

Volet foncier du PLH État des lieux

**Communauté de Communes du Val de Drôme
Communauté de Communes du Crestois
Communauté de Communes du Pays de Saillans
Commune de Crest**

Octobre 2008

Sommaire

1 - Le contexte foncier

5

- Un territoire forestier et agricole avant tout
- Un territoire faiblement urbanisé
- Mais une dynamique d'urbanisation en forte croissance depuis la fin des années 1990
- Un doublement des surfaces consommées sur la période la plus récente
- Des consommations élevées dans la Basse Vallée de la Drôme
- Des surfaces agricoles en diminution, mais une activité relativement dynamique sur une partie du territoire
- Les prix des terres agricoles
- Une demande réelle en foncier agricole, et des collectivités attachées à développer de petites zones d'activités
- Des bâtiments agricoles achetés pour être transformés en maison d'habitation ou en résidence secondaire, ... créant un problème de logement pour les jeunes agriculteurs
- En synthèse...

2 - Le foncier et l'habitat

16

- Une construction neuve en forte hausse, dominée par la maison individuelle
- Un type d'habitat très consommateur d'espace
- La présence de grandes et très grandes parcelles
- Une densité moyenne qui s'établit autour de 6 logements/ha
- Une densité moyenne qui a diminué
- Le lotissement privé, le mode de développement privilégié
- Les formes urbaines
- Une demande soutenue de foncier dans la moitié Est du territoire
- Des prix de foncier à bâtir qui se stabilisent à un niveau élevé.
- Des choix résidentiels qui risquent d'évoluer avec l'augmentation du coût de l'énergie et des formes d'habitat qui vont devoir respecter l'impératif du développement durable

Sommaire

3 – Quelle maîtrise foncière et du développement ?	28
3.1 – Les outils d’observation foncière	31
3.2 – Les outils de planification : les documents d’urbanisme	33
■ Le Plan Local d’Urbanisme	
■ Des dispositifs spécifiques au logement peuvent être mis en place dans le cadre des PLU	
■ Avantages et inconvénients des cartes communales	
■ 4 communes seulement ont un PLU approuvé, 10 sont en train d’élaborer leur PLU, 7 une carte communale.	
■ Près de la moitié des communes ne dispose pas de document d’urbanisme approuvé	
■ La Loi Montagne couvre une grande moitié Est du territoire	
3.3 - Les outils opérationnels de maîtrise foncière	40
■ Les outils d’aménagement opérationnel	
■ Les outils d’acquisition foncière	
3.4 - Les outils fiscaux et financiers	44
■ Les outils fiscaux et financiers	
4 – La prospective : le gisement foncier identifié et les enjeux par territoire	47
Le gisement foncier pour l’habitat	
Tableau des besoins fonciers et du gisement identifié à l’horizon 2015	
Carte de la pression foncière selon les territoires	
Une approche des enjeux fonciers par territoire	
Le secteur de la Confluence	
Le secteur de la Basse Vallée de la Drôme	
Le secteur de la Vallée de la Gervanne	
Le secteur de la Vallée du Roubion	
Le secteur de Crest	
Le secteur de la communauté de communes du Crestois	
Le secteur du Pays de Saillans	

Pourquoi une réflexion sur le foncier dans le cadre de l'élaboration des PLH ?

Le souhait de lancer une réflexion spécifique sur le foncier dans le cadre de l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat résulte de plusieurs enjeux :

1. Un enjeu de compréhension – *phase diagnostic*

Avoir une vision plus claire des problématiques qui se posent : est-ce que et en quoi le foncier constitue-t-il un frein, une difficulté pour développer l'habitat et satisfaire les besoins ? A l'inverse en quoi les dynamiques du développement résidentiel menacent-elles le foncier, les paysages et l'équilibre de l'occupation du sol entre les activités (agriculture, artisanat, commerce, industrie, services...) ?

Il s'agit alors de bien identifier les difficultés, qualifier les problèmes qui se posent :

- Quel a été l'impact sur le foncier du développement de l'habitat de ces dernières années ?
- Qu'offre aujourd'hui le marché en termes de foncier pour l'habitat, à quel niveau de prix ? L'offre est-elle en adéquation avec la demande, géographiquement et en termes de prix ?
- Quelle est l'intervention des collectivités du territoire en matière d'action foncière, et plus globalement d'urbanisme et d'aménagement.

Il s'agira ainsi de dégager, selon les secteurs au sein du territoire, les principaux enjeux qui se posent, au regard de ces éléments. C'est l'objet du présent document.

2. Un enjeu d'anticipation, de prévision – *phase orientations*

Dans le cadre des scénarios, il s'agira de construire un projet pour les 6 ans à venir et définir des objectifs de développement de nouveaux logements. Pour cela, il est nécessaire de s'assurer que la réalité foncière du territoire permettra ce développement qu'il faudra par ailleurs qualifier en termes de typologie d'habitat et de densités.

3. Un enjeu d'opérationnalité – *phase programme d'actions*

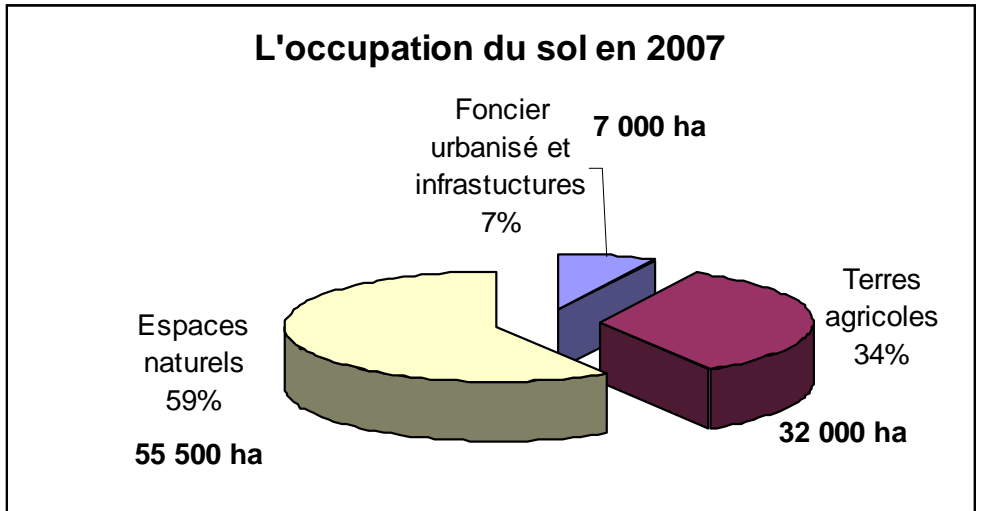
En matière d'action foncière, il s'agira de proposer des pistes d'action adaptées aux enjeux des territoires, mais également aux moyens (humains et financiers) pouvant être dégagés et mis en place. Il ne s'agit pas en effet de préconiser des « usines à gaz » qui ne se mettront jamais en place, mais de privilégier des solutions pragmatiques et réalistes.

1 - Le contexte foncier

Un territoire forestier et agricole avant tout

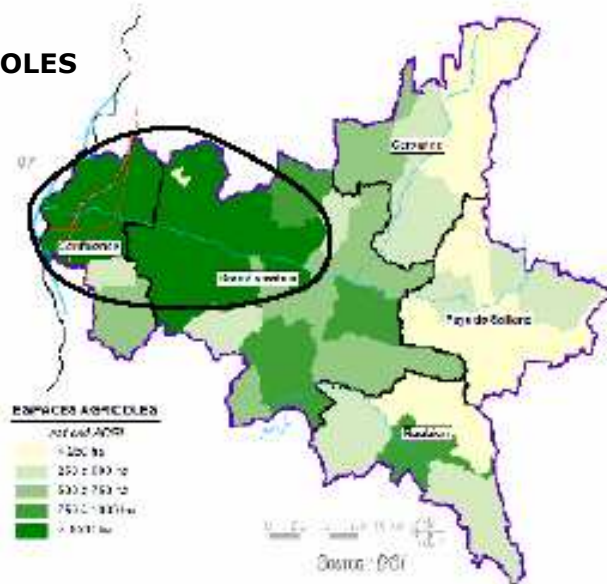
Le territoire couvre près de 95 000 hectares. Il est composé à 60 % d'espaces naturels (forestiers principalement) et pour un tiers de surfaces agricoles.

Les surfaces agricoles occupent majoritairement la Vallée alors que les espaces naturels et les forestiers couvrent l'essentiel du territoire montagnard de l'arrière pays.

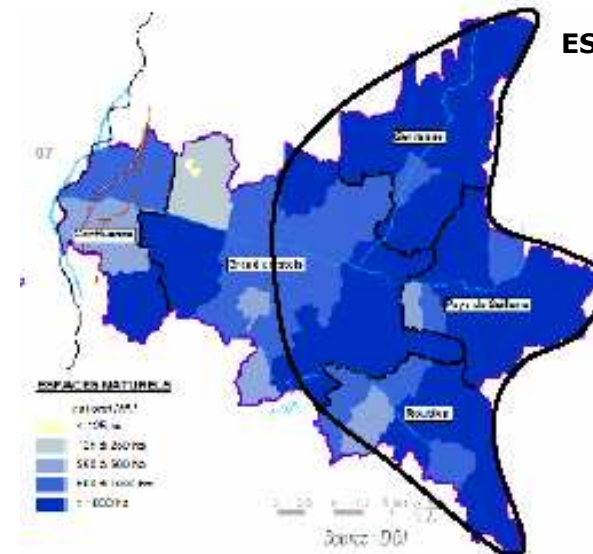


Source : SAFER (CDRA Vallée de la Drôme. Diagnostic Foncier. Avril 2007), RGA 2000, occupation du sol Cover (CDRA Vallée de la Drôme. Diagnostic Territorial du PSADER. Mai 2007)

ESPACES AGRICOLES



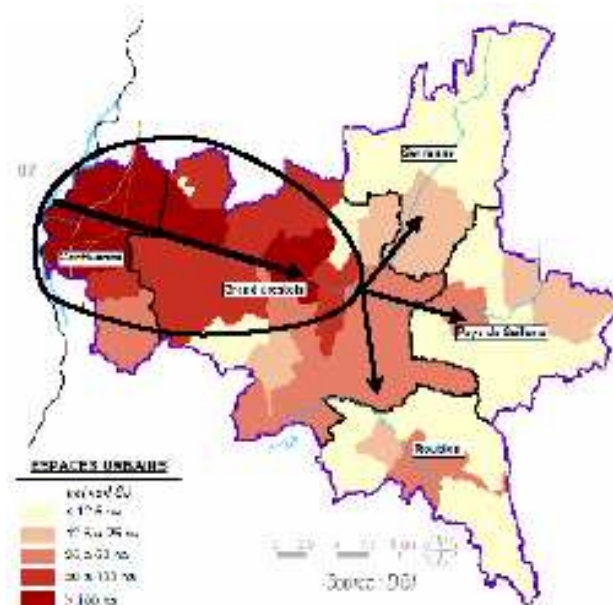
ESPACES NATURELS



Un territoire faiblement urbanisé

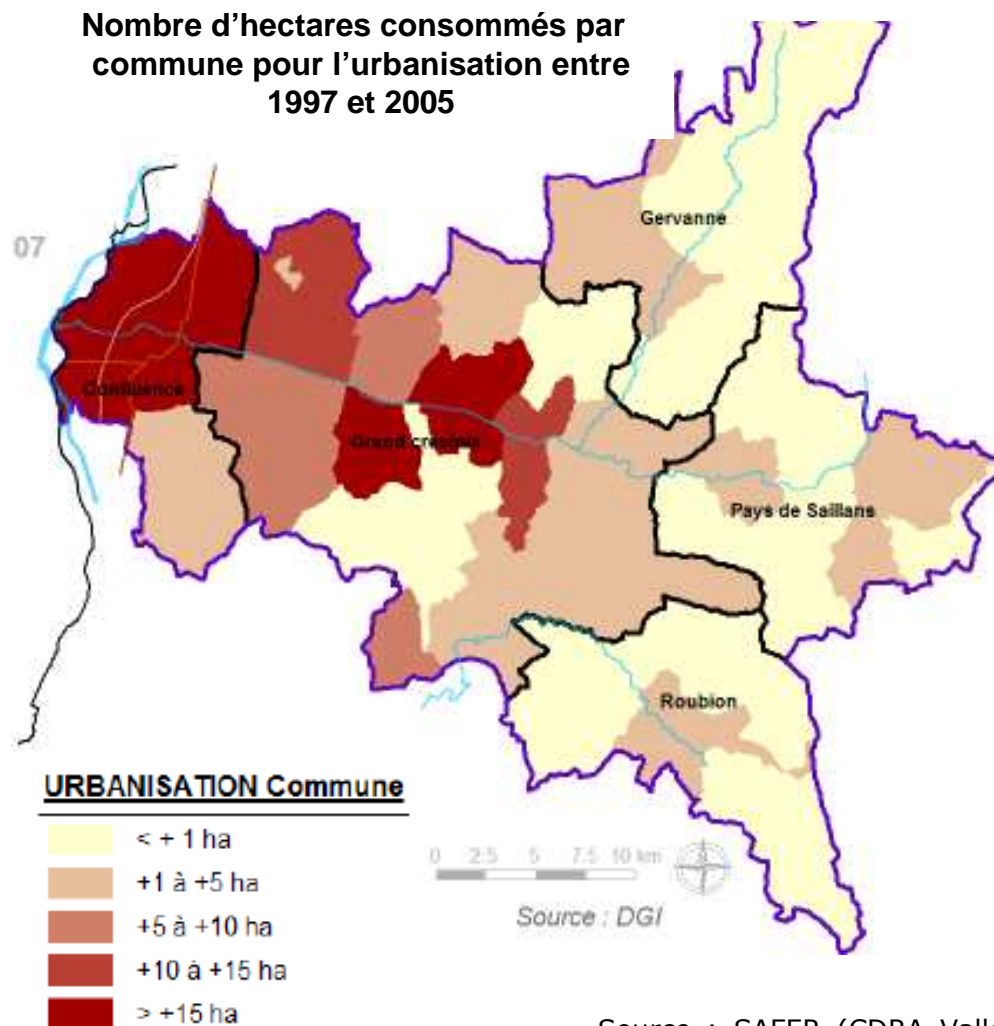
- L'urbanisation couvre près de 7 000 ha, 7 % environ des surfaces du territoire (bâti et infrastructures de transport).
- En matière d'occupation humaine, le territoire se caractérise par une très faible densité (40 habitants / km²), y compris comparativement à la moyenne des espaces à dominante rurale. Cette spécificité s'explique par l'importance des secteurs de montagne.
- L'urbanisation est majoritairement concentrée dans la vallée du Rhône et de la Drôme, suivant un gradient d'occupation naturel d'ouest en est.

ESPACES URBANISES



Mais une dynamique d'urbanisation en forte croissance depuis la fin des années 1990

- D'après l'étude foncière de la SAFER, ce sont **30 hectares qui sont consommés chaque année en moyenne sur la période 1997-2005** pour le développement de l'urbanisation, infrastructures comprises, soit une augmentation de 0,4 % /an des surfaces urbanisées.
- Ce processus de transformation des terrains, le plus souvent agricoles, en terrains bâtis touche majoritairement le secteur Confluence et le Crestois (Crest et communes proches).
- Mais, les petites communes des vallées de la Gervanne, du Roubion et du Pays de Saillans ne sont pas épargnées, notamment dans la période la plus récente.



Source : SAFER (CDRA Vallée de la Drome. Diagnostic Foncier. Avril 2007)

Un doublement des surfaces consommées sur la période la plus récente

- L'**augmentation des surfaces consommées par l'urbanisation**, visible depuis les années 1990, s'est renforcée pour la période la plus récente (2004 – 2007).
- D'après les calculs effectués à partir de la base des permis de construire (habitat, activités et équipements), le **foncier consommé en lien direct avec le développement résidentiel et économique du territoire** s'élève à environ **70 hectares par an entre 2004 et 2007**, soit plus qu'un doublement par rapport à la fin des années 1990 et début des années 2000.*
- Cette **augmentation** est essentiellement **due au développement de l'habitat** (300 à 350 logements par an contre 200 à 250 /an en moyenne à la fin des années 1990).
 - **L'habitat** représente en effet aujourd'hui **65 à 70 %** des consommations foncières,
 - L'activité et les équipements 25 à 30 %.

* Cet écart s'explique également par la méthode utilisée pour calculer les consommations qui est différente de celle de la SAFER. Nous nous sommes basés sur la liste des permis de construire, sachant que pour les très grands terrains, une partie seulement apparaît « bâti ». Pour le moment, il s'agit bien du foncier consommé, mais ces grandes parcelles peuvent être divisées par la suite et remises sur le marché.

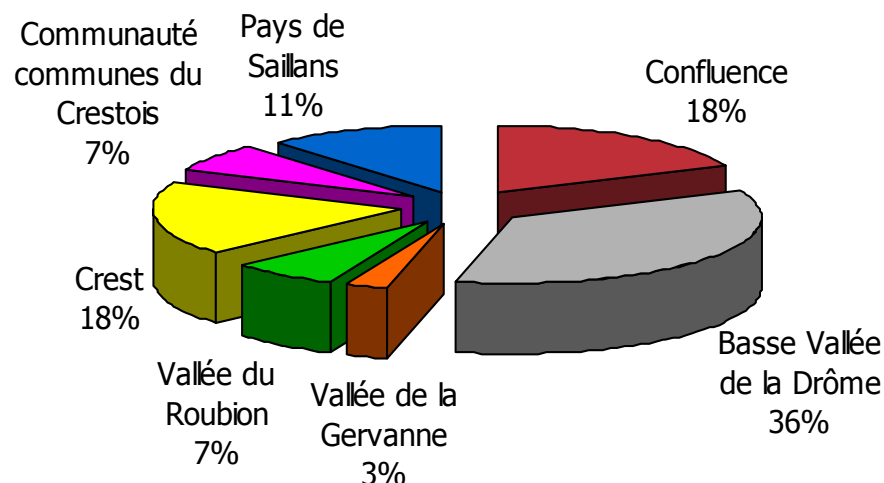
Des consommations élevées dans la Basse Vallée de la Drôme

- Sur les 70 ha de foncier consommés annuellement entre 2004 et 2007, la communauté de communes du Val de Drome représente près des deux tiers des consommations foncières (45 ha/an) avec un important développement sur la Basse Vallée de la Drôme (25 hectares/an).
- La ville de Crest représente 18 % des consommations foncières entre 2004 et 2007 (12 ha/an), tandis que les consommations sont inférieures à 10 ha par an dans les Pays de Saillans, la Communauté de Communes du Crestois et les Vallées de la Gervanne et du Roubois.

	Total foncier consommé (ha/an)	dont pour l'habitat		dont pour l'activité économique et les équipements	
CCVD	45	31	67%	13	27%
dt Confluence	12,9	6,9	51%	6,0	42%
basse vallée Drôme	25,1	19,9	75%	5,2	18%
dt Gervanne	1,8	1,3	70%	0,5	23%
dt Roubion	4,9	3,2	62%	1,7	31%
Crest	12	8	67%	4	31%
CCC	4,6	3,0	62%	1,6	31%
CCPS	8	7,8	91%	0,2	2%
Total	69	50	64%	19	36%

Source : Sémaphores. À partir des permis de construire autorisés 2004 – 3 1ers trimestres 2007 - DRE.

Foncier consommé entre 2004 et 2007 par territoire



Des surfaces agricoles en diminution, mais une activité relativement dynamique sur une partie du territoire

- L'espace agricole du territoire couvre 29 500 hectares, dont 85 % en terre. Les vignes représentent un peu plus de 1000 hectares et les vergers 1 750 hectares environ.
- Entre 1997 et 2005, les espaces agricoles sont en régression de l'ordre de 27 ha/an, en raison de l'avancée de l'urbanisation. Sur un territoire contraint par le relief, ce sont parfois les terres avec un fort potentiel agricole qui sont concernées.
- Toutefois, des différences existent entre les secteurs. Si l'urbanisation du secteur Ouest (Confluence) se fait majoritairement sur l'espace agricole, dans le secteur de Crest et ses environs, l'extension du bâti s'effectue prioritairement sur des espaces qui ne sont pas, ou plus, agricoles (landes essentiellement).
- Hormis sur le secteur de la Confluence, subissant une forte pression résidentielle et où l'arboriculture a connu une période de crise (maladie + difficultés de commercialisation), ce qui a généré de l'arrachage sur certaines parcelles, l'agriculture sur les autres secteurs est relativement dynamique :
 - Polyculture et cultures spécialisées ail et semence dans la vallée de la Drôme,
 - Élevage hors sol en aviculture dans le secteur de Bas Gervanne,
 - Élevage extensif d'ovins et quelques vignes dans le secteur du Haut Gervanne. On note une petite déprise mais ce n'est pas un phénomène majeur,
 - Vignes dans la vallée de la Drôme, plus étroite, du Pays de Saillans (AOC Clairette de Die), et élevage extensif sur les Hauts.
- L'agriculture du secteur est par ailleurs marquée par l'importance de l'agriculture biologique (> 10 % des terres), qui va prendre une place encore plus élevée avec le projet de « Biovallée » porté par les pouvoirs publics.
- Notons que les secteurs où l'activité agricole est la plus dynamique correspondent, à l'exception de la basse vallée de la Drôme, aux secteurs où la pression résidentielle, sans être absente, est la moins forte à l'échelle du territoire (Est et zones de montagnes).

Les prix des terres agricoles

- En 2007, les prix constatés par la SAFER sont les suivants :
- Le prix des terres arboricoles / vergers :
 - abricotiers pêchers : 10 à 15 000 €/ha
 - cerisier : environ 10 000 €/ha
 - pommiers jusque 20 000 €/ha
 - kiwis : environ 25 000 €/ha
- Les prix des terres nues :
 - Dans la plaine (vallée de la Drôme à proprement parler) : 3 000 à 7 000 €/ha (dominante autour de 6 000 €/ha)
 - Dans le secteur de Saillans : 2 500 à 5 000 €/ha
- Les prix de terres en AOC Clairette de Die (non plantée) : 10 000 €/ha
- Les prix des vignes : 30 000 €/ha, 25 000 € quand il s'agit de vieilles vignes, 35 à 40 000 €/ha en AOC.

Une demande réelle en foncier agricole, et des collectivités attachées à développer de petites zones d'activités

- L'agriculture relativement dynamique génère des demandes en terres agricoles. La SAFER relève même de la concurrence entre agriculteurs pour les reprises d'exploitation, excepté dans le secteur de la Gervanne – Nord où d'une part la demande des agriculteurs est moins forte du fait de l'agriculture extensive et où une grande partie des ventes se font auprès de non agriculteurs, quasiment exclusivement lorsqu'il y a du bâti. Les terres sont alors utilisées de façon informelle par les éleveurs locaux, avec accord des propriétaires, sans qu'il y ait de bail à location.
- Pour autant, la SAFER estime qu'il n'y a pas de situation de tensions extrêmes sur le foncier agricole et que les maires des communes rurales sont attachés à préserver l'activité agricole.
- Par ailleurs, les communes, et les EPCI, sont attachées à maintenir ou à développer l'emploi sur leur territoire. Ces dernières années, des zones d'activités ont été créés ou sont en projet. C'est notamment le cas dans la communauté de communes du Crestois, dans le Pays de Saillans.. (compléter), avec l'Eco-Site sur la commune d'Eurre qui cherche à attirer des entreprises autour de la filière bois et de l'éco-construction notamment.
- Pour la plupart, il s'agit de petites zones artisanales, de quelques lots, en vue de conforter l'activité, voire permettre le développement, d'entreprises et d'artisans locaux. Hormis dans la vallée du Rhône, et peut être demain à l'Eco-Site, il n'y a pas, ou très peu, d'implantations extérieures.
- A l'échelle du département, le secteur n'est pas identifié comme un secteur de fort développement de l'activité économique. La demande des entreprises s'orientent essentiellement vers les pôles de Valence, Montélimar, voire Romans. Certains projets semblent même abandonnés, ou repoussés, comme par exemple le projet du Plan Crest 2020 qui prévoyait le développement d'une zone d'activité le long de la déviation.

Des bâtiments agricoles achetés pour être transformés en maison d'habitation ou en résidence secondaire,... créant un problème de logement pour les jeunes agriculteurs

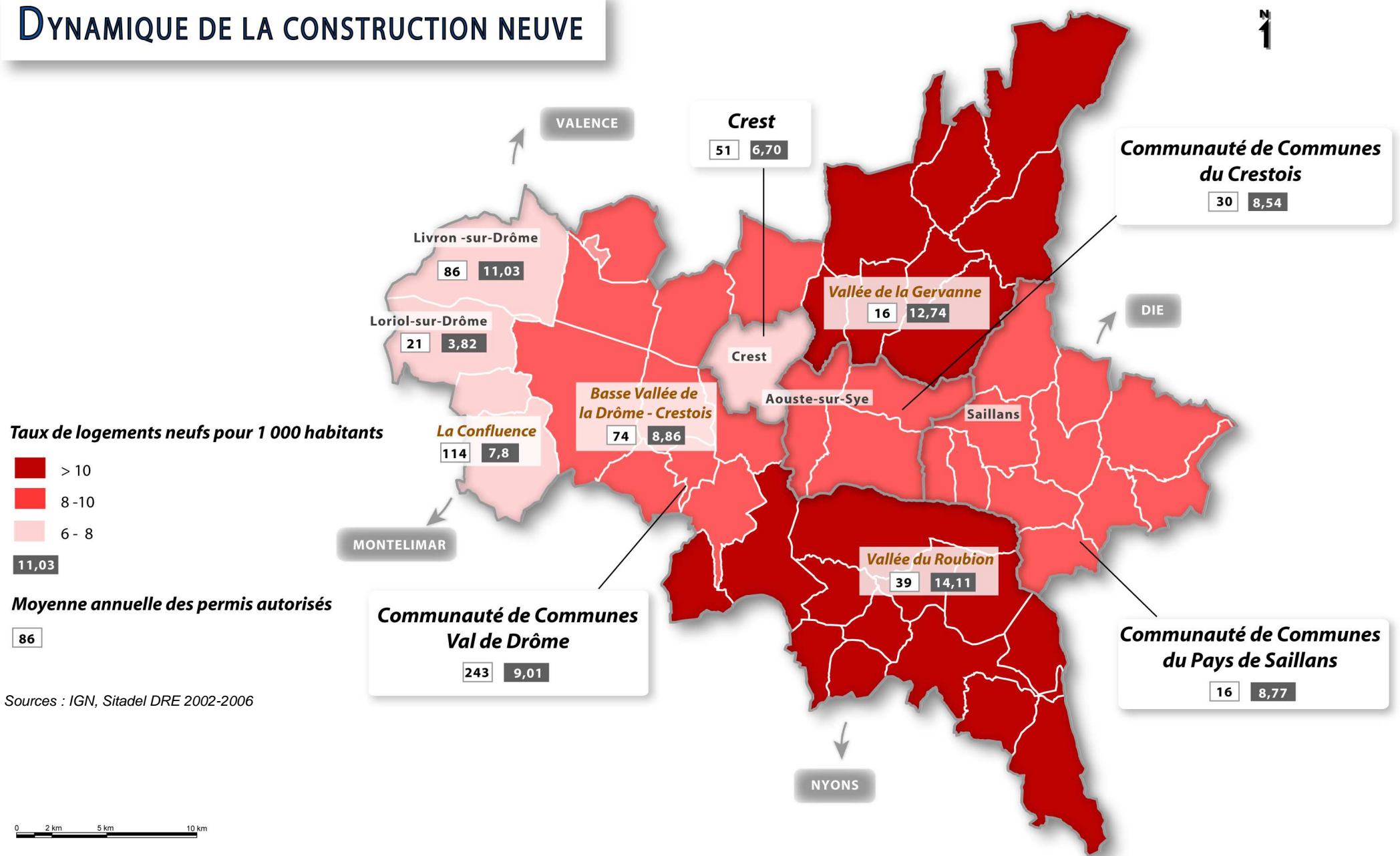
- Si le marché des terres agricoles se porte bien, et que ces terres, sont, à l'exception de quelques secteurs, confirmées dans leur orientation agricole, le marché des biens bâtis agricoles (fermes, hangars, bâtiments agricoles) connaît lui une mutation profonde.
- Le marché résidentiel et de loisirs représente en effet aujourd'hui près de la moitié des transactions recensées par la SAFER. Il s'agit principalement de bâti agricole acheté par des non agriculteurs.
- Ce marché représente en 2005, 45 % des transactions notifiées à la SAFER.
- Le nombre de transactions, ainsi que les valeurs ont fortement augmenté. De 100 000 € en moyenne à la fin des années 1990, la vente moyenne de terres comprenant du bâti agricole (habitation, exploitation, dépendances...) s'établit, en 2005, à 215 000 €. Aujourd'hui, rares sont les biens à moins de 200 000 €. Les prix sont plutôt de l'ordre de 250 à 350 000 €.
- Les acquéreurs extérieurs au territoire, pouvant venir de la Drôme, d'un autre département ou d'une autre région sont sur-représentés, par rapport aux acquéreurs locaux.
- Cette situation d'attractivité et d'augmentation forte des prix génère des phénomènes d'exclusion, pour les jeunes agriculteurs. En effet, ceux-ci, qui ont de faibles revenus, et qui ont déjà dû souvent s'endetter pour leur activité agricole, n'ont pas les moyens d'acheter les bâtiments anciens, vendus très chers.
- Dans de nombreux villages, les jeunes agriculteurs recherchent alors un logement locatif. Mais l'offre est très rare. Les logements communaux des petites communes peuvent servir à accueillir de jeunes agriculteurs.
- Par ailleurs, certains agriculteurs, des jeunes, mais également des plus âgées, cherchent à faire construire. Aujourd'hui, la législation n'autorise pas l'implantation d'habitations en zone agricole.

En synthèse...

- La dynamique d'urbanisation se fait principalement au détriment d'espaces agricoles et est favorisée par la présence sur la partie ouest (Confluence) d'activités agricoles en déprise (maraîchage, arboriculture).
- Sur les autres secteurs, les contraintes plus nombreuses (Loi Montagne notamment..), une activité agricole relativement dynamique et plus viable économiquement (AOC Clairette de Die, agriculture biologique) conjuguée à une pression résidentielle moindre permet de limiter la consommation d'espace pour l'urbanisation.
- ➔ Il s'agira toutefois de veiller à articuler le PLH avec le Projet Stratégique Agricole et de Développement Rural et d'intégrer les enjeux du maintien et de préservation de l'agriculture sur le territoire.
- ➔ Par ailleurs, le PLH devra tenter d'apporter des réponses à la question du logement des jeunes agriculteurs dans les villages.

2 - Le foncier et l'habitat

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

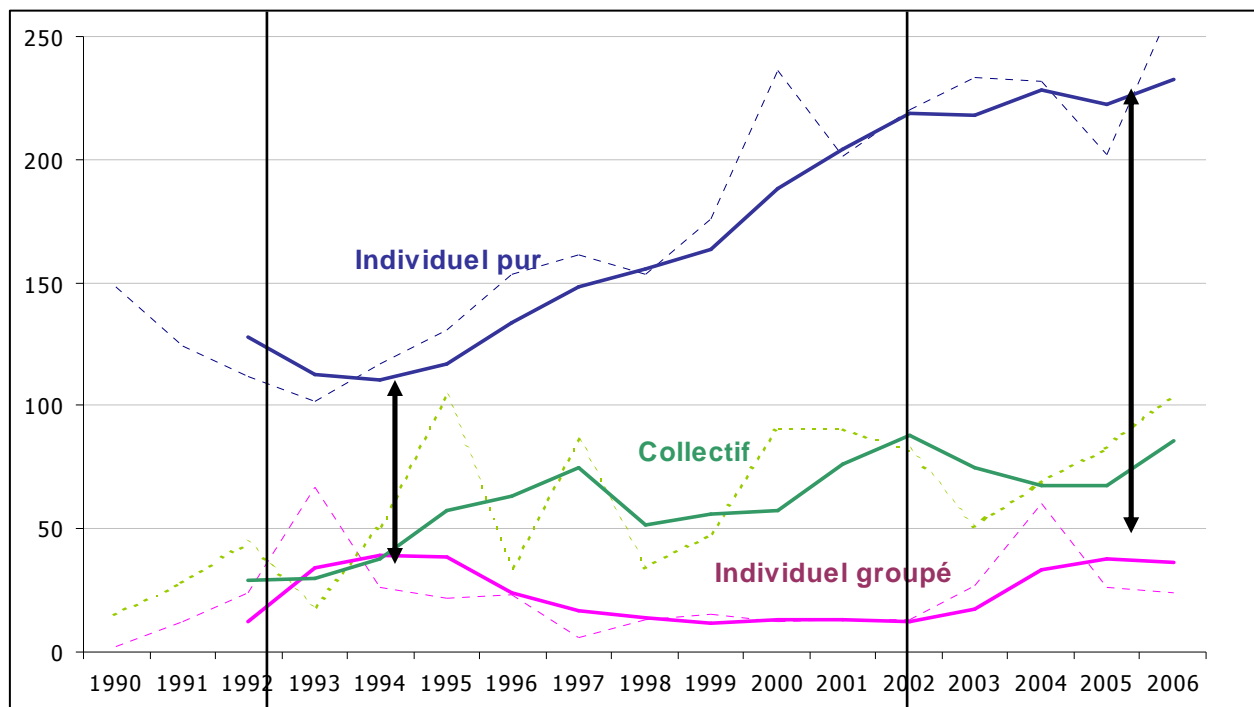


Une construction neuve en forte hausse, dominée par la maison individuelle

L'augmentation importante de la construction neuve depuis le début des années 2000 s'explique essentiellement par une **forte croissance du nombre de maisons individuelles neuves construites** (220 par des particuliers, et 40 dans le cadre d'opérations groupées).

Le **nombre de logements collectifs neufs reste globalement le même** depuis une dizaine d'années (une soixantaine par an).

Nombre de nouveaux logements autorisés
Moyenne de la construction lissée sur 3 ans



Source : DRE -Sitadel permis autorisés

Un type d'habitat très consommateur d'espace

Foncier consommé selon les différents types d'habitat construits (/ an entre 2004 et 2007)

	Foncier consommé / an	en %	Nombre de logements construits*	en %	Foncier consommé par logt produit
Individuel pur	45 ha	95 %	170 lgts	63 %	3 000 m ² /lgt
Individuel groupé	1,1 ha	2,5 %	30 logts	11 %	400 m ² /lgt
Collectif	1,3 ha	3 %	70 logts	26 %	200 m ² /lgt
Ensemble	47 ha/an	/	270 lgts*	/	1 900 m ² /lgt

* Hors changement de destination (50 / an).

Source : Sémaphores d'après la base DRE des permis de construire autorisés.

Sur le territoire, les maisons individuelles (hors opérations groupées promoteurs ou bailleurs), qui représentent 65 % de la construction neuve, consomment 95 % du foncier. La taille moyenne des parcelles s'établit à 3 000 m², ce qui constitue une valeur élevée (cf ci-après).

L'individuel groupé et le collectif sont très peu consommateurs de foncier : 200 m² en moyenne pour le collectif, 400 m² pour l'individuel groupé.

La présence de grandes et très grandes parcelles

Nombre de maisons individuelles construites et foncier correspondant selon la taille des parcelles (/ an sur la période 2004-2007)

Taille des terrains	< 1000 m ²	1000 à 2000 m ²	2000 à 3000 m ²	3000 à 5000 m ²	5000 à 10000 m ²	1 à 2 ha
Maisons construites	75 MI	65 MI	25 MI	15 MI	12 MI	10 MI
Consommation foncière	4,5 ha	7,5 ha	4 ha	4,5 ha	6 ha	18 ha
	37 %	32 %	12 %	19 %		

- Entre 2004 et 2007, 37 % des maisons individuelles sont construites sur des terrains inférieurs à 1000 m² et un tiers sur des terrains entre 1000 et 2000 m². Les maisons construites sur des terrains supérieurs à 3 000 m² représentent 20 % des constructions neuves individuelles.
- La construction en individuel est marquée par la **grande taille des terrains**.
 - La moyenne en **lotissement** est entre **800 à 1 500 -2 000 m²**
 - La moyenne en **diffus** s'échelonne entre **3 000 à 5 000 m²**.
- Cette grande taille s'explique par l'importance dans les secteurs ruraux de zones non desservies par un réseau d'assainissement qui nécessitent, pour la mise en place d'assainissement autonome, de grands terrains (2 500 m² au minimum).

Une densité moyenne qui s'établit autour de 6 logements/ha

Les densités constatées sur la période 2004 - 2007

/an	Foncier consommé pour l'habitat	Nb de logts construits	Densité moyenne
CC Vallée de la Drôme	31 ha	197	6 logts/ha
<i>dt Confluence</i>	7 ha	100	14 logts/ha
<i>dt basse vallée Drôme</i>	20 ha	81	4 logts/ha
<i>dt vallée Gervanne</i>	2 ha	8	4 logts/ha
<i>dt vallée Roubion</i>	3 ha	8	3 logts/ha
Crest	8 ha	57	7 logts/ha
CC Crestois	3 ha	25	8 logts/ha
CC Pays de Saillans	8 ha	21	3 logts/ha
Total	50 ha	300	6 logts/ha

Source : Sémaphores. À partir de la base DRE des permis de construire autorisés 2004 – 3 1ers trimestres 2007.

- Dominé par l'individuel, et marqué par l'existence de parcelles relativement grandes, le **développement résidentiel du territoire s'effectue selon une densité moyenne de 6 logements à l'hectare.**
- Avec près de 15 logements à l'hectare, seul le secteur de la Confluence s'écarte fortement de ce modèle, et dans une moindre mesure Crest et la communauté de communes du Crestois (7 à 8 logements/ha).

Une densité moyenne qui a diminué

Évolution de la consommation foncière liée à l'habitat depuis la fin des années 1990

	1997-2000	2000-2004	2004-2007
Nouveaux logements*	220 logts / an	300 logts /an	330 logts/an
Consommation foncière	25 ha / an	40 ha / an	50 ha/an
Densité moyenne	9 logements/ha	7,5 logements/ha	6,5 logements/ha

* Y compris changement d'usage

Source : SAFER, étude foncière et Sémaphores d'après la base DRE des permis de construire autorisés.

- La consommation foncière moyenne augmente avec le développement résidentiel du territoire, parallèlement à une diminution de la densité moyenne : de 9 logements à l'hectare en moyenne à la fin des années 1990, à 6 – 7 hectares aujourd'hui.

Il s'agira lors de l'élaboration des scénario et du projet de développement résidentiel des trois communautés de communes de réfléchir à la poursuite ou à l'inflexion à donner à cette tendance.

Le lotissement privé, le mode de développement privilégié

Sur le secteur, l'essentiel de l'urbanisation s'effectue sur le mode du lotissement.

Avec l'augmentation du prix du foncier, les communes notent qu'elles ne peuvent plus acheter du foncier pour réaliser des opérations communales. Les lotissements communaux ont ainsi tendance à diminuer au profit des opérations privées.

Les opérations développées sont relativement classiques : il s'agit le plus souvent de petites opérations (5 à 15 logements) développées par le ou les propriétaires du terrain regroupés.

Ces opérations respectent bien évidemment la réglementation en matière d'urbanisme, mais souvent, en l'absence de préconisations qualitatives dans les POS ou les PLU, les formes produites sont relativement standard. Elles ne font pas l'objet d'effort particulier en matière d'intégration paysagère, de formes d'habitat, de fonctionnement urbain et d'espaces publics.

De plus, ces dernières années, certains lotissements ont été réalisés sur des terrains éloignés des centres urbains ou villageois, déconnectés du tissu existant, nécessitant le recours à la voiture, y compris pour des déplacements de proximité vers le centre du village. Certains maires expriment leur volonté aujourd'hui de privilégier le développement d'habitat de manière plus compacte, mieux intégrée au paysage et plus proche des centres bourgs.

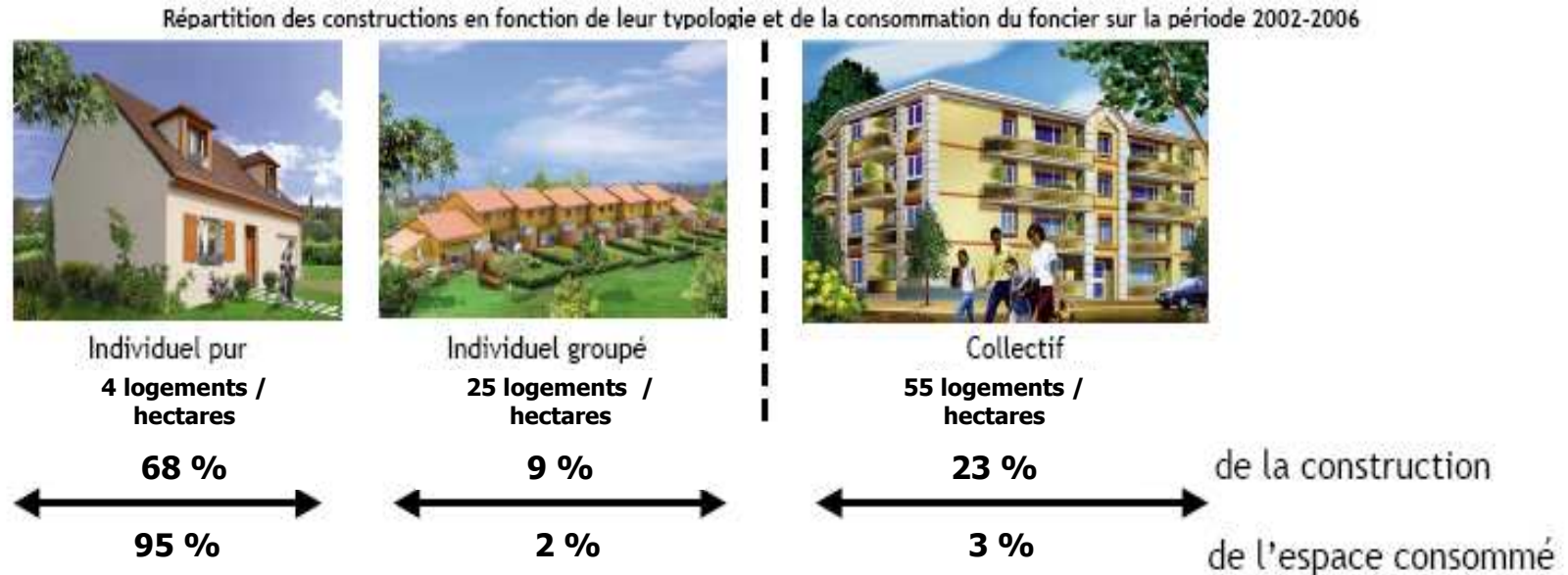
Par contre, la qualité environnementale des lotissements, ou plus globalement l'aménagement durable, est jusqu'à présent relativement peu développée. Seul, un projet a été identifié. Il s'agit d'un à Loriol.

Par ailleurs, on note que de plus en plus, certaines communes incitent à ce qu'il y ait des logements locatifs au sein des lotissements.

La procédure de ZAC est peu utilisée.

Les formes urbaines

Source : DRE – Sitadel 2002-2006



La construction de logements individuels purs qui représente 68 % de la construction du territoire a engendré la consommation de 95 % du foncier, tandis que le collectif, représente 23 % de la construction et seulement 3 % du foncier consommé.

Le logement individuel diffus, qui reste le forme privilégiée d'habitat des français, est d'une part consommateur d'espace et d'autre part générateur de surcoûts pour la collectivité (équipements, réseaux, transports, pollution) et de plus en plus pour les ménages également (cf ci-après).

Le développement de formes d'habitat intermédiaire, en prolongement du bâti existant, à proximité des pôles de services et d'emploi, est aujourd'hui souhaitable.

Une demande soutenue de foncier dans la moitié Ouest du territoire

D'après les constructeurs de maisons individuelles de la Drôme, il existe une tension particulièrement importante sur le territoire d'étude « le foncier est rare et cher ».

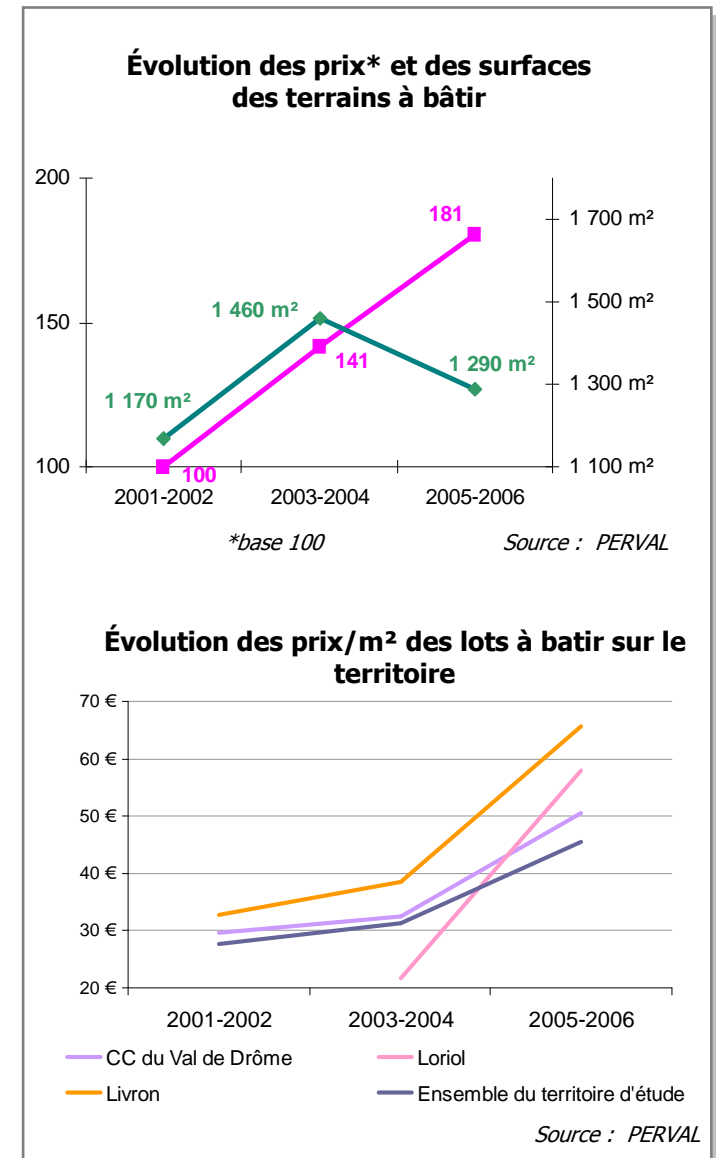
Les chiffres issus de la base de données des notaires montrent une augmentation importante du prix du foncier sur l'ensemble du territoire et particulièrement sur les communes de Livron et Loriol.

La tension est particulièrement forte sur les secteurs de la Confluence (Livron et Loriol essentiellement), la Basse Vallée de la Drôme (Grane par exemple) et à Crest où le foncier se libère au coup par coup (volonté de maîtrise des développements).

Quelques communes de la Communauté de Communes du Crestois et de la Communauté de Communes du Pays de Saillans, notamment Aouste sur Sye et Vercheny, disposent de plus de parcelles mais la demande est moins forte (communes perçues comme éloignées des bassins d'emplois).

En effet, le critère de choix privilégié est la localisation géographique. Rares sont les ménages qui acceptent de s'éloigner pour faire construire dans leur prix. Ils se reportent plus volontiers sur le marché de la revente.

Aujourd'hui, ce sont les ménages qui bénéficient d'une revente qui ont le plus de facilité à faire construire une maison individuelle. Les primo-accédants sont moins nombreux.



Des prix de foncier à bâtir qui se stabilisent à un niveau élevé.

- Face à la demande et à l'augmentation du marché, le **prix du foncier à bâtir est aujourd'hui relativement élevé** sur le territoire.
- Le prix moyen est de l'ordre de **70-90 €/m²** pour une parcelle de 1 000 m².
- Ce prix varie en fonction de la localisation et des tailles de parcelles, qui s'échelonnent, hors diffus isolé, entre 700 – 800 m² et 1 500 m².
- Les territoires où le foncier est le plus cher sont les polarités (Livron, Loriol, Crest, Aouste, Puy Saint-Martin) et les communes les plus proches de Valence (basse vallée de la Drome).
- Pour une parcelle à bâtir en individuel, il faut compter en moyenne :
 - 110 à 150 000 € à Livron-Loriol,
 - 120 à 150 000 € dans la basse vallée de la Drôme,
 - 80 à 120 000 € dans les petites communes de la CCVD,
 - 80 à 100 000 € dans la communauté de communes du Crestois,
 - 70 à 90 000 € à Saillans.

Valeurs moyennes par type de foncier	Prix moyen €/m ²
Foncier non aménagé en zone constructible	10 à 40 €/m ² (30-40 € Livron, Loriol, Crest)
Parcelle à bâtir (maison individuelle)	50 à 120 €/m ² Avec une moyenne à 70 –90 €/m ² selon les territoires

EPCI	Communes	Lot à bâtir (individuel)	Foncier non aménagé
	Crest	100 à 120 €/m ²	30 à 40 €/m ²
CCVD	Loriol	80 €/m ²	15 à 30 €
CCVD	Livron	80 à 100 €/m ²	40 €/m ²
CCVD	Grane	80 € (grandes parcelles)	10 à 30 €
CCVD	Montoisson	120 €/m ²	
CCVD	Allex - Eurre	90 à 100 €/m ²	
CCVD	Beaufort	65 à 70 €/m ²	
CCVD	Mirmande	40 à 80 €/m ²	
CCVD	Puy Saint Martin	80 €/m ²	15 à 30 €
CCVD	Saou	50 €/m ²	
CCC	Aouste-sur-Sye	80 à 90 €/ m ²	20 à 30 €/m ²
CCC	Mirabel et Blacons	100 €/m ² (ptes parcelles)	
CCPS	Saillans	60 à 100 €/m ²	40 €/m ²

Des choix résidentiels qui risquent d'évoluer avec l'augmentation du coût de l'énergie et des formes d'habitat qui vont devoir respecter l'impératif du développement durable

Depuis la Loi SRU, la densification des espaces bâtis est au cœur des politiques d'aménagement. Le Grenelle de l'Environnement a replacé cette question au centre des débats en s'interrogeant sur les modèles de développement urbain souhaités et souhaitables et sur la nécessité d'avoir une gestion raisonnée de la ressource foncière.

Le contexte international d'augmentation des coûts de l'énergie, des matières premières et des denrées alimentaires, renforce l'acuité du phénomène : les ménages vont-ils pouvoir continuer à voir augmenter leur budget déplacement, chauffage et alimentaire ?

Dans ce contexte, ne vont-ils pas chercher à réduire les distances de leurs déplacements, à consommer des produits agricoles produits à proximité de leur lieu d'habitation ? Certains choix résidentiels vont être modifiés.

Par ailleurs, dans certains territoires la ressource foncière est rare et l'enjeu de préserver de manière durable les espaces agricoles se fait ressentir de plus en plus fortement. Le développement de l'agriculture biologique, et plus globalement des filières courtes, constitue également une donnée que les politiques de l'habitat et de développement devront prendre en compte. Les questions de densité et de type d'habitat se retrouvent au premier plan.

La période est propice pour réfléchir et développer une alternative aux maisons individuelles, sur de vastes terrains, éloignées des pôles d'emploi et de consommation, non ou très mal desservies en transports en commun :

- densification des zones urbanisées : réalisation de petites opérations au sein du tissu existant
- renouvellement urbain : transformation en logements de bâti existant (hangars, ateliers, granges bien situées, usines, etc..)
- extensions contenues et maîtrisées : réalisation d'Eco-quartier / d'Eco-lotissement, Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

3 – Quelle maîtrise foncière et du développement ?

Toute collectivité territoriale qui cherche à mener à bien un projet d'aménagement et de développement de son territoire est confronté à un moment donné à la question foncière.

En effet, toutes ces politiques publiques, que ce soit en matière de développement économique, de développement rural, de préservation des espaces, d'habitat, impliquent souvent des interventions foncières.

Celles-ci doivent être envisagées sur un long terme dans la perspective d'un développement durable du territoire. Mais il faut aussi l'appréhender à l'aune de la logique décentralisatrice, selon laquelle les autorités locales doivent agir dans les domaines qui peuvent être mieux régis à leur niveau.

Dans ce sens, l'Etat a offert aux collectivités territoriales des outils afin d'avoir une plus grande maîtrise foncière.

Ces derniers différents outils ont des usages différents selon leur vocation.

- Il y a des outils de connaissance et d'observation, de planification et de programmation, de régulation.
- S'agissant de la réalisation même du projet, on trouve des outils opérationnels, des outils financiers, et des outils d'acquisition foncière, qui permettent de réaliser des opérations d'aménagement.
- Enfin, il existe aussi des outils spécifiques en faveur de l'habitat, pour favoriser la diversité de logement.

Localement, l'ampleur d'une politique foncière dépend de plusieurs facteurs :

- de l'existence plus ou moins forte d'un projet, partagé par tous et porté par la collectivité,
- de la répartition des compétences entre les différents niveaux, communal, intercommunal, départemental, régional et national, et ce, pour les différentes politiques qui peuvent être menées (économique, environnementale, agricole, etc.),
- enfin, des moyens et des ressources financières qui peuvent être dégagés pour ces actions foncières.

Sur ce dernier point, les communes et EPCI peuvent bénéficier de fonds d'aides mis en place (exemple de l'aide à l'acquisition de foncier mise en place par communauté de communes du Val de Drôme pour les communes qui ont un projet d'habitat) et de l'appui et de l'intervention d'opérateurs lorsqu'ils existent (EPFL notamment), ce qui n'est pas le cas aujourd'hui pour le territoire.

Avant l'utilisation d'outils et la mise en place d'actions foncières, la première étape pour une commune pour maîtriser et impulser son développement passe par l'élaboration d'un document d'urbanisme.

3.1 – Les outils d’observation foncière

Il n'existe pas aujourd'hui en tant que tel d'observatoire foncier sur le territoire. La SAFER a réalisé en 2007 une étude foncière sur la base des notifications de transactions de biens bâtis et non bâtis de l'espace rural qu'elle reçoit.

La base de données de la SAFER est intéressante, mais elle ne concerne que le foncier agricole ou naturels et les biens bâtis qu'ils lui sont rattachés.

Concernant le foncier à construire, la base de données issus des actes notariés peut fournir des indications, mais celle-ci n'est que partiellement renseignée et le faible nombre de transactions dans certains secteurs ne permet pas d'obtenir des résultats à une échelle fine (commune, voire communauté de communes).

Par ailleurs, la mise en place d'un observatoire foncier sur le territoire se heurte à la faiblesse de l'encadrement des communes par les documents d'urbanisme d'une part (cf ci-après) et par le manque de moyens techniques de suivi de l'évolution du territoire (SIG notamment).

La pertinence de la mise en place d'un observatoire foncier sera étudiée dans le cadre du volet foncier du PLH.

Dans la phase de diagnostic a été retenu le principe d'une approche par grands secteurs, permettant de mettre à jour les grandes dynamiques qui influent sur le foncier, et d'identifier les enjeux qui se posent pour chacun des secteurs.

Les réponses à apporter semblent en effet très différenciées selon les territoires.

3.2 – Les outils de planification : les documents d’urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme

Sur le territoire, au 30 juin 2008, seule 4 communes disposaient d'un PLU approuvé.

Le PLU, créé par la loi SRU, vient remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Il est principalement utilisé à l'échelle communale, mais des PLU intercommunaux sont possibles, ce qui permet de mutualiser les moyens et assurer une plus grande cohérence entre les communes.

Les plus petites communes lui préfèrent généralement la carte communale qui est un outil plus léger et plus facile à mettre en œuvre. Toutefois, elles ont tout intérêt à se doter d'un PLU plutôt que d'une carte communale, lorsqu'elles souhaitent disposer de davantage de moyens d'actions, de prescription et de protection.

Avec un PLU, une commune va établir un projet global d'urbanisme ainsi que fixer les règles générales d'utilisation des sols.

Un PLU contient un rapport de présentation qui expose les motifs et tente de justifier les choix d'aménagement retenus, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est une nouveauté par rapport au POS et qui exprime le projet politique de la collectivité locale en matière d'urbanisme, de développement économique et social, d'environnement, etc. Il peut également contenir des orientations d'aménagements propres à certains secteurs. Il comporte obligatoirement un règlement et ses documents graphiques.

Il doit respecter les documents de rang supérieur comme les DTA, les SCOT, les PLH, les PDU, etc.

Le PLU présente l'intérêt majeur de permettre par la suite une plus grande maîtrise foncière au profit de la commune. En effet, il permet de réguler l'offre foncière et la forme urbaine et il permet également la mise en œuvre d'outils d'intervention foncière comme le DPU, le COS ou encore la taxe foncière.

Il est à noter qu'en l'absence d'un PLU, ou à défaut d'une carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme et la règle de constructibilité limitée qui s'appliquera.

Des dispositifs spécifiques au logement peuvent être mis en place dans le cadre des PLU

Depuis la loi SRU et l'objectif de mixité sociale, une commune peut dans le cadre de son PLU définir des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements.

Ce faisant, la commune a donc la possibilité de définir des sites prioritaires et d'anticiper l'acquisition d'un terrain et geler tout autre projet sur le site concerné. Ces emplacements réservés doivent obligatoirement bénéficier à une collectivité publique, qui peut par la suite le céder à un organisme HLM pour y réaliser une opération.

De la même manière, une commune peut faire entrer dans son document graphique de PLU des secteurs réservés pour le logement (ou servitudes de mixité sociale). Alors que pour les emplacements réservés la commune doit se prévaloir d'un programme, la commune n'a pas besoin de programme précis pour les secteurs réservés, elle doit simplement indiquer un pourcentage qui devra être affecté à des catégories de logements locatifs. Contrairement aux emplacements réservés, il n'y a pas de bénéficiaires.

Avantages et inconvénients des cartes communales

La carte communale est un document d'urbanisme en tant que tel depuis la loi SRU dont peut se doter une commune quand celle-ci n'est pas dotée d'un PLU ou d'un ancien POS approuvé.

Elle détermine tout comme le PLU les règles générales d'utilisation des sols en délimitant les secteurs constructibles de la commune de ceux où les constructions ne sont pas admises.

Mais la carte communale est beaucoup plus limitée que le PLU, et donc par conséquent moins intéressante pour une commune souhaitant une plus grande maîtrise foncière. En effet, la commune n'a pas la possibilité de définir des emplacements réservés, des espaces boisés, elle ne peut pas non plus édicter des règles quant à la taille des parcelles.

C'est au maire à qui revient l'initiative d'élaboration, laquelle est menée conjointement par la commune et l'Etat. Elle comporte un rapport de présentation, des documents graphiques mais aucun règlement car c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

La carte communale présente quatre avantages :

La commune qui adopte une carte communale est soustraite de la règle de la constructibilité limitée. C'est elle-même qui délimite les zones constructibles.

Elle crée un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune dans le but de la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement.

Elle offre la possibilité pour la commune de délivrer des autorisations de construire au nom de l'Etat.

Enfin, la commune dotée d'une carte communale peut recourir à certaines mesures fiscales comme par exemple l'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

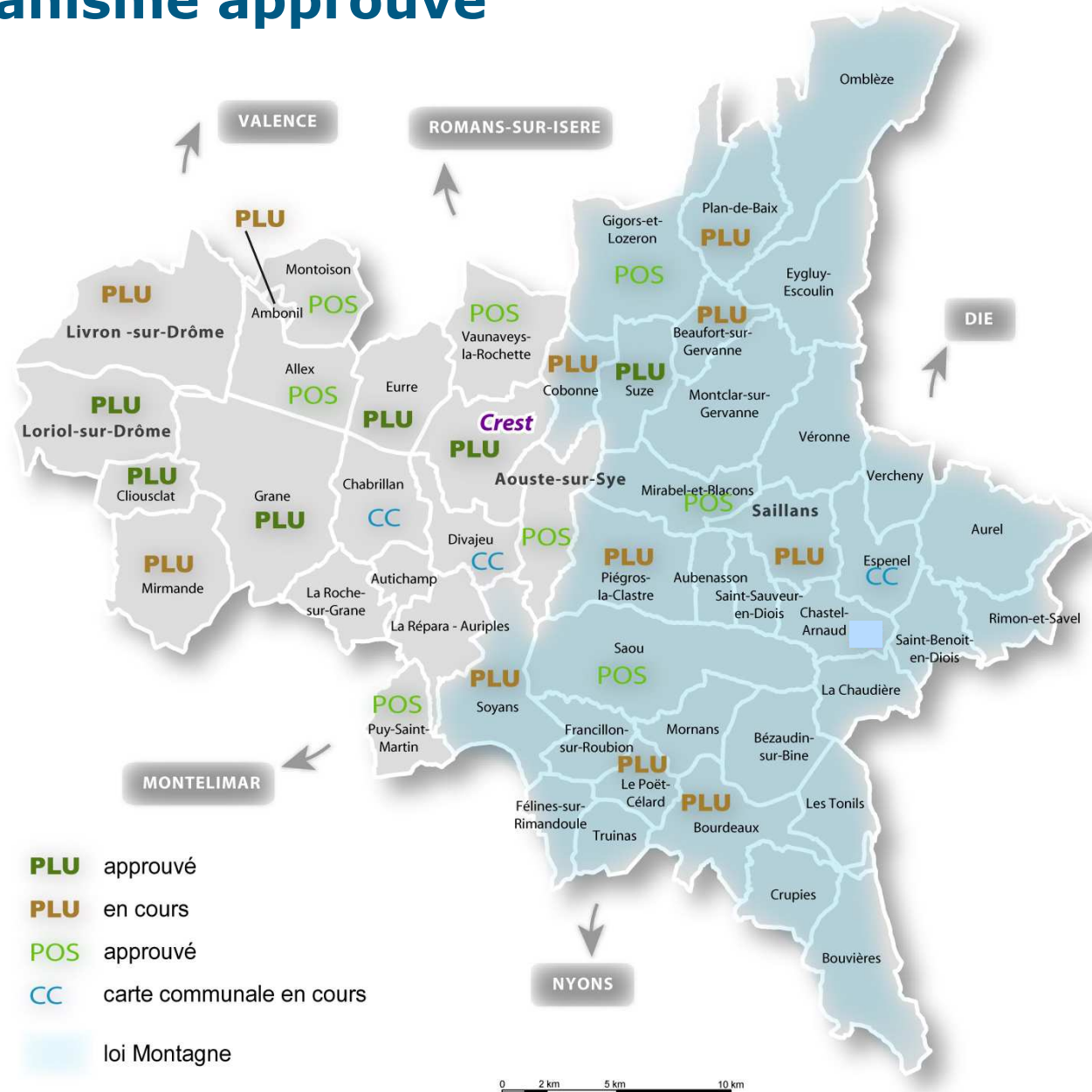
Rappelons qu'à l'instar des autres documents d'urbanisme, la carte communale doit respecter ceux de rang supérieur, et notamment le PLH et le SCOT.

6 communes seulement ont un PLU approuvé, 10 sont en cours d'élaboration de PLU et 3 de carte communale.

- **L'encadrement du territoire par des documents d'urbanisme récents** est pour l'instant relativement **faible** :
 - 6 communes seulement ont un PLU approuvé (Crest, Loriol, Grane, Eurre, Suze et Clioustrat) ;
 - 10 communes ont un PLU en cours d'élaboration, et sont actuellement soumises soit à un POS soit à une carte communale ou au règlement national d'urbanisme (Livron, Ambonil, Piegros la Clastre, Cobonne, Beaufort-sur-Gervanne, Plan de Baix, Saillans, Bourdeaux, Poet Celard, Soyans) ;
 - 8 ont un POS approuvé, dont la révision n'est pas encore officiellement engagée (Allex, Aouste-sur-Sye, Gigors-et-Lozeron, Mirabel-et-Blacons, Montoison, Puy-Saint-Martin, Saou, Vaunaveys-la-Rochette), même si certaines l'envisagent à court terme (Allex notamment);
 - Enfin, 3 communes ont une carte communale en cours d'étude (Chabrillan, Divajeu, Espenel).
- 22 communes, soit **40 % des communes**, ne sont soumises qu'au **règlement national d'urbanisme (RNU)**. Parmi elle, beaucoup sont des petites communes de montagne.

Près de la moitié des communes ne dispose pas de document d'urbanisme approuvé

État des documents d'urbanisme au 1er septembre 2008

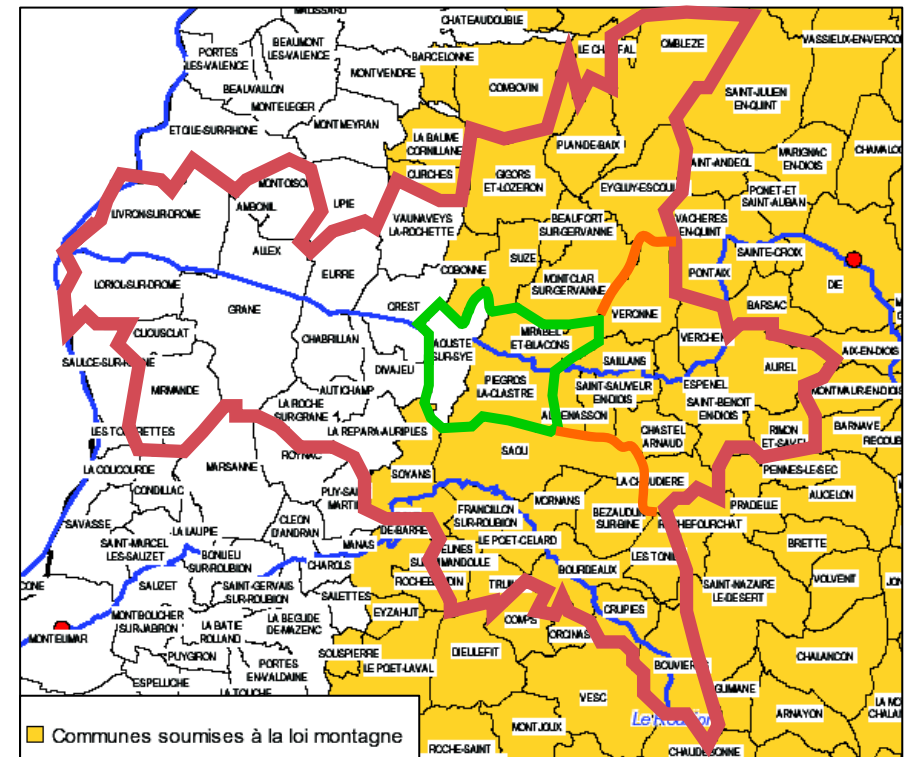


La Loi Montagne couvre une grande moitié Est du territoire

- Différentes servitudes, mesures de protections et risques viennent limiter les possibilités d'extension urbaine et de développement de l'habitat dans certains secteurs.
- La plus forte est la loi Montagne, qui s'applique sur une grande moitié Est du territoire.
- Sont concernés les secteurs des Vallées de la Gervanne du Roubion dans la Communauté de Communes du Val de Drôme, le Pays de Saillans et 2 des 3 communes de la Communauté de Communes du Crestois.
- Dans ces communes, le développement est très contraint. Certaines ont choisi de créer des hameaux comme Aubenasson, Cobonne.
- Les autres contraintes sont :
 - Les Plans de Prévention des Risques Inondations et glissement de terrains
 - Des ZNIEFF
 - Des périmètres Natura 2000
 - Des espaces boisés classés.

Les communes drômoises soumises aux prescriptions de la Loi Montagne en 2005

Source : DDE 26, IGN (2005)



3.3 - Les outils opérationnels de maîtrise foncière

1. Outils d'aménagement opérationnel
2. Outils d'acquisition foncière

Les outils d'aménagement opérationnel

On trouve trois outils d'aménagement : la ZAC, le lotissement et le permis groupé.

1. Les ZAC. Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.
 - Il s'agit donc d'une procédure du droit de l'urbanisme qui permet de produire du foncier prêt à bâtir. Exclusivement à l'initiative d'une personne publique, les équipements pouvant être réalisés sont variés : habitations, équipements collectifs, routes, etc. Dans le cas de la ZAC, la programmation ainsi que les formes d'habitat peuvent être maîtrisées. Des prescriptions liées au développement durable peuvent être imposées.
 - Sur le territoire, l'outil ZAC est rarement utilisé pour réaliser des zones d'habitat. Les opérations sont souvent de petite taille, et les communes n'ont pas toujours les moyens humains et l'ingénierie pour réaliser des ZAC.
2. Les lotissements. L'opération consiste dans la division d'une propriété foncière pour implanter des bâtiments. Il peut être d'initiative communale, et est adapté aux opérations de plus petite envergure. Lorsque le règlement est bien fait, il permet à une collectivité locale de maîtriser son développement et sa forme urbaine.
3. Les permis de construire groupé. Alternative au lotissement, il permet à un constructeur de réaliser des bâtiments en vue de les commercialiser. A la différence du lotissement, la division des terrains n'est pas le préalable à la construction, mais la conséquence. Il est soumis aux règles du droit des sols inscrites dans le document d'urbanisme, qui définissent plus ou moins les formes d'habitat (en fonction du règlement).
 - Sur le territoire, excepté dans des villes comme Livron, Crest ou Loriol, les maires s'engagent très peu dans l'aménagement public.
 - La réalisation des zones d'extension en habitat est laissée le plus souvent aux opérateurs privés (lotisseurs) encadré par des documents d'urbanisme souvent relativement peu contraignants.

Les outils d'acquisition foncière

- Pour réaliser un projet d'aménagement, les collectivités doivent se pencher plus en amont sur la question des acquisitions foncières. Une acquisition foncière peut se définir comme le fait pour une personne publique de constituer des réserves foncières dans le but de réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général ou d'acquérir des propriétés bâtie ou non.
- Ces acquisitions doivent obligatoirement répondre d'un intérêt général, et répondent à un projet, d'aménagement ou de restructuration, urbaine ou rurale.
- La voie amiable est celle à privilégier, mais à défaut, il existe le droit de préemption (DPU), la zone d'aménagement différé (ZAD), et enfin en dernier recours l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositifs doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme.
- Enfin, pour favoriser la diversité d'habitat, le législateur a mis en place deux outils en faveur du logement social : les zones d'emplacement réservés pour logement social et les servitude de mixité sociale, prévoyant une part minimum de logement social dans l'opération.

Les outils d'acquisition foncière

- Sur le territoire, les constats suivants sont faits :
 - Les acquisition amiables sont préférables à l'expropriation, mais elles se heurtent, en matière de logement, à la question des moyens financiers.
 - Un Droit de Préemption Urbain est mis en place dans le communes les plus urbaines, à Loriol (zones U et Au du PLU), Crest, etc..
 - Les ZAD semblent peu répandues. Les Maires évoquent le problème des moyens financiers.
 - La mise en place d'emplacements réservés pour logement social et de zones de mixité sociale n'a pas été repéré.
- La question des moyens financiers, mais également humains (conduire une procédure d'expropriation nécessite des savoir-faire), le nombre important de petites communes et de communes sans document d'urbanisme expliquent le faible recours aux outils d'acquisition foncière.
- La Communauté de communes du Val de Drôme a mis en place un fonds d'aide à destination des communes qui souhaitent acquérir du foncier ou de l'immobilier pour réaliser une opération de logement aidé. Cette aide est connue, et appréciée par les communes. Toutefois, les montants annuels sont relativement faibles. Ils permettent en général de financer une opération par an, ce qui est insuffisant par rapport aux besoins recensés.

3.4 - Les outils fiscaux et financiers

Les outils fiscaux et financiers

Ces outils permettent de financer l'aménagement. Leur mise en œuvre est donc particulièrement intéressante pour une commune qui peut ainsi trouver une source de financement aux investissements qu'elle va être obligée de consentir pour accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux habitants.

On en dénombre 4 :

La participation pour voirie et réseaux (PVR)

Le législateur a en effet permis aux communes de percevoir de la part des riverains, propriétaires de terrains nouvellement desservis, une contribution financière pour la réalisation des travaux. Il suffit pour se faire d'une simple délibération municipale. L'avantage d'une telle procédure est d'éviter la mise en œuvre de procédures plus complexes comme la ZAC ou le PAE, et apparaît comme particulièrement **adapté pour les plus petites communes.**

Le Programme d'Aménagement d'ensemble (PAE)

Il permet le financement par les constructeurs de tout ou partie des frais relatifs à la réalisation d'équipements publics telles que des voiries rendus nécessaires par l'édification de nouvelles constructions. De cette manière, une commune ou un EPCI définit un périmètre sur lequel un PAE s'appliquera. Il ne s'agit aucunement d'un document d'urbanisme et dans les communes ayant institué une taxe locale d'équipement, les constructeurs situés dans le périmètre du PAE, sont exonérés de la taxe. Le conseil municipal doit délibérer sur le périmètre et établir une liste des équipements ainsi que leurs coûts. L'avantage de cet instrument est de financer des équipements en fonction de leur coût alors que la TLE est subordonnée à une valeur forfaitaire.

Crest a mis en place 3 PAE sur les quartiers de Mazorel, Saint-Antoine et Armorin.

Les outils fiscaux et financiers

La Taxe Locale d'équipement

Créée en 1967, c'est un impôt forfaitaire perçu par les communes et destiné à financer des équipements publics. Il est proportionnel au coût forfaitaire de la construction. La TLE est instituée de plein droit pour les communes de plus de 10 000 habitants. Le code général des impôts définit les règles de calcul. Pratiquement, elle ne rapporte qu'assez peu, et ne correspond pas au coûts réels des équipements publics nécessaires. C'est pourquoi elle est régulièrement réévaluée.

Même si ces outils existent ou sont mis en place dans certaines communes, notamment celles qui viennent de réviser ou d'élaborer leur document d'urbanisme (à Crest notamment, mais aussi à Aouste, Loriol, etc..), le recours à ces outils financiers sont à inciter auprès des communes car ce sont eux qui permettent bien souvent de financer les aménagements et donc le développement des communes.

Leur généralisation et leur diffusion va de pair avec une meilleure préparation et maîtrise du développement qui ne peut passer que par l'élaboration, ou la révision, du document d'urbanisme.

Enfin, concernant la Taxe foncière, notons que les opérations de logements sociaux sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties (qui est compensée par l'Etat aux communes). Depuis la loi ENL, il également est possible de majorer la taxe foncière sur les propriété non bâties ce qui a pour effet d'inciter les propriétaires à vendre leurs terrains.

4 – La prospective : le gisement foncier identifié et les enjeux par territoire

Le gisement foncier pour l'habitat

Sur le territoire, l'état des lieux dressé principalement sur la base des enquêtes auprès des communes, montre l'existence d'un **potentiel foncier**, de l'ordre de **250 -300 hectares, disponibles pour l'habitat d'ici 2015-2020**.

Les **besoins fonciers**, estimés à ce stade de la réflexion sur les seuls objectifs de développement exprimés par les communes, et sur la base des densités actuelles, s'élèvent à environ **300 hectares** d'ici 2015. Sur **l'ensemble du territoire, le foncier semble donc suffisant. Par contre, les situations sont très différentes selon les secteurs.**

Localement, l'on peut noter des phénomènes :

- de **tensions**, c'est notamment le cas dans la **vallée de la Drôme** où globalement la demande est supérieure à l'offre, et dans certaines communes qui ont pu choisir d'échelonner ou de faire une pause dans leur développement,
- voire de **blocages**, lorsqu'une commune est en train d'élaborer son document d'urbanisme ou qu'elle est soumise à la règle de la constructibilité limitée (cas des petites communes soumises à la loi Montagne et au RNU).

Pour les années à venir, des **potentialités existent :**

- dans la communauté de communes du Val de Drôme :
 - à **Loriol**, dont le PLU vient d'être approuvé, contrairement à Livron qui vient juste d'engager la révision de son document d'urbanisme pour ouvrir de nouveaux espaces,
 - dans **certaines communes de la Basse Vallée de la Drôme** comme Grane et Montoisson ;
- à **Crest**, même si le PLU récemment approuvé **prévoit une maîtrise du développement** avec un échelonnement des nouvelles zones ;
- dans la **communauté de communes du Crestois** et le **Pays de Saillans**.

Bien que connaissant une demande moins importante que les secteurs des vallées de la Drôme et du Rhône, les **secteurs de montagne** (vallée de la Gervanne, vallée du Roubion) **apparaissent tendus** en raison de capacités d'extension extrêmement limitées, voire nulles (cf carte ci-après).

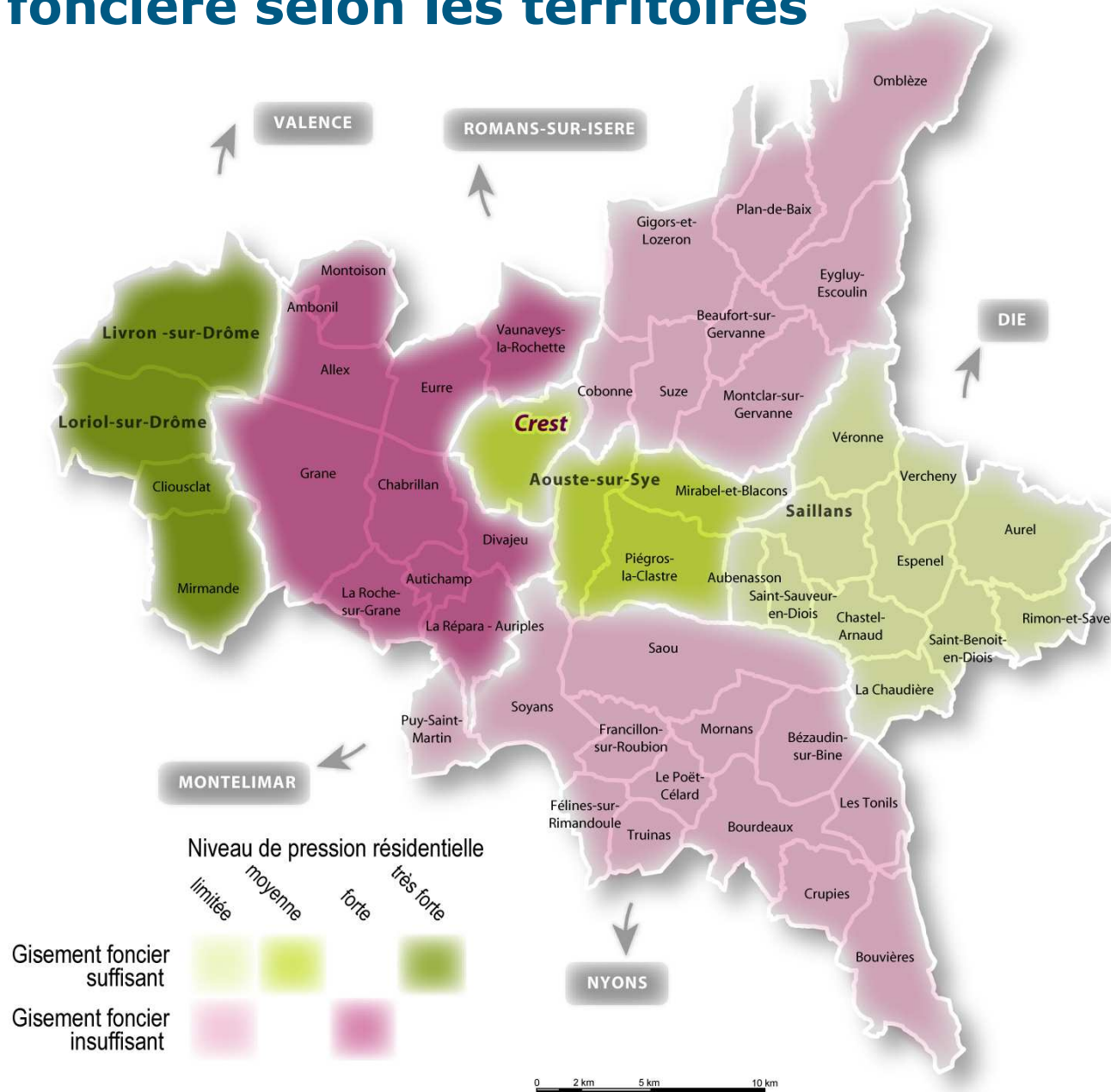
Synthèse des besoins fonciers et du gisement identifié à l'horizon 2015

<i>Horizon 2015 (7 années)</i>	Objectifs de développement	Estimation du foncier nécessaire	Gisement foncier identifié en 2008	Indicateur de tension foncière
Confluence	↗↗	105 ha	100 ha	+
Basse Vallée de la Drôme	↗	50 ha	30 ha	+ +
Vallée de la Gervane	→↗	15 ha	10 ha	+
Vallée du Roubion	→	12 ha	5 à 10 ha	+
Crest	→↗	40 ha	30 ha	+
Communauté de Communes du Crestois	↗	50 ha	50 ha	- +
Communauté de Communes du Pays de Saillans	→	25 ha	40 ha	-
Ensemble du territoire	↗	300 ha	270 ha	+

A l'horizon 2015, le foncier nécessaire, correspondant aux souhaits de développement des maires, s'élève à environ 300 hectares (sur la base des densités actuellement constatées), soit un besoin qui apparaît légèrement supérieur au gisement foncier identifié en 2008, sur la base des enquêtes communales et des PLU, pour l'habitat.

Selon les territoires, la « pression foncière » (besoins rapportés au gisement) est plus ou moins importante. C'est le secteur de la Basse Vallée de la Drome qui apparaît le plus tendu, alors qu'à l'inverse, le Pays de Saillans semble avoir une offre foncière supérieures aux besoins liés aux développements souhaités

La pression foncière selon les territoires



Une approche des enjeux fonciers par territoire

Au regard des grandes différences qui existent au sein de ce vaste territoire, en matière de pression résidentielle d'une part, et de géographie et de contraintes d'autre part, une approche par secteur est nécessaire.

Il s'agit donc pour chaque secteur de :

- Faire le point sur le potentiel foncier existant et les modes de développement actuels (forme d'habitat, densité)
 - Identifier les difficultés actuelles en matière de logement et le niveau de tension
 - D'évaluer la demande à venir et de confronter ses éléments avec les objectifs de développement des communes
 - Pour, enfin, définir les enjeux par rapport au foncier et au développement résidentiel.
-
- Ces éléments fourniront une base de travail pour définir, avec les communes, la programmation de logements dans le cadre du PLH.

Le secteur de la Confluence

❖ 4 communes

surface	densité pop hab/km²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution/an population 1999-2005	Population 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Population attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimations des besoins en logement correspondant / an	Estimations des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
104	140	2 PLU approuvés, un est en cours d'élaboration (Livron), une carte communale à l'étude (Mirmande)	130 ha	100 ha	Etre en capacité de répondre à la forte demande résidentielle. Organiser les développements pour assurer la diversité de logements et qualité architecturale et environnementale	107	14601	15532	155	15651	19200	19 200	3 550	450	220	15	15 lgts/ ha

Synthèse et enjeu pour le territoire

Des objectifs ambitieux de croissance démographique. A Loriol, le potentiel foncier est important et devrait être mis sur le marché rapidement. La ville a un projet de réalisation d'un nouveau quartier intégrant la dimension développement durable (AEU). A Livron, la commune engage la révision du PLU afin de dégager de nouvelles opportunités foncières. Le secteur semble en capacité de répondre à la demande

Le secteur de la Basse Vallée de la Drôme

❖ 11 communes

surface	densité pop hab/km ²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution/an population 1999-2005	Population 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Population attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimations des besoins en logement correspondant / an	Estimations des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
167	38	3 communes en RNU (< 220 hab), 2 communes de 500 - 600 habitants avec une carte communale à l'étude (on aurait pu envisager un PLU). 3 communes en POS, 3 autres en révision de POS et élaboration de PLU (Grane, Eurre et Ambonil) Aucune commune n'est soumise à la loi Montagne.	20 ha	30 ha	Faire face à la pression résidentielle. Apporter une diversité d'habitat. Ne pas déstructurer les paysages	63	6325	6856	89	3600	4000	7686	800	100	50	7 ha	7 lgts/ ha

Synthèse et enjeu pour le territoire

Des difficultés pour apprécier le potentiel foncier réel et les projets des communes. Mais, une pression résidentielle qui risque de rester relativement soutenue. Une diversité d'habitat souhaitable (locatif, individuel groupé) pour répondre aux différents besoins, permettre les parcours résidentiels des habitants et préserver la ressource foncière (les consommations ont été très importantes ces dernières années). Une attention à apporter en matière d'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones.

Le secteur de la Vallée de la Gervanne

❖ 8 communes

surface	densité pop hab/km²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution/an population 1999-2005	Population 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Population attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimations des besoins en logement correspondant / an	Estimations des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
191	6	8 petites communes entre 60 et 380 hab, 2 ont un PLU en cours (Suze et Beaufort, 2 un POS), 1 commune a une carte communale à l'étude et 3 n'ont que le RNU.	9 ha	10 ha	Contrainte de la loi montagne. Une petite pression et un enjeu de maintenir les bourgs et villages. Quelques communes "dynamiques" qui s'engagent dans l'élaboration d'un document d'urbanisme pour assurer leur développement	15	1240	1402	27	713	843	1581	170	21	11	2 ha	5 logts /ha

Synthèse et enjeu pour le territoire

Des volontés de créer des petites possibilités de développement. Pour cela, plusieurs petites communes s'engagent dans l'élaboration de document d'urbanisme (Beaufort, Suze). Des réponses à trouver dans le bâti existant également (transformation de granges dans les villages par exemple). Un problème d'accès au logement des populations locales (jeunes agriculteurs notamment) par rapport aux populations de retraités extérieurs.

Le secteur de la Vallée du Roubion

❖ 13 communes

surface	densité pop hab/km²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution/an population 1999-2005	Population 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Population attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimations des besoins en logement correspondant / an	Estimations des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
219	13	13 communes (20 à 700 habitants), dont 8 au RNU. Des communes qui ont perdu de la population. Puy St Martin, fort développement (seule commune non concernée à loi Montagne), mais qui semble vouloir stopper son urbanisation. Bourdeaux élabore son PLU et Soyans une carte communale	32 ha (dont une partie non cadastrée)	Relativement faible	Très peu de possibilité de développement. Une petite demande, mais relativement peu d'actifs des grands pôles d'emplois, Plus une demande de personnes âgées, d'agriculteurs, d'artisans. Enjeu de logement, et pour les personnes âgées de services, d'accessibilité.	36	2763	3088	54		stabilité	3256	150	19	9	1,8 ha	5 logts / ha

Synthèse et enjeu pour le territoire

Une faible croissance attendue, à part si Bourdeaux choisit de se développer, voire Soyans. Un développement qui doit également se réaliser par la reconquête du bâti existant.

Le secteur de Crest

surface	densité pop hab/km ²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution / an population 1999-2005	Population 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Population attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimation des besoins en logement correspondant / an	Estimation des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
23	331	PLU approuvé	100 ha	30 ha	Des disponibilités foncières, mais une volonté de maîtriser la mise sur le marché.	56	7 739	8 070	55	8 074	9 210	9 210	1 136	142	90	6	15

Synthèse et enjeu pour le territoire

Dans le PLU, un développement maîtrisé, contenu, mais des attentes en termes de croissance démographique. Les opérations actuellement en cours devraient permettre d'accueillir de nouveaux habitants. L'enjeu reste celui de l'intervention en centre ancien pour éradiquer l'habitat indigne et redonner une attractivité au centre-ville. Une demande en individuel qui a pu se reporter à Aouste dernièrement en raison du manque d'offre à Crest.

Le secteur de la communauté de communes du Crestois

- ❖ 3 communes
- ❖ Toutes ont répondu à l'enquête communale

surface	densité pop hab/km ²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution/an population 1999-2005	Pop 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Pop attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimations des besoins en logement correspondant / an	Estimations des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
60	59	Les 3 communes ont un document d'urbanisme avec règlement : POS ou PLU	30 ha	40 à 50 ha	Un urbanisme relativement bien maîtrisé	33	3559	3935	63	4002	4900	4900	900	113	56	7	8 ha

Synthèse et enjeu pour le territoire

Des objectifs de développement importants affichés (+ 900 habitants d'ici 2015).
 Nombreux projets en cours (Aouste), essentiellement sous forme de lotissements.
 Un gisement foncier relativement important repéré dans les 2 autres communes.
 L'enjeu : travailler sur d'autres formes d'habitat que le lotissement classique.
 Diversifier l'habitat.

Le secteur du Pays de Saillans

❖ 11 communes

surface	densité pop hab/km²	situation par rapport au document d'urbanisme	potentiel foncier indiqué dans les enquêtes	estimation du potentiel foncier d'ici 2015	Type d'enjeux fonciers	Construction neuve / an (1999-2005)	Pop 1999	Pop 2005	Evolution/an population 1999-2005	Population 2007 indiquée dans les enquêtes	Objectif pour 2015 indiqué dans les enquêtes	Population attendue pour 2015 sur le territoire	Nouveaux habitants attendus d'ici 2015	soit par an	Estimations des besoins en logement correspondant / an	Estimations des besoins en foncier / an	Hypothèse de densité retenue
151	12	11 communes (de 17 à 960 habitants) dont 8 encadrées par le RNU, 2 cartes communales à l'étude (Espenel et Chastel-Arnaud) et un POS/PLU Saillans. Toutes les communes sont soumises à la loi Montagne.	63 ha	40 ha	un potentiel foncier important à Saillans, et dans d'autres petites communes (Espenel)	19	1848	2045	33	2070	2335	2321	265	33	17	3,5 ha	5 logts / ha

Synthèse et enjeu pour le territoire

Un développement dans la continuité. Une demande essentiellement locale. Pas de problème de manque de foncier. Saillans dispose d'un potentiel relativement important. Attention plutôt à développer des produits qui trouvent une clientèle.