



direction régionale
de l'Équipement
Alsace



Direction Régionale et
Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt



LES CONFLITS D'USAGE ET LES TERRITOIRES ILLUS- TRATIFS DES ENJEUX DU FONCIER EN ALSACE



Mai 2007

Contrat particulier

Tiré à part de l'étude sur l'utilisation du foncier en Alsace face aux enjeux de l'aménagement du territoire

Etude commandée dans le cadre du Plan d'Action Stratégique de l'Etat en Région (PASER) avec un copilotage DRE- DRAF

Maitrise d'ouvrage

Direction Régionale de l'Équipement Alsace

Service de l'aménagement et de la Prospective (DRE-SAP)

2 route d'Oberhausbergen . BP 81005/F 67070 Strasbourg Cedex

SAP.DRE-Alsace@equipement.gouv.fr - 03 88 13 07 53

Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt

Service Régional de l'économie agricole

14 rue du Maréchal Juin - Cité administrative . BP61003 67070 Strasbourg Cedex

srea.draf-alsace@agriculture.gouv.fr - 03 88 88 91 32

Comité technique de suivi

Agnès Hardy, Paul Reichert : Service régional de l'économie agricole - DRAF Alsace (SREA) ; Daniel Wahl : Service de l'information statistique (SIS - DRE Alsace) ; Alain Bertrand, Patricia Gout : Service de l'aménagement et de la prospective (SAP - DRE Alsace) ; Philippe Roesch : SeSGARE Alsace.

Maitrise d'oeuvre

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

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 Grand'Rue 68100 Mulhouse

aurm@aurm.org - 03 89 45 90 00

Equipe projet : Ahmed SAIB (*chef de projet ADEUS*), Jennifer KEITH (*chef de projet AURM*), Olivier GENEVAUX, Jean ISENMANN, Géraldine MASTELLI, Nadia MONKACHI, Laurent STEMMELEN,

1. ELÉMENTS DE MÉTHODE POUR LA DÉFINITION DES TERRITOIRES

Les tensions foncières qui s'exercent en Alsace ont été caractérisées comme étant des points de convergence entre des enjeux agricoles, environnementaux et urbains.

Dans l'objectif de pouvoir aboutir à une typologie des territoires composant l'ensemble régional, il est nécessaire de définir les composants de chacune des trois dimensions et qui jouent un rôle dynamique dans le conflit d'usage du foncier.

■ La dimension environnementale

S'agissant de la dimension environnementale, les critères principaux intervenant dans la définition et la caractérisation des territoires infrarégionaux sont liés :

- aux zones inondables ;
- aux milieux naturels remarquables ;
- aux zones humides ;
- aux espaces boisés et aux trames vertes régionales.

■ La dimension agricole

Cette dimension peut être caractérisée par les critères suivants :

- la surface agricole ;
- les cultures particulières ;
- la présence et l'importance du maraîchage ;
- l'âge des exploitants ;
- l'incertitude sur la succession des exploitations agricoles.

■ La dimension urbaine

C'est bien entendu cette dimension qui génère une demande foncière forte et qui agit directement sur les deux autres. Les dynamiques urbaines à l'origine de cette demande peuvent être illustrées par :

- les dynamiques de peuplement ;
- les dynamiques d'emplois ;
- les dynamiques de la construction neuve ;
- l'étalement urbain en Alsace depuis une quarantaine d'années ;
- les dynamiques du foncier à bâtir.

■ Eléments bibliographiques et prospectifs

En complément de ces critères descriptifs de situation ou d'évolution des trois dimensions retenues pour la définition des conflits d'usage du foncier, il est nécessaire de compléter par des éléments de deux types :

- des spatialisations des enjeux fonciers déjà réalisés dans le cadre d'autres démarches et couvrant l'espace régional alsacien ;
- les projections démographiques effectuées par l'INSEE et permettant d'inclure une dimension prospective dans la définition et la caractérisation des territoires à enjeux en Alsace.

Cette partie de définition des territoires à enjeux repose sur des analyses statistiques ou cartographiques d'espaces remarquables permettant de spatialiser la variabilité des critères retenus au sein de l'espace régional.

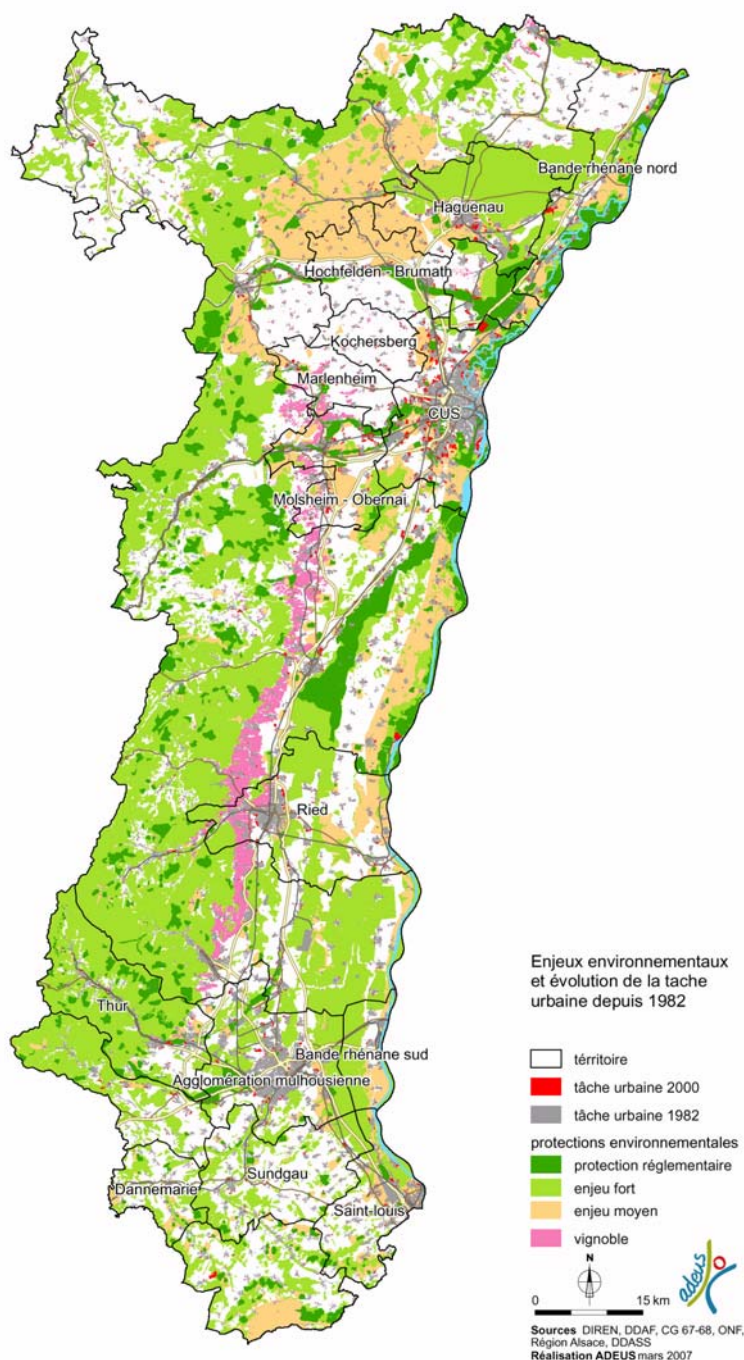
La présentation de ces analyses prend ici la forme d'une série de cartes figurant dans les pages suivantes. La confrontation et la juxtaposition de ces cartes permettront de procéder à une synthèse qui aboutit à une typologie des territoires en fonction des enjeux fonciers et des conflits d'usage qui s'y exercent.

2. LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

La prise en considération des critères pertinents pour caractériser le rôle de dimension environnementale dans les conflits d'usage du foncier permet d'aboutir à la carte de synthèse suivante. Cette représentation permet de moduler et de spatialiser l'enjeu environnemental au sein du territoire régional.

NB : les cartes relatives à chacun des critères retenus figurent en annexes.

Les enjeux environnementaux retenus



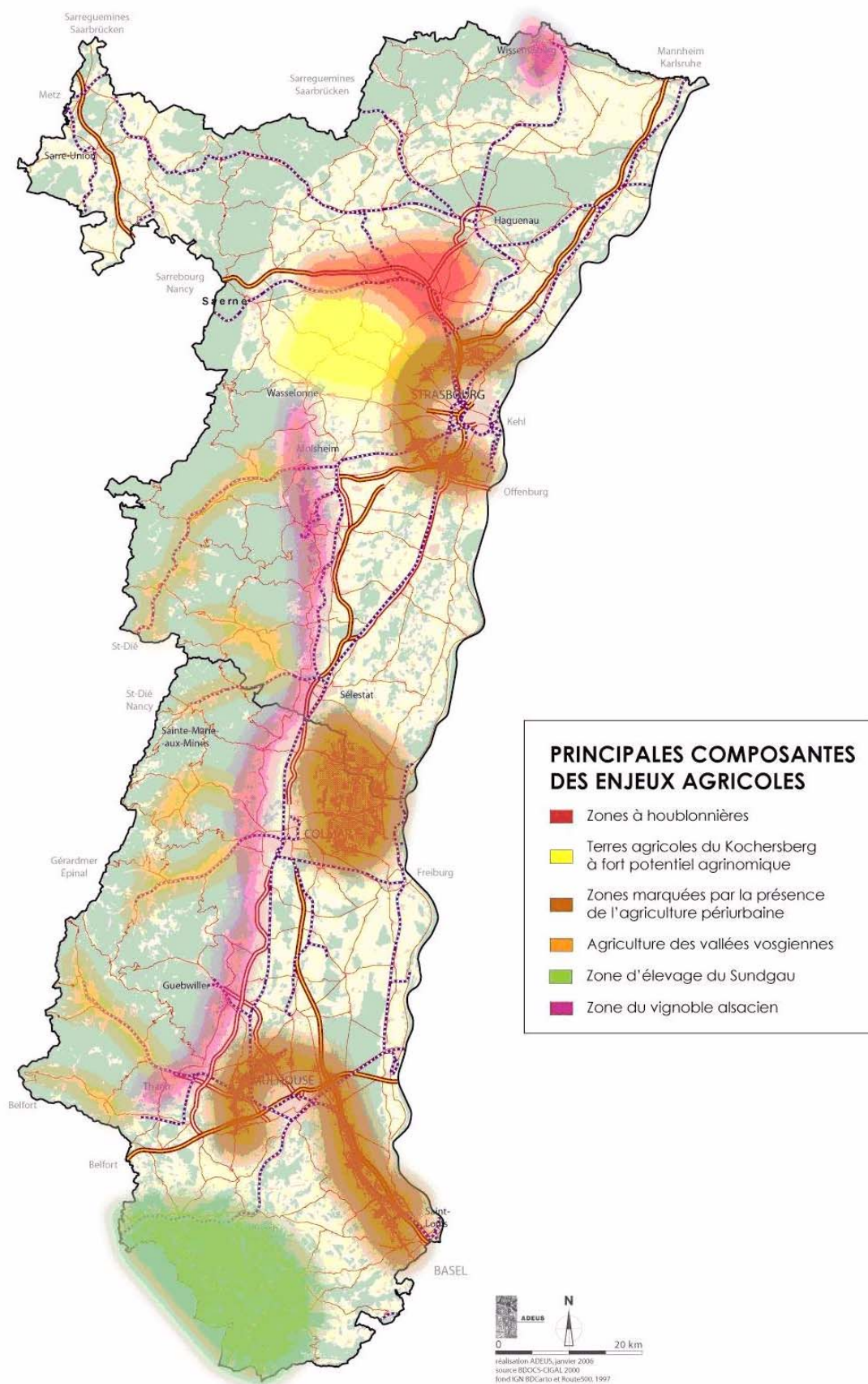
3. LA DIMENSION AGRICOLE

En fonction des critères retenus, différents secteurs géographiques ont été identifiés, chacun avec un enjeu particulier :

- les vallées vosgiennes, avec existence de prés de fauche à proximité immédiate du tissu urbain ; l'urbanisation de ces espaces fragilise l'ensemble de la filière d'élevage car ces prés de fauches fournissent une partie de la nourriture du bétail en hiver. La disparition de l'élevage a aussi comme incidence la fermeture des espaces montagnards car ils ne sont plus pâturés.
- les secteurs périurbains dans lesquels le maraîchage est le plus présent en comparaison des autres espaces agricoles. Ces espaces sont soumis à une forte pression urbaine.
- les houblonnières qui sont parmi les filières particulières (tabac, chou, betteraves, ...) celles qui sont le moins mobiles. L'urbanisation de ces espaces rend difficile la délocalisation de ces productions, très exigeantes quant au terroir.
- le Kochersberg, où se situent les meilleures terres agricoles de la région,
- quelques villages du Sundgau dans lesquels les extensions urbaines sont rendues impossibles du fait des périmètres de protection autour des installations classées agricoles. La question qui se pose est donc celle de la sortie des exploitations du tissu urbain existant,
- d'autres secteurs géographiques dans lesquels le dernier recensement agricole indique un taux important d'absence de succession identifiée pour la pérennisation des exploitations agricoles, et/ou un taux important de chef d'exploitation âgé, ce qui pose la question de la succession et de la valeur patrimoniale des terres agricoles.

Cette approche multifactorielle permet d'esquisser les contours des territoires à enjeu agricole.

NB : Les cartes relatives à chacun des critères retenus figurent en annexes.

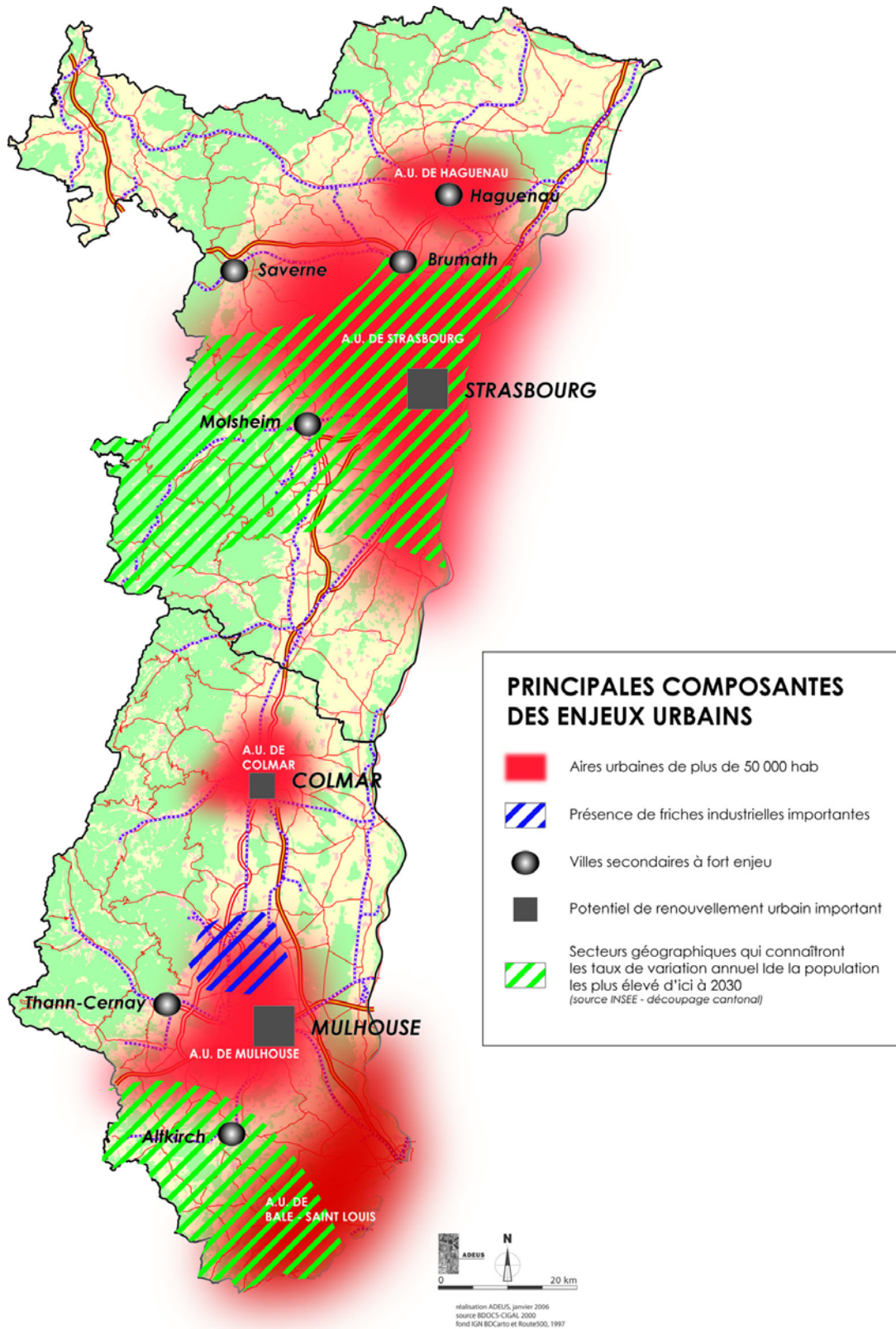


4. LA DIMENSION URBAINE

L'analyse de la dimension urbaine et de ses différentes dynamiques permet de mettre en exergue des secteurs géographiques infra régionaux pour lesquels il apparaît que les enjeux de développement urbain sont particulièrement forts.

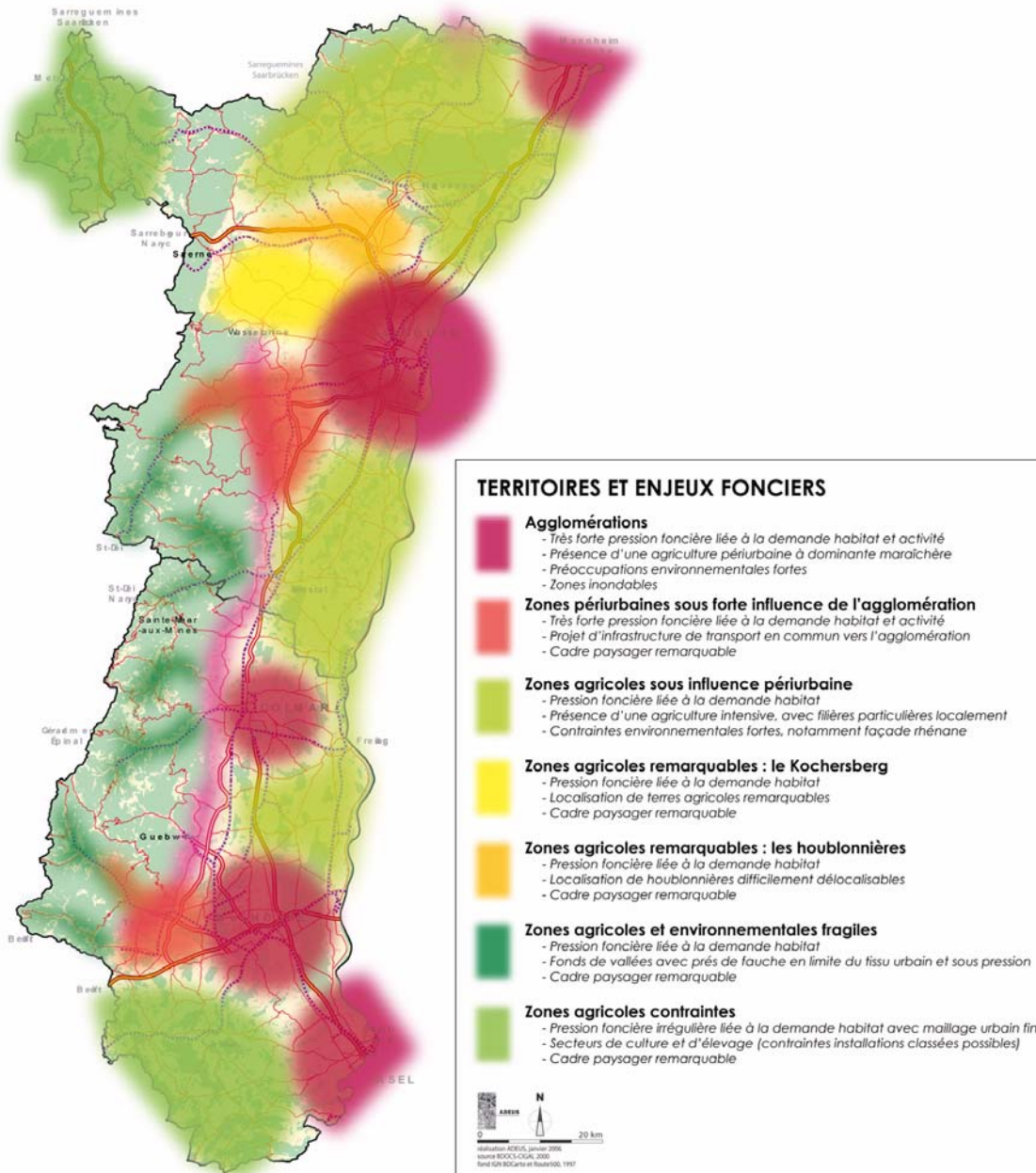
- **les dynamiques de peuplement** : les accroissements de population entre les périodes intercensitaires ont, au cours des années 60 et 70, surtout concerné les agglomérations alors que le reste de territoire était plutôt en déclin démographique. Au cours des années 80 et 90, ce dynamisme démographique a concerné quasiment tout le territoire régional, le phénomène se propageant de manière concentrique au départ des agglomérations. Aujourd'hui, tout le territoire régional est concerné par une pression sur le marché foncier liée à un dynamisme de peuplement, même s'il existe un facteur de pondération de cette pression.
- **les emplois et la création de nouveaux emplois** se polarisent très nettement sur les principales agglomérations des deux départements. Et un emploi sur deux est situé dans une zone d'activité (au sens large) ;
- **la construction neuve de logements** s'est concentrée dans et à proximité immédiate des agglomérations, mais a touché progressivement des secteurs plus éloignés de l'agglomération : par exemple dans le Bas-Rhin, la construction neuve entre 1968 et 2003 a été soutenue le long d'un axe allant de Lauterbourg à Erstein !
- **l'étude sur l'étalement urbain en Alsace depuis 1960** menée actuellement par les agences d'urbanisme de Strasbourg et de Mulhouse permet de confirmer ces tendances, notamment lorsqu'il s'agit des extensions urbaines significatives : s'il y a un gradient décroissant des agglomérations vers leur périphérie, l'urbanisation concerne désormais l'ensemble du territoire régional (de manière plus diffuse pour l'habitat et plus polarisée pour l'activité).
- **les prix des terrains à bâtir** (bases de données DRE) ont augmenté de manière exponentielle au cours des dix dernières années. Et en parallèle du rythme de construction qui concerne l'ensemble des communes alsaciennes, hormis les grandes agglomérations et plus particulièrement Strasbourg, le prix du terrain à bâtir a aussi très fortement augmenté en dehors des principales agglomérations alsaciennes. C'est un indicateur supplémentaire permettant de caractériser une demande de foncier à bâtir qui demeure élevée en Alsace.
- **les projections démographiques à l'horizon 2030 proposée par l'INSEE** se traduisent dans tous les secteurs géographiques par une augmentation de la population. Cette hausse de population est la plus forte dans les zones d'emploi de Strasbourg, de Molsheim et d'Altkirch.
- **quelques projets d'infrastructures de transport** peuvent aussi avoir une influence non négligeable sur une augmentation de la pression foncière par amplification du phénomène de périurbanisation dans les territoires irrigués : tram-train Strasbourg-Molsheim/Barr, TRG (transport routier guidé) Strasbourg-Wasselonne, tram-train Mulhouse-vallée de la Thur, contournements (auto)routiers, TGV, ...

NB : Les cartes relatives à chacun des critères retenus figurent en annexes.



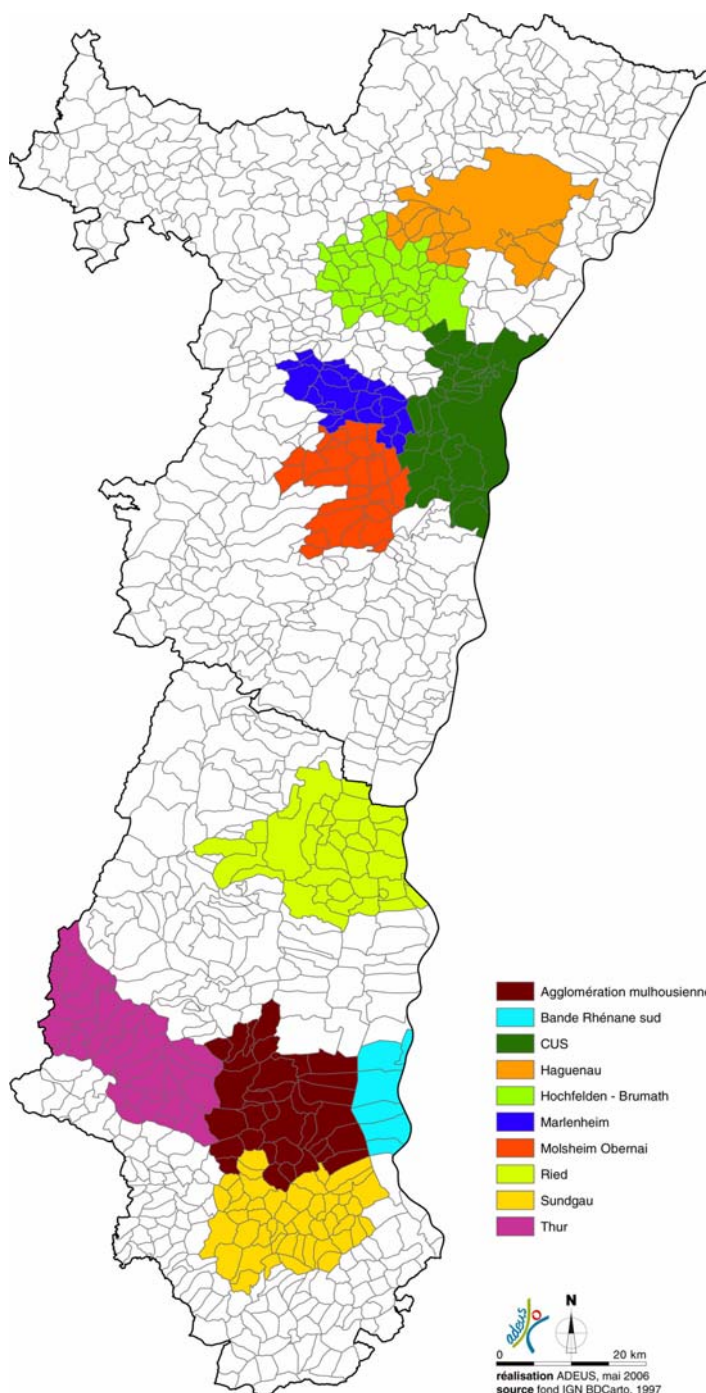
5. TYPOLOGIE DES TERRITOIRES

Sur la base de la méthode présentée et de la synthèse réalisée séparément pour les trois dimensions (environnementale, agricole et urbaine), une typologie des territoires qui composent l'ensemble régional alsacien peut être établie.



6. LE CHOIX DES TERRITOIRES ILLUSTRATIFS DES GRANDS ENJEUX FONCIERS EN ALSACE

A partir de la typologie présentée ci avant, et afin de couvrir le spectre des situations de conflits d'usage du foncier, une sélection de territoires a été effectuée. Le choix de ces territoires ne signifie pas que ces territoires sont ceux dans lesquels les enjeux sont les plus forts. Ces territoires présentent chacun des situations particulières qui **illustrent la diversité des situations foncières en Alsace**. Pour reprendre le propos d'une personne interviewée "tous les territoires alsaciens sont concernés par la problématique foncière, mais pas pour les mêmes raisons".



La sélection des territoires illustratifs des enjeux du foncier en Alsace s'est faite en atelier. Elle a fait l'objet, de discussions entre la maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre. A partir des éléments de typologie ci-dessus, le débat a également tenu compte :

- de la pression urbaine récente
- de l'attractivité des territoires
- des projets structurants (tram-train - TRG)
- du paysage
- des terres agricoles
- des contraintes environnementales...