

13 octobre 2022

1^{er} Comité Technique



OBSERVATOIRE LOCAL
DU FONCIER
EN CENTRE ARDÈCHE



*Intro : Retour sur l'enquête publique, calendrier de la démarche
Programme d'actions du SCOT*

1- L'observation dans la loi Climat et Résilience (quelles obligations pour les collectivités ?)

2-Analyse de la consommation foncière sur 10 ans, état des lieux et méthodologies

- Présentation par la DDT 07 de l'analyse de la consommation foncière en Ardèche
- Présentation par le SCoT de l'analyse de la consommation foncière en Centre Ardèche

3- Quel suivi mettre en place en vue du ZAN ?

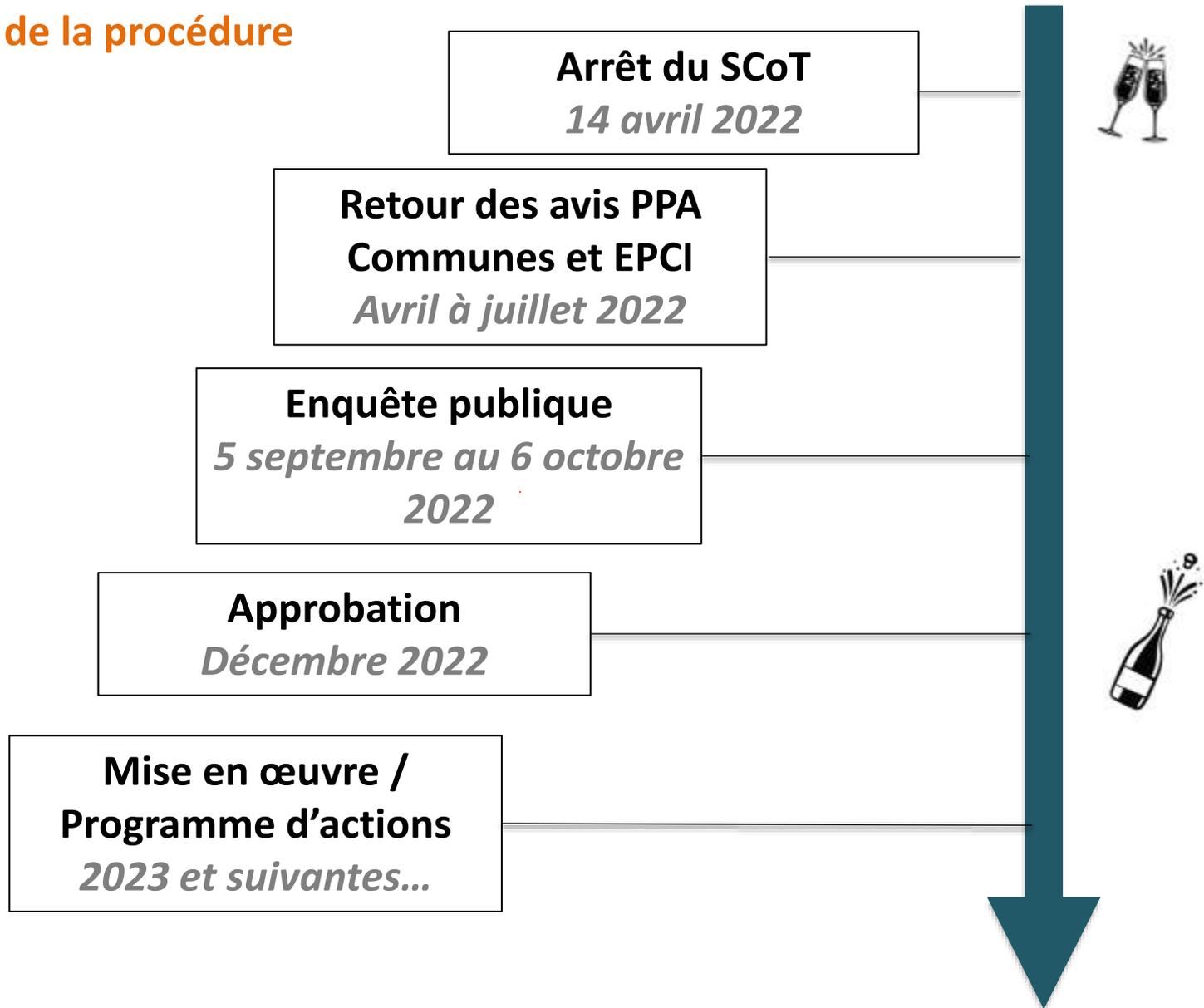
4- Artificialisation 2031...

- Point d'info sur les décrets du 29 avril 2022 (DDT 07)

5- Tour de table



Avancement de la procédure



RAPPEL : un premier bilan à 6 ans

Article L143-28 du code de l'urbanisme

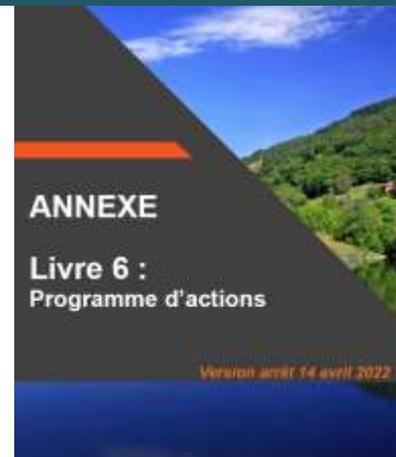
Six ans au plus après la délibération portant approbation du SCoT, le Syndicat Mixte procède à une **analyse des résultats de l'application du schéma**, sur la base de cette analyse, le **Syndicat Mixte délibère sur le maintien en vigueur du SCoT ou sur sa révision.**



RAPPEL : un SCoT modernisé qui comprend un programme d'actions

Article L.141-19 du code de l'urbanisme

Le programme **précise les actions prévues sur le territoire** pour mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs du schéma de cohérence territoriale.



Rappel: les 5 axes prioritaires pour la première période 2023-2026

1- Faire connaître et comprendre le Scot approuvé, faciliter son appropriation.

- ✓ *Actions de communication et de pédagogie essentielles au démarrage du SCoT.*

2- Garantir la cohérence de la planification et la compatibilité du SCoT.

- ✓ *Actions visant à accompagner les communes dans les PLU et autres documents devant être compatibles.*

3 – Promouvoir la sobriété foncière et préparer la trajectoire ZAN.

- ✓ *Actions visant à suivre la consommation foncière,*

4 – Observer le territoire et s’inscrire dans les transitions.

- ✓ *Actions visant à la mise en place des observatoires de suivi et les orientations visant les transitions écologique et énergétique.*

5 – Faire vivre le projet au travers des partenaires.

- ✓ *Participation du SCoT aux projets portés par les partenaires qui participent à l’atteinte des objectifs du SCoT*

Axe 3 – Promouvoir la sobriété foncière et préparer la trajectoire ZAN

Action 8 : mettre en place un observatoire du foncier

Préalable :

Le SCoT doit évaluer ses effets plus particulièrement en termes de consommation foncière, mais doit également être en mesure d'anticiper les obligations de s'inscrire dans la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette).

Contenu de l'action

- Mettre en place un observatoire du foncier permettant de mesurer les objectifs du SCOT



1

L'OBSERVATION DANS LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



Quelles obligations pour les collectivités?

L'OBSERVATION DANS LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

Quelles obligations pour les collectivités?

Avec la promulgation de la loi climat et résilience, la **recherche de foncier disponible est un préalable indispensable pour atteindre les objectifs** de diminution de la consommation foncière et dans la perspective **du ZAN**.

La loi prévoit des obligations en matière d'observation et de suivi des politiques publiques en ce sens :

- **Observatoire de l'habitat et du foncier**
- **Inventaire des ZAE**
- **Suivi de l'artificialisation des sols**



L'OBSERVATION DANS LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

Quelles obligations pour les collectivités?

Observatoire de l'habitat et du foncier

A mettre en place au + tard trois ans après qu'un PLH a été rendu exécutoire.

Mission : analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier, l'offre foncière disponible, recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs urbains « en sous densité », des surfaces maintenues non imperméabilisées ou éco-aménageables, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'observatoire doit notamment rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.



L'OBSERVATION DANS LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

Quelles obligations pour les collectivités?

L'inventaire des Zones d'Activités Economique (ZAE)

Loi C&R : « les ZAE représentent une part importante des surfaces artificialisées du territoire national et constituent un enjeu en termes de requalification, face au vieillissement des actifs immobiliers et de leur perte d'attractivité. »

L'objectif consiste à profiter des capacités foncières des ZAE, notamment lorsqu'elles sont dégradées, pour construire des logements, réaliser des équipements publics, installer des unités de production d'énergie renouvelable ou encore renaturer certaines parcelles, voire régénérer une nouvelle zone économique.

Chaque EPCI est chargée d'établir un inventaire de ses zones qui doit notamment comporter, pour chacune, le foncier disponible et le taux de vacance de la zone d'activité économique.



Réflexion en cours avec les 3 EPCI du SCOT pour mutualiser les données et procéder à l'inventaire.

Action 9 du programme d'actions

L'OBSERVATION DANS LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

Quelles obligations pour les collectivités?

Suivi de l'artificialisation des sols

La loi climat introduit un nouvel article L. 2231-1 dans le CGCT faisant obligation au maire ou au président d'EPCI doté d'un PLU(i) ou d'une carte communale, de **présenter** au conseil municipal ou communautaire, **au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire**, celui-ci est transmis aux services de l'État, à la Région (SRADDET), au président de l'EPCI, **ainsi qu'au président du SCoT.**

Dispositions transitoires : pour pallier l'absence de données sur les surfaces artificialisées et désartificialisées, **le rapport peut comporter – uniquement pour les dix prochaines années - l'indicateur pour la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et pour la lutte contre l'artificialisation des sols dès lors que les documents d'urbanisme auront intégré ces objectifs.

2

Analyse de la consommation foncière



*Etat des lieux &
Méthode employée*

Intervention de la DDT 07 : la consommation foncière en Drôme-Ardèche.

La consommation foncière en Centre Ardèche, 2012-2021

3 critères ayant conduit la démarche

1. Analyser la consommation foncière sur le territoire sur la dernière décade
2. Être en capacité de produire cette analyse à date fixe à partir de 2023
3. Faire le travail en régie dans le cadre du suivi du SCoT

Une difficulté : des données différentes en 2012 (Fichiers fonciers) et en 2021 (PCI).

Données utilisées

- **Fichiers fonciers Majic 2017 avec sélection année 2012** : couche « parcelle », datation du bâti et actualisation annuelle.
- **Parcellaire Cadastral Informatisé (PCI) 2020** : couches « parcelles » et « bâti » (actualisation trimestrielle). Cette donnée n'est disponible que depuis l'année 2017 d'où la nécessité d'utiliser les fichiers fonciers MAJIC pour avoir l'antériorité de 10 ans demandée par la loi.
- La dernière campagne **Orthophoto** pour confrontation des résultats « sur le terrain » avec le traitement informatisé.

Calcul de l'enveloppe urbaine en 2012

Détail de la méthode :

1- Dans fichiers fonciers **sélection des parcelles bâties avant ou en 2012**

2- Une fois les parcelles sélectionnées, **croiser les données avec le PCI « bâti » pour ne sélectionner que le bâti présent en 2012** sur la parcelle et non toute la parcelle (*car MAJIC n'identifie dans le SIG que les parcelles pas le bâti*)



Bâti = PCI

Parcelle bâtie =
Fichiers fonciers

3- Utilisation de la **méthode dilatation-érosion** pour identifier une **enveloppe urbaine cohérente** (sans trous)

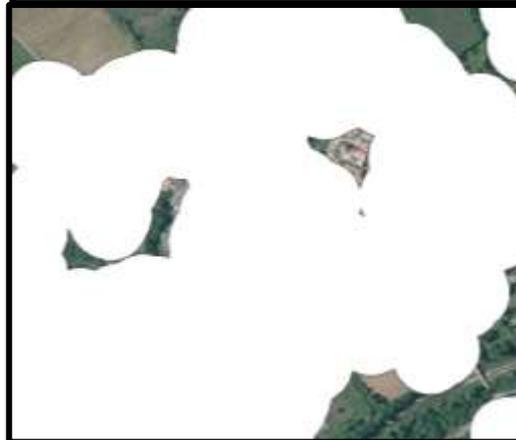


Tampon de 20 m autour des bâtiments

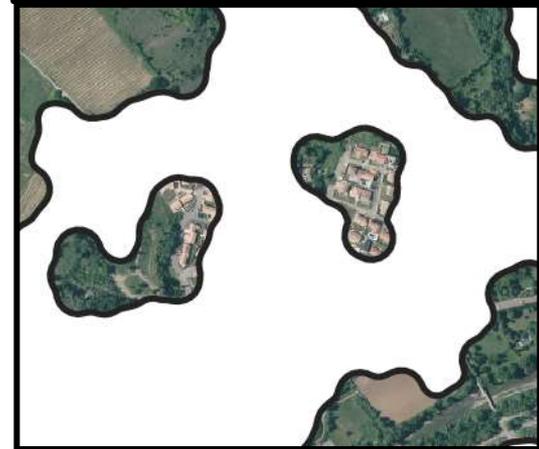
Tampon + 50 m



Regroupement



Erosion -30 m



ATTENTION !
*Si pas de regroupement immédiat,
enveloppe urbaine incohérente*



On obtient ainsi l'enveloppe urbaine de 2012

Choix arbitraire d'un tampon de 20 m autour des bâtiments pour englober les routes et les parties potentiellement artificialisées autour du bâti (jardins, etc.) **plutôt que d'inclure les parcelles dans leur intégralité** qui conduirait à une surestimation de la consommation foncière



Catégories de surfaces

**Décret
Artificialisation
29 avril 2022**

Surfaces
artificialisées

1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).

2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).

3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.

4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).

5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.

Calcul de l'enveloppe urbaine en 2021

Même manipulation mais avec utilisation du bâti issu du PCI 2021.



Confrontation Orthophoto : **des enveloppes qui ne sont pas du bâti apparu entre 2012 et 2021** (*ruines, etc.*).

Photo interprétation = démarche empirique. Supprimer toutes les enveloppes inférieures à 3 ha pour s'affranchir de ce biais lié à l'utilisation de 2 bases de données différentes.



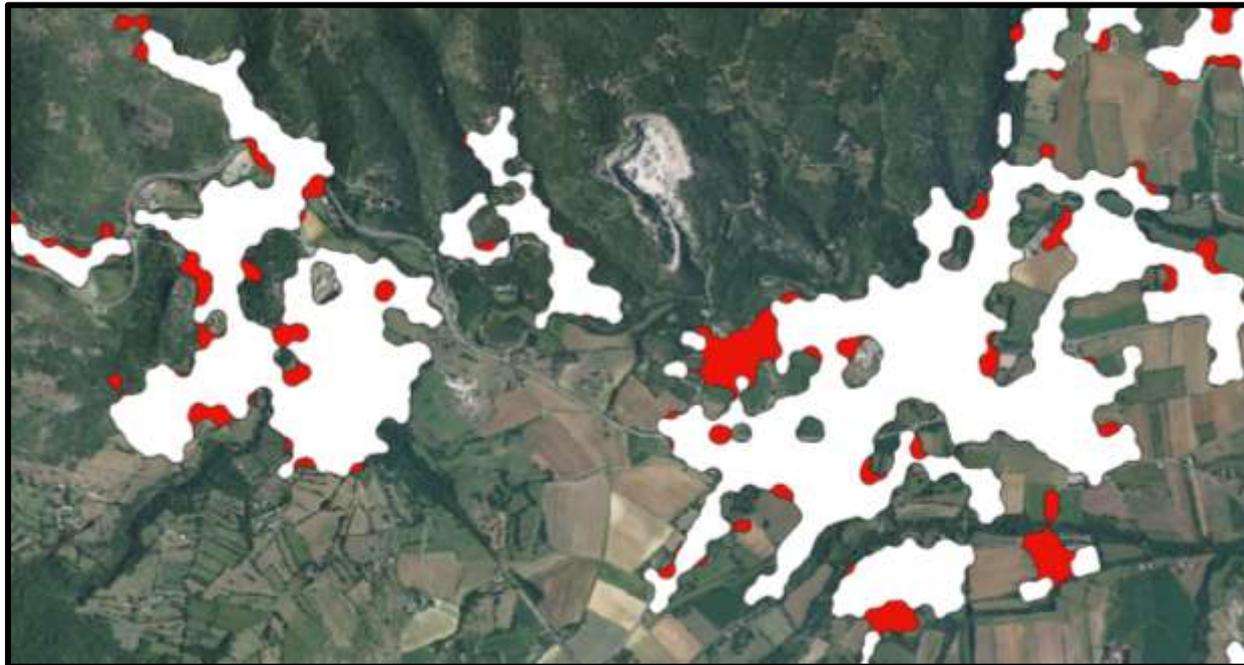
Ces enveloppes apparues en 2021 relèvent d'une donnée plus précise avec le PCI et font apparaître de nombreux bâtiments en ruines situés en forêt et/ou champ qui ne relève pas d'une consommation foncière réellement apparue entre 2012 et 2021.





Un biais supplémentaire lié à cette manipulation : des tâches urbaines non comptées en 2012 mais comptées en 2021 car ayant dépassé à cette date le seuil des 3 ha. Elles ont été repérées et ajoutées à l'enveloppe urbaine de 2012 (= 236 ha).

Consommation foncière 2012-2021 = **différence entre les deux enveloppes urbaine définies.**



-  Enveloppe urbaine 2012
= (3733+236) **3969 ha**
-  Enveloppe urbaine 2021
= **4532 ha**

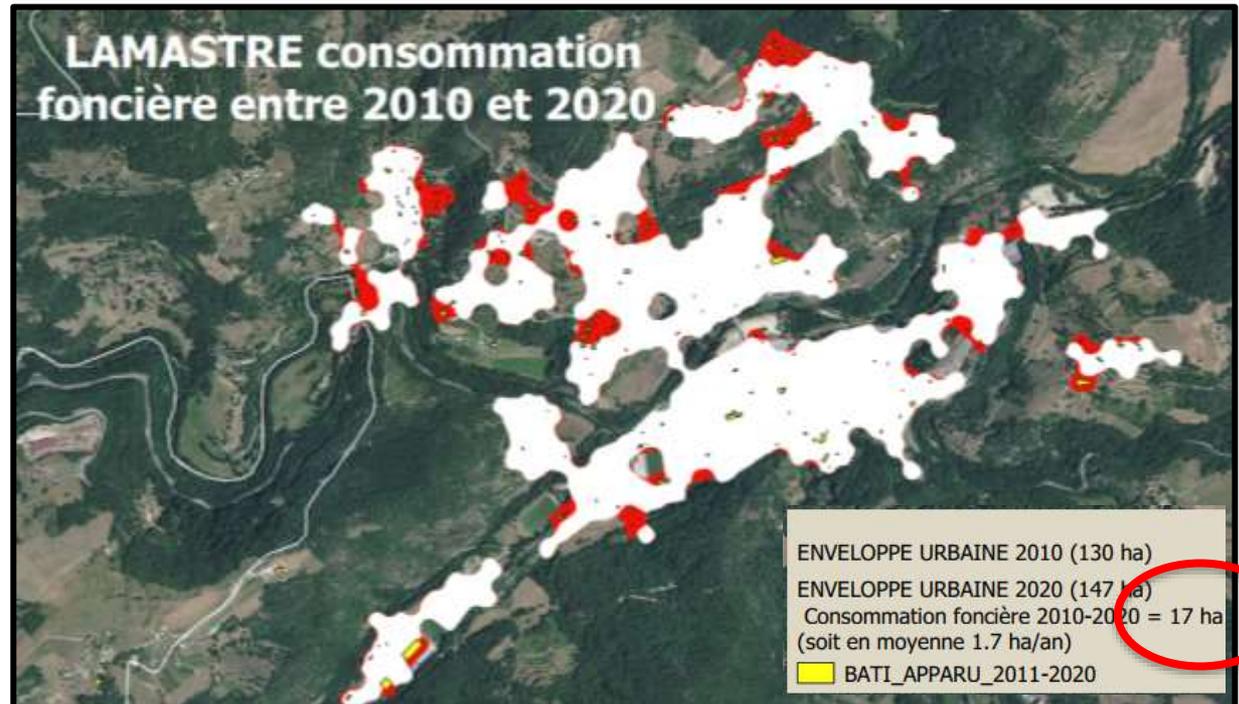
→ La consommation foncière entre 2012 et 2021 a été de **563 ha**, soit **56 ha/an** toutes activités confondues.

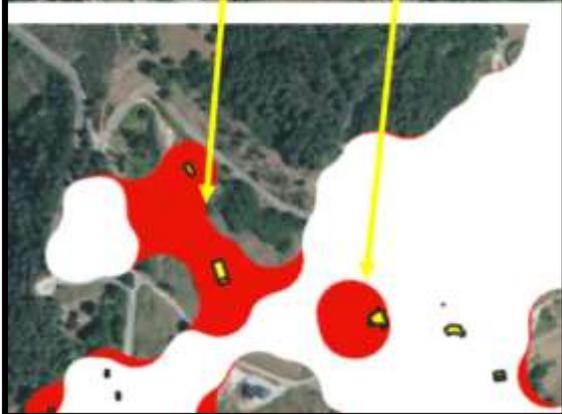
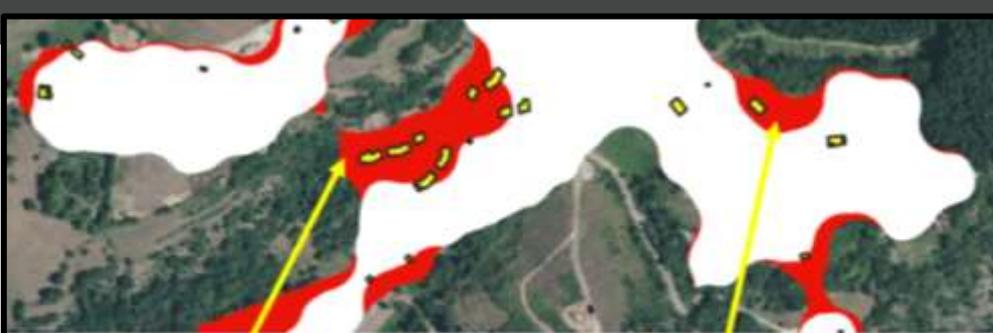
De l'observatoire national à l'observatoire local, des différences d'analyse.

CEREMA =
4,1 ha consommés
entre 2010 et 2020



SCoT CA =
17 ha consommés
entre 2010 et 2020



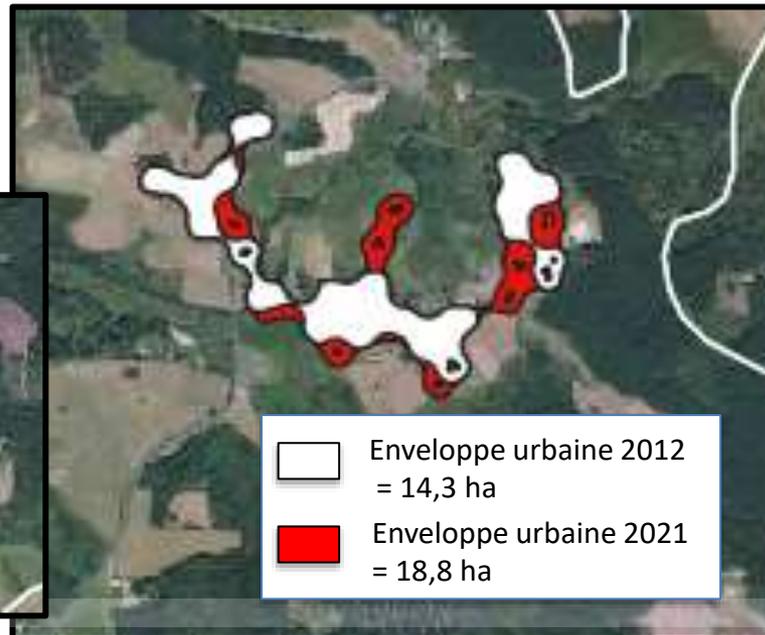
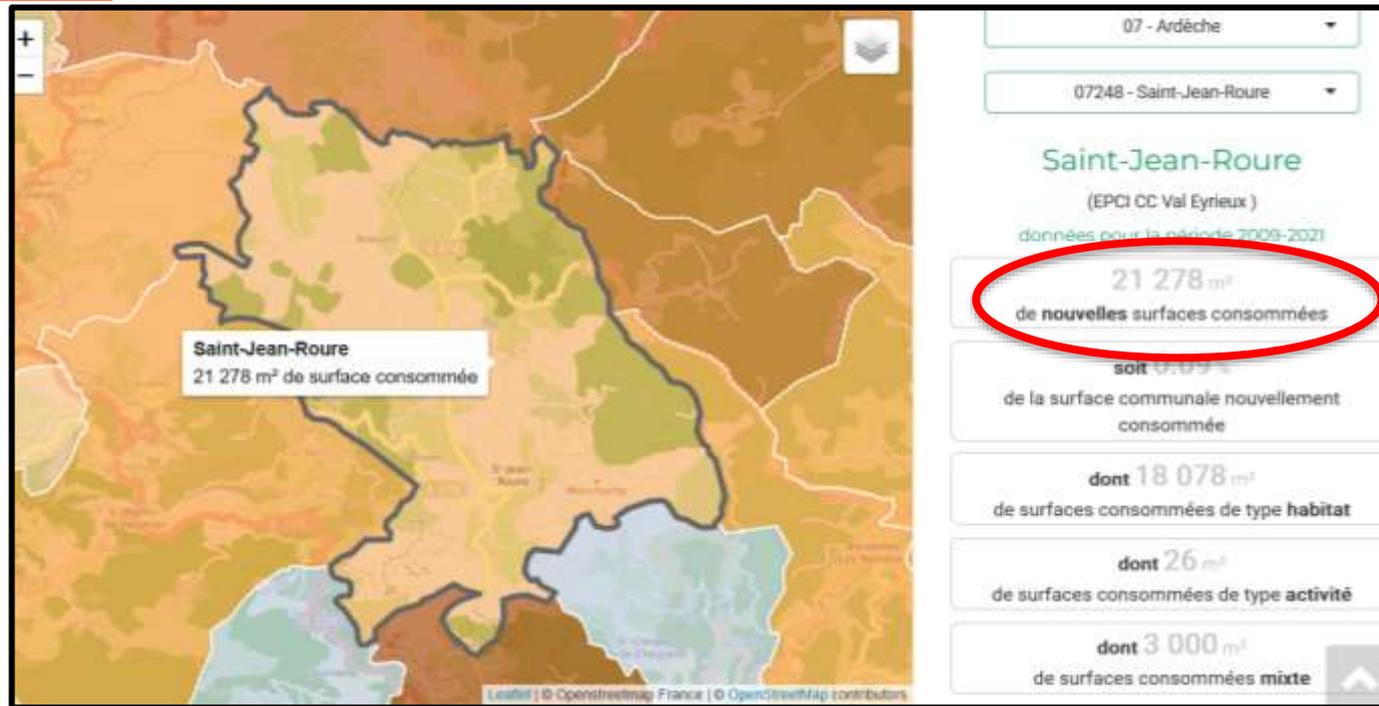




Tous ces
exemples non
exhaustifs =
105 270 m² soit
+ de 10 ha

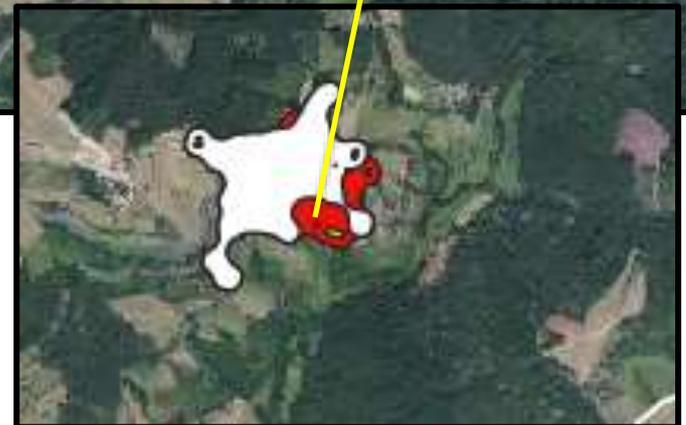
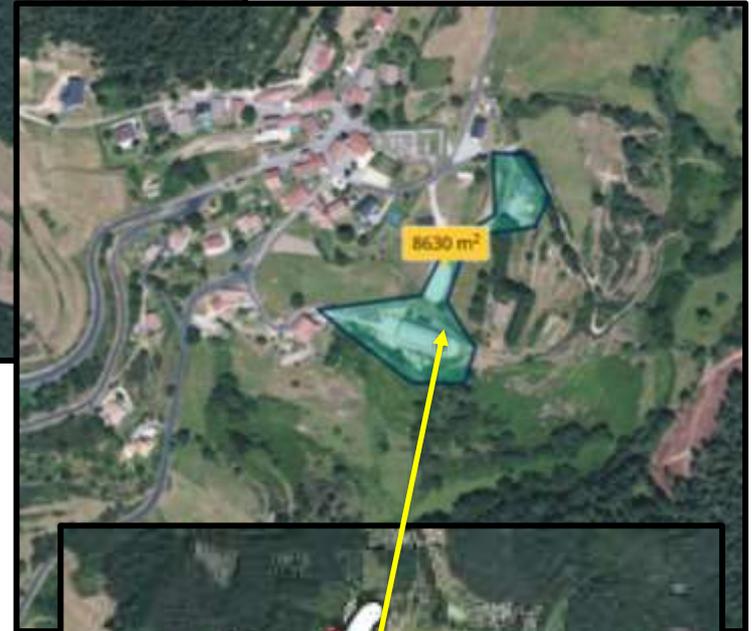
CEREMA =
2,1 ha consommés
entre 2009 et 2021

St Jean Roure



SCoT CA =
4,5 ha consommés
entre 2012 et 2021

Ces exemples =
40 590 m² soit 4 ha
environ



3

Méthode de suivi



*Etat des lieux
Quelle méthode?*

Localiser le bâti apparu : densification ou extension ?

→ T0 = 2021. Données utilisées = PCI 2021.

Attention, on prendra ici l'intégralité de l'enveloppe urbaine connue à la date d'analyse.

- 1- **Superposition du bâti** présent en **2021** du bâti présent à l'année d'analyse souhaitée
- 2- **Distinction** par sélection du **bâti « apparu »** inclus dans l'enveloppe urbaine 2021
« **densification** » (en orange) de celui apparu hors enveloppe urbaine 2021 « **extension** » (en vert)



3- **Création de tampons** de 20m autour de ce bâti

4- **Pour les tampons en extension, découpage des tampons créés par rapport à l'enveloppe urbaine ancienne** (2021) pour ne garder que la surface considérée en extension et ainsi éviter les doublons dans le comptage de l'artificialisation

5- **Calcul de la consommation foncière** puis différenciation possible entre densification et extension → *Pour mesurer l'impact du SCoT sur le territoire et orienter la politique en fonction.*



-  Enveloppe urbaine 2021
-  Enveloppe urbaine bâti apparue (2021-XXXX)

L'intégration de l'objectif ZAN de la loi C&R dans le SCoT Centre Ardèche : définition des enveloppes urbaines concertées

Proposition du principe de « l'enveloppe urbaine » :
offrir des capacités de développement aux communes tout
en contenant l'urbanisation sur la période 2020-2040



Intégration des espaces hors enveloppe
dans le potentiel urbanisable



Une **enveloppe globale** définie à l'échelle et en partenariat avec chaque commune au regard des ambitions SCoT qui sécurise le foncier agricole, limite l'étalement urbain, favorise la densification, prend en compte les trames écologiques, intègre les risques, etc.

Z.A.N, Principe des enveloppes urbaines concertées

Le SCoT doit identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU(i) doivent analyser les capacités de densification et de mutation

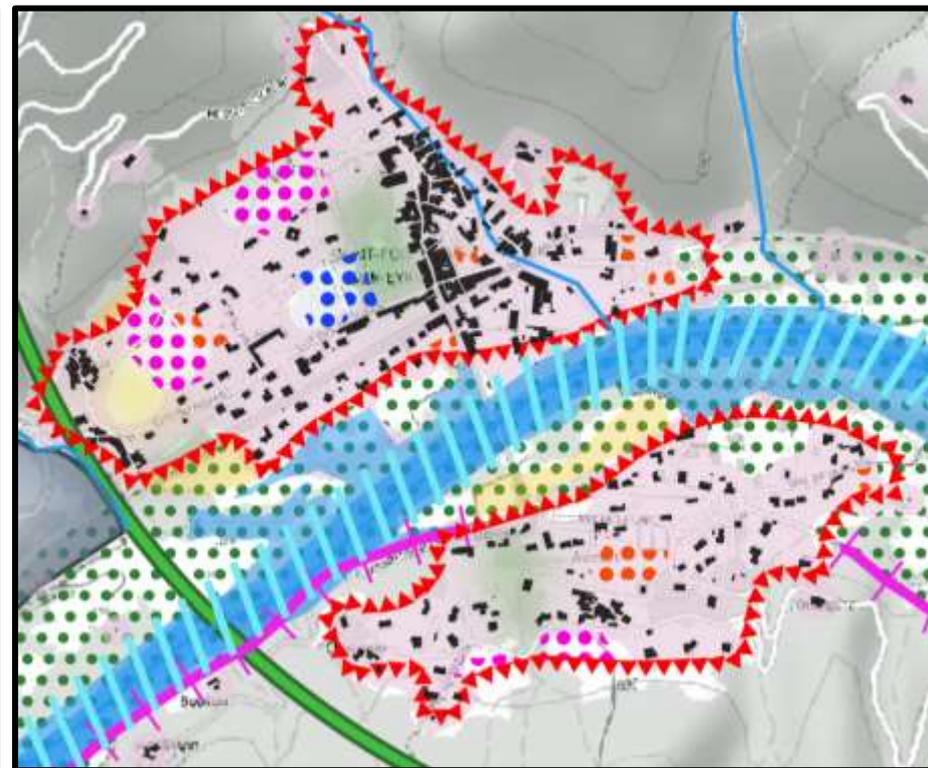
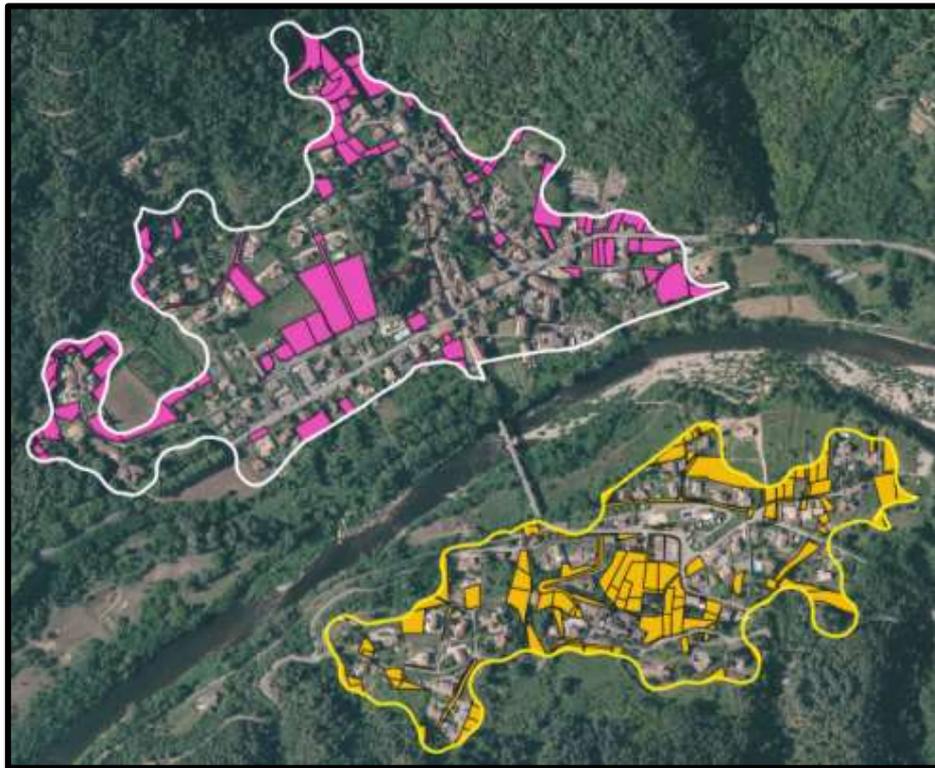
Principe de l'enveloppe urbaine =
Offrir une réponse à la nécessité de densifier le tissu urbain existant attendu dans un SCoT

Enveloppe urbaine théorique

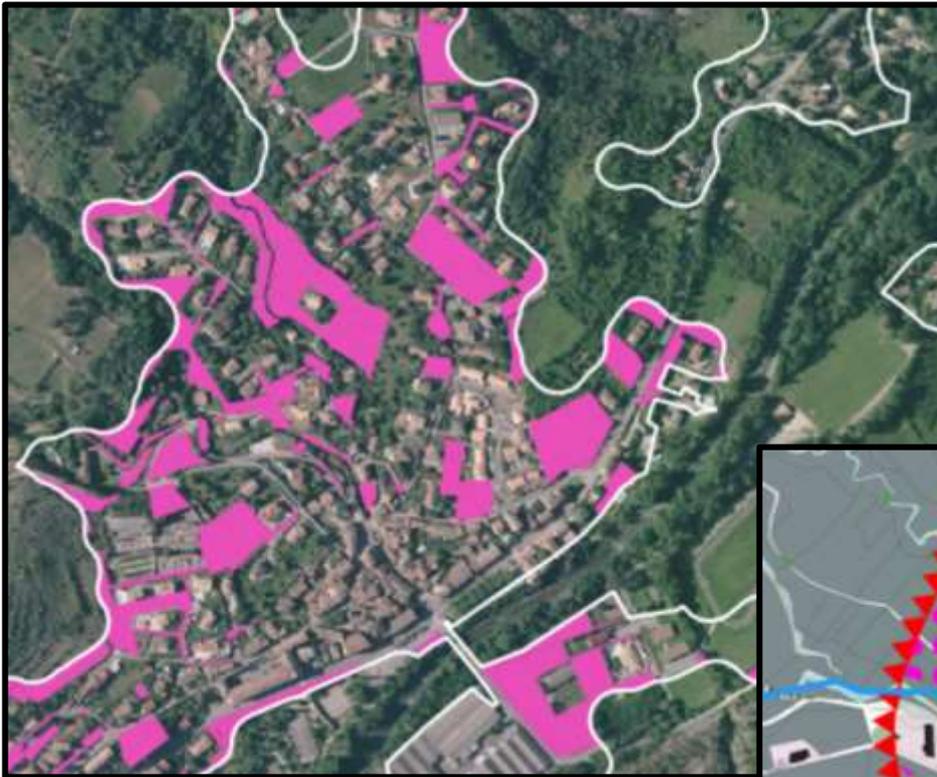
Potentiel de densification théorique (hors voirie, Zones inondables, etc.).

Bâtiments vacants, friches, etc.





Recherche des dents creuses et espaces mutables



Qu'est-ce que l'on souhaite regarder et à quel degré de détail ?
(Taux de remplissage des dents creuses ? Rétenion foncière ? Friches ? Espaces à renaturer ?...)
Foncier libre de contrainte/mobilisable (qqs contraintes/commercialisable (desservi/équipé)



Quels outils ? Quels acteurs ?

Quelles périodicité ?

*(Bilan à mi parcours ? À 6 ans ?
Production d'une Lettre d'info
FOCALE)*

4

Artificialisation 2031



Les décrets, par la DDT 07

Intervention de la DDT 07 : l'artificialisation

5

Tour de table

Vos attentes dans le cadre de cet observatoire ?

