



CARTOGRAPHIE DES GRANDS PROJETS

FICHE-ACTION 1.4 - VOLET OBSERVATION FONCIÈRE

BILAN DE L'ACTION

AURH | AURBSE

2022

INTRODUCTION

Le volet observation foncière de la fiche action 1.4 du Contrat de Plan Interrégional État Région prévoyait dans la convention partenariale de travail 2017 signée entre les agences d'urbanisme normandes, l'État, la Région Normandie et l'EPFN, une mission d'élaboration de cartographie des grands projets à l'échelle de la Normandie.

Cette cartographie poursuit l'objectif de recenser les grands projets en Normandie, en cours et à l'étude, susceptibles d'oeuvrer au rayonnement, au dynamisme et à l'attractivité du territoire normand et ayant des impacts sur les marchés immobiliers et fonciers.

Outil d'aide à la décision pour l'élaboration des politiques publiques, cette amélioration de la connaissance doit permettre d'anticiper les mutations profondes induites par ces grands projets sur les territoires.

Ce travail a fait l'objet d'un premier livrable sous la forme d'un portail cartographique interactif en juin 2018. Afin de poursuivre le travail engagé et de proposer une solution d'observation plus pérenne et précise, l'AURH et l'AURBSE ont été missionnées au titre du programme de travail 2020 et 2021 pour poursuivre la mission.

La mission avait plusieurs objectifs :

- ▶ Réaliser une cartographie des projets susceptibles d'impacter l'attractivité des territoires et les marchés fonciers et immobiliers normands et constituer une base de données permettant d'assurer le suivi des projets.
- ▶ Comprendre et anticiper les dynamiques d'aménagement autour de ces sites de projets et optimiser leurs influences sur le territoire
- ▶ Participer à la définition de stratégies foncières par l'analyse des dynamiques de projet
- ▶ Donner de la visibilité aux projets et aux territoires

La mission s'est déroulée en 3 phases :

- ▶ Mettre à jour la carte des grands projets de 2018 avec une base actualisée.
- ▶ Mener une expérimentation avec un territoire test. Elle a été menée auprès de l'Agglo Seine-Eure.
- ▶ Proposer différents scénarios pour développer un outil d'observation pérenne.

PHASE 1 ET 2 : LA CARTOGRAPHIE DES PROJETS NORMANDS

CONSTRUCTION DE LA CARTE

ÉTAPE 1 : MISE A JOUR DU RÉFÉRENTIEL

La poursuite de la mission initiale nécessitait une nouvelle extraction de la base de données auprès d'EXPLORE pour mettre à jour le référentiel 2018 des grands projets.

La connaissance acquise lors de la première mission a permis d'orienter l'extraction de manière plus ciblée et de récolter une base plus restreinte de projets (500 projets contre 3000 lors de l'extraction initiale).

Les géomaticiens des agences ont travaillé sur la base de données : expertise du contenu, structuration de la base pour harmoniser les différentes composantes de celle-ci et pour répondre aux besoins de tri et discrétisation nécessaires à la mission.

Au sein de la table attributaire :

- ▶ Le champ "commentaires" a été mobilisé pour identifier et qualifier les projets ;
- ▶ Une sélection de mots-clés dans ce champ commentaire a permis de catégoriser les projets autour de 6 grands types : Habitat, mixte, activité, énergie, infrastructure, tourisme ;
- ▶ Un travail de suppression des éléments trop anciens et des doublons a été réalisé pour conserver les projets pertinents ;
- ▶ Une simplification de la table attributaire (libellés et champs) par sélection des champs a été réalisée pour conserver les informations les plus utiles à la cartographie des grands projets ;
- ▶ Une typologie des EPCI a été ajoutée pour appréhender la diversité des territoires à l'échelle normande en lien avec les objectifs de la mission. Les agences se sont appuyées sur une cartographie des EPCI réalisée par les intercommunalités de France (ex ADCF) à partir de l'observatoire des territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

ÉTAPE 2 : UN OUTIL POUR COMPLETER LA BASE

La seconde étape de la démarche propose un outil pour faciliter l'ajout de nouveaux projets. En effet, l'Etat, la Région Normandie et l'EPFN ont identifié des manques dans le recensement des projets de la base EXPLORE. Un processus de collecte, via un portail web interactif, a donc été proposé pour consolider les données et compléter le recensement établi.

Il ressort de cette phase de construction de la carte que :

- ▶ la base de données structurées est partielle
- ▶ la notion de "grand projet" est difficile à définir

ÉCHANGES AVEC LES PARTENAIRES ET TEST AUPRES D'UNE COLLECTIVITE

LA PHASE D'ÉCHANGES AVEC LES PARTENAIRES

Une phase d'échanges avec différents partenaires (l'Institut Paris Région, la région Normandie, Logistique Seine Normandie et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Normandie) a permis de :

- ▶ mieux appréhender les freins et leviers de développement d'un tel outil
- ▶ mieux comprendre les attentes et besoins intrinsèques des territoires
- ▶ confronter l'expérience acquise lors de cette mission à d'autres pratiques

LA PHASE DE TEST AUPRES D'UNE COLLECTIVITE

Afin de tester la carte des grands projets auprès des futurs potentiels utilisateurs, les agences se sont rapprochées de l'Agglo Seine-Eure. Il s'agissait de tester l'outil développé, jauger son intérêt pour les territoires et recueillir leurs remarques et observations. Deux temps d'échanges ont été organisés. Ces échanges ont fait ressortir que la cartographie des grands projets semble être :

- ▶ Un outil de connaissance locale permettant de participer à la communication des projets du territoire, à sa promotion et à son marketing territorial en interne et en externe ;
- ▶ Un outil de connaissance élargie permettant d'appréhender des dynamiques de projets à plus large échelle et d'envisager des complémentarités, des coopérations interterritoriales à condition d'exploiter les données finement ;
- ▶ Un outil qui mérite une interface de consultation pour interroger la base de données via un système de filtres, de requêtes ;
- ▶ Un outil méritant une valorisation spécifique pour en tirer des enseignements en vue d'alimenter des réflexions prospectives à grande échelle notamment en matière de foncier (compensation) et de vocation (programmation) ;
- ▶ Un outil qui suppose des moyens techniques, humains et financiers à calibrer au regard des ambitions qui lui sont données.

Cet échange a mis en lumière les attentes des territoires face à un outil d'observation à l'image de la cartographie des grands projets. Il en ressort un besoin de définition des objectifs poursuivis et des perspectives d'utilisation envisagée.

PHASE 3 : 4 SCÉNARIOS

La troisième phase de l'étude développe des perspectives de développement de l'outil en lien avec les éléments récoltés dans les phases précédentes.

LE SCÉNARIO « DYNAMIQUE »

Ce scénario vise un recensement exhaustif des projets en cours sur la base des permis de construire constituée par l'Etat.

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif de ce scénario réside dans le recensement et le suivi des projets sur du court terme (2-3 ans), en utilisant la base de données Sit@del2 détaillée. Ces données permettent l'appréciation des dynamiques d'artificialisation à l'échelle intercommunale en lien avec le bilan triennal imposé aux collectivités par la loi Climat et Résilience.

CIBLES

L'exploitation de cette base de données est destinée à un public restreint, uniquement accessible via un portail sécurisé. Des conventions de mise à disposition et des actes d'engagement sont à prévoir avec la DREAL.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Ce scénario est basé sur l'exploitation d'une seule source de données actualisées annuellement et disposant d'une couverture uniforme sur le territoire d'étude. Il permet de développer une méthodologie stable, pouvant être étendue à l'Île-de-France. La géolocalisation de la base permet d'appréhender les projets dans leur contexte. Une exploitation qualitative est nécessaire pour appréhender les effets des projets en termes de rayonnement, d'impacts sur les marchés fonciers et de structure fonctionnelle territoriale. Seuls les projets comprenant des bâtiments sont considérés, les infrastructures ne sont donc pas prises en compte ici.

LE SCÉNARIO « VISION PROSPECTIVE RÉGIONALE »

Ce scénario envisage de dresser un portrait des projets en cours en se basant sur les contrats de territoire financés par la région Normandie.

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif de ce scénario réside dans le recensement des projets des collectivités à l'aide des contrats de territoire. Cela suppose de récupérer l'information directement auprès des territoires. Ce scénario diffère des autres scénarios en mettant le territoire au centre de la production de l'information et en créant le lien entre ces projets et le SRADDET. Il a pour objectif d'atteindre une connaissance et une appréciation des dynamiques de projet en réponse aux objectifs portés à l'échelle régionale.

CIBLES

Elus et techniciens des collectivités territoriales (régions, départements, EPCI et communes).

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Ce scénario est basé sur l'exploitation d'une source unique de données et est donc moins complexe à développer. En amont, un travail d'envergure avec les services de la Région sera nécessaire.

LE SCÉNARIO « VISION PROSPECTIVE TRANSVERSE »

Ce scénario s'inscrit dans la logique de l'observatoire des projets développés par l'Institut Paris Région. Il mobilise différentes sources et crée du lien avec les démarches d'observation connexes également inscrites au CPIER.

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif de cette proposition est de constituer une base de données référençant les projets en cours et à l'étude sur le territoire Normand. Il s'agit de croiser plusieurs sources de données pour construire une vision exhaustive des projets et procéder à leur analyse au prisme des projets structurants.

CIBLES

Elus et techniciens des collectivités territoriales (régions, départements, EPCI et communes).

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Un travail méthodologique avec l'Institut Paris Région permettrait de calibrer les processus de collecte, d'harmonisation et d'exploitation. Ce scénario induit un travail partenarial avec une dimension de pilotage et d'animation supposant des moyens humains, techniques et financiers en adéquation avec les objectifs de l'outil visé.

LE SCÉNARIO « AMBITION FONCIÈRE »

Ce scénario constitue une proposition alternative poursuivant les mêmes objectifs mais en partant du territoire et non des projets. La mission de 2018 a démontré la difficulté de définir cette notion de "grand projet" et la complexité d'exploiter de manière homogène à l'échelle Normande.

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif de cette proposition vise la constitution d'un panel d'indicateurs de suivi permettant la caractérisation de situations singulières et ainsi prévenir ou anticiper l'évolution des territoires et d'y concevoir des outils et actions adaptés.

CIBLES

Elus et techniciens des collectivités territoriales (régions, départements, EPCI et communes).

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

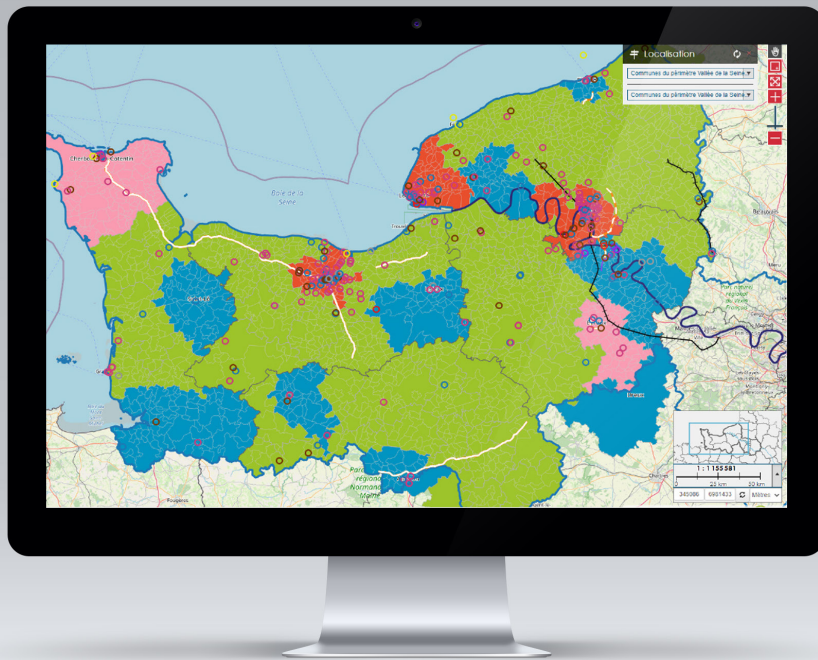
Ce scénario s'inscrit dans le champ d'expertise des agences d'urbanisme et dans la continuité des travaux engagés dans la fiche 1.1 du CPIER. Le caractère ambitieux de cet observatoire suppose un travail partagé à l'échelle des 3 agences.

CONCLUSION DE LA MISSION

Le travail mené a permis de rencontrer de nombreux partenaires, de récolter des retours enrichissants mais également d'esquisser de nouvelles perspectives de développement et de coopération, notamment avec la Région Normandie.

Le CPIER constitue une matrice de l'action publique permettant la mise en réseau d'acteurs et la création de synergies de projets à l'échelle du territoire de la vallée de la Seine.

En effet, les quatre scénarios développés envisage de placer la Région Normandie au coeur des réflexions en lien avec ses compétences, son rôle pivot auprès des territoires.



Retrouvez la carte interactive des grands projets normands
www.vdseine.fr/cartes-donnees/



Un événement organisé par :



Avec le soutien de :

