



Conflits fonciers et règles d'urbanisme en Rhône-Alpes

POPFONGO

**Maxence BRANSIECQ (stagiaire M2, Univ. Jean
Monnet, St Etienne)**

Romain MELOT (CR, INRA Sadapt, Equipe Proximités)

**Ecole chercheurs PSDR
CARCANS**

L'étude des conflits fonciers au sein du programme POPFONGO

- 1. La différenciation du marché foncier périurbain
- 2 : Dispositifs de gouvernance foncière : stratégies patrimoniales, changement et conflit
 - 2.1. : Stratégies patrimoniales des propriétaires fonciers
 - 2.2. : **Conflits et dynamiques de gouvernance foncière**
 - 2.3. : Les dispositifs de coordination innovants en matière foncière
- 3. Comité de pilotage et valorisation des résultats de la recherche
 - 3.1. Synthèse régionale sur les situations de gouvernances foncières périurbaines
 - 3.2. Prospective territoriale sur la gouvernance foncière des espaces agricoles et naturels périurbains

Etude des conflits liés à la mise en œuvre du droit de l'urbanisme

- 1° Les controverses entre services de l'Etat et les communes porteuses de projets de planification locale (avis de l'Etat sur les plans locaux d'urbanisme):
 - Environ 70 avis collectés dans trois départements (Rhône, Loire, Savoie).
- 2° Les recours en justice visant l'annulation des décisions en matière d'urbanisme
 - Environ 300 affaires analysées sur l'ensemble de la région sur une période de quatre ans (PLU, permis loi montagne)

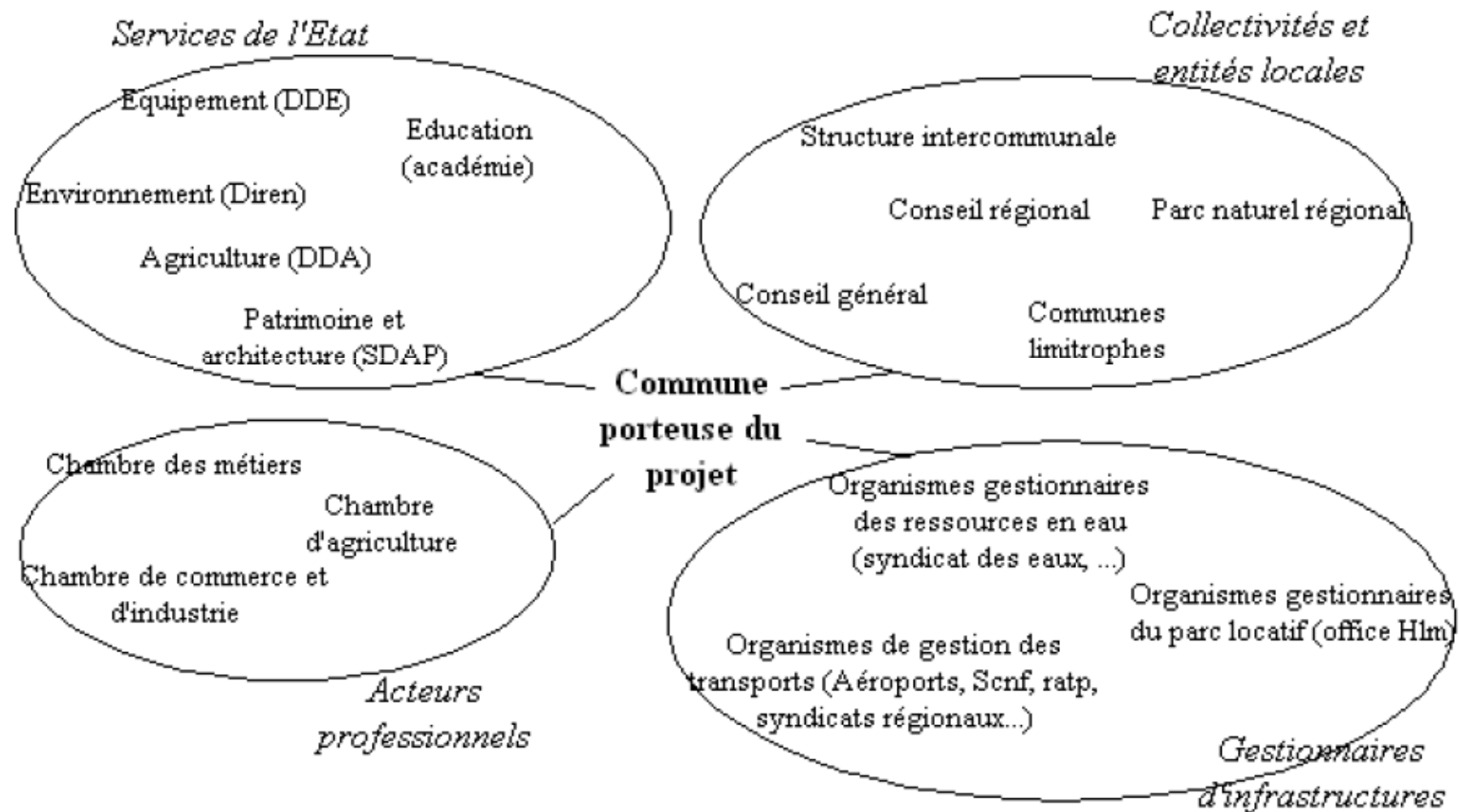
1. Controverses entre services de l'Etat et communes

1° Volumes d'urbanisation : Estimation des
prévisions démographiques

2° Modes d'urbanisation : urbanisation linéaire
et étalement urbain

3° Capacités d'assainissement sous-
dimensionnées

Les sphères d'acteurs « associés »



Prévisions démographiques :

Moire (Rhône)

« Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) énonce une augmentation annuelle de 2 % sur une dizaine d'années, afin de passer de 198 habitants en 2004 à 246 en 2015. Ce choix est affiché comme « une maîtrise du développement », or **un tel taux de croissance serait parmi les plus forts du département** et pourrait s'avérer incompatible avec les orientations du SCOT du Beaujolais en cours d'élaboration ».

Etalement urbain : Margerie Chantagret (Loire)

« La mise en place d'un tel zonage sur des hameaux, situés à plusieurs kilomètres du centre bourg conduira à doubler les capacités d'accueil des secteurs en question. Une telle urbanisation va à l'encontre d'un développement économe et équilibré des espaces et d'une maîtrise des besoins de déplacement ».

Infrastructures et équipement: Lacenas (Rhône)

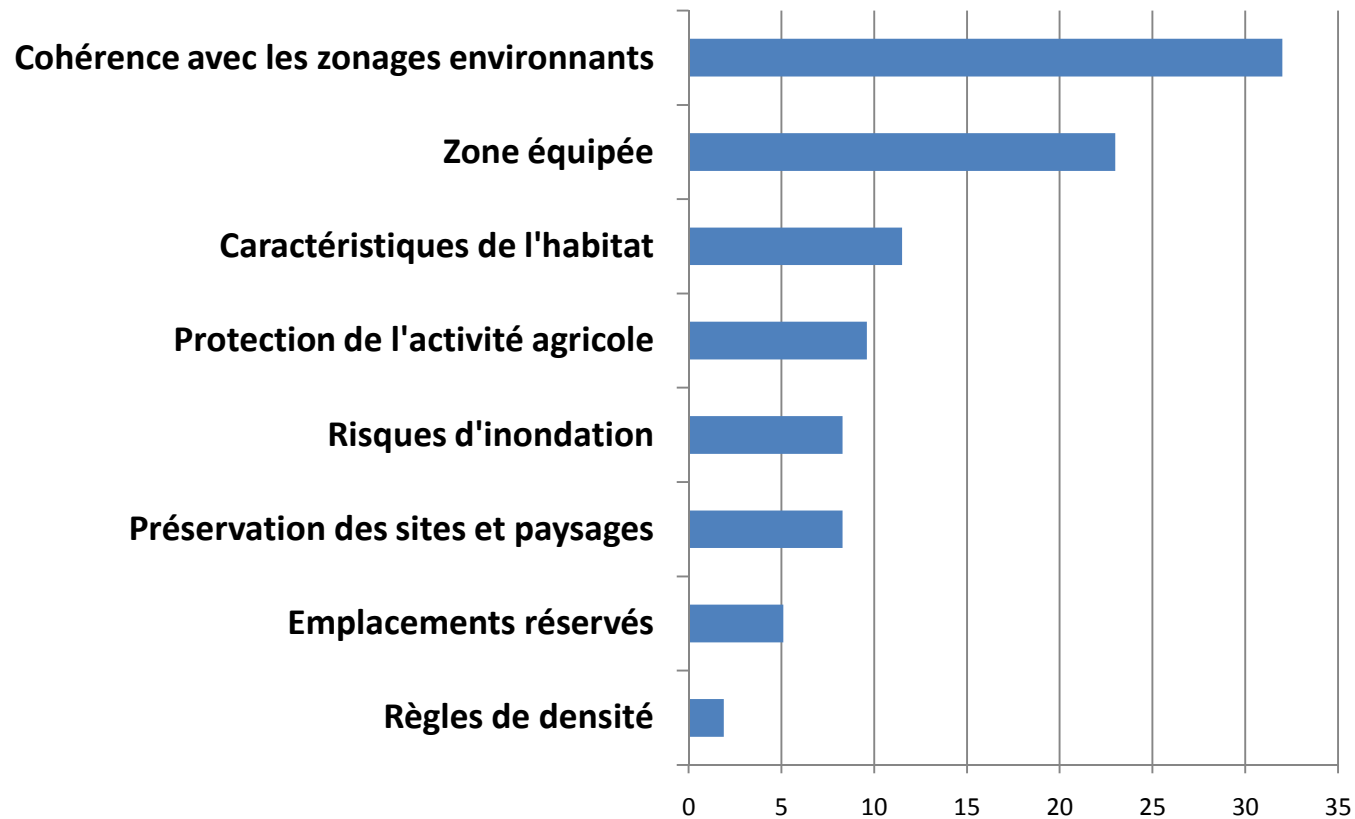
« L'urbanisation à venir, regroupée autour du bourg, sera donc de toute évidence raccordée à la **station d'épuration du Bionnay, quasi saturée** et présentant des dysfonctionnements. Ainsi le règlement des zones 1AU qui autorise leur urbanisation à très court terme, et donc en inadéquation avec la capacité du réseau d'assainissement, n'est pas satisfaisant ».

2° Les recours en justice visant l'annulation des décisions en matière d'urbanisme

Un contentieux dominé par les recours des propriétaires

- Juges peu ouverts à la remise en cause des PLU, et davantage pour des motifs de procédure
- Davantage d'annulations d'autorisations (permis de construire, mais surtout certificats d'urbanisme)
- Pétitionnaires très majoritaires
- Poids réduit des « avocats naturels » de la protection des espaces ouverts :
 - Tiers voisins des parcelles (zones A ou zones N)
 - Associations (peu présentes, mais taux de réussite important)
 - Préfet (actif, mais seulement à propos d'enjeux politiques forts – loi montagne)

Arguments sur le droit substantiel



Validation d'un classement en zone A

- Considérant que les parcelles en litige se trouvent sur le plateau des Barolles, dans une zone d'aspect agricole; qu'alors même qu'un diagnostic de février 2001 de **la chambre d'agriculture du Rhône a qualifié l'avenir de l'agriculture de très préoccupant** et qu'il existe de nombreuses terres inexploitées sur le territoire de la commune, les parcelles non cultivées de M. M. ont pu régulièrement être classées en zone agricole, dès lors que le code de l'urbanisme ne conditionne pas un tel classement à l'existence d'une activité agricole (...)

Annulation d'un classement en zone A

- Considérant que les parcelles ont été classées en zone A, non pas en raison de leur qualité de terres agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique, mais aux motifs qu'elles se situaient, d'une part, en zone de coupure verte du schéma de cohérence territoriale, du Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain (BUCOPA), d'autre part, en zone inondable ; que **de tels motifs, qui sont sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des parcelles**, ne sont pas, à eux seuls, de nature à justifier le classement desdites parcelles en zone agricole (...)

Perspectives

- Chantiers pour 2010 : étude du contentieux civil
 - Bail rural
 - Expropriation et préemption
- Croisement des résultats avec les autres axes
 - quels objets de controverses dans les zones marquées par le changement (marché, gouvernance)