

## Compte-rendu du GTLU du 23 mars 2017

- **Deux thèmes ont été abordés lors de ce GTLU :**
  - **les sports de nature et leur intégration dans les documents de planification :** intervention du Département et présentation des expériences de Valence Romans Agglo et de la CC de Dieulefit Bourdeaux.
  - **Les copropriétés fragiles ou en difficultés :** les nouveaux dispositifs d'aides et les outils de connaissance statistique sur les copropriétés.

### ***Etaient présents :***

- Philippe Bouchardeau, ADIL 26
- Frédérique Bompard, CAUE 26
- Michèle Frémaux, CAUE 26
- Philippe Chareyron, Soliha 26
- Jacques Ebel, ADIL 26 Observation
- Emilie Dedieu, CD 26 sport de nature
- Julie Drieu, CD 26 sport de nature
- Laure Le Bellec, CD 26 sport de nature
- Aurélie Bonnet, CD 26 habitat et urbanisme
- Nathalie Quiot, DDT Anah
- Martine Brout, DDT Anah
- Julien Fabre, SCOT Rovaltain
- Anne-Frédérique Couchaud, Valence Romans Agglo
- Christelle Robin, Valence Romans Agglo
- Claire Cosserat, Valence Romans Agglo
- François Albert, Valence Romans Agglo
- Sarah Gagnard, Valence Romans Agglo
- Sandrine Mottet, Valence Romans Agglo
- Aurélien Calmettes, Valence Romans Agglo
- Nicolas Dausan, Valence Romans Agglo
- Manon Gratia, CA ARCHE Agglo,
- Sandrine Vallon, CC Porte de DrômArdèche
- Pascal Albert, CC Diois
- Myriam Nimes-Berthès, CC Dieulefit Bourdeaux
- Sarah Tarissier, municipalité Romans
- Olivier Demeusy, ARC
- Nicolas Antoine, PNR du Vercors
- Mathieu Lesieur, CC Royans Vercors
- Robert Pleyne, CAUE 26
- Jean Pierre Allègre, CAUE 26
- Perrine Juvin, CAUE 26
- Christine Coignet, CAUE 26
- Frédéric Poudevigne, CAUE 26
- Flavien Guérimand, ADIL 26 Observation

### ***Etaient excusés :***

- Jean Luc Piolet, Groupement Habitat Faventines
- Fabrice Poisson, CD 26 Habitat et Urbanisme et Logement
- Olivier Baudy, Scot Rovaltain

Nota : le dossier est remis aux participants, l'ensemble des éléments présentés lors du groupe technique est téléchargeable sur le site de l'observatoire de l'habitat de l'Adil 26 [adilobs.dromenet.org](http://adilobs.dromenet.org) et sur le site du CAUE de la Drôme [caue.dromenet.org](http://caue.dromenet.org).

## **Annonces**

### ▪ **Prochains GTLU**

Le prochain GTLU aura lieu le **15 juin 2017** avec pour thèmes : « **Les aides à la pierre du Département** » et « **L'observation de l'habitat à l'échelle infra communale** ».

Un autre GTLU est programmé le jeudi 21 septembre. Il aura pour thème : la modernisation du contenu des PLU(I).

D'autres sujets sont à l'étude pour les GTLU de l'année 2017 :

- la planification énergétique territoriale
- le plan de gestion partenariale de la demande et d'information aux demandeurs en logement social.

### ▪ **Annonces de l'ADIL**

#### ***La rencontre annuelle de l'ADIL : Tous propriétaires ?***

Le 5 octobre, l'ADIL 26 organise sa rencontre annuelle sur le thème de l'accès abordable : « *Tous propriétaires ?* ».

#### ***L'enquête sur les logements communaux***

La mission d'observation de l'ADIL 26 en collaboration avec les territoires organise une enquête dans le but de quantifier et de qualifier les logements communaux des communes de la Drôme et de l'Ardèche.

Dans un premier temps, cette étude prendra la forme d'un questionnaire transmis aux structures intercommunales qui en assureront la diffusion auprès de leurs communes. Dans un deuxième temps, une restitution de l'exploitation des données recueillies sera réalisée aux échelles départementales et des structures intercommunales.

De plus l'ADIL propose une formation aux agents des collectivités sur les aspects juridiques de la gestion locative des logements communaux.

### ▪ **Annonces du CAUE**

#### ***Le 27 juin 2017, assemblée générale***

L'assemblée générale du CAUE se tiendra le 27 juin 2017 à Porte-lès-Valences, elle sera suivie d'une conférence de l'architecte Philippe Madec, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'Auberge des Dauphins en forêt de Saou, intitulée « les territoires citoyens ».

#### ***Le 9 novembre 2017, rencontre annuelle***

Le CAUE de la Drôme organisera sa rencontre annuelle le 9 novembre 2017 à Miribel (ERA de la haute vallée de l'Herbasse) sur le thème suivant : « *(A)ménager son territoire* ».

## **1<sup>er</sup> thème : Sports de nature et planification**

### **▪ Les sports de nature en Drôme**

*Intervention de Emilie Dedieu et Julie Drieu pôle « sport de nature » du Département de la Drôme*

#### ***Une approche par le lieu de pratique***

Les activités de pleine nature englobent des disciplines historiques et nouvelles ainsi que différents modes de pratiques (loisir, compétition, sportive, tourisme...).

Depuis 2000, les sports de nature bénéficient d'une définition législative (Art. L.331-1 du code du sport). Face à la multiplicité des activités, le législateur a choisi de définir ce qui en constitue le socle, à savoir les lieux de pratique.

Les activités peuvent être classées en trois catégories : terrestres, aériennes et nautiques. Pour les lieux de pratique, on parle d'espace, de site, ou d'itinéraire.

En Drôme, 370 espaces et sites sont recensés et 6 000 km de chemins sont balisés. Cela représente près de 20 000 pratiquants licenciés pour des milliers de pratiquants réguliers.

#### ***Des enjeux multiples d'usage et de développement du territoire***

Les sports de nature notamment en Drôme touchent un grand nombre de personnes (3 français sur 4). Pour les territoires, ce sont de formidables vecteurs transversaux entre patrimoine, environnement et tourisme. Toutefois, la pratique de ces activités nécessite une maîtrise des terrains d'exercice et de leurs accès.

#### ***La pérennisation des Espaces Sites et Itinéraires (ESI) une compétence départementale***

Le Département porte la compétence pour le développement maîtrisé des sports de nature notamment pour le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée PDIPR (loi de décentralisation du 22 juillet 1983 et code du sport). Pour remplir sa mission, le département dispose de deux outils, la CDESI\* et le PDESI\*\*.

Département pionnier dans la gestion des sports de nature, la Drôme souhaite aujourd'hui améliorer l'articulation entre le PDESI et la planification territoriale notamment par une traduction réglementaire satisfaisante dans les documents d'urbanisme. Le pôle sport de nature du Département, en collaboration avec le CAUE de la Drôme, a rédigé un guide méthodologique de communication et de sensibilisation sur l'articulation entre sport de nature et planification.

Le document est téléchargeable en suivant ce lien :

[www.ladrome.fr/nos-actions/sports/sports-de-nature/sports-de-nature-urbanisme](http://www.ladrome.fr/nos-actions/sports/sports-de-nature/sports-de-nature-urbanisme)

\*CDESI : Commission départemental des espaces sites et itinéraires.

\*\*PDESI : Plan départemental des espaces sites et itinéraires.

#### ***Une compétence partagée***

Afin de garantir l'accès et l'aménagement des sites de pratique, le Département s'appuie sur les comités départementaux des fédérations sportives, ainsi que sur les communes et les intercommunalités dont l'investissement en matière de sport de nature est renforcé via l'exercice de la compétence développement du tourisme (incidence de la loi Notre). La prise de compétence des intercommunalités en matière de sports de nature peut être partielle ou complète.

#### ***Un Système d'information géographique (SIG) pour recenser les ESI***

Le Département met à disposition de l'ensemble de ses partenaires un SIG pour l'identification des ESI présents sur le territoire.

Un accès et une formation à l'utilisation de cet outil sont possibles. Contact Département : Julie Drieu, référente SIG pôle sport de nature [jdrieu@ladrome.fr](mailto:jdrieu@ladrome.fr).

## ▪ Une montée en compétence des intercommunalités

### **Valence Romans Agglomération : un vademecum « sentiers de randonnée »**

*Intervention Aurélien Calmettes et Nicolas Daujan - Valence Romans Agglomération (VRA)*

Depuis juin 2015, la communauté d'agglomération a pris la compétence en matière de « gestion, entretien et valorisation des sentiers de randonnée ». En collaboration avec les communes de son territoire, VRA œuvre pour la valorisation et la pérennisation des 800 km de sentiers de randonnée. A cette fin, l'agglomération souhaite mettre en place l'organisation suivante : au moins un itinéraire par commune avec un référent local pour la thématique « sentiers ».

Dans le cadre de ces compétences et de son statut de Personne Publique Associée aux documents d'urbanismes communaux, VRA travaille à l'élaboration d'un « vademecum » à destination des communes, qui récapitule les objectifs des documents-cadre supracommunaux.

Face à la nécessité de former les acteurs locaux aux statuts juridiques des chemins de randonnées et aux enjeux de la pérennisation de leurs tracés, le vademecum de VRA a pour objets :

- la traduction concrète des orientations des documents cadres ou réglementaires et des enjeux départementaux en matière de gestion des sentiers de randonnée,
- l'inscription de la problématique sentiers de randonnée avec une vision croisée sur le patrimoine et l'environnement dans les documents d'urbanisme (PADD<sup>1</sup>, RP<sup>2</sup>, OAP<sup>3</sup>).

<sup>1</sup>PADD : projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PLU).

<sup>2</sup>RP : rapport de présentation.

<sup>3</sup>OAP : orientation d'aménagement et de programmation.

### **CC Dieulefit Bourdeaux : une gestion concertée des sports de nature**

*Intervention Myriam Nimer-Berthès, chargée de mission tourisme-culture-patrimoine CC Dieulefit Bourdeaux.*

La communauté de communes a pris la compétence tourisme et sentiers de randonnée. Pour la gestion des itinéraires de randonnée et de VTT, la communauté de communes s'appuie sur un réseau d'une centaine de bénévoles. Un travail quotidien, de sensibilisation des élus et de concertation avec les propriétaires fonciers permet la pérennisation de la pratique des sports de nature sur le territoire. La communauté de communes fait aujourd'hui le choix de privilégier la qualité au lieu de la quantité : un travail de remise à plat des conventions de passage avec les propriétaires (90 % des terrains sont privés) est en cours. Sur le territoire, les sports de nature arrivent en deuxième position dans les demandes d'information en office de tourisme. Toutefois, leur pratique peut être en conflit avec la chasse privée et le pastoralisme. L'opportunité d'introduire les sentiers de randonnée dans les documents d'urbanisme est intéressante mais pose la question des outils d'action foncière sur des terrains privés.

## ▪ Des questions restent en suspens :

- Quels enjeux pour les sentiers de randonnée dans le PLU ?
- Faut-il réserver des emplacements à la pratique des sports de pleine nature ? L'acquisition foncière est-elle la solution la plus efficace pour pérenniser les ESI ? L'intercommunalité peut-elle et doit-elle intervenir dans toutes les communes ?
- Comment mieux utiliser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour pérenniser les itinéraires ?

## **2<sup>ème</sup> thème : « Repérer et traiter les copropriétés fragiles et en difficulté »**

### ▪ Les nouveaux dispositifs d'aides aux copropriétés fragiles (en situation d'impayé) ou en difficulté (mauvais état du bâti) : « VOC » et « POPAC »

*Nathalie Quiot, Responsable du pôle « amélioration du parc privé » du service Ville Logement Rénovation urbaine de la DDT 26 et Martine Bout DDT 26.*

En Drôme, 691 copropriétés sont classées fragiles (C) et 843 sont dites très fragiles (D) (source filocom 2015).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le soutien de l'ANAH aux copropriétés dites fragiles ou en difficulté évolue pour permettre une meilleure connaissance du parc de copropriétés et une détection en amont des situations de vulnérabilité et de fragilité. Ces nouvelles aides viennent renforcer les dispositifs déjà existants de soutien aux travaux en partie commune ou aux propriétaires bailleurs et occupants.

**La veille et l'observation des copropriétés (VOC) : pour « mieux connaître »**

Le VOC s'est une aide financière à la collectivité. Elle permet un accompagnement en ingénierie pour améliorer la connaissance dans l'espace et le temps du parc des copropriétés d'un territoire notamment via la construction d'un outil de classification des copropriétés en fonction de leur niveau de fragilité ou non.

**Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC) : « un outil de prévention »**

Le POPAC a pour objectif de prévenir et d'enrayer les premiers signes de fragilité des copropriétés notamment en accompagnant les syndicats de copropriétaires dans la réalisation d'audits de gestion et foncier. Il décline deux niveaux d'actions : les actions simples ou renforcées.

A noter :

- La priorité est donnée aux copropriétés fragiles pour lesquelles des travaux d'économie d'énergie peuvent réduire les charges énergétiques.
- L'ingénierie est financée si les travaux sont votés en assemblée générale de copropriété.
- Pour une copropriété rachetée par EPORA, la subvention de l'Anah ne porte que sur les travaux d'amélioration du bâti.

Pour connaître le détail des critères d'éligibilités et le montant des aides correspondant, nous vous invitons à consulter le document de synthèse des dispositifs de l'Anah présenté lors de ce GTLU.

▪ **Les outils de connaissance des copropriétés :**

*Jacques Ebel et Flavien Guérimand, mission d'observation de l'habitat ADIL 26*

***Les fichiers fonciers***

La connaissance du parc des copropriétés est un enjeu pour la collectivité notamment pour identifier celles en situation de vulnérabilité. Le traitement de la base de données des fichiers fonciers permet une approche statistique de la problématique des copropriétés.

Les fichiers fonciers sont des données d'origines fiscales retraitées par le CEREMA. Les renseignements présents dans cette base proviennent des déclarations faites par les particuliers, les entreprises et les collectivités aux services des impôts. L'usage de ces données est conditionné par une autorisation de la commission nationale de l'information et des libertés (CNIL). Toutefois, la richesse de la donnée, son actualisation annuelle et sa géolocalisation à la parcelle en font une source privilégiée pour l'analyse des propriétés divisées en lots. Pour chaque copropriété, il est possible de connaître le nombre de lots et de locaux, leur affectation et leur typologie. Cette donnée étant géolocalisable, elle peut se croiser avec d'autres sources de données sur la population ou sur les marchés immobiliers. Des traitements statistiques et une classification des copropriétés sur un territoire donné est donc réalisable.

D'autres thématiques sont étudiables à partir des données des fichiers fonciers comme : la vacance, les logements communaux, le foncier,...

***Une application web pour la localisation et l'identification des copropriétés « Avizon »***

L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) a développé un outil web de cartographie en ligne pour l'étude des copropriétés. Actuellement, cette application présente des informations issues du croisement de trois sources de données différentes : les fichiers fonciers (MAJIC III), la demande de valeur foncière (DVF) et l'INSEE. Les copropriétés sont géolocalisées et classées suivant trois niveaux de vulnérabilité. Un deuxième niveau d'information permet d'obtenir le détail des informations sur la copropriété : typologie, occupation, niveau de marché et critères de vulnérabilité...