

Consommation foncière en Alsace :

les enjeux de la gestion économique du foncier

journée des commissaires enquêteurs,
9 décembre 2013

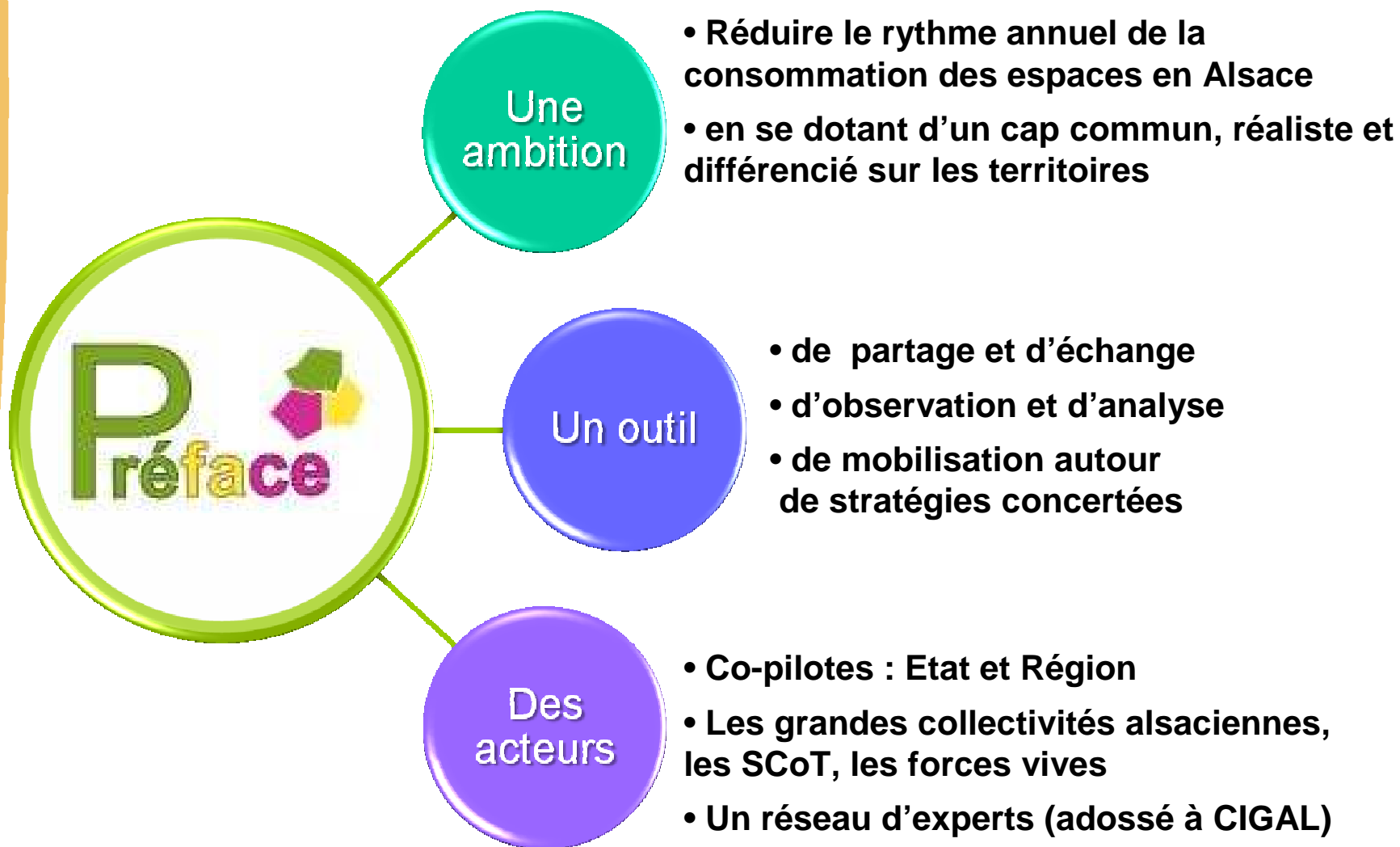
Sophie MOSSER, DREAL Alsace
Chef du Pôle Aménagement des Territoires

- 1/ PREFACE :
une plateforme régionale de mobilisation**
- 2/ Les dynamiques foncières actuelles**
- 3/ Les différentes situations à enjeux**
- 4/ Perspectives et marges de manœuvre**
- 5/ Le rôle de la planification**

1^{ère} PARTIE

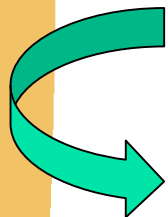
PREFACE : une plateforme régionale de mobilisation

Plateforme Régionale du Foncier en Alsace et de la Consommation des Espaces



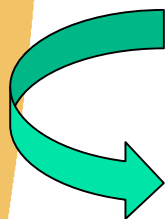
Les objectifs de PREFACE

Echanger sur les enjeux de la consommation foncière en Alsace



Partager les grands constats pour anticiper l'avenir ensemble

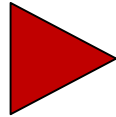
Articuler la vision régionale et l'approche territoriale, pour mieux appréhender le rôle de chacun et dégager des marges de manœuvre



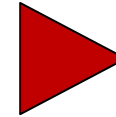
Aller à la rencontre des acteurs (communes, SCOTs, CCI, profession agricole etc.), recueillir les besoins, trouver ensemble et promouvoir des solutions et des outils concrets

Les questions qui se posent

**Des grands
constats**



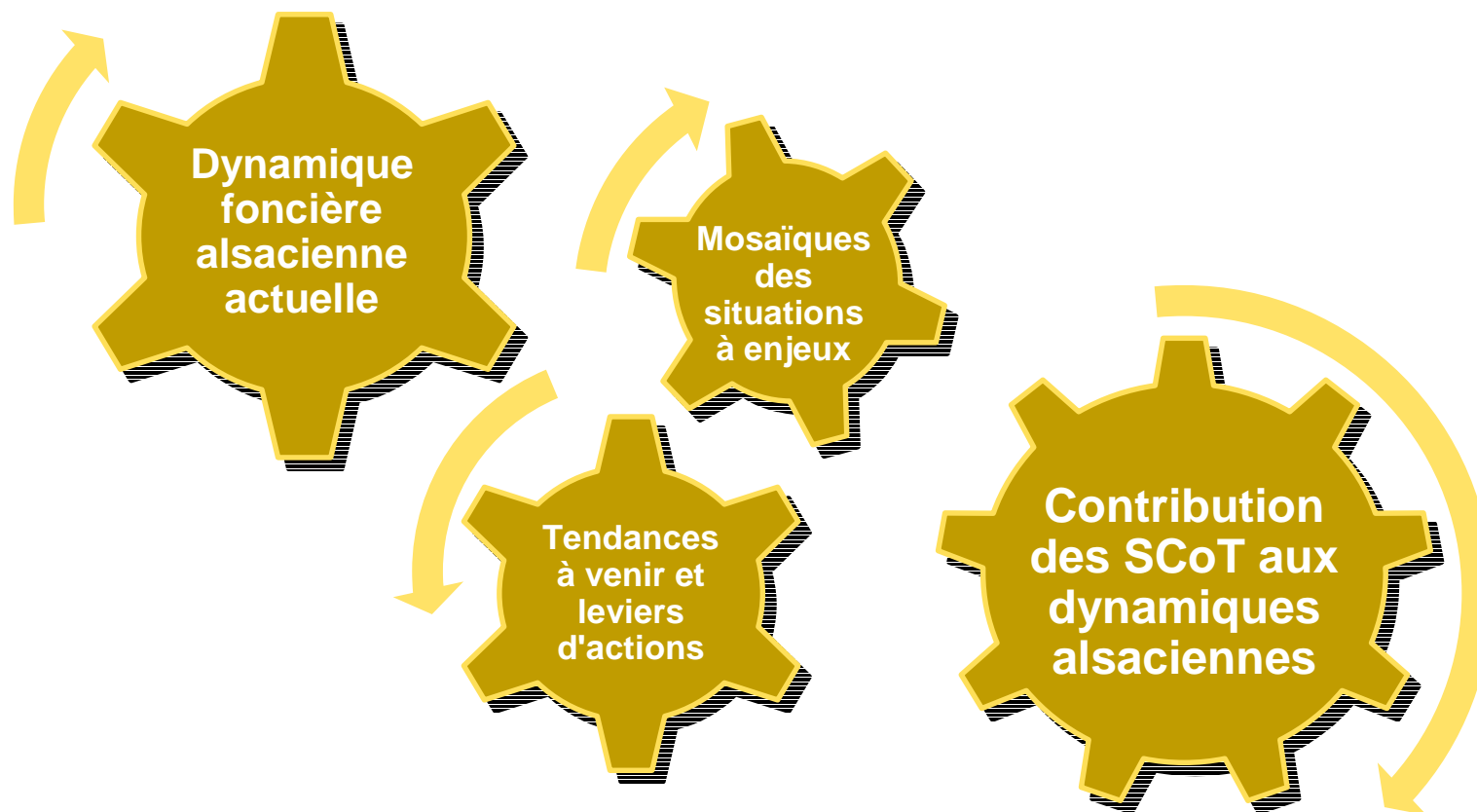
**Qui soulèvent des
questions
territoriales**



**À débattre
en commun**

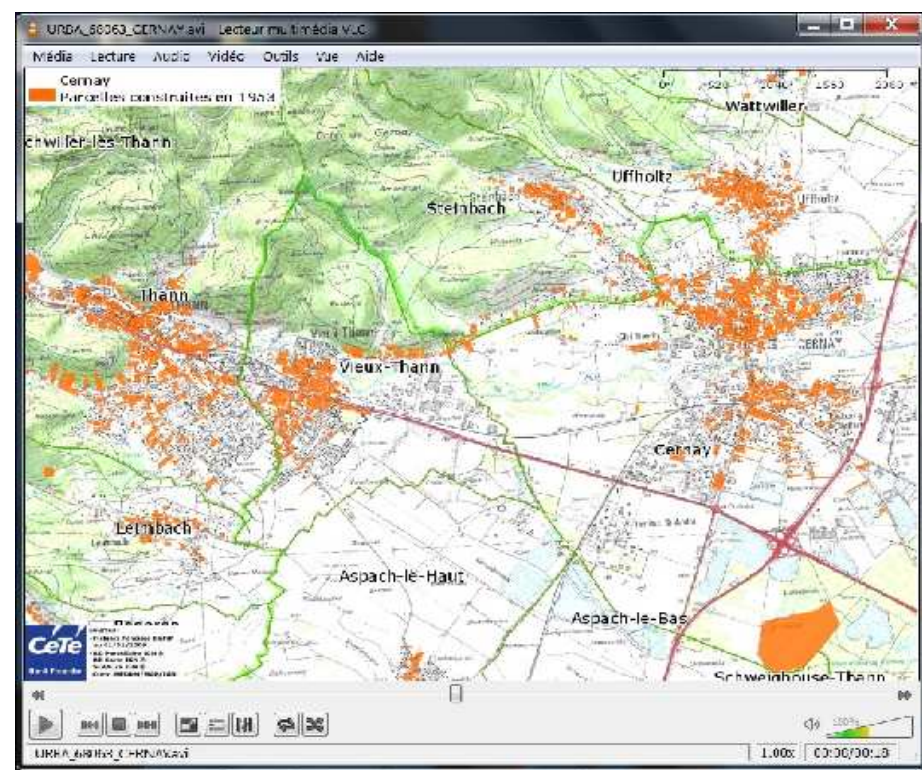
- Peut-on consommer partout et en tout lieu de la même façon ?
- Quels équilibres trouver entre les pôles et les villages ?
- Quel doit être le rôle des SCoT dans les prochaines années en matière de consommation foncière ?
- Comment maîtriser le foncier dans le domaine économique sans le pénaliser ?
- Quels vont être les secteurs à enjeux ?

Les étapes du projet PREFACE



2^{ème} PARTIE

Les dynamiques foncières actuelles

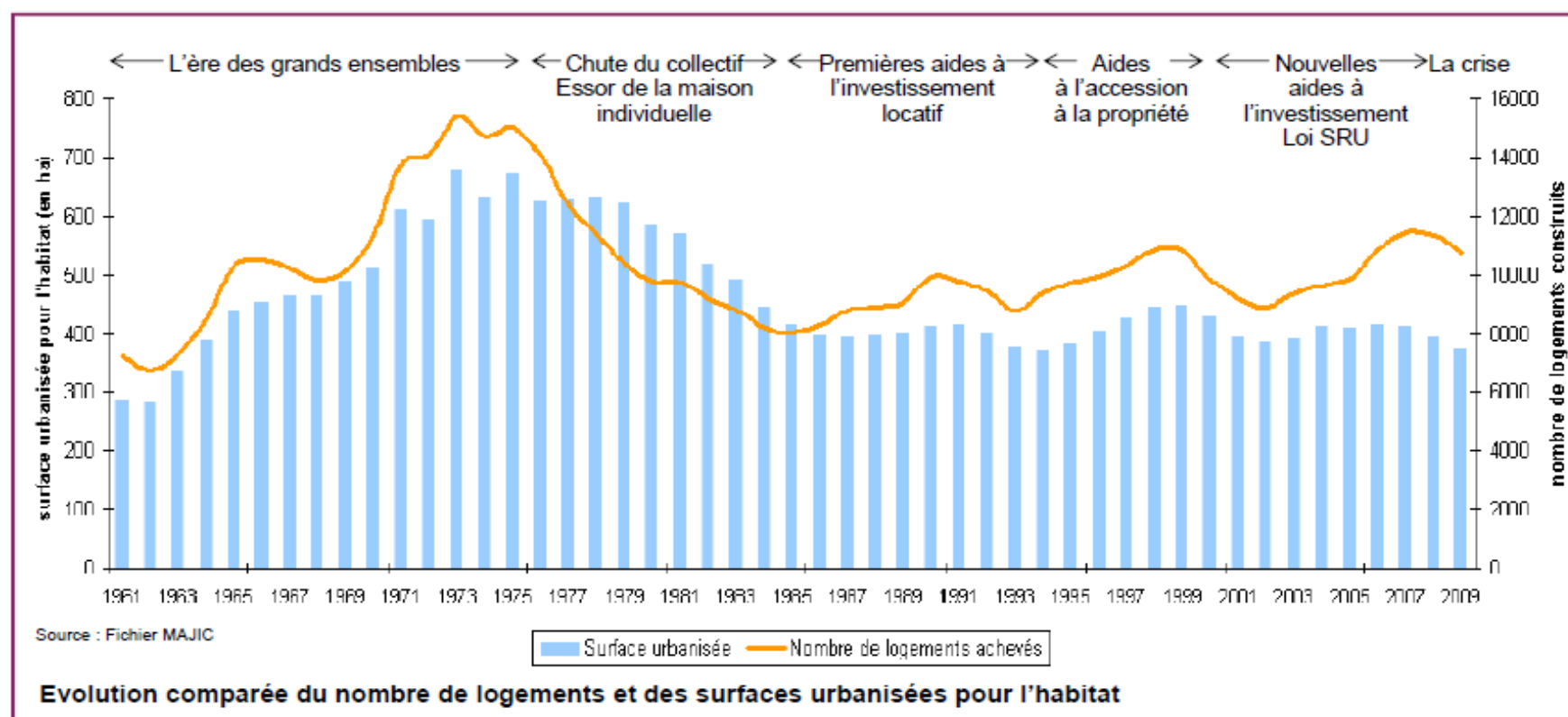


Les grands constats en Alsace

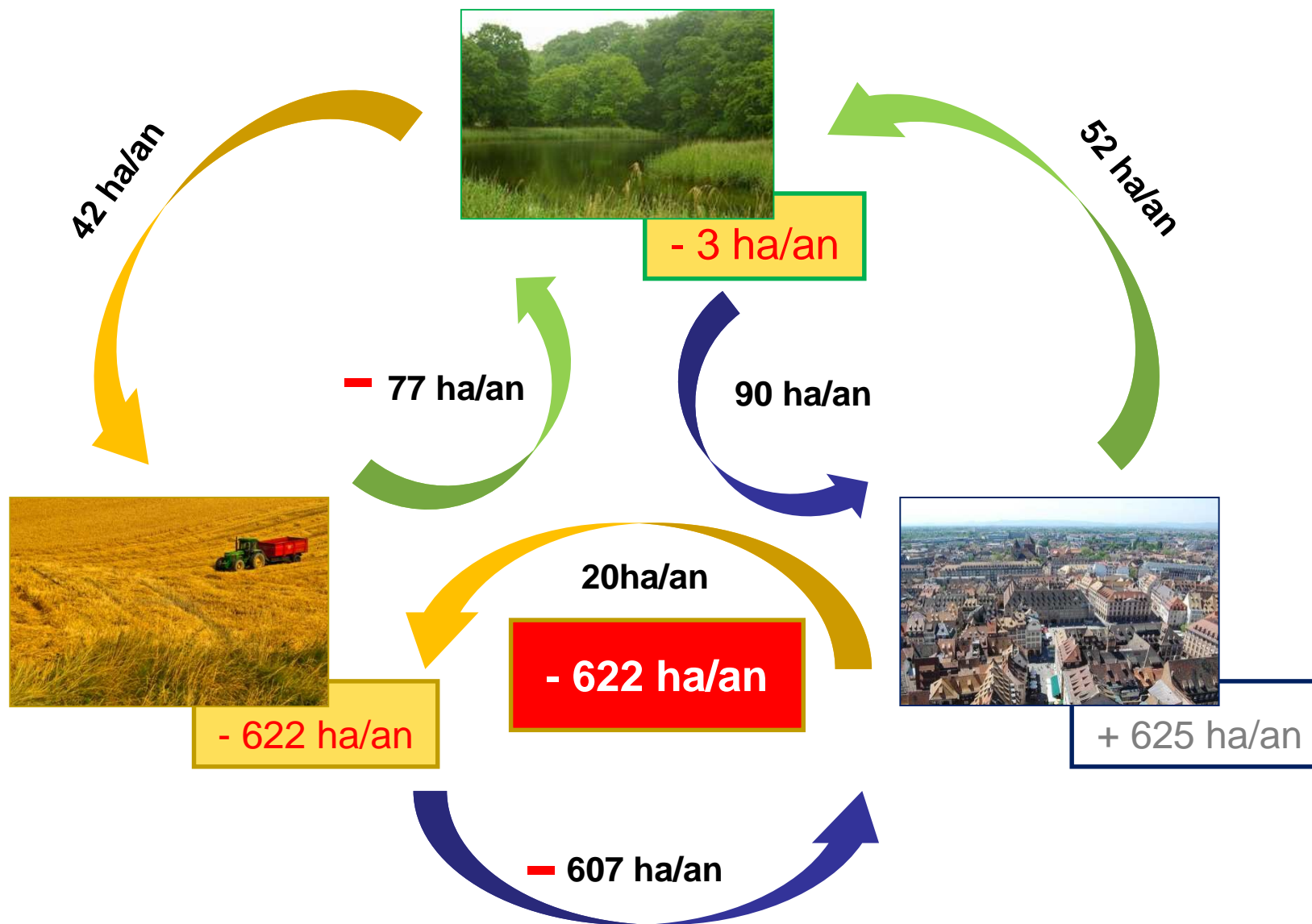
- **Entre 600 et 700 hectares par an sont artificialisés en Alsace**
 - **Une artificialisation en rapport avec la croissance des ménages et des emplois**
 - **mais un émiettement de l'urbanisation qui s'accroît et désorganise le territoire**
- des enjeux quantitatifs et qualitatifs!

Les grands constats en Alsace

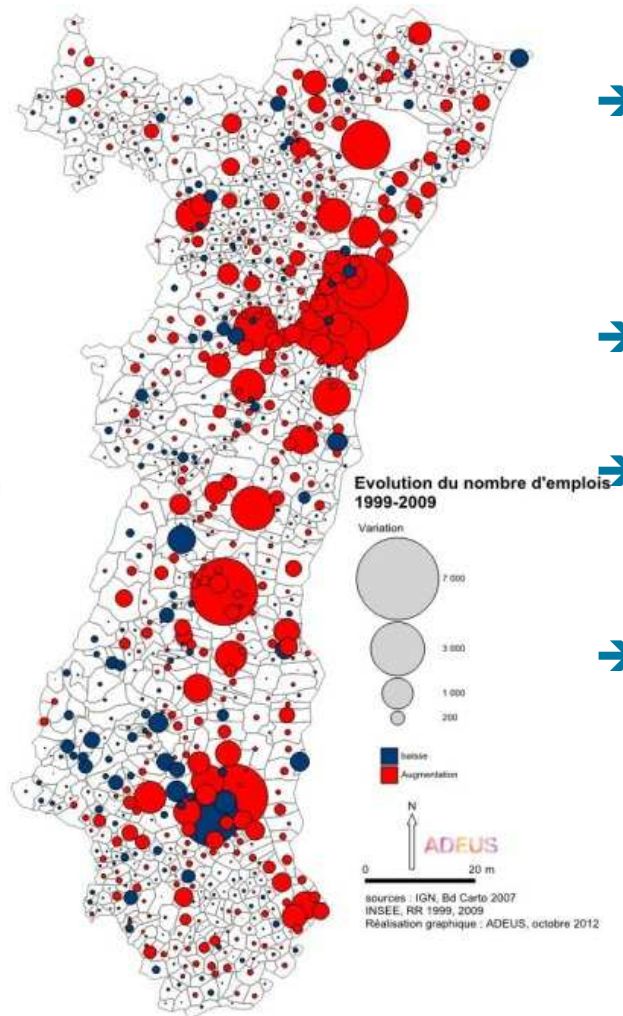
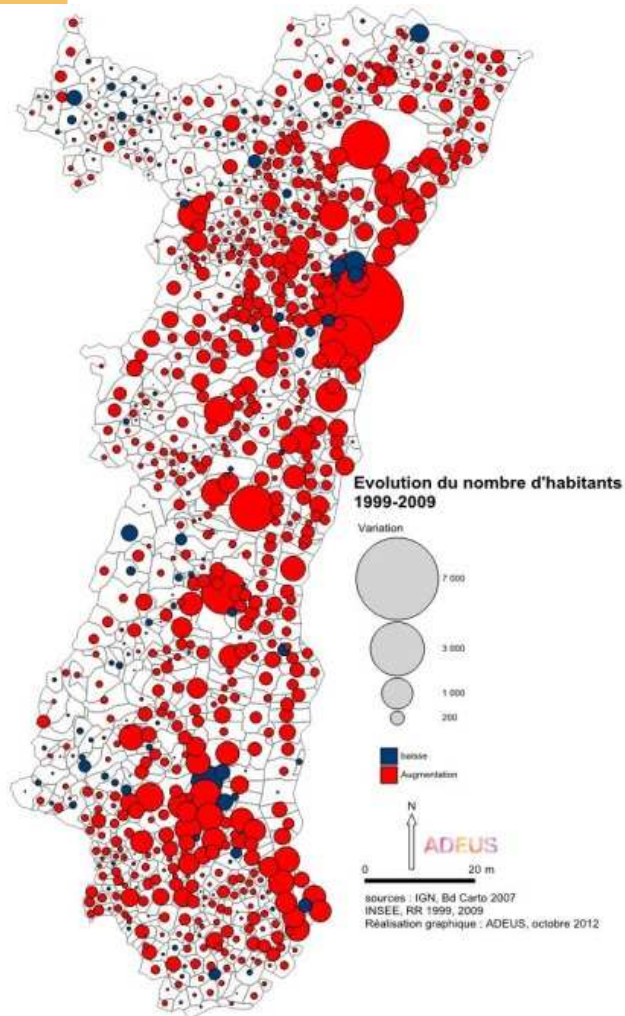
Dans quel cycle de consommation de l'espace nous situons nous?



D'où provient l'artificialisation ?



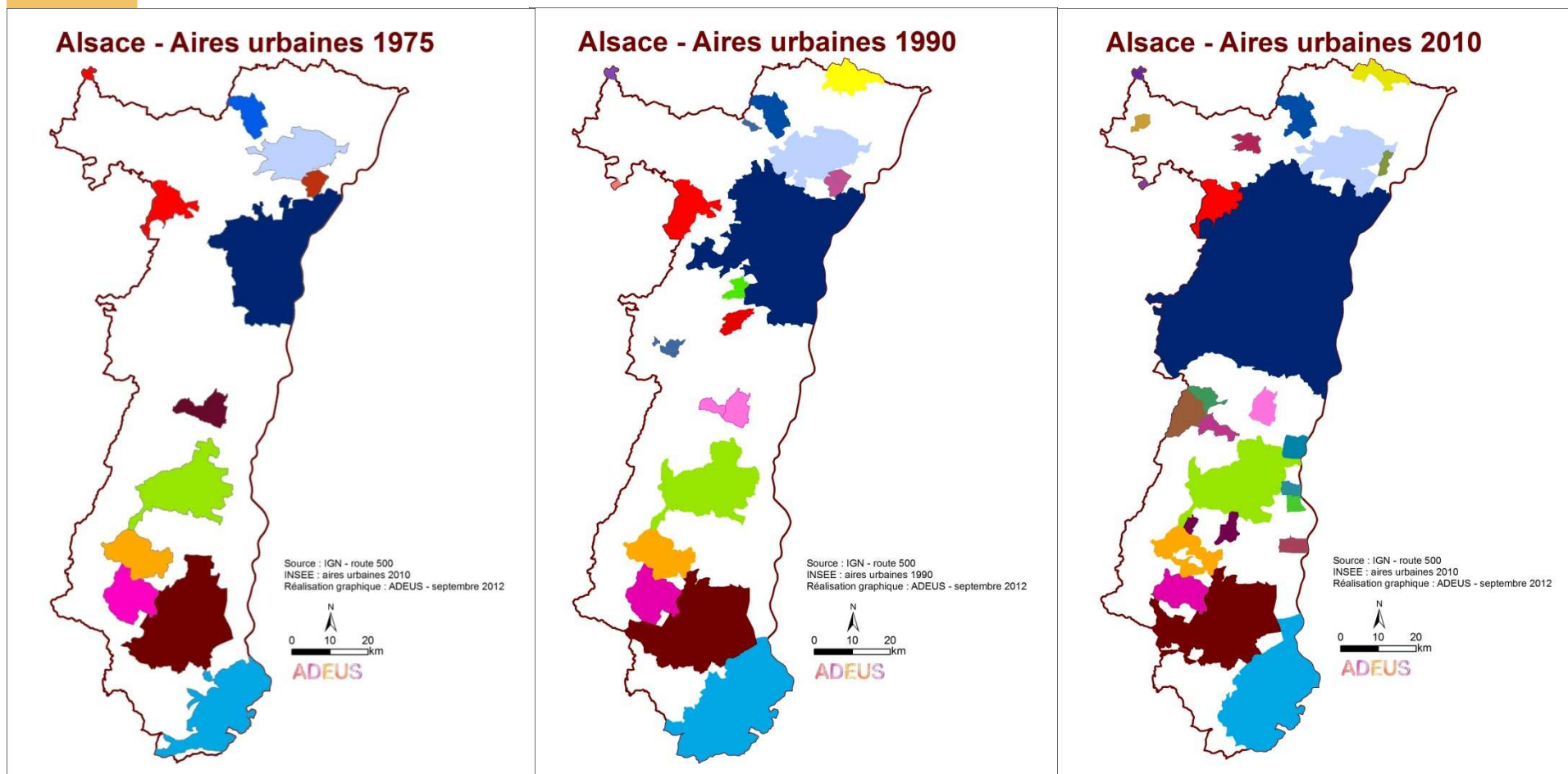
Une diffusion de la population et une polarisation importante de l'emploi



- Les dynamiques résidentielles se diffusent de plus en plus loin
- L'emploi demeure fortement polarisé
- Travail dans la commune de résidence (54% en 1975, 32% en 2007)
- Un accroissement des déplacements

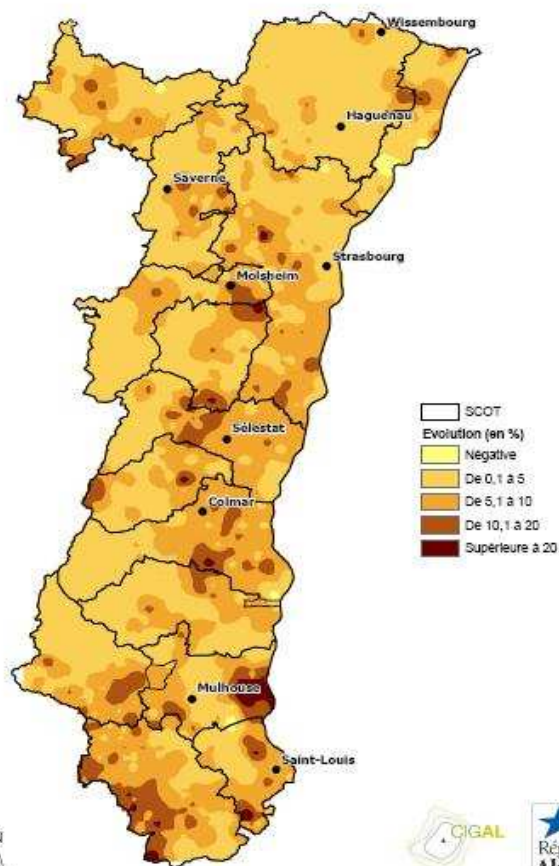
Une évolution importante des aires d'influence urbaine

→ L'influence de de l'agglomération strasbourgeoise s'accroît fortement



Les villages : près de la moitié de la consommation de foncier

Evolution de l'artificialisation par commune entre 2000 et 2008

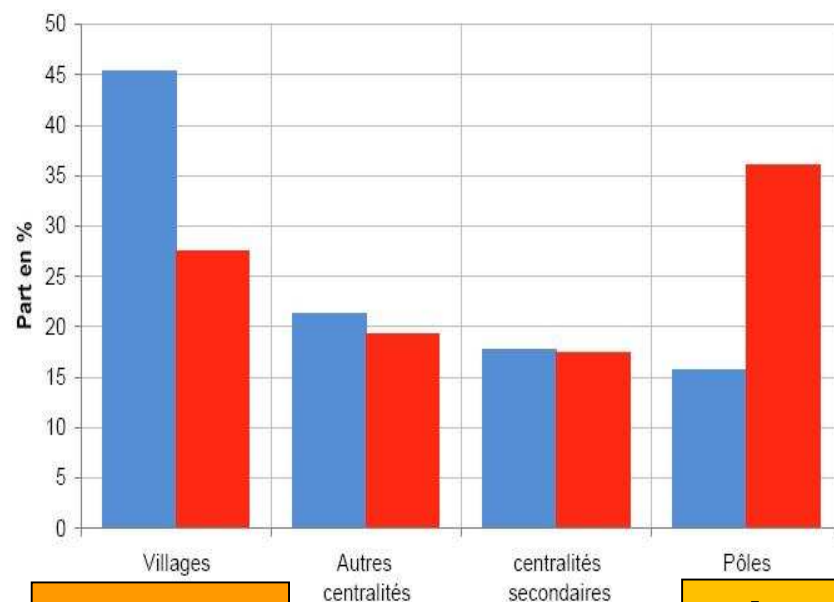


SDR 040-1170
Rédaction : Région Alsace / 11/03
Quadrant : BAS-RHIN (2008)
Point de vue : Région Alsace
Mars 2012



PRÉFET
DE LA RÉGION
ALSACE

Contributions à la consommation foncière et à la production de logements - BAS RHIN Niveaux d'armature de l'Interscot - 2002-2007



Villages

Autres
centralités

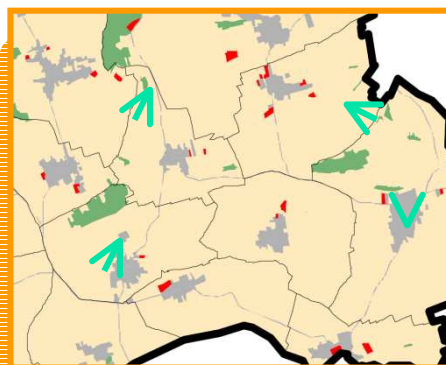
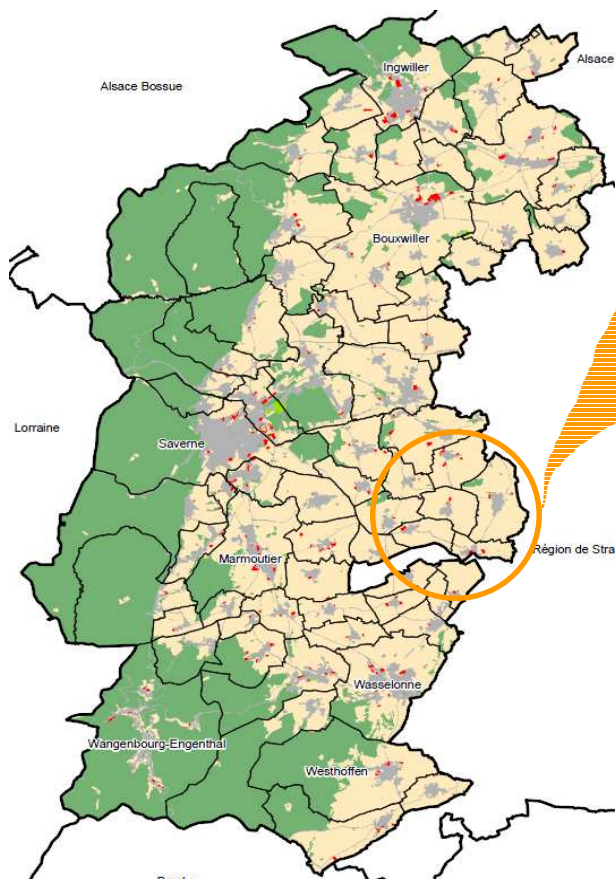
centralités
secondaires

Pôles

Pôles

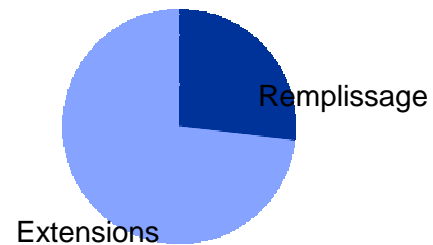
Quels impacts sur l'organisation des territoires ?

Des extensions urbaines qui renforcent plus ou moins le rôle structurant des principaux pôles de centralité

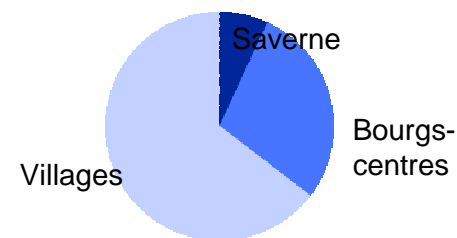


Des signes de morcellement du tissu urbain

Consommation selon le mode d'artificialisation

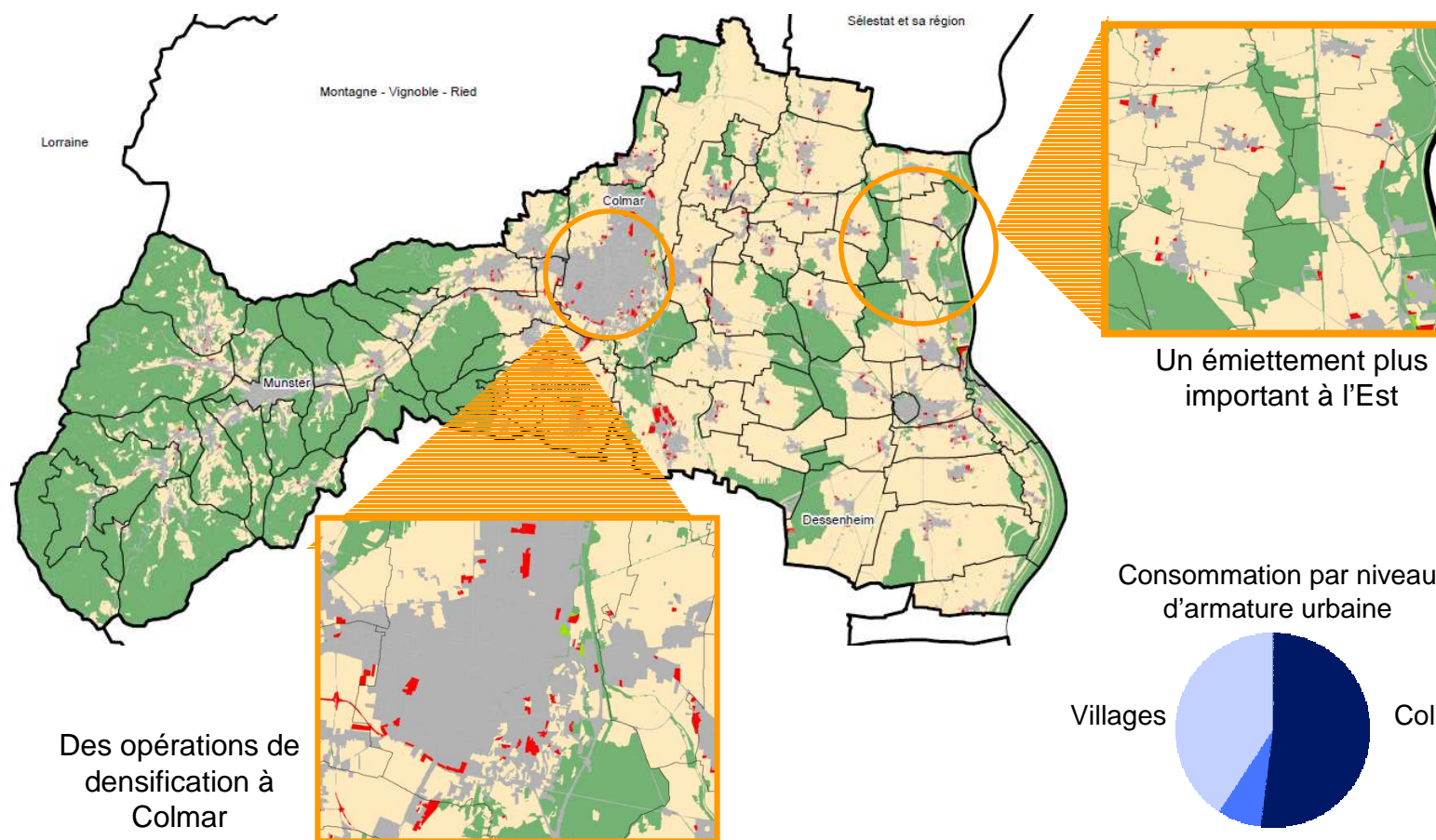


Consommation par niveau d'armature urbaine



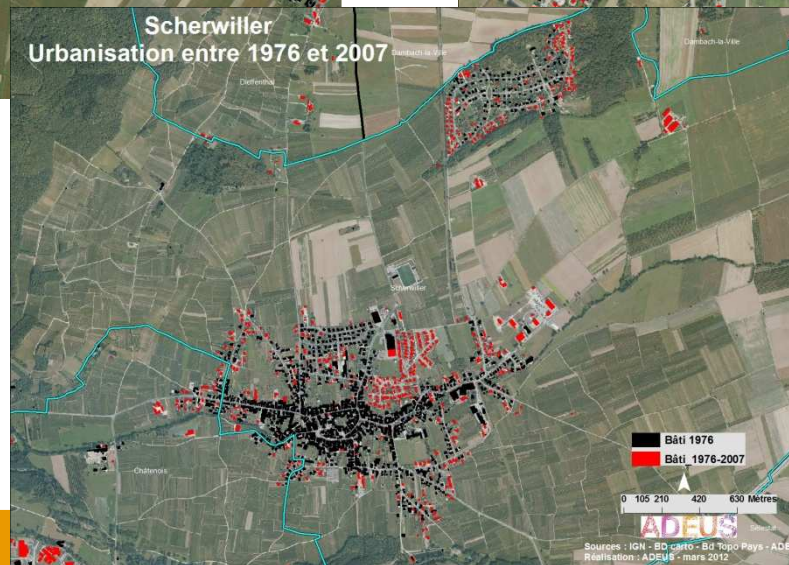
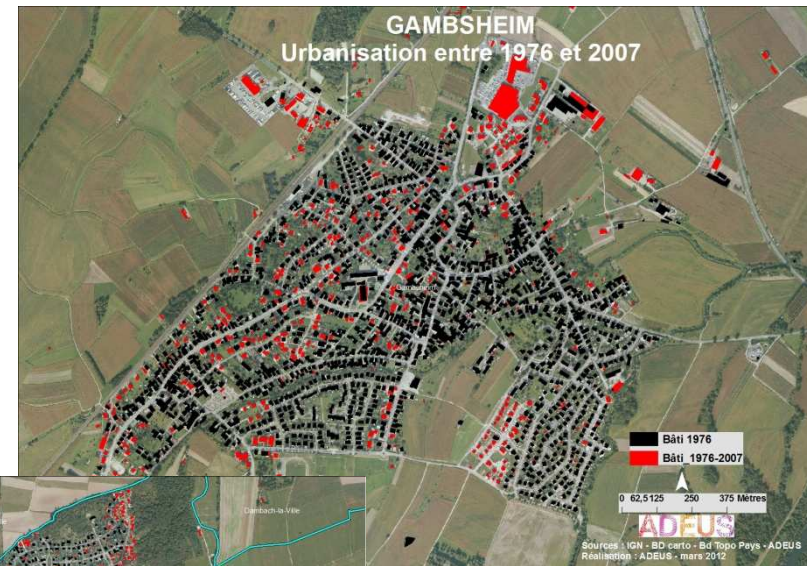
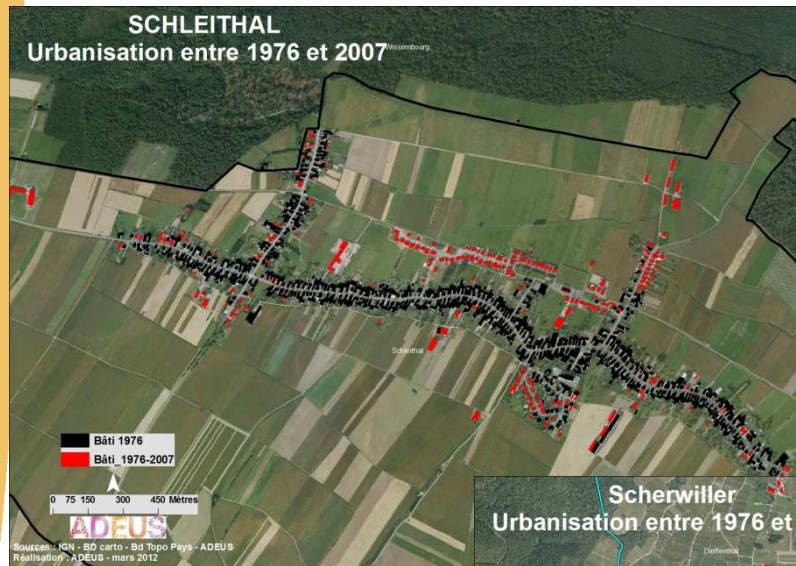
Quels impacts sur l'organisation des territoires ?

Des extensions urbaines qui renforcent plus ou moins le rôle structurant des principaux pôles



Quels impacts à l'échelle des communes?

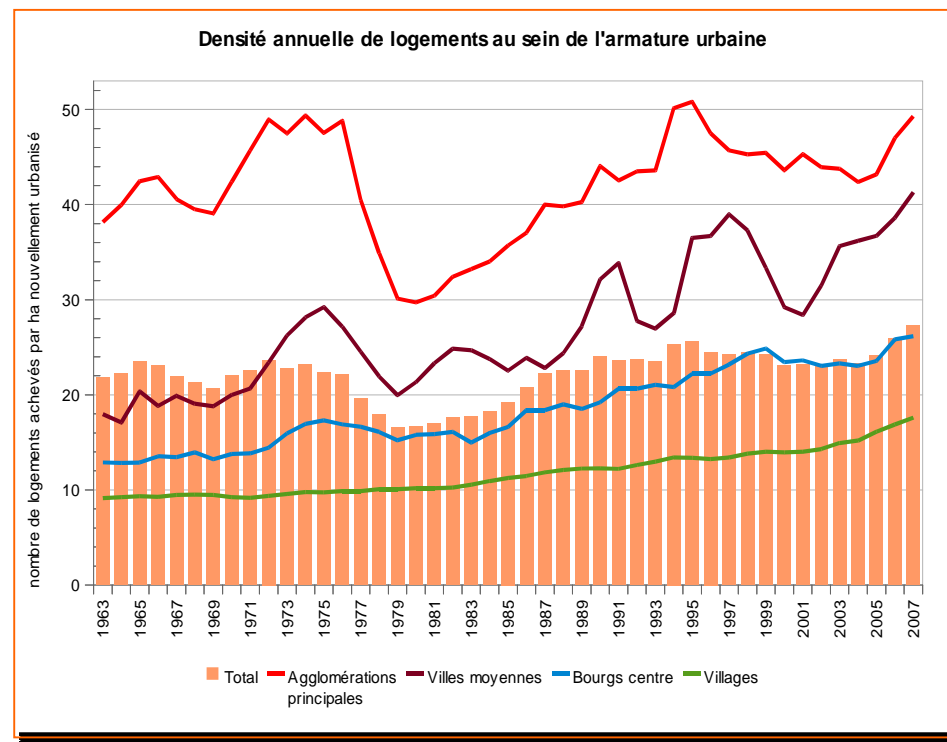
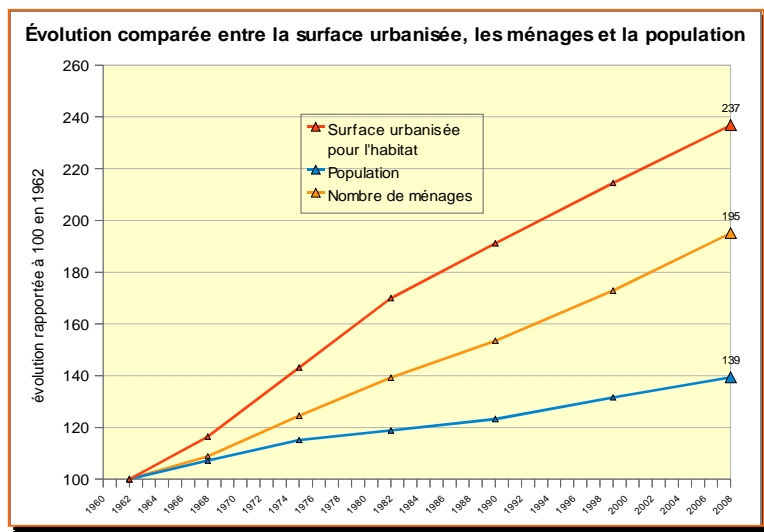
La difficulté de maîtriser le développement urbain dans nos villages



Des marges de manœuvre existent déjà ...

Une artificialisation en rapport avec l'augmentation des ménages et des emplois

... à optimiser encore

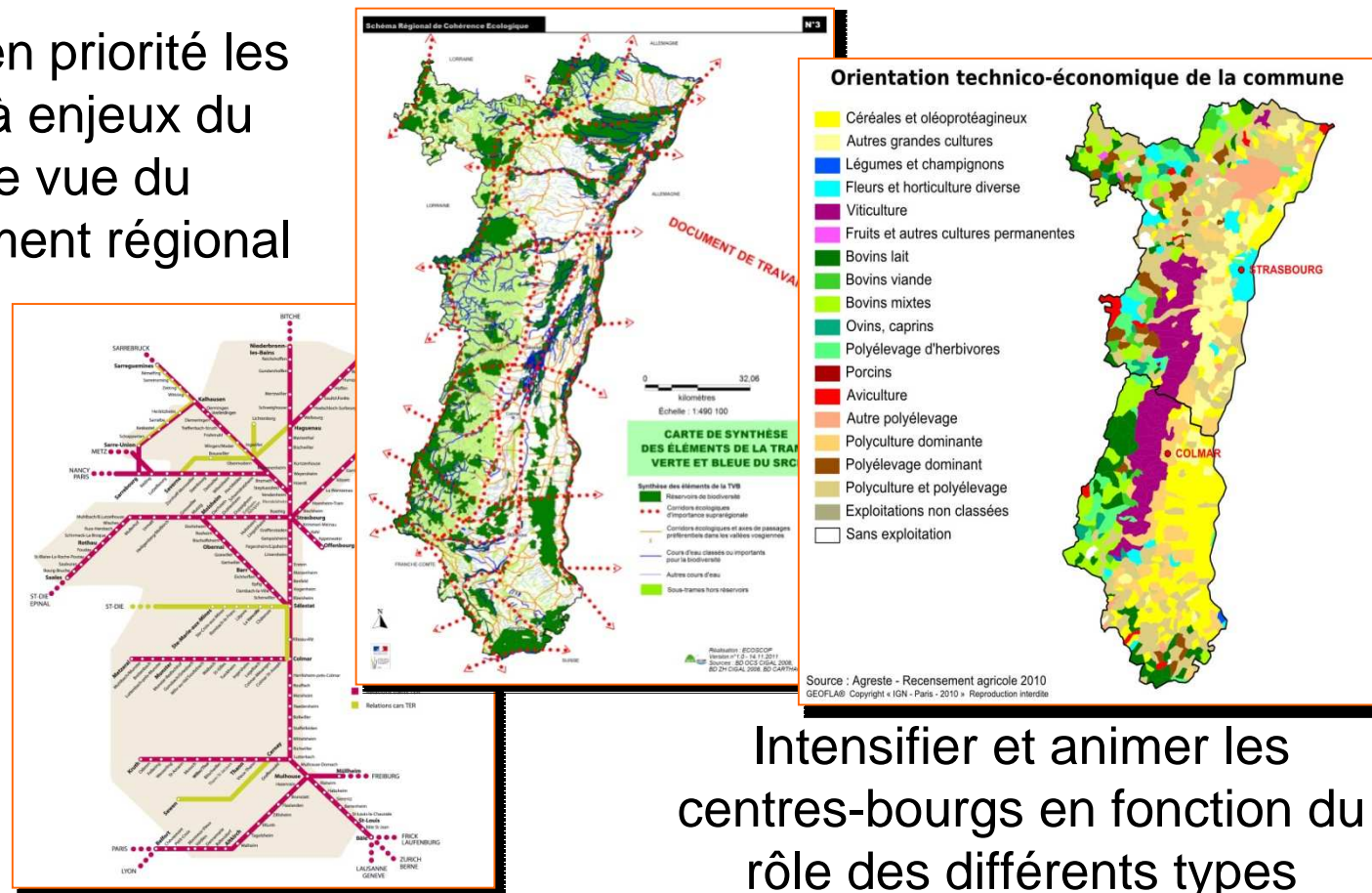


Source : DGFIP, fichiers foncier 2009, retraitement CETE Nord-Picardie
Réalisation : CETE de l'Est

Marges de manœuvre : moins consommer, mais aussi mieux consommer

Une artificialisation à optimiser quantitativement et qualitativement

Urbaniser en priorité les
secteurs à enjeux du
point de vue du
développement régional



Intensifier et animer les
centres-bourgs en fonction du
rôle des différents types
de communes

3^{ème} PARTIE

Les différentes situations à enjeux en Alsace

Des situations présentant des enjeux fonciers spécifiques

- Les **sites urbains de rayonnement national** voire européen
- Les **pôles de centralité**
- Les **territoires qui réajustent leurs objectifs d'urbanisation au regard du SCOT**
- Le rôle des **bourgs et villages**.
- Les **sites à vocation économique en mutation** ou en déprise
- Les espaces situés à la **croisée des enjeux de développement urbain, agricole ou naturel**.

Enjeux : Les grands sites de projets - complexes et lourds à monter par essence - sont de formidables leviers pour dynamiser l'ensemble du territoire, directement ou par des effets induits

Exemple du site de
renouvellement urbain
Strasbourg-Kehl : projet des
Deux Rives

1. Les sites urbains de rayonnement national voire européen

Les enjeux fonciers spécifiques :

- Enjeux fonciers liés aux projets de renouvellement urbain en site complexe : financements, dépollution, déconstruction, déplacement d'activité, travaux en tissu très contraints induisant des surcoûts...

- Potentiels d'optimisation et de requalification d'espaces très bien situés

Impact très positif sur l'attractivité du territoire (pour les habitants et les activités économiques)

Les modes d'action :

- Action foncière publique souvent nécessaire,
Projets devant être portés sur la durée (souvent plusieurs mandats)
Négociation et partenariat avec les acteurs privés indispensables (propriétaires, mais aussi participation en PUP)
Accompagnement par le document d'urbanisme

Enjeux : A chaque niveau de lecture de l'armature urbaine correspond un pôle de centralité. Il s'agit pour les territoires d'endosser pleinement ce rôle en déployant les moyens nécessaires

Exemple de bourgs centres dans le SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon.

2. Les pôles de centralité

Les enjeux fonciers spécifiques :

Le réseau de l'armature urbaine régionale est impliqué à tous les échelons avec des effets en cascade :

Le développement urbain d'une polarité locale contribue à organiser le territoire. Il réduit non seulement la consommation d'espace en diffus, mais également la quantité de déplacements des habitants.

Importance du rôle des couronnes d'agglomération et des villes moyennes pour structurer l'espace

Les modes d'action :

Penser collectivement le maillage du territoire en matière de services et d'équipements,

Repositionner le projet de ville de chaque commune au sein de son réseau de ville (dépendances ascendantes et descendantes),

Promotion des projets intercommunaux

...

Enjeux : Chaque territoire a une fonction et un rôle à jouer dans le maillage existant au regard de ses atouts, de ses contraintes et de son bassin de vie.

Exemple de communes sur le territoire du SCOTERS.

3. Les territoires qui réajustent leurs objectifs d'urbanisation au regard du SCOT

Les enjeux fonciers spécifiques :

- Respect des espaces naturels de transition entre deux agglomérations ou entre deux communes

Eviter la concurrence entre territoires au sein du même bassin de vie, en termes d'offres de logement, de zones d'activités, d'équipements...

Jouer la carte de la complémentarité entre territoires

Les modes d'action :

- Le règlement du SCOT

La sensibilisation des territoires à l'impact de l'urbanisation sur les autres usages du sol,

La promotion de l'urbanisme de projet autour de secteurs de développement identifiés comme prioritaire

...

Enjeux : les villages sont des territoires très attractifs pour les jeunes ménages. Quel rôle actif jouent-ils parmi les autres territoires ? Comment maintenir la dynamique de la vie locale ?

Exemple de la place partagée dans la commune d'Ebersheim.

4. Le rôle des villages : territoires attractifs et contraints

Les enjeux fonciers spécifiques :

- Impact visuel et qualitatif très fort des fonciers délaissés – requalifier les bâtis anciens

Mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

- Importance de l'espace de centre bourg / centre village comme lieu de dynamique pour la vie locale

- Réinstallation de services et/ou commerces en centre bourg (portage foncier par la collectivité...) – redynamiser le cœur de village

Les modes d'action :

- La qualité des espaces publics et des aménagements,
- La concertation auprès des habitants pour l'appropriation des projets,
- Le soutien et l'ingénierie des autres niveaux territoriaux (agences d'urbanisme, syndicat mixte, intercommunalité...)

...

Enjeux : il s'agit d'espaces qui ont perdu leur usage économique, sans qu'une reconversion ait eu lieu. Un enjeu de paysage et de dynamique territoriale fort ainsi que de préservation d'un patrimoine bâti historique.

Exemple de Kingersheim : écoquartier sur la friche AMECO, ateliers participatifs.

5. Les sites à vocation économique en mutation ou en déprise

Les enjeux fonciers spécifiques :

- Quel niveau de prix ? Cela permet-il d'équilibrer une opération ?
- Quel propriétaire foncier (est-il trouvable ? Solvable ?)
- Modification du règlement pour changement d'usage
- Identification et prise en compte de la pollution éventuelle du site

Les modes d'action :

- Étude du devenir du site: quels scénarios pour le site ? (requalification et reconversion, démolition, dépollution, statu quo) ?
 - Financements ADEME
- Intégration dans un projet urbain plus large (coûts)
 - Sécurisation / Gestion du site
 - Politiques de réhabilitation des friches harmonisées entre Région, CG67 et CG68
- Intervention d'un opérateur foncier (EPF / Agglo) pour le portage

Enjeux : il s'agit d'espaces à la frontière entre plusieurs usages ce qui crée conflit, confrontation ou concurrence. Comment renverser le regard pour donner à voir la complémentarité des espaces?

Exemple de Riedisheim lors de l'élaboration du PLU.

6. Les espaces situés à la croisée des enjeux de développement urbain, naturel ou agricole

Les enjeux fonciers spécifiques :

- Le niveau de prix foncier démontre une anticipation du changement d'usage par le propriétaire.

Les risques spécifiques liés à l'urbanisation sont-ils pris en compte (ruissellement, ...)?

- Les enjeux de préservation d'espaces de qualité, enjeux de paysage

- Les enjeux de maintien et/ou de développement de l'outil productif de l'économie agricole.

Les modes d'action :

- Le zonage au document d'urbanisme (et sa stabilité dans le temps),
- Les outils de protection (PAEN, espaces naturels sensibles...)
- La planification stratégique à l'échelle des SCOT

...

4^{ème} PARTIE

Perspectives à venir et marges de manœuvre

Comment faire coïncider les modes de vie et la gestion plus économe de l'espace ?

La population va continuer de croître d'ici 2020...
...et la taille des ménages va continuer de baisser (vieillesse, évolution et complexification des structures des ménages ...).

d'où des besoins importants en logements et en offre diversifiée de logements

Comment faire coïncider les modes de vie et la gestion plus économe de l'espace ?

Faire jouer à plein les principaux leviers de réduction de la consommation d'espaces :

- ✓ Un recentrage du développement dans les espaces identifiés comme prioritaires/préférentiels par les SCoTs (principaux pôles de l'armature, les secteurs-gares, ...)
- ✓ Une augmentation de la densité des opérations en extension et une évolution de la répartition entre collectif/individuel dense /individuel diffus.
- ✓ Une augmentation de la part relative du renouvellement urbain et de l'optimisation des dents creuses dans les tissus urbains existants

... permettrait de diminuer le rythme annuel de consommation des espaces pour l'habitat de 30 % environ à l'horizon 2020 .

Un cap ambitieux sur la base de projections réalistes pour 2020

Scénario	Principe / Hypothèses	Impact sur la consommation foncière
Tendanciel	Prolongation de la tendance 2002-2011	⇒ Consommation de 457ha/an pour l'habitat dont 294 en extension urbaine
Répartition au sein de l'armature urbaine	Stabilité du pôle métropolitain, augmentation de 3 points des niveaux agglomérations, villes moyennes et bourgs centres.	⇒ Diminution de 15% du foncier consommé en extension
Densité des nouvelles constructions	+15% pour tous les niveaux.	⇒ Diminution de 15% du foncier consommé en extension
Part des nouveaux logements en tissu existant	Augmentation de 5 à 10% selon les niveaux d'armature urbaine	⇒ Diminution de 14% du foncier consommé en extension
Scénario volontaire accentuant les tendances récentes	Actions conjuguées sur les 3 leviers proposés	⇒ Effet combiné de 34% sur le foncier consommé en extension (économie de 24% de foncier nécessaire globalement pour les nouveaux logements).

4^{ème} PARTIE

Le rôle de la planification

Évolutions législatives : Loi Grenelle

- ❑ Renforcement des documents de planification (SCoT, PLU) comme outil de lutte contre l'étalement urbain
- ❑ Objectifs de consommation d'espace : diagnostic, orientations, suivi.
 - ❑ Rapport de présentation des SCoT :
analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années et justification des objectifs
 - ❑ Document d'orientation et d'objectifs des SCoT :
définition d'objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Peuvent être ventilés par secteur.
 - ❑ Après 6 ans: évaluation des résultats du point de vue de la maîtrise de la consommation d'espace.
 - ❑ **Déclinaisons de ces objectifs dans les PLUs**, au regard des dynamiques économiques et démographiques locales

Évolutions législatives : Loi Grenelle

☐ Limiter et subordonner les ouvertures à l'urbanisation:

- Favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.
- Imposer certaines conditions, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau (utilisation de certains terrains, étude d'impact, étude de densification)

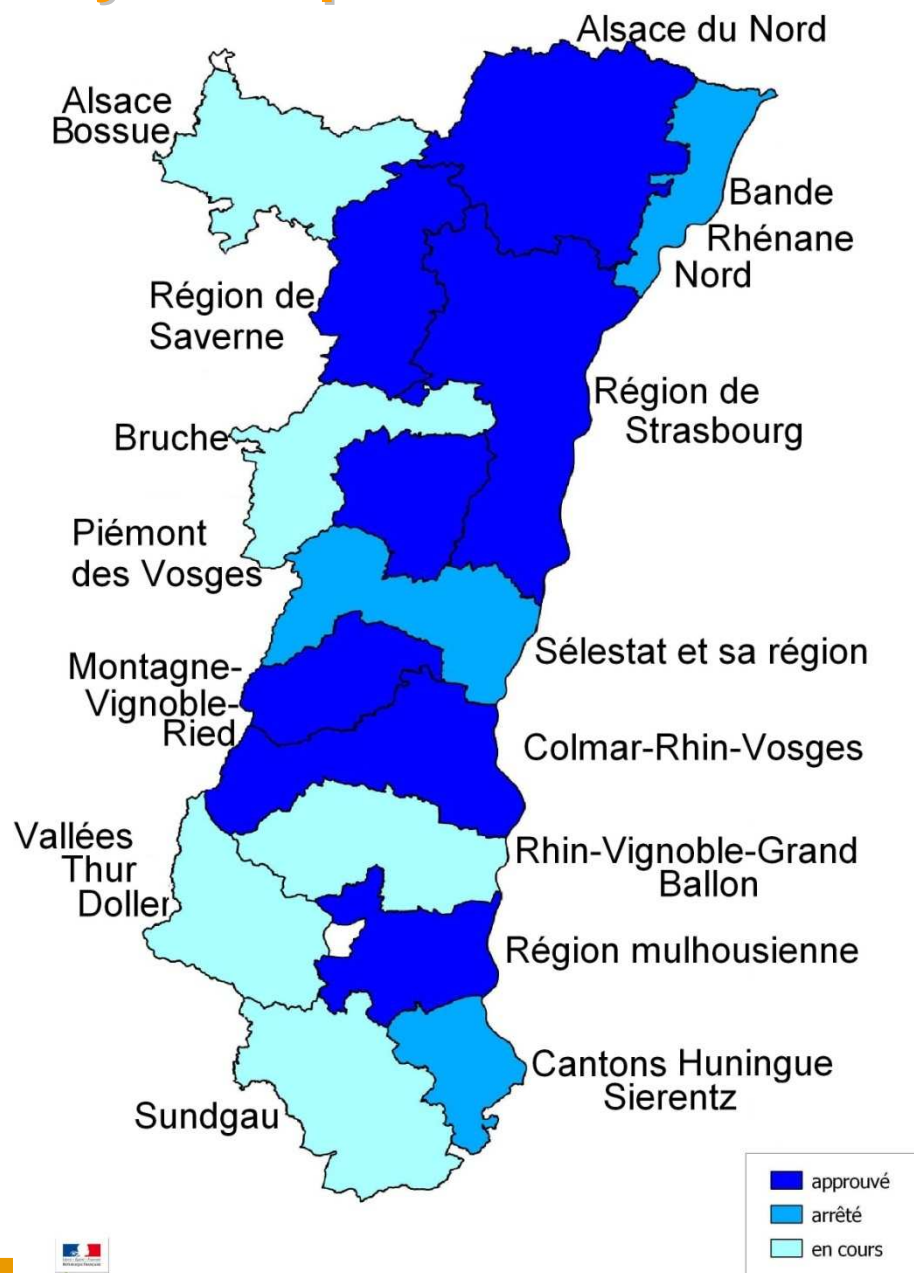
☐ Densification des zones déjà urbanisées

- Le SCot peut déterminer la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant des règles du PLU
- il peut définir les secteurs à proximité des TC, dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale

La contribution des SCoT aux dynamiques alsaciennes

✓ Une vision d'ensemble des dynamiques actuelles et projetées

✓ Des repères collectifs pour inspirer les orientations stratégiques

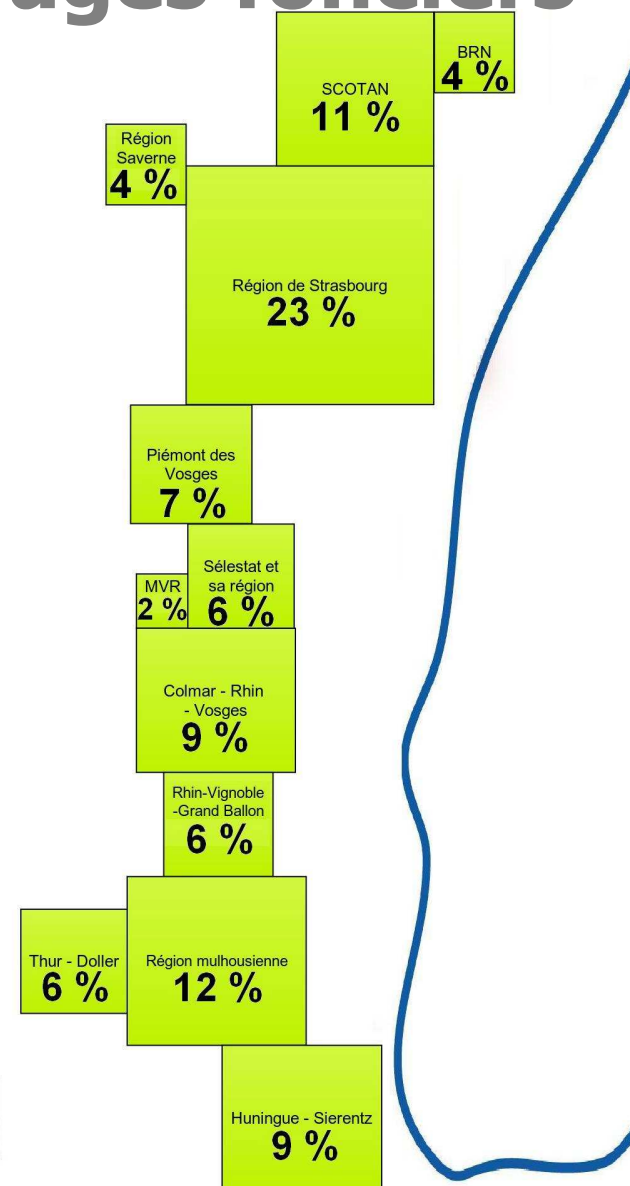


Synthèse régionale des cadrages fonciers

**Somme des cadrages fonciers
définis par chacun des 12 ScoT :**

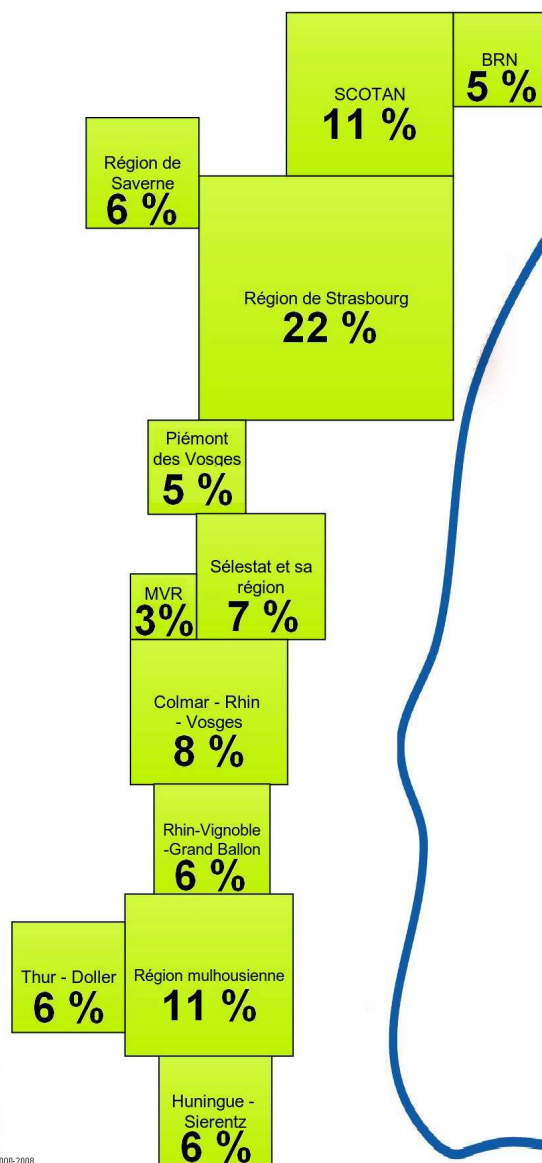
+ 533 Ha/an en extension

**Un cadrage régional plus élevé
que le rythme de
consommation actuel.**



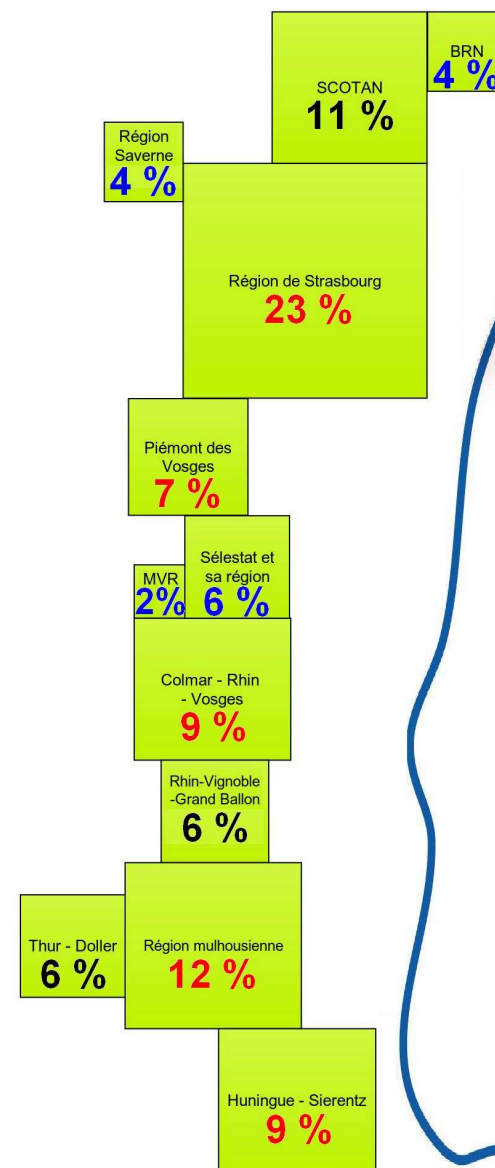
Source : ScoT

Synthèse régionale des cadrages fonciers



Observations passées

+ 336 Ha/an en Alsace = 100%
(sur 12 SCoT)

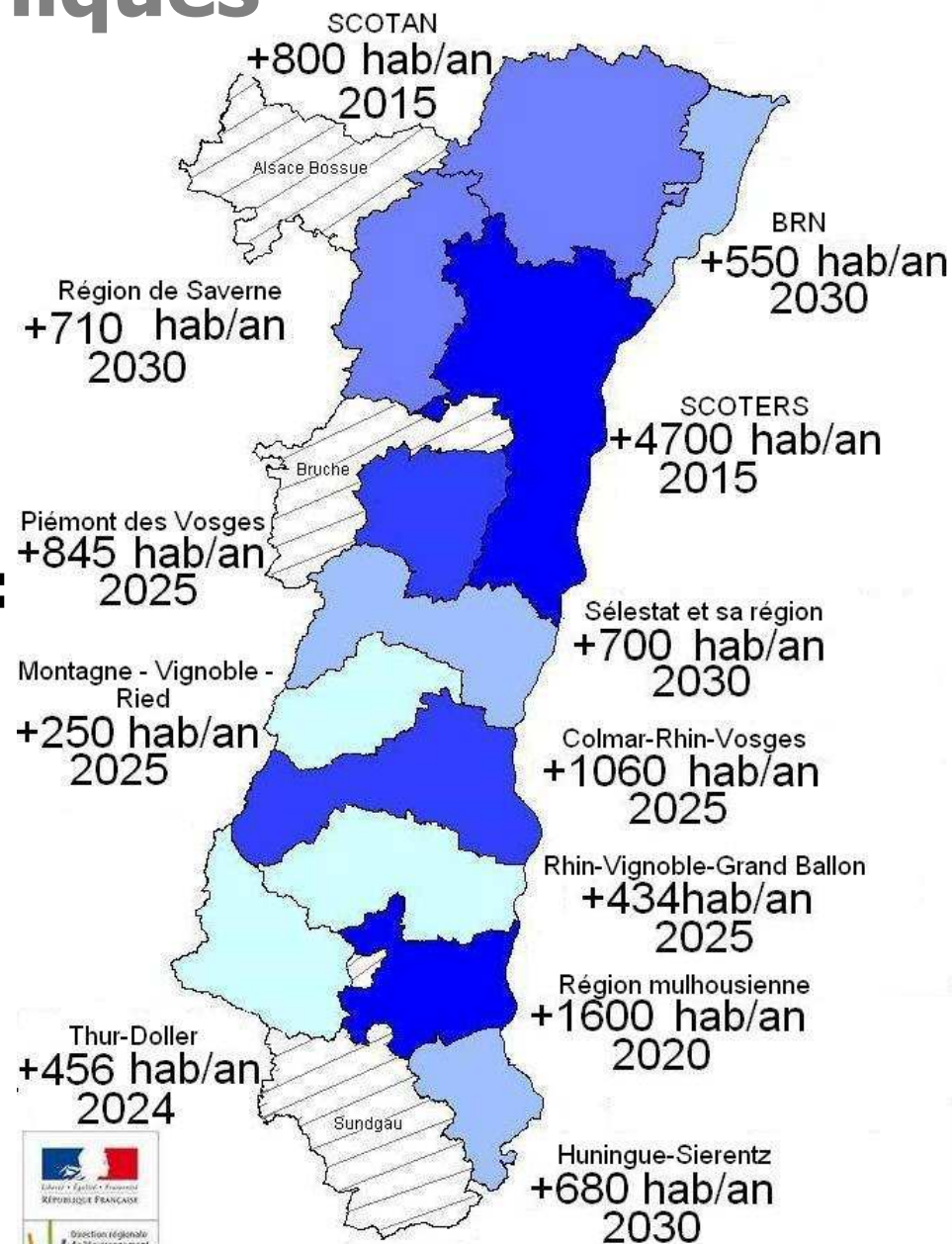


Cadrages fonciers

+ 533 Ha/an en Alsace = 100%
(sur 12 SCoT)

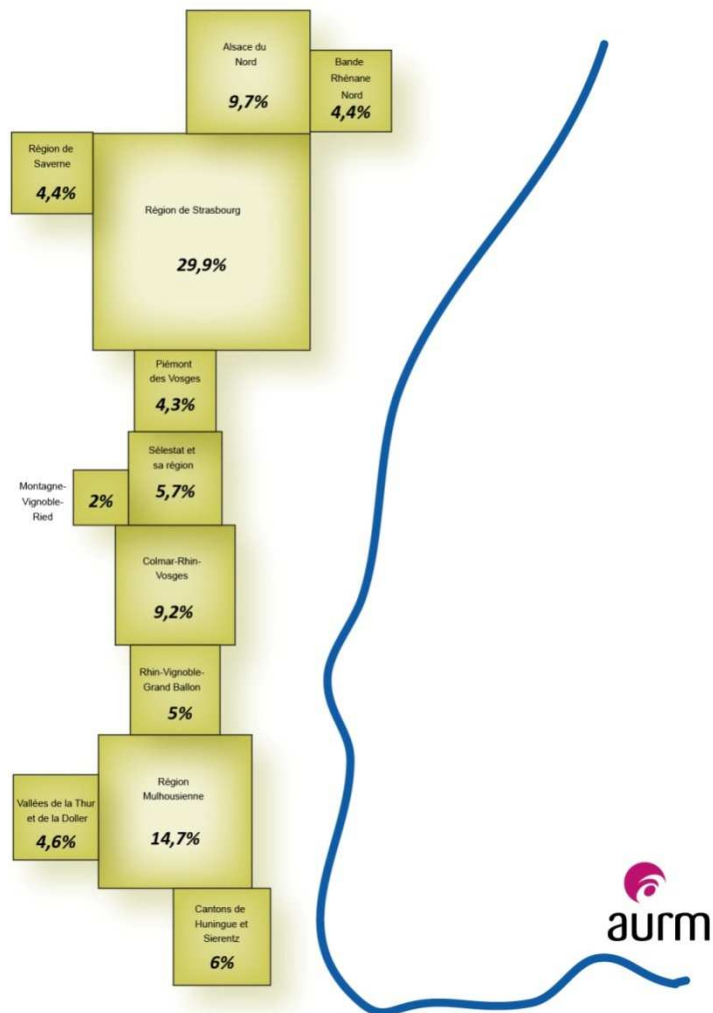
Prévisions démographiques

**Des ambitions de
développement propres à
chaque territoire,
sur des horizons différents:
une vue d'ensemble à
partager**

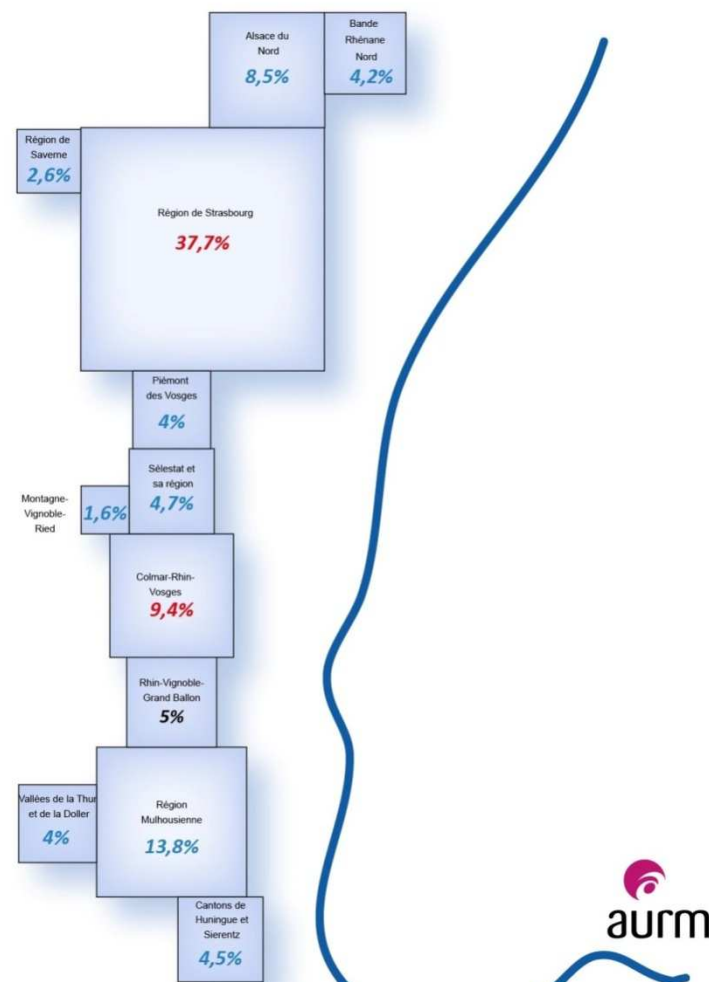


Objectifs de logements à produire

Part des SCoTs dans la construction de logements en Alsace
(Période 2000-2008)



Part des SCoTs dans les objectifs de construction de logements en Alsace

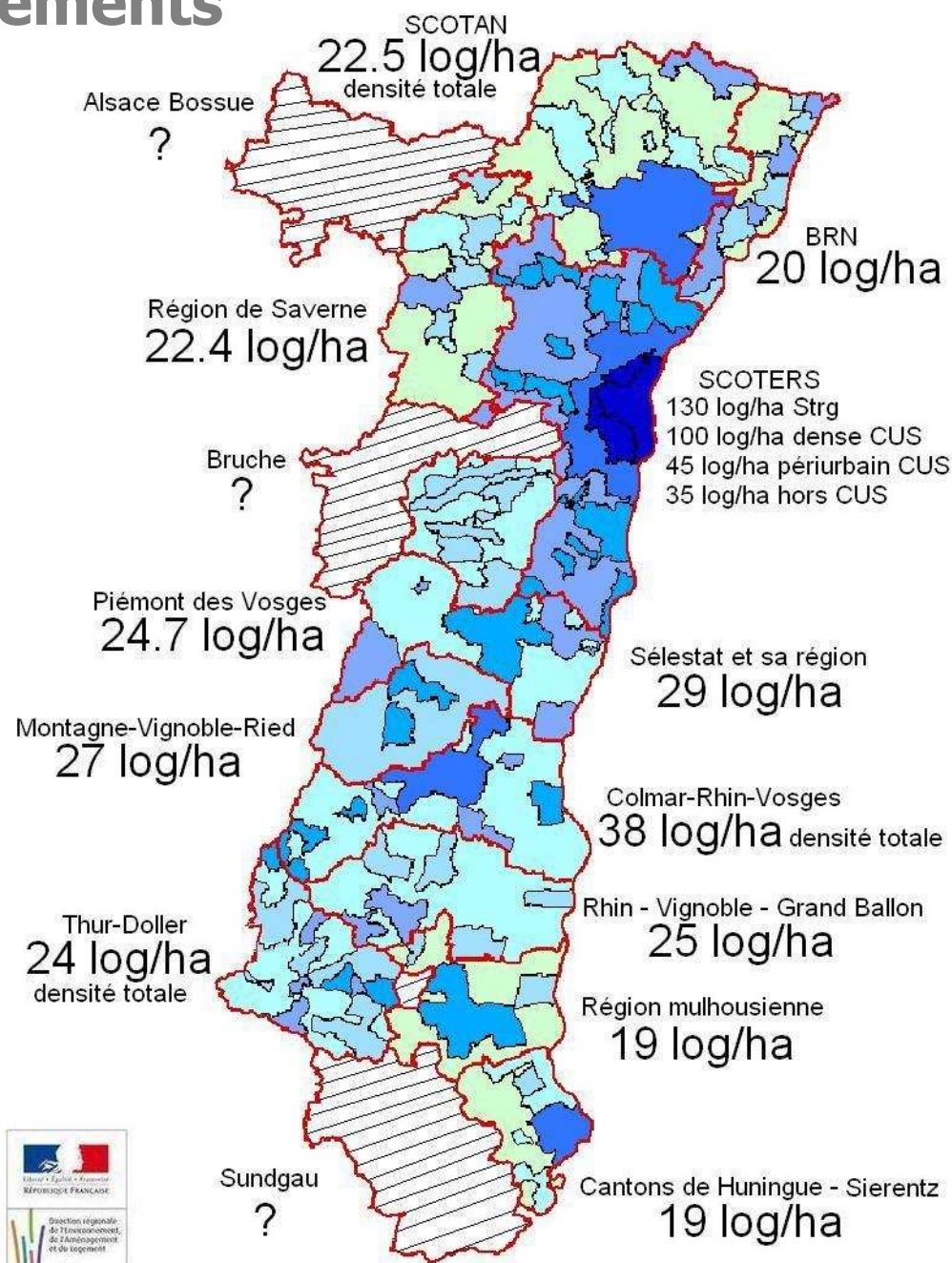
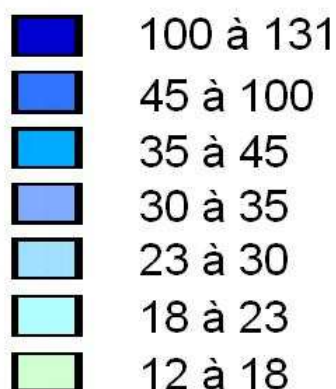


Observations passées
+ 9670 logt/an en Alsace = 100%
(sur 12 SCoT)

Cadrages fonciers
+ 10700 Ha/an en Alsace = 100%
(sur 12 SCoT)

Objectifs de densité de logements

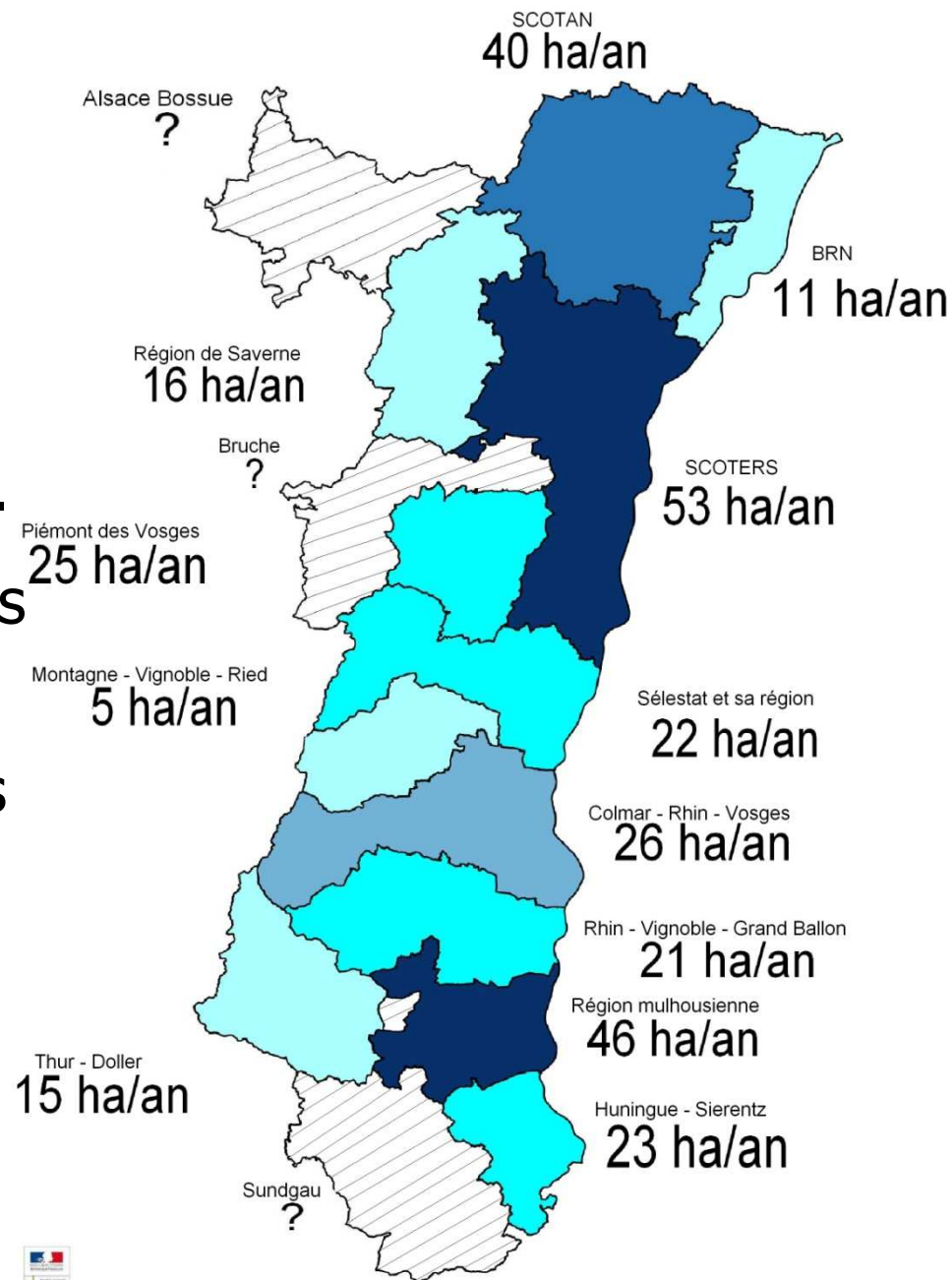
Nombre de logements/hectare



Cadrages des besoins fonciers liés à l'habitat

Besoins fonciers en extension:

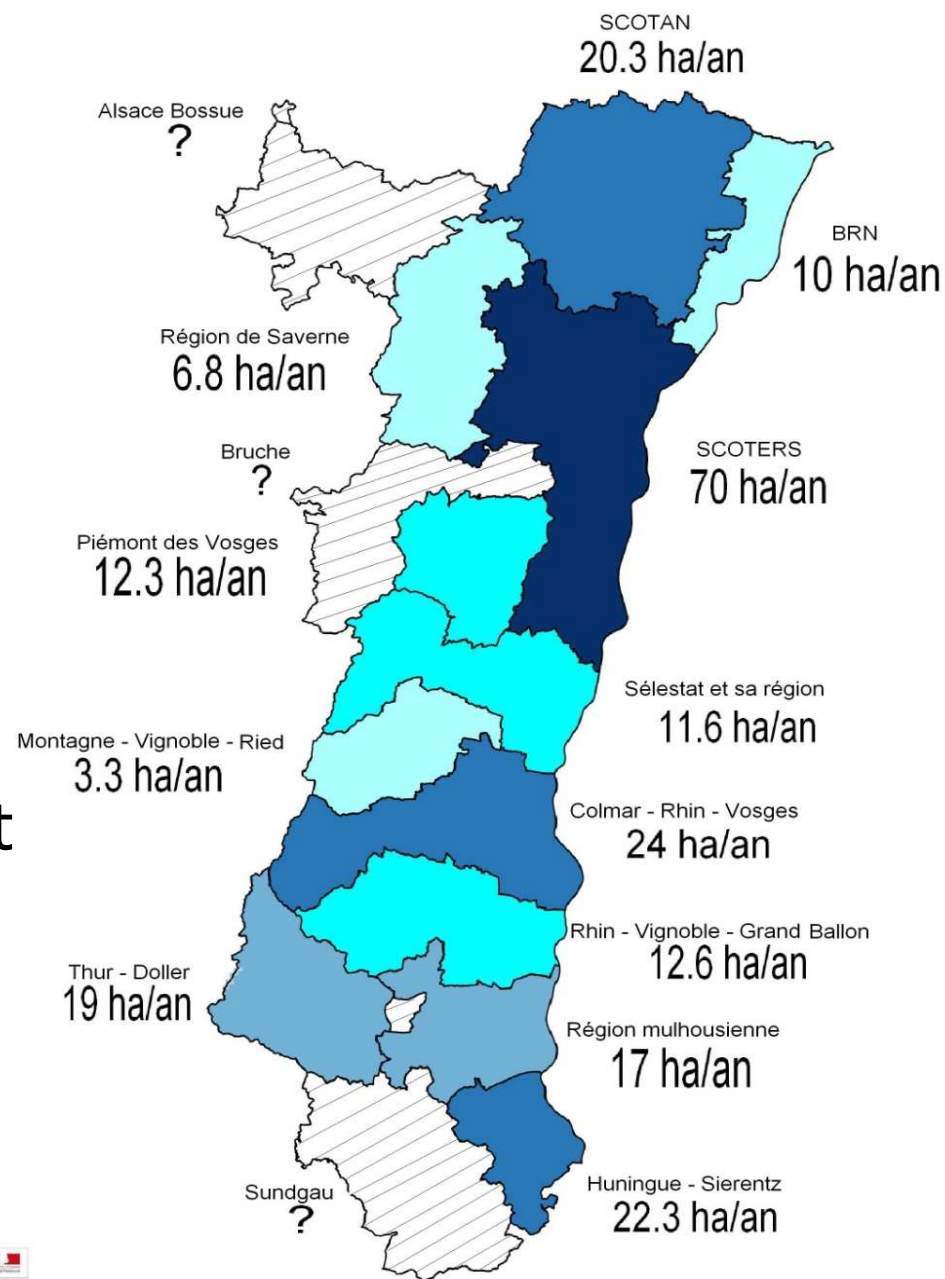
- ✓ estimés sur la base des logements à produire.
- ✓ Intégrant des hypothèses de rétention foncière
- ✓ Éventuellement déclinés de façon phasée



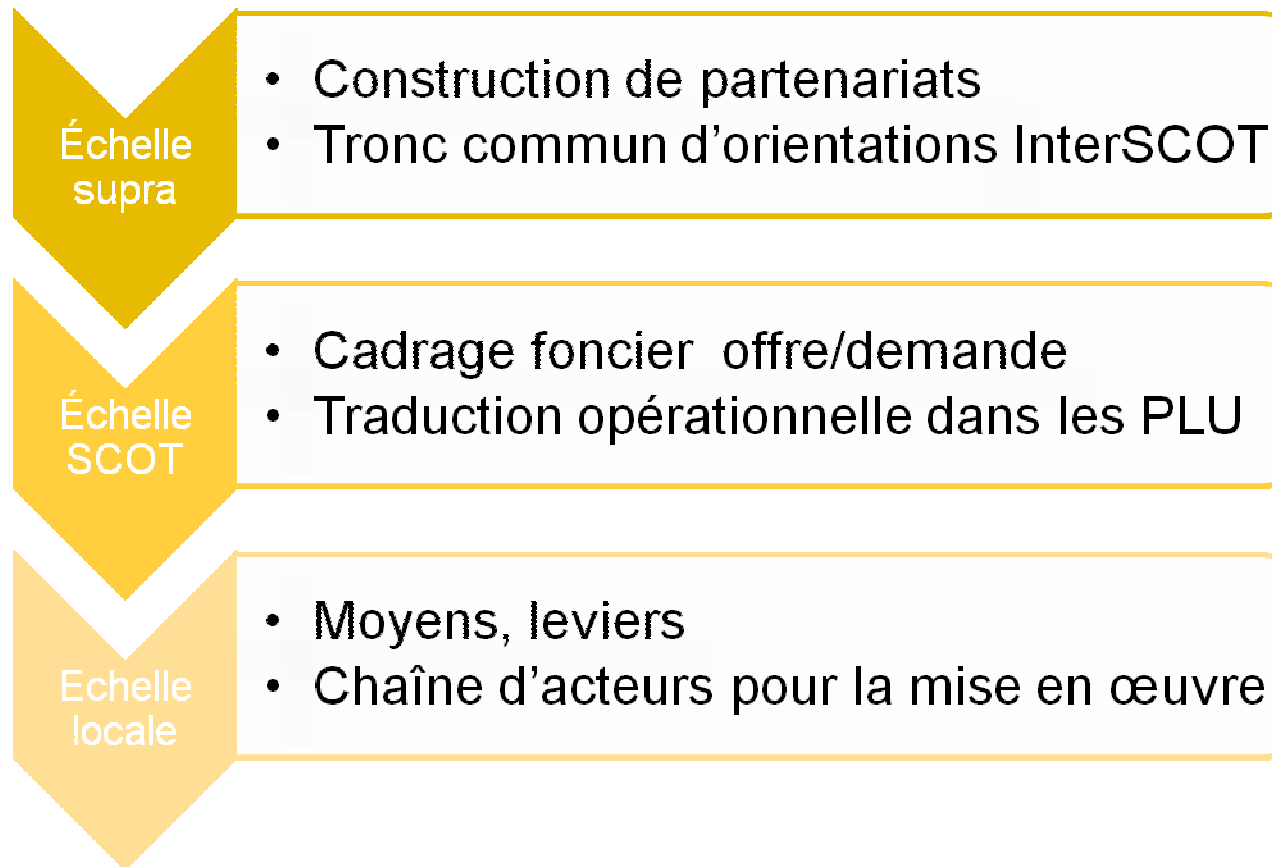
Cadrages des besoins fonciers liés aux activités

Besoins fonciers pour les activités:

- ✓ localisés et hiérarchisés aux différents niveaux de l'armature urbaine du territoire.
- ✓ Intégrant une part de projets d'intérêt supra-scot



Quels points approfondir avec les SCOT ?



Pour en savoir plus

Les chantiers en cours

Enjeux du foncier à vocation économique:

→ en partenariat avec le réseau CCI

Sensibilisation et mobilisation des élus:

→ échanges avec les Associations des Maires

→ Rencontres thématiques : « *Mobiliser mon foncier, c'est possible !* », « *Bien vivre la densité* », ...

Observation à actualiser et à enrichir

→ actualisation des données BDOCS

→ exploitation des données MAJIC

Indicateurs régionaux:

→ mise en place et suivi

Outil de capitalisation et de travail : Le site internet PREFACE à votre disposition

Plateforme Régionale du Foncier en Alsace

Mieux connaître pour mieux agir ensemble

Accueil Présentation de la plateforme Les travaux de Préface Liens utiles

Recherche

Connexion utilisateur

Nom d'utilisateur *

Mot de passe *

Demander un nouveau mot de passe

Se connecter

Le mot des Présidents

La gestion économe des espaces... Avec une population qui dépasse les 2 millions d'habitants, l'Alsace connaît de nombreuses années : près de 2000. L'étalement urbain, pour le développement au regard des enjeux de qualité des paysages et de la mobilisation des potentiels, en Alsace. Dans le cadre du Comité de pilotage, nous proposons aux partenaires alsaciens du rythme de consommation de l'espace, la coordination des politiques publiques de l'aménagement de donner...

Le Préfet de région : Stéphane...
Le Président du Conseil Régional d'Alsace : Justin VOGEL

Plateforme Régionale du Foncier en Alsace et de la Consommation des Espaces

Mieux connaître pour mieux agir ensemble

Accueil Présentation de la plateforme Les travaux de Préface Liens utiles Documents Extranet

Recherche

Liste des ressources

Cette page permet l'accès direct à l'ensemble des documents téléchargeables sur le site ainsi que des documents en ligne.

Agenda

- Comité de pilotage à Strasbourg au Conseil Régional d'Alsace - salle Bartholdi 1er étage 11/06/2013 - 14:00 à 17:00

Documents relatifs aux bases de données

Titre
Tableau synthétique des méthodes
Atelier de novembre 2011
Compte-rendu de l'atelier d'expertise de juin 2012
Panorama des méthodes mobilisables en Alsace
Répertoire BDD en Alsace

Documents relatifs aux dynamiques territoriales

Titre
Analyse Adeus
Analyse de la consommation des espaces en Alsace
Animations-vidéos (1/3) représentant l'étalement urbain - Sélestat
Animations-vidéos (2/3) représentant l'étalement urbain - Cernay
Animations-vidéos (3/3) représentant l'étalement urbain - Territoire du Soot de la Bruche

Documents relatifs aux éléments de diagnostic

Titre
Compte-rendu du comité de pilotage du 21 mars 2012

Extranet

- Comité de pilotage
- Travaux d'expertise
 - Bases de données et méthodes de mesure
 - Diagnostic régional
 - Volet prospectif
 - Situations à enjeux
 - Contributions des SCoT
 - Echanges avec les partenaires

Agenda

- Comité de pilotage à Strasbourg au Conseil Régional d'Alsace - salle Bartholdi 1er étage 11/06/2013 - 14:00 à 17:00

Contribution des SCoT à la gestion économe du foncier en Alsace

Voir Modifier Révisions

L'un des sujets majeurs du programme de travail de Préface porte sur « la contribution des SCoT aux dynamiques foncières alsaciennes ». L'enjeu est de mettre en débat le rôle des démarches de SCoT dans la maîtrise de la consommation foncière régionale, en portant une vision d'ensemble à l'échelle régionale.

Une première étape consiste à développer une lecture partagée des parts prises par chacun des territoires de SCoT dans la dynamique régionale actuelle de consommation d'espace et dans la dynamique régionale future que l'addition de leurs projets dessine.

Une fois partagée entre les partenaires de Préface lors d'un atelier d'expertise, cette lecture d'ensemble méritera d'être portée au niveau des représentants politiques des SCoT et des InterSCoT pour rendre compte des implications de chaque projet de territoire à l'échelle régionale, pour tirer les enseignements des différences d'un territoire à l'autre, et alimenter les débats sur la répartition des efforts à poursuivre en faveur d'une gestion plus cohérente et plus économe de l'espace en Alsace.

Cette compréhension des dynamiques territoriales et des marges de manœuvre à venir à l'échelle de notre région ne peut s'appréhender sans l'association, l'éclairage et la contribution concrète des SCoT et de leurs élus. L'équipe de Préface s'est rapprochée de quelques SCoT qui ont souhaité s'inscrire plus particulièrement dans la préparation de ce travail.

Vous trouverez ci-dessous la note qui a été adressée aux représentants des SCoT ainsi que les compte-rendus des premières réunions techniques :

- note de février 2012
- réunion technique du 2 juillet 2012
- réunion technique du 22 août 2012
- réunion technique du 7 décembre 2012

L'atelier d'expertise s'est tenu le 19 mars dernier, vous pouvez retrouver ici la fiche de présentation de l'atelier, le diaporama présenté ainsi que la version provisoire du rapport du CETE de l'Est présentant les dynamiques foncières au sein des SCoT au vu des données Majo (fichiers fonciers).

www.preface-alsace.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
ALSACE