



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

30 ans d'urbanisation en Alsace

Zoom sur le territoire du SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon



Programme partenarial

Pilotage

Direction Régionale de l'Équipement Alsace - depuis le 01 janvier 2010 Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement
Service Energie Climat Logement Aménagement / Pôle Aménagement
2 route d'Oberhausbergen. BP 81005/F 67070 Strasbourg Cedex
ecla.dreal-alsace@developpement-durable.gouv.fr- 03 88 13 07 53

Région Alsace

Service animation des territoires
1, place du Wacken, BP 91006 - 67070 Strasbourg Cedex - 03 88 15 69 97

Réalisation

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33 Grand'Rue 68100 Mulhouse
aurm@aurm.org - 03 89 45 90 00
Equipe projet : Viviane Bégoc, Emmanuelle Honoré,

Avec la collaboration de :

L'Agence de Développement Et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS)
9 rue Brûlée. BP 47R2 67002 Strasbourg Cedex
adeus@adeus.org - 03 88 21 49 00

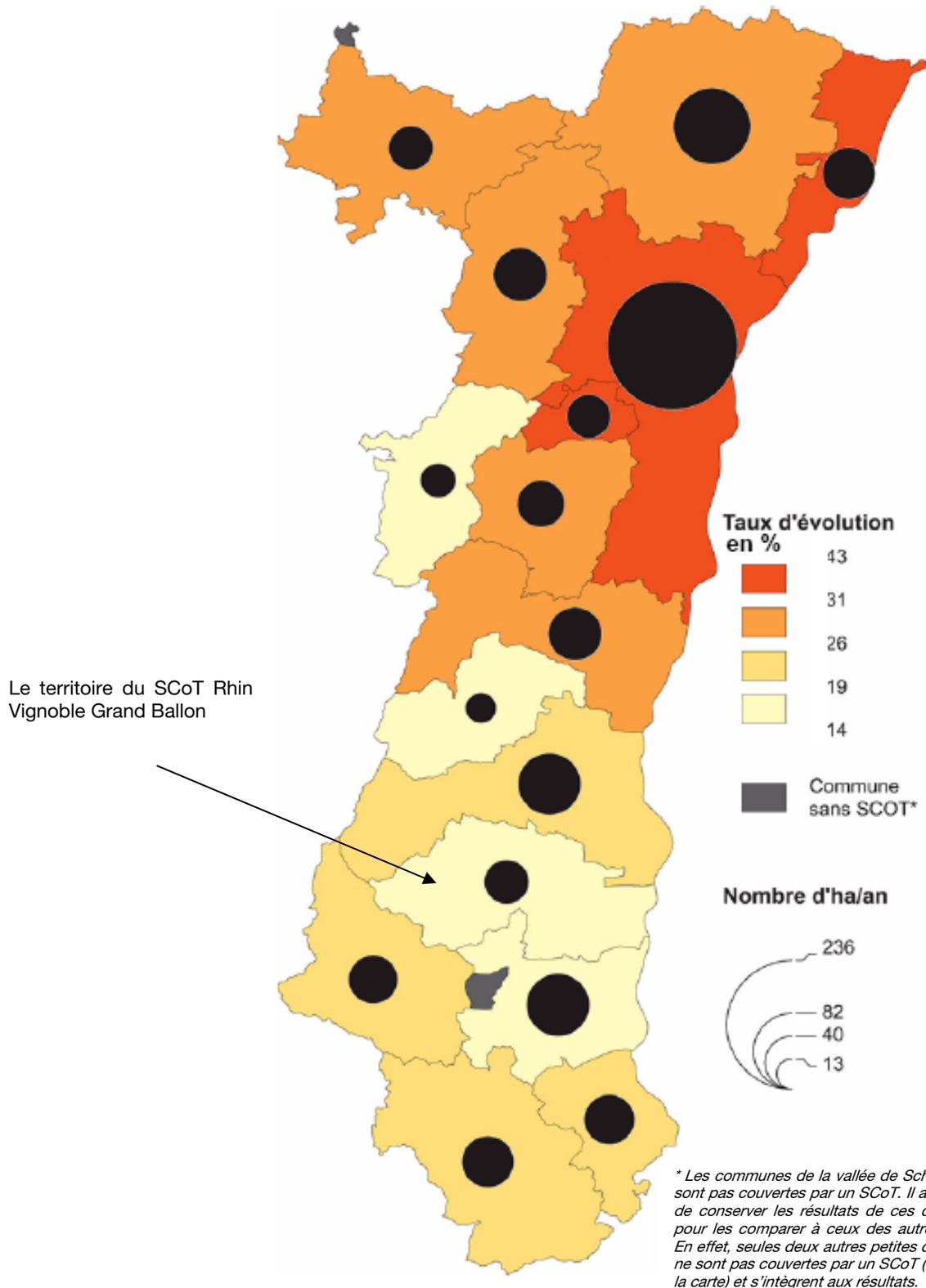
Comité technique de suivi

Gilles Chomat : Service de l'aménagement et de la prospective (SAP - DRE Alsace) ; Daniel Wahl : Service de l'information statistique (SIS - DRE Alsace) ; Christian Rinckenbach (DDE 68) ; Etienne Simon : subdivisionnaire (DDE 68) Clara Jezewski-Bec : service animation des territoires (Région Alsace)

Sommaire

<i>Préambule</i>	5
<i>A \ La consommation foncière à l'échelle du SCoT</i>	7
<i>A.1. Un territoire...des géographies marquées</i>	9
<i>A.2. Une croissance démographique et une certaine diffusion de l'emploi</i>	11
<i>A.3. Volume et mode de consommation foncière : des contrastes nets</i>	15
<i>A.4. Consommation foncière et dynamique d'évolution : vers une récente maîtrise</i>	19
<i>B \ L'étalement urbain dans 7 communes du SCoT</i>	23
<i>Préliminaire : critères de choix et méthode</i>	25
<i>B.1. Balgau</i>	27
<i>B.2. Blodelsheim</i>	31
<i>B.3. Ensisheim</i>	35
<i>B.4. Guebenschwihr</i>	39
<i>B.5. Guebwiller</i>	43
<i>B.6. Lautenbach</i>	47
<i>B.7. Soultz</i>	51
<i>C \ Enseignements transversaux</i>	55
<i>C.1. Les facteurs d'explications</i>	57
<i>C.2. Les projets de territoires et la stratégie foncière</i>	58
<i>C.3. Auto-analyse...et si c'était à refaire</i>	59
<i>C.4. Après 2002</i>	60
<i>D \ Enseignements et suites à donner</i>	61
<i>ANNEXES</i>	74

Consommation foncière par SCOT et évolution de la tache urbaine - 1982-2000



Préambule

Quel sont les facteurs d'explication d'une consommation foncière importante après les années 1970 ? L'analyse de territoires SCoT permet de donner des éléments de réponse à cette question relative au phénomène de l'étalement urbain. Elle apporte aussi des pistes pour contrer la surconsommation foncière constatée encore aujourd'hui.

Une étude en plusieurs phases

Cette étude fait suite à plusieurs autres travaux confiés aux agences d'urbanisme d'agglomération d'Alsace : AURM (Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne) et l'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de Strasbourg) ; sous la maîtrise d'ouvrage de la DRE et la Région Alsace. Il s'agissait de mesurer la consommation foncière et le fonctionnement des territoires alsaciens. Ce travail a abouti à plusieurs productions :

- «Etude sur l'utilisation du foncier en Alsace face aux enjeux d'aménagement du territoire » – DRE Alsace – DRAF – AURM – ADEUS - Mai 2007
- «30 ans d'urbanisation en Alsace : Consommation foncière et fonctionnement du territoire » – DRE Alsace – Région Alsace – AURM – ADEUS - Novembre 2007
- «30 ans d'urbanisation en Alsace : quelle maîtrise de l'étalement urbain ? » L'écho du foncier N°3 - DRE Alsace – décembre 2008

Un séminaire sur ce sujet a aussi été organisé en janvier 2008 réunissant 200 responsables de l'aménagement du territoire, professionnels du public ou du privé et élus.

Mesurer l'étalement urbain et qualifier la consommation foncière

Ce document analyse le phénomène étalement urbain du territoire du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon (en cours d'élaboration depuis 2008). Il est conçu par l'AURM. L'ADEUS produit ce même travail sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région. Il a pour objectif, au-delà de la mesure quantitative de la consommation foncière, de la qualifier afin d'approcher la notion d'étalement urbain.

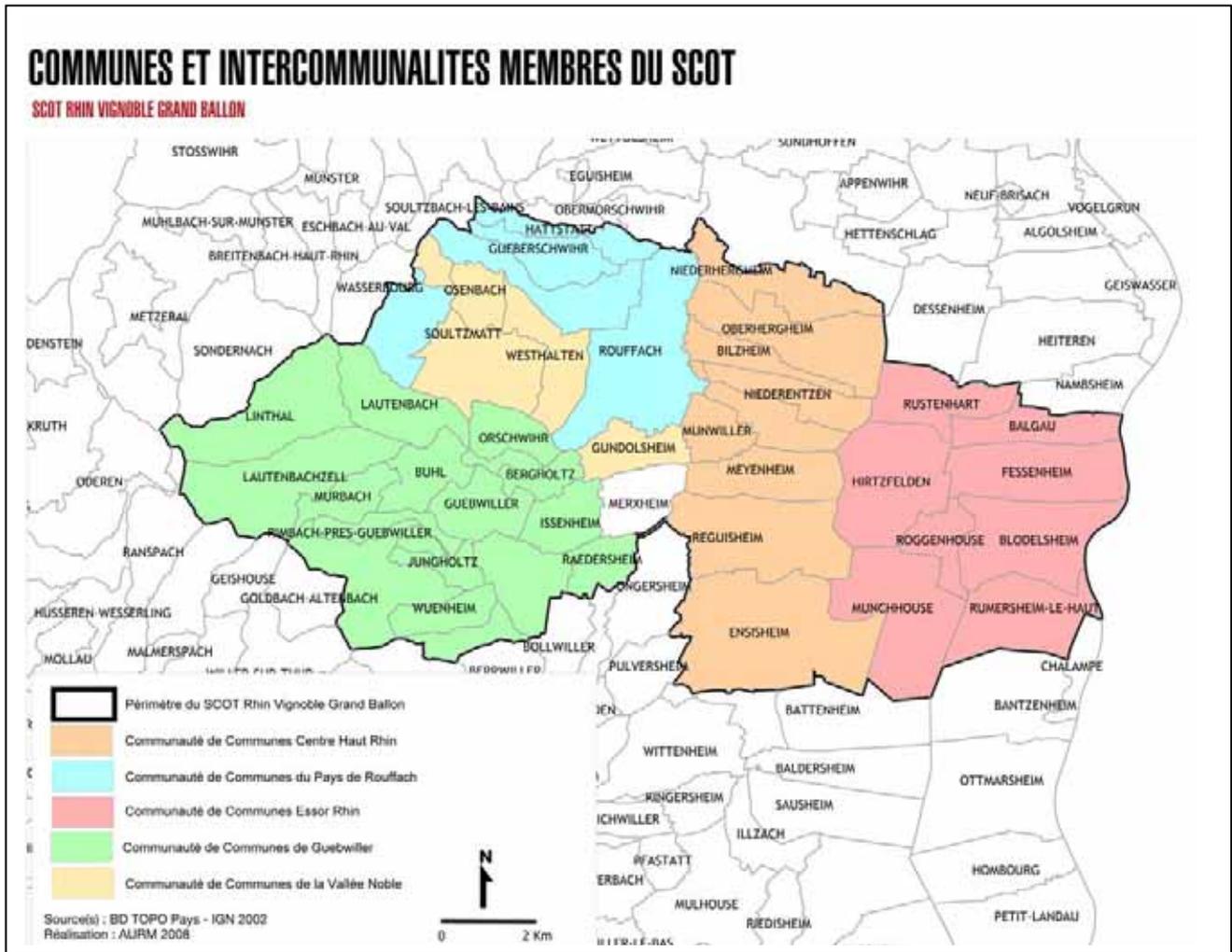
Cette étude se fait dans le contexte de l'association de l'Etat et de la Région à l'élaboration du SCoT.

La méthodologie repose sur :

- Une analyse statistique détaillée sur le territoire du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon ;
- Le choix de sept communes afin de réaliser des analyses communales fines par un travail de repérage (mode d'urbanisation, composition et morphologie des extensions) et des entretiens auprès des personnes ressources de ces sept communes.

Les personnes ressources interrogées sont :

- Jean-Louis Schlecher – maire de Balgau (depuis 1983);
- M. Beringer – maire de Blodelsheim (depuis 2001) et M. Maureur - Directeur général des services de Blodelsheim;
- Messieurs Misslin et Leglay – techniciens de la ville d'Ensisheim ;
- Roland Husser – maire de Gueberrschwihr (depuis 2008); Gérard Hertzog - maire de Gueberrschwihr (1965-1995) et René Burn maire-adjoint de Gueberrschwihr (1965-1995) ;
- Jean-Luc Ullmann – Directeur général des services de Gueberrwiller ;
- Mme Haehnen et M. Groelly – adjoints au maire de Lautenbach (depuis 2001);
- Thomas Birgaentzle – maire de Soultz (depuis 1989) et Fernand Bohn – maire-adjoint de Soultz.



Le territoire du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon est composé de 43 communes. Elles sont regroupées en cinq Communautés de Communes et on compte une commune isolée.

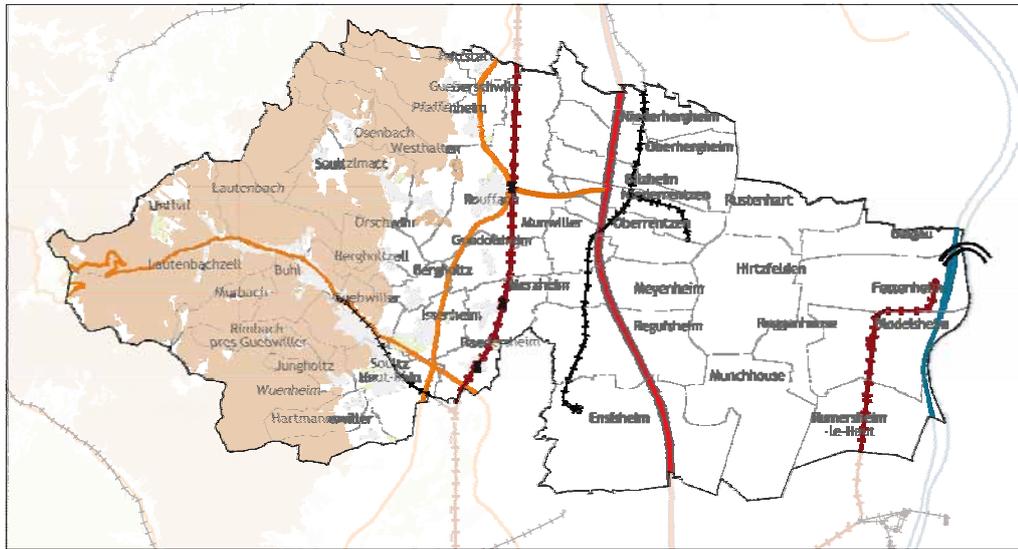
A \ La consommation foncière à l'échelle du SCoT

SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999		
	58573	67603		
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999		
	17977	22257		
Emploi privé (<i>Unedic</i>)			1999	2007
			12710	14253
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution	
	2053 Ha	2828 Ha	+ 775 Ha	

INFRASTRUCTURES ET TOPOGRAPHIE

SCOT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON



Infrastructures routières

- autoroutes
- routes départementales
- pont sur le Rhin

Infrastructure ferroviaire

- Voie ferrée en fonctionnement (desserte voyageur et/ou fret)
- Voie ferrée non exploitée
- gare

Relief

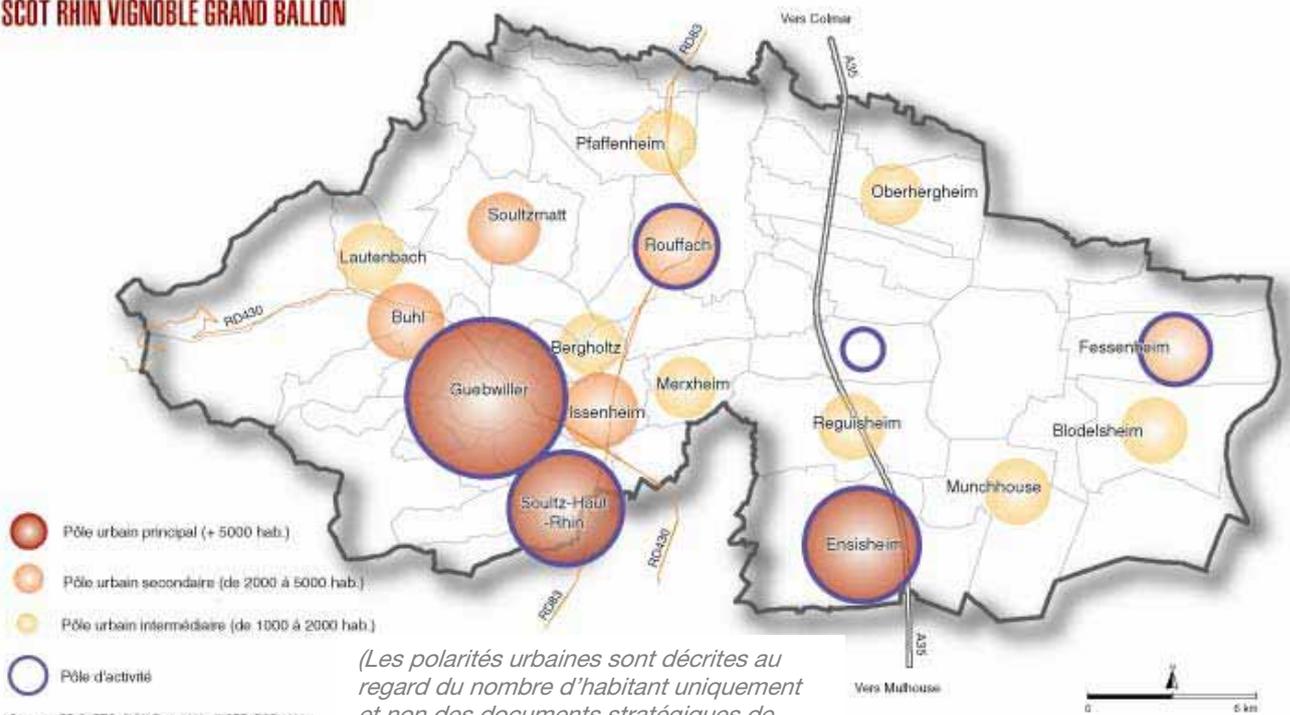
- Massif montagneux



Sources : photographies aériennes 1976, BU 1040 Pays IGN 2002

ARMATURE URBAINE

SCOT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON



- Pôle urbain principal (> 5000 hab.)
- Pôle urbain secondaire (de 2000 à 5000 hab.)
- Pôle urbain intermédiaire (de 1000 à 2000 hab.)
- Pôle d'activité

(Les polarités urbaines sont décrites au regard du nombre d'habitant uniquement et non des documents stratégiques de planification spatiale)

Sources : BD CARTO, ©IGN Paris 1999 ; INSEE, RQP 1999 ;
Réalisation : AURVA, E.H., septembre 2008



A.1. Un territoire...des géographies marquées

L'une des caractéristiques principales de ce territoire est sa proximité de pôles urbains importants : Colmar et Mulhouse qui sont très proches ; Strasbourg, Bâle (CH) et Fribourg (D) un peu plus éloignés. Il bénéficie d'une desserte nord-sud affirmée avec l'autoroute A35, la RD 83 et la RD 430. La présence d'une infrastructure ferroviaire, bien que faiblement exploitée à l'échelle du territoire, constitue aussi un élément structurant.

A.1.1. Des axes structurants nord-sud

Orienté nord-sud, le réseau autoroutier et de voies express est dense et de qualité :

- L'autoroute A 35 présente peu d'échangeurs sur le territoire : Ensisheim et Niederhergheim (échangeur complet) et Meyenheim (demi-échangeur en direction de Colmar) ;
- La RD 83 longe le piémont des Vosges en direction de Belfort et de Colmar. Elle dessert les communes du piémont, de la vallée de la Lauch et de la vallée Noble, et Mulhouse via la RD 430.
- La RD 430 permet les échanges entre Mulhouse, la vallée de la Lauch et Guebwiller.

L'attractivité du piémont est renforcée par une accessibilité routière importante, grâce à la présence de nombreux échangeurs. La route du Rhin (RD 52) longe le Grand Canal d'Alsace. Elle relie les zones d'activités de la bande rhénane. Depuis 2006, elle est connectée, par le pont sur le Rhin, à l'autoroute allemande (A5) située à moins de 1km de la frontière.

Il n'existe pas de liaison est-ouest performante. Le réseau de voirie est peu hiérarchisé et essentiellement constitué de 1x2 voies. Toutefois, des projets sont actuellement en cours pour faciliter les liaisons. Sur la

commune de Niederentzen, l'aménagement d'un échangeur sur l'A35 est en cours, et la déviation d'Ensisheim par le nord va bientôt voir le jour.

A.1.2. Trois entités paysagères distinctes

Le territoire se compose de trois entités paysagères distinctes :

A l'est : la plaine. Elle regroupe quatre sous entités :

- la basse plaine rhénane, ancien lit majeur du fleuve,
- la plaine sèche de la Hardt, qui correspond à la terrasse alluviale du Rhin,
- la vallée de l'Ill et son chapelet de localités bâties sur le bourrelet alluvial,
- la plaine humide de la Lauch et de la vieille Thur.

Au centre : le piémont : Il s'agit des collines sous-vosgiennes et du secteur dit de la « Vallée Noble » (clairière de Wintzfelden / Osenbach).

A l'ouest : la montagne (Hautes Vosges). Cet ensemble s'est urbanisé le long de la haute vallée de la Lauch.

A.1.3. Une armature urbaine hétérogène

Le territoire comporte quatre polarités urbaines distinctes. Leur taille et leur rayonnement sont d'inégale d'importance.

- L'agglomération de Buhl – Guebwiller – Soultz – Issenheim. Elle est la principale entité démographique du SCoT : 25 000 habitants dont 11 000 à Guebwiller (sous-préfecture). Elle est également un pôle d'emploi privé et public.
- Le binôme Rouffach et Soultzmatt : les deux villes comptent respectivement 5 000 et 2 100 habitants. Ce sont deux pôles d'emplois et de services.
- La commune d'Ensisheim compte 7 000 habitants. Elle est bien fournie en commerces et en équipements publics dont l'essor tient à sa situation géographique, sa desserte routière et aussi à la qualité de son cadre de vie.

- Fessenheim, commune de plus de 2 000 habitants. Ce petit pôle urbain bénéficie d'une certaine attractivité.

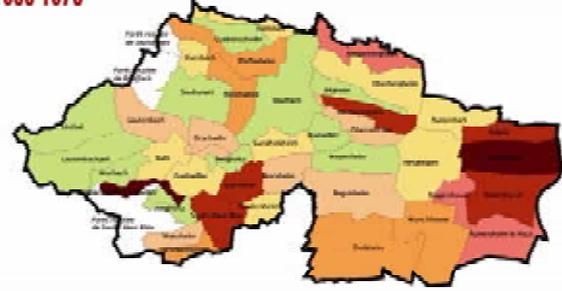
Les pôles économiques de plus de 1 000 emplois se calent sur cette armature urbaine : Guebwiller – Soultz (ZA intercommunale et Schlumberger), Ensisheim (ZA), Rouffach (centre hospitalier et Behr Services), Fessenheim (centrale nucléaire), Meyenheim (base aérienne).

**TAUX D'EVOLUTION DE LA
POPULATION ENTRE 1962 ET 2006**
SCOT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON

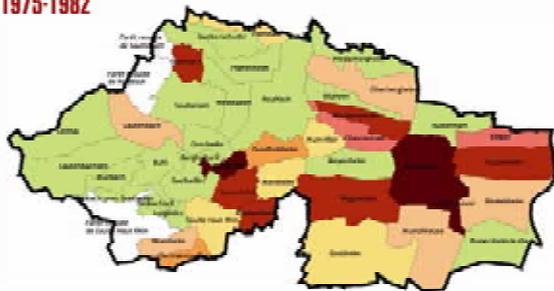
1962-1968



1968-1975



1975-1982



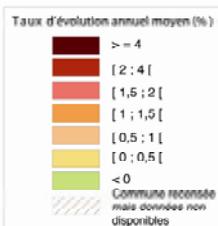
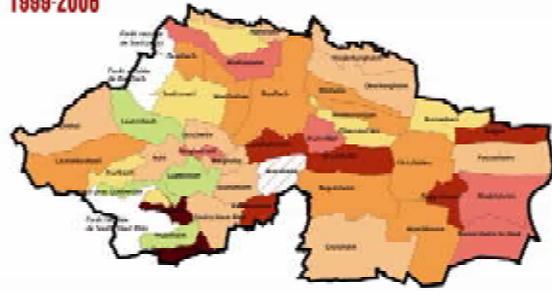
1982-1990



1990-1999



1999-2006



Sources : photos aériennes 1976, BD TOPO Pays 2002, IGN
WCC, ROP, RW
Réalisation : AURM - 2008

A.2. Une croissance démographique et une certaine diffusion de l'emploi

A.2.1. Un dynamisme démographique

Une croissance marquée surtout après 1990

La progression démographique enregistrée au cours de la dernière décennie se confirme avec un taux de croissance similaire sur la période 1999-2006. La croissance démographique (5,7 %) est supérieure à celle du Haut-Rhin et de la Région Alsace.

Une répartition géographique inégale de la croissance de la population

Depuis 1968, l'augmentation de la population a lieu principalement dans les communes du vignoble et de la plaine sur le secteur de Soultzmatt, de Meyenheim et de Fessenheim. Un tiers des communes connaît une croissance démographique à 2 chiffres.

A l'inverse, Guebwiller enregistre une stagnation voire une faible diminution de sa population. La capacité foncière limitée de la commune, la généralisation du desserrement urbain et un repositionnement économique sont sans doute à l'origine de cette évolution. Elle est confirmée par un solde migratoire négatif.

Des pôles urbains moins attractifs

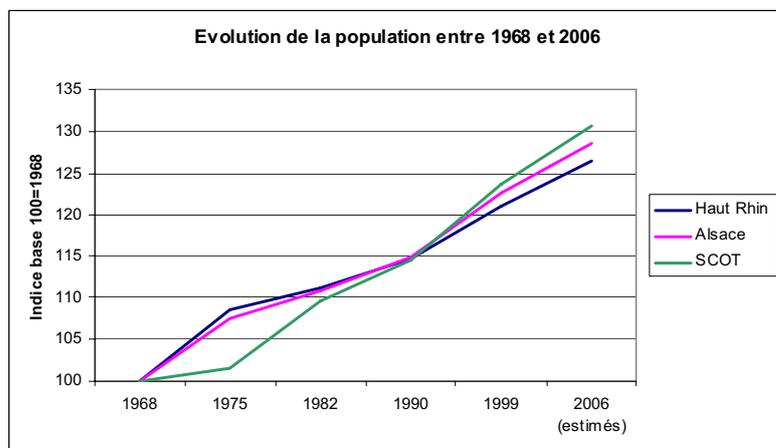
Entre 1975 et 1982, les centres urbains (villes de Guebwiller, Ensisheim, Rouffach et Sultz) connaissent un solde migratoire négatif au bénéfice des communes plus petites, notamment les communes de plaine. A partir de 1982, une répartition plus homogène des nouveaux arrivants s'observe dans le périmètre du SCoT. L'urbanisation s'étend à l'ensemble du territoire.



Un développement résidentiel toujours fort de la bande rhénane (Fessenheim)



La « vallée noble » : un secteur convoité... une sensibilité paysagère forte (Wintzfelden)

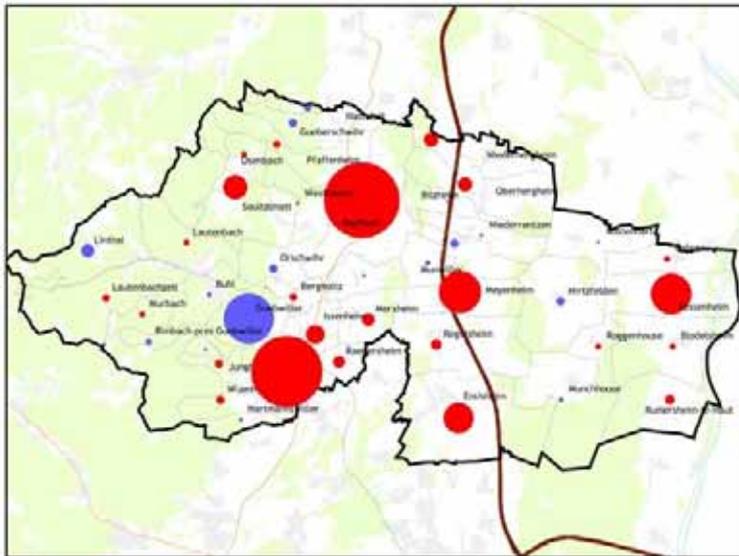


La démographie des communes du SCoT a fortement progressé depuis 40 ans et notamment après 1990.

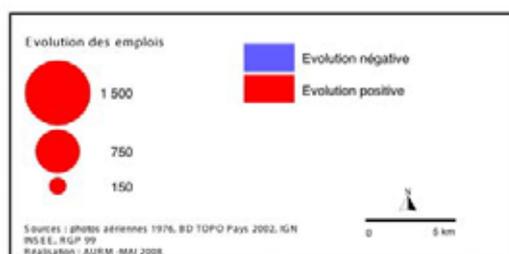
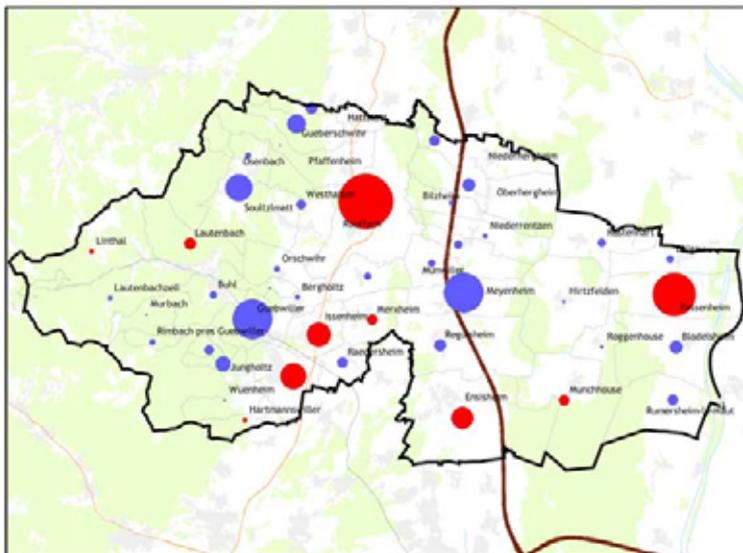
VARIATION DU NOMBRE D'EMPLOI ENTRE 1968 ET 1999

SCOT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON

1982-1999



1968-1982



Un bâti agricole en centre village ... à terme, un potentiel de bâti en renouvellement urbain ? (Meyenheim)

A.2.2. Une croissance économique

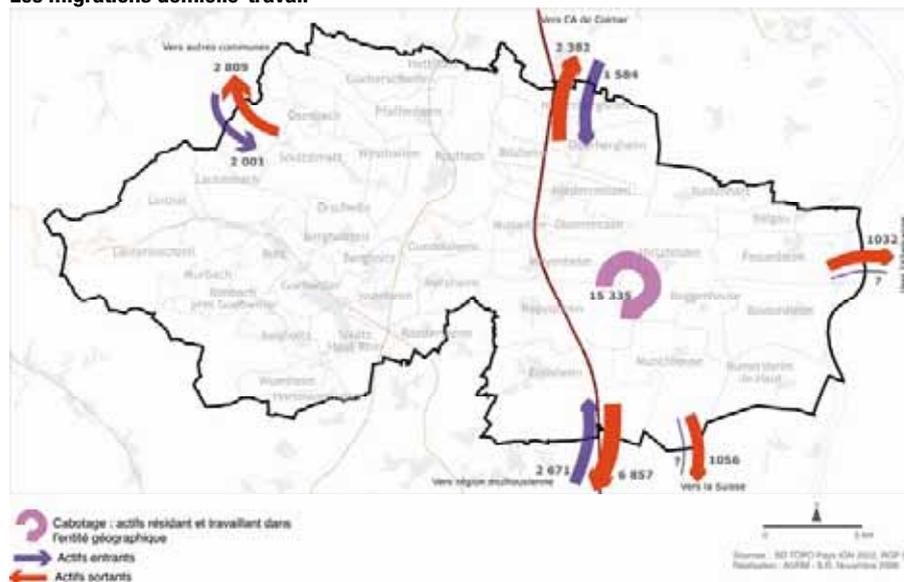
Le territoire du SCoT occupe une faible part dans l'emploi régional (3%) et regroupe 4% de la population active régionale. Après 1982, le nombre d'emploi a augmenté sur l'ensemble du territoire, sauf à Guebwiller.

A.2.3. Davantage de communes résidentielles

En 1999, le territoire compte 31700 actifs pour 31100 emplois. La moitié des actifs résidents du territoire du SCoT y travaille. Parmi ceux travaillant hors du territoire, 48% occupent un emploi dans la Région Mulhousienne et 20 % dans celle de Colmar.

Le territoire du SCoT est attractif : 6300 actifs de secteurs voisins viennent y travailler, occupant ainsi 18% des emplois. Globalement, les communes présentent un caractère de plus en plus résidentiel : dissociation entre lieu d'emploi et lieu de résidence.

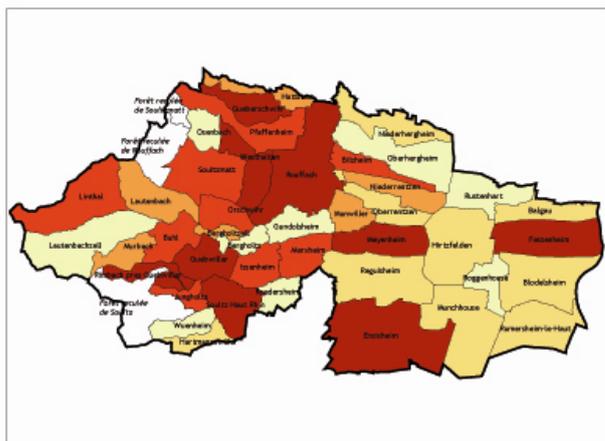
Les migrations domicile-travail



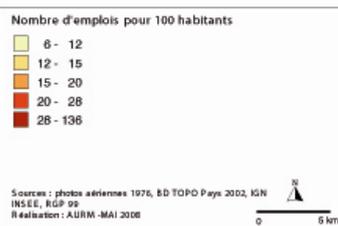
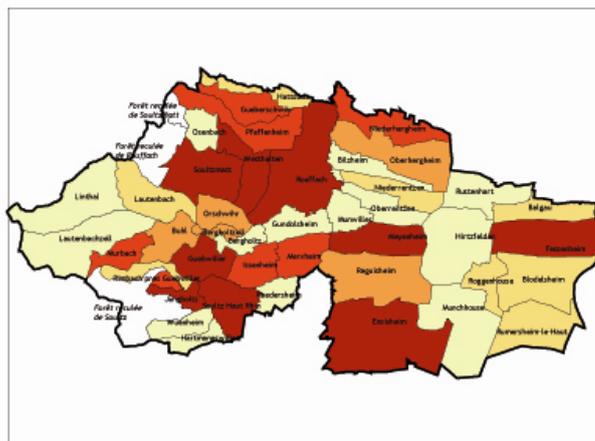
POPULATION ET EMPLOI 1982-1999

SCoT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON

1982



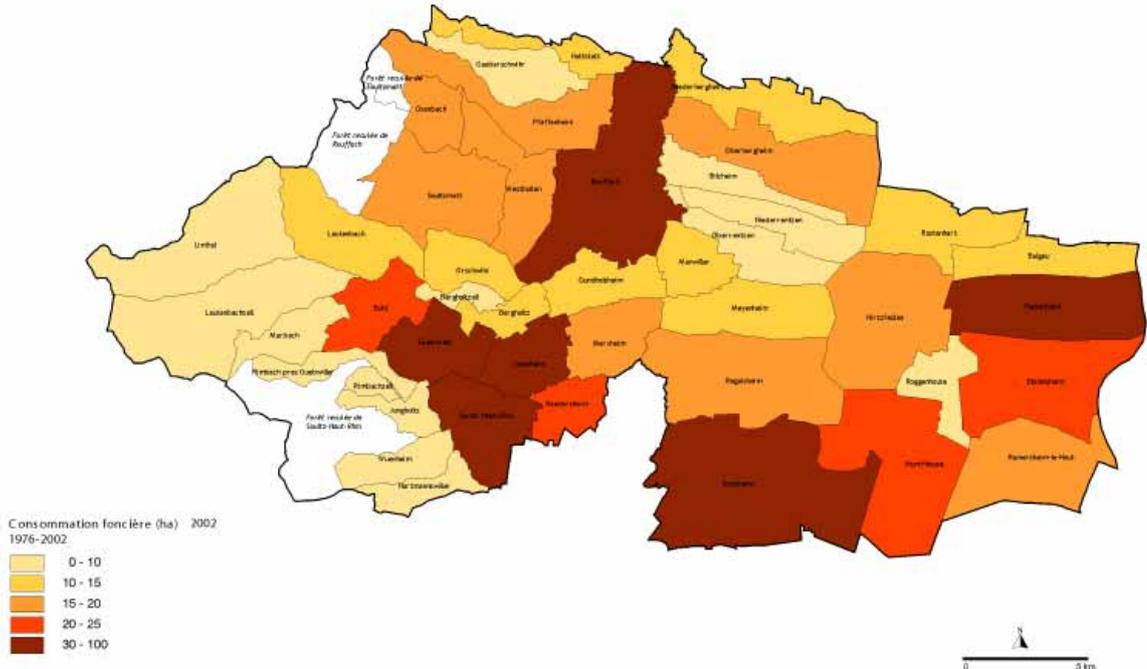
1999



De plus en plus de communes ont un ratio nombre d'emplois par habitant en décroissance. Il y a une polarisation des emplois. Le nombre de communes à dominante résidentielle augmente.

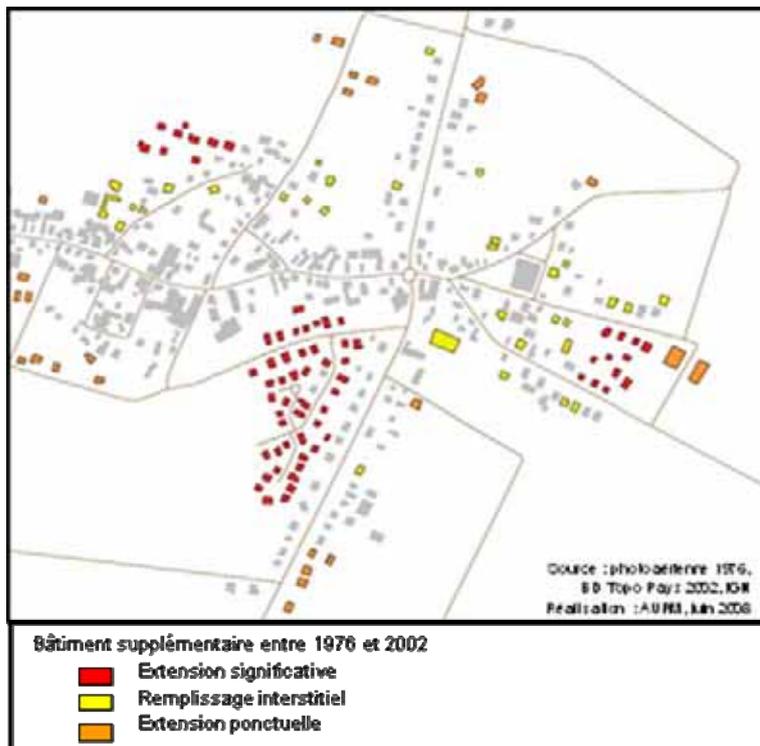
CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1976 ET 2002

SCOT RHIN VIGNOLE GRAND BALLON



Sources : photos aériennes 1976, BD TOPO Pays 2002, IGN
Réalisation : AURM-CB, Juin 2008

Les trois formes de consommation foncière



Terminologie

« Les extensions urbaines significatives » peuvent être définies comme les grandes opérations d'extension de la tache urbaine se situant en frange de l'espace aggloméré. La forme la plus commune est le lotissement de maisons individuelles ou la zone d'activités. Par leur taille et leur localisation en frange, ces espaces sont les plus aisés à repérer.

« Les extensions ponctuelles ou linéaires » se situent également en frange de l'espace aggloméré, mais contrairement aux « extensions urbaines significatives » leur taille plus réduite ou leur forme linéaire les rendent plus difficile à localiser.

« Le remplissage interstitiel » correspond à l'ensemble de la consommation foncière qui se fait au sein du tissu aggloméré d'une commune.

A.3. Volume et mode de consommation foncière : des contrastes nets

A.3.1. 30 ha consommés annuellement dont la moitié en plaine

Volume : 2 ha d'espaces urbanisés en plus par mois

16% d'espaces urbains en plus ont été enregistrés dans le territoire du SCoT entre 1982 et 2000 (la moyenne est de 25% en Alsace). Néanmoins cela représente 30 ha consommés annuellement dans le SCoT (775 ha entre 1976 et 2002) soit plus de 1ha tous les 15 jours.

Répartition géographique : une consommation modérée en montagne et au nord

Globalement, la plaine a davantage consommé de foncier. Elle représente 48% de la consommation totale du SCoT, contre 39% pour le piémont et 13% pour la montagne. La consommation est liée aux contraintes de chaque sous entité. La plaine offre une accessibilité favorable. Le piémont et la montagne sont contraints par la présence du vignoble, par le relief et la réglementation en vigueur (Loi Montagne). Quant aux pôles urbains, ils se sont sensiblement élargis.

Répartition vocation : une consommation à vocation résidentielle

L'habitat et les équipements ont participé à hauteur de 649 ha dans la consommation foncière entre 1976 et 2002, soit 25 ha par an. Ils représentent 84% du total de la consommation foncière.

Les zones d'activités ont participé à hauteur de 126 ha dans la consommation foncière entre 1976 et 2002, soit 4,8 ha par an. La part de l'activité économique pure dans la consommation foncière est de 16%, soit moins que la moyenne régionale qui représente un tiers.

A.3.2. Un développement de la « tache urbaine » par extension significative

Les extensions de l'urbanisation, l'évolution de la tache urbaine, ont été analysées au regard de trois formes : extension significative, remplissage interstitiel, extension ponctuelle (voir définition et illustration ci-contre).

Volume : moins d'un quart par remplissage interstitiel

Le développement urbain s'est opéré par extensions urbaines significatives :

- 58 % du territoire ont été urbanisés par extensions significatives sous forme de lotissements et/ou de zones d'activités sur d'assez grandes surfaces (soit 448 ha).
- 24 % par remplissage interstitiel à l'intérieur du tissu urbain par remplissage des vides et des parcelles insérées entre deux bâtiments (soit 187 ha).
- 18 % par extensions ponctuelles en bordure des bourgs, des villages et des quartiers (soit 140 ha).

COMPOSANTES DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
DANS LE SCoT RHIN-VIGNOBLE-GRAND BALLON

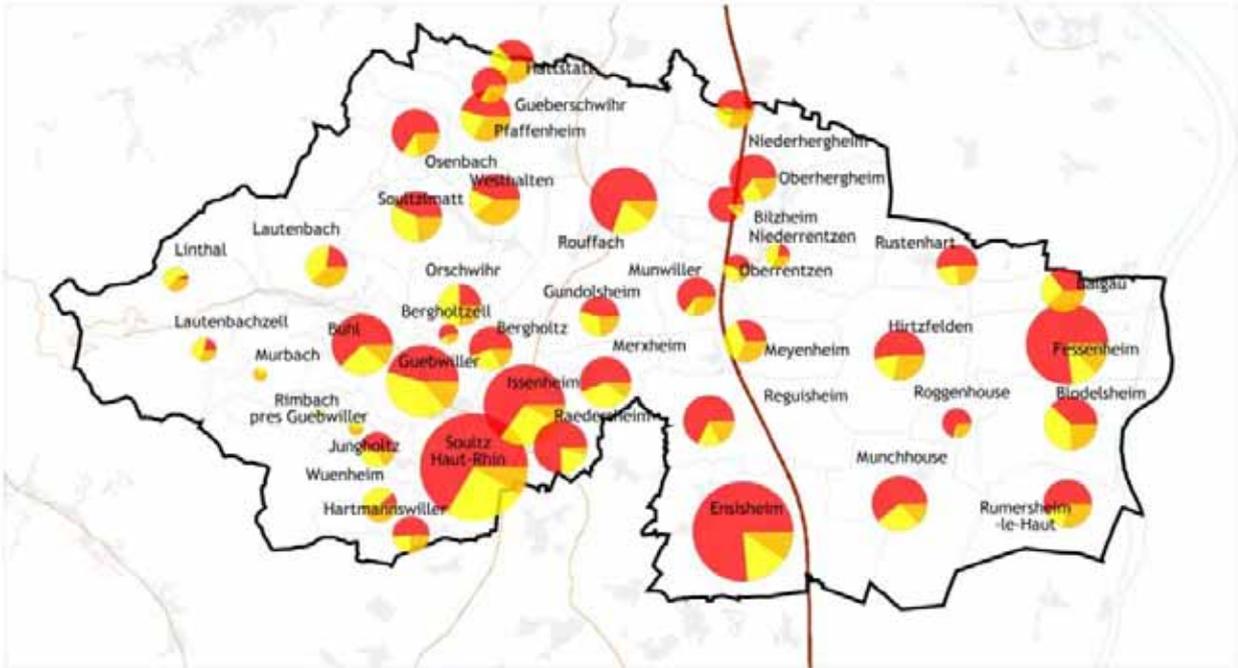


Le lotissement : un mode d'urbanisation généralement consommateur de foncier en extension (Jungholtz)



TPOLOGIE DE L'ÉTALEMENT URBAIN ENTRE 1976 ET 2002

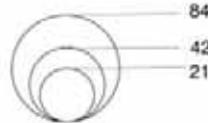
SCOT RHIN VIGNOLE GRAND BALLON



Typologie étalement urbain

- Extension significative
- Remplissage intersticiel
- Extension ponctuelle

Surfaces consommées en ha

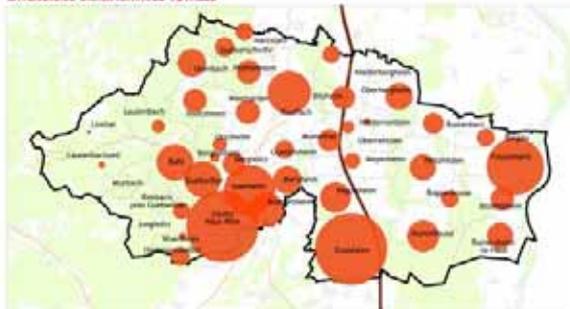


Sources : photographies aériennes 1976, BD TOPO Pays IGN 2002
Réalisation : AURM - C.B., Juin 2008

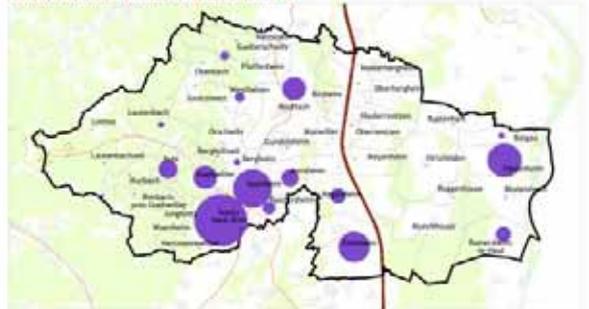
LES EXTENSIONS URBAINES SIGNIFICATIVES ENTRE 1976 ET 2002

SCOT RHIN VIGNOLE GRAND BALLON

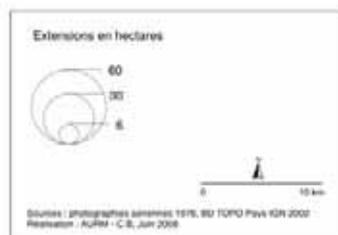
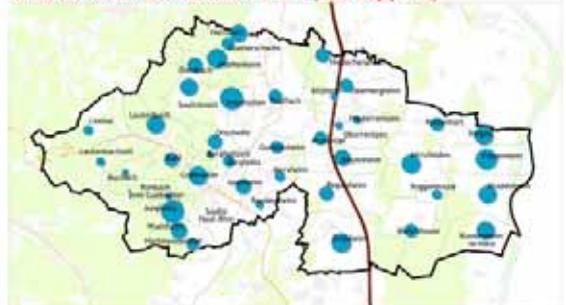
EXTENSIONS SIGNIFICATIVES TOTALES



EXTENSIONS SIGNIFICATIVES EN ZONES D'ACTIVITE



EXTENSIONS SIGNIFICATIVES HORS ZONES D'ACTIVITE (habitat et équipements)



Répartition géographique : une consommation en extension notamment en plaine

La plaine et le piémont se développent plus par extensions urbaines significatives : 62,4 % d'extensions significatives pour la plaine (soit 232 ha) et 57 % pour le piémont (soit 174 ha).

La part de remplissage interstitiel est importante pour les territoires de montagne : 36%. Les communes de montagne contraintes par le relief et une législation spécifique se sont développées davantage par remplissage interstitiel. Aussi, le rôle de pédagogie sur les questions foncières, tenu par le Parc Naturel Régional notamment, a influencé positivement les pratiques.

Les extensions urbaines significatives se concentrent donc en plaine et sur le piémont ; et plus particulièrement autour des principaux centres urbains (+ 64 % par extensions significatives), et le long des axes routiers.

L'urbanisation par extensions ponctuelles est faible dans les centres urbains principaux et secondaires qui se développent en extensions assez massives.



Après une période de dépréciation, les villes, par des efforts d'équipements et d'aménagements, deviennent plus attractives (Rouffach)

Répartition selon la vocation : quelques communes concernées par une consommation de foncier économique

L'urbanisation extensive à destination d'habitat et d'équipement est majoritaire et se réalise en plaine.

Habitat : 73,6 % de l'urbanisation par extensions significatives s'est faite à destination de l'habitat (330 ha du total de la consommation foncière par extension soit 12,7 ha/an).

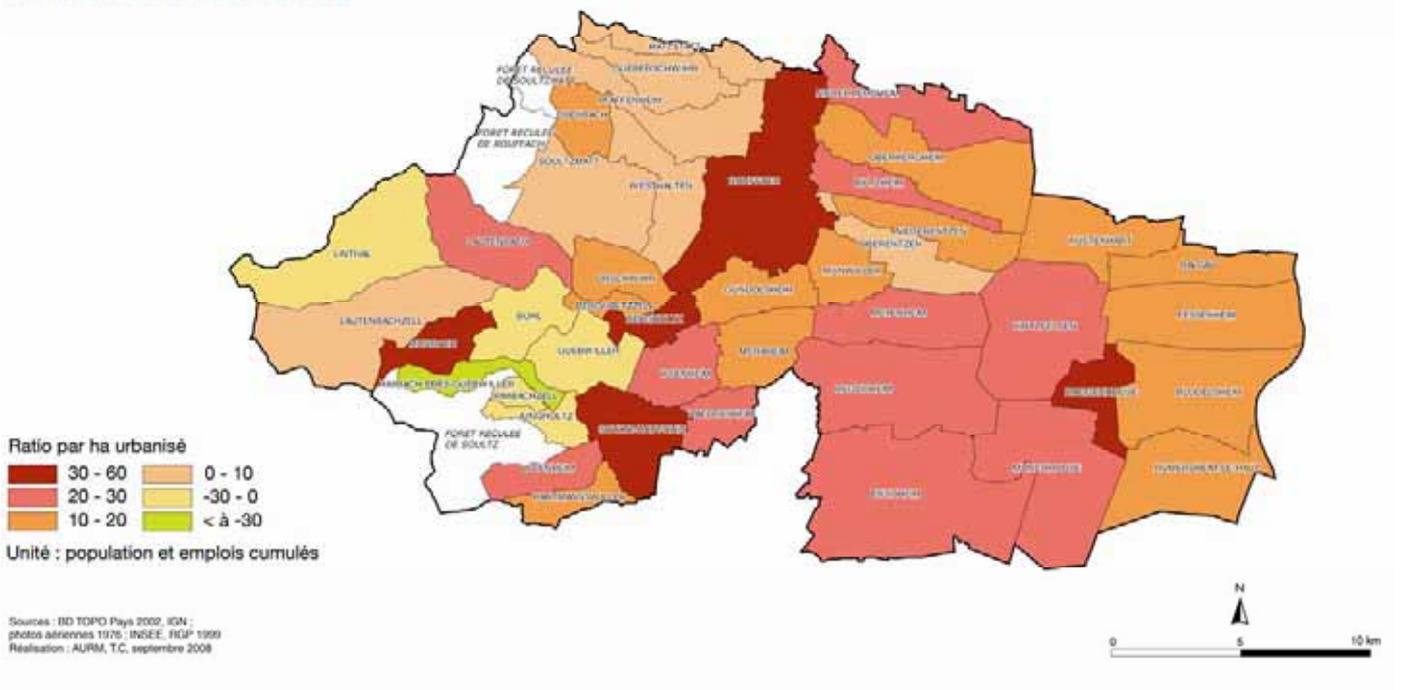
Ces extensions se localisent sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement en plaine où les disponibilités foncières sont généralement les plus importantes.

Activités : les zones d'activités (26,3 % des extensions significatives) se localisent principalement sur le piémont, les grands pôles urbains du territoire et le long des grands axes routiers (ZA de Rouffach, ZA Soultz – Guebwiller). Ces extensions significatives pour l'activité représentent en volume 118 ha du total de la consommation foncière par extension soit 4,5 ha/an.

La superficie totale des zones d'activités urbanisées du territoire a augmenté en moyenne de 2,8 % par an, soit 0,13 ha. En 2002, de nombreuses communes n'étaient pas dotées de zones d'activités. Les extensions annuelles des ZA ont été nettement marquées dans le sud du territoire et la vallée de la Lauch.

POPULATION ET EMPLOIS CUMULES PAR HECTARE CONSOMME ENTRE 1976-2002

SCoT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON



Sur la période 1976 et 2002, pour accueillir 17 habitants et emplois cumulés en moyenne sur le territoire du SCoT, un hectare a été urbanisé.

A.4. Consommation foncière et dynamique d'évolution : vers une récente maîtrise

A.4.1. « Densités foncières » : en baisse

Volume : une dédensification du foncier résidentiel et économique

En 1976, 37 habitants et emplois par hectare sont comptabilisés. En 2002, ce chiffre est descendu à 32 habitants et emplois par hectare.

Cette dédensification est liée à :

- une décohabitation des ménages : pour un même nombre d'habitants, plus de logements nécessaires.
- des maisons individuelles construites sur des parcelles de tailles supérieures à celles de l'habitat ancien et des opérations groupées des années 60,
- à l'implantation d'activités parfois grandes consommatrices d'espaces.

Répartition géographique : une baisse répartie sur tout le territoire

La baisse de la densité est enregistrée sur l'ensemble du territoire.

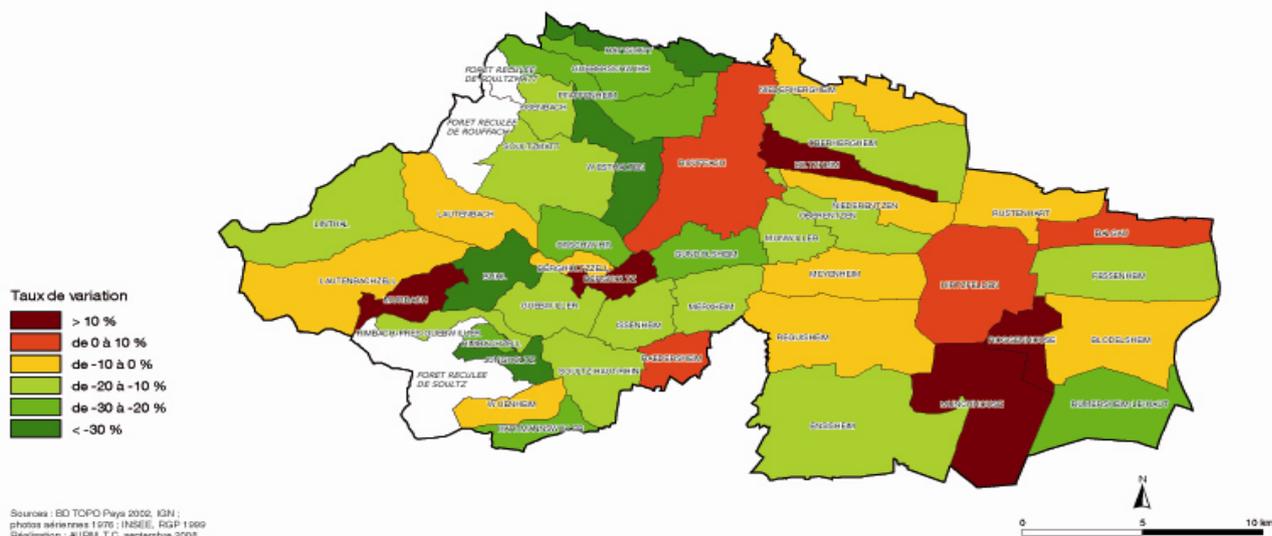
Le taux de variation moyen de la densité de la population et de l'emploi cumulé par hectare urbanisé entre 1976 et 2002 chute de 15 %.



Des formes urbaines plus sobres en foncier

EVOLUTION DE LA DENSITE DE LA POPULATION ET DE L'EMPLOI CUMULE ENTRE 1976-2002

SCOT RHIN VIGNOBLE BALLON

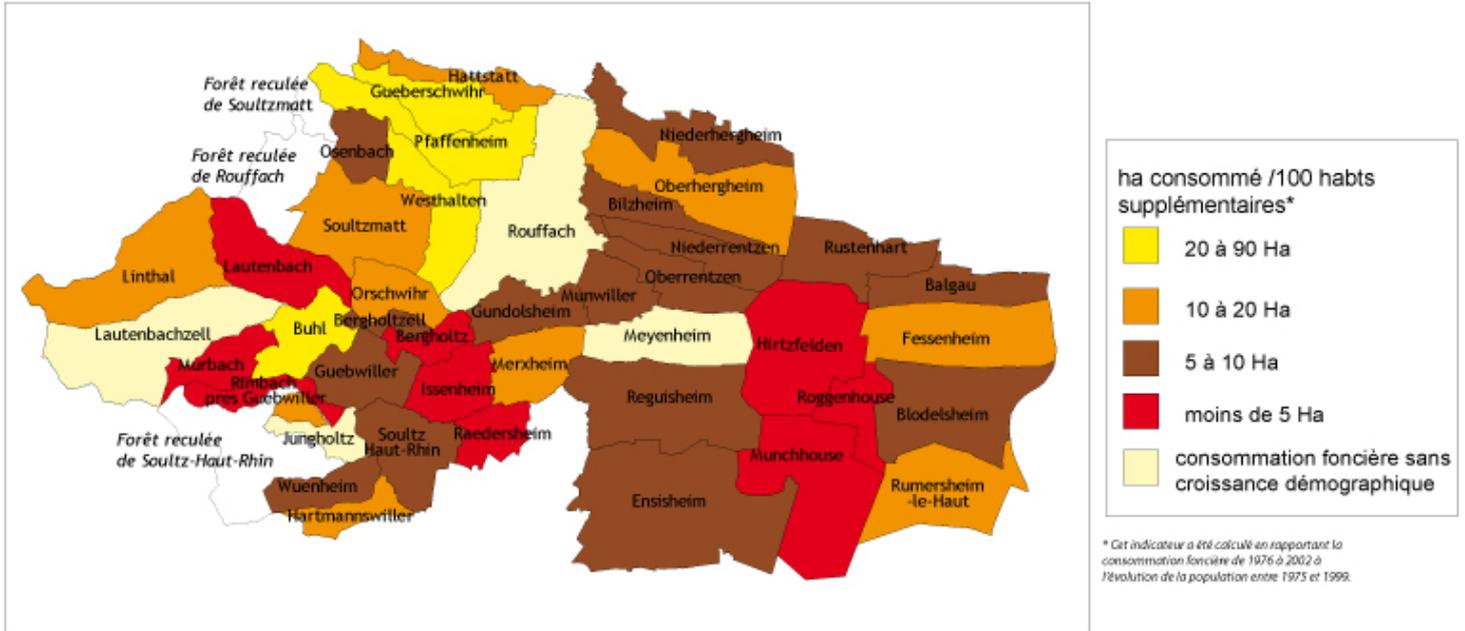


Entre 1976 et 2002, la densité de la population et de l'emploi cumulé a chuté de 15% en moyenne sur l'ensemble du territoire SCoT. La carte illustre ce taux à l'échelle communale

CONSOMMATION FONCIERE POUR 100 HABITANTS

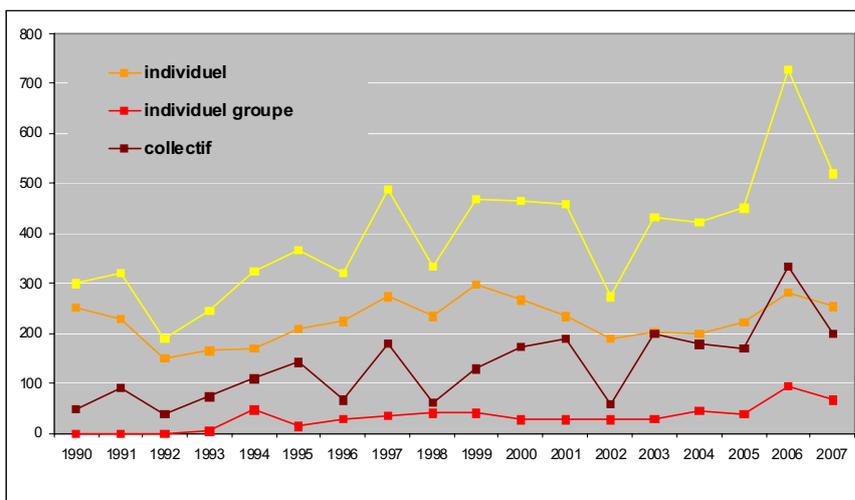
SCoT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON

Sur le territoire du SCoT, 8,5 ha ont été consommés en moyenne pour accueillir 100 habitants supplémentaires (période de 1976 à 2002) soit 1 ha consommé pour 12 habitants. Le ratio est représenté pour chaque commune sur la carte suivante. Il est particulièrement faible dans les communes de la plaine.



Sources : photos aériennes 1976, BD TOPO Pays 2002, IGN, RGP 75 et 99
Réalisation : AURM, CI, octobre 2006

Evolution récente et typologie de la construction neuve sur le territoire du SCoT (1990 à 2007)



La maison individuelle plébiscitée (Osenbach)

A.4.2. Les formes d'urbanisation récente : moins consommatrices

Construction neuve : des alternatives à la maison individuelle

Sur le territoire du SCoT, on constate une augmentation globale de la construction neuve depuis 1992 et notamment sur la période récente (2003-2006).

- 1995-1998 : 377 lgts/an construits en moyenne,
- 1999-2002 : 416 lgts/an construits en moyenne,
- 2003-2006 : 507 lgts/an construits en moyenne.

Sur une période récente, le coût du foncier de la construction et les évolutions sociétales (vieillessement de la population, décohabitation...), favorisent un ralentissement de la construction de maisons individuelles au profit du logement sous forme de collectif ou individuel groupé plus récemment.

La dynamique de construction dans le territoire est forte et elle est supérieure au Haut-Rhin.

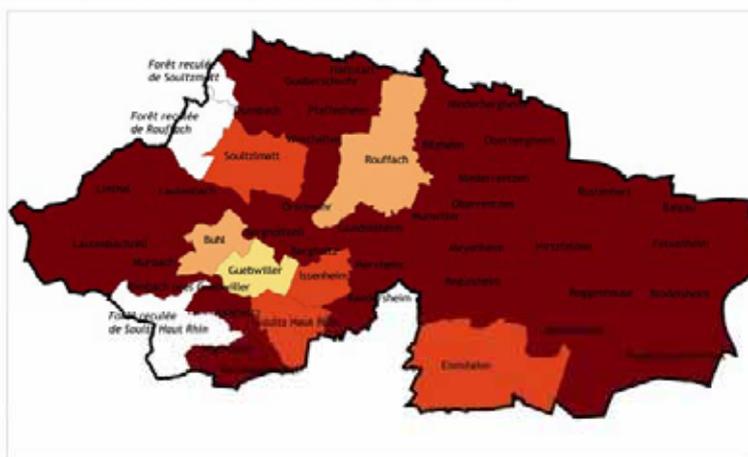
Répartition géographique : une diversification de l'habitat sur tout le territoire.

Les évolutions les plus fortes en matière de constructions neuves se font dans :

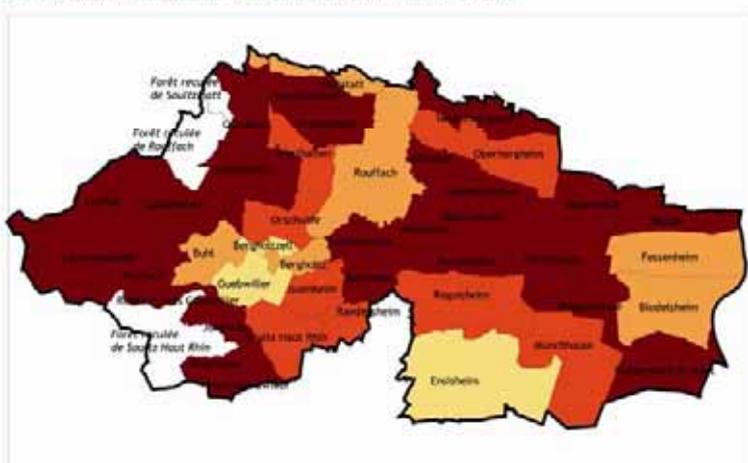
- les pôles urbains secondaires (Rouffach, Ensisheim, Fessenheim),
- les communes périphériques des centres urbains principaux et secondaires (Orschwihr, Jungholtz, Niederrentzen, Guebenschwihr).

La part moyenne de la maison individuelle a baissé dans la plupart des communes du SCoT et plus particulièrement à Bergholtzell, Bergholtz, Ensisheim, Fessenheim et Blodelsheim.

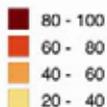
Part des maisons individuelles (moyenne sur la période 1982-1999)



Part des maisons individuelles (moyenne sur la période 2000-2006)



Part moyenne de la maison individuelle en %



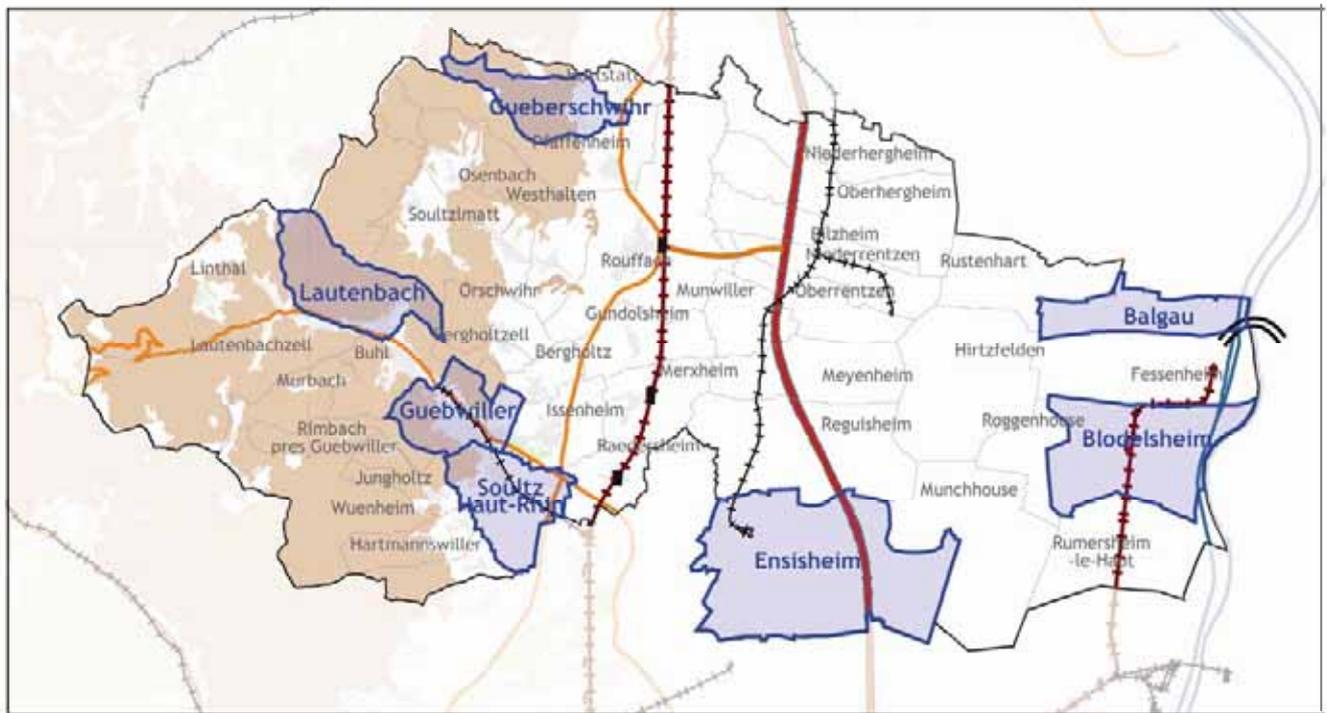
Sources : photos aériennes 1976, BD TOPO Pays 2002, IGN
SITADEL 1989 à 2006, DRE
Réalisation : AURM - juillet 2008



B \ L'étalement urbain dans 7 communes du SCoT

COMMUNES RETENUES

SCOT RHIN VIGNOBLE GRAND BALLON



Sources : BD TOPO Pays IGN 2007
Réalisation : AURM - E.H, Août 2009



Préliminaire : critères de choix et méthode

Méthode : des visites des communes et entretiens personnes ressources

Sept « zooms communaux » ont été réalisés. Il s'agit d'investigations fines opérées de trois façons :

- **L'analyse du document d'urbanisme** réglementaire (POS/PLU). Les règlements (littéral, zonage) ont été récoltés auprès des communes et ont été analysés.
- **Un travail de terrain** s'est effectué par un repérage de la consommation foncière selon la typologie retenue (extension significative, remplissage interstitiel et extension ponctuelle) et pour la période de 1976 à 2002. Une cartographie précise et commentée a été produite. Le relevé des bâtiments construits après 2002 a complété cette cartographie. Il s'est accompagné d'une analyse de l'évolution du tissu et des formes urbaines anciennes et récentes.

- La tenue **d'entretiens auprès des personnes-ressources** des sept communes analysées. Des élus et/ou techniciens ont été questionnés (questionnaire en annexe et liste des personnes ressources en préambule). Ils sont en général impliqués localement de longue date. Le phénomène d'étalement urbain a ainsi pu être qualifié au regard de leur témoignage.

Le choix des sept communes représentatives

Les communes ont été choisies pour permettre un panel large d'analyse au regard de leur évolution socio-démographique, leur consommation foncière et leur situation géographique.

Les sept communes sont les trois pôles urbains de :

Ensisheim : en plaine centrale
Guebwiller : en entrée de vallée
Soultz : sur le Piémont.

Et les villages de :

Balgau : commune de la bande rhénane au nord de Fessenheim.
Blodelsheim : commune de la bande rhénane au sud de Fessenheim.
Gueberschwihr : nord du territoire caractérisé par une forte dilution foncière
Lautenbach : commune de montagne

Caractéristiques des 7 communes choisies

Communes	Consommation foncière*	Evolution démographique*	Evolution emploi*
Balgau	Supérieure	Supérieure	Supérieure
Blodelsheim	Inférieure	Supérieure	Supérieure
Ensisheim	Inférieure	Supérieure	Supérieure
Gueberschwihr	Supérieure	Inférieure	Inférieure
Guebwiller	Inférieure	Supérieure	Inférieure
Lautenbach	Inférieure	Inférieure	Supérieure
Soultz	Supérieure	Supérieure	Supérieure

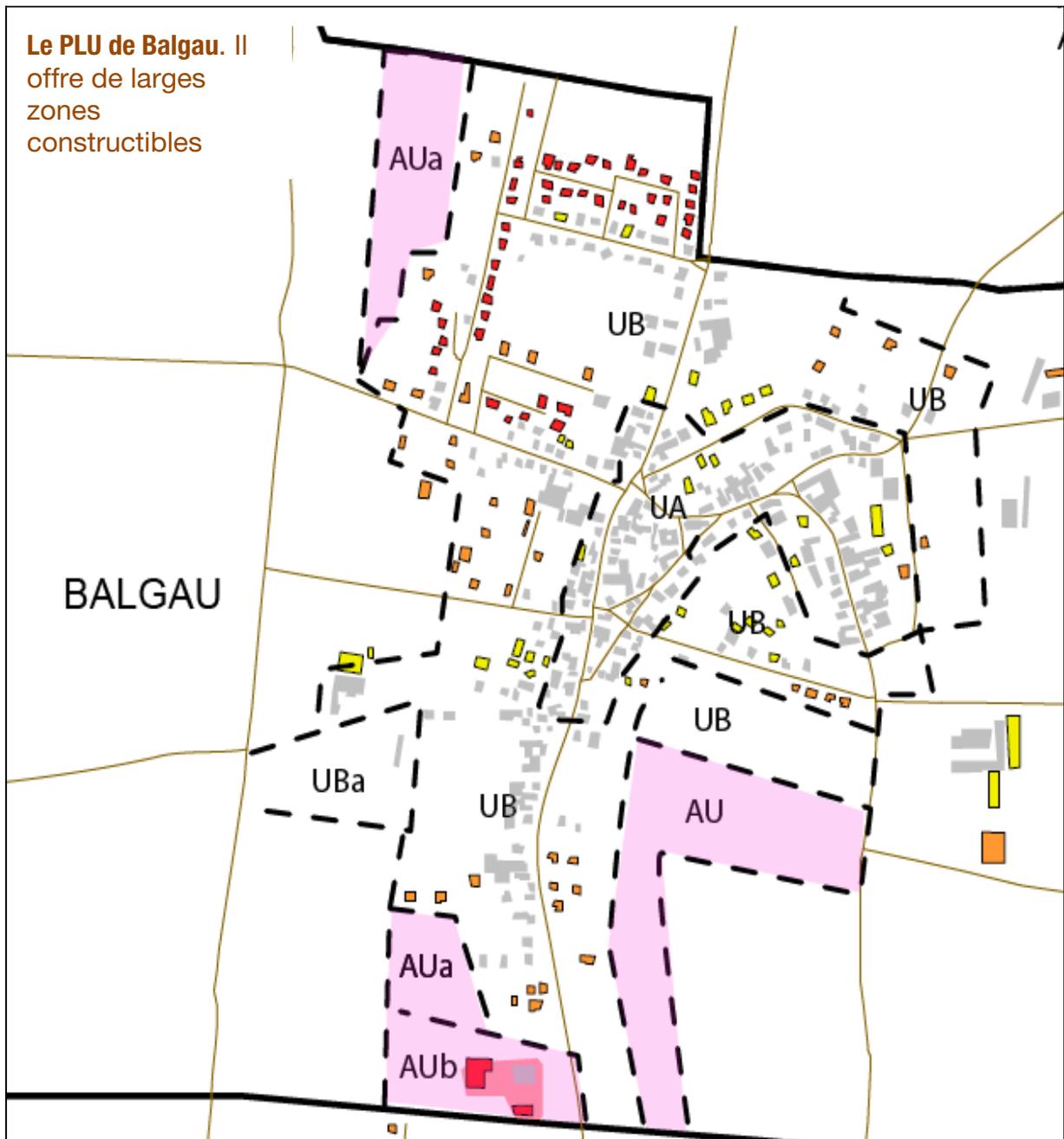
* Au regard de la moyenne du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon sur la période de référence de l'étude.



Commune de Balgau : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	2006
	486	708	818
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	67	90	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)		1999	2007
		51	37
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	34,6 Ha	48,4 Ha	+ 13,7 Ha

Le PLU de Balgau. Il offre de larges zones constructibles



B.1. Balgau

B.1.1. La dynamique d'évolution : importante

Balgau est une commune de la plaine et plus précisément de la bande rhénane. Elle est située au nord de la commune de Fessenheim, pôle de services de cette bande rhénane. Elle est à proximité de l'Allemagne (liaison par le pont de Fessenheim). Elle compte 818 habitants. Elle a connu une forte croissance démographique ; près de 70 % d'habitants en plus entre 1975 et 2006. Balgau a perdu des emplois depuis 1975. L'emploi privé a chuté de près d'un quart de ses effectifs entre 1975 et 2007.



Accès d'une maison en second rang : une urbanisation peu économe en foncier (Balgau)

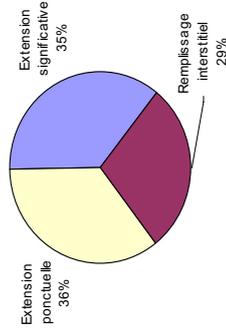
B.1.2. La consommation foncière : la maison neuve dominante et source d'étalement

La consommation foncière de Balgau connaît des formes réparties à peu près à part égale entre les 3 groupes (cf. graphique). La commune a utilisé du foncier à usage d'habitat pour la quasi-totalité (95 %). Pour accueillir 100 habitants, la commune s'est urbanisée de 6 ha en plus soit 1 ha consommé pour 16 habitants supplémentaires. On assiste à une légère dédensification de la population et de l'emploi par ha urbanisé (-3 %). La diversification du parc immobilier est extrêmement faible à Balgau. La part moyenne de la construction neuve est passée de 100 % (1982-1999) à 94 % (2000-2006).

Formes de la consommation foncière de Balgau



Un tissu urbain assez lâche au cœur du village (Balgau)



B.1.3. Le développement spatial : une urbanisation le long de chemins existants

La commune de Balgau offre un centre historique villageois peu étendu. Ce tissu urbain est assez lâche et se diffuse le long de la RD 468 (axe nord-sud). L'urbanisation s'est opérée aussi le long des chemins agricoles ; les fermes étant enserrées progressivement dans le tissu urbain. L'urbanisation est quasi continue entre Balgau et Fessenheim au sud. Quelques dents creuses sont visibles. Les voiries sont consommatrices de foncier dans la mesure où elles sont nombreuses. En revanche, elles sont en général bien dimensionnées. Le stationnement automobile se fait sur la parcelle ou dans les garages en sous-sol des pavillons.

Urbanisme réglementaire : Un POS depuis 30 ans

POS approuvé en 1979 et révisé en 1989 ; PLU approuvé en 2005

Quelle densité et qualité traduites dans le règlement ?	UA – centre	UB et UC – périphérie centre	AU
Articles 1 et 2 : Mixité des fonctions	Mixité dominant, équipements, activités économiques	RAS	
Article 3 : axe structurant	Longueur d'impatte non limitée, passage sur les fonds des voisins autorisés	Recul de 4 m minimum	urbanisation dans le cadre d'opération d'ensemble
Article 6 : organisation d'un front urbain	Alignement sur la rue quand alignement architectural	Recul de 4 m minimum	
Article 7 : continuité et discontinuité du front bâti	Aucun recul minimal imposé	Recul de 3 m minimum	
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	Sauf contiguïté recul de 3 m minimum	1/3 de l'emprise foncière constructible, R+2, COS 0,75	
Commentaire	Une possible densification urbaine	Une compacté foncière dissuadée	

Balgau. Observations et analyses de terrains

(Datant de 2008)



Les moteurs du développement : les enfants du village et les actifs

La commune s'est développée pour répondre à deux besoins complémentaires : le maintien des « enfants » de la commune et l'accueil d'actifs de communes proches (Fessenheim notamment). Les élus ont veillé à la bonne intégration des habitants, notamment par le biais du tissu associatif. Les bases d'imposition locales sont faibles, l'attractivité de la commune en a été renforcée.

Le mode d'urbanisation : en 2^{ème} rang

Il y a eu une certaine constance dans le développement de la commune avec plusieurs exemples d'urbanisation « en 2^{ème} voire 3^{ème} rang ». Ce mode de développement s'est opéré par regroupement d'une même famille (parents, fratrie.....).

DIRES D'ACTEURS :

Les réussites

Certains lotissements privés ont été refusés par la municipalité, dans un souci d'intégration des nouveaux habitants.

Les regrets

Le mode de développement en arête a entraîné certains problèmes d'accessibilité, de sécurité (borne incendie) et de voisinage.

Le document d'urbanisme permet par endroit de construire dans une bande de 50 mètres de la voie. Les propriétaires ont vendu leur terrain, ce qui a généré une urbanisation en « deuxième rang ». Ces deux modes de développement, outre des difficultés de gestion, sont très consommatrices d'espaces (pas de rationalisation de la voirie, parcelle de très grande taille).

***AFUA : Association Foncière Urbaine Autorisée**

Il s'agit d'une association de propriétaires souhaitant ensemble mettre en valeur leurs propriétés (organisation de terrains à bâtir). Ils financent et réalisent eux-mêmes la restructuration de leur propriété et les travaux nécessaires à cette mise en valeur (voirie, réseaux...).

Les acteurs de l'aménagement urbain : un maire médiateur

Le principal interlocuteur de l'aménagement du territoire a été le maire. Il a joué un rôle de médiateur entre les porteurs de projet et certains habitants. Selon lui, « les personnes âgées sont particulièrement sensibles aux évolutions trop rapides de la commune, mais en définitive, elles acceptent assez facilement les changements ».

B.1.4. Le projet de territoire et la stratégie foncière : de récents changements d'habitudes

Document d'urbanisation : un POS de longue date

La commune a été couverte par un POS qui a joué un rôle de régulateur urbain pendant une trentaine d'année. Le maire actuel a poursuivi la politique de ses prédécesseurs, en allant même plus loin dans la maîtrise de l'étalement. Il impose des tailles de parcelles de « 5 ares pour plus de mixité », allant à l'encontre d'habitants souhaitant que ce chiffre atteigne 7 à 8 ares.

Le foncier : une prérogative « élus »

Les principaux interlocuteurs restent les élus. Récemment une vingtaine de réunions ont eu lieu avec les promoteurs dans le cadre d'une procédure de création d'un lotissement.

B.1.5. Perspectives : davantage de cohérence

Les élus, dans l'idéal, souhaitent maîtriser réellement leur mode d'urbanisation « via le Droit de Prémption Urbain, la création d'un vrai lotissement avec échange public, schéma de voirie cohérent... ». Le prochain lotissement sera entrepris sous forme d'une AFUA*. Aussi, ils préféreraient « conserver les vieilles constructions au lieu de privilégier le développement des lotissements », soit favoriser le renouvellement urbain. Ils relèvent que le développement économique est du ressort de l'intercommunalité et moins de la commune.



Vers une maîtrise de la structuration des voiries...la place de la voiture en question (Balgau)



Des espaces peu utilisés...à réinvestir (Balgau)



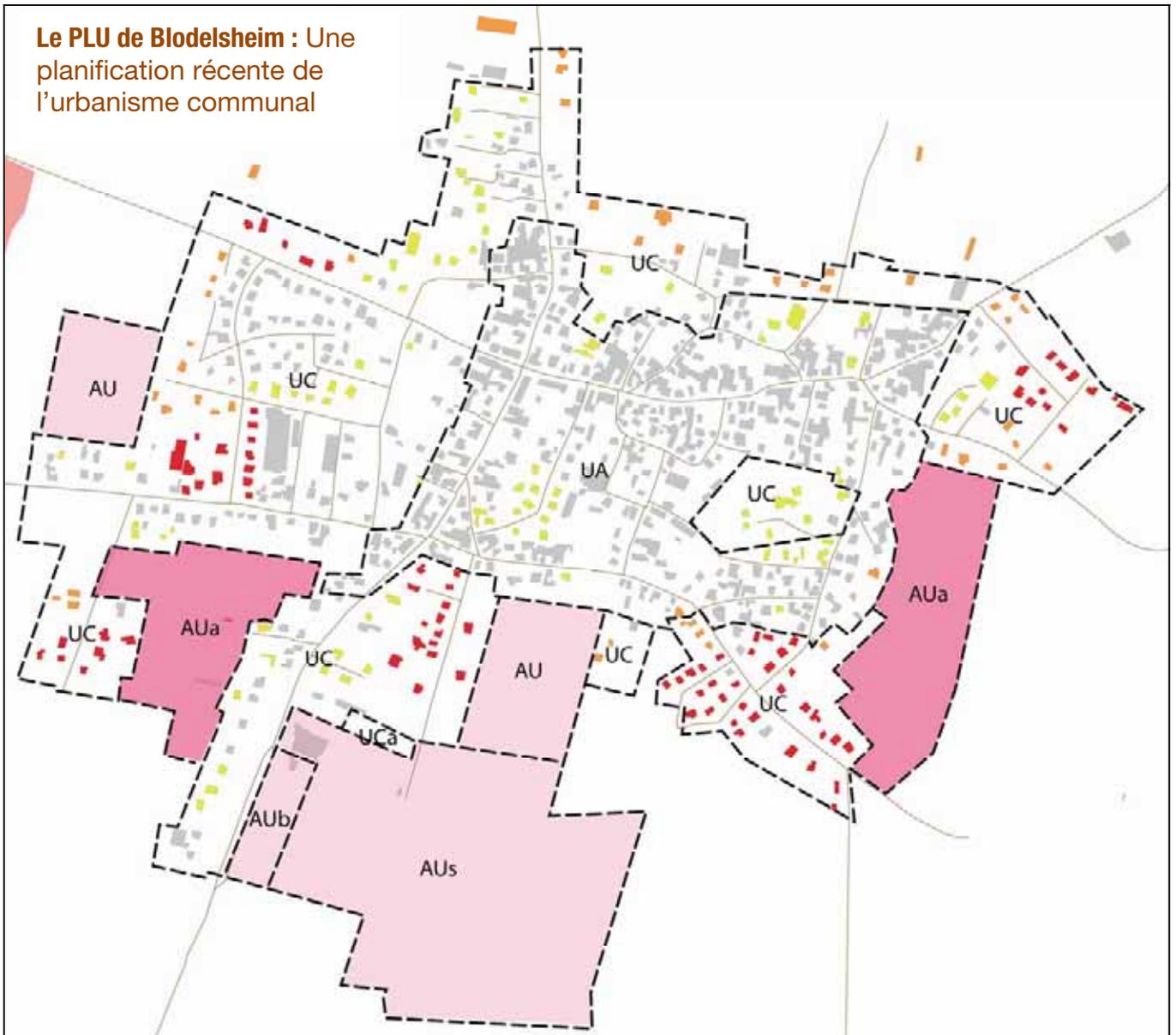
Un développement pavillonnaire toujours fort... la question de la compacité foncière est de plus en plus évidente (Balgau)



Commune de Blodelsheim : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	2006
	1125	1409	1618
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	125	170	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)		1999	2007
		93	145
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	73,2 Ha	93,7 Ha	+ 20,6 Ha

Le PLU de Blodelsheim : Une planification récente de l'urbanisme communal



B.2. Blodelsheim

B.2.1. La dynamique d'évolution : une croissance soutenue

Blodelsheim est aussi une commune de la plaine (bande rhénane). Elle est située au sud de la commune de Fessenheim, à proximité de l'Allemagne (liaison par le pont de Fessenheim). La commune est traversée par une infrastructure ferroviaire (desserte centrale électrique de Fessenheim). Elle compte 1 618 habitants. Elle a connu une assez forte croissance démographique : près de 45 % d'habitants en plus entre 1975 et 2006. Blodelsheim a gagné des emplois depuis 1975. L'emploi privé a augmenté de plus de 50 % entre 1975 et 2007. Contrairement à Balgau, sa consommation foncière est inférieure à celle de la moyenne du SCoT. Le remplissage intersticiel est proportionnellement plus important à Blodelsheim.



De larges espaces... un gaspillage du foncier (Blodelsheim)

B.2.2. La consommation foncière : une relative sobriété foncière

La consommation foncière de Blodelsheim connaît des formes réparties à part égale entre les 2 groupes, extension significative et remplissage intersticiel (38 %). La commune a extrêmement peu utilisé du foncier à usage d'activités. Pour accueillir 100 habitants, la commune a urbanisé 7ha soit 1ha consommé pour 14 habitants supplémentaires. On assiste à une très légère dédensification de la population et de l'emploi par hectare urbanisé (-1 %). La diversification dans le parc immobilier est notable. La part moyenne de la maison individuelle dans la construction neuve est passée de 100 % (1982-1989) à 54 % (2000-2006).

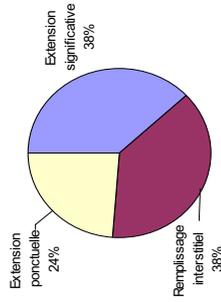


Une extension urbaine en attente de constructions (Blodelsheim)

B.2.3. Le développement spatial : autour du centre, des voies surdimensionnées

Tout comme Balgau, Blodelsheim offre un centre historique villageois de petite taille. Ce tissu urbain est assez lâche. L'urbanisation s'est opérée aussi le long des chemins agricoles. Les fermes ont été progressivement enserrées dans le tissu urbain. Les voiries sont consommatrices de foncier car elles sont surdimensionnées. Quelques commerces se trouvent au centre du bourg. La diversification est en cours, les dents creuses subsistent encore. Le développement pavillonnaire de masse s'est réalisé par le biais de l'AFUA (Association Foncière Urbaine Autorisée). Les parcelles engendrées par le découpage ont une dimension de 400 à 1 000 m².

Formes de la consommation foncière de Blodelsheim



Urbanisme réglementaire : Un PLU récent à Blodelsheim

PLU approuvé en 2004

Quelle densité et qualité traduits dans le règlement ? Articles 1 et 2 : Mixité des fonctions	UA – centre	UB et UC – périphérie centre	AU
Article 3 : axe structurant	Mixité (habitat dominant, équipements, activités économiques) Voirie de 4 et 6 m pour desserte de 2 à 6 logements et 7 m au-delà	Mixité (habitat dominant, équipements, activités économiques) Voirie de 4 et 6 m pour desserte de 2 à 6 logements et 7 m au-delà	Même règlement que pour les zones UC
Article 6 : organisation d'un front urbain	Recul de 3 m minimum, urbanisation en second rang possible	Blodelsheim : recul de 3 m minimum	
Article 7 : continuité	Recul de 3 m minimum	Sauf contiguïté, recul de 3 m minimum	
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	1/2 de l'emprise foncière constructible, absence de COS	1/3 de l'emprise foncière constructible, R+2, absence de COS	
Commentaire	Une densification assez difficile. Une place importante pour la voirie.	Une densification très difficile. Une place importante pour la voirie.	

Blodelsheim. Observations et analyses de terrains (Datant de 2008)

les traces d'une activité agricole au sein du tissu urbain
tissu urbain historique peu dense : historiquement pauvre
(développement du territoire lié à l'irrigation)
mais actuellement : densification et extension urbaine
modèle de la maison individuelle résidentielle privilégié
quelques logements collectifs

lotissement de maisons individuelles années 70
cohérence architecturale, front urbain régulier
côtée régulière
stationnement sur trottoir, devant
garage semi enterré sur parcelle
espace public planté mais accès de mauvaise qualité
accès aux maisons dès 2 mètres au Sud
extension d'1 maison : au sol et hauteur
voierie large : 8m

gravière

ZA communale
une dizaine d'entreprises

voirne aménagée
trottoir peu large

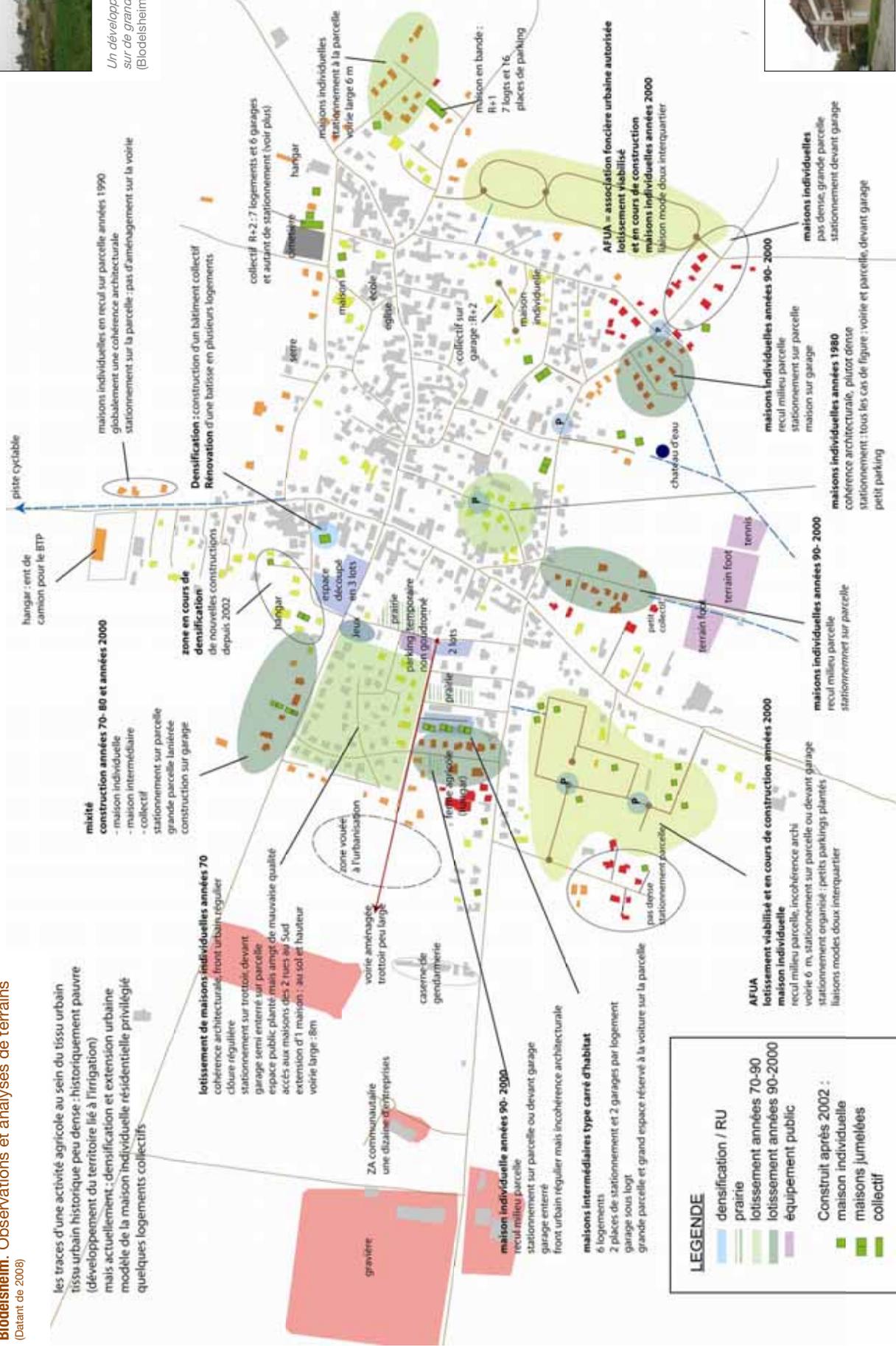
caserne de
gendarmerie

maison individuelle années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle ou devant garage
garage enterré
front urbain régulier mais incohérence architecturale

maisons intermédiaires type carré d'habitat
6 logements
2 places de stationnement et 2 garages par logement
garage sous logt
grande parcelle et grand espace réservé à la voiture sur la parcelle

LEGENDE

- densification / RU
- prairie
- lotissement années 70-90
- lotissement années 90-2000
- équipement public
- Construct après 2002 :
- maison individuelle
- maisons jumelées
- collectif



maison individuelle années 70-80 et années 2000
- maison individuelle
- maison intermédiaire
- collectif
stationnement sur parcelle
grande parcelle limitée
construction sur garage

hangar : ent de
camion pour le BTP

maisons individuelles en recul sur parcelle années 1990
globalement une cohérence architecturale
stationnement sur la parcelle : pas d'aménagement sur la voirie

maison en bande :
Rt+1
7 logs et 16
places de parking

maisons individuelles
pas dense, grande parcelle
stationnement devant garage

maisons individuelles années 1980
cohérence architecturale, plutôt dense
stationnement : tous les cas de figure : voirie et parcelle, devant garage
petit parking

maisons individuelles années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle

maisons individuelles années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle

maisons individuelles années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle ou devant garage
l'aisons modes doux interquartier

maisons individuelles années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle

maisons individuelles années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle

maisons individuelles années 90-2000
recul milieu parcelle
stationnement sur parcelle

maison individuelle

Un développement pavillonnaire
sur de grandes parcelles
(Blodelsheim)



Habitat collectif : des espaces
extérieurs peu conviviaux et non
optimisés (Blodelsheim)

Les moteurs du développement : le laisser faire.

La commune a été peu à peu motrice pour la maîtrise de son développement. L'ouverture à l'urbanisation et l'étalement urbain ont été forts en trente ans en l'absence d'un PLU.

Les modes d'urbanisation : au coup par coup

L'ouverture à l'urbanisation s'est réalisée au fur et à mesure des demandes. La commune n'avait pas de projet global. Aussi, le PLU datant de 2004 a permis de « ceinturer / limiter les fuites ». *Et aujourd'hui, les élus affirment que « l'urbanisation est à privilégier au sein du tissu urbain ».*

Les acteurs de l'aménagement : les élus par le biais des AFUA

Les véritables acteurs de l'aménagement urbain ont été des élus. Ils se sont fortement investis dans la mise en place des AFUA (Association Foncière Urbaine Autorisée). Les promoteurs ont tenté de s'intéresser à cet outil mais le règlement de la zone a contraint leur action (1 logement maximum par lot constructible). Il convient de noter que cette disposition a renchéri les prix des terrains.

DIRES D'ACTEURS

Les réussites : Ponctuellement, des opérations jugées réussies par les élus ont contrecarré ce mode d'urbanisation générateur de dilution foncière. Ont été notamment cités :

- Située en impasse (loin de toutes les nuisances et de circulations), la zone UC présente 11 lots avec notamment un petit collectif de 7 logements. Il est très bien perçu et très bien intégré.
- Pour la zone AFUA, la commune a mis les conditions sans lesquelles l'urbanisation de la zone n'aurait pas été possible : 2 cheminements piétons, place publique, gestion du stationnement.
- Des opérations « carré d'habitat » (3 x 4 logements) ont été réalisées sur 36 ares. La commune a insisté sur le nombre de places de stationnement à créer (2 par logement).
- Une vieille ferme, accueillant initialement 4 familles, a été réaménagée afin d'en accueillir 6 à 7. Mais avec une cour commune trop petite, les problèmes de stationnement se répercutent sur la voirie publique.
- Les 7 logements sociaux (Domial) ont été réalisés dans les locaux de l'ancienne gendarmerie.
- La commune a acheté en face de la mairie une grosse ferme et l'a transformé en 8 logements sociaux. Aucun problème de stationnement n'est rencontré.

Les regrets : Les réseaux (VRD) n'ont pas suivi l'urbanisation. Les coûts d'urbanisation ont été très importants. La commune a été confrontée aux problèmes de construction en deuxième, voire troisième rang. Le marquage du « coup d'arrêt » de ce mode d'urbanisation est politiquement difficile. L'urbanisation a aussi manqué de cohérence par des constructions le long des voies « en arête de poisson ».

B.2.4. Le projet de territoire et la stratégie foncière

Document d'urbanisme : le PLU « salvateur »

Selon les élus, le PLU (datant de 2004) a joué un rôle déterminant pour limiter l'étalement urbain. Les élus permettent de réguler les projets collectifs par le biais de l'article sur le stationnement (2 places par logement). Cette règle est dissuasive pour certains projets, et de ce fait freine la mixité des formes urbaines.



Etendre sa maison sur la base du bâti existant : une densification à encourager... donc à autoriser via les POS/PLU (Blodelsheim)

Foncier : une amorce de politique foncière.

La commune connaît une certaine dynamique foncière. Elle s'est portée acquéreuse de terrains (achat à l'amiable). Elle dispose de quelques réserves foncières liées à son histoire (héritage, politique foncière). Le maire et le DGS sont attentifs aux questions foncières.

B.2.5. Les perspectives : une communication nécessaire

La commune a mis longtemps à se doter d'un document d'urbanisme réglementaire. Les élus craignaient de « perdre la maîtrise de la situation locale ». Actuellement, les « erreurs » du passé, au regard d'une urbanisation au coup par coup, sont en voie d'être rattrapées (réseaux). Le développement maîtrisé est nécessaire. Néanmoins, il est « laborieux de mettre en place une AFUA et de la porter ». Il reste deux secteurs inscrits à urbaniser mais dont la difficulté opérationnelle a été soulevée. Les propriétaires sont réticents. Dans ce cas, plus particulièrement, la « démarche de communication et de concertation est essentielle » pour lever les suspicions et démontrer la pertinence et les atouts d'une AFUA.

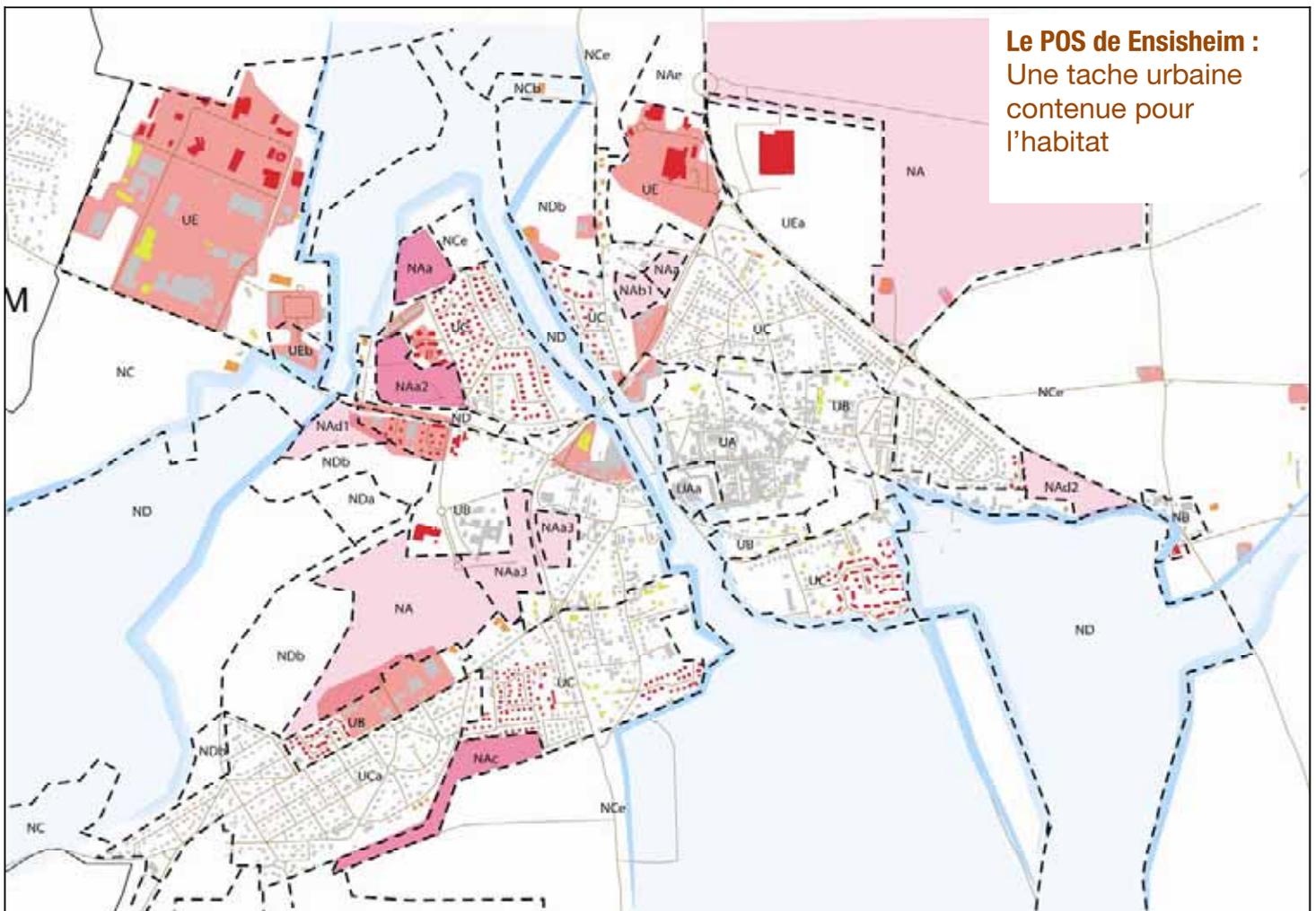


Une diversification récente : les « carrés de l'habitat » (Blodelsheim)



Commune de Ensisheim: chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	2006
	5685	6640	6933
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	1516	2044	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)		1999	2007
		1386	1866
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	197,5 Ha	270,5 Ha	+ 73 Ha



Le POS de Ensisheim :
Une tache urbaine
contenue pour
l'habitat

B.3. Ensisheim

B.3.1. La dynamique d'évolution : un bourg-centre en expansion

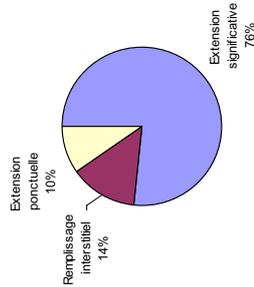
Ensisheim est une commune centrale du territoire du SCOT. Elle est composée d'un centre ancien en développement et d'un quartier minier (cité, carreau...) en reconversion. Elle est soumise aux risques d'inondation sur une large partie de son territoire (Lauch, l'Il, Canal).

Ensisheim, par la proximité avec l'autoroute A 35, est accessible assez rapidement en voiture aux agglomérations de Colmar et Mulhouse (moins de 30 mn). La commune est traversée par une voie ferroviaire inexploitée dont la réouverture au trafic voyageur n'est pas envisagée à court terme. Ensisheim a connu une assez forte croissance : + 23 % de population en plus entre 1975 et 2006. Elle compte actuellement près de 7 000 habitants. Elle a connu une croissance de ses emplois jusqu'en 1989 (+ 35 %). Après 1989, les emplois privés ont augmenté dans une même proportion. Ensisheim a connu une stabilisation du nombre d'emplois par hectare urbanisé. Cette évolution économique a pour corollaire une forte consommation foncière à usage d'activités

B.3.2. La consommation foncière : une forte dédensification

Ensisheim a consommé 73 ha entre 1976 et 2002. L'évolution de sa tache urbaine a été importante : + 37 %. Ensisheim s'est développée pour 75 % par extension significative. Sa consommation est due pour 75 % au développement de l'habitat. Pour accueillir 100 habitants, la commune s'est urbanisée de 8 ha en plus, soit 1 ha consommé pour accueillir 12 habitants supplémentaires. On observe une assez forte dédensification de la population et de l'emploi par hectare urbanisé (-12 %). La diversification des formes urbaines s'opère depuis de nombreuses années à Ensisheim et s'est renforcée entre 1982 et 1989, un tiers de la construction neuve concernait les collectifs. Ce taux atteint les trois quarts entre 2000 et 2006.

Formes de la consommation foncière d'Ensisheim



Les nappes de stationnement consommatrices de foncier (Ensisheim)



Habitat ancien des cités : une densité et un paysage urbain intéressants (Ensisheim)



De larges zones d'activités développées sur le foncier agricole (Ensisheim)

Urbanisme réglementaire : une longue pratique

1^{er} POS approuvé en 1978 puis 4 révisions (1986, 1995 et 2002) dont 1 simplifiée (2004)

Quelle densité et qualité traduits dans le règlement ?	UA – périphérie centre	UC – extension
Articles 1 et 2 : Mixité des	Zone de moyenne densité Mixité : habitat (collectif et individuel), activités économiques et services	Zone de moyenne et faible densité Destination des sols : habitat dominant, mais : - activités économiques et équipements
Article 3 : axe structurant	Passage aménagé sur les fonds de ses voisins, accès adaptés à l'opération et aménagés, voiries de 4 et 6 m pour desserte de 2 et 6 logements et 8 m au-delà	Passage aménagé sur les fonds de ses voisins, accès adaptés à l'opération et aménagés, voiries de 4 et 6 m pour desserte de 2 et 6 logements et 8 m au-delà
Article 6 : organisation d'un front urbain	Alignement sur la rue quand alignement architectural Recul de 4 m, dérogation pour lotissement	Recul de 4 m, sauf pour la cité Sainte Thérèse
Article 7 : continuité	Sur la limite séparative ou à 3 m minimum (+ spécificités)	Sur la limite séparative ou à 3 m minimum pour Ensisheim
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	1/2 de l'emprise foncière constructible, COS 0,70 <i>Une densification légère rendue possible</i>	1/2 de l'emprise foncière constructible, COS 0,5 <i>Un urbanisme « aéré »</i>
<i>Commentaire</i>		

B.3.3. Le développement spatial : une couture entre centre historique et mines

Les moteurs du développement : démographie et accueil

Avant 1970-1980, la principale préoccupation des élus était démographique : il s'agissait de garder les jeunes sur la commune. Aujourd'hui, la commune cherche toujours à s'agrandir face à une demande forte. La politique de la commune a été régulière. L'évolution s'est faite par petites touches homogènes.

Les modes d'urbanisation : à présent, remplir les « creux »

Ensisheim centre est relativement dense. La ville s'est structurée de part et d'autre d'un axe principal. Ensuite, elle s'est développée de façon linéaire. Après 1950, l'urbanisation est plus structurée et les « vides » sont comblés petit à petit. De nouveaux quartiers sont créés par extension significative. Aussi, les espaces d'activités sont créés par grande nappe. On assiste plus récemment à une diversification et à un renouvellement urbain (cité Sainte Thérèse).

Dans les années 1960-1970, les lotissements se sont développés à l'est, à proximité du terril. La commune a poursuivi son développement vers les extrémités sud-est. La zone d'activité intercommunale La Passerelle a été créée dans les années 1990, puis l'entreprise THK s'y est implantée dans les années 2000 (le site a été agrandi depuis).

Les acteurs de l'aménagement urbain : les MDPA

Les Mines De Potasse d'Alsace (MDPA) ont eu un rôle prioritaire. Lorsque la commune comptait 4 000 habitants, plus de 1 200 étaient des habitants de la cité minière. De manière plus ponctuelle, les entreprises EDF (Fessenheim) et Peugeot ont eu un rôle dans l'urbanisation de la commune. A contrario, THK employant plus de 1 000 employés, n'a joué aucun rôle direct en terme d'urbanisation.

B.3.4. Le projet de territoire et la stratégie foncière : des interventions récentes

Les documents d'urbanisme : des POS/PLU utiles

Le premier POS a mis 10 ans à être approuvé. Le POS / PLU a joué son rôle dans le sens où l'urbanisation de la commune a été rendue possible tel que pour les zones NAb et NAa au nord-est. Ces zones, anciennement en friche, ont été désenclavées et urbanisées par la création d'une voirie. Aussi, l'extension urbaine s'est réalisée dans la continuité. Ce mode d'urbanisation est source d'éparpillement selon nos interlocuteurs. Plus de restriction réglementaire aurait été nécessaire.

Le foncier : la cible foncière des mines

Le droit de préemption est très peu utilisé. Aucune autre mesure foncière d'ampleur n'est menée. Les réserves foncières sont liées à des projets ponctuels de chemins, voies et stationnement. Néanmoins, la ville a souhaité acheter très rapidement les terrains des sites MDPA (en zone NA). Les MDPA possèdent les terrils et ont vendu tardivement une partie des terrains.

B.3.5. Perspectives : vers plus de renouvellement urbain

Le droit de préemption a été employé au centre. Le projet de logements sociaux a été contesté. L'objectif de ce programme était de redynamiser le centre et de loger les seniors. Le projet a été revu (hauteur et taille des logements). Mais de gros soucis de stationnement sont à regretter. Au regard de ce projet, la municipalité a été échaudée. En 4 ans, 100 logements ont été construits dans le centre-ville. Le centre s'est densifié en peu de temps.

Extension et renouvellement urbain : le site des mines investi

Sur le site MDPA (zone NA), 27 ha vont être urbanisés sur 10 ans, soit 700 logements. Il accueillera de l'habitat mixte, des équipements, des

commerces et des services. Ensuite l'étalement urbain va se réduire puisque les possibilités d'urbaniser les espaces agricoles sont minimales. L'urbanisation sera différente : réaffectation des bâtiments et reconquête urbaine.

Selon nos interlocuteurs, l'accompagnement de cet urbanisme demandera des efforts importants.

Evolution : une association des acteurs privés et publics

La concertation n'était pas concevable à une certaine époque. Actuellement avec l'association des personnes publiques associées, il y a une plus grande réflexion, plus de poids et plus de règles. Le maire reste le « grand patron », mais les oppositions sont plus fortes. Le citoyen participe plus. A l'époque de l'approbation du POS, seuls les agriculteurs ont réagi au POS. Pour le PLU, la concertation est plus forte.

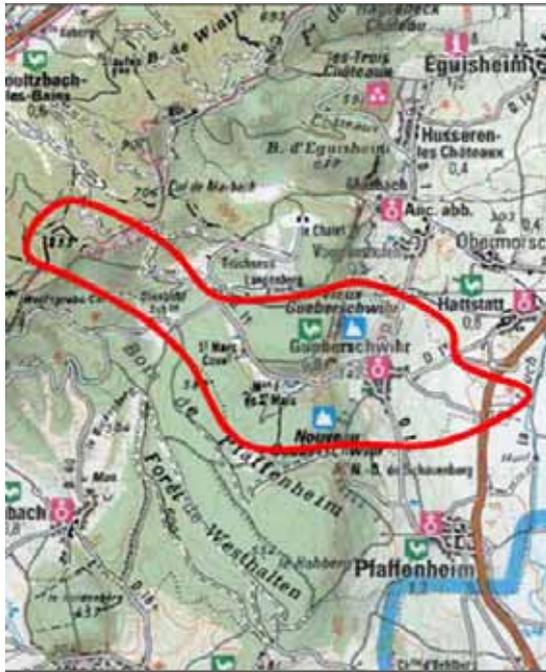
DIRES D'ACTEURS

Les réussites

« L'opération Ill-Thur est une réussite, ainsi que le Faubourg Saint-Martin des années 1970 (voirie large, faible densité, des parcelles de 7 ares). De même le Clos des Chênes. Ce lotissement est de bonne qualité : un compromis a été trouvé entre la taille des maisons et la petite zone de collectifs, des voiries aérées, une bonne circulation, un cadre agréable, des chemins vers la forêt, des petits collectifs R+1 et combles ».

Les regrets

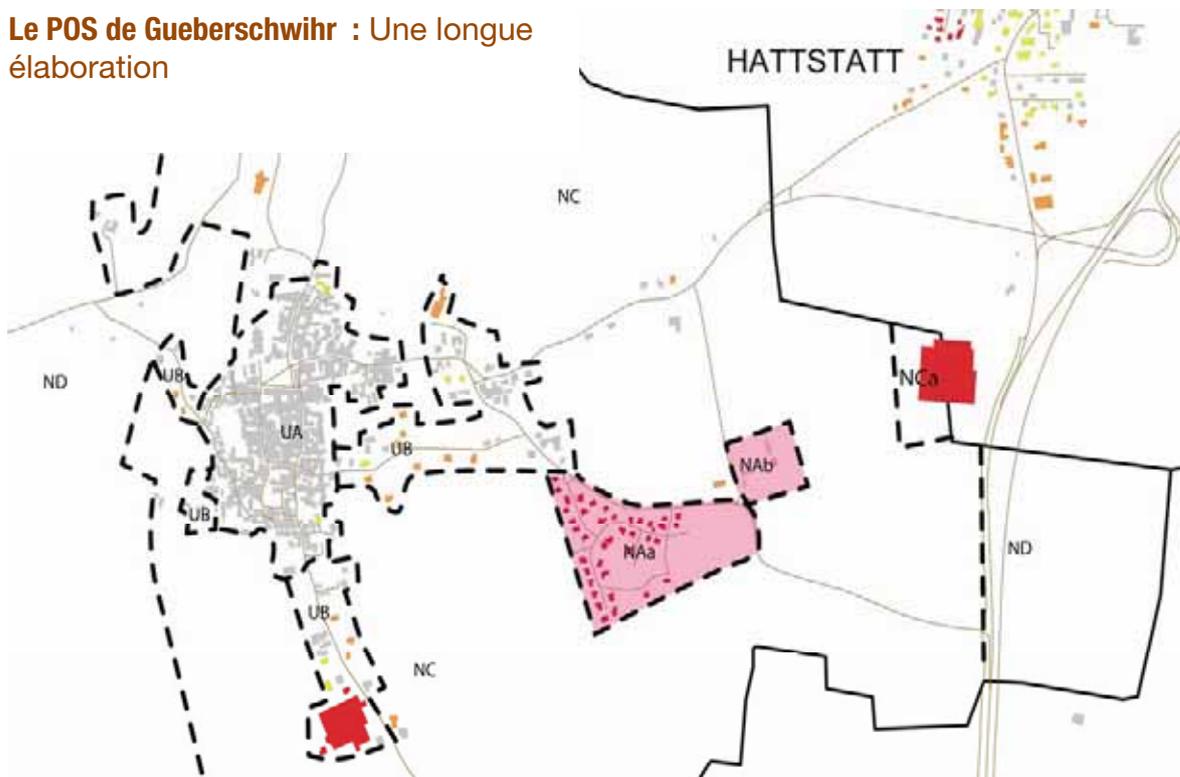
Selon les interlocuteurs rencontrés, certains quartiers, n'offrent pas un urbanisme satisfaisant. *« Le lotissement des Champs au Sud a fait l'objet d'un urbanisme pauvre : petites parcelles de moins de 5 ares, voiries étroites de 5 m, des maisons proches les unes des autres et problème de stationnement... Ce lotissement n'est pas un modèle d'exemple ».* *« La réalisation le long du site MDPA ne cadre pas avec les mines. Ce sont des immeubles à économie (préfabriqués) qui vieillissent mal et sont trop hauts (8 m à la gouttière). Ce sont des maisons accolées avec accès par un escalier. ».*



Commune de Gueberschwihr : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	2006
	779	816	834
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	192	181	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)		1999	2007
		50	39
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	19,2 Ha	28,2 Ha	+ 8,9 Ha

Le POS de Gueberschwihr : Une longue élaboration



B.4. Guebenschwihr

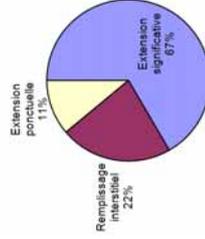
B.4.1. Dynamique d'évolution : un site « contraint »

Guebenschwihr est une commune située sur le piémont viticole. Elle est en surplomb de la RN 83. Cette route traverse une petite partie du ban communal à l'est. Sur les hauteurs du territoire communal, les vergers puis les espaces boisés dominent. Une partie du territoire est classée en vignoble AOC. La partie extrême est de la commune est inondable. Les autres éléments caractéristiques de la commune sont la présence d'une église classée Monument Historique, une adhésion au Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges et le classement en Station Verte. En outre, le bâti est traditionnel du village alsacien.

B.4.2. La consommation foncière : une dilution

Guebenschwihr a consommé 9 ha entre 1976 et 2002. L'évolution de sa tache urbaine a été très importante : + 46 %. Elle s'est développée pour les trois quarts par extension significative. La consommation foncière s'est réalisée hors zones d'activités. Pour accueillir 100 habitants, la commune s'est urbanisée de 24 ha, soit 1 ha pour seulement 4 habitants supplémentaires ! On observe une assez forte dédensification de la population et de l'emploi par hectare à urbanisé (-30 %). La diversification des formes urbaines est inexistante. Entre 1982 et 1989, 92 % de la construction neuve concernait les maisons individuelles. Ce taux atteint 100 % entre 2000 et 2006.

Formes de la consommation foncière de Guebenschwihr



B.4.3. Le développement spatial : « hors enceinte historique »

Les maisons sont groupées autour d'une place centrale faisant aujourd'hui office de parking. De ce centre, rayonnent les rues et ruelles tortueuses. La structure urbaine est compacte avec la présence de 4 portes liées à l'insécurité jusqu'au 18^{ème} siècle. Dans le centre sur les rues principales, les maisons patriciennes (demeures de vigneron) ont 2 ou 3 niveaux. Des maisons plus modestes sont également bâties. Le tissu urbain est dense, il regroupe une mixité des fonctions. On observe actuellement des difficultés de stationnement et de circulation. Après 1957, le desserrement des activités viticoles et des habitations s'opère ainsi que le développement résidentiel (modèle de la maison individuelle). L'urbanisation est linéaire notamment le long de la rue de Pfaffenheim et de Hattstatt. Aussi une urbanisation s'opère au gré des opportunités foncières au milieu des vignes selon un développement en « tentacules ».

Urbanisme réglementaire : Un POS récent

POS approuvé en 2002

Quelle densité et qualité traduits dans le règlement ?	UB	MA
Articles 1 et 2 : Mixité des fonctions	Zone à dominante d'habitat de moyenne densité,	NAA : À vocation d'habitation et d'équipements publics
Article 3 : axe structurant	RAS	Passage sur fonds voisins autorisé
Article 6 : organisation d'un front urbain	A 4 m de l'alignement minimum	A 4 m de l'alignement minimum
Article 7 : continuité et discontinuité du front bâti	Contiguïté possible L>H/2 et 4m minimum	NAA : annexes sur les limites séparatives, L>H/2 et 4m minimum
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	Emprise au sol : 2/3 maxi 2 niveaux, 10 m maximum Pas de COS	Emprise au sol : 2/3 maxi Hauteur maximale de 12 m (NAA) COS : 0,40
Commentaires	Une densification possible	Légères contraintes à la densité

Gueberschwihr. Observations et analyses de terrains
(Datant de 2008)



Un village ancien compact
(Gueberschwihr)



Le lotissement construit en
discontinuité du tissu urbain
historique (Gueberschwihr)



Maison individuelle dans les
vignes (Gueberschwihr)

Les moteurs du développement : accueillir les actifs

Le développement par extension a été décidé afin de permettre la décohabitation des générations et d'accueillir de nouveaux habitants. Les habitants de Guebenschwihr travaillent dans des bassins d'emploi éloignés (principalement à Colmar, pour certains en Suisse). Le phénomène des navettes n'est pas récent, il était déjà développé il y a 20 ans. Guebenschwihr étant très accessible, de nouveaux habitants décident de s'y installer.

Les modes d'urbanisation : un lotissement de longue gestation

Le centre a été inscrit en site classé dans les années 1970. Il est historiquement constitué de maisons où vivaient plusieurs générations (enfants, parents, grands-parents) sous le même toit.

Pour son projet de lotissement la commune s'est donc portée acquéreuse de terrains (non viticoles) au sud-est du centre historique auprès de 84 propriétaires. Dans les années 1980, l'ensemble des terrains était acheté. Il aura fallu 20 ans entre l'amorce du projet et la 1^{ère} construction. Ce lotissement est séparé du centre historique par un espace viticole de grande valeur, explication majeure de cette discontinuité urbaine.

DIRES D'ACTEURS

Les réussites

Selon les interlocuteurs, le lotissement est un exemple de réussite. Il est aéré. Les maisons sont espacées. « *C'est mieux que les parcelles de 4/5 ares* ».

Les regrets

Selon les élus actuels le POS est restrictif : « *il a tout bloqué* ».

Les acteurs de l'aménagement urbain : les services de l'état très présents

L'ABF et la DDE ont influé sur l'urbanisation de la commune et sur l'autorisation de certaines constructions. La commune n'a eu jusqu'à présent aucune réelle pression (en urbanisme). Les viticulteurs qui font construire sont généralement déjà propriétaires du terrain. La partie Grand Cru est exclue de l'urbanisation. Aucun promoteur n'est venu sur la commune. Les habitants ne semblent pas opposés au développement de Guebenschwihr. La municipalité est pour un développement maîtrisé de la commune.

B.4.4. Le projet de territoire et la stratégie foncière : la difficulté de planifier et maîtriser l'urbanisme

Les documents d'urbanisme : Un POS jugé restrictif

La démarche de réaliser un POS a été entamée dans les années 1980. Le maire de l'époque, l'a toujours refusé. Il estimait que le POS bloquerait l'urbanisation du village. En 1995, la nouvelle équipe municipale a accepté le POS. Le rôle de l'ADAUHR et de l'ABF a été prédominant en tant que conseils.

Le foncier : pas d'outil mis en place

Actuellement, aucune action précise relative au foncier n'est menée. Aucun outil foncier n'a été mis en place. Ce n'est pas la priorité de la commune. Elle dispose de peu de moyens et doit entretenir les bâtiments communaux, ce qui est très coûteux.

B.4.5. Perspectives : un souhait d'accueillir les jeunes générations

Guebenschwihr est un village qui vieillit. Il n'y a pas de commerce et d'animation sur la commune. L'établissement périscolaire est à maintenir. La commune souhaite accueillir des jeunes. Le problème principal aujourd'hui est la fermeture de classes si la

population n'augmente pas. En effet, l'urbanisation de la 5^{ème} tranche de lotissement s'achève. Il y a eu une vraie prise de conscience, avant les élections municipales, de la nécessité de réviser le POS. Selon les élus, afin de lutter contre l'étalement urbain « *seul le PLU peut réguler l'urbanisation d'une commune* ». La municipalité a souhaité disposer d'une étude pour mieux appréhender la vacance immobilière. Le stationnement dans le centre est également problématique. En réponse à ces difficultés, un parking à l'entrée du village a été créé mais il est sous utilisé et les ruelles accueillent toujours le stationnement. Les viticulteurs possèdent, la plupart du temps, de grandes cours où stationner.



Une certaine attention aux aménagements urbains (Guebenschwihr)



Un site de qualité...une urbanisation toujours délicate (Guebenschwihr)

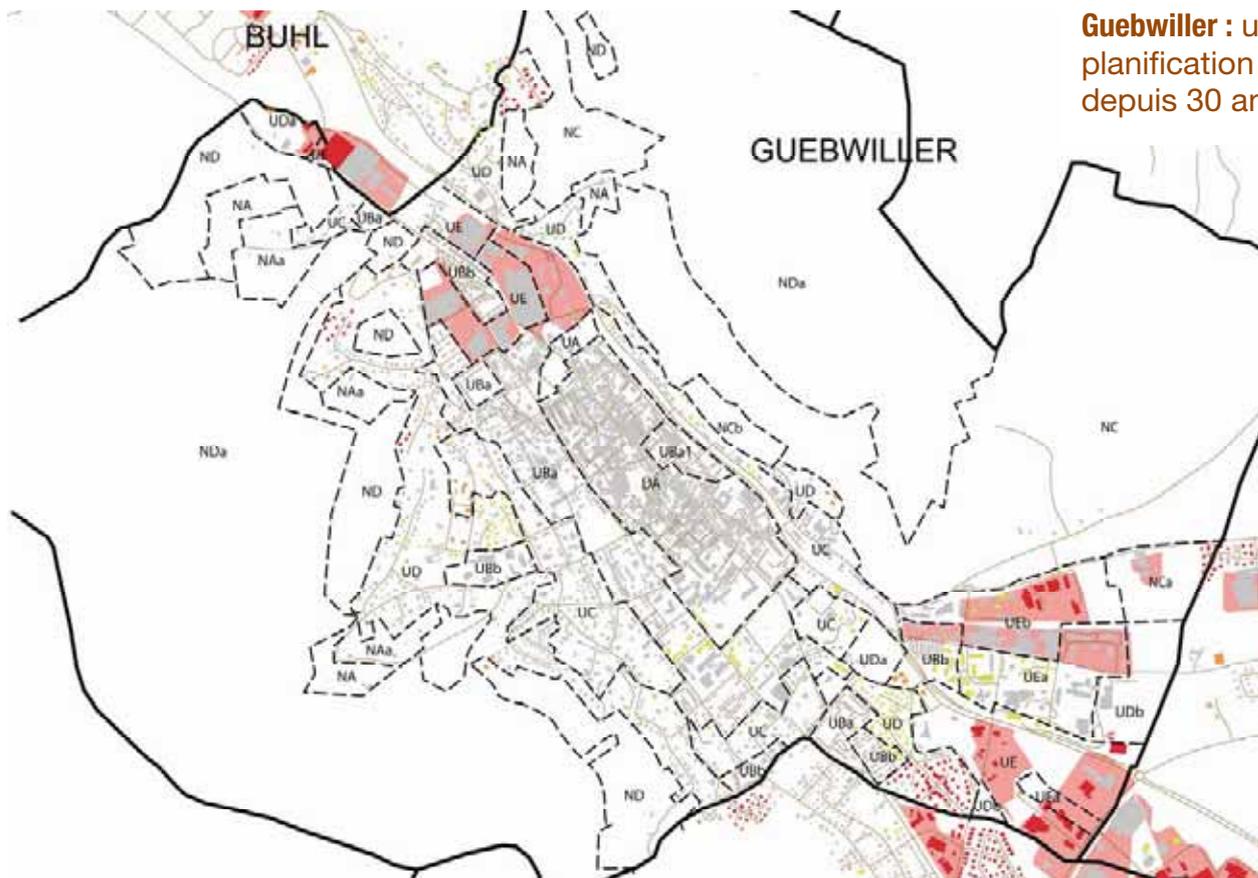


Le développement du collectif... néanmoins en discontinuité urbaine (Guebenschwihr)



Commune de Guebwiller : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	11076	11525	
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	6246	5145	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)	1999	2007	
	3861	4031	
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	203,4 Ha	541,2 Ha	+ 37,8 Ha



**Le POS de
Guebwiller : une
planification
depuis 30 ans**



Un centre ancien dense et animé (Guebwiller)



Collectifs aux abords du centre-ville (Guebwiller)



L'habitat groupé : une pratique ancienne (Guebwiller)

B.5. Guebwiller

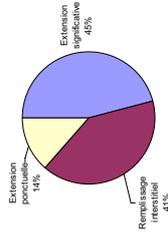
B.5.1. Dynamique d'évolution : une urbanisation guidée par le site et l'histoire économique

Guebwiller est une commune située au débouché de la vallée de la Lauch. Elle est traversée par la RD 430. Une partie de son territoire est classée en vignoble AOC. Sur les hauteurs, vergers et espaces boisés dominent. La commune est couverte par des protections relatives au périmètre des 2 églises classées. L'est du territoire est en zone inondable. La commune est un pôle urbain regroupant de nombreux services et équipements du bassin de vie : hôpital, lycées, appareil commercial, services administratifs. Il s'agit aussi d'une sous-préfecture. Un service de transport à la demande dessert la commune. L'activité économique est en pleine reconversion. Des unités de production, insérées dans le tissu urbain, ont été démantelées, faisant place à de grandes emprises foncières en friches.

B.5.2. La consommation foncière : une « extension significative » tenue

Guebwiller a consommé 37 ha entre 1970 et 2002. L'évolution de sa tache urbaine a été relativement modérée : + 27 %. Guebwiller s'est développée pour près de la moitié de sa consommation foncière par extension significative. La part de remplissage intersticiel est importante : près de 40 %. Près de 4 ha sur 5 ont été consommés pour de l'habitat ou des équipements (78 %). Pour accueillir 100 habitants, la commune s'est urbanisée de 8 ha en plus, soit 1 ha consommé pour accueillir 12 habitants. On observe une assez forte désensibilisation de la population et de l'emploi par ha urbanisé (- 19 %). Guebwiller se distingue des autres communes étendues par une faible part de la maison individuelle dont la construction neuve : seulement 23 % entre 1982 et 1989 et 20.5 % pour la période suivante (2000-2006).

Formes de la consommation foncière à Guebwiller



B.5.3. Le développement spatial : la déprise économique, la reconversion « en route »

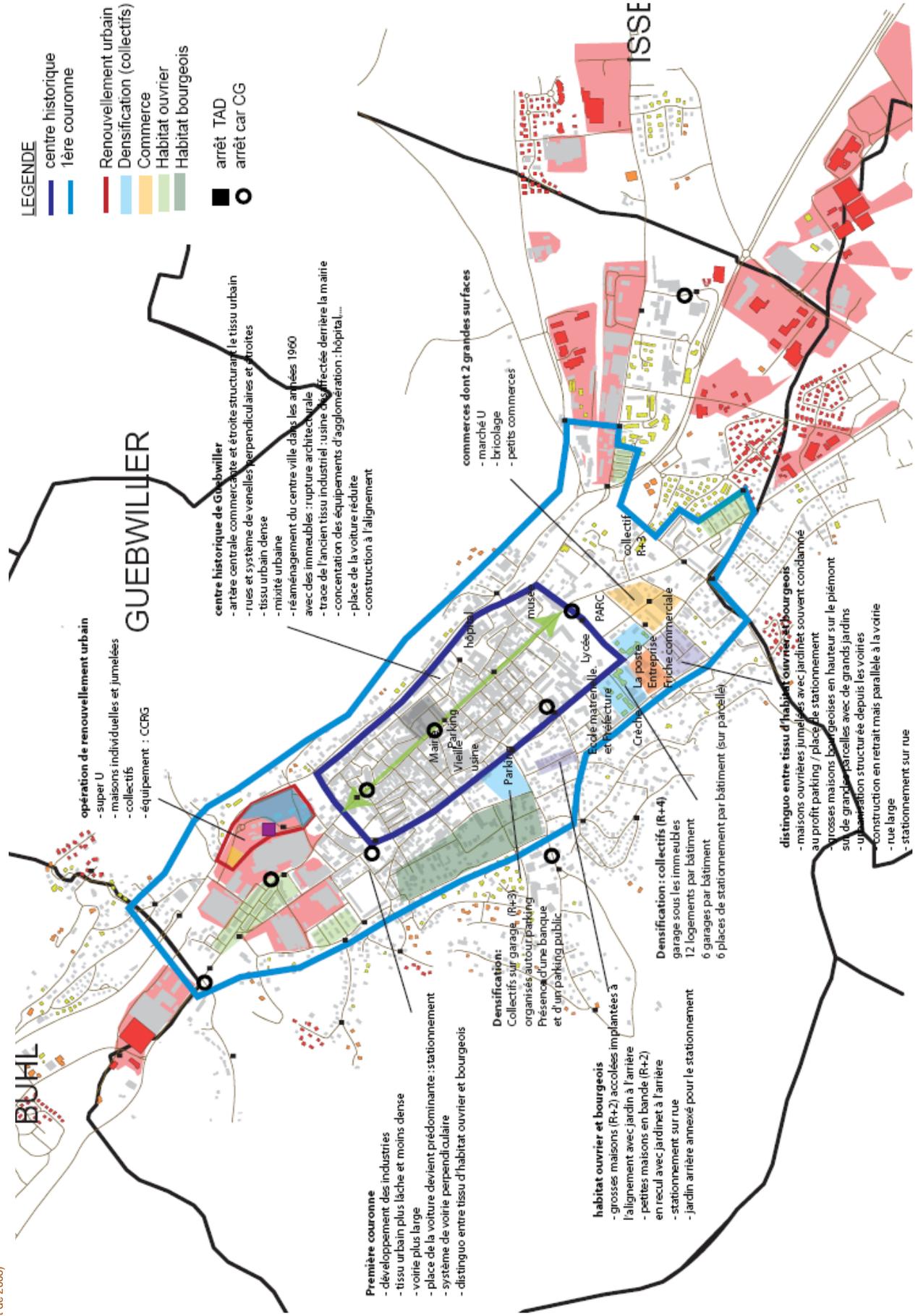
Le centre historique se caractérise par : un tissu urbain dense, une mixité urbaine des fonctions, un front urbain régulier, un réseau viaire important et structuré (l'axe centrale est la rue commerçante), la trace de l'ancien tissu industriel, la concentration des équipements (hôpital, lycée), des administrations, une place restreinte de la voiture. Les principales composantes de la première couronne sont : un tissu urbain lâche et moins dense mais structuré à partir d'un réseau viaire, une voirie large (place de la voiture devient prédominante), la mixité des formes urbaines (individuelle et collectif, activité) et des fonctions, la présence d'un habitat ouvrier, des opérations de renouvellement urbain (ZAC) et de densification et des friches commerciales.

Urbanisme réglementaire : Un POS de longue date

POS approuvé en 1978, révisé en 1983

Quelle densité et qualité traduits dans le règlement ?	UD	UD
Articles 1 et 2 : Mixité des fonctions	Mixité : habitat, activités industrielles et artisanales	Zone d'habitat à faible densité (type résidentiel)
Article 3 : axe structurant	RAS	RAS
Article 6 : organisation d'un front urbain	A 4 m de l'alignement	A 4 m de l'alignement
Article 7 : continuité et discontinuité du front bâti	Implantation à la limite séparative sous condition A 3 m maxi de la limite séparative	A 3 m maxi. Sur limite sous condition d'une cohérence architecturale => maisons jumelées
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	1/2 de la superficie du terrain- 5 à 4 niveaux selon le secteur - COS de 1.5	1/3 du terrain maximum ; 3 niveaux maximum - COS de 0.4
Commentaires	Une densification encouragée	Une compacité foncière possible

Guebwiller. Observations et analyses de terrains
(datant de 2008)



Les moteurs du développement : ne pas perdre de la population

La volonté inscrite dans le POS afin de ne pas perdre d'habitants. Charles Haby, maire de 1978 à 2001, craignait de voir Guebwiller « dépeuplé comme Sainte-Marie-aux-Mines ». Il a eu la forte volonté de maintenir sa population sur la commune en construisant.

La limite majeure à l'urbanisation est le manque de réserves foncières. La demande est très forte : Guebwiller est accessible par la route depuis Colmar et Mulhouse. Elle est attractive pour les services, les commerces, les établissements scolaires (3 lycées) et les équipements qu'elle regroupe. Les industriels ont apporté des réserves foncières importantes à la commune à la suite de fermetures d'usines (ex. les usines Schlumberger à l'ouest). Aucun acteur particulier n'a régulé le développement urbain de la commune.

Les modes d'urbanisation : le retour à « l'intra-muros »
Ces 30 dernières années, le développement de la commune s'est opéré selon un « laisser faire » des promoteurs privés. Le site de Guebwiller est contraint spatialement : fond de vallée, vignoble et forêt sur les cotéaux, et conurbation avec les communes de Soultz et Buhl. La tache urbaine ne peut s'étendre. Le développement urbain se fait aujourd'hui en intra-muros par renouvellement urbain. Depuis plus de 10 ans, la municipalité mène une réelle politique d'action en faveur du renouvellement urbain.

DIRES D'ACTEURS

Les réussites

Le projet de la maison de retraite et d'un centre d'accueil pour handicapés est un exemple de projet réussi. Ces établissements et tous les équipements afférents à leur fonctionnement (cantine...) vont être mutualisés dans un même bâtiment, construit à la verticale sur plusieurs étages et non à l'horizontale.

Les regrets

En termes d'intégration urbaine, les collectifs sociaux réalisés aux extrémités de la ville ne sont pas un exemple de réussite. Il est difficile de les raccrocher au reste de la ville.

Les acteurs de l'aménagement urbain : pas de particularisme

Aucun outil n'a été mis en place. Le foncier s'avère un outil quand un projet est ciblé. Actuellement, aucune action précise relative au foncier n'est menée. Les DIA ont un rôle informatif pour la commune. La commune préempte très rarement. Il s'agit plus d'opportunité que le fruit d'une volonté affirmée d'avoir une stratégie foncière.

B.5.4. Le projet de territoire et la stratégie foncière : un changement de pratiques

Les documents d'urbanisme : un POS utile

Le POS a joué son rôle et fonctionne encore. De manière générale, les opérations se sont faites conformément au POS.

Le foncier : une veille récente

La municipalité veille à une raisonnablement foncière raisonnée depuis 2 ou 3 ans. En ce sens, la ZAC du Florival est un bon exemple en terme de rentabilisation foncière : réalisation de maisons de ville et petits collectifs (R+1 ; R+2) en centre urbain et un marché.



Des extensions résidentielles consommatrices d'espaces sur le cotéau (Guebwiller)

B.5.5. Perspectives : une réflexion à mener pour un renouvellement urbain de qualité

Les contraintes environnementales sont bien intégrées en tant que telles à Guebwiller. L'extension urbaine est par conséquent limitée. Aujourd'hui la commune n'a plus la volonté de créer de l'habitat dans l'hyper centre, mais plutôt vers d'autres espaces. La commune ne dispose que de réserves foncières marginales. Les anciennes usines Schlumberger sont à vendre. La municipalité souhaite nouer un partenariat avec l'entreprise afin d'accompagner le renouvellement urbain de la commune sur ces sites. En matière économique, la réflexion est jugée de compétence communautaire. Un élément fondateur du futur PLU est la fin de la densification dans le centre. Le COS a été revu ; le renouvellement urbain néanmoins est étudié. Une qualité de vie est à créer par rapport aux questions de densité.



Un habitat collectif avec « prolongement » extérieur (Guebwiller)



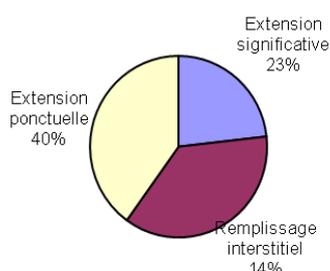
Une extension de l'habitat ancien : densification et qualité du logement rendus compatibles (Guebwiller)

B.6. Lautenbach

B.6.1. Dynamique d'évolution : un site sensible

Lautenbach est une commune de montagne. Elle s'étage du fond de la vallée de la Lauch jusqu'au flanc de montagne (versant ouest). Elle est reliée au reste du territoire par la RD 430. Elle bénéficie d'un service de transport à la demande. Elle est traversée par la Lauch. Le sud-est du territoire est en zone inondable. Son église est classée Monument Historique. Elle est signataire de la charte du Parc Naturel du Ballon des Vosges et labellisée Station Verte.

Formes de la consommation foncière Lautenbach



B.6.2. La consommation foncière : peu de place à l'extension pure

Lautenbach a fait évoluer sa tache urbaine selon les trois modes d'observation, l'extension significative était faible en comparaison des autres territoires étudiés. La consommation s'est réalisée pour les besoins de l'habitat (95 %). Pour accueillir 100 habitants, la commune s'est urbanisée de 5 ha, soit 1 ha pour 20 habitants supplémentaires. La dédensification de la population et de l'emploi est modeste : - 4 %. En outre, une diversification récente de l'habitat s'est opérée. Alors que toutes les constructions neuves réalisées entre 1982 et 1989 étaient de la maison individuelle, la période suivante (2000-2006) a enregistré la construction de quelques logements collectifs (17 % de la production).

B.6.3. Le développement spatial : deux noyaux urbains qui se rejoignent spatialement

Lautenbach est composé de 2 noyaux urbains historiques : Lautenbach « la petite ville » et Schweighouse « la villageoise ». Les rues de la commune sont étroites. Les constructions sont implantées à l'alignement ; formant un front urbain de qualité et offrant une certaine cohérence architecturale. Un réseau secondaire de rue se greffe sur l'axe principal. La commune est dotée de quelques équipements, et offre des fonctions mixtes : résidentielle, activités économiques, service aux habitants. L'urbanisation s'est réalisée avant 1976 au coup par coup, selon les opportunités foncières, le long des axes agricoles. Après 1976, les axes se sont urbanisés plus densément. Certains bâtiments agricoles ont été convertis.

Urbanisme réglementaire : Un document récent POS approuvé en 2000

Quelle densité et qualité traduits dans le règlement ?	Règlement des zones UC et NA
Articles 1 et 2 : Mixité des fonctions	dominante de l'habitat individuelle / du résidentiel
Article 3 : axe structurant	Passage aménagé sur fonds des voisins
Article 6 : organisation d'un front urbain	A 4 m de l'alignement (absence de notion de parallélisme à l'alignement)
Article 7 : continuité et discontinuité du front bâti	A 3 m de la limite séparative maximum
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	Emprise 25 à 35% de la superficie du terrain Pas de COS
Article 12 : gestion du stationnement	Aires de stationnement en dehors des voies publiques accessibles directement ou non
<i>Commentaires</i>	<i>Une densification compromise</i>

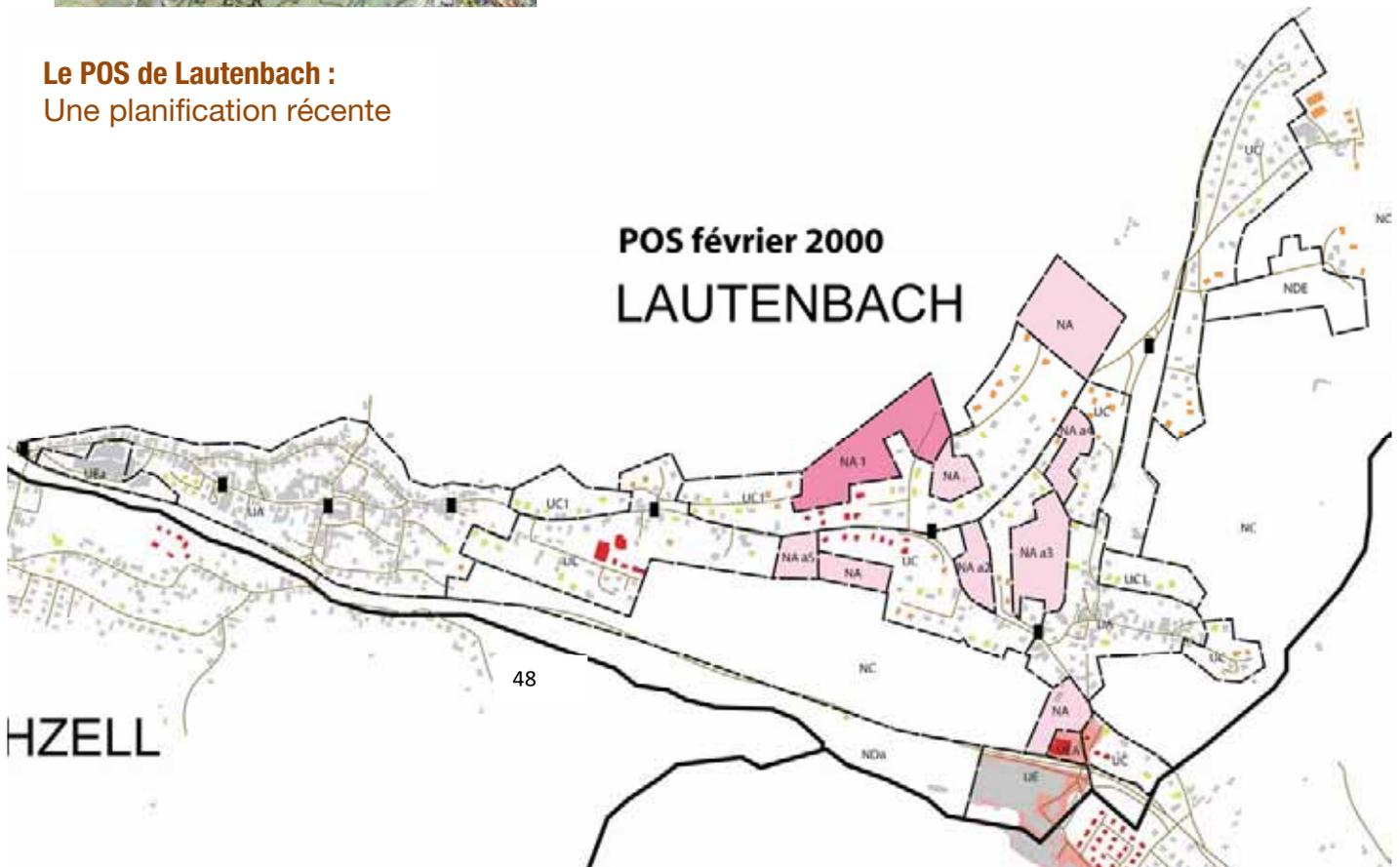


Commune de Lautenbach : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	2006
	1315	1572	1571
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	152	224	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)		1999	2007
		203	161
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	45,7 Ha	58,2 Ha	+12,5 Ha

Le POS de Lautenbach : Une planification récente

POS février 2000 LAUTENBACH



Des rues étroites au centre
village (Lautenbach)



Des références anciennes:
une hauteur de bâti assez
importante (Lautenbach)



Des extensions
résidentielles en « second
rang » une voirie
imposante : (Lautenbach)

Lautenbach. Observations et analyses de terrains
(datant de 2008)

LOGIQUE COMMUNALE D'URBANISATION CES 20 DERNIERES ANNEES

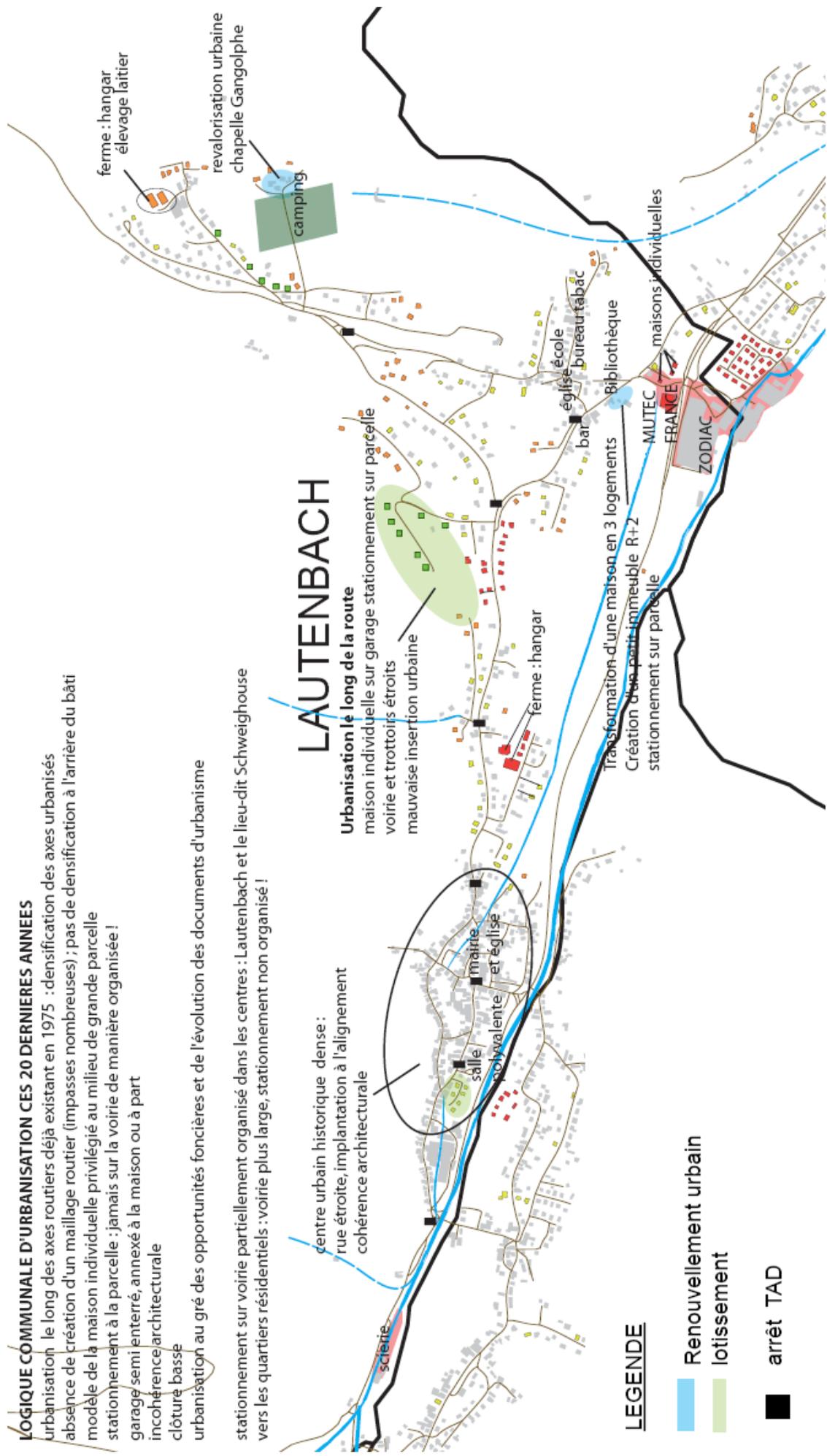
urbanisation le long des axes routiers déjà existant en 1975 : densification des axes urbanisés
absence de création d'un maillage routier (impasses nombreuses) ; pas de densification à l'arrière du bâti
modèle de la maison individuelle privilégié au milieu de grande parcelle
stationnement à la parcelle : jamais sur la voirie de manière organisée !
garage/semi-enterré, annexé à la maison ou à part
incohérence architecturale
clôture basse
urbanisation au gré des opportunités foncières et de l'évolution des documents d'urbanisme

stationnement sur voirie partiellement organisé dans les centres : Lautenbach et le lieu-dit Schweighouse
vers les quartiers résidentiels : voirie plus large, stationnement non organisé !

LAUTENBACH

Urbanisation le long de la route
maison individuelle sur garage stationnement sur parcelle
voirie et trottoirs étroits
mauvaise insertion urbaine

centre urbain historique dense :
rue étroite, implantation à l'alignement
cohérence architecturale



LEGENDE

Renouvellement urbain
lotissement

arrêt TAD

Les moteurs de développement : pas de particularisme

La commune a peu maîtrisé son développement depuis 30 ans. Il n'y a pas eu de réelle réflexion.

Des maisons au coup par coup
Il n'y a pas eu de logique d'occupation des sols. Un maximum d'espaces a été consommé. En outre, les maisons construites sur la commune correspondent à un « grand catalogue de modèle de maisons d'un promoteur immobilier ». L'urbanisation s'est réalisée au coup par coup.

DIRES D'ACTEURS

Les réussites
La construction de logements collectifs dans le centre ancien est une réussite : marquage de l'entrée de ville, intégration architecturale.

Les regrets
L'AFUA située au Nord a généré des constructions mal insérées sur le plan paysager et urbain.

Les acteurs de l'aménagement urbain : un cadre réglementaire peu contraint

Le cadre réglementaire n'a pas permis aux acteurs de produire un urbanisme de qualité (régulation de l'étalement urbain, espaces publics...).



Un habitat collectif récent... vers la diversification (Lautenbach)

B.6.4. Le projet de territoire et la stratégie foncière

Le document d'urbanisme : un POS récent

La démarche de POS a été entamée en 1998 (avant le mandat du maire actuel). La commune aurait mérité une réflexion prospective plus poussée, notamment sur la question de la réhabilitation des logements associant la question du stationnement.

Le foncier : pas de politique communale

La commune n'a pas de politique foncière. Elle ne dispose pas de foncier. Le DPU n'a jamais été utilisé. Les moyens financiers sont faibles au regard du coût des terrains.



Desserte de pavillon : un impact fort (voirie, emprise, aspect extérieur...) (Lautenbach)



Des extensions résidentielles sur le coteau dont l'intégration paysagère est délicate (Lautenbach)

B.6.5. Perspectives : un changement du « cap »

Selon nos interlocuteurs, il sera efficace de :

- Faire de la pédagogie et de la sensibilisation auprès de la population : expliquer les avantages de l'arrêt de l'étalement urbain ;
- Bien définir les zones qui resteront inconstructibles ;
- Construire de manière dense (forme urbaine et typologie variée, éco construction) tout en pensant à la place de la voiture. Plusieurs modes de développement de la commune sont évoqués par la municipalité :
 - Rapprocher les 2 hameaux ;
 - Faire des hameaux denses le long de l'axe routier ;
 - Ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone « AFUA », mais la protéger pour son ancien vignoble et son espace de promenade (zone NA au nord-est).

B.7. Soultz

B.7.1. Dynamique d'évolution : une croissance importante

Soultz se situe au débouché de la vallée de la Lauch. Elle est implantée sur le piémont vosgien. Il s'agit d'un pôle urbain, accessible assez rapidement en voiture aux agglomérations de Colmar et de Mulhouse (30 mn environ). La commune est traversée par une voie ferroviaire inexploitée (dont la réouverture au trafic voyageur est mise à l'étude). Soultz a connu une assez forte croissance : + 25 % de population en plus entre 1975 et 2006. Elle compte actuellement plus de 7 000 habitants. Elle a connu une importante croissance de ses emplois jusqu'en 1999 (+ 130 %). Après 1999, les emplois privés ont diminué d'un quart, conséquence de la fermeture des entreprises ORIS, Grand Star... Soultz a connu une hausse de l'emploi par ha urbanisé (+ 44 %).

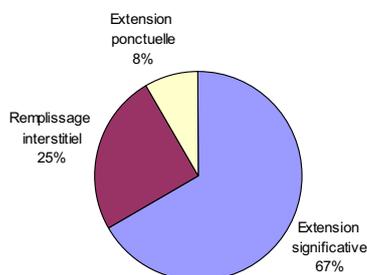


Renouvellement urbain
(Soultz)

B.7.2. La consommation foncière : un élargissement fort de la tache urbaine

Soultz a consommé 84 ha entre 1976 et 2002. L'évolution de sa tache urbaine a été considérable : + 62 % ! Soultz s'est développée pour deux tiers par extension significative. Sa consommation est due, pour 60 %, au développement de l'habitat. Pour accueillir 100 habitants, la commune s'est urbanisée de 9 ha en plus, soit 1 ha consommé pour accueillir 11 habitants. On observe une assez forte dédensification de la population et de l'emploi par hectare urbanisé (- 15 %). La diversification des formes urbaines s'opère depuis de nombreuses années à Soultz. Entre 1982 et 1989, 25 % de la construction neuve concernait des collectifs. Ce taux atteint 31 % entre 2000 et 2006.

Formes de la consommation foncière de Soultz



B.7.3. Le développement spatial : une extension par couronne

Le tissu urbain de Soultz est dense dans son centre. Il est structuré autour d'une place historique. L'étroitesse des rues rend la circulation et le stationnement automobile contraints. Le centre de Soultz regroupe les activités mixtes : habitat, commerce, administration et services.

La commune a connu un desserrement résidentiel. L'urbanisation a été linéaire et s'est réalisée de façon peu structurée :

- au gré des opportunités foncières le long des axes routiers (anciens chemins agricoles),
- quelques opérations de lotissements de grandes envergures.

Le développement résidentiel s'est opéré selon un modèle dominant de la maison individuelle surtout en extension significative. Les disponibilités foncières en cœur d'îlot restent importantes et sont peu à peu investies. En outre, on assiste à une diversification des formes d'habitat. Néanmoins, l'urbanisation des zones NA du POS a été réalisée avant diversification de la zone UC.

Urbanisme réglementaire : Trois générations de POS

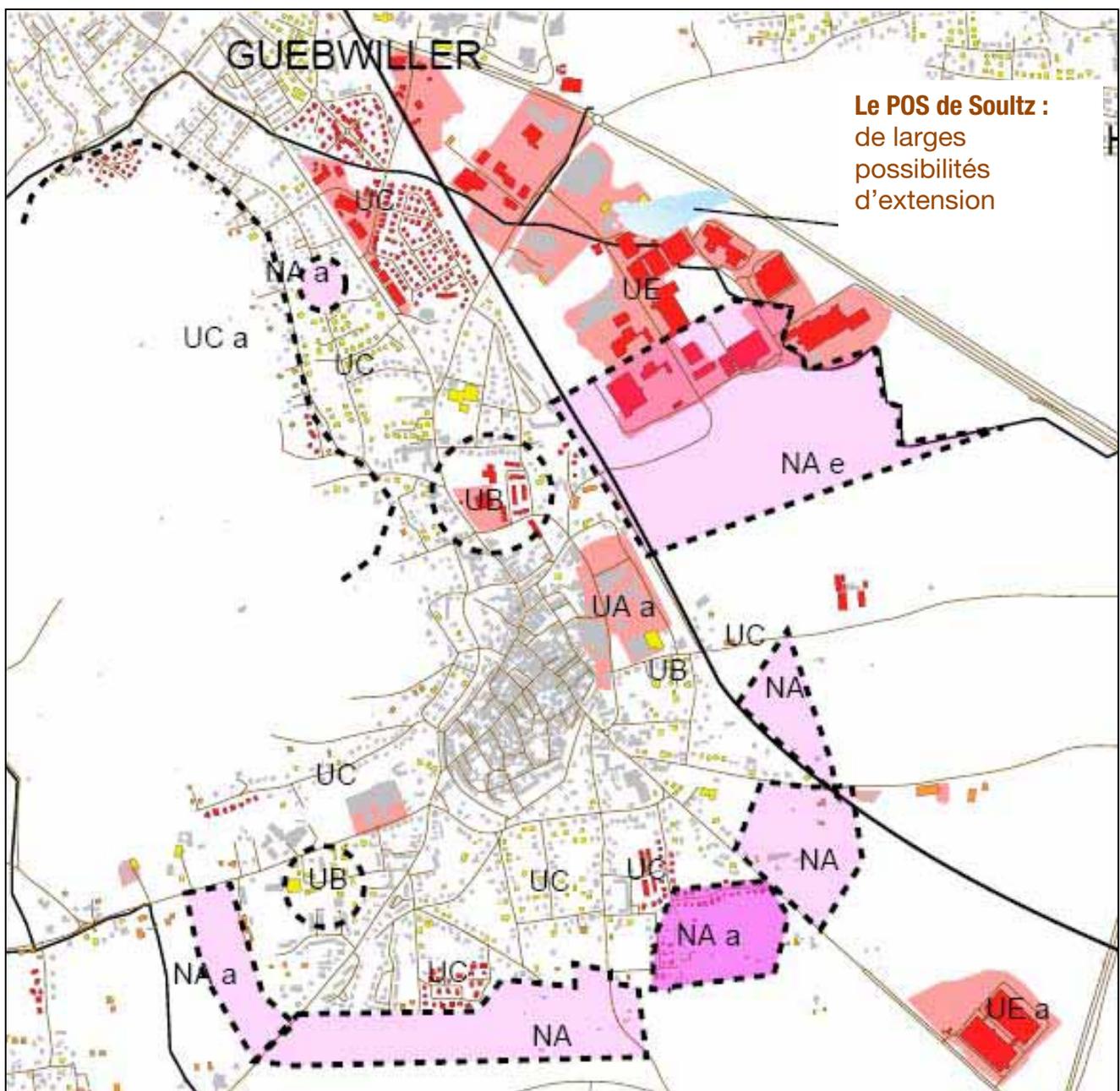
POS approuvé en 1982, 1993 et 2001

Quelle densité et qualité traduits dans le règlement ?	UA – périphérie centre	UC – extension
Articles 1 et 2 : Mixité des fonctions	Zone de moyenne densité Mixité : habitat et services	Zone de moyenne et faible densité
Article 3 : axe structurant	RAS	- RAS
Article 6 : organisation d'un front urbain	Alignement sur la rue quand alignement architectural Selon les voiries distance de retrait à respecter : 5 ou 4 m	Recul de 4 m, sauf pour la cité Sainte Thérèse
Article 7 : continuité et discontinuité du front bâti	Sur la limite séparative ou à 3 m minimum (+ spécificités)	Sur la limite séparative ou à 4 m minimum
Articles 9, 10 et 14 : densité bâtie	1/2 de l'emprise foncière constructible, R+2, COS 0,80	1/3 de l'emprise foncière constructible, R+1, COS 0,35
<i>Commentaires</i>	<i>Une densification modérée</i>	<i>Un étalement privilégié</i>



Commune de Sultz : chiffres clés

Population (<i>Insee</i>)	1975	1999	2004
	5689	6640	791
Emploi (<i>Insee</i>)	1975	1999	
	1254	2917	
Emploi privé (<i>Unedic</i>)		1999	2007
		2059	1549
Tache urbaine (<i>Orthophotographie IGN</i>) (en hectare)	1976	2002	Evolution
	135,8 Ha	219,7 Ha	+ 83,9 Ha



**Les moteurs de développement :
guidés par la situation
géographique et la nature du
site**

Tous les 10 ans, la commune a compté 1 000 habitants de plus. Soultz bénéficie de sa proximité avec Guebwiller, de sa situation sur le piémont, de sa très bonne accessibilité routière et historiquement de la qualité de l'eau (nécessaire à l'activité de certaines entreprises).

**Les modes d'urbanisation : un
développement intra-muros et
extra-muros menés de front**

Guebwiller et Soultz sont situées en entrée de vallée. Les zones en extension ont été urbanisées ces 30 dernières années à Soultz car la commune bénéficie de réserves foncières et d'une bonne accessibilité.

Dans les années 1950, le nord du centre-ville a été urbanisé. Dans les années 1990, un axe commercial a été réalisé au nord. La commune est intervenue de front sur les quartiers situés en « intra-muros » et en « extra-muros ».

DIRES D'ACTEURS

Les réussites

L'urbanisation de Soultz compte quelques réussites aux yeux des interlocuteurs rencontrés :

- Des zones NA strictes ont été définies afin de limiter l'extension rapide de Soultz.
- Ainsi la commune maîtrise l'ouverture des zones à urbaniser.

- Rue Kleinfeld, la commune a réalisé un travail en amont du projet. Ont été définis : quota d'espaces verts, largeur de rue, type de construction, aménagement de zones de stationnement hors parcelle.

Les regrets

En revanche, des problèmes de « surdensification » sont survenus lors de redécoupages parcellaires.

**Les acteurs de l'aménagement
urbain : le rôle des acteurs
économiques**

La Chambre de Commerce et d'Industrie a tenté de réguler l'urbanisation des zones agricoles au sud de Soultz. En 1967, une zone industrielle gérée par les communes de Soultz, d'Issenheim et de Guebwiller a été créée (gérée actuellement par la communauté de communes). Elle compte près de 3 000 emplois. Les agriculteurs ne sont pas opposés à l'extension de la zone industrielle puisqu'il en a été défini ainsi en 1961. Les parcelles libres de la commune y sont encore exploitées par les agriculteurs.

**B.7.4. Le projet de territoire et la
stratégie foncière : un travail fin
opéré**

**Les documents d'urbanisme :
une réflexion fine nécessaire
pour le centre ancien**

Le COS de 1 défini dans le centre pose parfois problème. Lors de redécoupage des maisons de maîtres en plusieurs logements, des problèmes de structures subviennent car les bâtiments ne sont pas adaptés (Arrêtés de péril pris). Il est également difficile de faire respecter le nombre de stationnement lors de la réhabilitation de l'ancien. Les particuliers achètent des « places de stationnement » que la mairie réalise ensuite si elle dispose du foncier. Lors de grosses opérations, ce n'est pas toujours possible. Un travail avec l'ABF a été réalisé pour l'insertion des garages dans le tissu urbain. Toutefois, ces derniers sont plus souvent transformés en logements lorsque le propriétaire est dans une démarche d'investissement et de rentabilité.

Le foncier : veille sur les DIA

Le service de l'urbanisme surveille fortement les opportunités via les DIA. Si le projet semble intéressant, il est présenté aux élus pour avis et pour justifier la DIA. La commune peut également rencontrer les vendeurs du bien. La commune a acheté le bâtiment de l'ancienne société textile. Elle a posé son droit de préemption sur les bâtiments de l'ancienne soierie, acquis les terrains

du Bucheneck, le bâtiment à proximité du musée des jouets...

**B.7.5. Perspectives : une
réhabilitation à encourager
encore... et à accompagner**

Un travail spécifique a été réalisé sur le centre-ville, notamment dans le cadre de la révision du POS en 2001. Plusieurs principes ont été dégagés : l'utilisation des volumes sur l'existant, la sauvegarde de murs et d'arbres et la protection de commerces sur la rue principale du centre en interdisant la réalisation de logement. Un nouveau plan de circulation a été réalisé (1990-1992). Il a permis la création de nombreux parking intra-muros et à proximité du centre ancien. Des logements collectifs sociaux ont été construits en dehors du centre-ville (rue Saint Georges et rue du Vieil Armand). Selon nos interlocuteurs, les opérations de réhabilitation sont à encourager comme pour la rue Jean Jaurès et la rue du Maréchal de Lattre.



Résidences pour personnes âgées ; de grands logements familiaux ainsi libérés (Soultz)

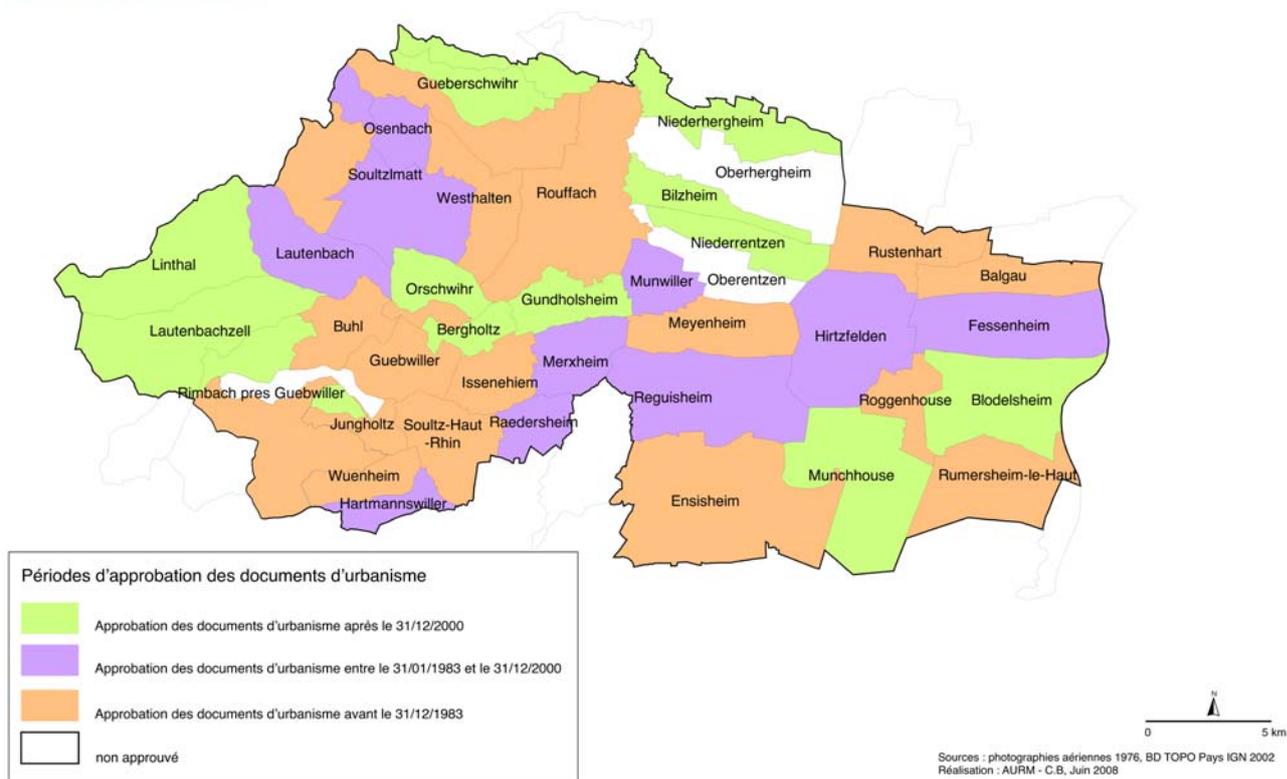


Le collectif : une place à part entière dans l'urbanisme des villes (Soultz)

C \ Enseignements transversaux

LES DOCUMENTS D'URBANISME

SCOT RHIN VIGNOLE GRAND BALLON



Les documents de planification communale

Commune	Année d'approbation du premier POS/PLU*	Année de révision du POS/PLU*
Balgau	1979	1982/2005
Blodelsheim	2004	-
Ensisheim	1978	1986/1995/2002/2004
Gueberschwihr	2002	-
Guebwiller	1978	1995
Launtenbach	2000	-
Soultz	1982	1993/2001/2007

Source : DDE du Haut-Rhin (* après 2002, il s'agit d'un PLU)

C.1. Les facteurs d'explications

C.1.1. Un moindre encadrement des procédures

L'urbanisme de planification communale : des POS tardifs et permissifs

Certaines communes n'ont pas maîtrisé leur urbanisme et donc l'étalement urbain. L'absence de documents de planification en est une des raisons majeures. Celle-ci s'avère être parfois un choix pour certaines municipalités : la crainte d'être trop limitée dans leurs prises de décisions.

Quatre communes étudiées ont voté leur POS il y a une trentaine d'années (fin des années 70 ou début des années 80). Il s'agit des communes les plus importantes en termes de démographie (excepté Balgau).

Les trois autres communes ont élaborés beaucoup plus tardivement leur document de planification, c'est-à-dire il y a moins de 10 ans.

Aussi, ces documents dans leur contenu réglementaire étaient peu portés vers une « rentabilisation foncière ». Des dispositions sources de « dilution foncière », étaient nombreuses (largeur minimale des voies, taille minimale des lots, place de stationnement à créer...). Ils reflètent une certaine sensibilité de l'époque : aération de la ville, place de la voiture... Certains projets inscrits dans les POS n'allaient pas dans le sens de la compacité urbaine : report de l'urbanisation bien au-delà du noyau historique. Et pour la plupart des communes, le foncier s'est avéré être une denrée abondante et facile d'utilisation, a contrario des terres insérées dans l'urbain.

Aussi, les enveloppes d'extension urbaine étaient souvent taillées larges, sans vision globale du territoire intercommunal.

L'urbanisme opérationnel : les outils classiques du lotissement et de l'AFUA

Les communes se sont développées en extension selon quatre grands modes opératoires simultanément ou successivement, assez consommateurs d'espaces :

- Le développement en « tentacule » le long des axes de communication (type faubourg) ;
- Le remplissage des « arrières » par une urbanisation dite de « **second rang** », voire « troisième rang ». Parfois, deux voies d'accès à la parcelle ont été réalisées parallèlement pour desservir deux unités d'habitation situées côte à côte !
- L'**AFUA** (l'Association Foncière Urbaine Autorisée). Cet outil foncier permet à des propriétaires de parcelles multiples au sein d'un périmètre défini de se concerter pour une opération d'aménagement. Il peut générer un quartier dense car les propriétaires sont soucieux de rentabiliser leurs terres engendrant une voirie et des lots réduits. Dans ce cas, les opérations sont parfois peu qualitatives (mauvaise organisation des vis-à-vis, du stationnement...). Aussi, cet outil peut être défavorable à la mixité urbaine (par exemple des propriétaires exigeant un seul logement par lot).
- Le **lotissement** : Il s'agit de la forme la plus aboutie de l'urbanisation. Néanmoins, il y a vingt ans, leur vocation résidentielle « individuel pur » était prédominante. Le travail sur les espaces publics était généralement pauvre.

C.1.2. Une trop faible sensibilité (diversité, foncier, habitat...)

Les élus de l'époque étaient peu sensibles aux questions de consommation foncière, prise en compte de l'environnement...

Aussi, le modèle dominant était (et reste encore souvent) la maison individuelle. Le syndrome de la « barre HLM » est encore très prégnant dans les discours.

La question de la mixité des formes urbaines et de la population n'a été appréhendée ni par les élus, ni par les techniciens.

Des efforts de sensibilisation réelle sur ce territoire couvert par l'agence d'aménagement et d'urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR) ont sûrement porté ses fruits. La preuve est la taille relativement faible des parcelles de lotissement en comparaison de ce qui a pu être observé dans d'autres régions françaises.

Au cours des entretiens, le rôle du Schéma Directeur n'a jamais été mentionné. Néanmoins, il a cependant contribué à cadrer globalement l'urbanisme des territoires, selon les « attendus » de l'époque (lesquels sont en profondes évolutions : loi SRU, Grenelle...).



Une trop faible sensibilité à la mixité des fonctions et formes urbaines (Guebreschwihr)



Une urbanisation en second rang (Sultz)

C.2. Les projets de territoires et la stratégie foncière

C.2.1. « Maintenir l'école »

Un des points communs dans le développement des communes a été celui des équipements. Les élus sont très attachés au dynamisme de leur village. Le point focal, pour les plus petites communes notamment, en est l'école. Elle joue un rôle central, lieu de convivialité et d'échanges : la maintenir, c'est accueillir de nouvelles populations « familiales » et par conséquent, le plus souvent, des pavillons et des accédants à la propriété. Le revers de la médaille est une moindre mixité de la population et une offre résidentielle peu diversifiée, et au final, un vieillissement de la population si le développement cesse.

C.2.2. Le foncier absent des politiques

Aucune des communes n'a développé une stratégie foncière. Il s'agit d'un choix relatif au rôle des collectivités locales... Mais aussi au regard des finances communales.

Les communes les plus aguerries ont réalisé une veille des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ... mais sans action d'ampleur à la suite.

C.2.3. Les verrous du développement urbain cohérent

Les communes se sont peu développées selon un schéma « projet urbain » cohérent. Les modes d'urbanisation évoqués précédemment ont généré un étalement urbain important. En outre, certains facteurs ont aggravé le phénomène :

- Un lien entre présence des réseaux et urbanisation. La présence d'une voie, d'une canalisation d'assainissement ont guidé l'urbanisation alors même que cette réflexion aboutit à un étalement urbain fort.

- Des emprises foncières « figées » bien que situées stratégiquement.

En outre, la réflexion à l'échelle intercommunale est peu présente, excepté lorsqu'il s'agit des questions économiques.



Le maintien des commerces et des services à la population... un sujet au cœur des préoccupations (Lautenbach)

C.2.4. Une diversification urbaine mal appréhendée

Les communes, les plus importantes, avouent avoir été échaudées par certaines opérations délicates... plus délicates que l'extension urbaine à savoir le renouvellement urbain. Les difficultés rencontrées sont principalement de deux ordres :

- La **question de stationnement** dans le cas de création d'immeubles collectifs. Pour remédier à cette difficulté, la commune de Soultz a créé des petites unités de stationnement en périphérie de leur centre historique.

- L'**acceptation par le voisinage** des opérations : les élus jouent un rôle clef dans la concertation, avec l'appui des techniciens. Néanmoins, ils n'ont pas disposé forcément des compétences de médiation nécessaire dans le cadre de la concertation publique.



Un renouvellement urbain parfois difficile : place de la voiture, intégration du bâti, prise en compte du voisinage (Guebwiller)

C.3. Auto-analyse...et si c'était à refaire

C.3.1. plus de prospective, moins de « laisser-faire » ...mais un SCoT peu évoqué

Les élus interrogés sont conscients de certaines « erreurs » du passé. Ce terme est à nuancer dans la mesure où la réflexion et les prises de conscience sur l'étalement urbain sont assez récentes.

Ils sont tous persuadés que la réflexion prospective est essentielle. Elle peut se réaliser à l'échelle de la commune (PLU) ou du quartier (opération d'aménagement). Une plus grande fermeté aurait été bénéfique aussi face à un certain « laisser-faire » des promoteurs. Sans interlocuteur fort dans la phase d'aménagement, les opérateurs privés ont le dessus. La dimension SCoT est peu évoquée à ce stade. Ce document n'est pas perçu comme un des moyens fort de réguler la consommation foncière et l'étalement urbain. C'est un enseignement fort. La perception du SCoT doit être remise en question.

C.3.2. Davantage de prise de conscience... à tous niveaux

Les interlocuteurs sont unanimes : une prise de conscience des nouvelles données aurait modifié l'exercice de leur fonction (déplacement, mixité, biodiversité, ...)

Celle-ci doit nécessairement « percoler » au niveau des administrés. Les élus et les techniciens ne peuvent porter seuls le changement.

C.3.3. Des outils à manier plus systématiquement

Les élus ont eu recours récemment à l'AFUA. Ils estiment qu'ils auraient dû utiliser cet outil plus systématiquement. Ils notent cependant qu'il est à manier avec précaution. De plus, L'AFUA se révèle plus efficace quand la commune dispose de foncier dans l'opération, qu'il considère ainsi comme une « monnaie d'échange ».

De même, la question du renouvellement urbain aurait dû être traitée avec plus d'ampleur.

C.3.4. De la pédagogie, une concertation véritable

La pédagogie, la concertation, la communication... Ce sont des termes peu usités et peu pratiqués à l'époque car mal connus, peu maîtrisés. Ils font appel à des compétences quasi-professionnelles.



Une véritable concertation à mener avec les populations riveraines (Blodelsheim)



Des politiques publiques prennent en compte les modes doux (Balgau)

C.4. Après 2002

C.4.1. Une diversité des formes urbaines

Depuis 2002, on assiste à un véritable tournant dans les formes d'urbanisation : plus de diversité, de mixité des formes et des fonctions urbaines. Les opérations d'antan sont parfois critiquées comme les lotissements de maisons « catalogues ».

Néanmoins, les questions urbaines suivantes sont récurrentes :

- stationnement dans les immeubles collectifs en centre-urbain,
- gestion de la proximité résidentielle engendrant des problèmes de voisinage.

C.4.2. Une plus grande utilisation des outils de maîtrise urbaine (POS, AFUA...)

L'AFUA est un des outils le plus fréquemment utilisé. Les communes ont pris conscience du rôle stratégique des documents de planification : les PLU et même les ZAC (Ensisheim).

Mais, le nécessaire investissement temporel tant des élus que des techniciens, et le « jeux des transactions » empêchent certains élus d'aller au bout de leur intention première.

Aussi, les réflexions relatives aux projets urbains restent à court et moyen termes. Il y a relativement peu d'anticipation foncière et peu de vision à long terme sur la programmation des opérations.

C.4.3. Des méthodes de travail différentes

Les méthodes de travail évoluent. Les élus jouent de plus en plus un rôle de médiateur. Ils sont en première ligne dans le cadre de la concertation.

Ces fonctions « revisitées » de l'écu, mais aussi des techniciens, posent néanmoins question en termes de « professionnalisation ». Elles interrogent donc l'acquisition de nouvelles compétences.

C.4.4. Une prise de conscience notable (Développement durable)

Les élus sont de plus en plus sensibles à la question de l'économie foncière, de la maîtrise de l'étalement urbain, de la question du coût financier et social des déplacements vers les lieux d'emplois et de services... Cette sensibilisation est le fruit des réflexions menées au niveau national, voire à plus grande échelle, et de leur application et relais locaux.

Néanmoins, du discours, comment passer à l'acte ?

Le relais auprès des habitants est nécessaire. Il permettrait de conforter les élus dans leur position et d'asseoir leurs décisions.

C.4.5. Maîtriser, voire ralentir, les évolutions !

Certaines communes, face à certaines difficultés, auraient tendance à souhaiter un arrêt de leur croissance, notamment démographique. Cette tendance peut avoir des conséquences de baisse d'influence de certains pôles... ce qui va dans le sens de la poursuite de l'étalement urbain.



Une opération innovante à l'échelle du territoire SCoT (ZAC de Ensisheim)

Un territoire singulier ?

Le phénomène d'étalement urbain observé nationalement se rencontre également sur le territoire. Les mécanismes générant de la consommation foncière y sont similaires, à l'exception du contexte régional spécifique. En Alsace, la présence plus marquée des collectivités territoriales d'échelle supra-communale et une planification réglementaire de tradition ancienne ont favorisé une urbanisation plus sobre en foncier, car mieux régulée.

Néanmoins, le territoire a connu un développement de grandes unités économiques dans une région très industrielle. Celui-ci a généré une forte mobilisation du foncier accentuée par une topographie peu contrainte et des terres assez aisément disponibles dans les parties est et centrale du territoire.

D \ Enseignements et suites à donner

Quelques messages... Quelques pistes d'actions



La valorisation de l'existant (bâti et foncier artificialisé) : une nécessaire autre approche de l'urbanisme (Ensisheim)



Des poches de recomposition urbaine facilitées par une maîtrise foncière anticipée (Guebwiller)

*« Baliser l'urbanisme »
Quand la maîtrise de l'étalement urbain rime avec qualité, repère urbain, lieux de convivialité...
(Guebberschwihl)*



Une programmation urbaine bien réfléchie...une consommation foncière tenue, une rationalisation des espaces (Balgau)



Une pédagogie nécessaire pour développer un urbanisme différent (Blodelsheim)



Des acteurs multiples, des intérêts différents : un dialogue à muscler (Lautenbach)



La question des polarités urbaines, au cœur de la planification des territoires et source de maîtrise de l'étalement urbain (Soultz)

3 groupes d'actions : d'amont en aval

Les principaux enseignements et suites à donner à cette analyse peuvent se décliner en trois principales pistes d'actions.

① Une véritable tenue des opérations

⇒ Le rôle des acteurs à renforcer et à articuler

⇒ Un accompagnement des projets (pour une maîtrise d'ouvrage renforcée)

② Une maîtrise des outils

⇒ Une maîtrise foncière à renforcer

⇒ Une planification des territoires à organiser à bonne échelle

⇒ Une programmation urbaine à anticiper

③ Pédagogie, concertation, explication...

3 échelles d'intervention : Une nécessaire articulation

Au-delà des enjeux communaux et de la réflexion municipale, le SCoT a une place fondamentale et centrale à tenir pour enrayer l'étalement urbain...de même que les groupes **inter-SCoT et entre-SCoT**. Ces derniers pouvant s'appuyer sur des démarches prospectives d'aménagement départemental et régional.

Le futur **comité technique départemental pour l'aménagement durable du territoire** pourra aussi efficacement se saisir de la question de l'étalement urbain.

Concrètement, les leviers d'actions pour les acteurs de l'aménagement (Etat, les collectivités territoriales, Syndicat Mixte des SCoT, et leur maîtrise d'œuvre) se déclinent à trois échelles géographiques.

Echelle SCoT : porter un discours fort

Rôle PPA affirmé au niveau des dossiers d'élaboration des SCoT.

- Communication sur les avancées réglementaires et législatives (Grenelle de l'environnement) et les « nouvelles » donnes : trames verte et bleue, lien urbanisme et déplacement, compacité foncière, polarisation souhaitable de certaines fonctions urbaines....

- **Document d'association de l'Etat** : à enrichir en permanence et à communiquer

=> **L'échelle SCoT est un des moyens de réguler l'étalement urbain...en articulation avec le niveau départemental et surtout, pour notre territoire, l'échelon régional.**

Saisir l'outil SCoT ?

Une partie des préconisations relève des renforcements de l'ingénierie territoriale de proximité. La mise en œuvre du SCoT, et donc les moyens donnés à son suivi, serait l'occasion de réfléchir à une nouvelle gouvernance des politiques urbaines.

Echelle communale et intercommunale : cibler le PLU et renforcer son contenu

Réflexion forte en amont de la définition des PLU communaux et intercommunaux, soit œuvrer pour une ingénierie complète.

- Ecriture d'un **cahier des charges pour l'élaboration de PLU « Grenelle »** (intégrant fortement les questions relatives à la maîtrise de l'énergie, à la préservation des ressources naturelles, au renforcement des liens urbanisme et déplacements...) ensuite proposé aux maîtres d'ouvrage des PLU.

- Information renouvelée sur la trame verte et bleue d'Alsace et aide financière.

=> **Il s'agit à ces niveaux territoriaux de pouvoir fortement maîtriser la consommation foncière.**

Tendre vers un PLU « Grenelle »

Ou comment cadrer l'élaboration des PLU au plus proche des préoccupations environnementales ?

La proposition vise à accompagner, dès l'amont de la procédure, les collectivités qui s'engagent dans une révision de PLU. Une trame de cahier des charges pour la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre du PLU leur sera proposée.

Ce cahier des charges comporterait les éléments classiques du contenu et du phasage nécessaires à la bonne tenue juridique du PLU. En outre, il intégrerait les points à prendre en compte de façon assez précise, concourant à une réflexion avancée sur les thématiques portées par les lois Grenelle. A titre d'exemple, les thèmes pourraient être :

- MOBILITES/ENERGIE : L'interface urbanisme et déplacements et la ville des courtes distances ;
- HABITAT/ENERGIE : Modes constructifs et urbanistiques favorables à une moindre consommation énergétique ;
- FONCIER : La compacité urbaine en extension et le foncier en renouvellement urbain ;
- BIODIVERSITE : La nature en ville ;
- SOCIETE : Les lieux de repère et de vie sociale (patrimoine, paysage, espaces publics, équipements...).

Aussi, il pourrait comporter des options méthodologiques détaillées pour la démarche d'élaboration permettant, notamment, une appropriation forte du document par « ses » acteurs. Parmi les choix, on peut citer :

- Démarche AEU®
- Modalités de concertation dynamique au grand public (rando-PLU, site internet...)
- Modalités de suivi du PLU après son approbation
- ...

Echelle infra-communale : diversifier la boîte à outils

Réflexion forte en amont des projets

- Aide à l'anticipation foncière, au choix des procédures pré-opérationnelles (ZAD, utilisation du DPU, rôle et nécessité des emplacements réservés...) et opérationnelles (ZAC, lotissement, ...).

=> **Le niveau pré-opérationnel œuvre pratiquement dans le sens d'une plus grande compacité¹ de l'extension de la ville et des villages. L'ingénierie doit être aussi présente.**

Renforcer les phases pré-opérationnelles

Ou comment mieux anticiper l'urbanisme ? ...pour l'avenir des communes

La proposition consiste à doter les collectivités des outils et moyens d'anticipation foncière et urbaine. Elle se résume en quelques points clés ; rencontrés tout au long du processus de construction et d'aménagement :

POLITIQUE URBAINE

- Projet de territoire visant à réduire l'étalement urbain (lien entre urbanisme et déplacement, compacité urbaine...)
- Intégration de ce projet dans un document de planification (PLU) et/ou opérationnel (ZAC, lotissement, permis d'aménager...)
- Accompagnement de la mise en œuvre de ce projet par une maîtrise d'œuvre urbaine qualifiée et pédagogue

- ...

POLITIQUE FONCIERE

- Démarche de projet de territoire définissant des « secteurs cibles » fonciers (extension et renouvellement urbain)
- Veille sur les Déclaration d'Intention d'Aliéner (pour l'acquisition des terrains ayant été envisagés comme stratégiques)
- Actions volontaristes d'acquisition foncière (Démarche amiable, procédure ZAD, Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre d'un projet d'aménagement tel que ZAC, échange de terrains si la commune dispose de ressources foncières, emplacements réservées au PLU...)

- ...

Les collectivités visées sont les communes en premier lieu. Les communautés de communes et les syndicats mixtes ont également un rôle à jouer à l'échelon supra-communal dans le cadre de réflexions intercommunales en amont de projet...

¹ Vocabulaire : la compacité

Ou comment accueillir population, emploi, équipements dans une grande «sobriété foncière » ?

La terminologie pour désigner un mode d'urbanisation qui consomme peu de terrains diffère selon les époques : densité urbaine, compacité foncière, intensité urbaine.... Le fond évolue en parallèle.

La définition de la densité urbaine se rapproche de celle de la compacité. Elle correspond au rapport entre un indicateur statistique qui est le plus souvent : nombre de logements ou d'emploi par hectare.

La compacité foncière peut se définir au même titre que la densité, néanmoins, elle intègre davantage une notion d'économie de l'espace.

L'intensité urbaine traduit en outre la recherche d'une certaine qualité de vie, le développement de la mixité sociale en matière de logements, le maillage serré de transports en commun, la densification des équipements (lycées, universités, hôpitaux, etc.) aux stations, l'offre soignée de services aux personnes et aux entreprises (santé, crèches, professions libérales, commerces, restaurants), le développement des espaces verts, de détente et de loisirs de proximité.

La notion de « ville des courtes-distances », de « maîtrise de l'étalement urbain » ou encore l'interface entre politique urbaine et mobilités », sont toutes sous-jacentes de l'intensité urbaine.

6 retours d'expériences : De réelles possibilités de maîtrise

Les SCoT des territoires français traitent de la maîtrise de l'étalement urbain. Cinq « bons » exemples contrastés sont présentés ci-après. Il s'agit d'extrait ne couvrant pas la totalité du traitement de la problématique étalement urbain. Ils montrent la diversité des modalités d'approche de cette thématique, soit prescriptives, soit indicatives.

Néanmoins, les SCoT « vertueux » doivent aussi prendre en compte un enjeu fondamental : le nécessaire rôle du « suivi – animation » après l'approbation du SCoT (explication du SCoT à l'échelle de la commune, analyse des documents POS/PLU au cours de leur élaboration, promotion des démarches type AEU...).

Ce suivi est d'autant plus nécessaire lorsque le PADD et le DOG ne font qu'orienter les pratiques ; et lorsque les prescriptions sont peu précises voire inexistantes.

Les 6 exemples de SCoT ici présentés sont les suivants :

- 1- SCoT du Vignoble Nantais
- 2- SCoT du Morlaix communauté
- 3- SCoT du Pays de Lunel
- 4- SCoT Boucles du Rhône Dauphiné
- 5- SCoT de l'Artois
- 6- SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Exemple N°1 : SCoT du Vignoble Nantais

> 87000 habitants
> 39 communes
> Commune pôle : Clisson (6000 habitants)
(Territoire de la couronne sud de
l'agglomération nantaise)
> SCoT approuvé en février 2008

Objectifs (PADD) :

- Diminuer par deux la consommation foncière
- Compacité foncière : consommation foncière maximale par logements (chiffres précis)

Moyens (DOG) :

- obligation d'une analyse sur le renouvellement urbain dans les PLU

Encourager une baisse de la consommation foncière destinée à l'habitat

Le SCoT préconise une consommation foncière moyenne (sur l'ensemble de la commune) par logement de :

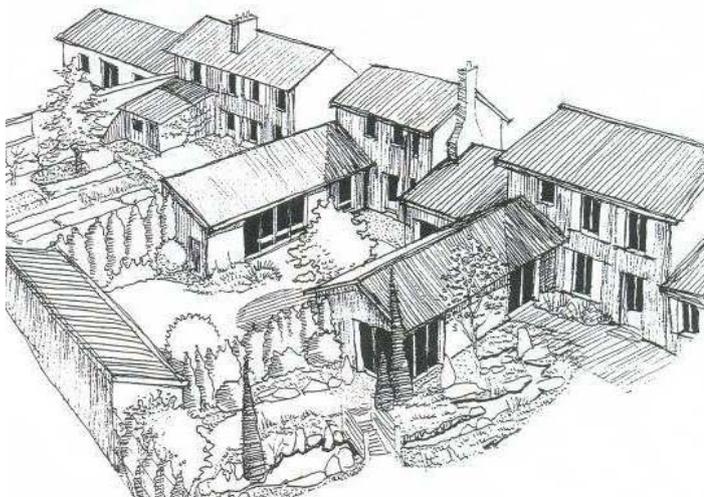
- 500 m² pour les communes de la classe A,
- 700 m² pour les communes de la classe B,
- 800 m² pour les communes de la classe C.

La baisse de la consommation foncière moyenne par logement conjuguée à une maîtrise du développement démographique aboutit à l'horizon 2027 à une consommation foncière divisée par deux. Elle serait d'environ 2600 hectares supplémentaires dans un scénario fil de l'eau ; grâce à la nouvelle stratégie mise en place par le SCoT, elle est ramenée à 1200 hectares.

La volonté de limiter la consommation d'espace doit s'accompagner d'une plus grande diversité dans les formes d'habitat :

- Habitat individuel,
- Habitat individuel dense : maisons mitoyennes, maisons de ville ou de village, individuels superposés,...
- Petits collectifs intégrés dans le tissu urbain.

De même, un découpage parcellaire moins standardisé proposant des petites et des plus grandes parcelles doit être mis en œuvre.



*Densifié en gardant la typologie des bourgs
(Illustration DOG du Vignoble Nantais)*

Favoriser un développement urbain sur et au plus près de la tache bâtie

Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles ou de les classer en zone à urbaniser (AU) dans les PLU, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain de cœur de ville ou de bourg.

Le SCoT du Vignoble Nantais préconise de :

- Favoriser le développement de la « ville sur la ville » : densification des îlots, réhabilitation, renouvellement urbain, urbanisation des « dents creuses »,
- Favoriser le développement en continuité du bâti existant, en priorité dans les bourgs,

- Privilégier la densification des villages et hameaux, afin de limiter leurs extensions, en tenant compte toutefois de leur spécificité (communs notamment).

Une réflexion « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) est systématisée pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Exemple N°2 : SCoT de Morlaix communauté

> 65000 habitants
> 28 communes
> Commune pôle : Morlaix (16000 habitants) - Territoire littoral du Finistère nord)
> SCoT approuvé en novembre 2007

Objectifs (PADD) :

- maîtriser la consommation foncière des zones d'activités

Moyens (DOG) :

- localisation prioritaire sur le pôle urbain, le cas échéant, des pôles spécialisés

- indication de composition urbaine préférentielle

- objectif clair de maîtrise de l'étalement urbain, de liaison à la ville, par un plan d'aménagement précis (à inscrire dans les documents d'urbanisme)

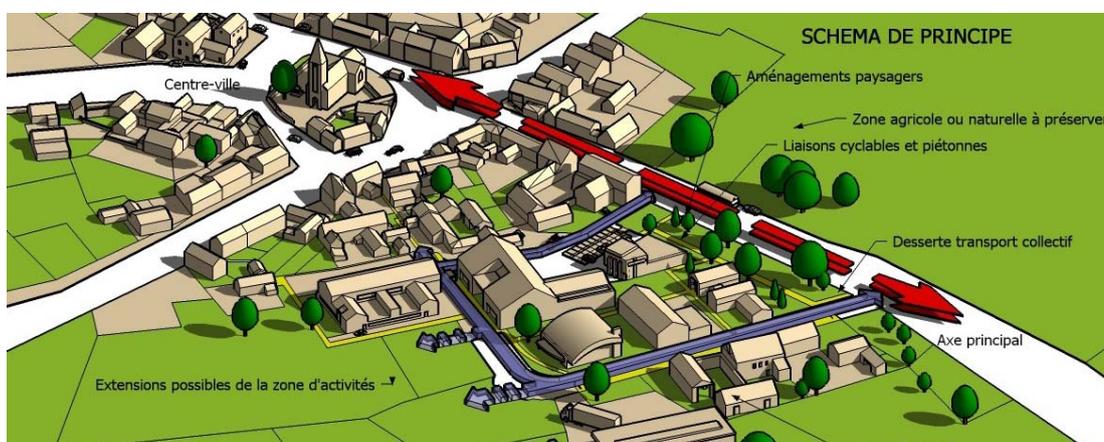
La gestion et la maîtrise des zones d'activités économiques et l'identification de pôles thématiques ont pour objectif de proposer un développement économique axé sur l'économie de l'espace, une réduction des déplacements et la qualité des aménagements proposés. Les principales prescriptions dans ces objectifs sont :

Organisation de l'espace et pertinence des implantations :

- L'accueil de différents types d'activités se localisera prioritairement sur le pôle urbain et les pôles spécifiques identifiés dans le PADD, avec les plates-formes d'échanges et les voies de communication en prenant en compte les questions relatives à l'accessibilité et aux équipements publics.
- Limiter le développement linéaire le long des axes de communication. Préférer un accès sur ces axes qui organise une zone d'activités avec un plan d'aménagement.
- Réaliser un véritable plan d'aménagement et de liaison des zones commerciales en lien avec le centre urbain adjacent. Organiser les liaisons et les déplacements vers les quartiers adjacents et le centre-ville afin d'assurer la liaison et l'intégration de ces espaces aux autres fonctions des communes (équipements publics, petits commerces de proximité, habitat ...).
- Développer l'accessibilité aux modes de transports collectifs et piétons dans et vers les zones d'activités actuelles et à venir, prioritairement les zones générant le plus d'emplois.
- Les extensions des zones d'activités doivent s'inscrire dans l'objectif de **maîtrise de l'étalement urbain**. Pour assurer les équilibres entre espaces naturels et agricoles, le développement des zones d'activités devra mieux prendre en considération les données paysagères naturelles, topographiques, afin de maintenir des espaces de respiration (landes, zones humides, petits espaces boisés, chemin creux...) entre chaque zone.

Gestion foncière des pôles économiques :

- La gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain des zones existantes sont à privilégier (collaboration avec la SAFER).
- Les documents d'urbanisme devront permettre, lors de leur révision, l'utilisation des différentes procédures d'intervention suivant la taille et la complexité de l'opération (Zone d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concerté...) et la réalisation, au minimum, d'un schéma d'aménagement en cas de mise en place de zones d'activités. Des réserves foncières devront permettre l'accueil des différentes activités en fonction des territoires d'équilibre.
- Il conviendra de véritablement s'appuyer sur les infrastructures existantes ou projetées pour accueillir les entreprises.



Promouvoir un urbanisme de qualité : source de rationalisation du foncier
(Illustration DOG de Morlaix Communauté)

Exemple N°3 : SCoT du Pays de Lunel

- > 46 000 habitants
 - > 13 communes
 - > Commune pôle : Lunel (25 000 habitants)
- (Territoire entre Montpellier et Nîmes)
> SCoT approuvé en juillet 2006

Objectifs (PADD) :

- maîtrise de l'étalement par un projet fort de territoire
- limiter la sur-consommation foncière

Moyens (DOG) :

- diagnostic complet sur les potentialités (habitat, foncier, mutation) en secteur déjà urbanisé avant l'ouverture des zones NA des PLU.

Organiser un équilibre entre urbanisation et identité rurale

L'ambition du Pays de Lunel est d'être au cœur d'un espace de respiration entre deux agglomérations. Le Pays de Lunel a fait le choix dans son PADD de maîtriser le développement de l'offre d'habitat sur son territoire, d'accueillir des emplois et des activités tout en conservant une identité culturelle et paysagère. C'est pourquoi l'organisation du Document d'Orientations Générales du SCoT du Pays de Lunel vise à maintenir cet équilibre «entre urbanisation et identité rurale».

Conforter le territoire et soutenir le rayonnement de la ville centre, Lunel

- Renforcer les équipements et services structurants
- Développer des pôles d'activités en lien avec les pôles d'habitat
- Améliorer les transports publics et l'intermodalité des déplacements
- Développer le secteur des gares

Prescriptions pour la maîtrise de la consommation foncière

Les communes doivent évaluer les disponibilités de renouvellement urbain dans leur centre, avant d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser ; il s'agit de :

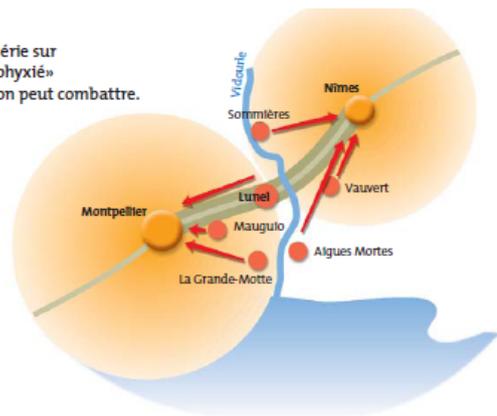
- => Faire un état des lieux :
- des logements vacants
 - des bâtiments non occupés ou en friche, que ce soit d'anciens bâtiments d'habitation ou des bâtiments d'activités (par exemple d'anciennes caves)
 - des parcelles non bâties dans la partie urbanisée
 - des possibilités de mutation du bâti existant (cave, granges, anciens locaux...)

=> Identifier les causes de cette non occupation des bâtiments (bâtiments insalubres, indivision etc.)

Les communes prendront en compte dans leur PLU les objectifs retenus au regard de cette évaluation.

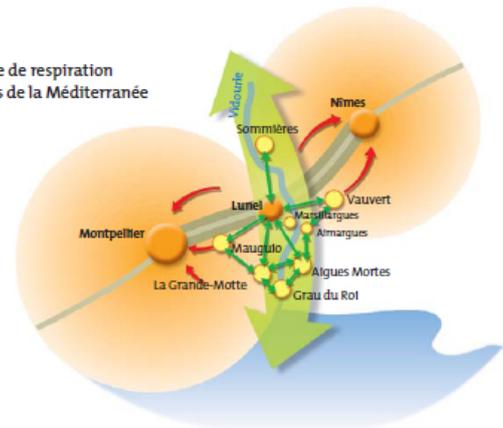
Notre crainte

«Devenir une périphérie sur un axe Est/Ouest asphyxié»
Une tendance que l'on peut combattre.



Notre ambition

Etre au cœur d'un espace de respiration entre les agglomérations de la Méditerranée aux Cévennes



Combattre l'étalement urbain : une ambition affirmée
(Illustration PADD du Pays de Lunel)

Exemple N°4 : SCoT Boucles du Rhône Dauphiné

> 77 000 habitants
> 46 communes
> Commune pôle : Pont de Chéry
(Agglomération de 22 000 habitants située entre Lyon et Chambéry)
> SCoT approuvé en décembre 2007

Objectifs (PADD) :

- Accentuer les polarités urbaines
- Limiter la consommation foncière tout en veillant à la qualité urbaine

Moyens (DOG) :

- Une politique appuyée de bourg centre : concentrer les efforts sur 5 pôles urbains
- Une densification et une diversification de l'habitat : 3 familles de densité
- Une pédagogie appuyée : un DOG illustré

Favoriser le développement des pôles urbains

Le projet de territoire s'appuie sur la volonté de renforcer le niveau, la diversité et la qualité de l'offre urbaine des 5 pôles urbains

Plusieurs objectifs sont fixés :

- Les communes concernées prévoient des capacités d'accueil plus élevées que dans les autres communes : +20 à 25% sur 15 ans pour les pôles de Crémieu, Montalieu-Vercieu, Morestel, les Avenières, et +30% pour les communes de l'agglomération pontoise (y compris la commune de Saint Romain de Jalionas) soit 50% de l'accroissement total de la population du territoire
- Les formes urbaines y seront plus denses
- La diversité de l'offre en logement y sera favorisée
- L'accueil de nouveaux habitants y sera plus important car ces communes sont ou seront plus facilement desservies par le Transport en Commun
- La mixité des fonctions sera favorisée. Les activités commerciales traditionnelles, le commerce de moyenne surface, les activités économiques de services, les équipements sportifs, éducatifs, culturels, sociaux de loisirs, professionnels devront, dans la mesure du possible, trouver leur place dans les secteurs privilégiés d'urbanisation fixés.

En sus de ces objectifs communs, des orientations sont définies par pôles.

Favoriser la qualité urbaine

Des orientations ont été fixées dans le SCoT concernant la densité et la forme urbaine afin de diminuer la consommation d'espace et de diversifier les formes d'habitat produites (maisons individuelles, maisons de ville, petits immeubles collectifs) pour une meilleure réponse au besoin des habitants.

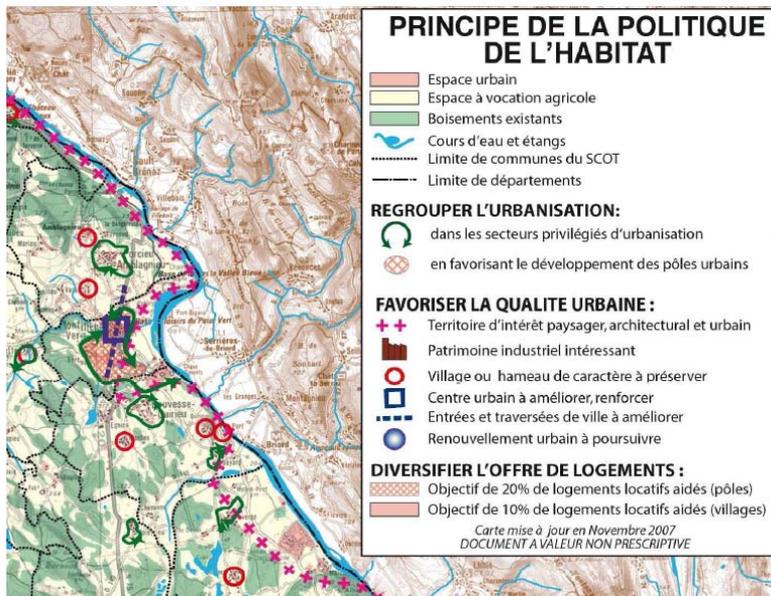
3 familles de densité :

- Habitat individuel « pur » : 10 à 15 logts / ha
- Habitat groupé (ou intermédiaire) : 25 à 35 logts / ha
- Habitat urbain (petits immeubles) : 50 logts / ha

Formes urbaines groupées :

Habitat individuel groupé

15 à 20 logements à l'hectare



Le SCoT est aussi conçu comme un outil de pédagogie sur les nouvelles formes urbaines moins consommatrices de foncier (Illustration DOG Boucles du Rhône Dauphiné)

La centralité et la compacité : deux moyens pour limiter l'étalement urbain (Illustration DOG Boucles du Rhône Dauphiné)

Exemple N°5 : SCoT de l'Artois

> 280 000 habitants
> 99 communes
> Commune pôle :
Béthune (30 000
habitants) - Pas de
Calais
> SCoT approuvé en
février 2008

Objectifs (PADD) :

- Limiter la périurbanisation
- Rapprocher les lieux d'emploi, d'habitat et de commerce

Moyens (DOG) :

- Conforter les centralités pour assurer leur rayonnement : une meilleure organisation urbaine
- Favoriser la compacité foncière : recherche de densité minimale
- Une régulation foncière au service du développement économique : positionnement économique affiché

Maîtriser les extensions urbaines en limitant la périurbanisation.

Le développement urbain doit s'orienter prioritairement vers un développement concentrique. Les coûts de l'habitat linéaire sont en effet aujourd'hui bien connus : consommation excessive d'espace, mitage de l'espace agricole, externalités négatives importantes (multiplication des déplacements motorisés, surcoût lié aux équipements et infrastructures pour les communes, enclavement des zones agricoles, dégradation du paysage...).

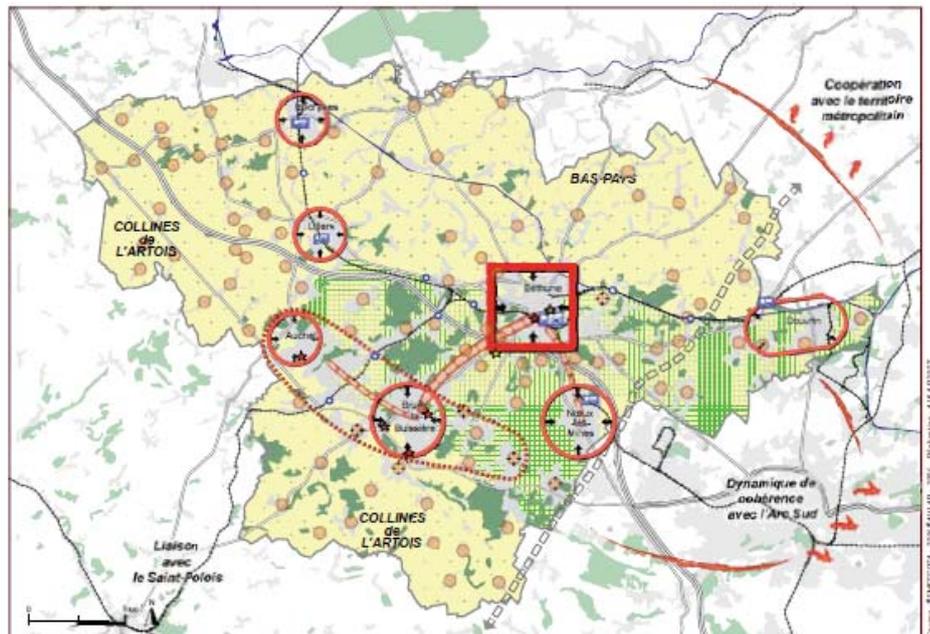
Les logiques de renouvellement urbain (ou de requalification urbaine) doivent être privilégiées par rapport à celles de l'urbanisation en extension.

Appliquer un niveau d'intensité d'urbanisation en fonction de la typologie des communes

Toute nouvelle opération ou juxtaposition d'opérations d'habitat groupé ou de lotissement de plus d'1 ha (voirie et espaces publics inclus et hors équipement), les densités minimales devront être recherchées. Au regard de l'analyse foncière présentée dans le rapport de présentation et en accord avec le principe de lutte contre l'étalement urbain, il apparaît préférable de remplir prioritairement les zones U avant d'urbaniser les zones AU.

Optimiser le développement économique

Le SCoT doit intégrer au mieux cet enjeu, partie prenante du développement durable du territoire. Le DOG précise ainsi les mesures relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques". Le développement économique du territoire doit être rendu compatible avec le principe de gestion économe de l'espace, de maîtrise de la mobilité motorisée (tant pour les déplacements de personnes que pour les marchandises) et de proximité entre les lieux d'emploi, d'habitat, de commerces.



STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DE CENTRALITÉS FORTES

- Conforter et développer la ville centre
- Affirmer les pôles urbains structurants
- Renforcer le pôle urbain autour du Bruyais
- Encourager le renouvellement urbain et densifier
- ZAC HDE expérimentale
- Projet ANRU/ORU
- Assurer des espaces de respiration dans les zones urbaines les plus denses par la maintenance des plaines agricoles

S'APPUYER SUR LES TRANSPORTS EN COMMUN POUR STRUCTURER L'ESPACE

- Principe de liaison en transport collectif à haut niveau de service
- Pôle d'échanges principal
- Pôle de rabattement
- Halte ferroviaire
- ANTICIPER ET MAÎTRISER LA PRESSION URBAINE EN MILIEU PÉRIURBAIN
- Espace à dominante rurale avec maîtrise prioritaire de l'urbanisation linéaire
- Renforcement du tissu urbain autour des bourgs centre

ÉTAT ACTUEL D'OCCUPATION DU SOL

- Périmètre du SCoT
- Espaces boisés et renaturés
- Espace à dominante urbaine
- Espace à dominante agricole
- RÉSEAUX DE TRANSPORT
- Autoroutes
- Axes routiers principaux
- Axes routiers secondaires
- Voies ferrées
- Fuseau A24 retenu par l'État
- Canal

Exemple N°6 : SCoT Com. d'aggl. de Sophia Antipolis

> 170 000 habitants
> 16 communes
> Commune pôle :
Antibes (72 000 habitants)
(sud-ouest de Nice)
> SCoT approuvé en mai
2008

Objectifs (PADD) :

- Une gestion plus économe des espaces

Moyens (DOG) :

Deux catégories d'espaces :

- D'intérêt collectif : grands espaces de développement localisés précisément
- Dits interstitiels : petits espaces déjà repérés localement à vocation d'urbanisation

La limitation de l'étalement urbain

La limitation de l'étalement urbain est une conséquence, à la fois, de la prise en compte des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de la nécessité d'orienter les efforts des collectivités locales vers une gestion économe de l'espace, seule à même de réduire les dysfonctionnements, notamment, en matière d'équipements et de logements.

L'espace sera effectivement géré de façon économe en privilégiant les opérations de restructuration, ou de « réinvestissement urbain » et en réduisant, de ce fait, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels.

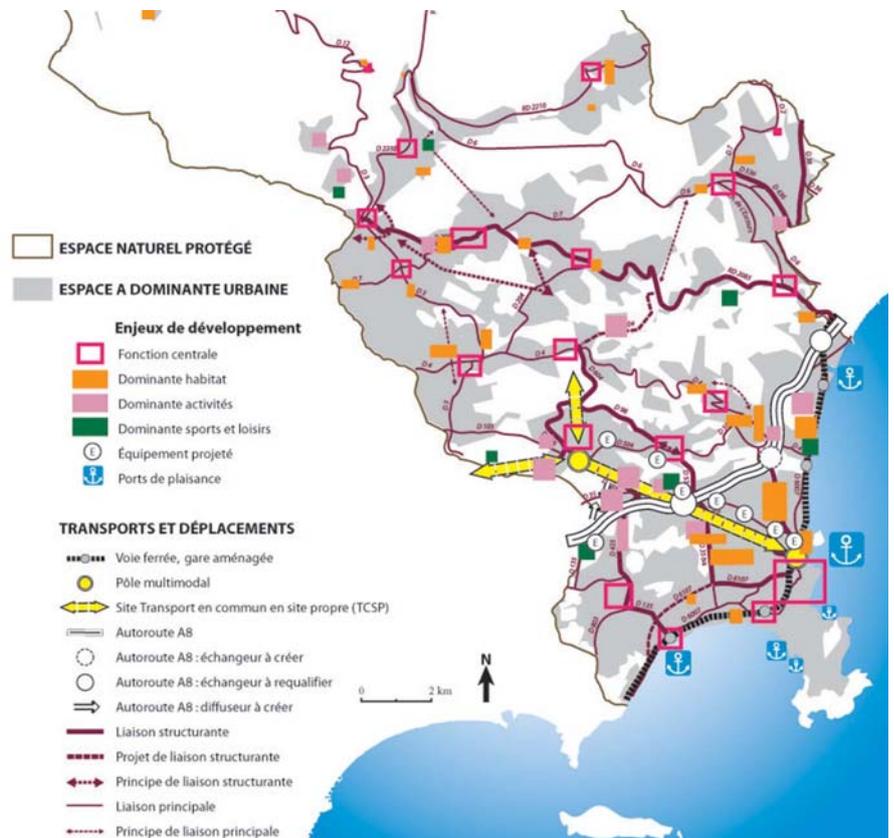
Cette ouverture à l'urbanisation, quantitativement limitée, concerne des espaces qui peuvent être classés, schématiquement, en deux catégories, selon leurs affectations ou leur nature :

- des espaces nécessaires pour répondre à des objectifs d'intérêt collectif, en application du PADD. A l'échelle du SCoT, ces espaces sont inclus, au même titre que les principaux espaces de restructuration, dans les « enjeux de développement », identifiés dans les plans de synthèse et dans les plans des unités de voisinage. A cette catégorie se rattachent également les « espaces aménageables à long terme » situés dans le périmètre d'extension du parc de Sophia Antipolis ;
- des espaces qui peuvent être considérés comme « interstitiels », en général inclus dans les zones urbanisables des documents d'urbanisme locaux. Ces espaces de faibles superficies, disséminés sur le territoire, ne constituent pas des « enjeux » à l'échelle du SCoT. Ils pourront être urbanisés, pour répondre aux besoins locaux, en prenant en compte, notamment, la capacité des équipements et les objectifs de protection de l'environnement et de prévention des risques.

Des espaces à dominante urbaine

L'enveloppe des espaces urbanisés ou urbanisables, est qualifiée, dans le SCoT, d'« espace à dominante urbaine ». Ces « espaces à dominante urbaine » accueilleront l'habitat, les activités et les équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population présente et attendue, selon les perspectives de croissance modérée exprimées dans le PADD.

*La centralité et la compacité : deux moyens pour limiter l'étalement urbain
(Illustration DOG SCoT CASA)*



ANNEXES

Trame du questionnaire

Annexe: Trame questionnaire

ETALEMENT URBAIN : ZOOMS TERRITORIAUX

PROPOSITION DE GUIDE D'ENTRETIEN

Cadre du
questionnement

L'analyse de la consommation foncière sur les territoires des SCoT de Sélestat et de Guebwiller a montré une diversité de situations, que ce soit en termes de rythmes de consommation, de priorités de développement ou encore en termes de formes prises par l'urbanisation.

Le but de la deuxième phase de ces zooms territoriaux (sur les deux SCoTs) est de comprendre pourquoi un certain nombre de communes, choisies en fonction de leur développement particulier, ont eu ce développement là.

Si le relief explique en partie les modes d'urbanisation dominants, d'autres facteurs interviennent : le marché, l'environnement, la structure de la propriété foncière, les possibilités d'extension, la mobilisation de certains acteurs, l'importance de l'agriculture...

Il n'en demeure pas moins que la politique ou l'absence de politique claire d'urbanisation, l'existence ou non de documents d'urbanisme restent le facteur le plus déterminant dans l'explication des évolutions urbaines.

Il est proposé d'organiser les interviews à travers trois grands groupes de questions.

1. le premier groupe aborde les critères physiques, techniques ou encore de jeu des acteurs.
2. Le deuxième groupe s'intéresse à la planification et à l'existence ou non d'un projet (même implicite) pour le territoire.
3. La troisième partie permet de vérifier si le constat fait (ensemble des éléments d'appréciation des 2 premiers groupes) alimente une réflexion sur les orientations à venir. Cette partie pourrait se résumer par : et si c'était à refaire.

Partie 1 : Appréciation et explication

Question	Mots clés - relances
<p>Q1 : Comment caractériseriez-vous la manière avec laquelle la commune s'est développée spatialement durant les 30 dernières années ? Est-ce que c'est spécifique à la commune ? D'après vous quelles sont les singularités du développement de la commune (comparée aux autres communes) ?</p>	<p><i>Rythme</i> <i>Consommation foncière,</i> <i>Extensions</i> <i>Remplissage interstitiel (dents creuses)</i> <i>Densités</i> <i>Formes urbaines</i> <i>Desserte</i> <i>Stationnement</i></p>
<p>Q2 : Pouvez vous nous donner un exemple de réussite ? Et un exemple de ce qui n'a pas marché ?</p>	<p><i>Soumettre la carte de l'urbanisation (avec la photo aérienne)</i></p>
<p>Q3 : Comment caractérisez-vous «l'équilibre», entre logements et activités dans l'urbanisation des 30 dernières années ?</p>	
<p>Q4 : Comment caractérisez-vous «l'équilibre», entre urbanisation et milieu agricole et naturel dans la commune ?</p>	<p><i>Consommation foncière</i> <i>Fonction agricole</i> <i>Rapport urbanisation/ milieux naturels</i></p>
<p>Q5 : Y a-t-il eu une constance dans le développement de la commune ? Ou au contraire y a-t-il eu des réorientations et changements majeurs dans la politique menée durant les 30 dernières années ? - en termes de logement ? - en termes d'activités ?</p>	<p><i>Rythme du développement</i> <i>Changements de priorités</i> <i>Place de l'activité et de l'habitat</i></p>

<p>Q6 : Quelles sont les motivations et les facteurs (démographiques, financières, patrimoniales, techniques) qui ont favorisé ou limité l'urbanisation de la commune ?</p>	<p><i>Vieillessement</i> <i>Infrastructures et services publics</i> <i>Ecoles</i> <i>Protection du patrimoine</i> <i>Charges</i> <i>Disponibilités foncières</i> <i>zones inondables</i> <i>Capacités des réseaux</i> <i>Accessibilité, ...</i></p>
<p>Q7 : Y a-t-il des acteurs qui par leur intervention ou par leurs poids ont orienté (impacté) fortement le développement de la commune ?</p>	<p><i>Agriculteurs</i> <i>Propriétaires fonciers</i> <i>Promoteurs - lotisseurs</i> <i>Associations</i> <i>Habitants</i> <i>....</i></p>

Partie 2 : Projet de territoire et stratégie foncière

<p>Q8 : Quel était le parti pris du POS au départ ? Quelle a été la volonté de la commune à travers le POS ?</p>	<p><i>Projet de la commune</i></p>
<p>Q9 : Est-ce que le POS/ PLU a joué son rôle et pourquoi ?</p>	
<p>Q10 : Est-ce que certaines réalisations en termes d'urbanisation sont allées à l'encontre de ce qui était prévu dans les orientations du POS ? <i>(Est-ce que la commune a pu maîtriser son urbanisation ou est ce qu'il y a eu des coups partis ?)</i></p>	<p><i>Ajustements</i> <i>Modifications</i> <i>Révisions</i></p>
<p>Q11 : Quelles règles ou dispositions aurait-il fallu prendre pour amener le développement de la commune vers un urbanisme différent ?</p>	
<p>Q12 : Y a-t-il eu des actions (et veille) précises relatives au foncier ? Pourquoi faire ?</p>	<p>Anticipation foncière –ZAD – Emplacements réservés – Exercice du DPU –Action DUP - veille DIA...</p>
<p>Q13 : Des outils particuliers ont-ils été mis en place pour les projets de la commune ? (lien Q10) + Interlocuteur clef ...Services, élus)</p>	

Partie 3 : Et si c'était à refaire ?

<p>Q14 : Selon vous, quelles actions seraient efficaces pour limiter l'étalement urbain ?</p>	<p>Taille des parcelles, gabarit des voies, structuration urbaine, stationnement mutualisé, mixité des formes bâties (emprise, hauteur, typologie...)</p>
<p>Q15 : Si c'était à refaire, ou si vous deviez faire autrement, comment organiseriez vous le développement de la commune ?</p>	<p>Alternatives (projet, outils, concertation, intercommunalité, acteurs-clés...)</p>
<p>Q16 : Quel serait pour vous l'apport du SCoT dans l'amélioration du fonctionnement et de la maîtrise de l'étalement urbain ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de la commune en particulier - et de l'ensemble du territoire en général

33 Grand'Rue – 68100 MULHOUSE
Tél : 03 89 45 90 00
Fax : 03 89 46 21 51
www.aurm.org