La gestion du foncier comme outil de développement des Monts d'Ardèche

Alexis 6/05/1989 Imbrea

▶ **To cite this version:**

Alexis 6/05/1989 Imbrea. La gestion du foncier comme outil de développement des Monts d'Ardèche. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2014. dumas-01168346

HAL Id: dumas-01168346

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01168346

Submitted on 25 Jun 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

le cnam
École supérieure des géomètres et topographes esgt

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

Présenté en vue d'obtenir le

DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM

Spécialité : Géomètre et Topographe

Par :

Alexis IMBREA

La gestion du foncier comme outil de développement des Monts d'Ardèche

Soutenu le Mardi 08 Juillet 2014

JURY

PRÉSIDENT : Madame Élisabeth BOTREL

MEMBRES : Monsieur Mathieu BONNEFOND, Professeur référent
Monsieur Christophe BARBE
Monsieur David CHONF
Monsieur Benoît ONILLON

Maître de stage : Monsieur Jérôme DAMOUR

Remerciements

En préambule à ce mémoire je souhaite remercier mon maître de stage, Monsieur Jérôme DAMOUR, pour l'accueil qu'il m'a accordé, pour sa disponibilité, ses conseils ainsi que pour tout le savoir qu'il m'a apporté.

Je souhaite par la suite remercier l'ensemble du personnel du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche pour l'accueil qui m'a été réservé, les conseils qu'ils m'ont apportés et la bonne humeur ressentie tout au long de ce stage.

Je désire aussi remercier tous les élus et les différents acteurs locaux qui ont su me recevoir et répondre à mes questions.

Je tiens également à remercier mon professeur référent, Monsieur Mathieu BONNEFOND, pour les conseils qu'il m'a apportés tout au long de mon stage, et plus particulièrement pour la rédaction de ce mémoire, ainsi que pour avoir répondu à l'ensemble de mes interrogations.

Je remercie également l'ensemble du personnel de l'ESGT pour m'avoir accompagné, conseillé et guidé au cours de ma scolarité au sein de cet établissement.

Pour terminer, je souhaiterais remercier ma famille et mes amis qui m'ont soutenu tout au long de ma scolarité.

Liste des abréviations

AFAF : Aménagement foncier agricole et forestier

AFU : Association foncière urbaine

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CGPPP : Code général de la propriété des personnes publiques

COS : Coefficient d'occupation des sols

CU : Code de l'urbanisme

DDT : Direction départementale des territoires

DGFiP : Direction générale des finances publiques

DOO : Document d'orientation et d'objectifs

DTR : Développement des territoires ruraux

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPF : Etablissement public foncier

EPFE : Etablissement public foncier d'Etat

EPFL : Etablissement public foncier local

EPORA : Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes

IGN : Institut géographique national

ONF : Office national des forêts

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable

PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

PANDA : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains du département de l'Ardèche

PLH : Plan local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

PNR : Parc naturel régional

PNRMA : Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

POS : Plan d'occupation des sols

PV :Procès verbal

RNU : Règlement national d'urbanisme

SAFER: Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

SIAGE : Schéma intercommunal d'aménagement et de gestion de l'espace

SIG : Système d'information géographique

SRU : Solidarité et renouvellement urbain

ZAD : Zone d'aménagement différé

ZAP : Zone agricole protégée

Table des matières

Remerciements 1
Liste des abréviations 3
Table des matières 5
Introduction 7
Partie 1 : Les dynamiques foncières dans le territoire des Monts d'Ardèche 9
A. La Situation foncière 9
B. Analyse de l'évolution des usages fonciers et mise en évidence des dynamiques 11
1. La déprise agricole 11
2. Une pression périurbaine 13
3. Un abandon des centres bourgs 14
C. Les enjeux fonciers face à ces dynamiques 16
Partie 2 : D'une déprise foncière à une surconsommation par l'espace urbain 17
A. Vers une reconquête du foncier abandonné 17
1. Quels outils peuvent être mobilisés face à la déprise des terres agricoles, naturelles et forestières ? 17
a. L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) comme outil de revalorisation des exploitations 18
b. L'absence de propriétaire, un outil juridique permettant une acquisition du foncier abandonné 19
c. Quels outils à la disposition des propriétaires pour mettre à disposition des terres ? 21
2. Face à la déprise des centres bourgs 23
a. Les établissements publics fonciers 23
b. Les études de gisements fonciers 24
c. L'état manifeste d'abandon 25
B. Foncier périurbain : vers une gestion de la pression 26
1. Limiter la consommation des terres agricoles 27
a. Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains(PAEN) 27
b. La Zone Agricole Protégée (ZAP) 28
c. L'acquisition foncière 28
2. Organiser les paysages de demain 29

a. Les outils de planification d'urbanisme ..... **Erreur ! Signet non défini.**
b. Outils opérationnels 34
c. L'acquisition en vue de « réserve foncière » 36
C. Conclusion de la Partie 2 38
Partie 3 : De la sensibilisation à la mise en application de ces outils 39
A. Sensibiliser lesacteurs 39
B. Permettre à ces acteurs une meilleure mise en application de ces outils : le rôle du parc 41
Conclusion 43
Table des figures 45
Bibliographie 47
Annexes 49

Introduction

Le territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche est marqué par un relief de moyenne montagne où se succèdent vallées, monts et plateaux, dessinés par de nombreux cours d'eau qui serpentent un patrimoine géologique de renom et des paysages naturels et culturels étonnants. Il se situe sur le versant sud-est du massif central, oscillant entre des altitudes de 200 mètres à 1700 mètres.

Le label « Parc naturel régional » a été obtenu au cours de l'année 2001, concrétisant ainsi un projet à l'initiative des castanéiculteurs[1] qui a su répondre à la principale condition de l'article R. 333-1 du Code de l'environnement :

« … peut être classé en parc naturel régional un territoire à l'équilibre fragile, au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine. »

Ce territoire hérite en effet d'une culture rurale forte liée au travail de la terre et au rôle essentiel joué par l'agriculture qui a façonné l'économie locale, les mentalités et les paysages. Les habitants des Monts d'Ardèche ont su, au cours du temps, s'adapter à un territoire complexe en faisant preuve d'innovations pour pallier aux contraintes telles que la géomorphologie singulière et le climat. Ils ont pour cela érigé sur d'importantes surfaces des terrasses de pierres sèches afin de pouvoir cultiver et vivre sur les pentes. Ces terrasses sont aujourd'hui une certaine fierté du territoire, participant à la richesse du patrimoine culturel.

En 1867 l'Ardèche atteint son pic de population, avec environ 390 000[2] habitants sur l'ensemble du département, vivant de l'agriculture et de la culture de la terre, répartis essentiellement en habitat groupé au sein de petits bourgs et hameaux où la péri urbanité est agricole. Suite à l'émergence de l'industrie révolutionnaire et dès le début du XX^{ème} siècle, le phénomène « d'exode rural » du au déclin de l'industrie en milieu rural entraîna celui de l'agriculture et réciproquement, provoquant ainsi la perte de plus d'un tiers de ses habitants au département, qui n'en comptait plus que 245 000 en 1967. Suite à cette diminution de population, nombre de paysage se sont refermés et ont été rendus à leur état naturel entraînant le phénomène dit de « déprise agricole ».

A partir des années 1990 la tendance concernant les flux migratoires de population s'est inversée, engendrant une « rurbanisation[3] ». Cette dynamique péri urbaine, visible particulièrement en plaine dans la partie sud et sud-est du territoire des Monts d'Ardèche entraîne une mutation rapide et irréversible de nombreuses terres anciennement agricoles. Ce phénomène se traduit par un étalement progressif des villes et des villages, provoquant un « mitage » de l'espace par l'habitat pavillonnaire et par une pression touristique forte venant renforcer le développement des habitations.

[1] : Producteurs de châtaignes.
[2] : Selon le recensement de 1867
[3] : Néologisme apparu en France en 1976, introduit par Bauer G. et Roux J.M., créé à partir de *rural* et *urbain*

Une banalisation des paysages ainsi qu'une détérioration de ce patrimoine culturel est par conséquent le risque pour ce territoire, pris dans ces propres contradictions. Les mentalités et les modes de vie des habitants, demandeurs de services « comme à la ville » tout en étant désireux de quiétude et d'espaces préservés « comme à la campagne », appuient ces dynamiques menaçantes à l'égard de la préservation de ce patrimoine exceptionnel justifiant le classement en Parc naturel régional.

Cette urbanisation spontanée, héritée de la fin du XX^{ème} siècle, couplée à cette déprise agricole font parties des principales préoccupations du Parc naturel régional, dont deux des cinq missions définies par l'article R. 333-1 du Code de l'environnement sont de « *protéger et gérer les patrimoines naturels, culturels et paysagers, à travers une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages* » et « *contribuer à l'aménagement du territoire* ». Ainsi, la nouvelle Charte du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, établie en 2013 pour une période de douze ans, porte les orientations de « *Préserver la qualité paysagère des Monts d'Ardèche et construire ensemble les paysages de demain* » et de « *Développer un urbanisme durable, économe et innovant* ».

Cette nouvelle charte, est plus généralement la Charte d'un Parc naturel régional a valeur de contrat. Elle détermine pour les douze prochaines années, selon l'article L333-1 du Code de l'environnement, « *les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre* » pour le territoire. La loi confère notamment à la Charte une portée juridique au niveau des documents d'urbanisme tels que les cartes communales et les Plans locaux d'urbanisme (PLU), qui doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans, avec les orientations et les mesures de cette dernière (articles L 333-1 et R 333-13 du code de l'environnement).

Les mesures permettant de mettre en œuvre ces orientations dans le but d'enrayer les dynamiques actuelles, qui rappelons le, nuisent à la préservation du patrimoine des Monts d'Ardèche, s'appuient sur des outils d'action publique à la disposition des collectivités. Cependant, ces nombreux outils sont généralement méconnus des acteurs, qui de plus, subissent leur manque d'anticipation et réduisent ainsi leur marge de manœuvre.

L'objectif de ce travail de recherche est donc de dresser un inventaire des modes opératoires pouvant être utilisés face à ces menaces importantes que sont les dynamiques foncières observées au sein du territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

Dès lors, dans une première partie nous établirons un état des lieux de la situation foncière dans la région étudiée, ainsi que l'évolution subie au cours des dernières années. Ainsi nous pourrons mettre en évidence ces dynamiques à l'aide de données chiffrées, et par la suite en faire ressortir les conséquences et les enjeux.

Dans une seconde partie nous allons pouvoir établir un catalogue des outils et méthodes applicables pour palier aux conséquences de ces dynamiques et ainsi aménager et ménager les territoires d'aujourd'hui et de demain.

Dans une troisième et dernière partie nous nous intéresserons aux moyens pouvant être mis en œuvre pour sensibiliser les acteurs de l'environnement à ces dynamiques et leur donner la possibilité d'agir plus aisément pour ainsi préparer les aménagements futurs et non les subir.

Partie 1 : Les dynamiques foncières dans le territoire des Monts d'Ardèche

A. La Situation foncière

Nous allons au cours de cette première partie effectuer un état des lieux de l'utilisation de la ressource foncière sur le territoire de l'Ardèche méridionale, incluant celui du Parc naturel régional, en s'appuyant sur les résultats du diagnostic foncier réalisé au cours de l'année 2008 en partenariat avec le Parc. Ces données, fournies par la SAFER Rhône Alpes (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), sont issues des bases de données de la Direction Générale des Impôts de 2006, en fonction de la nature cadastrale des parcelles.

La carte ci-dessous représente la part des espaces occupés par des zones urbanisées à l'échelle communale, reflétant ainsi le niveau d'urbanisation de ces dernières. La moyenne régionale du pourcentage des terres artificialisées pour la région Rhône Alpes se situe aux alentours de 6% contre environ 3% sur la zone étudiée. Nous pouvons remarquer un contraste important dans cette répartition, essentiellement concentrée en périphérie des pôles ruraux majeurs tels qu'Aubenas, Privas, Le Cheylard, mais également le long de la vallée de l'Ardèche (axe Aubenas – Vallon Pont d'Arc). A contrario les secteurs marqués d'un relief important (cf. Annexe 4 : Carte du relief du département de l'Ardèche) comme la Montagne Ardéchoise présentent une urbanisation faible.

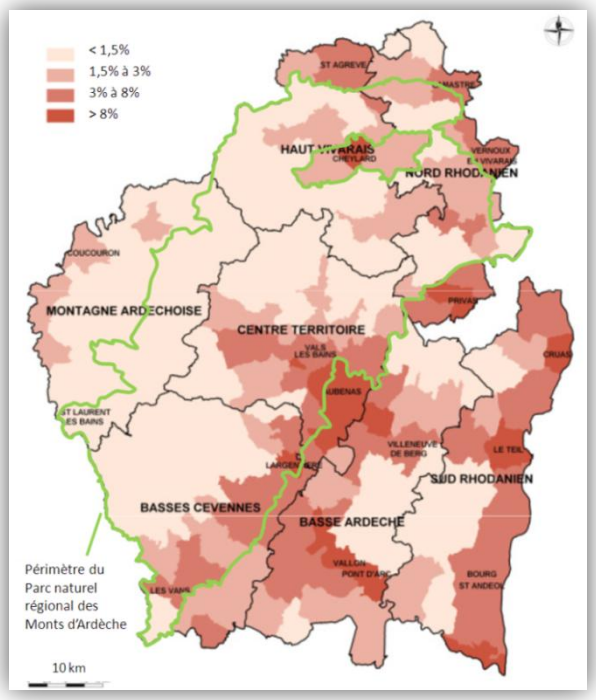


Figure 1 : Part des espaces urbains, *Assistance/Conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche* (d'après SAFER – Blézat Consulting, 2008)

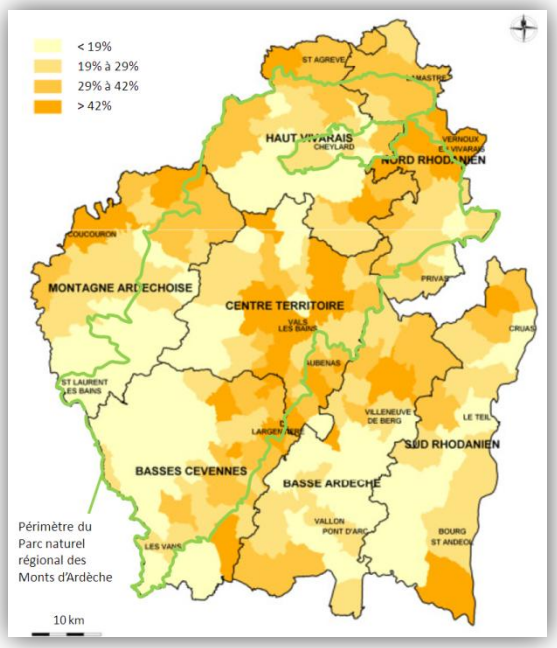


Figure 2 : Part des espaces à vocation agricole, *Assistance/Conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche* (d'après SAFER – Blézat Consulting, 2008)

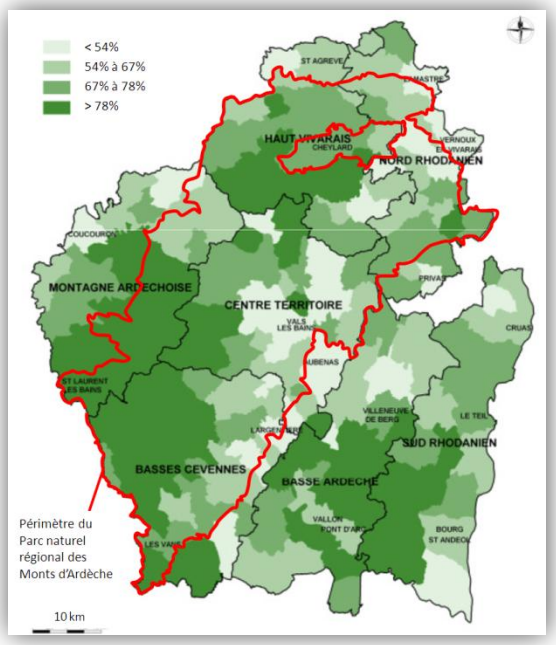


Figure 3 : Part des espaces naturels et forestiers, *Assistance/Conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche* (d'après SAFER – Blézat Consulting, 2008)

Les cartes ci-contre représentent respectivement de haut en bas les espaces ayant potentiellement un usage agricole et ceux présentant des secteurs naturels ou forestiers, à l'échelle communale.

On peut remarquer sur cette première un contraste élevé au sein du territoire du Parc naturel régional, qui se retrouve sur cette dernière et qui est du encore une fois à la géomorphologie du territoire (cf. Annexe 4 : Carte du relief du département de l'Ardèche). La moyenne régionale du pourcentage des terres potentiellement agricoles au sein d'une commune de la région Rhône Alpes se situe aux alentours de 40% contre environ 25% sur la zone étudiée. En effet, les zones au relief escarpé situées entre la plaine et le plateau ardéchois ne sont pas propices au développement d'activités agricoles du fait des problèmes de desserte et d'adaptation à ce relief et à la pente, qui nécessite une culture en terrasse autrefois très présente. Par conséquent ces zones laissent place à des secteurs naturels en friche ou forestiers que l'on peut constater sur la deuxième carte.

La moyenne régionale du pourcentage des terres naturelles ou forestières pour la région Rhône Alpes se situe aux alentours de 50% contre environ 70% pour la zone étudiée. Le relief, le climat, la faible urbanisation ainsi que l'abandon des terres autrefois agricoles laissant place à des secteurs naturels, en friche ou boisés sont les principaux facteurs de l'importante présence de ce type de sols.

Le territoire du Parc naturel régional est donc marqué par un contraste élevé des différentes occupations des sols, présentant en moyenne une faible urbanisation, une activité agricole peu présente de nos jours laissant place à une prédominance des terres naturelles ou forestières dans un arrière pays rural (Montagne ardéchoise et Haut vivarais), et des plaines et vallées où sont situés les principaux espaces urbains et agricoles.

B. Analyse de l'évolution des usages fonciers et mise en évidence des dynamiques

Nouvelles tendances, croissance démographique, diminution du nombre d'exploitations agricoles, au fil du temps le type d'habitat ainsi que les activités économiques et agricoles ont évolué et évoluent encore, modifiant ainsi de manière inéluctable l'usage des sols sur lesquels ils reposent. Cette partie va nous permettre d'étudier l'évolution des usages fonciers sur le territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche à l'aide des différents diagnostics effectués pour *in fine*, mettre en évidence les dynamiques foncières de cette zone d'étude.

1. La déprise agricole

Autrefois région majoritairement peuplée d'agriculteurs, le secteur du territoire des Monts d'Ardèche est aujourd'hui confronté à une importante diminution du nombre d'exploitation agricole (cf. Figure 4 et 5). Les raisons de cette diminution pourraient faire l'objet d'une étude secondaire, nous citerons toutefois les principales pistes, telles que les difficultés économiques de ce type d'activité ainsi que les contraintes liées aux horaires, climat, relief mais aussi le prix du foncier en zone périurbaine qui engendre une pression foncière et dissuade certains exploitants. De ce fait, les sols tels que les cultures en terrasse ou encore les pâturages liés à cette activité ne sont plus entretenus et retrouve leur état naturel de friche ou sont parfois artificialisés (cf. Tableau 1). On parle alors de « déprise agricole ».

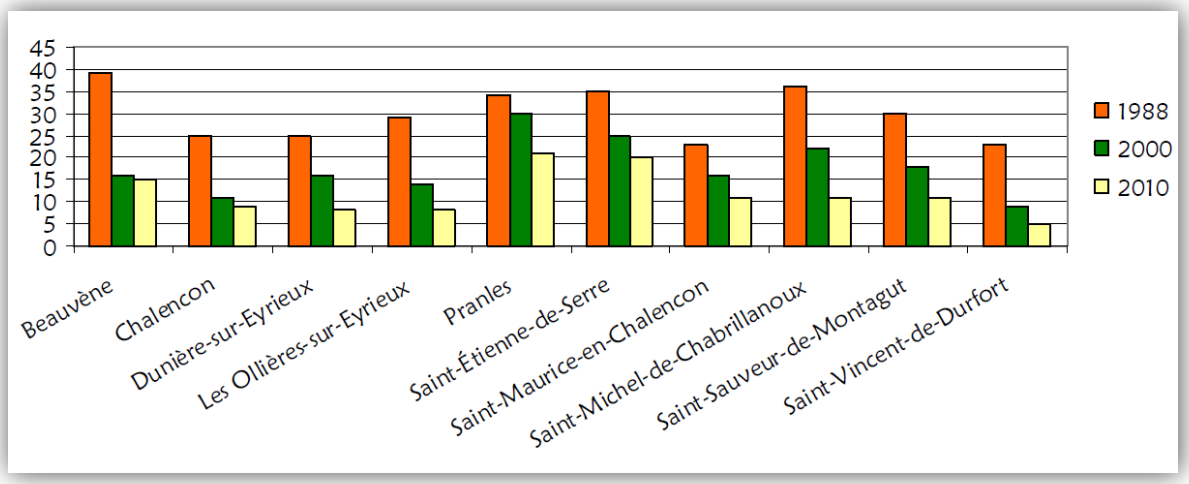


Figure 4: Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 sur la Communauté de commune Eyrieux aux Serres (Source Diagnostic Foncier Agricole Communauté de communes Eyrieux aux Serres – Données RGA)

On peut observer sur la Figure 4, à l'aide des résultats des différents diagnostics agricoles réalisés, une diminution d'en moyenne un tiers du nombre d'exploitation agricole entre 1988 et 2010 sur la Communauté de commune Eyrieux aux Serres, située dans le territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

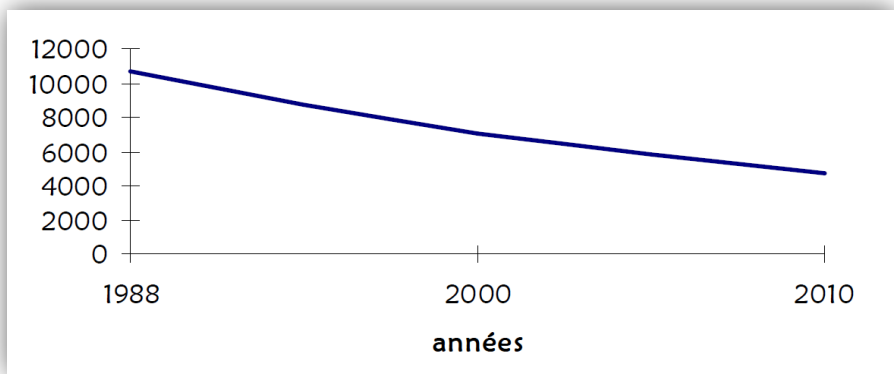


Figure 5: Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur le département ardéchois (Source Diagnostic Foncier Agricole Communauté de communes Eyrieux aux Serres – Données RGA)

Cette diminution se retrouve sur l'ensemble du territoire de l'Ardèche (cf. Figure 5), où plus de 10 000 exploitations étaient recensées en 1988, contre moins de 5000 en 2010, ce qui entraine selon les données de la DGFiP, une baisse de 0.5% des surfaces agricoles seulement entre 1999 et 2006 (cf. Tableau 1).

Sous-territoire d'étude	Evolution des surfaces agricoles entre 1999 et 2006		
	Variation de surface	Consommation annuelle	Evolution
Basses Cévennes	-14 ha	2 ha/an	-0.1%
Centre territoire	-247 ha	35 ha/an	-1.3%
Haut Vivarais	-86 ha	12 ha/an	-0.6%
Montagne ardéchoise	-25 ha	4 ha/an	-0.2%
Nord Rhodanien	-74 ha	11 ha/an	-0.5%
Total	-446 ha	64 ha/an	-0.5%

Tableau 1: Evolution des surfaces agricoles entre 1999 et 2006 (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

Les résultats de ces études nous permettent de mettre en évidence la dynamique constatée depuis maintenant quelques années au sein du territoire des Monts d'Ardèche, dites de « déprise foncière », pour laquelle il existe des outils mobilisables par les acteurs de l'environnement que nous présenterons en deuxième partie de ce mémoire, et qui permettent ainsi d'adopter une stratégie de reconquête dans le but de préserver ce patrimoine agricole justifiant en partie le classement en Parc naturel régional.

2. Une pression périurbaine

La croissance démographique, les diverses infrastructures, l'activité économique […] tous ces éléments contribuent à une artificialisation des sols autrefois agricoles, naturels. Au cours de la période 1999 à 2006, la surface totale artificialisée sur la zone d'étude a augmenté d'environ 8%, avec une vitesse de 75 hectares par an (cf. Tableau 2). L'absence de documents d'urbanisme permettant de maîtriser ce domaine pour la plupart des communes inclues dans le périmètre d'étude, où dans le cas contraire, l'article 5 des POS et PLU (modifiés par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 26 mars 2014 (cf. Partie 2-B)) imposant une surface minimale des parcelles pour les nouvelles constructions font partie des facteurs responsables de ce phénomène de pression foncière périurbaine.

Sous-territoire d'étude	Evolution des surfaces artificielles entre 1999 et 2006		
	Consommation totale	Consommation annuelle	Evolution
Basses Cévennes	135 ha	19 ha/an	11%
Centre territoire	200 ha	29 ha/an	10%
Haut Vivarais	61 ha	9 ha/an	7%
Montagne ardéchoise	21 ha	3 ha/an	4%
Nord Rhodanien	103 ha	15 ha/an	8%
Total	520 ha	75 ha/an	8%

Tableau 2 : Evolution des surfaces artificielles entre 1999 et 2006 (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

La Figure 6 représente les espaces naturels et agricoles vendus à des non-agriculteurs en fonction de la surface communale au cours de la période 1997 à 2004 à l'échelle de la région Rhône Alpes. Ces espaces sont donc dans une majeure partie des cas destinés à des constructions nouvelles en zone périurbaine. On peut constater que les communes du département de l'Ardèche, incluant celles du territoire du Parc naturel régional sont marquées d'une pression foncière relativement plus importante qu'en d'autre secteur de la région. Ce phénomène dit de « mitage » (cf. Figure 15) correspondant à de l'habitat dispersé est une dynamique foncière présente au sein du territoire d'étude pouvant nuire aux paysages et à la préservation du patrimoine concerné.

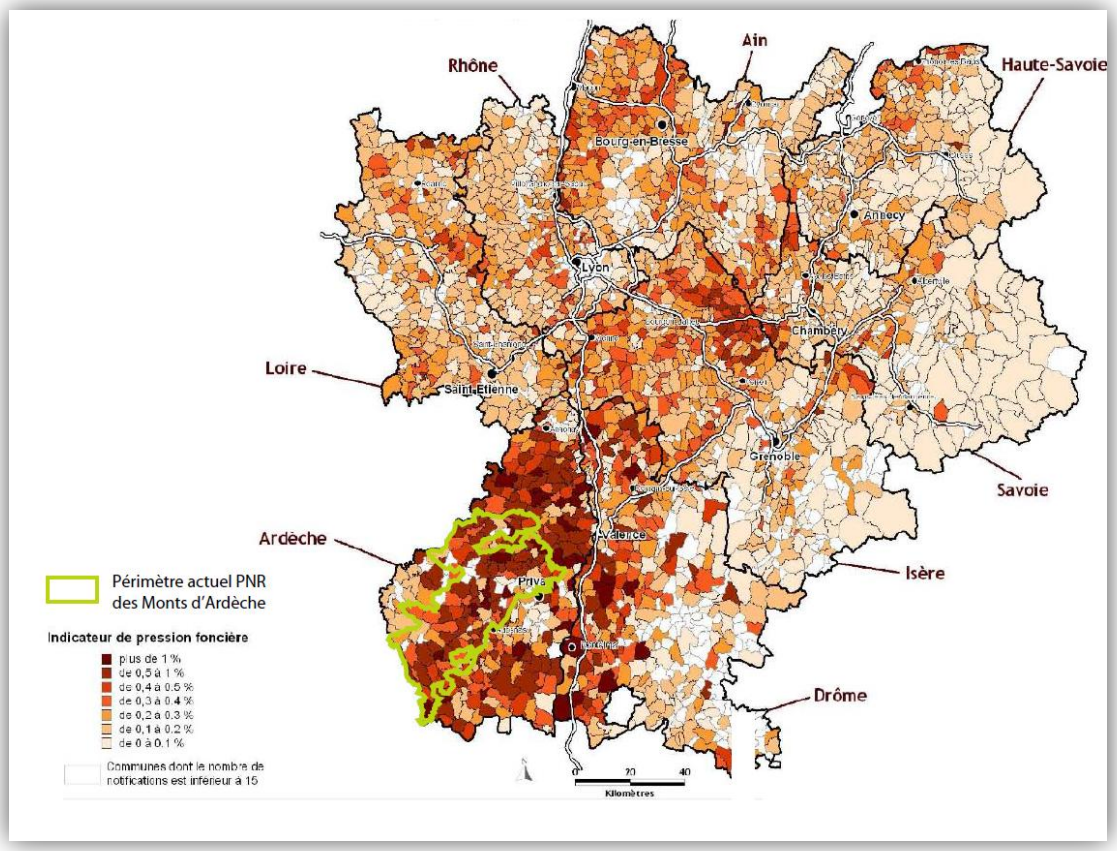


Figure 6: Pression foncière urbaine sur les espaces agricoles et naturels (Source : GéoScop, *Diagnostic de territoire du Parc des Monts d'Ardèche – Données : SAFER, IGN*)

En réponse à cette pression périurbaine de nouveaux outils fonciers ont été créés et peuvent être mobilisés par les élus locaux et plus généralement par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire, que nous présenterons en deuxième partie de ce mémoire.

3. Un abandon des centres bourgs

La croissance démographique et les flux de populations impliquent une modification du parc d'habitation ainsi que la construction de nouveaux logements.

Le tableau 3 ci-dessous nous présente les consommations foncières annuelles liées à la construction de nouveaux logements. On peut à l'aide de ces données observer une augmentation d'environ 13 hectares par an sur le territoire du Parc naturel régional ainsi qu'à ses portes, soit une élévation de la vitesse de consommation foncière d'approximativement 40% en 7 ans.

Sous-territoire d'étude	Consommation annuelle entre 1990 et 1999 (ha/an)	Consommation annuelle entre 1999 et 2006 (ha/an)
Basses Cévennes	9	12
Centre territoire	12.5	18.4
Haut Vivarais	4	5.1
Montagne ardéchoise	2.4	2.5
Nord Rhodanien	5.6	8.4
Total	33.5	46.4

Tableau 3 : Consommation foncière annuelle liée à la construction de nouveaux logements (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

Le tableau 4 que l'on peut observer ci-dessous nous montre l'évolution de la surface moyenne par habitant concernant l'habitat. On constate également au niveau de ce critère une évolution significative au cours des années, de l'ordre de 30 à 40 m² par habitant par an, ce qui à l'échelle de la population du territoire d'étude n'est en rien négligeable.

Sous-territoire d'étude	Surface moyenne par habitant dédiée au logement (m²/hab.)		
	1990	1999	2006
Basses Cévennes	284	314	343
Centre territoire	239	243	252
Haut Vivarais	252	284	313
Montagne ardéchoise	458	515	555
Nord Rhodanien	241	262	275
Total	295	324	348

Tableau 4 : Surface moyenne dédiée au logement par habitant (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

On peut également noter que la croissance démographique du territoire d'étude a été de 0.9% de 1999 à 2006, parallèlement la surface dédiée à l'habitat a augmenté de 1.7%. De plus, la part de logement individuel dans les constructions neuves a augmentée, pour la même période, de 6%, passant de 87% à 93%[4].

La volonté de vivre « à la campagne », de posséder un habitat isolé, couplée à la multimodalité et aux nouveaux outils d'aménagement tels que les lotissements ont entraîné un type d'habitat dispersé en zone périurbaine contribuant ainsi, comme nous pouvons le voir suite aux résultats des tableaux 3 et 4, à un flux de population des centres bourgs vers les zones périurbaines. Différentes solutions peuvent être apportées face à cette dynamique qui est, en partie, responsable de la pression foncière exercée en zone périurbaine, comme par exemple les outils fiscaux dissuasifs ou encore la mobilisation des gisements fonciers inexploités en zone urbaine.

[4] Données SAFER - DGFiP

C. Les enjeux fonciers face à ces dynamiques

Nous avons au cours de la partie précédente mis en évidence, à l'aide des résultats de différentes études effectuées, les grandes dynamiques foncières constatées au cours des dernières années et qui présentent un danger dans la préservation du patrimoine agricole, culturel et paysager du territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche. Rappelons ces grandes dynamiques:

- Une déprise des terres agricoles, due notamment à une diminution de l'activité, une modification du type d'agriculture et un changement des modes de vie. Cette déprise se manifeste par un retour en friche ou en zone boisée des pâturages et des cultures en terrasse faisant autrefois la beauté des paysages de cette région.
- Une pression foncière importante responsable de la diminution des terres agricoles et naturelles situées en zone périurbaine et d'une consommation de l'espace excessive engendrée par un habitat en « mitage ». Ce phénomène entraîne un flux de population des centres villes et villages vers les zones périurbaines et vers un type d'habitat isolé, engendrant des biens vacants et du foncier inutilisé dans les centres bourgs. Cette dynamique est également accentuée par une discordance momentanée venant des nouveaux arrivants qui ignorent les pratiques locales.

La première vocation de la nouvelle charte du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche est « *Un territoire remarquable à préserver* » avec comme orientations :

- « *Préserver et valoriser les patrimoines culturels spécifiques, matériels et immatériels* »
- « *Préserver la qualité paysagère des Monts d'Ardèche et construire ensemble les paysages de demain* »
- « *Développer un urbanisme durable, économe et innovant* »

Dans le but de respecter ces orientations et ainsi préserver ce remarquable territoire justifiant le classement en Parc naturel, les acteurs de l'environnement doivent adopter une politique foncière de reconquête afin de ralentir ces dynamiques héritées d'un passé peu regardant envers ces paysages et responsable d'un urbanisme spontané.

Partie 2 : D'une déprise foncière à une surconsommation par l'espace urbain

Nous allons au cours de cette partie présenter les principaux outils d'action publique de maîtrise foncière pouvant être mobilisés par les acteurs pour parvenir aux fins recherchées et à cette volonté d'enrayer ces tendances et ces dynamiques responsable de la dégradation de nos paysages et de notre territoire.

A. Vers une reconquête du foncier abandonné

L'objectif de cette partie est de proposer aux différents acteurs les principaux outils de maîtrise foncière sur lesquels s'appuyer afin de mener une politique de reconquête foncière, que ce soit à une échelle communale ou intercommunale.

1. Quels outils peuvent être mobilisés face à la déprise des terres agricoles, naturelles et forestières ?

La déprise agricole se manifeste de plusieurs manières, via un handicap naturel entraînant des conditions d'exploitation difficiles telles que la taille des parcelles ou encore l'accès à ces dernières. Pour cela, un outil comme l'AFAF (cf. Partie 2.A.1.a) permet de diminuer ce handicap. Cette déprise se manifeste également par une absence de propriétaire, pour laquelle certaines communes lancent des études de recherche de biens sans maître. Enfin, certains exploitants peuvent être réticents à s'engager sur un bail rural, auquel cas d'autre outils de mise à disposition peuvent être apportés. Nous allons donc au cours de cette sous partie tenter d'apporter des solutions à ces différentes situations de déprise agricole.

Figure 7: Photographie illustrant la déprise agricole – Terrasses abandonnées et usage du sol modifié pour une nouvelle infrastructure routière (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)

a. L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) comme outil de revalorisation des exploitations

Auparavant nommé « remembrement rural », introduit par la loi relative au développement des territoires ruraux du 1er janvier 2006, loi n°2005-157 du 23 Février 2005 régie par les articles L123-1 à L123-35 du Code Rural, l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) intègre les procédures de remembrement – aménagement.

Cet outil permet à la commune ou à l'intercommunalité d'acquérir des terrains nécessaires à la réalisation de projet d'intérêt public. Il permet également et principalement de réaliser une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées en zone rurale au bénéfice de plusieurs exploitants. Il va en effet permettre d'améliorer l'exploitation agricole en la regroupant d'un seul tenant ou avec de grandes parcelles, groupées au maximum. Il va favoriser les projets communaux et intercommunaux de protection et de gestion de l'environnement et des paysages.

Figure 8: Schéma représentatif de l'AFAF (Source : Conseil Général de la Gironde)

L'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre de l'AFAF reçoit par la nouvelle distribution une superficie globale équivalente en valeur de productivité à la superficie apportée à cet aménagement. En vertu de l'article L123-1 du Code Rural, cet outil ne s'applique essentiellement qu'aux propriétés non bâties, cependant les bâtiments et dépendances indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation peuvent être inclus dans le périmètre concerné.

Les communes ou EPCI intéressés par cet outil, via leur assemblé délibérante, font la demande au conseil général qui instituera alors une commission communale ou intercommunale de l'AFAF (article L121-2 du Code Rural), dont la composition est décrite à l'article L121-3 du Code Rural.

Cette commission est chargée de la réalisation de cet AFAF : classement des terres selon la détermination de la valeur productive, enquête sur les apports, réalisation d'un nouveau parcellaire selon quatre règles :

- Respect des équivalences
- Respect de la nature des terrains
- Principe de non-éloignement du siège de l'exploitation
- Principe de réattribution des terrains à vocation spéciale

Par la suite cette commission devra réaliser une enquête publique sur le périmètre concerné et enfin clôturer les opérations et procéder aux transferts de propriété.

Les frais tels que les études techniques, les bornages ainsi que la rémunération des intervenants (bureaux d'étude, géomètre expert…) sont à la charge du conseil général.

Cet outil permet donc d'améliorer la productivité des exploitations et il permet de réaliser ces regroupements et ces aménagements en une opération unique. De plus, il va permettre une reconquête des terres agricoles en réattribuant des parcelles souvent abandonnées du fait de leur éloignement par rapport au siège de l'exploitation ou du fait de leur desserte d'accès difficile.

Cependant certaines parcelles éloignées ou de surface anodine ne peuvent être incluses dans le périmètre des AFAF du fait de l'absence de propriétaire déclaré. On parle alors de « biens sans maître » ou de « succession en déshérence ».

b. L'absence de propriétaire, un outil juridique permettant une acquisition du foncier abandonné

La commune de Beaumont située sur le territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche a procédé il y a quelques années à une étude minutieuse de recherche de biens vacants sur l'ensemble de son finage, effectuée à l'échelle parcellaire via le support cadastral et un travail de terrain. Environ 40 hectares ont pu alors être qualifiés ainsi, la plupart se situant sur des secteurs peu intéressants. L'étude menée a permis la création d'une ferme communale, accompagnée de 7 hectares de terrain pour laquelle un appel à candidature a été posé auprès des agriculteurs.

Figure 9: Ferme communale à restaurer acquise suite à une recherche de biens sans maître (Source : Parc naturel des Monts d'Ardèche)

L'article 539 du Code civil précise que :

« Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat ».

Ce dernier introduit la notion de « *succession en déshérence* », dont la gestion et l'acquisition par l'Etat sont dictées aux articles 811 à 811-3 du Code civil. Ces biens immobiliers, indépendants de la taille des parcelles, sont pour la plupart abandonnés et en friche ou, dans le cas contraire, peuvent prétendre à une procédure de prescription acquisitive. Une fois la propriété transférée de plein droit à l'Etat, ce dernier peut exercer ses droits et procéder à une aliénation par exemple. Il s'agit d'un moyen, à la disposition des collectivités, de palier à cette déprise foncière, en permettant par exemple aux exploitants agricoles voisins d'augmenter la surface de leur exploitation et donc d'entretenir des terres préalablement abandonnées.

Dans le cas où, dans un délai de trente ans, il ne se présente personne pour réclamer la succession, qu'il n'y a pas d'héritier connu, ou qu'ils ont renoncés à la succession, nous pouvons parler selon l'article 809 du Code civil, de « succession vacante ». L'autorité administrative chargée du domaine est alors désignée comme curatrice du bien en question par le Tribunal de grande instance (article 809-1 du Code civil) et pourra ainsi exercer ses droits sur le bien.

Autrefois appelés « biens vacants et sans maître », modifiés par la loi du 13 Aout 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les « biens sans maître » sont un moyen pour une commune d'acquérir du foncier peu onéreux et surtout de lutter contre la vacance et la friche, phénomènes contribuant à la dynamique de déprise agricole.

Un bien immobilier issus d'une succession d'un propriétaire non connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans (à la différence de la succession vacante ou en déshérence qui intervient dans un délais de trente ans), et pour lequel aucun héritier ne s'est présenté est alors qualifié de bien sans maître (Code Générale de la Propriété des Personnes Publiques – CGPPP – art L 123-1 alinéa 1 et article 539 et 713 du Code Civil). Un bien immobilier dont le propriétaire n'est pas connu et dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans est également qualifié de bien sans maître (art. L 123-1 alinéa 2 du CGPPP).

Sans lien avec la surface des terrains, ces derniers appartiennent à la commune sur laquelle ils sont situés. Dans le cas où cette dernière refuse d'exercer ses droits, le bien appartient alors à l'Etat.

La procédure est conduite par le maire au profit de la commune. Par la suite une délibération du Conseil municipal va décider de l'incorporation du bien dans le domaine privé de la commune, constatée par arrêté du Maire. Préalablement à cela, les services de la commune doivent effectuer des enquêtes de voisinages, consulter les registres d'Etat civil, la conservation des hypothèques et les notaires ainsi que les services du cadastre pour s'assurer de la qualification de bien sans maître.

Lorsque le transfert de propriété est constaté, la commune peut gérer son bien selon l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

La difficulté réside dans la localisation de ces biens et dans les démarches administratives chronophages qui en découlent. Il s'agit toutefois d'une méthode efficace dans la reconquête

foncière, et l'approche quantitative des biens concernés est la plupart du temps sous estimée par les communes. Ces dernières peuvent par la suite procéder à l'aliénation de ces biens ou en faire jouir un exploitant sous forme d'accord ou de baux fonciers.

c. Quels outils à la disposition des propriétaires pour mettre à disposition des terres ?

De nombreuses anciennes parcelles agricoles, naturelles ou forestières sont laissées en friche et à l'abandon par leur propriétaire, souvent acquises à la suite d'un héritage à un non exploitant agricole ou à une cessation d'activité. Cette situation, de plus en plus fréquente à cause notamment de la diminution du nombre d'exploitation (cf. Partie 1-B) participe à la dynamique de déprise agricole et affecte le patrimoine paysager.

Autrefois existait le droit de vaine pâture, permettant de faire paître librement et gratuitement son bétail en dehors de ses terres, mais considéré comme un frein à l'entreprise individuelle et au progrès agricole ce dernier a été supprimé en 1890. Cependant, de nouveaux types d'accords ou contrats peuvent être mis en place entre ces propriétaires et les exploitants actifs. Ces accords permettent à ces derniers d'augmenter leur production grâce à l'augmentation de leur surface de terres exploitables, tout en permettant aux propriétaires d'éviter que leurs biens ne se transforment en friche.

- Le bail rural :

Selon l'article L 411-1 et suivant du Code rural et de la pêche maritime, le bail rural est un contrat qui organise « *la mise à disposition, à titre onéreux, d'un bien à usage agricole, en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole* »

Il unit le bailleur qui met le bien à la disposition du fermier. Ce fermier doit verser un fermage, loyer dû au bailleur. La durée minimale du contrat est de 9 ans pour le bail rural « ordinaire », toutefois il est possible d'opter pour un bail rural « à long terme », d'une durée de 18 ans, 25 ans, ou « de carrière » dont les clauses et les avantages diffèrent.

La surface totale mise à disposition est un facteur concernant le type de bail, ainsi la mise à disposition des petites parcelles est exclue du statut de fermage sous trois conditions :

- La surface de l'ensemble des terres louées à un même agriculteur faisant l'objet du bail représente une superficie inférieure à une maximale définie par arrêté préfectoral (Pour le territoire concerné : 0.5 hectare en polyculture-élevage selon la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche).
- La ou les parcelles concernées ne doivent pas constituer un corps de ferme ou des parties essentielles de l'exploitation
- La ou les parcelles concernées ne doivent pas avoir fait l'objet d'une division parcellaire depuis moins de 9 ans (correspondant à la durée du bail rural ordinaire).

Les accords verbaux eux sont soumis au statut du fermage s'ils répondent à l'article L 411-1 et ne font pas l'objet d'un bail de petites parcelles.

Ces accords sont bénéfiques à l'ensemble des acteurs et peuvent être conclus à titre onéreux mais le plus souvent gratuitement dans les arrières pays montagnards comme ceux du territoire du parc des Monts d'Ardèche :

- Le prêt à usage (ex-commodat) :

L'accord le plus répandu et le plus simple pouvant être mis en œuvre au sein du territoire d'étude est « le prêt à usage », autrefois appelé « commodat », dicté par les articles 1875 à 1879 du Code civil. Il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire d'un bien le met à la disposition d'un exploitant à titre gratuit (article 1876 du Code civil : « *Ce prêt est essentiellement gratuit* »). Revient alors à la charge du « commodataire » (l'exploitant) d'entretenir les dites terres. L'avantage de ce type d'accord relève de la simplicité de mise en place ainsi que dans la liberté contractuelle laissée aux deux parties (durée, conditions, délais de préavis…). Le risque, qui toutefois tend à disparaître, est la non formalisation de ce contrat qui devient alors un « accord verbal », pratique courante il y a quelques années, pouvant alors devenir sujet de discorde au fil des générations.

- Convention de mise à disposition avec la SAFER :

Un propriétaire peut également s'il le souhaite établir une convention dans le but de mettre ses terres à la disposition de la SAFER (article L 142-6 du Code rural et de la pêche maritime), dans le but qu'elles soient par la suite misent en valeur par un exploitant agricole en accord avec la SAFER également. Pour une durée maximale de trois ans (six ans sous certaines conditions (Article L 142-6 du Code rural et de la pêche maritime)), renouvelable une fois, la SAFER consent des baux non soumis au statut du fermage. Ces baux déterminent lors de leur élaboration les améliorations dont le bénéficiaire du fond s'engage à apporter à ce dernier ainsi que les indemnités perçues à l'expiration du bail.

- La vente d'herbe sur pied :

Une des méthodes permettant également d'éviter de laisser une parcelle en friche par un propriétaire est de conclure un contrat de vente de récolte sur pied où l'exploitant bénéficiaire va assurer la fenaison et s'acquitter du prix convenu. Ce type de contrat peut également permettre la mise en pâture des animaux. Toutefois une prudence est requise car ce type de contrat peut parfois être requalifié de bail rural, soumis ainsi au statut du fermage. En effet selon l'article L 411-1 du Code rural :

« … sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre[5] *:*

- de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ».

[5] Code rural et de la pêche maritime – Livre IV : Baux ruraux - Titre 1er : Statut du fermage et du métayage

Cette présomption de bail rural sera donc effective si cette vente à titre onéreux est concédée par le même agriculteur pendant plus de deux ans, malgré le caractère saisonnier de ce contrat.

De nombreux autres types de contrat peuvent être mis en place entre propriétaires et exploitants dans le but d'éviter la friche, contribuer à la préservation des terres agricoles et des paysages et permettre d'augmenter les productions des exploitations agricoles du territoire, cependant nous avons précédemment présenté les plus utilisés et les plus facile à mettre en œuvre dans ce type de région au relief marqué.

2. Agir face à la déprise des centres bourgs

Face aux flux de population, désireux de vivre en habitat isolé, non mitoyen, et de posséder un maximum d'espace à vivre, différents outils et méthodes ont été mis en place dans le but de reconquérir les centres bourgs des villes et des villages autrefois prisés et aujourd'hui abandonnés. La reconquête de ces cœurs d'agglomérations en proposant de nouveaux logements attractifs passe par une mobilisation du foncier concerné et permet dans le cadre du respect des politiques environnementales d'enrayer le phénomène de consommation de l'espace lié à la périurbanisation.

Nous allons donc au cours de cette partie présenter les principaux outils et méthodes pouvant être mis en œuvre par les collectivités locales afin de reconquérir ces centres bourgs au sein du territoire des Monts d'Ardèche.

a. Les établissements publics fonciers

Les établissements publics fonciers se distinguent à deux échelles différentes, de manière locale (Etablissements publics fonciers locaux – EPFL) et nationale (Etablissements publics fonciers d'Etat – EPFE). L'objectif ici n'étant pas de comparer ces deux déclinaisons mais bien de mettre en avant les missions et les apports, points sur lesquels ils sont similaires, que ces derniers peuvent apporter aux collectivités dans ce même objectif.

Le rôle de ces établissements, dont le représentant sur le territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche est EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes) est avant tout d'être un opérateur foncier et non un aménageur. Ces derniers vont être compétents pour réaliser ou faire réaliser des acquisitions foncières et opérations immobilières dans le but de faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des terrains. Cela va permettre de constituer des réserves foncières et de réaliser un portage foncier par ces établissements, pour les collectivités locales ou autre personne publique porteuse d'un projet d'intérêt général. Les missions de ces établissements s'orientent avant tout vers la production de logements, logements sociaux, avec un objectif de développement durable et de faire face à l'étalement urbain ainsi que de préservation des espaces

naturels et agricoles en zone périurbaine notamment (loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement).

Dotés d'une ingénierie foncière pointue, ces EPF vont pouvoir apporter conseils et expertise aux collectivités les sollicitant. De plus en cas d'acquisition de terrains par la voie amiable, par l'exercice du droit de préemption ou par expropriation ces établissements proposent une négociation directe avec les propriétaires, étape parfois délicate pour les élus en zone rurale. De plus, en tant que personne morale, ils disposent d'une fiscalité propre évitant ainsi aux collectivités de mobiliser elles mêmes ces fonds sur leur budget.

b. Les études de gisements fonciers

L'objectif de l'étude de gisement foncier est d'inciter les collectivités à un renouvellement urbain plutôt qu'à une extension, pour limiter cette pression périurbaine consommatrice d'espace naturel et agricole.

Ce type d'étude permet d'asseoir la programmation de la création de logement en mobilisant les ressources foncières inexploitées. Nous pouvons distinguer quatre types de ressources :

- Le foncier appartenant à des entités publiques, qui peut parfois paraître peu mutable du fait qu'il soit gérer par des politiques foncières propres aux administrations, mais dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de reconquête des centres bourgs il est intéressant de localiser ces propriétés devenues inutiles et de les réinvestir pour divers projets d'équipement ou de logement.
- Le bâti dégradé et inoccupé. Qu'il s'agisse d'un bien vacant sans maître ou appartenant à un propriétaire n'ayant pas pour projet de le réhabiliter, ces gisements fonciers sont potentiellement des leviers à un projet d'intérêt général et à une planification plus opérationnelle.
- Les secteurs peu denses pouvant faire l'objet d'une densification. Souvent situés à proximité des cœurs de villes et villages, issus des anciens lotissements et hérités des anciennes règles d'urbanisme tel que l'application du coefficient d'occupation des sols ou encore des surfaces minimales de construction, ces secteurs peuvent également faire l'objet de projet d'aménagement par division parcellaire (projet « *Bimby »)* ou par augmentation des droits à construire.
- Les parcelles nues (aussi appelées « dents creuses » cf. Figure 10). Localisables par photo aériennes, les dents creuses, héritées d'un urbanisme spontané, représentent un gisement foncier particulièrement fréquent et intéressant permettant d'asseoir des projets urbains facile à mettre en œuvre du fait de la nudité de la parcelle et de son statut au regard des règles d'urbanisme.

L'étude de ces gisements fonciers peut être réalisée à l'échelle intercommunale dans le cadre d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) ou d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) par exemple ou à l'échelle communale pour une révision de PLU également. L'acquisition foncière de ces terrains peut se faire en utilisant les méthodes usuelles, à savoir de gré à gré, par droit de préemption ou par expropriation. Dans le cas où cette acquisition directe ne serait pas envisageable, certains outils permettent de dissuader les propriétaires de conserver ce type de gisement et d'éviter la rétention, tels que la taxe sur les propriétés non bâties par exemple.

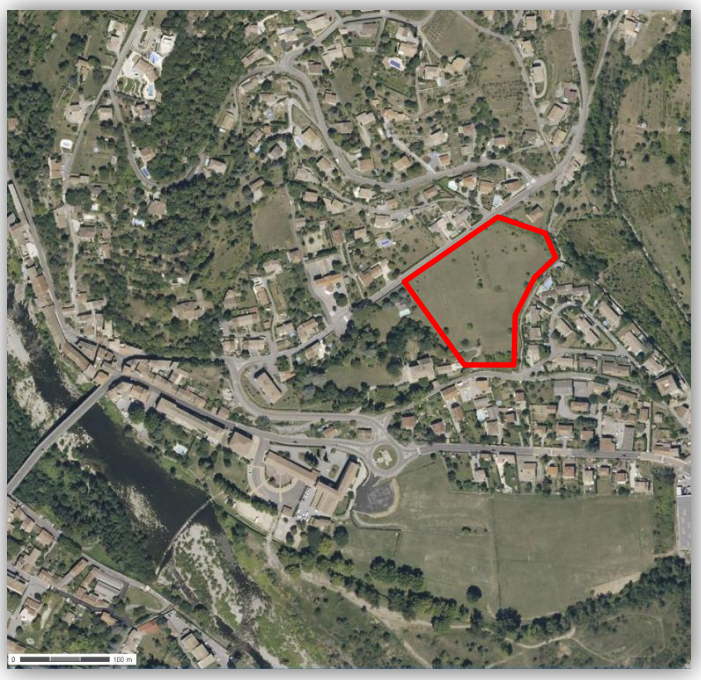


Figure 10: Localisation d'un gisement foncier de type « dent creuse » sur la commune d'Ucel (Source : IGN)

Sur le territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, la Communauté de communes du Pays d'Aubenas Vals en partenariat avec EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes) va mettre en place au cours de l'année 2014 une étude pré opérationnelle qui consiste en une recherche de ces gisements fonciers au sein des 21 communes de cet EPCI. Cette étude va permettre à terme de faire face à un déficit foncier lié à cette surconsommation de l'espace en essayant d'apporter de la ressource foncière vacante à réhabiliter ou sous forme de « dents creuses ».

c. L'état manifeste d'abandon

L'article L 2243-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) nous dit :

> *« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.*
>
> *La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. »*

Par la suite, le Maire de la commune constate par procès verbal provisoire l'abandon de la parcelle après avoir pris connaissance du nom du ou des propriétaires concernés. Ce procès verbal

est affiché pendant une durée de trois mois en mairie et sur les lieux visés, ainsi que notifié aux propriétaires, et doit faire l'objet d'une publicité dans au moins deux journaux diffusés à l'échelle du département (article L 2243-2).

Si dans un délai de trois mois les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon notifiés dans le PV n'ont pas été effectués, le maire peut alors constater à l'aide d'un procès verbal définitif cet état. Le conseil municipal sera saisi et décidera s'il y a lieux de poursuivre la procédure menant à l'expropriation au bénéfice de la commune ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Il s'agit donc d'un outil intéressant et facile à mettre en œuvre au sein d'une municipalité dans le but de reconquérir du foncier abandon au sein des agglomérations. Il permettra d'une part d'impacter sur les paysages et la qualité des centres villes et d'autre part de permettre des projets d'aménagement dans l'agglomération et non en zone périurbaine.

B. Foncier périurbain : vers une gestion de la pression

Nous allons au cours de cette partie nous intéresser aux outils pouvant être mobilisés pour tenter de limiter la consommation foncière dans les secteurs périurbains. Dans un premier temps, nous apporterons des moyens de protection des terres agricoles situées dans ces zones et par la suite nous nous intéresserons aux documents d'urbanisme dont les objectifs sont également d'endiguer ce phénomène mais aussi de mettre en place une politique foncière à long termes pour dessiner les paysages de demain.

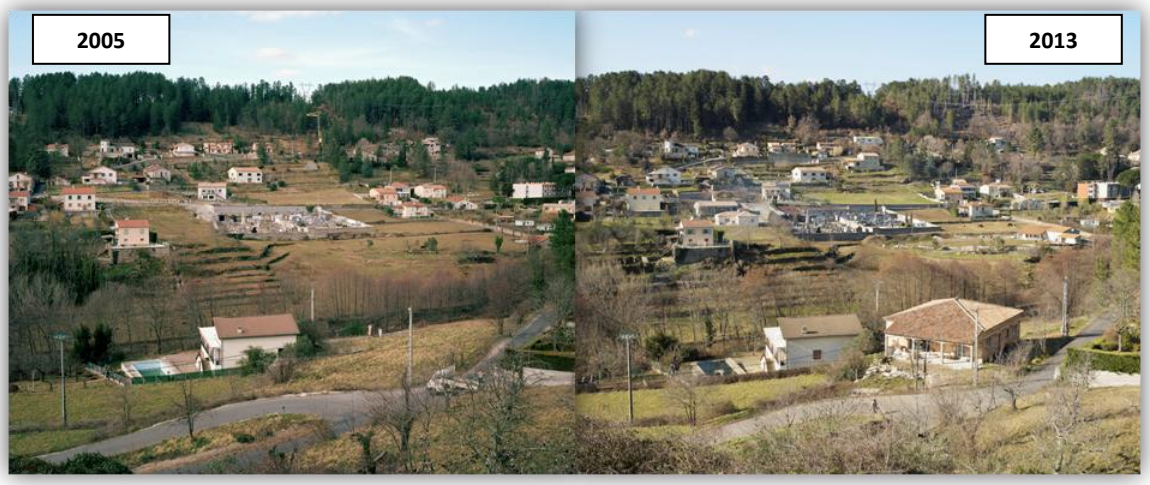


Figure 11: Photographie illustrant le phénomène de périurbanisation (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)

1. Limiter la consommation des terres agricoles

a. Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Le PAEN est un outil opérationnel de développement urbain, qui s'insère dans un projet global d'aménagement durable. Il est mis en place par le Conseil Général du Département, avec l'accord des communes ou des EPCI concernés, compétents en matière d'urbanisme. Il a été introduit par la Loi relative aux Développements des Territoires Ruraux (loi DTR n°2005-157 du 23 Février 2005). Codifié aux articles L 143-1 à L 143-6 et R 143-1 à R 143-9 du Code de l'urbanisme cet outil va pérenniser des parcelles situées, selon le PLU[6] de la commune ou équivalent POS[7], en zone A (Agricole) ou N (Naturel) essentiellement afin d'empêcher une mutation en zone AU (A Urbaniser) ou U (Urbanisée).

Après accord entre les collectivités concernées et le Conseil Général, un programme d'action est établi par ce dernier, incluant l'avis de la Chambre d'agriculture, de l'Office National des Forêts (si présence de parcelles boisées) et du Parc Naturel Régional ainsi que d'une enquête publique effectuée au préalable afin d'acter la création de ce PAEN.

Il s'agit d'un outil à fort degrés de protection, en effet selon l'article L 143-5 du Code de l'urbanisme : « *…toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret ».*

En plus de permettre une reconquête des terres agricoles en zone périurbaine, cet outil est doté d'un programme d'action en accord avec les collectivités concernées, la chambre d'agriculture et l'office national des forêts afin de prévoir les aménagements et les orientations de gestions dans le but de favoriser l'exploitation agricole ou forestière et permettant également de préserver et valoriser les espaces naturels et paysagers. Pour cela, avec accord du département, ce dernier, ou les collectivités territoriales, peuvent acquérir du foncier inclus dans ces PAEN (par voie amiable, exercice du droit de préemption ou expropriation) pour participer à ce programme d'action.

Le Conseil Général de l'Ardèche est depuis 2012 porteur d'un projet de mise en place de PAEN, appelé PANDA (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains du département de l'Ardèche). Ainsi, concerné par l'étendu de son territoire, le Parc naturel régional participe à la mise en place de ce périmètre, dans le but de répondre aux objectifs de la nouvelle charte en luttant face à la pression périurbaine constatée sur de nombreux secteurs.

Cet outil, qualifié précédemment de « surprotecteur » est cependant difficile à mettre en place. En effet la plupart des propriétaires de terres agricoles en zone périurbaine espèrent voir leur(s) parcelle(s) devenir constructible(s) (incluse(s) en zone AU ou U) afin d'en tirer un meilleur profit via une aliénation relativement à ce que leur rapporte l'exploitation. Un travail de terrain afin de persuader ces propriétaires, de manière individuelle, est donc nécessaire et très long à mettre en place, freinant de ce fait l'instauration de PAEN.

[6] Plan Local d'Urbanisme, cf. Partie 2-B-2-a
[7] Plan d'Occupation des Sols

b. La Zone Agricole Protégée (ZAP)

La ZAP, mise en place par la loi d'orientation agricole n°1999-574 de 1999, est une servitude d'utilité publique permettant de protéger un secteur situé en zone agricole (A) selon un plan local d'urbanisme (ou équivalent pour les autres documents d'urbanisme en vigueur (SCOT[8], PLUi…)) en le classifiant en zone agricole protégée. Ce statut, défini par les articles L 112-2 et R 112-1-4à R 112-1-10 du code rural, permet de définir un zonage de protection foncière pour les terres agricoles situées en zone périurbaine en particulier.

Selon l'article L 112-2 du Code rural :

« *Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zone agricole protégée.* »

Ainsi, l'organe délibérant de la collectivité intéressée ou des collectivités intéressées qui sont compétentes en matière de plan local d'urbanisme propose une délimitation de zone au préfet, incluant un rapport contenant les motifs et les objets de cette protection et de cette mise en valeur accompagné d'un plan à l'échelle parcellaire. Par la suite, après avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture ainsi que soumis à enquête publique, le classement en zone agricole protégée sera notifié par le préfet par arrêté, au vu des différents avis et des résultats de l'enquête publique.

Une fois classé, le secteur en question ne peut subir un changement d'affectation ou d'occupation du sol altérant l'objet de la ZAP que suite à une acceptation de la part de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas de refus de ces dernières, seul le préfet peut autoriser un changement sur décision motivée.

Il s'agit donc d'un outil intéressant pour protéger les terres agricoles en zone périurbaine, permettant d'assurer une certaine pérennité dans les cultures et éviter ainsi l'artificialisation de ces terres. De plus, il est plus aisé à mettre en place que les PAEN vu précédemment, et surtout moins contraignant vis-à-vis des démarches à effectuer auprès des propriétaires. Cependant, son degré de protection est toutefois inférieur à ces PAEN puisque la déclassification s'effectue au niveau départemental cette fois-ci.

c. L'acquisition foncière

Dans certaines situations et dans le but de préserver le potentiel agricole d'une zone périurbaine, ou même redynamiser cette zone, les zonages de protection sont insuffisants ou difficiles à mettre en œuvre. Une alternative à ces situations est alors de développer une politique

[8] SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

foncière d'acquisition. Cependant cela nécessite des moyens financiers importants à débloquer ou encore le recours à un opérateur foncier tel qu'un EPF (cf. Partie 2-A-2-a) ou la SAFER.

La collectivité peut acquérir du foncier en direct, par la voie amiable ou via le droit de préemption de la SAFER qui est le seul organisme à disposer d'un droit de préemption sur les terres agricoles (article L 143-2 du Code rural) et qui lui permettra de se constituer un patrimoine agricole sur un secteur jugé stratégique. Un budget prévisionnel à long terme devra être mis en place et il sera conseillé de faire appel à des experts en cas de structure parcellaire complexe telle que les indivisions.

Le bien foncier acquis par la collectivité dans le but d'empêcher son artificialisation et l'expansion urbaine pourra être vendu à un exploitant ou encore faire l'objet d'un bail rural (cf. Partie 2-A-1-c) et pourquoi pas devenir une ferme communale, comme celle mise en place sur la commune de Beaumont. Dans le cas où ce bien est acquis via le droit de préemption de la SAFER, ce dernier peut être rétrocédé par un appel à candidature qui mettra en concurrence des agriculteurs ainsi que la collectivité si elle le souhaite. Un comité technique départemental constitué d'expert et de représentant des différents organismes concernés comme par exemple la chambre d'agriculture prendra la décision d'attribution. Cette revente sera accompagnée d'un cahier des charges engageant l'acquéreur à maintenir la destination du bien pendant 15 ans minimum et l'obligera à demander une autorisation en cas de changement des conditions de la vente sous peine de rétrocession.

Il s'agit donc d'une méthode visant à faire face à la pression périurbaine et au recul des parcelles agricoles cependant elle est applicable au sein de petite commune mais semble difficile à mettre en œuvre et moins efficace dans des municipalités plus importantes du fait de la mobilisation d'importants fonds financiers nécessaires. De plus, son caractère chronophage du à la mise en application à l'échelle parcellaire et non d'un « zonage » constitue également une limite pour les communes plus importantes. En effet, le fait de pouvoir définir des zonages afin d'anticiper et de mettre en application une politique foncière reste une méthode efficace et facile à mettre en œuvre. Pour cela, les documents d'urbanisme deviennent le principal outil de gestion de l'espace à long terme.

2. Organiser les paysages de demain

a. Agir par la planification

Une maîtrise de l'urbanisme est avant tout la méthode la plus efficace de gestion de l'espace et donc de protection foncière des zones périurbaines. En effet, les acteurs de l'environnement tels que les élus ou les techniciens peuvent, par l'intermédiaire des différents documents d'urbanisme mis en place ou à mettre en place au sein de leur collectivité, décider des stratégies et des politiques d'aménagement.

Ces documents sont réalisés à différentes échelles : communales, intercommunales ou départementales. Cependant ils permettent tous d'agir par zonage pour anticiper la gestion de l'espace et mettre en place une politique de l'aménagement du territoire. A l'aide du caractère « réglementaire » de ces derniers et en partenariat avec les différents acteurs de l'environnement, les élus vont être en mesure d'organiser les paysages de demain et ainsi répondre aux enjeux de développement durable en ayant une gestion économe de l'espace.

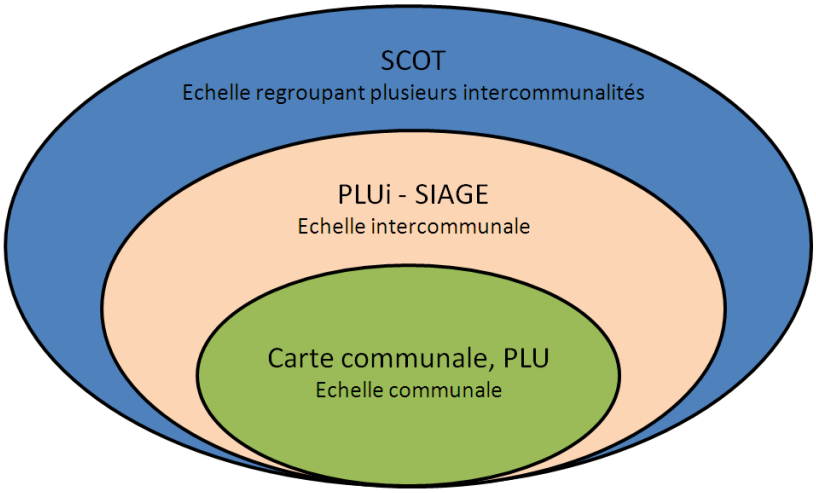


Figure 12: Schéma représentatif des différents documents d'urbanisme
Réalisation personnelle

Un SCOT (schéma de cohérence territoriale) met en cohérence l'ensemble des politiques du territoire qu'il recouvre dans divers domaines tels que l'urbanisme, l'habitat, les transports, le tourisme, etc. Introduit par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 Décembre 2000, il a été renforcé par la loi portant engagement national pour l'environnement (dit Grenelle II) du 12 Juillet 2010.

Le principal objectif du SCOT dans notre domaine est de réduire la consommation de l'espace en luttant notamment contre la périurbanisation en se positionnant sur les questions de foncier, tout en préservant les espaces affectés à l'agriculture et à la forêt. Il établit la volonté politique concernant l'aménagement du territoire à long terme (de 15 à 30 ans) à l'aide d'un de ses documents complémentaires obligatoires, le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable). Ce dernier fixe les objectifs d'urbanisation, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages. Il va permettre de freiner l'étalement urbain. Ce PADD est mis en œuvre par un autre document obligatoire contenu dans le SCOT, le DOO (Document d'orientation et d'objectifs).

Un SCOT est en cours d'élaboration sur le territoire de l'Ardèche (cf. Figure 10), porté par le Pays de l'Ardèche méridionale. Avec la participation des différents acteurs de l'aménagement tels que les collectivités, le Parc naturel régional, la chambre d'agriculture… Il va tenter de ralentir les dynamiques actuelles d'expansion urbaine et de dégradation des paysages en ciblant les secteurs stratégiques à préserver et les secteurs à urbaniser en priorité. Ainsi les différentes cartes communales et PLU établis au sein des communes devront se conformer à ce SCOT.

Outil de gestion possédant un aspect réglementaire à l'échelle d'un territoire, ce document d'urbanisme se situe « en haut de l'échelle » et va ainsi définir les orientations d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné, et va permettre de dessiner les paysages de demain.

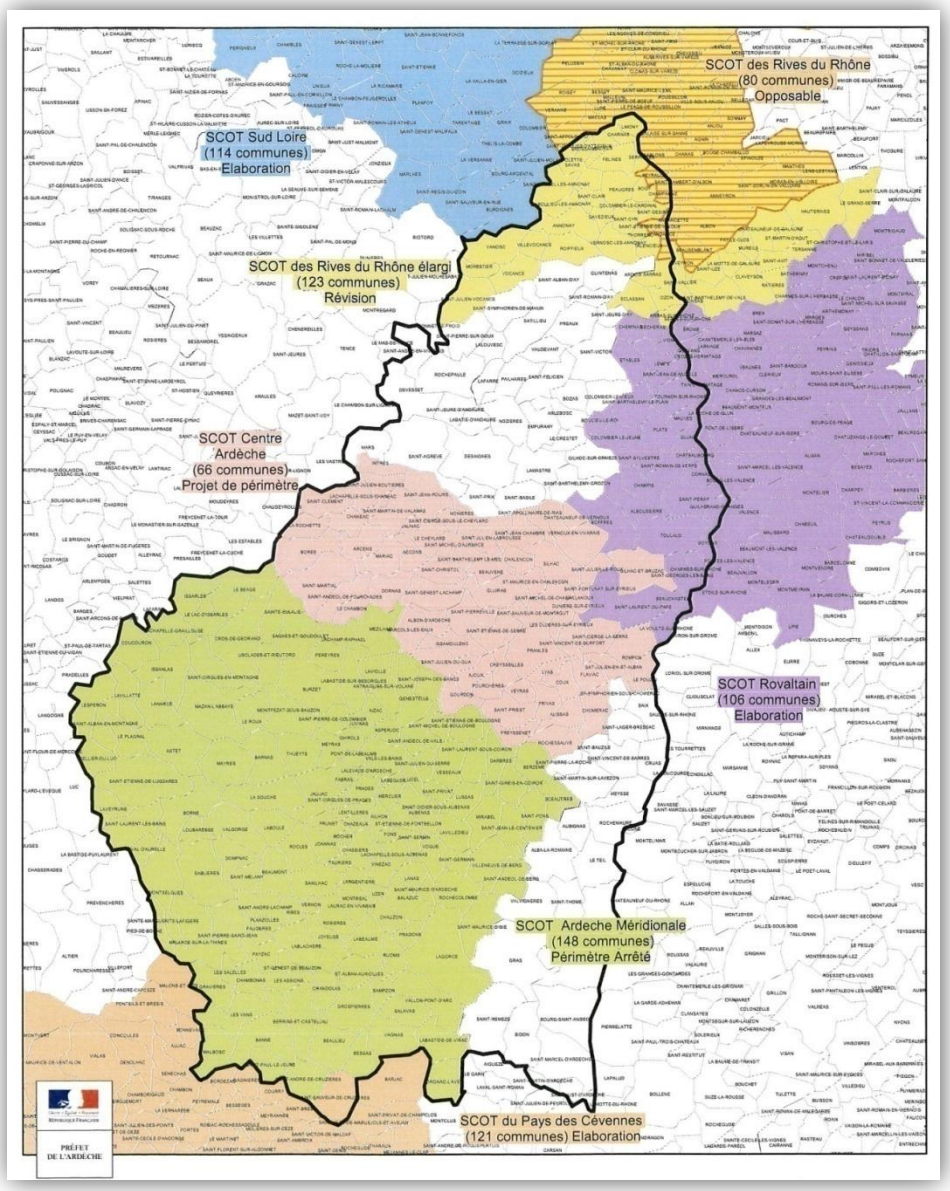


Figure 13: Schémas de cohérence territoriale au sein du département de l'Ardèche
Source : DDT 07 – Octobre 2013

Le SIAGE (Schéma intercommunal d'aménagement et de gestion de l'espace) est un outil de gestion de l'espace à l'échelle d'un EPCI. Ne constituant pas une procédure réglementaire supplémentaire, ce document apporte le fruit d'une réflexion intercommunale adaptée aux enjeux du territoire, en proposant une planification de l'espace. Traduit par une cartographie du secteur d'étude, il va mettre en évidence les zones sensibles à fort intérêt écologique, les espaces constructibles en préconisant une économie foncière, les trames vertes et bleues, les transports, et également les corridors écologiques à respecter.

Validé par chaque commune concernée, ce schéma sera ensuite traduit dans les réflexions lors de l'établissement des différents documents d'urbanisme tels que les PLU intercommunaux, PLU ou encore aider à la conception du SCOT.

Au sein du territoire des Monts d'Ardèche, trois SIAGE ont été mis en place par des communautés de communes en partenariat avec le Parc naturel régional, à l'initiative de ces projets. *In fine*, cet outil va par la suite alimenter les réflexions concernant l'élaboration d'autre document d'urbanisme et permettre, grâce à une gestion économe de l'espace et dans un souci de conservation de l'ensemble des patrimoines du territoire, de dessiner les paysages de demain dans une optique de développement durable.

Le plan local d'urbanisme (PLU) permet lui aussi de mettre en œuvre une politique, à l'échelle communale ou intercommunale. Au travers de ce PLU et par l'intermédiaire d'un document graphique, des zonages vont être définis afin de décider les secteurs constructibles ou non à l'échelle parcellaire et donc gérer le développement urbain sans le subir. La loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014) modifie l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le COS (Coefficient d'occupation des sols) ainsi que la possibilité de fixer une surface minimale pour les nouvelles constructions. Cette suppression va permettre de diminuer la consommation foncière excessive constatée depuis certaines années. En effet, le coefficient d'occupation des sols obligeait les propriétaires désireux d'entreprendre une nouvelle construction de s'acquitter d'une surface de terrain importante selon la taille de cette future construction, et la surface minimale imposée pour les terrains constructibles générée également une surconsommation foncière. Ainsi, par l'intermédiaire d'un PLU et au vue des améliorations apportées à ce dernier à l'échelle nationale dans l'objectif de gérer cette consommation excessive de la ressource foncière, les acteurs de l'environnement peuvent faire face aux dynamiques constatées et contribuer à la préservation des paysages.

De plus, la loi dite « ALUR » modifie l'article L 123-19 du Code de l'urbanisme en ajoutant un alinéa précisant que :

> *« Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. À compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc. »*

Par conséquent, les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, nombreuses au sein du territoire des Monts d'Ardèche (cf. Figure 14), doivent dans un délais de trois ans mettre en place un plan local d'urbanisme sous peine de devoir gérer cette compétence selon le règlement national d'urbanisme (RNU). Par l'intermédiaire de ce règlement, les communes seront dépourvues de politique propre et adaptée concernant leur urbanisation et ne pourront plus répondre face aux enjeux liés à la ressource foncière.

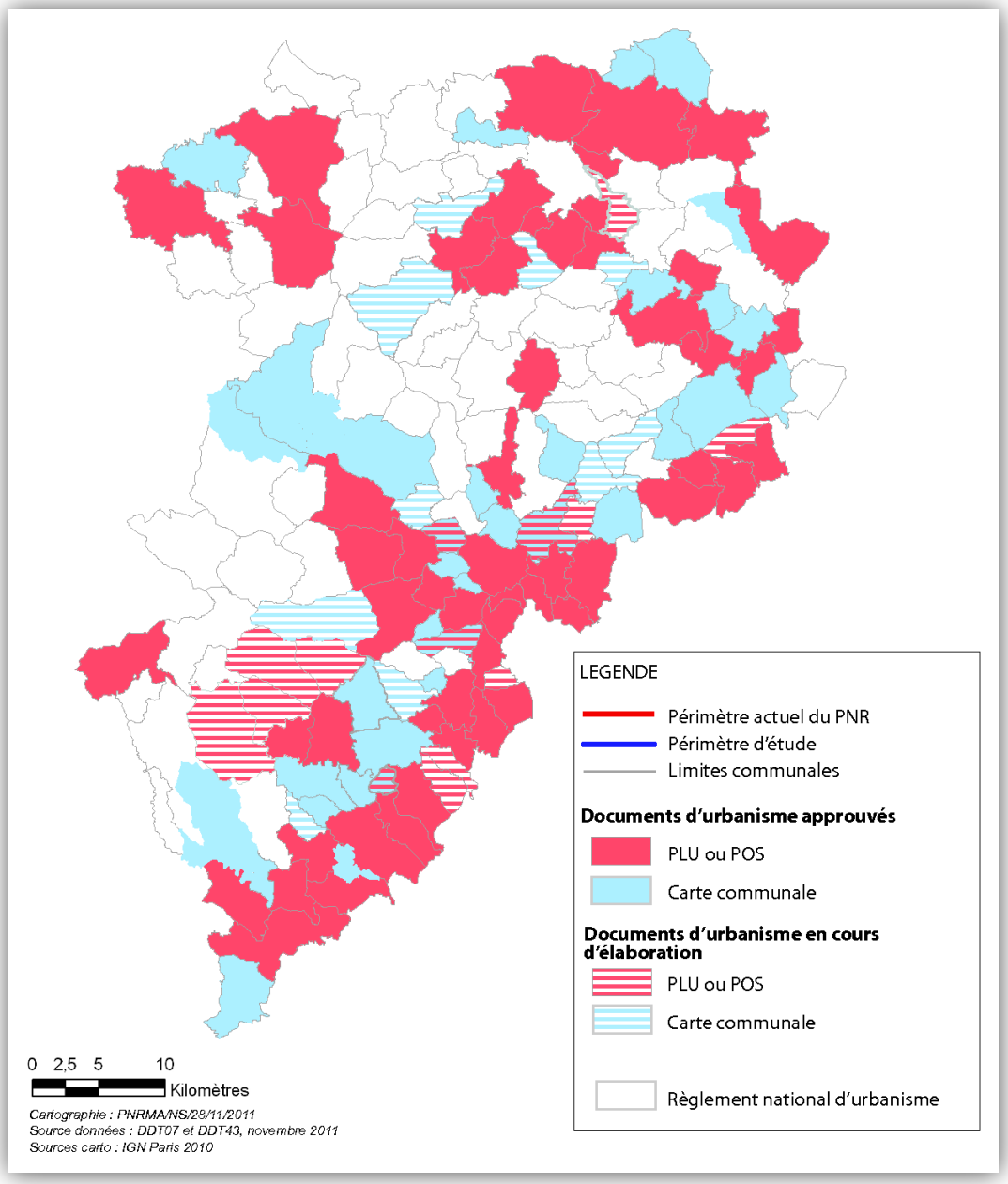


Figure 14: *Couverture du territoire par des documents d'urbanisme*
(Source : Mentionnée dans la figure)

Le dernier document présenté permettant d'organiser les paysages de demain, également répandu au sein du territoire d'étude, est la carte communale, située entre le RNU et le PLU ou le POS en termes de compétences. Il permet selon l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme :

« L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

d) Les besoins en matière de mobilité. »

Cette carte communale permet au travers d'un document graphique d'établir un zonage concernant la constructibilité à l'échelle communale. Plus facile à mettre en œuvre que le PLU pour les petites communes, mais moins compétent sur de nombreux domaines, ce document permet toutefois à la différence du RNU de pouvoir appliquer une politique locale adaptée au territoire dans le domaine de l'urbanisme et de la gestion foncière.

b. Agir via les outils opérationnels

Différents outils permettent d'anticiper, de gérer et de maîtriser l'emprise foncière nécessaire aux futurs aménagements. Parmi eux, nous allons présenter l'association foncière urbaine, qui est un outil facile à mettre en œuvre au sein des petites communes qui constituent le territoire des Monts d'Ardèche. Cet outil va pouvoir entraîner une réflexion commune en incluant les problématiques liées au foncier de ce territoire.

L'AFU est une association de propriétaires fonciers créée dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé. Elle peut, d'après l'article L 322-2 du Code de l'urbanisme, avoir pour objet :

- *« Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;*
- *Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement. Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ;*
- *La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;*
- *La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière*
- *Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé »*

Il existe différents types d'AFU :

L'AFU libre, créée à l'initiative des propriétaires avec un consentement unanime, considérée alors comme une personne de droits privés.

L'AFU autorisée, créée à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires ou de la collectivité territoriale ou de l'autorité administrative. Il s'agit cette fois ci d'un établissement public à caractère administratif doté de prérogative de puissance publique. Elle peut donc collecter des taxes syndicales ou encore exproprier pour cause d'utilité publique. Elle est contrôlée par le préfet et administrée par une assemblée générale, un conseil des syndics ainsi qu'un président et un vice président.

L'AFU forcée, constituée d'office par le préfet dans les hypothèses décrites à l'article L 322-4 du Code de l'urbanisme :

« A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés ou de constitution d'une association foncière libre ou autorisée, l'autorité administrative peut constituer d'office une association foncière urbaine :

- *Pour le remembrement de parcelles : lorsque, par application des règles d'urbanisme, l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ; Ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés la charge des prélèvements de terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques, ainsi que la charge des servitudes attachées à la présence des ouvrages construits sur ces emprises ; Ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions des articles L. 315-3 à L. 315-5 ;*
- *Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, que ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels l'autorité compétente aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles L. 315-3 à L. 315-5 ;*
- *Pour la restauration prévue au 5° de l'article L. 322-2 lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur ;*
- *Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes non aedificandi édictées dans le but de réserver une vue, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association ;*
- *Pour les remembrements ou groupements de parcelles prévus au 6° de l'article L. 322-2, lorsque la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la mise en œuvre d'un programme de restructuration urbaine d'un grand ensemble ou d'un quartier d'habitat dégradé mentionné au premier alinéa du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée. »*

Quelque soit le type d'AFU, la commune concernée en tire plusieurs avantages : une prise en charge des coûts des équipements (infrastructures, voiries…) par les propriétaires constituant l'AFU, une modification du parcellaire morcelé via un remembrement par exemple. De plus la commune exerce un contrôle et donne son avis ainsi que son accord concernant le projet d'aménagement, et

évite ainsi le recours à des procédés contraignants en cas de nécessité d'acquisition foncière. Les propriétaires eux vont bénéficier d'avantages fiscaux dans le cadre d'une constitution d'AFU.

Le recours à une association foncière urbaine assure donc une bonne maîtrise foncière en amont d'un projet d'aménagement, tout en profitant d'une réflexion commune en faveur des enjeux liés aux dynamiques foncières du territoire.

c. L'acquisition en vue de « réserve foncière »

L'expropriation ou encore le droit de préemption urbain peuvent être des outils permettant d'acquérir du foncier en vue d'un projet d'aménagement, ils sont cependant difficiles à mettre en œuvre pour l'un et limité à l'échelle spatio-temporelle pour l'autre. La zone d'aménagement différé (ZAD) est un outil qui permet aux collectivités locales d'assurer progressivement une maîtrise foncière d'un secteur concerné par une future opération d'aménagement, via l'utilisation du droit de préemption.

Figure 15: Photographie illustrant le « mitage » (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)

La ZAD est un secteur créé par l'Etat à la demande des collectivités concernées, pour lequel s'applique un droit de préemption sur l'ensemble des biens fonciers situés à l'intérieur de ce secteur.

Ainsi, cette collectivité sera prioritaire pour l'acquisition des biens immobiliers du secteur lors de l'aliénation de ces derniers, selon l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme, qui dispose :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »

Cet outil peut être instauré sur l'ensemble des communes possédant un document d'urbanisme ou non, sans obligation de compatibilité avec ces derniers mais avec le SCOT obligatoirement.

Le droit de préemption peut être exercé, depuis la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, pendant six ans suivant l'arrêté de la ZAD, contre 14 ans auparavant. L'acte créant la ZAD désigne le titulaire de ce droit. En cas de désaccord sur le prix de vente du bien immobilier, un juge de l'expropriation peut être saisi.

Il s'agit donc d'un outil simple et sécuritaire dans le domaine du foncier, pouvant être mis en place par l'ensemble des communes et permettant de lutter contre la spéculation foncière et anticiper des réserves foncières pour conduire certains projet. Les partenaires comme le Parc naturel régional peuvent en outre animer ce genre de motivation lors de mise en place de réserves foncières.

C. Conclusion de la Partie 2

Nous avons pu constater et mettre en évidence lors de la première partie les dynamiques foncières présentes au sein du territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

Au cours de cette seconde partie nous avons présenté les outils paraissant les plus adaptés à ce territoire dans le but de permettre une gestion du foncier capable de répondre aux enjeux liés à ces dynamiques. Il existe en effet de nombreux outils de gestion du foncier, certains seront plus appropriés aux zones urbaines ou littorales, d'autres aux zones montagneuses. La présence de nombreuses petites communes rurales, où la proximité entre les acteurs de l'environnement et la population est présente, est également un facteur dans le choix des outils que nous avons développés.

Ces outils, pouvant être mis en place par la plupart des collectivités, constituent une solution de gestion foncière pour palier à ces dynamiques et ainsi participer au développement du territoire des Monts d'Ardèche dans le respect de la charte du Parc naturel régional, c'est-à-dire dans le but de « protéger et gérer les patrimoines naturels, culturels et paysagers ».

Cependant, la plupart des acteurs de l'environnement tels que les élus locaux au sein des petites collectivités ne connaissent pas ou maîtrisent mal ces outils, et sont pour certains non sensibilisés au respect des patrimoines présents.

Nous allons donc au cours d'une troisième partie tenter d'apporter des solutions pour sensibiliser ces acteurs de l'environnement, et permettre à ces derniers de pouvoirs mettre en place les différents outils présentés, en s'appuyant notamment sur les différents partenaires pouvant les conseillers et les accompagner dans ces démarches.

Partie 3 : De la sensibilisation à la mise en application de ces outils

Force est de constater au sein du territoire d'étude que de nombreux acteurs de l'aménagement du territoire ne sont pas ou très peu sensibles, aux vues des intérêts portés par leur projet, aux paysages et aux patrimoines qui nous entourent. Certains par ignorance, d'autre par négligence, nous allons au cours de cette troisième et dernière partie proposer différentes méthodes permettant à ces acteurs de constater l'importance des enjeux liés aux dynamiques foncières et leur permettre ainsi d'être sensibles et de sensibiliser les différents acteurs, qu'ils soient élus, porteurs de projet, promoteurs ou encore propriétaires.

A. Sensibiliser les acteurs

L'objectif de cette dernière partie est de proposer différentes méthodes de sensibilisation à la gestion de la ressource foncière pour les acteurs locaux. Cette gestion, menée à l'aide des outils présentés au cours de la Partie 2, peut être maîtrisée et mieux répondre aux enjeux du territoire si elle s'appuie sur des outils et des études permettant une meilleure connaissance de la situation foncière. Ces études, accompagnées de données, vont prétendre à une sensibilisation pour les acteurs de l'environnement en dressant un bilan de la consommation et de la transformation des sols. Elles peuvent se décliner sous la forme de diagnostics fonciers, agricoles, ou encore de données provenant des observatoires fonciers ou de systèmes d'information géographique (SIG).

Effectué sur une base d'une dizaine d'année ou plus, le diagnostic foncier et un outil pratique à mobiliser dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme notamment. Appliqué à l'échelle communale ou intercommunale il va consentir à dresser un bilan de la situation foncière de la collectivité en termes de consommations, mutations, occupations des sols, … et par conséquent permettre à de nombreux acteurs d'évaluer les enjeux de la maîtrise foncière. Par la suite, il va permettre d'engager le débat sur la politique d'aménagement et de gestion foncière et préparer à une urbanisation plus maîtrisée (combler les dents creuses, constater l'étalement urbain et la consommation foncière…).

Le diagnostic agricole va également permettre de dresser un bilan de la situation agricole de la collectivité sur une échelle de quelques années. Evolution du nombre d'exploitant, surface des terres agricoles, type d'agriculture, consommation des terres agricoles, toutes ces données étudiées lors d'un diagnostic agricole vont également être porteuses d'un message de sensibilisation à destination des acteurs locaux concernant la gestion de la ressource foncière agricole.

La lecture de données chiffrées issues des observatoires locaux du foncier, ou encore la comparaison de photographies aériennes espacées temporellement (cf. Figure 15) peuvent aussi permettre de constater une surconsommation foncière et un étalement urbain important synonyme d'urbanisation spontanée lié à une absence de maîtrise du foncier au sein de la collectivité.

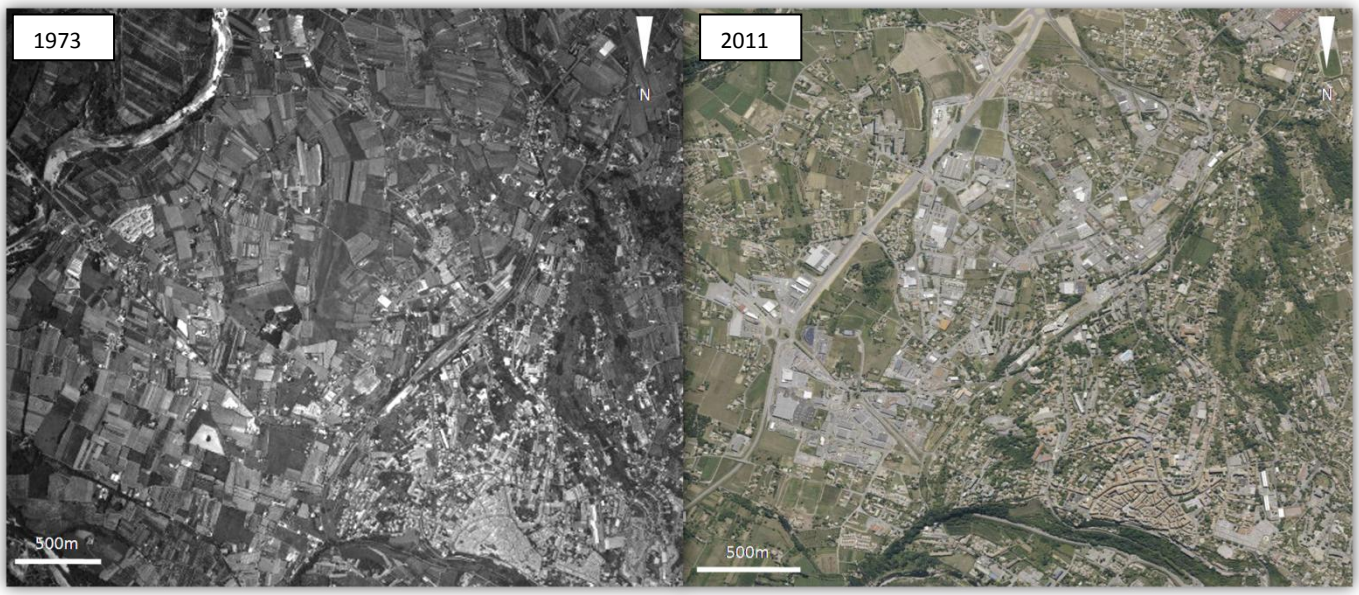


Figure 16: Comparaison de photographies aériennes d'époques différentes, illustrant le phénomène de périurbanisation. Commune d'Aubenas et ses alentours, Ardèche (Source : IGN)

On peut notamment constater à l'aide de cette comparaison de photographies aériennes représentant la commune d'Aubenas et ses alentours un important étalement urbain en zone périphérique, lié à une urbanisation spontanée et responsable de la diminution des surfaces de terres agricoles notamment. Ce type de comparaison constitue un outil de sensibilisation des acteurs.

Les systèmes d'information géographique (SIG) constituent un outil puissant et adapté à la gestion foncière des collectivités. Les bases de données constituées au fil du temps permettent de se rendre compte plus aisément de l'évolution de l'occupation des sols (cf. Figure 17). Renseignées à l'échelle parcellaire, la collectivité peut à l'aide de ces bases de données dresser des bilans de sa situation foncière et en extraire des données chiffrées précises permettant par la suite d'engager le débat concernant sa politique foncière pour l'aménagement.

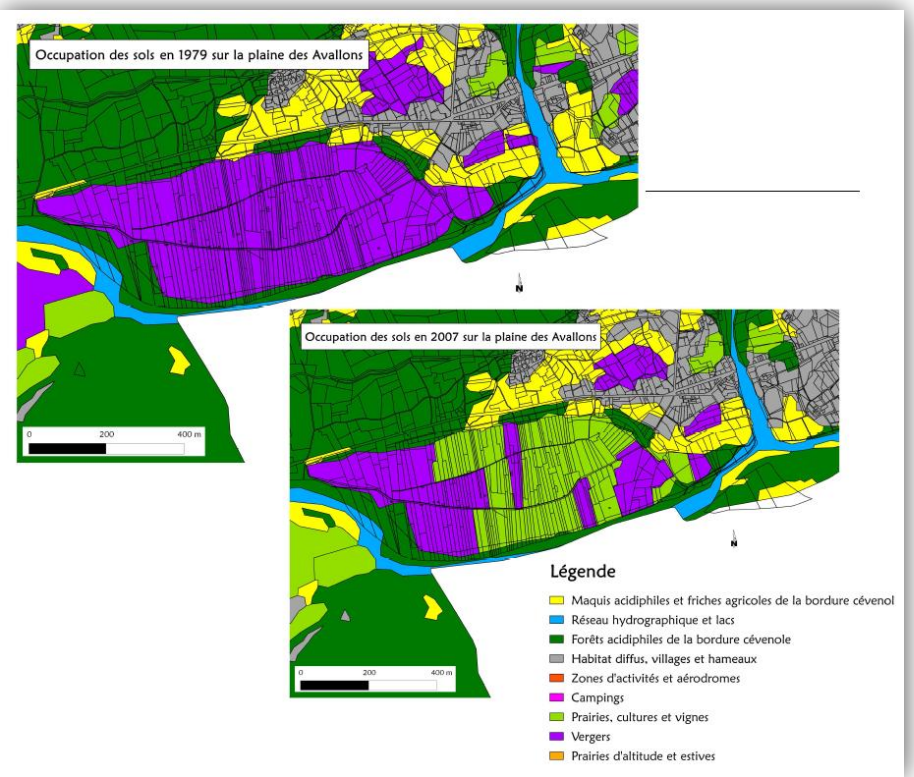


Figure 17: Comparaison de l'occupation des sols à des époques différentes à l'aide d'un SIG (Source : Communauté de communes Eyrieux aux Serres, *Un SIG gratuit : c'est possible*)

Que ce soit suite à une étude poussée tel un diagnostic du territoire ou simplement à la lecture de données ou de support cartographique, l'objectif est de sensibiliser les acteurs locaux de l'aménagement du territoire ainsi que les propriétaires fonciers à une gestion durable de cette ressource. Cette sensibilisation passe aussi par un travail de terrain quotidien des différents partenaires présents dans l'accompagnement des collectivités au bon aménagement de leur territoire.

B. Permettre à ces acteurs une meilleure mise en application de ces outils : le rôle du parc

Toutefois, malgré une certaine sensibilisation de la part de ces acteurs, la mise en application d'une politique d'aménagement nécessitant l'utilisation des différents outils disponibles n'est pas aisée. En effet, de nombreux élus locaux ne sont pas spécialistes dans le domaine du foncier et ne prennent pas la responsabilité de mettre en application les différents outils leur permettant d'assurer une gestion foncière.

L'objectif est donc de populariser ces outils à l'aide de différents documents comme par exemple les mémentos rédigés par le Parc naturel régional, que nous avons élaboré au cours de cette étude. Au travers de ces fascicules ou d'autres documents à la portée de tous, il semble important de porter à connaissance les expériences de mise en application de ces outils décrites au cours de la Partie 2 de ce mémoire, initiées par certaines communes du territoire d'étude. De plus, ces expériences de gestion foncière au travers des différents outils peuvent avoir un effet de propagation aux vues des bénéfices apportés.

Différents partenaires disponibles et compétents dans les domaines concernés ont également un rôle d'accompagnement de ces acteurs, tels que la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), la chambre d'agriculture, le service d'information Mairie Conseil, ou encore le Parc naturel régional. Ces partenaires sont en mesure d'accompagner les élus notamment dans les prises de responsabilité nécessaires à une gestion foncière liée aux enjeux du territoire.

La mise en application de ces outils passe également par la mise en place d'une stratégie foncière, dont le parc peut jouer le rôle de partenaire. Adopter une stratégie foncière c'est engager un processus, un nouvel objectif en identifiant les enjeux à venir tout en dépassant le cadre actuel et en favorisant l'émergence d'une approche transversale. Se constituer une stratégie c'est « jongler » avec l'armada d'outils fiscaux, réglementaires, techniques… ainsi qu'avec l'ensemble des textes législatifs tels que les codes de l'urbanisme, de l'environnement, rural, civil, des collectivités territoriales… qui viennent appuyer et concrétiser cette stratégie.

Il est nécessaire pour cela d'observer le territoire pour le connaître. En effet, la connaissance du territoire sert de base à toute stratégie foncière et d'identifier les sites à enjeux. Les évolutions techniques et technologiques comme l'évolution de l'informatique et la démocratisation des systèmes d'informations géographiques ont aidés les observations territoriales.

Ainsi, au sein du territoire d'étude, un travail de sensibilisation de l'ensemble de ces acteurs de l'aménagement du territoire ainsi que de mise en place de stratégies est nécessaire pour parvenir à ralentir les dynamiques foncières qui nuisent à la préservation et à la conservation de nos patrimoines. Par la suite, un travail d'accompagnement technique dans la mise en application des différents outils fonciers disponibles est nécessaire et pourra être mené par les partenaires présents et compétents dans les domaines en question, comme par exemple le Parc naturel régional.

Conclusion

La gestion du foncier est un élément incontournable dans le développement et l'aménagement du territoire. Adaptés au territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, différentes méthodes et outils ont été apportés, dans le but de proposer une gestion du foncier permettant un développement de ce territoire allant à l'encontre des dynamiques constatées ces dernières années. Cette gestion, possible via l'utilisation de ces outils, répond également aux objectifs et aux enjeux de préservation du territoire relatés par la charte du Parc naturel régional. Au delà des outils permettant une meilleure gestion, certaines pistes de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs locaux ont été évoquées.

Nous avons donc au cours de ce mémoire pu mettre en évidence les dynamiques foncières altérant le secteur concerné, et par la suite, développer des outils et méthodes en conséquence, dans le but de répondre à notre problématique. Ces derniers sont nécessaires à une maîtrise foncière adéquate au territoire mais pas suffisants pour permettre une nouvelle politique d'aménagement du territoire à long terme, qui passe principalement par les documents d'urbanisme.

La mise en place future du SCOT sur le pays de l'Ardèche méridionale ainsi que l'application de la loi ALUR vont imposer une mise en conformité de ces documents d'urbanisme arrêtés au sein des différentes collectivités du territoire. Ainsi nous sommes actuellement dans une période de réflexion où la sensibilisation à la gestion du foncier et à l'aménagement du territoire est primordiale si l'on veut dessiner les paysages de demain dans le respect de l'environnement. Ce SCOT va également permettre une meilleure réflexion intercommunale des politiques d'aménagement locales, incitant les acteurs locaux à adopter une perspective de gestion foncière raisonnée.

Confronté à une croissance démographique d'une part et de l'activité économique d'autre part, ce territoire va devoir s'adapter et réagir face aux enjeux liés à cette ressource foncière en considérant de nouveaux types d'habitat notamment, moins consommateurs d'espaces et préservateurs des paysages qui nous entourent. Le phénomène d'expansion urbaine devra donc être maîtrisé, ainsi que l'habitat en mitage, de surcroît, un équilibre entre les espaces urbains et ruraux devra être établit.

Cette étude nous a apportés une certaine maîtrise des différents outils fonciers, à disposition des acteurs de l'environnement, qui permettent de façonner un territoire. Nous avons pu nous rendre compte des dynamiques foncières présentes au sein du territoire d'étude et avons pu constater les tendances des années précédentes à un urbanisme spontané et non maîtrisé. Ainsi, l'impact sur les paysages dû à l'artificialisation des sols et l'étalement urbain nous est plus sensible grâce à cette étude.

Nous avons pu nous rendre compte également du rôle que joue un Parc naturel régional au sein de son territoire. Celui-ci est en effet un acteur à part entière de l'aménagement du territoire via les orientations et les objectifs de sa charte et par l'intermédiaire des élus locaux. Ces élus sont les

principaux acteurs de l'aménagement du territoire via leur volonté politique de prendre en compte cette ressource foncière.

En tant que futur aménageur du territoire et garant de la propriété foncière, nous sommes désormais en mesure d'être attentif aux ressources foncières disponibles et percevons la nécessité d'adopter une gestion économe de cette ressource. La connaissance de l'éventail d'outils disponible dans ce domaine nous permettra de participer efficacement et durablement au dessin des paysages qui nous entourent et à l'intégration paysagère des aménagements d'aujourd'hui et de demain.

Table des figures

Figure 1 : Part des espaces urbains, *Assistance/Conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche* (d'après SAFER – Blézat Consulting, 2008)..... 9
Figure 2 : Part des espaces à vocation agricole, *Assistance/Conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche* (d'après SAFER – Blézat Consulting, 2008)..... 10
Figure 3 : Part des espaces naturels et forestiers, *Assistance/Conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche* (d'après SAFER – Blézat Consulting, 2008)..... 10
Figure 4: Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 sur la Communauté de commune Eyrieux aux Serres (Source Diagnostic Foncier Agricole Communauté de communes Eyrieux aux Serres – Données RGA)..... 11
Figure 5: Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur le département ardéchois (Source Diagnostic Foncier Agricole Communauté de communes Eyrieux aux Serres – Données RGA)..... 12
Figure 6: Pression foncière urbaine sur les espaces agricoles et naturels (Source : GéoScop, *Diagnostic de territoire du Parc des Monts d'Ardèche – Données : SAFER, IGN*)..... 14
Figure 7: Photographie illustrant la déprise agricole – Terrasses abandonnées et usage du sol modifié pour une nouvelle infrastructure routière (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)..... 17
Figure 8: Schéma représentatif de l'AFAF (Source : Conseil Général de la Gironde)..... 18
Figure 9: Ferme communale à restaurer acquise suite à une recherche de biens sans maître (Source : Parc naturel des Monts d'Ardèche)..... 19
Figure 10: Localisation d'un gisement foncier de type « dent creuse » sur la commune d'Ucel (Source : IGN)..... 25
Figure 11: Photographie illustrant le phénomène de périurbanisation (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)..... 26
Figure 12: Schéma représentatif des différents documents d'urbanisme..... 30
Figure 13: Schémas de cohérence territoriale au sein du département de l'Ardèche..... 31
Figure 14: *Couverture du territoire par des documents d'urbanisme*..... 33
Figure 15: Photographie illustrant le « mitage » (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)..... 36
Figure 16: Comparaison de photographies aériennes d'époques différentes, illustrant le phénomène de périurbanisation. Commune d'Aubenas et ses alentours, Ardèche (Source : IGN)..... 40
Figure 17: Comparaison de l'occupation des sols à des époques différentes à l'aide d'un SIG (Source : Communauté de communes Eyrieux aux Serres, *Un SIG gratuit : c'est possible*)..... 41

Tableau 1: Evolution des surfaces agricoles entre 1999 et 2006 (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP) 12
Tableau 2 : Evolution des surfaces artificielles entre 1999 et 2006 (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP) 13
Tableau 3 : Consommation foncière annuelle liée à la construction de nouveaux logements (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP) 15
Tableau 4 : Surface moyenne dédiée au logement par habitant (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP) 15

Bibliographie

Ouvrages, périodiques, études :

- ADELS, *Les outils de maîtrise foncière des collectivités territoriales*, 2007, 22 Pages
- Blezat Consulting, *Assistance-conseil pour la définition de stratégies foncières Pays de l'Ardèche Méridionale / PNR des Monts d'Ardèche Phase 1*, Septembre 2008, 25 Pages
- CERF Rhône Alpes, Quelle place pour le levier fiscal dans les politiques foncières ?, 2013, 35 Pages
- CERF Rhône Alpes, *Veille Juridique Mensuelle de Février 2013*, Février 2013, 5 Pages
- CERTU, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques*, Juin 2013, 24 Pages
- CERTU, *Les outils de l'action foncière*, 2006, 82 Pages
- Chambre d'agriculture de l'Ardèche, *Diagnostic agricole sur le territoire de la Communauté de communes de la Roche de Gourdon*, Juillet 2011, 54 Pages
- DREAL Rhône Alpes, *L'État s'engage pour une gestion durable et économe du foncier en Rhône-Alpes*, Novembre 2012, 4 Pages
- Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises, Guide de bonnes pratiques, *Agriculture et foncier : Quelles possibilités d'actions pour une commune ou communauté de communes*, Novembre 2011, 12 Pages
- PELLUET Maxime, Mémoire de Travail de Fin d'étude, *Le Foncier : entre agriculture et péri urbanité*, Juillet 2009, 88 Pages
- Direction Générale de la Comptabilité publique, Instruction n°07-031-D52, *Gestion des successions abandonnées*, 21 Juin 2007, 26 pages

Codes

- Code de l'urbanisme
- Code rural
- Code général des collectivités territoriales
- Code général de la propriété des personnes publiques
- Code civil
- Code de l'environnement

Sites internet

- Droit de l'urbanisme : http://www.droitdelurbanisme.com/
- LégiFrance : http://www.legifrance.gouv.fr/
- Lexique des sigles de l'urbanisme : http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/l-urbanisme-en-sigles-a20094.html
- Site du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire : http://www.developpement-durable.gouv.fr/

Annexes

Annexe 1 : Périmètre 2013 – 2025 du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche..... 50

Annexe 2 : « Entités paysagères du Parc des Monts d'Ardèche » 51

Annexe 3 : Carte des « Etablissements public de coopération intercommunale à fiscalité propre » du département de l'Ardèche 52

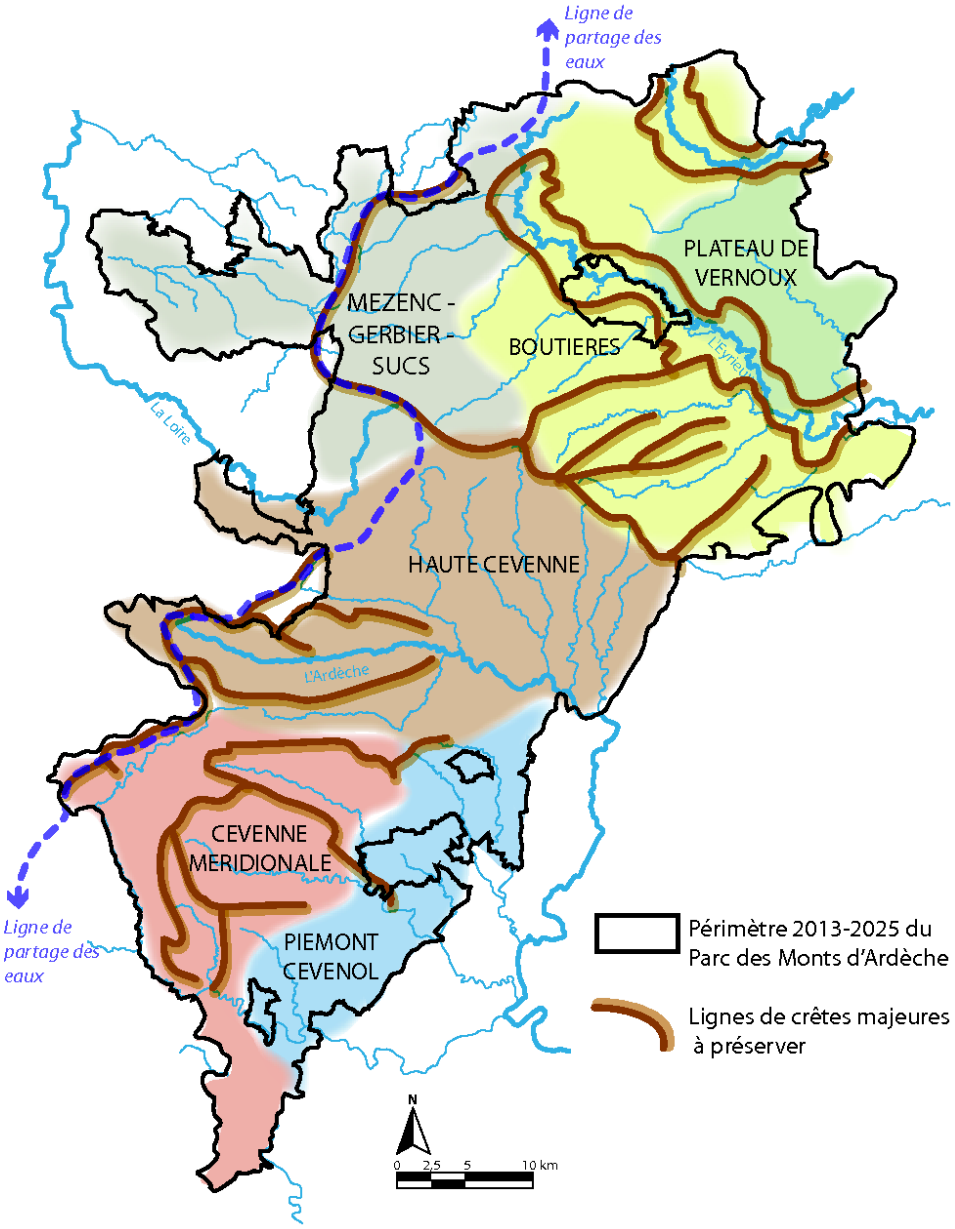
Annexe 4 : Carte du relief du département de l'Ardèche 53

Annexe 5 : « Evolution de la population de 1999 à 2006 » du territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche..... 54

Annexe 1 : Périmètre 2013 – 2025 du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche
Source : Parc naturel des Monts d'Ardèche.

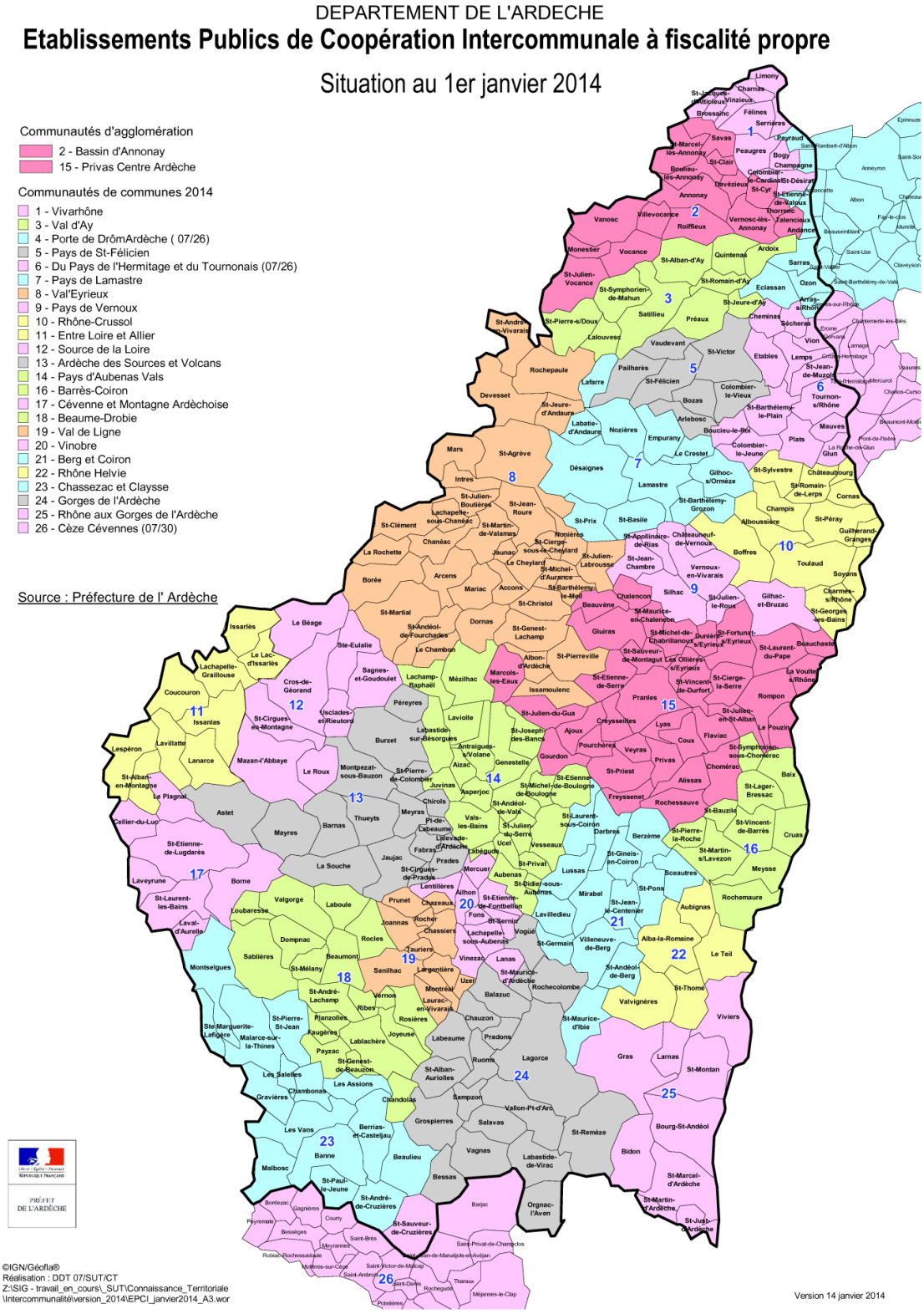
Annexe 2 : « Entités paysagères du Parc des Monts d'Ardèche »

Source : Parc des Monts d'Ardèche



Annexe 3 : Carte des « Etablissements public de coopération intercommunale à fiscalité propre » du département de l'Ardèche

Source : Préfecture de l'Ardèche, 2014.

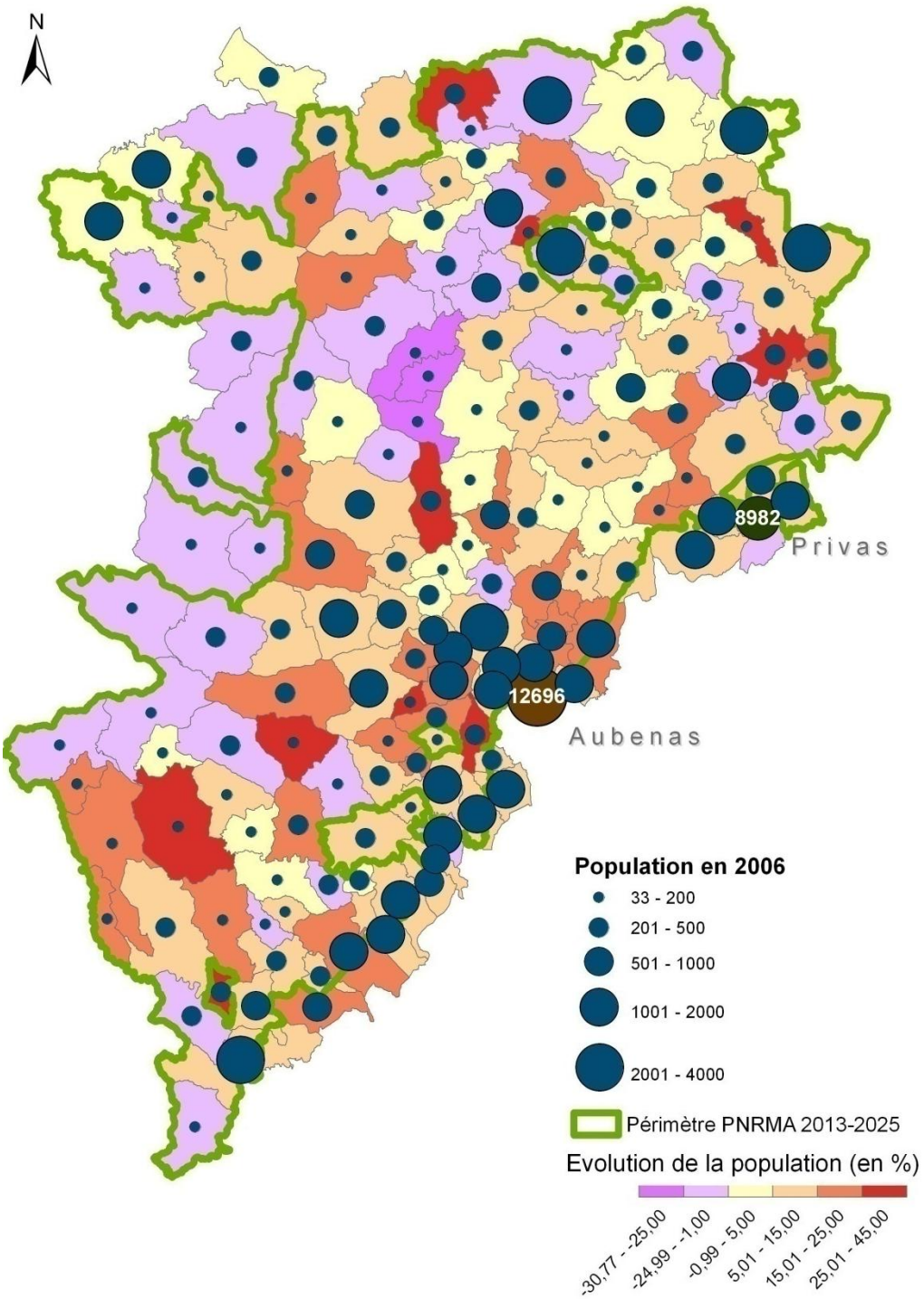


Annexe 4 : Carte du relief du département de l'Ardèche

Source : Géoatlas, 2009

Annexe 5 : « Evolution de la population de 1999 à 2006 » du territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

Source : Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, 2006



IMBREA Alexis

La gestion du foncier comme outil de développement des Monts d'Ardèche

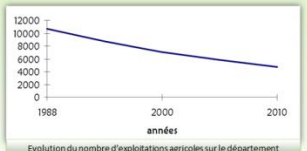
Travail de fin d'étude
2014

Poster scientifique réduit au format A4 :

Le territoire des Monts d'Ardèche est doté d'un patrimoine paysager, agricole et culturel riche, justifiant son classement en Parc naturel régional. Cependant, depuis plusieurs années, certaines dynamiques telles qu'une déprise des terres agricoles, un étalement urbain important et un abandon des centres bourgs menacent la préservation de ces patrimoines, qui est un des engagements de la nouvelle charte du Parc. Ces dynamiques sont principalement dues à un urbanisme spontané et à un manque de maîtrise foncière pour lesquels nous allons via différentes méthodes et outils, tenter d'apporter des solutions.

La reconquête des terres agricoles

La diminution du nombre d'exploitation agricole présente sur le territoire de plus de la moitié en vingt ans (cf. Figure ci-contre), couplée à un phénomène d'étalement urbain consommateur d'espaces agricoles entraînent une diminution importante des terres autrefois agricoles, qui constituaient un patrimoine à préserver.



Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur le département ardéchois (Source Diagnostic Foncier Agricole Communauté de communes Eyrieux aux Serres – Données RGA)

Sous-territoire d'étude	Evolution des surfaces agricoles entre 1999 et 2006		
	Variation de surface	Consommation annuelle	Evolution
Basses Cévennes	-14 ha	2 ha/an	-0.1%
Centre territoire	-247 ha	35 ha/an	-1.3%
Haut Vivarais	-86 ha	12 ha/an	-0.6%
Montagne ardéchoise	-25 ha	4 ha/an	-0.2%
Nord Rhodanien	-74 ha	11 ha/an	-0.5%
Total	-446 ha	64 ha/an	-0.5%

Evolution des surfaces agricoles entre 1999 et 2006 (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

Photographie illustrant la déprise agricole – Terrasses abandonnées et usage du sol modifié pour une nouvelle infrastructure routière (Source : Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)

L'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF), permettant un remembrement parcellaire facilitant l'exploitation ou encore la recherche de bien sans maître et/ou la mise à disposition des terres sous forme de baux peuvent permettre une reconquête de ces terres agricoles.

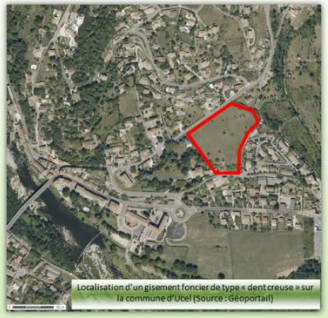
L'abandon des centres bourgs

La volonté de vivre « à la campagne », de posséder un habitat isolé, couplée à la multimodalité et aux nouveaux outils d'aménagement tels que les lotissements ont entraîné un type d'habitat dispersé en zone périurbaine contribuant ainsi, à un flux de population des centres bourgs vers les zones périurbaines.

Sous-territoire d'étude	Surface moyenne par habitant dédiée au logement (m²/hab.)		
	1990	1999	2006
Basses Cévennes	284	314	343
Centre territoire	239	243	252
Haut Vivarais	252	284	313
Montagne ardéchoise	458	515	555
Nord Rhodanien	241	262	275
Total	295	324	348

Surface moyenne dédiée au logement par habitant (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

La recherche de gisement foncier telle que les dents creuses (Figure ci-contre) ainsi que les outils fiscaux comme la taxe foncière sur la propriété non bâtie sont des outils permettant de redensifier les cœurs des villes et villages évitant ainsi de surcroît de limiter les nouvelles constructions en zone périurbaine.


Localisation d'un gisement foncier de type « dent creuse » sur la commune d'Ucel (Source : Géoportail)

La pression périurbaine

La croissance démographique, les diverses infrastructures, l'activité économique [...] tous ces éléments contribuent à une artificialisation des sols autrefois agricoles, naturels. Au cours de la période 1999 à 2006, la surface totale artificialisée sur la zone d'étude a augmenté d'environ 8%, avec une vitesse de 75 hectares par an. Ce phénomène de surconsommation foncière entraîne un type d'habitat en mitage, nuisant à la préservation des paysages du territoire des Monts d'Ardèche.

Sous-territoire d'étude	Evolution des surfaces artificielles entre 1999 et 2006		
	Consommation totale	Consommation annuelle	Evolution
Basses Cévennes	135 ha	19 ha/an	11%
Centre territoire	200 ha	29 ha/an	10%
Haut Vivarais	61 ha	9 ha/an	7%
Montagne ardéchoise	21 ha	3 ha/an	4%
Nord Rhodanien	103 ha	15 ha/an	8%
Total	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Evolution des surfaces artificielles entre 1999 et 2006 (Source SAFER Rhône Alpes – Données DGFiP)

Photographie illustrant le « mitage » (Source : Observatoire photographique du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)

Photographie illustrant le phénomène de périurbanisation (Source : Parc naturel régional des Monts d'Ardèche)

La loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) ainsi que les zones agricoles protégés (ZAP) sont des outils qui permettent de pallier à cette pression périurbaine, tout en assurant un équilibre urbain/rural à long terme.

Dessiner les paysage de demain :

Les outils opérationnels tels que les associations foncières urbaines, et principalement les documents d'urbanisme mis en place au sein des collectivités à différentes échelles tels que les schémas de cohérence territoriale ou encore les plans locaux d'urbanisme permettent une certaine maîtrise foncière et un urbanisme contrôlé dans le but de faire face à ces dynamiques et de dessiner les paysages de demain.

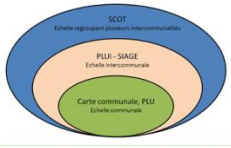
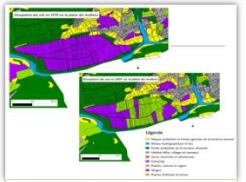


Schéma représentatif des différents documents d'urbanisme Réalisation personnelle

Sensibilisation des acteurs locaux :

Les systèmes d'information géographique (SIG) constituent un outil puissant et adapté à la gestion foncière des collectivités. Renseignées à l'échelle parcellaire, la collectivité peut à l'aide des bases de données dresser des bilans de sa situation et par la suite engager le débat concernant sa politique foncière pour l'aménagement. Les observatoires fonciers ainsi que les diagnostics fonciers ou agricoles peuvent également être des outils de sensibilisation des acteurs de l'environnement.


Comparaison de l'occupation des sols à des époques différentes à l'aide d'un SIG (Source : Eyrieux aux Serres, *Un SIG gratuit : c'est possible*)

La gestion du foncier est un élément incontournable dans le développement et l'aménagement du territoire. Adaptés au territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, différentes méthodes et outils ont été apportés, dans le but de proposer une gestion du foncier permettant un développement de ce territoire allant à l'encontre des dynamiques constatées ces dernières années. Cette gestion, possible via l'utilisation de ces outils, répond également aux objectifs et aux enjeux de préservation du territoire relatés par la charte du Parc naturel régional.

Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

le cnam Ecole supérieure des géomètres et topographes esgt

La gestion du foncier comme outils de développement des Monts d'Ardèche

Résumé :

La gestion du foncier est un élément incontournable dans le développement et l'aménagement du territoire. Adaptés au territoire du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, différentes méthodes et outils sont apportés au cours de cette étude, dont l'objectif est de proposer une gestion du foncier permettant un développement de ce territoire allant à l'encontre des dynamiques constatées ces dernières années. Ces dynamiques héritées d'un urbanisme spontané et d'un manque de maîtrise foncière, telle que la déprise agricole, l'étalement urbain ou encore l'abandon des centres bourgs participent en effet à une dégradation du patrimoine et des paysages qui constituent la beauté de ce territoire et qui justifient également le classement en Parc naturel régional. Cette gestion, possible via l'utilisation de différents outils et dirigée par les acteurs locaux tels que les élus, répond donc aux objectifs et aux enjeux de préservation du territoire relatés par la charte du Parc naturel régional. Au delà des outils permettant une meilleure gestion, certaines pistes de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs locaux sont évoquées dans ce mémoire.

Mots Clés : Foncier – Urbanisme – Déprise agricole – Etalement urbain – Périurbanité – Agricole

Abstract :

Land management is an essential element to the development and planning of the territory. Adapted to the territory of the regional nature park of the 'Monts d'Ardèche', various methods and tools are applied during this study, intended to provide land management for the development of this territory which goes against the dynamics observed in recent years. These dynamics, inherited from spontaneous urban planning and a lack of land management, such as the abandonment of farmland, urban sprawl or even the abandonment of town centers are indeed assisting in the degradation of the environmental assets and landscapes that make this territory truly beautiful and also justifies its classification as a regional nature park. Made possible by using several tools and led by local figures such as elected officials, this management meets the objectives and challenges of the territory's preservation reported by the charter of the Regional Nature Park. Over and above the tools that allow for better management, the awareness and support of local figures are also discussed in this thesis.

Keywords : Land – Urbanism – Agricultural decline – Urban sprawl – Periurban - Farming