

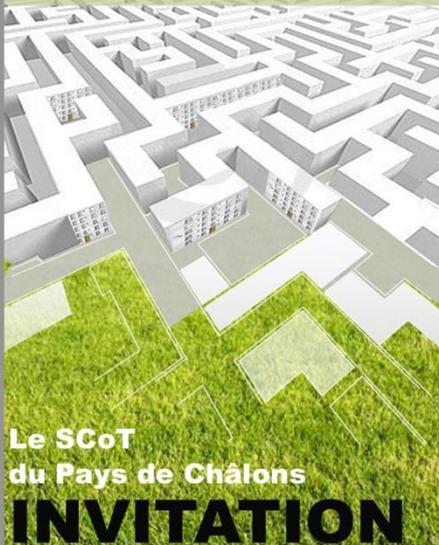
# COMPTE-RENDU COMPTÉ-RENDU

## "Les enjeux d'un développement urbain plus durable et plus économe de l'espace"

VENDREDI 26 OCTOBRE 2012

**SEMINAIRE :**

enjeux d'un développement urbain plus durable et plus économe de l'espace





**Etaient présents :**

<b>ADAM Jean-Pierre</b>	Maire de L'Epine
<b>APPARU Benoist</b>	Député de la 4 <sup>ème</sup> circonscription de la Marne
<b>ARROUART Hubert</b>	Maire de Courtisols
<b>BERNARD Guy</b>	Maire de Bouy
<b>BONNET Marcel</b>	Maire de La Cheppe
<b>BOURG-BROC Bruno</b>	Président de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, Maire de Châlons-en-Champagne
<b>BRIGNOLI Jean-Paul</b>	Maire d'Omey
<b>DEVAUX Jean-Louis</b>	2 <sup>ème</sup> Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
<b>DOUCET René</b>	1 <sup>er</sup> Adjoint du maire de Châlons-en-Champagne, Président de l'AUDC
<b>DOUILLET Alain</b>	Maire de Jâlons
<b>ESTIENNE Bernard</b>	Maire de Sogny-aux-Moulins
<b>FAYNOT Pierre</b>	Maire de Saint-Memmie
<b>FLOT Michel</b>	Maire de Coolus
<b>GANGAND Marie-Ange</b>	Maire de Sommepey-Tahure
<b>GODART Jean-Marie</b>	Maire de Bussy-le-Château
<b>GOUGELET Daniel</b>	Maire de Livry-Louvercy
<b>GUY Thérèse</b>	Maire d'Aulnay-sur-Marne
<b>HUET Pierre</b>	Délégué de la Communauté de Communes de la Vallée de la Coole au Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne
<b>JANSON Guy</b>	Maire des Grandes-Loges
<b>JESSON Henri</b>	Adjoint au maire d'Aigny
<b>JESSON Jacques</b>	Président du Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne, Maire de Saint-Martin-sur-le-Pré
<b>LACOURT Jean</b>	Président de la Communauté de communes de la Vallée de la Coole
<b>LE PORTIER Michel</b>	Maire de Matougues
<b>LIBERA Patrick</b>	Maire de Saint-Gibrien
<b>MAILLET Hervé</b>	Adjoint au Maire de Sarry
<b>MAINSANT François</b>	Président de la Communauté de Communes de la Région de Suippes
<b>MAIZIERES Pierre</b>	Maire de Mourmelon-le-Petit
<b>PERSON Agnès</b>	Maire de Saint-Hilaire-le-Grand
<b>POUPART Pierre</b>	Vice-Président de la Communauté de Communes de l'Europport
<b>ROULOT Bruno</b>	Maire de Haussimont
<b>SCHULLER René</b>	Président de la Communauté de Communes de la Vallée de la Craie
<b>THILLY Jean-Paul</b>	Maire de Saint-Etienne-au-Temple
<b>TRONCHET Marie-Jeanne</b>	Maire de Moncetz-Longevas
<b>VALTER Michel</b>	Maire de Recy
<b>VANSANTBERGHE Pascal</b>	Maire de Nuisement-sur-Cooles
<b>VIARD Michel</b>	Maire de Saint-Pierre
<b>BAILLY Michel</b>	Terre de Liens Champagne-Ardenne
<b>BONHOMME Romain</b>	Responsable du Pôle Aménagement des Territoires au Service Logement, Territoires et Planification, DREAL Champagne-Ardenne
<b>BOURST Louise</b>	Chargé de mission urbanisme, ARCAD
<b>CARRIEU Martine</b>	Directeur du Service Développement économique, Cités-en-Champagne
<b>CHAMELOT James</b>	Chef de la Cellule Filières et Territoires, DDT de la Marne

<b>CHEVANNE-LENGLET Florence</b>	Directeur Adjoint de la Chambre d'Agriculture de la Marne
<b>COTTENET Frédéric</b>	Référént territorial de la Vallée de l'Argonne et la Vallée de la Suippe, Service Territorialité et Portage des Politiques, DDT de la Marne
<b>CROZIER Denis</b>	Chargé d'études, Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) de l'Est
<b>DEMBSKI Jean-Luc</b>	Directeur de Le Blan Promotion
<b>DESALME Pierre</b>	Responsable du Pôle FEADER et Territoires, Service Régional des Filières, des Territoires et de l'Environnement, DRAAF Champagne-Ardenne
<b>DUCHER Estelle</b>	Chargée de mission, service Aménagement de l'Espace Communautaire, Cités-en-Champagne
<b>DURIEZ Daniel</b>	Directeur de la SAFER Champagne-Ardenne
<b>FARGE Martine</b>	Secrétaire de Mairie, Mourmelon-le-Petit
<b>FLAMAIN Pierre</b>	Elu à la Chambre d'Agriculture de la Marne
<b>FOLLIET Denis</b>	Chargé d'études urbanisme au Service Urbanisme, Habitat, Planification, DDT de la Marne
<b>GALTAT Gérard</b>	Membre de l'Association Foncière de remembrement de Faux-Vésigneul
<b>GARNIER Delphine</b>	Responsable du Service Industrie Environnement, CCI de Châlons-en-Champagne, Vitry-le-François, Sainte-Ménéhould
<b>GILLET Didier</b>	Directeur Général des Services, Communauté de Communes de la Région de Mourmelon
<b>GRATZ Dominique</b>	Chargée de mission à la Direction de l'Aménagement du Territoire, Conseil Régional Champagne-Ardenne
<b>GUERIN François</b>	Président de Terre de Liens Champagne-Ardenne
<b>HERBACH Gilles</b>	Consultant, Cabinet Opéra
<b>HUNTZINGER Hervé</b>	Consultant, Cabinet Tétra (animateur du séminaire)
<b>JESSON Michel</b>	Président de l'Association Foncière de Recy
<b>LE BRUN Sylvie</b>	Elue à la Chambre d'Agriculture de la Marne
<b>LENGRAND Carole</b>	Chargée de mission urbanisme, Service Logement, Territoires et Planification, DREAL Champagne-Ardenne
<b>LEPRINCE Fabrice</b>	Chargé de mission urbanisme, Chambre d'Agriculture de la Marne
<b>LORAIN Caroline</b>	Chargée de mission à la Direction de l'Aménagement du Territoire, Conseil Régional Champagne-Ardenne
<b>MADOIRE-ROUZAUD Camille</b>	DDT de la Marne
<b>MAUARIN Sabine</b>	Chef du service Aménagement de l'Espace Communautaire, Cités-en-Champagne
<b>MILLOT Sandrine</b>	DDT de la Marne
<b>MIQUEL Pierre</b>	Chargé de mission SCoT, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, DGALN / DHUP
<b>MOISY Michel</b>	Président de l'UNPI 51 (Union Nationale de la Propriété Immobilière)
<b>MOQUET Pascal</b>	DDT de la Marne
<b>MOUCHY Stéphane</b>	Géomètre-Expert, Cabinet DUPONT REMY MIRAMON
<b>OUAHBA Bouziane</b>	Chargé de mission, Communauté de Communes de la Région de Suippes
<b>PINÇONNET Didier</b>	Directeur Territorial, Agence de l'eau Seine Normandie
<b>PRUNETTA Steven</b>	Directeur de Cabinet de Bruno BOURG-BROC, Ville de Châlons-en-Champagne et Cités-en-Champagne
<b>REGNIER Sylvie</b>	Chargée d'étude urbanisme au Service Urbanisme, Habitat, Planification, DDT de la Marne
<b>ROULOT Bruno</b>	Maire de Haussimont
<b>SAILLY Frédéric</b>	Directeur de l'Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables (ARCAD)
<b>SCHNEIDER Quentin</b>	Référént territorial de l'axe Reims/Châlons/Vatry, Service Territorialité et Portage des Politiques, DDT de la Marne

---

<b>SIGALAS Eric</b>	Adjoint au Directeur Départemental des Territoires, DDT de la Marne
<b>SOUTRIC Francis</b>	Secrétaire Général de la Préfecture de la Marne
<b>TEREBESZ Franck</b>	Directeur Général des Services, Cités-en-Champagne
<b>THINUS Olivier</b>	Notaire
<b>TOURAINÉ Christine</b>	Responsable Foncier, Ville de Châlons-en-Champagne
<b>VANNIER Olivier</b>	Géomètre-Expert DPLG
<b>VATEL Dominique</b>	Agent immobilier, Président de l'AMEPI Châlons-en-Champagne
<b>WITT David</b>	Chef du Service Territorialité et Portage des Politiques, DDT de la Marne
<b>ZENTNER Franck</b>	Directeur Général, Mairie de Sarry

---

<b>ANCE Vincent</b>	Chargé d'Etudes, AUDC
<b>ANDRADE Francisco</b>	Chargé d'Etudes planification, AUDC
<b>BENOIT Audrey</b>	Assistante d'Etudes, AUDC
<b>CHONÉ Jean-Marc</b>	Directeur d'Etudes, AUDC
<b>PURON Sophie</b>	Directrice de l'AUDC



## INTRODUCTION DE JACQUES JESSON, PRESIDENT DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT ET DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

### M. JESSON

Je vous remercie pour votre participation nombreuse à ce séminaire sur les enjeux d'un développement urbain plus durable et plus économe de l'espace.

L'exigence d'une urbanisation économe en foncier n'est pas une nouveauté dans le code de l'urbanisme. Elle figurait au rang des préoccupations de ce code avant les lois Grenelle et le schéma directeur de 1998 avait en son temps veillé à maîtriser l'extension de l'urbanisation.

L'artificialisation des sols pour réaliser des infrastructures, des équipements d'intérêt collectif, accueillir des entreprises et répondre aux besoins en logement n'est pas non plus un phénomène nouveau.

Mais tout le monde s'accorde aujourd'hui à dire que cette consommation est excessive et mal maîtrisée. Sur ce point, nous avons tous en tête le chiffre d'une consommation d'espace équivalente à un département français tous les dix ans mais les données les plus récentes font état d'une artificialisation encore plus rapide correspondant à un département tous les sept ans.

Nous avons choisi pour ce séminaire de mettre l'accent sur la question de la consommation foncière à vocation résidentielle incluant la satisfaction des besoins en logement et la construction des équipements induits comme les écoles, les installations sportives ou socioculturelles. Nous n'ignorons évidemment pas la question de la consommation d'espace à vocation économique mais le débat sur les zones d'activités semble avoir soulevé moins de difficultés pour plusieurs raisons :

- Le contexte économique qui ne facilite évidemment pas l'installation de nouvelles entreprises,
- La réforme de la taxe professionnelle qui rend la présence d'entreprises moins pourvoyeuse de retombées fiscales,
- Le rôle plus prégnant des intercommunalités en matière économique conduisant à une plus grande optimisation des choix.

En matière de foncier à usage résidentiel, et même si le Pays de Châlons-en-Champagne connaît une croissance assez faible de sa population, les phénomènes de consommation foncière et d'étalement urbain existent. Par ailleurs, le recensement du foncier urbanisable des 92 communes du SCoT du Pays de Châlons a mis en évidence deux constats :

- L'existence d'un potentiel de développement au sein même des tissus urbains de la très grande majorité des communes. Cela inclut les dents creuses et peut également recouvrir des problématiques de friches dont l'illustration la plus parlante est la démarche de renouvellement urbain engagée par la Ville de Châlons sur d'anciens sites militaires en centre-ville.

Au regard de l'estimation de nos besoins en logement à l'horizon du SCoT, c'est-à-dire 2025, la mobilisation de ce potentiel permettrait d'accueillir une proportion déjà très significative des logements à construire.

- Deuxièmement, une capacité d'urbanisation future inscrite dans les zones NA des POS et les zones AU des PLU qui dépasse largement les besoins du territoire. Ces zones de développement futur vont évidemment impacter directement les surfaces agricoles alors même que l'agriculture est une richesse fondamentale de ce territoire.

Par ailleurs, il est toujours plus difficile de valoriser le foncier disponible en tissu urbain dès lors qu'il existe une offre abondante en périphérie des communes.

Lors du débat sur les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de notre SCoT, nous avons décidé d'afficher l'activité agricole et l'espace agricole comme un bien commun. Il s'agissait dans notre esprit d'inverser le regard habituellement porté sur l'espace agricole qui est trop souvent considéré comme une réserve foncière voire un espace libre à investir.

Cette orientation générale impliquait très clairement de fixer dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT des prescriptions visant à consommer moins d'espace et à consommer mieux l'espace.

Toutefois, lorsque le syndicat mixte a commencé à travailler cette question de la modération de la consommation foncière, plusieurs présidents d'intercommunalités et maires ont mis en avant la nécessité d'une information préalable la plus large possible.

En effet, si le message de modération de la consommation d'espace agricole et naturel semble être globalement entendu, sa concrétisation se heurte à plusieurs difficultés :

- La thématique de l'aménagement urbain est perçue comme trop complexe et la succession de réformes a rendu encore plus difficile sa compréhension.

- La capacité à prévoir et à mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain équilibré et à anticiper les conséquences directes et indirectes de l'urbanisation sur le fonctionnement des collectivités font souvent défaut. Peut-être y a-t-il sur ce point une prise en compte insuffisante de l'échelle intercommunale.
- L'aménagement urbain se limite trop souvent à la production de terrains à bâtir elle-même laissée à l'initiative d'acteurs divers du secteur privé dont l'approche est essentiellement financière et dictée par un retour rapide sur investissement.
- Nombreux sont les élus qui se disent démunis face aux mécanismes de rétention et de spéculation foncière. En l'absence d'établissement public foncier en capacité d'aider les collectivités à une meilleure maîtrise du foncier, la solution du surdimensionnement des zones d'urbanisation permettrait, me dit-on, d'éviter de se retrouver à la merci d'un petit nombre de propriétaires.
- Enfin, les négociations sur le foncier agricole ne sont pas toujours le résultat d'une politique cohérente lisible et partagée. De ce point de vue, la position ambiguë de certains propriétaires de foncier agricole rend parfois la situation encore plus complexe.

L'objet de ce séminaire est donc d'une part de rappeler le cadre législatif et réglementaire dans lequel doit s'inscrire le travail sur notre SCoT et d'autre part de vous présenter les expériences mises en œuvre par d'autres territoires en réponse à la question du comment mieux consommer le foncier.

Pour organiser ce séminaire, nous avons souhaité nous entourer des contributions et conseils des services de l'Etat et je tiens à remercier Monsieur SOUTRIC, Secrétaire général de la préfecture de la Marne, du soutien qu'il nous a apporté avec la Direction Départementale des Territoires de la Marne.

Le syndicat mixte sera représenté par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération et du pays de Châlons qui nous accompagne dans l'élaboration du SCoT et par les deux consultants que nous sollicitons régulièrement pour mieux étayer notre démarche à savoir Messieurs Gilles HERBACH et Hervé HUNTZINGER qui ont pour tâche d'animer ce séminaire et de le rendre le plus interactif possible.

## 1/ LE NOUVEAU CADRE LEGISLATIF DES DOCUMENTS D'URBANISME (Pierre MIQUEL, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement)

### Synthèse de la présentation

#### M. MIQUEL



Face la prise de conscience de l'urgence écologique (changement climatique, perte de biodiversité, surconsommation d'espace et de ressources énergétiques), plusieurs lois ont renforcé la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux dans le code de l'urbanisme, notamment les lois dites "Grenelle I" (loi de programmation de 2009) et "Grenelle II" (loi portant engagement national pour l'environnement de 2010), qui ont été complétées par des ordonnances et décrets.

#### **Ces réformes ont concerné le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Schéma de Cohérence**

**Territoriale (SCoT).** Le PLU ne fait pas partie du programme de la journée mais dans la mesure où les SCoT ont vocation à être mis en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme, je voudrais quand-même souligner que le législateur a souhaité inciter les collectivités à travailler à l'échelle intercommunale même si le PLU communal reste possible. Il y a sur ce point une articulation évidente avec la réforme de l'intercommunalité qui se met en place dans chaque département.

**Le SCoT est sorti renforcé des débats législatifs sur le Grenelle, et constitue désormais un document pivot avec un rôle stratégique de cohérence et de référence pour toute la planification et l'organisation des territoires qui doit faire l'objet d'un suivi régulier et d'un bilan tous les 6 ans.**

Le législateur a par ailleurs souhaité que l'ensemble du territoire national soit couvert à court/moyen terme par des SCoT. Les pouvoirs du préfet ont donc été renforcés afin d'inciter les collectivités locales à élaborer des SCoT ou étendre le périmètre de SCoT existants qui s'avèreraient trop réduits. Cela vaut aujourd'hui pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants, puis le dispositif s'étendra aux agglomérations de plus de 15 000 habitants à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, et à toutes les communes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le bilan national fait état de 390 SCoT à des stades divers d'avancement :

- 142 SCoT approuvés,
- 43 projets arrêtés,
- 144 en cours d'élaboration,
- 61 en projet.

Au niveau de la Région Champagne-Ardenne, le territoire est encore loin d'être entièrement couvert par des projets de SCoT ou des SCoT approuvés.

Avec ce nouveau cadre législatif et réglementaire issu des débats sur le Grenelle de l'environnement, les documents de planification territoriale ont désormais pour objectifs généraux de :

- lutter contre l'étalement urbain,
- contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique,
- prendre en compte la biodiversité, via la mise en place de Trames Vertes et Bleues (TVB),
- anticiper l'aménagement opérationnel durable, en réfléchissant à des opérations d'aménagement vertueuses, appelées couramment "éco-quartiers",
- anticiper le développement des communications électroniques et réfléchir à l'aménagement numérique des territoires.

**Les nouveaux objectifs auxquels les SCoT doivent obligatoirement répondre sont les suivants :**

- la gestion économe de l'espace qui doit conduire tous les SCoT à :
  - . mesurer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 années précédant l'approbation du schéma,
  - . définir un objectif chiffré de consommation d'espace. Sur ce point, le législateur n'a pas souhaité imposer des ratios précis de réduction de consommation d'espace, mais veut inciter les élus et les acteurs locaux associés à l'élaboration d'un SCoT (services de l'Etat, chambres consulaires, conseil régional, conseil général, etc) à débattre de cet objectif, c'est-à-dire, de l'endroit où placer le curseur pour réduire la consommation d'espace. Le SCoT doit donc s'engager, sous réserve de justifications, sur un chiffre de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période précédente (-10%, -20%, -30%, ...).
- la prise en compte de documents élaborés à différentes échelles, tels que :
  - . les Plans Climat Energie Territoriaux,
  - . les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, créés par la loi sur l'environnement, qui sont chargés de définir les trames vertes et bleues à l'échelle régionale,
- le développement prioritaire de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports en commun : lorsqu'une collectivité met en place des réseaux de transport en commun en faisant des investissements lourds, elle doit obligatoirement mener une réflexion sur l'urbanisation le long de ces réseaux et autour des stations et des gares de transports en commun afin de proposer à la population une alternative aux déplacements en voiture individuelle.
- l'élaboration d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC), intégré au DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT.

**Le législateur laisse également la possibilité aux élus de répondre à deux autres objectifs facultatifs :**

- la définition de secteurs aux performances énergétiques renforcées,
- la définition de secteurs géographiques avec une densité bâtie minimale dans l'objectif de réduire la consommation d'espace.

Les réflexions sur l'organisation d'un territoire à moyen ou long terme (10/15 ans) dans le cadre de l'élaboration d'un SCoT ne peuvent être menées sans mettre en place une stratégie foncière permettant d'avoir une connaissance assez fine de la localisation du foncier public et privé, et de mettre en œuvre des opérations d'aménagement qui puissent tenir compte notamment du droit de préemption.

**Cette stratégie générale du foncier va devenir indispensable dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de densification "acceptée" par les élus et la population.** Il y a de ce point de vue un travail pédagogique à réaliser, afin d'éliminer les idées reçues et de montrer que la densité n'est pas liée aux tours et aux barres des années 60.

Il est possible, notamment en secteur rural, de réaliser des lotissements plus denses que ce que l'on voit dans la périphérie de beaucoup de bourgs, de villages et de petites villes. La densification se fait en fonction de chaque forme urbaine, de chaque territoire et c'est aussi une réflexion à mener avec des urbanistes, des concepteurs, qui peuvent aider les élus à concevoir un aménagement et un urbanisme plus responsable en matière de gestion durable des ressources.

## Synthèse des échanges avec la salle

### **M. HUNTZINGER**

Le SCoT doit être compatible avec certains documents de rang supérieur, et doit prendre en compte d'autres documents. Quelle est la différence entre ces deux notions de compatibilité et de prise en compte ?

### **M. MIQUEL**

**Trois notions juridiques régissent les relations entre les documents dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement : la compatibilité, la prise en compte et la conformité.**

Le degré d'opposabilité le plus simple et le moins contraignant est la prise en compte. Cela signifie que le SCoT ne doit pas ignorer les documents qu'il doit prendre en compte, qu'il est censé connaître le contenu de ces documents mais il n'est pas obligé d'être compatible avec eux, à condition de l'expliquer et de l'argumenter.

Par contre, la compatibilité signifie que le document d'urbanisme ne peut pas aller à l'encontre des orientations du document de rang supérieur mais qu'il dispose d'une marge de manœuvre et d'appréciation pour arriver au résultat souhaité. Ce sera le cas pour les Plans Locaux d'Urbanisme par rapport au SCoT.

### **M. SOUTRIC**

Comme l'a souligné M. MIQUEL, le SCoT est un document d'orientation et la gestion concrète et précise du droit des sols revient au Plan Local d'Urbanisme. **Le SCoT est avant tout destiné à faire des choix et c'est aux élus de décider des orientations en terme de développement urbain et de préservation des espaces agricoles.** Ces choix d'aménagement du territoire doivent être faits en considérant les intérêts communs des territoires urbains et ruraux dans le cadre du Pays de Châlons.

Les services de l'Etat, qu'il s'agisse de l'administration centrale et des représentants de la Direction Départementale des Territoires de la Marne et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Champagne-Ardenne se tiennent à la disposition des élus pour échanger sur le sujet de la consommation de l'espace.



## **2/ PRESENTATION DE L'EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS AU SEIN DU DEPARTEMENT DE LA MARNE (David WITT et Quentin SCHNEIDER, DDT de la Marne)**

### Synthèse de la présentation

#### **M. WITT**

Comme l'a rappelé M. JESSON dans ses propos introductifs, un département de taille moyenne est artificialisé à peu près tous les 7 ans. La situation est évidemment très inégale d'un département à un autre et il était important pour nous de pouvoir situer notre département au cœur de la Région Champagne-Ardenne. La Direction Départementale des Territoires de la Marne a donc réalisé un état des lieux de l'occupation des sols et une analyse de l'évolution de cette occupation entre 2000 et 2006. Ce travail a été réalisé avec la base de données Corine Land Cover dont le niveau de précision, des mailles de 5 ha, est suffisant pour une analyse à l'échelle d'un département et pour une vision globale de la situation.

Les données Corine Land Cover, qui datent de 2006, permettent de distinguer 4 grandes typologies d'occupation des sols : les surfaces artificialisées, les surfaces agricoles, les surfaces forestières et les surfaces en eau.

#### **M. SCHNEIDER**

L'exploitation des données de 2006 sur le territoire de la Marne met en évidence les grandes caractéristiques du département :



- **l'importance des surfaces agricoles par rapport au territoire national,**
- la faible représentation des surfaces forestières qui sont bien moins présentes qu'à l'échelle de la France,
- des surfaces artificialisées inférieures à la moyenne de la France.

La Champagne-Ardenne est l'une des régions les moins artificialisées de France. A l'échelle de la région, le département de la Marne est le plus artificialisé : 3,9 % de sa surface est artificialisée en 2006.

**Entre 2000 et 2006, les surfaces artificialisées dans le Département de la Marne ont augmenté de près de 1 200 ha,** au détriment des surfaces agricoles qui ont diminué à peu près dans les mêmes proportions. Cette tendance est également observée à l'échelle de la Champagne-Ardenne.

La comparaison des périodes 1990-2000 et 2000-2006 permet de constater **une accélération du phénomène de périurbanisation dans la Marne,** confirmant les enjeux de la consommation des espaces agricoles à l'échelle du département.

Au sein même du Département de la Marne, le Pays de Châlons-en-Champagne est le deuxième territoire le plus artificialisé après le pays rémois. Ses espaces artificialisés représentent environ 7 000 ha et son artificialisation est en hausse entre 2000 et 2006, comme à l'échelle du département.

Entre 2000 et 2006, le Pays de Châlons a contribué à hauteur de 23 % à l'artificialisation du département



### Synthèse des échanges avec la salle

#### **M. HUNTZINGER**

Comme rappelé précédemment, l'équivalent d'un département moyen français est artificialisé tous les 7 ans, ce qui représente environ la consommation de 550 000 ha tous les 7 ans. Or, dans la Marne, 1 250 ha ont été artificialisés en 6 ans. Le rythme d'artificialisation dans la Marne est donc moindre que dans les autres départements français en moyenne.

#### **M. WITT**

Le département de la Marne n'est sans doute pas le plus mauvais élève parmi les départements français, et la situation du Pays de Châlons serait à comparer avec celle de territoires de taille et de profil similaires.

L'objectif n'est pas seulement de dire que le Département de la Marne et le Pays de Châlons sont consommateurs d'espace, plus ou moins par rapport à la moyenne des autres départements français. L'objectif est avant tout de réfléchir à comment faire pour construire des projets d'urbanisme intégrant davantage de nouveaux concepts, de s'interroger sur les modalités de mise en œuvre et d'accompagnement nécessaire des porteurs de projets pour aménager le territoire différemment.

#### **M. SIGALAS**

En valeur absolue, la Marne n'est effectivement pas le plus mauvais élève, mais son rythme d'artificialisation est à corrélérer à sa dynamique démographique. 1 200 ha ont été consommés en 6 ans alors que la population du département n'a pas augmenté sur cette même période, ce qui est également le cas pour le Pays de Châlons.

### **3/ PRESENTATION DE L'EVOLUTION DE L'ARMATURE TERRITORIALE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE (Audrey BENOIT, AUDC)**

#### Synthèse de la présentation

#### **Mlle BENOIT**

##### **A. L'armature urbaine du territoire et son évolution**

L'analyse présentée s'appuie sur l'armature territoriale du Pays de Châlons, répartissant les communes du territoire en 4 grands niveaux définis selon le seuil de population et le taux d'équipement des communes (présence de commerces, services ou autres équipements) :

- le pôle central, comprenant Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie, Fagnières, Compertrix et Saint-

- Martin-sur-le-Pré, représentant près de 60 % du poids démographique du SCoT ;
- 3 pôles secondaires : Mourmelon-le-Grand (environ 5 000 habitants), Suippes (environ 3 900 habitants) et Courtisols (environ 2 500 habitants), représentant au total près de 12 % des habitants du territoire ;
- les communes résidentielles équipées, disposant d'au moins un service, un équipement ou un commerce, et qui représentent au total 20 % de la population du territoire ;
- les communes résidentielles, qui ne comprennent aucun commerce, service ou grand équipement, qui représentent la moitié des communes du territoire du SCoT et pèsent à peu près 8 % de la population.

La mise en relation entre la répartition de la population par niveau de l'armature urbaine et la répartition de la surface urbanisée pour l'habitat en 2008 montre que **le pôle central est relativement peu consommateur d'espace par rapport à son poids de population**, car il représente 60 % de la population du territoire mais seulement 30 % de la surface urbanisée pour l'habitat.

A l'inverse, les secteurs résidentiels équipés et résidentiels non équipés, qui regroupent 30 % de la population, représentent quasiment 60 % de la surface urbanisée pour l'habitat du territoire, ce qui témoigne d'une plus faible densité dans ces territoires que dans le pôle central et les pôles secondaires.



**Le territoire du SCoT a connu une croissance démographique très modérée entre 1999 et 2008 (+1 %, soit 1 300 habitants) mais qui recouvre de fortes disparités selon les niveaux de l'armature urbaine. Le pôle central est le niveau qui a perdu le plus d'habitants sur cette période (-3 %), alors que le reste du territoire en a gagné. Cette évolution différenciée de la démographie met en évidence le phénomène d'étalement urbain, de "déconcentration" de la population et des logements par rapport au pôle central.**

En revanche, quel que soit le niveau de l'armature urbaine, **le nombre de ménages a augmenté sur la période 1999-2008 (+10 % au total sur l'ensemble du territoire), ce qui est l'expression du phénomène national de desserrement des ménages** qui explique en grande partie la croissance du parc de logements de 10 % entre 1999 et 2008 avec une démographie stable. **Il y a eu globalement autant de logements produits sur le pôle central que sur le reste du territoire du SCoT entre 1999 et 2008.**

Si la tendance de la dernière décennie se poursuivait en termes de répartition de la croissance démographique et du parc de logements, le pôle central continuerait à perdre de son importance au sein de l'armature territoriale du SCoT. Les pôles secondaires continueraient de se renforcer et les secteurs résidentiels équipés et résidentiels accueilleraient la majorité de la croissance démographique et une grande partie du développement résidentiel.

## B. La consommation d'espace sur le territoire du SCoT

La surface artificialisée du Pays de Châlons représente 4 % du territoire, soit près de 4 500 ha, dont 75 % sont dédiés à l'habitat (soit environ 3 500 ha).

Entre 2000 et 2008, **la consommation d'espace sur le Pays de Châlons estimée à partir de données plus précises que Corine Land Cover est de l'ordre de 770 ha**, dont 300 ha ont été artificialisés pour les infrastructures routières et ferroviaires, 236 ha pour accueillir de l'habitat et 230 ha pour les activités économiques. Que ce soit pour l'habitat ou les activités économiques, la consommation d'espace a été plus importante sur la période 2000-2008 que sur la période 1990-1999.

Cette artificialisation des sols, qui représente 0,4 % de la surface du territoire du SCoT, peut paraître relativement faible mais **équivalut, de manière théorique, à la disparition de 7 exploitations agricoles entre 2000 et 2008** (la taille moyenne d'une exploitation est d'à peu près 110 ha sur le territoire).

Sur les 236 ha artificialisés entre 2000 et 2008 pour accueillir de l'habitat, 75 % l'ont été dans les secteurs résidentiels équipés et résidentiels. Ce résultat s'explique par la forte croissance de ces secteurs démographique sur la période 2000-2008 et par la densité résidentielle qui y est plus faible que dans le reste du territoire (8 logements individuels par hectare en moyenne sur ces secteurs).

Sur les 236 ha artificialisés pour l'habitat entre 2000 et 2008, 90 % ont été consommés pour accueillir de l'habitat individuel et les 10 % restants pour de l'habitat collectif, concentré dans le pôle central et dans les pôles secondaires.

En moyenne, un habitant consomme environ 350 m<sup>2</sup> de foncier pour se loger sur le territoire du SCoT, mais cette moyenne recouvre de très fortes disparités puisque la taille des parcelles varie de 147 m<sup>2</sup> en moyenne à Châlons

à 1 500 m<sup>2</sup> en moyenne dans le secteur résidentiel.

En revanche, il est à noter que la taille moyenne des parcelles a diminué dans les périodes 1970-1989 et 1990-2008, quel que soit le niveau de l'armature urbaine, sauf pour le pôle central hors Châlons.

**En conclusion, la consommation d'espace des 10 dernières années, rapportée à la croissance démographique relativement faible du territoire, est à considérer avec beaucoup d'attention.**

Au-delà des chiffres bruts de consommation foncière, il convient par ailleurs de souligner les déséquilibres qu'elle est susceptible d'induire dans la structuration du territoire et en particulier par rapport au pôle central qui perd de plus en plus de poids au sein de l'armature urbaine du territoire du SCoT.

Outre une consommation accrue d'espaces agricoles, cette tendance à la déstructuration de l'armature territoriale a des conséquences en termes :

- d'augmentation des mobilités (domicile/travail, domicile/lieu de consommation/lieu de loisirs, etc), et donc en termes de coûts énergétiques et sociaux pour les ménages les plus modestes ;
- de finances publiques pour les collectivités qui doivent répondre aux besoins des nouveaux habitants et adapter les services et équipements.

### **Synthèse des échanges avec la salle**

#### **M. HUNTZINGER**

Il est à noter un certain paradoxe entre le fait que la taille moyenne des parcelles diminue sur le territoire et le fait que la consommation d'espace pour l'habitat s'est accrue.

Il est à retenir que la consommation foncière et le développement démographique sur la dernière période d'analyse ont été les plus importants dans le secteur "rural", qui est en quelque sorte le territoire privilégié pour le développement résidentiel. Cet attrait pour le secteur résidentiel équipé et le résidentiel ne signifie pas pour autant que le pôle central et les pôles secondaires ne sont pas attractifs dans les choix de localisation des ménages. Il y a dans ces constats matière à réflexion pour les choix futurs du SCoT.

#### **M. VANSANTBERGHE**

A partir de quels équipements peut-on établir qu'une commune est située en secteur résidentiel équipé ?

Par rapport à la notion d'adaptation des services et équipements des communes qui accueillent de nouveaux habitants, quelle politique va être mise en œuvre pour favoriser cette adaptation dans la conjoncture économique actuelle ?

#### **Mlle BENOIT**

Les communes qui sont dans le secteur résidentiel sont les communes qui ne disposent d'aucun service, aucun commerce, et les communes qui sont dans le secteur résidentiel équipé comprennent au moins un service (école par exemple) ou un commerce.

#### **M. CHONÉ**

Le territoire du SCoT est peu pourvu en commerces puisque plus de la moitié des communes n'ont aucun commerce et que l'équipement commercial est concentré dans l'agglomération et dans les pôles secondaires. C'est donc souvent la présence d'une école qui est déterminante dans l'équipement de la commune. Par ailleurs, c'est un équipement sur lequel les élus portent une grande attention au regard de son importance en terme de maintien et d'accueil de la population.

#### **M. ROULOT**

L'artificialisation ces 20 dernières années est due au développement des zones logistiques, des grandes infrastructures qui manquaient, des grandes zones économiques et commerciales qui n'existaient pas et au nombre d'habitants par logement qui a fortement diminué.

Or, on ne développera plus beaucoup, en tout cas plus dans les mêmes proportions, les zones logistiques et commerciales sur le territoire, et on va finir par arriver à un seuil de personne par ménage en dessous duquel on ne pourra plus descendre. Il est donc probable que l'artificialisation des sols sera beaucoup plus faible dans les années à venir.

Il faudrait aussi rendre cohérent l'objectif de réduction de consommation des terres agricoles avec l'objectif de "verdissement" de la politique agricole européenne, qui consomme aussi beaucoup d'espace.

Il ne faut pas non plus négliger le gaspillage alimentaire qui prend des proportions inquiétantes et dont la réduction aurait également des effets positifs sur la réduction de l'artificialisation des sols, la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.

Enfin, et puisque l'on parle de cohérence, je constate que les territoires qui artificialisent le plus les sols, comme la région parisienne, sont aussi ceux à qui l'on donne le plus de droits à construire sans pour autant réussir à solutionner la problématique de l'accès au logement. Un aménagement raisonné du territoire à l'échelle nationale devrait conduire à poser cette question des grands équilibres entre territoires.

### **M. PINÇONNET**

La question de la ressource en eau doit être intégrée à ces réflexions. Le sol, dont on cherche à maîtriser l'urbanisation, est aussi un enjeu en matière de gestion de l'eau à plusieurs titres :

- les capacités épuratrices des sols sont très utilisées pour traiter les effluents des stations d'épuration des eaux usées et de certaines activités agricoles ;
- les sols sont également essentiels dans le fonctionnement des nappes phréatiques et de la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau. En matière de protection des captages, la tentation est grande chez certains opérateurs de sacrifier les territoires pour protéger l'eau. La protection des bassins d'alimentation de captage pourrait conduire à neutraliser les territoires (des dizaines de milliers d'hectares sur le département) bien plus que l'artificialisation.
- l'urbanisation de nouveaux espaces nécessite de développer des réseaux d'adduction d'eau (eau potable, eau usée...) qui coûtent cher à la construction et à l'entretien. Cette urbanisation implique également de gérer la pression polluante des habitats dispersés qui participeront également à la pollution diffuse. De la même manière que les déplacements domicile-travail dans le périurbain ont un coût important, l'eau est également un élément qui coûte à déplacer et qui devrait donc être intégré dans ces réflexions.

### **M. FAYNOT**

En réaction à l'intervention de M. MIQUEL, il ne semble plus vraiment possible que les communes élaborent un PLU communal aujourd'hui, malgré toutes les difficultés et contraintes que semblent soulever les PLU intercommunaux. Je pense notamment à la future communauté d'agglomération. Envisager un PLU intercommunal avec 38 communes en sachant qu'il faut déjà un an et demi pour réviser un PLU d'une petite ville de 6 000 habitants, cela semble très compliqué à mettre en place. Il faudra faire appel à des bureaux d'études privés à l'échelle nationale, car l'agence d'urbanisme risque de ne pas pouvoir s'en charger. Enfin, le PLU intercommunal désresponsabilise les élus communaux.

Par ailleurs, le Schéma Directeur sera caduc le 31 décembre 2012. Comment allons nous faire pour les PLU en cours d'élaboration ou de révision ? Quelle est la position des services de la préfecture qui vont être saisis sur les zones à urbaniser AU dans le cadre de la modification d'un PLU ?

### **M. SOUTRIC**

*(Réponse à M. ROULOT)*

La problématique de l'artificialisation des territoires, et en particulier la préservation des territoires agricoles, est une préoccupation importante, au cœur du débat sur le SCoT. Mais la philosophie générale du SCoT doit reposer sur un développement raisonné du territoire, et de ce point de vue le SCoT est un bon outil pour trouver le juste équilibre entre le développement économique du territoire et la gestion des surfaces dédiées à l'économie.

Il est important que les élus d'un même territoire se posent cette question car ces zones d'activités ont besoin de clients et de salariés, et doivent donc être bien dimensionnées au regard des besoins et capacités du territoire.

Le SCoT est également un outil intéressant pour réfléchir aux implantations des grandes infrastructures, indispensables au fonctionnement du territoire, mais également consommatrices d'espace.

Les chiffres présentés montrent bien le souhait des citoyens de vivre en maison individuelle, avec un morceau de terrain, de 500 m<sup>2</sup> à certains endroits à 2 000 m<sup>2</sup> à d'autres. Mais il faut trouver un juste équilibre pour faire en sorte que la ville centre ne se dépeuple pas au profit de la périphérie.

*(Réponse à M. FAYNOT)*

Le PLU intercommunal est certes plus compliqué et plus long à élaborer qu'un PLU communal, surtout lorsqu'il recouvre une agglomération, mais ce n'est pas impossible à réaliser. Et les intercommunalités doivent être encouragées à s'engager dans cette voie. De plus, il faut rappeler



que même si le PLU est conçu à l'échelle de l'intercommunalité, il reste appliqué par les communes.

Le schéma directeur de la région de Châlons est en effet caduc à la fin de l'année 2012. Le SCoT devra donc être approuvé dans les meilleurs délais, et les services de l'Etat seront là pour vous accompagner, mais il y aura forcément une période sans schéma directeur et sans SCoT durant laquelle il y aura des possibilités de dérogation dont il faudra bien sûr user avec modération.

En l'absence de SCoT applicable, l'article L122-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'un plan local d'urbanisme peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ou une zone naturelle avec l'accord de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT.

La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs.

## M. APPARU

*(Réponse à M. ROULOT)*



La forte consommation d'espace mais aussi la forte densification en Ile-de-France s'expliquent par la forte pression démographique que subit cette région. La problématique de la Région Champagne-Ardenne est différente, puisqu'elle continue à consommer de l'espace pour produire du logement alors qu'elle n'a pas cette pression démographique, et connaît même une décroissance démographique.

En proportion du nombre d'habitants, il y a plus de logements par habitant construits en Champagne-Ardenne qu'en Ile-de-France, ce qui est contradictoire vu la différence de croissance démographique entre ces deux régions.

Par ailleurs, il semblerait que les projets de lotissements recensés sur le territoire du SCoT permettraient de doubler la population du Pays de Châlons, alors que les évolutions démographiques des années à venir ne sont pas très optimistes. La conséquence directe de ces projets de développement, c'est un effondrement des marchés locatifs, avec des propriétaires qui ont de plus en plus de difficulté à mettre leur bien en location, et des loyers qui diminuent. Par ailleurs, le nombre important de personnes qui quittent la ville centre accentue la vacance des logements. Aujourd'hui, rien que pour la ville de Châlons, il y a un logement vacant sur dix.

*(Réponse à M. FAYNOT)*

Il ne faut pas confondre le document d'urbanisme avec l'autorisation d'urbanisme. Un document de planification est établi à une échelle x ou y, mais l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire le permis de construire, reste dans les mains du maire. Le PLU intercommunal est élaboré à l'échelle intercommunale avec le maire qui garde l'autorisation d'urbanisme.

Même si le PLU est élaboré au niveau intercommunal, cela ne signifie pas que toutes les règles doivent s'appliquer partout de la même manière. Un PLU intercommunal peut prévoir des "PLU de secteur" avec des réglementations différentes en fonction des spécificités territoriales, tout en gardant une cohérence d'ensemble.

Concernant le coût d'élaboration, certes le PLU intercommunal coûte plus cher que le PLU communal, mais l'Etat favorisant le PLU intercommunal le finance, contrairement au PLU communal.

Enfin, il faut avoir en tête le contexte juridique avec d'une part, une réforme importante du code de l'urbanisme annoncée pour le premier semestre 2013 et d'autre part, l'obligation de mettre les PLU en conformité avec la loi Grenelle II d'ici 2016. Il serait pertinent de s'interroger sur le passage au PLU intercommunal dans chacune des intercommunalités du pays, dans la mesure où chacun devra revisiter son PLU pour être en conformité avec la loi Grenelle II d'ici les 3 prochaines années.

## M. ROULOT

La création de nouveaux logements en milieu rural doit se faire dans une logique de mixité de l'offre. Il est nécessaire de développer le locatif en milieu rural si l'on souhaite attirer de nouveaux ménages et pérenniser le fonctionnement des équipements notamment scolaires. Cela permet d'éviter les à coups démographiques que l'on connaît avec les lotissements pavillonnaires.

## M. APPARU

Nous sommes tous d'accord sur la nécessité de corriger les grands déséquilibres territoriaux mais il faudra du temps pour inverser la tendance et ramener de la population dans le grand quart Nord-Est de la France.

Un sondage publié par le Figaro il y a quelques jours montrait les souhaits de départ franciliens. 70 % des habitants souhaitent quitter cette région. Les premières régions vers lesquelles ces habitants souhaitent aller sont l'Aquitaine et l'Atlantique, la dernière est la Champagne-Ardenne.

Pour inverser la tendance, il faudra 30 ou 40 ans d'une politique d'aménagement du territoire volontariste. En attendant, l'Île-de-France, l'Aquitaine, la région PACA, seront bien "obligées" de loger les habitants qui arrivent et la Région Champagne-Ardenne devra éviter de voir ses marchés s'effondrer.

En ce qui concerne le locatif, je suis tout à fait d'accord avec la nécessité de le développer en milieu rural mais il faut bien distinguer le locatif privé et le locatif social. Le logement social est intéressant dès lors qu'il permet de se positionner à des coûts inférieurs à ceux du logement privé. Or, en milieu rural, le coût du locatif privé est souvent assez bas (4,50 € du m<sup>2</sup> en Argonne par exemple), et plus bas que le coût du locatif social (en moyenne 6 ou 7 € du m<sup>2</sup>). Le locatif social est judicieux quand le marché du locatif privé se situe entre 12 à 15 € du m<sup>2</sup> c'est-à-dire lorsqu'une partie de la population peut difficilement trouver à se loger à ce coût.

La mixité, c'est-à-dire la coexistence de la propriété et du locatif, est donc nécessaire dans les communes rurales, mais il n'est pas obligatoire que le locatif soit social dès lors qu'il est au même prix que le locatif privé.

#### 4/ PRESENTATION DES RESSOURCES FONCIERES DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE (David WITT et Pascal MOQUET, DDT de la Marne)

##### Synthèse de la présentation

###### **M. WITT**

Le Département de la Marne n'échappe pas au phénomène d'étalement urbain et concerne les plus petites communes qui accueillent la majorité de la production de logements individuels en lotissements pavillonnaires peu denses (environ 10 logements à l'hectare).

Ce type de modèle a pour conséquences :

- une croissance des besoins en transport avec en général une dépendance forte à la voiture,
- une hausse des dépenses : construction des réseaux, entretien, etc,
- une diminution des surfaces agricoles,
- la précarisation énergétique des ménages qui s'installent dans les communes les plus éloignées des pôles d'emploi.

Sur le Département de la Marne, c'est bien l'évolution des ménages, et non l'évolution démographique, qui explique les besoins de production de logements. Entre 1999 et 2008, le nombre de ménages a augmenté de 10 % sur le Pays de Châlons (soit 400 ménages par an) et de 7 % sur l'agglomération chalonaise.

Sur le département, il y a eu une croissance annuelle d'environ 2 000 ménages, ce qui correspond à un besoin de production de 2 500 à 2 600 logements par an. Même à croissance démographique nulle, il y a un besoin important de construire des logements. **Sur l'ensemble de la construction neuve des 10 dernières années sur le département, 75 % répondait à la problématique du desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement de la population, etc).**

###### **M. APPARU**

Ce besoin annuel de production de 2 500 à 2 600 logements par an à l'échelle du département est à mettre en relation avec les 2 000 logements vacants uniquement à Châlons.

###### **M. WITT**

La question de la construction neuve doit en effet être articulée à celle de la vacance des logements. C'est notamment au SCoT de définir le volume de constructions neuves nécessaire pour absorber la croissance des ménages au regard du taux de vacance existant sur le territoire.

En terme de prospective, la DDT et la DREAL travaillent actuellement avec l'INSEE sur une projection démographique à l'horizon 2030. Les résultats ne sont pas encore publiables, mais concernant le territoire du Pays de Châlons, la croissance des ménages serait de l'ordre de 200 ménages par an entre 2009 et 2030.

Pour revenir à la question des ressources foncières, l'étude réalisée par la DDT identifie les espaces urbains délaissés, habituellement appelés friches, et les dents creuses c'est-à-dire les espaces non bâtis à l'intérieur d'espaces artificialisés.

Ces espaces constituent un potentiel à exploiter pour le développement des communes au regard de l'enjeu de

densification des communes. La reconversion des friches industrielles peut également répondre à l'enjeu de maîtrise des risques sanitaires car il est souvent nécessaire d'effectuer des travaux de dépollution.

Ces espaces urbains délaissés offrent de nouvelles opportunités pour l'ensemble des aménageurs et acteurs de l'aménagement. Toutefois, compte tenu de la plus grande complexité de ces opérations et notamment des coûts induits par les opérations de démolition et de dépollution, la reconversion des friches nécessite de mettre autour de la table diverses compétences pour identifier les études et procédures à engager.

La DDT est à la disposition des collectivités pour les accompagner à la gestion en mode projet de ce type d'opération d'aménagement. L'Etat a notamment travaillé à la production d'outils pour aider les collectivités sur ces questions.

### **M. MOQUET**

L'étude sur le potentiel de ressources foncières menée par la DDT, qui n'a pas vocation à être exhaustive et s'intéresse aux principaux pôles urbains et aux communes qui sont sous leur influence.

Au total, 64 communes ont été identifiées et étudiées, dont 34 ont été retenues car elles disposent d'emprises foncières de plus de 0,5 ha particulièrement intéressantes à exploiter. Sur le territoire du Pays de Châlons, 11 communes ont été étudiées et 6 ont été retenues dans le cadre de l'étude.

**Au total, ce sont 330 ha de foncier non occupé recensés sur l'ensemble du Département de la Marne, dont 215 ha de friches militaires, ferroviaires et commerciales. La moitié de ce foncier est situé sur le Pays de Châlons.** 60 % de ces emprises sont situés dans les principaux pôles urbains, ce qui représente un potentiel non négligeable de densification.

L'étude distingue les friches des dents creuses :

- 215 ha de friches ont été identifiés sur le Département de la Marne, dont 96 ha sur le Pays de Châlons. Ces espaces sont essentiellement des emprises militaires.
- 115 ha de dents creuses ont été recensés, dont 70 % sont situés sur les pôles périphériques et 30 % dans les agglomérations.

### **Synthèse des échanges avec la salle**

#### **M. HUNTZINGER**

Il y a donc deux constats à mettre en relation :

- un potentiel foncier considérable (150 à 200 ha) pour faire du renouvellement urbain tant à Châlons que dans les pôles secondaires et les communes plus rurales,
- une vacance de 10 % à Châlons qui pose la question de l'attractivité urbaine de la ville centre.

Ces deux éléments sont au cœur de la question du SCoT et de son document d'orientation et d'objectifs. Il faut utiliser les outils du SCoT pour répondre aux besoins de croissance démographique et des ménages, et inciter à renforcer l'attractivité de la ville centre en exploitant son potentiel.

#### **M. BOURG-BROC**

Le séminaire de ce matin était une nécessité pour que chacun apprenne des autres, et surtout prenne conscience que la consommation d'espace n'est pas uniquement le fait de l'agglomération. Le problème concerne toutes les collectivités et chacun doit participer à la résolution de ce problème.

Cela concerne les communes mais aussi les propriétaires du foncier agricole. Les structures représentatives de la profession sont naturellement des défenseurs de l'outil de production des agriculteurs et ne souhaitent pas qu'on en consomme davantage. Les agriculteurs, à titre personnel,



peuvent peut-être avoir des intérêts différents.

Les choix faits par la Ville de Châlons en matière d'urbanisme sont clairement orientés vers la reconquête des espaces délaissés évoqués par M. WITT. La volonté de réduire la consommation d'espace s'est traduite par la reconstruction du parc des expositions sur un terrain qui existait déjà au cœur de la ville, la densification de dents creuses, l'optimisation et la transformation de logements anciens.

Il reste beaucoup d'efforts à faire dans l'exploitation de ces potentiels, notamment en ce qui concerne la reconversion des friches militaires qui représentent d'importantes opportunités.

Pour l'espace dédié aux activités économiques, la problématique est différente car il faut être en mesure de proposer des offres répondant aux attentes des entreprises notamment en termes de localisation et de desserte. Cela ne dispense évidemment pas de faire des choix judicieux afin que le développement économique puisse profiter à l'ensemble du territoire.

C'est cette dynamique d'ensemble et cette logique de création de richesses nouvelles qui doivent guider nos choix. Quel est l'intérêt de consommer de l'espace agricole si le résultat conduit à "se piquer" les habitants les uns des autres. La perte de vitalité de l'agglomération châlonnaise est inquiétante pour l'équilibre de l'ensemble du territoire. L'objectif de l'attractivité est donc bien de faire venir des habitants d'autres régions.

L'attractivité passe par le développement de l'enseignement supérieur, la création d'activités économiques, par les animations et la culture, sur lesquelles la Ville de Châlons fait beaucoup d'efforts. Mais l'attractivité c'est l'affaire de tous à l'échelle du pays châlonnais et pas seulement de la ville centre.

Sur ces questions de l'attractivité et de la consommation d'espace lié au développement résidentiel et économique, je pense que le PLU intercommunal est un outil approprié pour poser ces questions et y apporter les meilleures solutions.

Cela n'empêche pas que chaque maire reste maître, notamment au travers de l'autorisation de construire, de son propre territoire, mais la réflexion globale doit être menée en commun.

## 5/ PRESENTATION DE L'ETAT DES LIEUX DU FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE DANS LE PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE (Jean-Marc CHONÉ, AUDC et Gilles HERBACH, cabinet OPERA)

### Synthèse de la présentation

#### **M. CHONÉ**

En matière de documents d'urbanisme locaux, toutes les situations prévues par le code de l'urbanisme sont présentes sur le territoire du SCoT :

- pas de document d'urbanisme et donc application du règlement général d'urbanisme,
- cartes communales, document d'urbanisme beaucoup plus simple que le plan local d'urbanisme (PLU),
- plans d'occupation des sols (POS), la loi n'ayant pas prévu à ce jour d'obligation de passer d'un POS à un PLU,
- PLU communaux,
- 1 PLU intercommunal.

Globalement cette couverture est satisfaisante en termes quantitatifs, mais la traduction du futur SCoT et l'obligation de "grenelliser" les documents d'urbanisme d'ici 2016 vont impliquer de nombreuses procédures de révision / élaboration dans les années à venir.

Afin de disposer d'un état des lieux du foncier sur le territoire du SCoT et de pouvoir mesurer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, l'agence d'urbanisme a réalisé une étude de l'occupation des sols. La base de données Corine Land Cover présentée par la Direction Départementale des Territoires, qui est une bonne référence en terme de nomenclature des espaces, n'a pas été retenue compte de ses limites en matière de précision. Son échelle actuelle ne permet pas la description d'unités de moins de 25 ha et de ce fait Corine Land Cover sous-estime les éléments linéaires (routes) et certaines surfaces.

L'AUDC a donc constitué un outil appelé Mode d'Occupation des Sols (MOS) qui autorise une bonne connaissance du foncier au sens large (agriculture, espaces boisés et espaces naturels, habitat, activités économiques, espaces de loisirs et infrastructures de transports). Cet outil d'observation peut traiter des stocks fonciers (surfaces à un instant T) ou bien des flux fonciers (dynamiques foncières entre deux dates, changements d'usage). Cet outil pourra notamment être utilisé dans le cadre du suivi du SCoT et du bilan à effectuer tous les 6 ans.

Pour réaliser ce MOS, l'agence a combiné différents outils d'analyse via le système d'information géographique constitué à l'échelle du pays, notamment :

- les fichiers fonciers du cadastre communément appelés MAJIC II, qui constituent une source fiable pour le foncier bâti et le foncier non bâti (actualisation minutieuse et régulière du fait de l'origine fiscale),
- le Référentiel Parcellaire Graphique qui est l'outil commun utilisé par les agriculteurs dans le cadre de la politique agricole commune. L'agence d'urbanisme a travaillé avec la chambre d'agriculture de la Marne sur la définition des espaces agricoles,
- les bases de données de l'IGN : photo aérienne, BD Topo et BD Parcelles,
- les bases de données de l'inventaire forestier national,
- la saisie des zonages des documents d'urbanisme locaux et en particulier les zones "U", les zones "I AU" qui sont situées à proximité des réseaux et ont vocation à être urbanisées à court/moyen terme et les zones "II AU" qui relèvent du long terme,
- le repérage des dents creuses par photo-interprétation,
- les servitudes ayant un effet significatif sur le foncier (Plan de Prévention des Risques, Plan d'Exposition au Bruit).

Ces différentes sources de données ont été croisées et vérifiées et sont exploitables jusqu'à l'échelle du 1/ 5000<sup>ème</sup>.

Pour chaque commune du SCoT, une carte a été réalisée, distinguant :

- les zones urbaines définies dans les documents d'urbanisme,
- les zones d'extension inscrites dans ces documents (zones I AU et zones II AU).
- les "dents creuses", qui ont été identifiées dans les espaces urbanisés à partir d'une certaine dimension lorsqu'elles sont accessibles depuis une voirie publique ou privée.

**Le rapport entre les surfaces occupées par l'habitat à l'échelle du SCoT (2 540 ha) et le foncier potentiellement urbanisable pour l'habitat (1 600 ha de surfaces en réserve dans les documents d'urbanisme plus les dents creuses) montre une capacité de développement urbain très significative.**

En appliquant les tendances de consommation d'espace des 10 dernières années, le stock de foncier potentiellement constructible aurait une durée de vie d'au moins 60 ans. Cette durée de vie pourrait être encore augmentée avec une consommation d'espace plus vertueuse et des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Une partie des surfaces en réserve inscrites dans les documents d'urbanisme locaux ont pour origine le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) conçu dans la période de croissance démographique des années 70. En réalité, certaines de ces zones d'extension inscrites depuis 40 ans n'ont fait l'objet d'aucun aménagement et sont toujours valorisées par l'agriculture.

On constate que les secteurs résidentiels et résidentiels équipés représentent 70 % des potentiels théoriquement constructibles. Dans le secteur résidentiel équipé, les situations sont assez diverses, mais souvent le stock de foncier dépasse les besoins de la commune.

A l'échelle du Pays de Châlons, il y a un potentiel constructible en dents creuses de 510 ha, un potentiel en continuité immédiate du tissu urbain de 155 ha et un potentiel de zones d'extension à long terme de 740 ha.

Le potentiel de foncier urbanisable en dents creuses est particulièrement conséquent dans le secteur résidentiel équipé. Comme cela a été souligné par la DDT, le territoire du SCoT est également concerné par des espaces délaissés significatifs. Mais ce foncier coûte cher à recycler (démolition, dépollution, ...) et n'est pas concurrentiel dès lors qu'il existe une offre abondante en périphérie sur des espaces agricoles qui sont beaucoup moins coûteux à aménager.

**De manière générale, quasiment toutes les communes disposent d'un potentiel de densification urbaine et souvent les surfaces en réserve des documents d'urbanisme paraissent surdimensionnées par rapport aux besoins des 10 ou 15 prochaines années, c'est à dire à l'horizon du SCoT.**

## M. HERBACH

L'élaboration d'un SCoT est un moment de réflexion prospective : au-delà de la mesure nécessaire du nombre de logements construits par le passé et de la consommation foncière qu'ils ont engendré, il faut se projeter à un



horizon de 10 à 15 ans et voir exactement quels vont être les besoins et comment le SCoT va pouvoir encadrer la nécessaire maîtrise de la consommation de l'espace.

**La loi fixe deux objectifs au SCoT qui nécessitent d'avoir une vision prospective : un objectif du nombre de logements à construire et un objectif chiffré de consommation foncière.**

Jusque dans les années 90/99, la population du Pays de Châlons a régulièrement diminué, mais la situation a légèrement changé entre 1999 et 2008 où on perçoit un frémissement très léger. Depuis 1999, le solde naturel qui était très positif est resté positif et le solde migratoire qui était très négatif l'est un peu moins, ce qui permet de laisser penser que ce frémissement pourrait se poursuivre dans les années à venir.

**Nous avons donc imaginé, en termes de prospective, un accroissement de la population de 4 200 habitants d'ici 2025, à l'horizon du SCoT.** C'est une prospective optimiste, mais l'esprit du SCoT est de maîtriser le plus possible la consommation foncière sans freiner le développement. Il faut imaginer quelle va être la croissance démographique au maximum et s'organiser pour que la consommation d'espace soit la plus limitée possible.

Le phénomène de desserrement des ménages va se poursuivre dans les années à venir, mais va finir par ralentir et se stabiliser autour de 2 ou 1,9 personnes / ménage (contre 2,4 aujourd'hui). En tenant compte de cette évolution du desserrement des ménages, **il y aurait besoin de produire environ 10 000 logements à l'échelle du SCoT, dont 80 % répondraient au besoin de desserrement des ménages, et 20 % au besoin d'augmentation de population.**

**Au-delà de l'enjeu de la réduction de la consommation d'espace, il y a également l'enjeu du maintien de l'armature urbaine.** On a vu en effet que dans la récente période d'urbanisation, le pôle de Châlons a perdu 1 à 1,5 % de son poids démographique dans l'ensemble du territoire.

Si on prolonge les tendances de répartition des logements produits ces 10 dernières années, la déstructuration de l'armature urbaine se poursuivrait et Châlons continuerait à perdre de son poids au sein du territoire. **Mais le rôle du SCoT est plutôt d'imaginer un scénario alternatif pour essayer de corriger la tendance.** Il ne s'agit pas d'empêcher les communes rurales de se développer, il s'agit de rééquilibrer un peu le développement en maintenant le niveau des polarités tel qu'il est observé aujourd'hui.

Ce scénario alternatif, qui propose une répartition de la production de logements différente de la tendance observée, aurait également des conséquences positives sur la consommation d'espace. Le scénario tendanciel induirait une consommation foncière (si 10 000 logements sont effectivement produits) de 900 ha d'ici à 2025. Le scénario alternatif de confortement des niveaux de polarité induirait une consommation d'environ 700 ha. **Le fait de conforter les polarités, qui est un enjeu au moins aussi essentiel que celui de réduire la consommation de l'espace, permet d'économiser 200 ha.**

## 6/ PRESENTATION D'EXEMPLES CONCILIANT DEVELOPPEMENT URBAIN ET PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES (Denis CROZIER, CETE de l'Est)

### Synthèse de la présentation

#### M. CROZIER

Au-delà des chiffres et des statistiques, **le SCoT consiste avant tout à se donner une direction commune, partagée et cohérente**, pour sortir d'une concurrence à l'échelle locale. Il faut se demander : vers où va t-on ensemble ? Quelle qualité de vie voulons-nous pour donner aux habitants déjà présents l'envie de rester et à ceux que nous souhaitons attirer l'envie de venir ?

#### A. Les conséquences de la périurbanisation et de la fragmentation urbaine

##### *La périurbanisation dévalorise la terre agricole*

Les conséquences sur l'agriculture sont difficilement compréhensibles et peu visibles par les habitants car la consommation de quelques hectares dans chaque commune ne remet pas en cause la prépondérance globale de l'agriculture sur un territoire plus large comme celui d'un SCoT. Pourtant, de manière concrète :

- 1 ha de terrain agricole = 8 tonnes de blé produit,
- 400 m<sup>2</sup> de surface maraîchère = la consommation d'une famille par an,



- en 2008, la surface moyenne d'une parcelle commercialisée en France était de 1 200 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la consommation de légumes de 3 familles sur une année.

**Il s'agit donc de valoriser la terre agricole autrement que comme un potentiel constructible.** Par exemple, dans le territoire des Ardennes, une association "éco-territoires" mène depuis quelques années un travail pour remettre l'agriculture et les paysages au centre des préoccupations des habitants du territoire, non pas comme un enjeu dématérialisé, imposé par un échelon national ou international, mais comme un enjeu de valeur du territoire (production d'alimentation, circuits courts, production de matériaux de construction, production d'énergie).

**Le territoire agricole est certes abondant, mais il est très sollicité, ce qui se traduit à l'échelle nationale par une hausse tendancielle du prix du foncier agricole.** Sur le long terme, le foncier agricole ne constituera plus une opportunité financière et finira par avoir la même valeur que les autres types de foncier, et il y aura une véritable concurrence financière sur l'usage du sol.

*La logique de disponibilité foncière comme moteur d'attractivité rend le territoire vulnérable*

La logique de disponibilité foncière en extension des tissus urbains n'est pas un réel facteur d'attractivité pour les personnes extérieures au territoire. **Cette offre foncière ne fait en fait que créer de la concurrence à l'intérieur d'un même territoire, incitant les habitants à se déplacer par vases communicants d'une commune à l'autre, du centre-ville à la périphérie.** Ce n'est pas une solution pérenne sur le long terme et cela déstructure le marché de l'immobilier.

Ce n'est pas en libéralisant le marché foncier et en faisant baisser les prix du marché que le territoire sera plus attractif vis-à-vis de l'extérieur. **L'enjeu est au contraire de recréer un marché de l'habitat par la rareté et par la qualité des constructions.** C'est le marché qui crée l'attractivité et non l'inverse.

*La périurbanisation accentue le risque d'abandon du patrimoine existant et de dévitalisation des centres bourgs*

L'explosion des constructions immobilières de ces 20 dernières années se traduira demain par de la vacance supplémentaire. Cela pose le défi de la réhabilitation et de la structuration du territoire au-delà de la question de l'habitat. Deux exemples de travaux illustrent ce défi :

- A Strasbourg : la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) travaille sur les "îlots de proximité", qui sont des secteurs situés à moins de 500 m à pied d'une école, de commerces du quotidien, et d'équipements de santé. Sur le territoire de la CUS, ces îlots de proximité sont tous situés dans le tissu ancien historique, ce qui signifie que **depuis 50 ans, on n'a pas construit de nouveaux îlots de proximité**, on a juste construit des secteurs d'activités et des secteurs résidentiels mais sans les mixer.

- A Nancy : un quartier résidentiel de 1 300 logements a été construit dans les années 60, impliquant des dépenses énergétiques de plus en plus importantes pour les habitants. La collectivité travaille actuellement sur des premières réhabilitations de ces logements.

Ils sont valorisés sur le prix du marché à 200 000 €, mais le coût de réhabilitation pour atteindre un niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) est de 100 000 €, soit 50% du prix du logement. C'est donc un **véritable défi qu'il faut relever pour que ce secteur ne devienne pas un piège pour les ménages précaires ou bien un village fantôme.**



*La périurbanisation met en situation de vulnérabilité les ménages les plus modestes*

Les ménages modestes sont les premiers touchés par la question de la précarité des logements et de la mobilité en périphérie. Si ces ménages choisissent de vivre en maison individuelle, ils choisissent rarement le lieu car ils subissent le marché et vont là où le foncier est le moins cher.

Certains travaux ont été menés sur ces questions :

- en Belgique, une étude sur la vulnérabilité des ménages liée à l'habitat et à la mobilité met en avant deux enseignements principaux. Premièrement, il existe un lien immédiat entre vulnérabilité énergétique et densité du bâti. **A âge constant du bâti, la performance énergétique du bâti augmente avec la densité et la compacité** (mitoyenneté, îlot de chaleur urbain....). Deuxièmement, à l'échelle d'un territoire, ce n'est pas le mode de déplacement qui influe sur l'indice de

performance énergétique, mais c'est bien la distance parcourue tous modes confondus. **Le premier levier d'action pour réduire la vulnérabilité énergétique liée à la mobilité des ménages est donc de réduire les distances parcourues.**

- Un travail publié par l'école de Sciences Po sur la question de la vulnérabilité des territoires, montre qu'avec la hausse du coût de l'énergie, **ce sont les ménages modestes qui sont piégés dans des logements précaires d'un point de vue énergétique** et qui se dévaluent au fil des années sur les marchés immobiliers.

#### *La périurbanisation coûte cher aux collectivités en termes de fonctionnement*

Un travail a été réalisé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Meurthe et Moselle sur la question du coût global d'une opération de construction de logements. L'étude compare sur 30 ans et à nombre de logements égal le coût global (coûts d'investissement et coûts de gestion et d'exploitation des espaces publics) pour la collectivité d'un lotissement en extension avec une densité faible au coût d'une intervention sur le tissu existant dans les dents creuses ou en réhabilitation.

Dans le cas du lotissement en extension, le coût d'exploitation et de gestion sur 30 ans est 1,25 fois plus important que le coût d'investissement, et il revient directement à la collectivité alors que celle-ci l'anticipe rarement. Pour un même nombre de logements : un logement va coûter 1 600 € / an à la collectivité en lotissement neuf, contre 567 €/an en centre-bourg, en plus des dépenses qu'il aurait fallu faire dans tous les cas pour intervenir sur les réseaux existants.

**Faire intervenir des acteurs privés sur des opérations d'extension urbaine est à court terme beaucoup plus simple et moins coûteux pour la collectivité en terme d'investissement, mais en terme de gestion sur le long terme, cela coûte plus cher à la collectivité qu'une opération de réhabilitation du tissu existant.**

#### **B. Promouvoir une démarche de projet, moteur d'une valorisation urbaine des territoires**

Les freins à la démarche de projet et à la valorisation urbaine des territoires sont nombreux : les finances publiques sont limitées, la taxation sur les terrains non bâtis n'est pas productive (le terrain non bâti n'a pas de valeur, qu'elle soit culturelle, identitaire ou financière), les logements sont de plus en plus dispersés alors que l'emploi reste concentré, et il y a une crise du logement depuis de nombreuses années.

**La périurbanisation a été une soupape à la crise du logement : elle a produit plus de la moitié des logements produits chaque année. Pour autant, cette solution fonctionne à court terme, mais elle induit de nombreux problèmes à moyen ou long termes que les collectivités vont devoir gérer.**

#### **C. La mobilisation du foncier dans les tissus déjà urbanisés**

Face à toutes ces difficultés, les collectivités disposent d'outils pour gérer le foncier :

- L'acquisition préalable au titre du Droit de Préemption Urbain ou dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui ont un effet stabilisateur sur les prix. Ainsi, la ZAD permet de limiter les effets spéculatifs liés à l'annonce d'un projet d'aménagement.
- La création d'un Etablissement Public Foncier (EPF), qui n'existe pas encore sur le territoire mais qui pourra être mise en place un jour. Un EPF se crée à l'initiative des élus et un SCoT est une bonne occasion pour créer un EPF. C'est un outil essentiel pour la stratégie à long terme du foncier.
- le SCoT et le PLU, qui permettent de phaser l'ouverture à l'urbanisation, donc de contrôler la spéculation foncière (notamment via les orientations d'aménagement et de programmation des PLU). L'utilisation de la zone AU indicée conditionnant l'ouverture de la zone à une viabilisation, fait rentrer le foncier dans le mécanisme de spéculation foncière, alors que la zone AU stricte permet de ménager les propriétaires fonciers sans ouvrir la spéculation (pour France domaine, une zone AU stricte n'est pas une zone constructible dans l'immédiat).

Exemples de projets en cours qui mobilisent ces outils :

- à Troyes : un cœur d'îlot est maîtrisé dans le cadre d'une ZAD, sur lequel un projet d'aménagement est en cours.
- à Pagny-sur-Moselle : la commune était propriétaire d'un champs de foire en cœur de ville et a mené avec l'agence d'urbanisme un travail d'identification fine du parcellaire disponible pour définir une stratégie d'aménagement et phaser les projets sur 10-15 ans. La commune travaille avec l'EPF pour acquérir le foncier à l'amiable.
- à Commercy : secteur très détendu. La commune, via une zone de préemption urbaine, a mobilisé une ancienne ferme restée intacte en cœur de ville et a négocié le foncier avec un bailleur public et l'armée. La commune maîtrise désormais l'ensemble du foncier.

- En parallèle, le PLU est en cours de révision pour fermer à l'urbanisation les terrains en périphérie, pour éviter toute concurrence entre du foncier contraint et du foncier en extension non contraint.

#### D. Les conditions pour que la densité soit intégrée à un projet urbain attractif

La question de la densité, c'est aussi la question de la forme urbaine et du cadre de vie :

- quel sens donne t-on à l'espace public ? Si on souhaite densifier, ce n'est pas simplement en réduisant la taille des parcelles que l'on va produire de la qualité de vie pour les habitants.
- que cherche t-on pour son logement ? **L'habitat pavillonnaire est un produit immobilier et financier, créé par des constructeurs de logements qui proposent des produits dont la marge brute doit être la plus importante. C'est donc un produit standard, nécessitant une parcelle standard, ce qui donne une maison posée au milieu d'une parcelle carrée, pour éviter toute autre étude.**
- quelle cohérence territoriale ? Il faut retrouver une logique de marché à l'échelle d'une commune et d'un SCoT, sinon c'est la politique du moins disant qui va tirer le marché vers le bas et la qualité du produit immobilier vers le bas.
- il faut reposer la question du soi-disant rêve des français de l'habitat pavillonnaire, sans pour autant renier la question de l'habitat individuel. Qu'est-ce que les français cherchent dans leur logement ? Ils ne cherchent pas un produit, mais une qualité de vie.

Exemples d'opérations intégrant des efforts de densité :

- le Petit Bétheny, à Bétheny, avec un travail du bailleur sur ce que peut être l'habitat individuel de demain, en retrouvant les notions de voisinage, de hiérarchisation du réseau viaire et une qualité paysagère de l'aménagement.
- à Epernay, dans le cadre d'un programme ANRU, avec la proposition d'une nouvelle forme d'habiter (habitat individuel dense, avec différentes formes d'intimité).
- à Chalon-sur-Saône, avec des opérations d'habitat individuel dense et des travaux de voirie limités.
- dans l'Ain, au nord de Bourg-en-Bresse : extension urbaine en continuité de l'existant, à forte valeur patrimoniale. Le projet comprend quasiment exclusivement de l'habitat individuel, mais dense et non du pavillonnaire, avec un souci de qualité des espaces publics et des logements. Ce projet a été mené en partenariat avec l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles.

La densité n'est pas une fin en soit. Elle doit notamment être intégrée aux réflexions sur l'habitat et le commerce, car pour être viable, le commerce doit desservir un nombre de logements minimal. La réflexion sur le maintien du commerce de proximité doit se faire à l'échelle de plusieurs communes pour éviter toute concurrence : c'est tout l'enjeu du SCoT.

## CONCLUSION DU SEMINAIRE

### M. JESSON

Je vous renouvelle mes remerciements quant à votre présence nombreuse. La grande qualité des différentes interventions aura certainement permis de mieux comprendre les enjeux et d'envisager des pistes de travail à approfondir.

Dans un premier temps, le syndicat mixte rencontrera les différentes intercommunalités pour voir comment décliner ces réflexions dans le cadre du futur SCoT. Comme cela a été souligné, le SCoT n'a pas vocation à pré-écrire les PLU communaux ou intercommunaux, mais il peut aider les collectivités à mieux gérer et coordonner l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

Certaines collectivités, comme la Ville de Châlons ont déjà fait le choix du renouvellement urbain et de la valorisation du potentiel constructible disponible au sein du tissu urbain. En conséquence, les élus seraient prêts à désinscrire une centaine d'hectares inscrits en réserve à long terme à l'Est de la RN.44 en face du Mont Bernard.

Pour les collectivités plus petites, il est certes plus difficile de se confronter aux propriétaires fonciers mais il y a des exemples concrets dans notre SCoT de communes rurales qui ont réussi à convaincre les propriétaires de la nécessité d'une consommation raisonnable. Il y a incontestablement un effort de pédagogie à envisager sur ces questions de stratégie foncière et d'utilisation des bons outils réglementaires. De ce point de vue, l'orientation vers le PLU intercommunal permettra sans doute de mieux articuler les enjeux de développement et d'attractivité avec l'évaluation la plus juste possible des besoins en foncier.

Dans les opérations d'aménagement, je retiens de l'exposé du CETE qu'il faut s'appuyer sur les terrains déjà aménagés et limiter strictement l'offre en extension sauf à vouloir faciliter la vie des promoteurs qui veulent avant tout avoir un retour rapide sur investissement sans pour autant se soucier de la qualité des aménagements dont

les communes héritent pas la suite.

Il y a donc encore beaucoup de travail en perspective, mais cette matinée aura été profitable à tous.

### **M. SOUTRIC**

Je remercie le syndicat mixte d'avoir organisé cette rencontre et d'y avoir convié les services de l'Etat.

Le SCoT est un enjeu essentiel dans le développement harmonieux d'un territoire. Ce document de planification a pris un "coup de jeune" avec le Grenelle, et c'est l'occasion pour les élus d'avoir une vision globale de ce qu'ils souhaitent faire sur le territoire pour les 20 ans qui viennent notamment en matière d'urbanisme, de développement économique et d'aménagement commercial.

Ces enjeux importants pour l'attractivité et l'équilibre du territoire font que tout le monde à intérêt à rapidement aboutir à un projet de SCoT. Soyez persuadés qu'il ne s'agit pas de créer des contraintes supplémentaires, mais bien de fixer des objectifs et de donner aux documents locaux d'urbanisme un cadre qui pourra évoluer en cas de nécessité.

Les services de l'Etat sont à votre disposition pour travailler sur ce document.



