

# -LES ENJEUX DU FONCIER DANS LA DRÔME ET EN ARDÈCHE-

ACCOMPAGNEMENT À LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE DE LA DRÔME ET DE  
L'ARDECHE POUR L'ÉLABORATION DU CHAPITRE 1 DU PPI D'EPORA



- L A  
D R O  
M E -

observation  
habitat

GTLU 19 Décembre 2013

A D I L



- L A  
D R O  
M E -

observation  
habitat

# MÉTHODOLOGIE

---

# LES DOCUMENTS PRODUITS

Un travail de partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche → une étude à trois voix.

## Nos réalisations :

- Elaboration de fiches d'analyse par bassin de référence : 10 pour la Drôme, 9 pour l'Ardèche.
- Carte de synthèse générale.
- Clé de lecture de la synthèse.



# LES FICHES D'ANALYSE PAR BASSIN DE RÉFÉRENCE

## EXEMPLE :

### OBJECTIF :

- Donner une vision d'ensemble du territoire en mettant en avant ses problématiques foncières.

### CONTENU :

- Principales caractéristiques du territoire : population, emploi, habitat...
- Enjeux fonciers majeurs.

### SOURCES :

- Bases statistiques (INSEE RGP 2010, DRE EPLS, DRE RA Sit@del2, SGFGAS...)
- Etudes ADIL 26 (primo-accession, construction neuve, les marchés immobiliers et fonciers)
- Cartes de la DREAL (*Le développement urbain en Rhône Alpes, 36 cartes commentées sur la dernière décennie*, 2013).
- Entretiens informels avec les acteurs publics des territoires.

Bassin d'habitat		
Royans Vercors		
→ Un territoire de transition entre zones de montagnes et influences périurbaines (Vallée de l'Isère).		
DONNÉES DE CADRAGE		
	Commentaire	Chiffre clé
Population	Une croissance dans la moyenne départementale, imputée par la croissance du solde migratoire (9,8%).	TMVA entre 1999 et 2010 : 0,9%, ce qui est équivalent à la moy. drômoise.
Emploi	Perte d'emplois locaux importante mais le territoire reste autonome : en perdant 12 points depuis 1999, il stabilise son taux de couverture en emploi à 75%. 37% des actifs travaillent en dehors du bassin, dont 20% hors de la Drôme → attraction des pôles économiques isérois.	-0,4% de TMVA de l'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2010.
Prix moyen du terrain à bâtir	Dans la moyenne par rapport à la Drôme, mais caractérisé par une très forte inflation (30€/m <sup>2</sup> en 2003 sur la CC du Pays du Royans).	Prix moyen du terrain à bâtir compris entre 50€ et 100€ du m <sup>2</sup> entre 2008 et 2010. Prix moyen des parcelles en lotissement sur St-Jean-en-Royans et St-Thomas-en-Royans compris entre 75 et 90€/m <sup>2</sup> entre 2006 et 2011.
Gestion collective du foncier	Pas de SCOT mais un PLU sur la CC Pays de Royans. Révision des PLU des principales communes → mise en conformité avec le PLH et le Grenelle II. Mise en place d'un outil de qualification du foncier agricole (à la parcelle) sur la CC du Royans. PNR du Vercors (sa charte est opposable).	
Caractéristiques du territoire	Deux identités très fortes et distinctes : le Royans et le Vercors. Territoire en interface entre l'Isère et le Romano-Pyramois. Territoire qui se partage entre milieux naturels (Réserve Naturelle des Hauts Plateaux du Vercors (ENS)) et activités agricoles (polyculture (AOP noix de Grenoble) et élevage). Ancien territoire industriel (tanneries, textile) marqué aujourd'hui par la croissance de l'économie présentielle. Forts enjeux de déplacements et de relations aux infrastructures.	
ANALYSE THÉMATIQUE		
	Commentaire	Chiffre clé
Urbanisation	Étalement urbain. Sur la partie de la CC Pays du Royans, les bourgs concentrent 70% de la population et 60% des logements construits : St-Jean-en-Royans, St-Laurent-en-Royans et St-Hilaire-en-Royans.	Consommation foncière moyenne par logement neuf en IP entre 2006 et 2011 : 1293 m <sup>2</sup> (sur la CC du Pays du Royans). Entre 1999 et 2006, tout nouvel habitant sur la CC du Royans consommait en moyenne 46cm <sup>2</sup> de foncier.
Développement économique	- Territoire en mutation : d'une économie industrielle à une économie présentielle. - Économie touristique sur la montagne (40% de la dépense du Vercors est liée au tourisme) → Stations de ski. - Création de zones commerciales (ex : St-Jean-en-Royans).	
Habitat	- Marché de type individuel diffus. Le lotissement progresse sur les territoires proches de la vallée de l'Isère. - Construction neuve assez dynamique. - Part des résidences secondaires très élevée dans le Vercors. - Habitat rural ancien et dégradé surtout sur les bourgs-centres. - Primo accession peu élevée pour la Drôme.	- CN/an/1000_hab (2009-2012) : 7,3 (moy Drôme : 6,6). - Résidences secondaires : 47% du parc de la CC du Vercors, 12% du parc de la CC du Royans. - Nbre de PTZ/an/1000 SP (2007-2011) : 10,2 (contre 11,5 de moy. drômoise).
Agriculture	- Élevage et polyculture. - Maintien de la SAU sur le Royans mais concentration du foncier dans 2 fois moins d'exploitations en 10 ans.	
ENJEUX FONCIERS		
	- Maîtriser l'étalement urbain et diminuer la consommation foncière. - Renouvellement des bourgs structurants et des cœurs de villages pour maintenir la dynamique territoriale.	- Friches industrielles (Saint-Jean, Saint-Martin, Saint-Laurent) et touristiques (centres de vacances). - Maîtrise de l'inflation rapide des prix du foncier. - Faciliter l'installation d'agriculteurs et surtout la reprise des exploitations.



- LA  
D R Ô M E -

observation  
habitat

A D I L



- L A  
D R O  
M E -

observation  
habitat

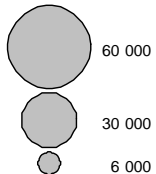
# CARTE DE SYNTHÈSE

---

# CARTE DE SYNTHÈSE : DYNAMIQUES LOCALES ET ENJEUX FONCIERS

## Légende :

Nombre d'habitants



□ Commune de moins de 200 habitants

■ Cumul des problématiques de développement résidentiel et d'activités

■ Territoires principalement marqués par le développement de l'habitat

■ Territoires ruraux et naturels

--- A l'extérieur de ces deux lignes : pression touristique. Elle se renforce vers le sud des deux départements.

□ Grotte Chauvet et Gorges de l'Ardèche : très forts enjeux touristiques.

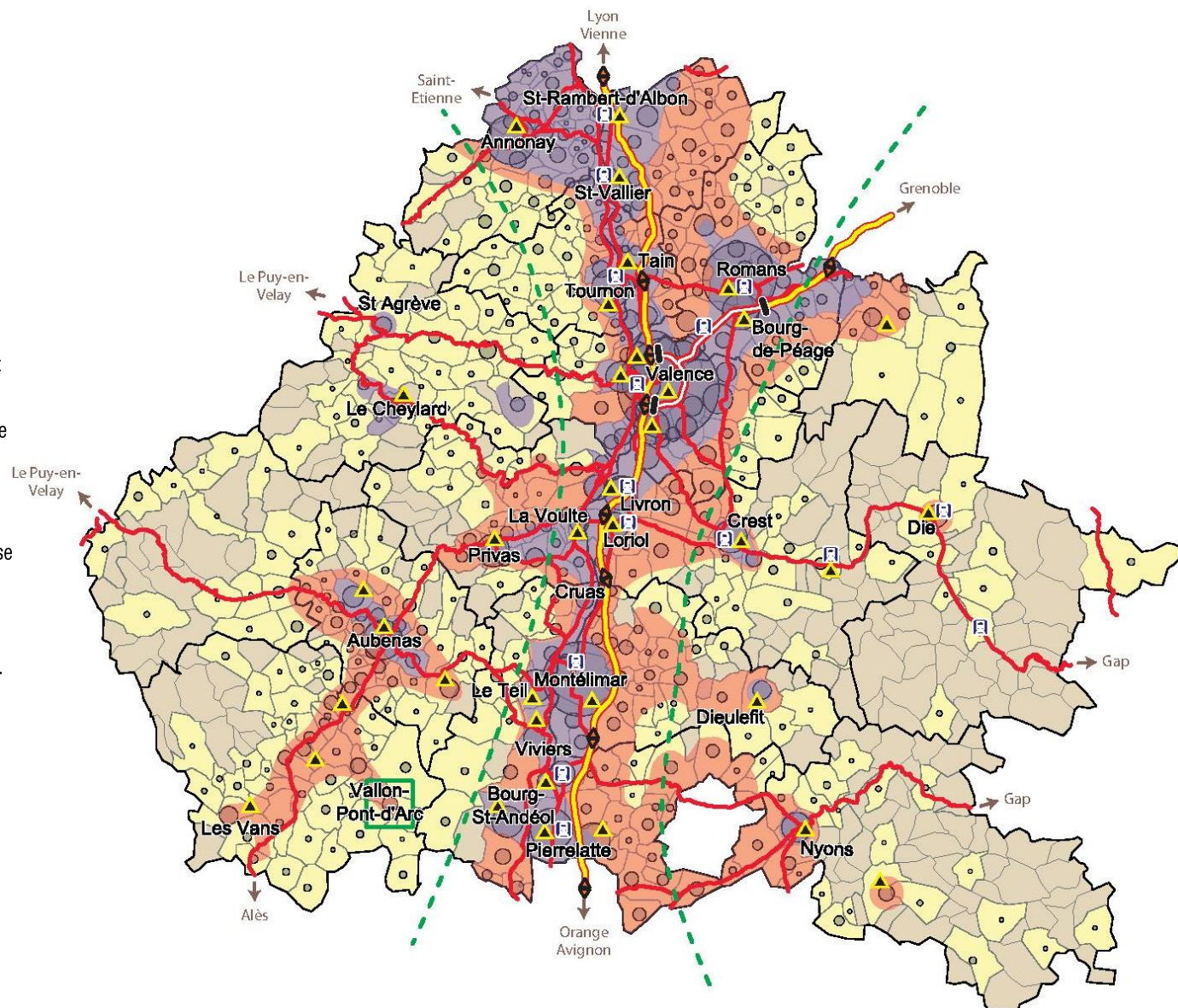
▲ Importantes problématiques de quartiers anciens dégradés.

■ Gare.

◆ Sortie d'autoroute.

— Autoroute A7.

— Routes principales.



ADIL



- LA  
D R O M E -

observation  
habitat

**LES ENJEUX DU FONCIER DANS LA DROME ET EN ARDECHE**

**ACCOMPAGNEMENT A LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE POUR L'ÉLABORATION DU CHAPITRE 1 D'EPORA**

MERCI DE VOTRE ATTENTION

