Syndicat mixte du SCoTAM

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

Rapport de Présentation

TOME 3 :

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE CETTE CONSOMMATION

Approuvé le 1er juin 2021
par le Comité syndical du SCoTAM

AGURAM
Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

SOMMAIRE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS — 4

Méthodologie — 5

Évaluation de la perte de surface — 6

Trois paramètres à étudier pour préparer l'action — 15

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS — 30

Définition des objectifs en matière d'économie du foncier — 31

Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière par EPCI — 32

Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine — 37

Promotion de la mixité et la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation — 40

01

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

DANS CETTE PARTIE

- Méthodologie
- Évaluation de la perte de surface
- Trois paramètres à étudier pour préparer l'action

MÉTHODOLOGIE

Données mobilisées

L'analyse qui suit est basée sur les données Fichiers Fonciers, version 1er janvier 2017, exploitées par l'Aguram. Ceux-ci sont issus du retraitement par le CEREMA[1] Nord-Picardie des données MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales), données produites par la DGFiP[2].

Le principe est d'établir un état de l'occupation des sols en 2016 en fonction des informations cadastrales et d'évaluer leur évolution dans le temps au regard des dates des premières constructions présentes sur chaque parcelle. Ces dates sont connues pour les locaux d'habitat et d'activités.

Les infrastructures (parcelles artificialisées non bâties) sont très mal connues, voire non cadastrées, donc non renseignées dans les Fichiers Fonciers. Des estimations sont effectuées par déduction et en partant du principe que l'évolution des infrastructures est corrélée à celle du bâti.

Pour cette raison, le diagnostic distingue bien les surfaces d'habitat, d'activités et d'infrastructures pour que les analyses sur ces fonctions urbaines soient bien claires. On parle alors de surfaces nettes qui, sauf mention contraire, sont les surfaces indiquées dans la partie diagnostic. Cependant, pour intégrer au mieux ces infrastructures dans la mise en œuvre du SCoTAM, on inclura une part d'infrastructures dans les surfaces à urbaniser en extension. On parlera alors de surfaces brutes.

Attention : les informations cadastrales sont déclaratives. Elles peuvent être erronées localement. On estimera que ces erreurs s'annulent d'autant mieux que le territoire considéré est vaste.

D'autres données sont accessoirement mobilisées :

- données IGN : BD topo ;
- données INSEE : recensements de la population.

Période de référence

La période de référence correspond aux dix années qui précèdent l'arrêt du projet (Article L141-3 du code de l'urbanisme). Celui-ci ayant lieu en 2019, la période de référence court de 2010 à 2019 incluses. Les données Fichiers Fonciers disponibles début 2019 sont millésimées « 2017 » c'est-à-dire arrêtées au 1er janvier 2017. Par conséquent, les calculs sont réalisés sur les 7 années 2010 à 2016 et extrapolées à 2019 pour les 3 années encore indisponibles.

Hors de cette période de référence, le diagnostic retracera les grandes tendances qu'a connu le territoire depuis les années 1950 en matière de consommation foncière.

Enfin, le SRADDET[3] de la Région Grand Est prévoyant un objectif d'économie de foncier par rapport à la période 2003 à 2012, la consommation observée dans le SCoTAM dans cet intervalle sera mise en exergue.

[1] *Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement*
[2] *Direction Générale des Finances publiques*
[3] *Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires*

ÉVALUATION DE LA PERTE DE SURFACE

Sur le temps long

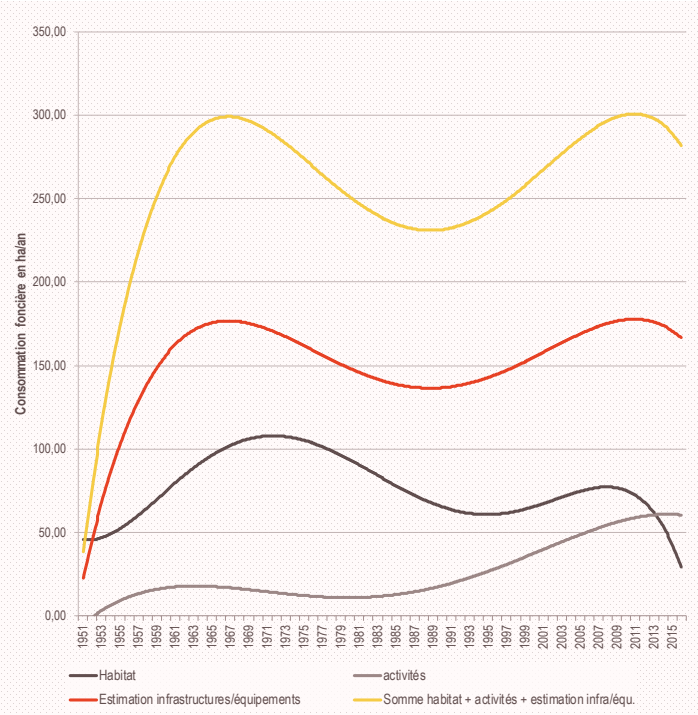
La consommation foncière correspond au changement d'usage des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) pour les usages d'habitat, d'activités économiques et d'équipements et infrastructures.

Les courbes suivantes montrent que l'épisode de consommation foncière contemporain commence après la reconstruction de l'immédiat après-guerre et va en s'amplifiant jusqu'à la fin des années 1960. Sur cette période, elle est surtout portée par le développement de l'habitat.

À partir du début des années 1970, la consommation foncière décroît sensiblement jusqu'à la fin des années 1980. En fait, la baisse se prolonge pour l'habitat jusqu'au milieu des années 1990 alors que la hausse reprend dès le début des années 1980 pour les activités.

Cette nouvelle hausse de la consommation foncière va connaître un nouveau maximum à la fin des années 2000, maximum aussi élevé que celui des années 1960. Cependant, la part des activités est beaucoup plus importante dans ce nouveau maximum que dans celui des années 1960.

Consommation foncière " temps long " sur le SCoTAM. Courbes lissées (par régression polynomiale)



Depuis la fin des années 2010, la baisse de la consommation foncière est sensible pour l'habitat alors que la croissance de la consommation foncière continue pour les activités. Celles-ci surpassent depuis quelques années l'habitat en termes de consommation foncière. La consommation pour les activités semble se stabiliser sur les dernières années mais il faut attendre encore plusieurs années avant de pouvoir diagnostiquer une éventuelle inflexion à la baisse.

Si l'on fait abstraction de la période de reconstruction post seconde guerre mondiale, on peut résumer les tendances longues comme suit :

- habitat : courbe en baisse générale depuis 50 ans malgré une remontée dans les années 1990-2000 ;
- activités : courbe en hausse depuis 40 ans ;
- consommation totale : fluctuations autour des mêmes valeurs depuis 60 ans.

Pour rappel, la courbe « infrastructures/équipements » est estimée par corrélation avec les courbes « habitat » et « activités » et donnée ici à titre indicatif.

À retenir

Depuis les années 1960, la consommation baisse globalement pour l'habitat, mais elle augmente pour les activités. La résultante est que la consommation totale fluctue autour des mêmes valeurs totales depuis 60 ans.

À L'ÉCHELLE DU SCoTAM

Sur cette période, la consommation foncière se répartit comme suit en fonction de la destination des terrains :

	Espace NAF	Habitat	Activités	Équipements / infrastructures
Surface 2010 (ha)	151 570	6 439	3 268	14 546
Surface 2019 (ha)	148 711	6 979	3 894	16 229
Différence annuelle (ha)	-286	54	63	168
Différence sur 10 ans (ha)	-2 859	540	626	1 683
Différence sur 10 ans (%)	-1,9	+8,4	+19,1	+11,6

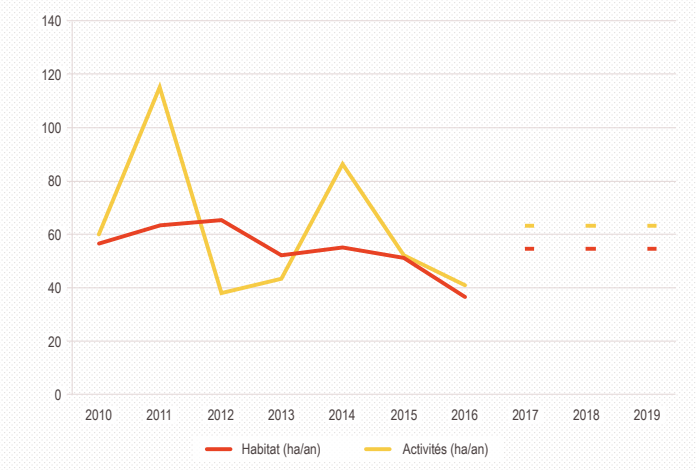
On remarque que les activités sont plus consommatrices de surface que l'habitat, en valeurs relatives et absolues.

Dans les surfaces d'habitat, on peut faire la distinction entre l'individuel et le collectif :

	Habitat individuel	Habitat collectif
Surface 2010 (ha)	5 087	1 352
Surface 2019 (ha)	5 511	1 468
Différence annuelle (ha)	42	12
Différence sur 10 ans (ha)	424	116
Différence sur 10 ans (%)	+8,3	+8,6

On remarque que l'habitat collectif a un développement relatif légèrement supérieur à celui de l'habitat individuel (ici en surface mais également en nombre de logements). Cependant, en valeurs absolues, l'habitat individuel continue à consommer beaucoup plus de surface que l'habitat collectif, pour un nombre de logements créés pourtant inférieur (respectivement 770 et 1 060 log/an).

Consommation foncière annuelle (moyenne 2010-2016 appliquée aux années 2017-2019)



Les valeurs moyennes de consommation annuelle cachent en fait une grande variabilité interannuelle, notamment sur les activités (voir graphique ci-contre).

Sur la période, la tendance est à une légère baisse. Cependant, une partie de cette baisse est peut-être attribuable à un retard dans l'enregistrement des déclarations fiscales. Ce n'est qu'en analysant les données du prochain millésime que l'on pourra répondre à cette question. Aussi, par prudence, nous appliquons simplement la moyenne des années 2010-2016 aux années 2017-2019.

Surfaces nettes ou brutes ?

Les surfaces nettes permettent de bien distinguer la part de chaque usage dans la consommation foncière. On sait cependant que les extensions urbaines (zones AU) incluront des surfaces d'infrastructures de desserte. Aussi, il est nécessaire de traduire les surfaces nettes observées en surfaces brutes pour pouvoir les comparer aux surfaces potentielles d'extensions que le SCoTAM fixera.

Si on ajoute aux parcelles d'habitat ou d'activités les surfaces nécessaires à la desserte de ces quartiers, on obtient les valeurs suivantes :

- habitat : les espaces publics de desserte (voiries, stationnement public, petits espaces verts, etc.) représentent environ 25 % d'un quartier. La surface consommée annuellement passe donc à 72 ha/an ;
- activités : les espaces publics de desserte représentent environ 15 % d'un quartier. La surface consommée annuellement passe donc à 74,1 ha/an.

Au total ce sont donc 146,1 ha/an qui ont été consommés pour l'habitat, les activités et les infrastructures de desserte immédiate.

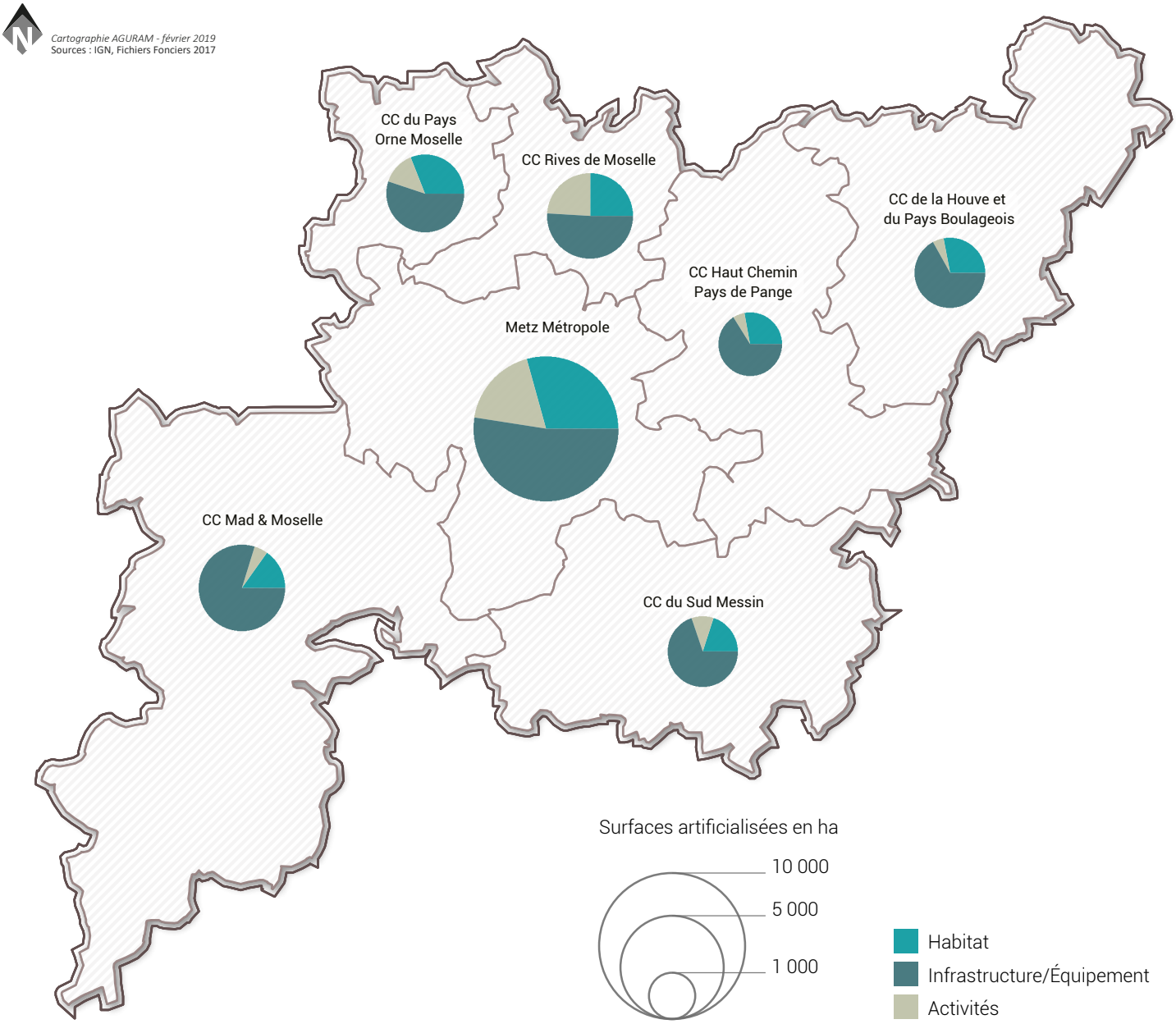
À retenir

- 2 859 hectares d'espaces NAF ont été artificialisés en 10 ans
- On consomme plus pour les activités (626 ha) que pour l'habitat (540 ha).
- La surface d'activités croît de 19,1 % quand celle de l'habitat croît de 8,4 %.
- On construit plus de logements collectifs que de logements individuels, mais l'habitat individuel consomme encore de 3 à 4 fois plus de surface que l'habitat collectif.
- La consommation pour les activités est très variable d'une année à l'autre.

À L'ÉCHELLE DES EPCI

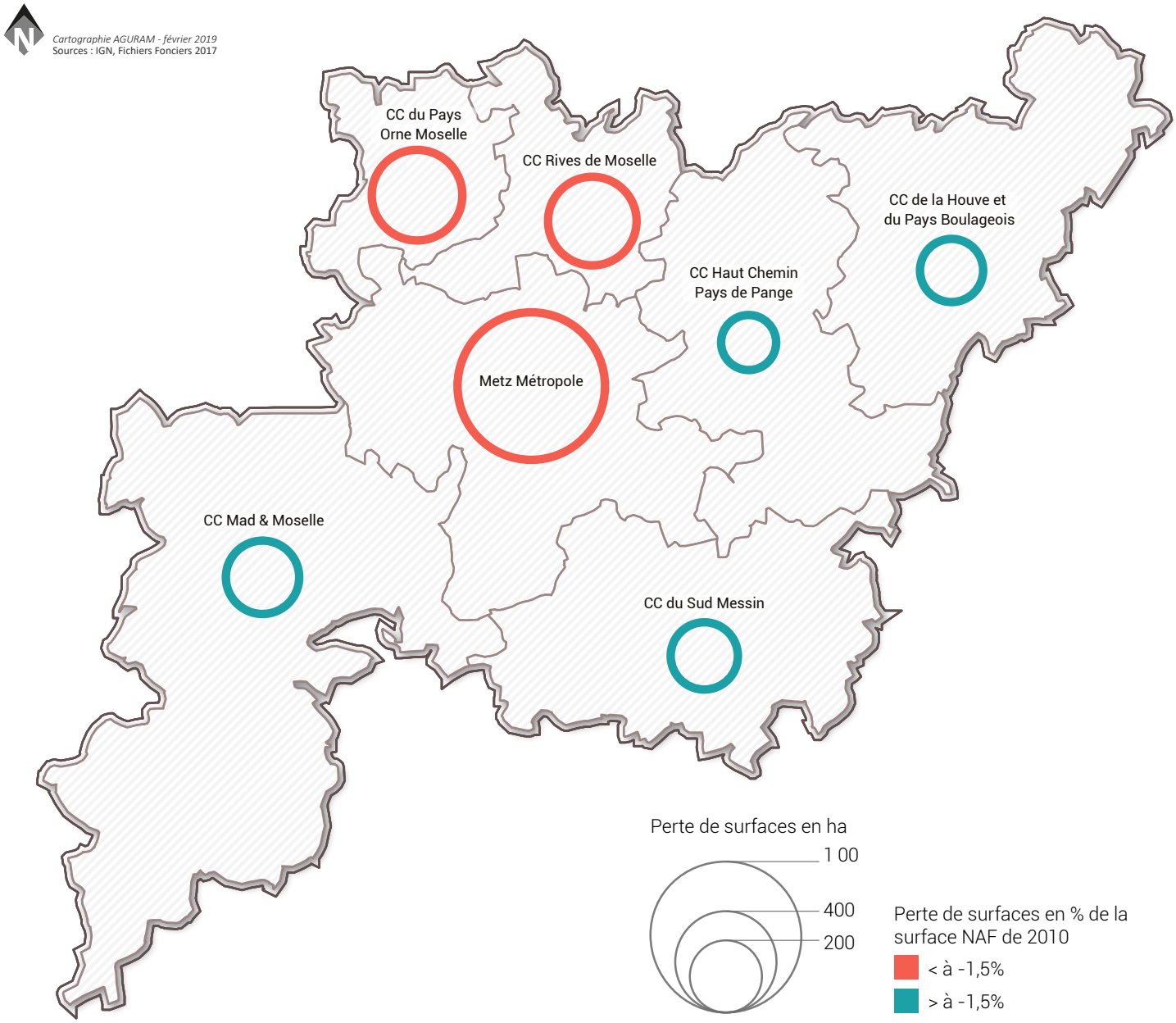
La surface artificialisée varie d'un EPCI à l'autre. La part d'infrastructures et d'équipements est parfois très importante, mais elle inclut bon nombre de terrains militaires plus ou moins enfrichés. L'habitat représente de 15 % (CC Mad & Moselle) à 31 % (CC Pays Orne Moselle), et les activités représentent de 5 % (CC Houve Pays Boulageois et Mad & Moselle) à 24 % (CC Rives de Moselle) des surfaces artificialisées de l'EPCI.

Répartition des surfaces artificialisées en 2016 par EPCI



La disparition de l'espace NAF est nettement plus rapide sur le sillon mosellan que sur les plateaux, ce qui correspond effectivement aux secteurs les plus urbanisés du SCoTAM.

Disparition des surfaces naturelles, agricoles et forestières (NAF) de 2010 à 2019



Il en découle deux questions générales :

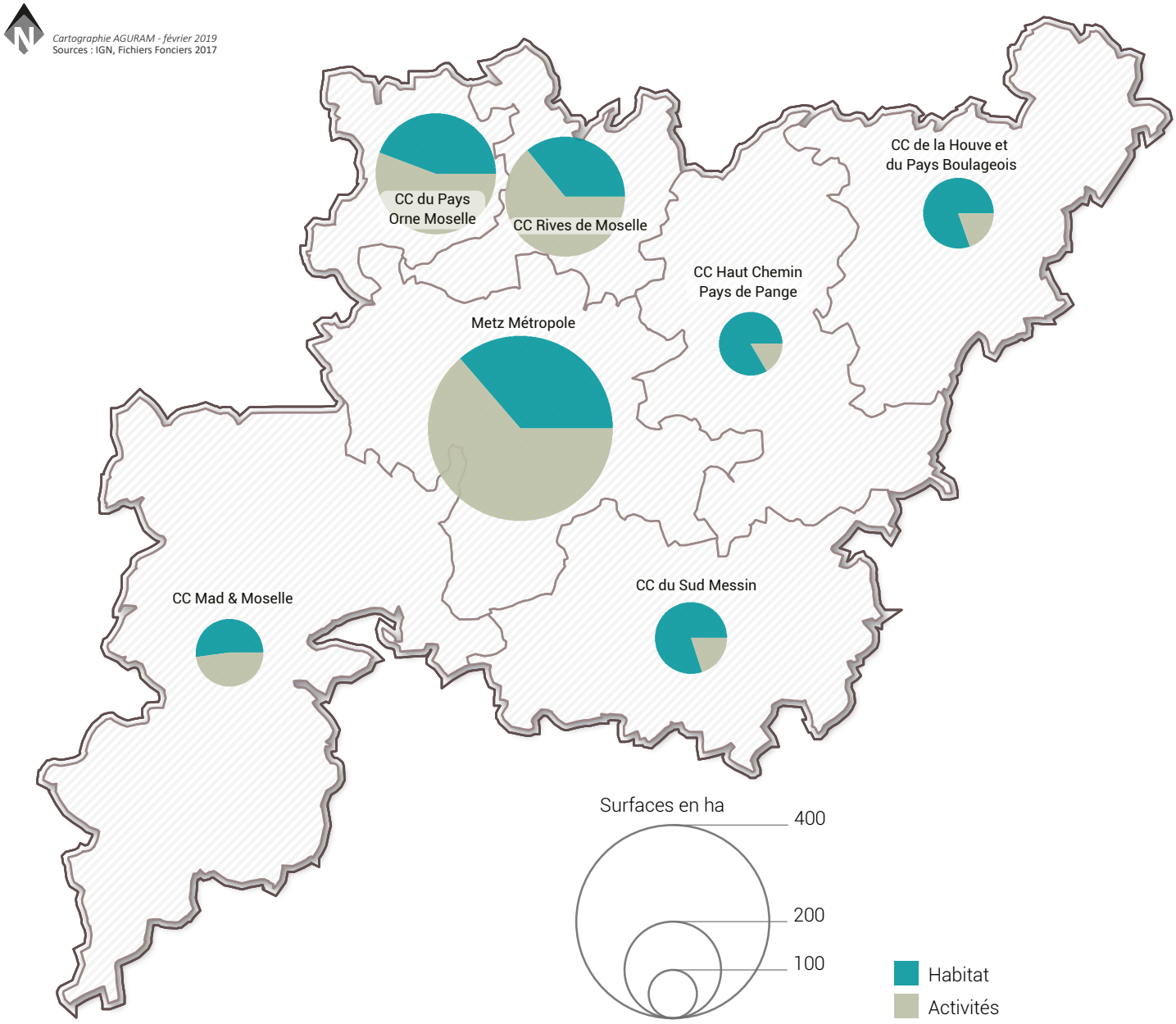
- comment faire pour que le sillon mosellan conserve les espaces NAF dont il a besoin malgré son caractère urbain prédominant ? En effet, l'urbanisation génère aussi des besoins d'espaces NAF : agriculture périurbaine pour alimenter la ville (circuits locaux), fonctions environnementales (qualité de l'air, îlots de chaleur, maintien de la biodiversité, etc.), espaces de détente et de loisirs, attractivité du territoire, etc. ;
- comment éviter le gaspillage foncier dans les secteurs ruraux ? Le foncier y étant relativement bon marché, on y observe fréquemment une consommation foncière inutile, que ce soit en termes d'habitat ou d'activités. Attention, ceci ne veut pas dire qu'il n'y a pas de gaspillage en secteur urbain, mais le coût du foncier le limite de fait.

Il est nécessaire de se poser ces questions pour chaque commune au sein des EPCI, car les EPCI du SCoTAM comptent presque tous à la fois des communes à caractère rural et d'autres à caractère urbain.

Si l'on fait abstraction des grandes infrastructures non bâties (mal connues), les deux principales « destinations » de la consommation foncière sont l'habitat et les activités. Les infrastructures de desserte y sont proportionnellement associées.

Ces deux « destinations » ne sont pas réparties équitablement sur le territoire. La carte ci-dessous montre la prédominance des activités sur le sillon mosellan et celle de l'habitat dans les EPCI qui s'en éloignent

Parts de l'habitat et des activités dans la consommation foncière pour le bâti de 2010 à 2019



À retenir

- Certains EPCI ont perdu de l'ordre de 5 % de leur surface NAF en seulement 10 ans.
- Même si la surface perdue n'est pas nécessairement importante, le gaspillage du foncier concerne tous les territoires.
- Le poids des activités (versus celui de l'habitat) dans la consommation est localement très variable.

Période de référence SRADDET 2003-2012

La règle n°16 du SRADDET prévoit une réduction de la consommation foncière prenant comme période de référence les dix années, de 2003 à 2012.

Pour cette période, voici les valeurs de la consommation foncière à prendre en référence :

	Consommation espace NAF (ha)	À destination de l'habitat (ha)	Dont habitat individuel (ha)	Dont habitat collectif (ha)	À destination des activités (ha)	À destination des infrastructures et équipements (ha)
CC du Pays Orne Moselle	-320	90	68	22	53	177
CC du Sud Messin	-360	59	54	4	41	260
CC Haut Chemin - Pays de Pange	-243	70	65	6	12	160
CC Houve - Pays Boulageois	-353	91	80	11	19	242
CC Mad et Moselle	-606	58	53	4	54	493
CC Rives de Moselle	-449	88	67	21	124	235
Metz Métropole	-932	195	130	65	204	527
SCoTAM	**-3 263**	**650**	**518**	**133**	**506**	**2 094**

Si l'on calcule en surfaces brutes (cf p.7) on obtient les valeurs suivantes :

- habitat : 86,7 ha/an ;
- activités : 59,5 ha/an.

Soit un total de 146 ha/an pour l'habitat, les activités et les infrastructures de desserte immédiate.

Évolution de la tâche urbaine

Il est important de bien préciser de quoi l'on parle ici. Trois notions proches mais distinctes coexistent (les définitions sont issues des travaux de la plateforme régionale du foncier) :

Tâche urbaine : espace urbain identifié sur la base du bâti existant en appliquant une marge de recul de l'ordre de 25 m. Il s'agit donc d'une observation purement factuelle des espaces bâtis (à l'exclusion des routes, etc. qui ne sont pas des bâtiments), sans critère d'usage ou de disposition dans l'espace : le bâti fait la tache urbaine.

Périurbanisation : phénomène de report partiel de structures et fonctions urbaines vers les villages et espaces ruraux entourant une agglomération, en discontinuité avec celle-ci. Une partie du développement d'une ville s'effectue dans les villages qui l'entourent.

Étalement urbain : il y a étalement urbain quand le taux de consommation foncière excède le taux de croissance démographique (agence européenne de l'environnement). En d'autres termes, il y a étalement urbain quand la croissance de la tache urbaine va de pair avec la diminution de la densité de population de cette tache urbaine. On élargit cette définition aux zones d'activités par rapport au nombre d'emplois. La somme des fonctions résidentielles et économiques donne l'intensité urbaine que l'on peut comparer à l'ensemble de la tache urbaine.

La tache urbaine des parcelles construites référencées dans les fichiers fonciers évolue d'année en année. Trois périodes d'évolution sont présentées.

1950-1980 : les trente glorieuses.

Cette période correspond au début de l'explosion urbaine la plus importante qu'ait jamais connu le territoire du SCoTAM. Le début des années 50 est marqué par la reconstruction d'après-guerre. Ensuite, se développe la voiture individuelle qui permet d'éloigner sa résidence de son lieu de travail et d'approvisionnement. Beaucoup de lotissements datent de cette période, lotissements que l'on qualifie aujourd'hui d'anciens.

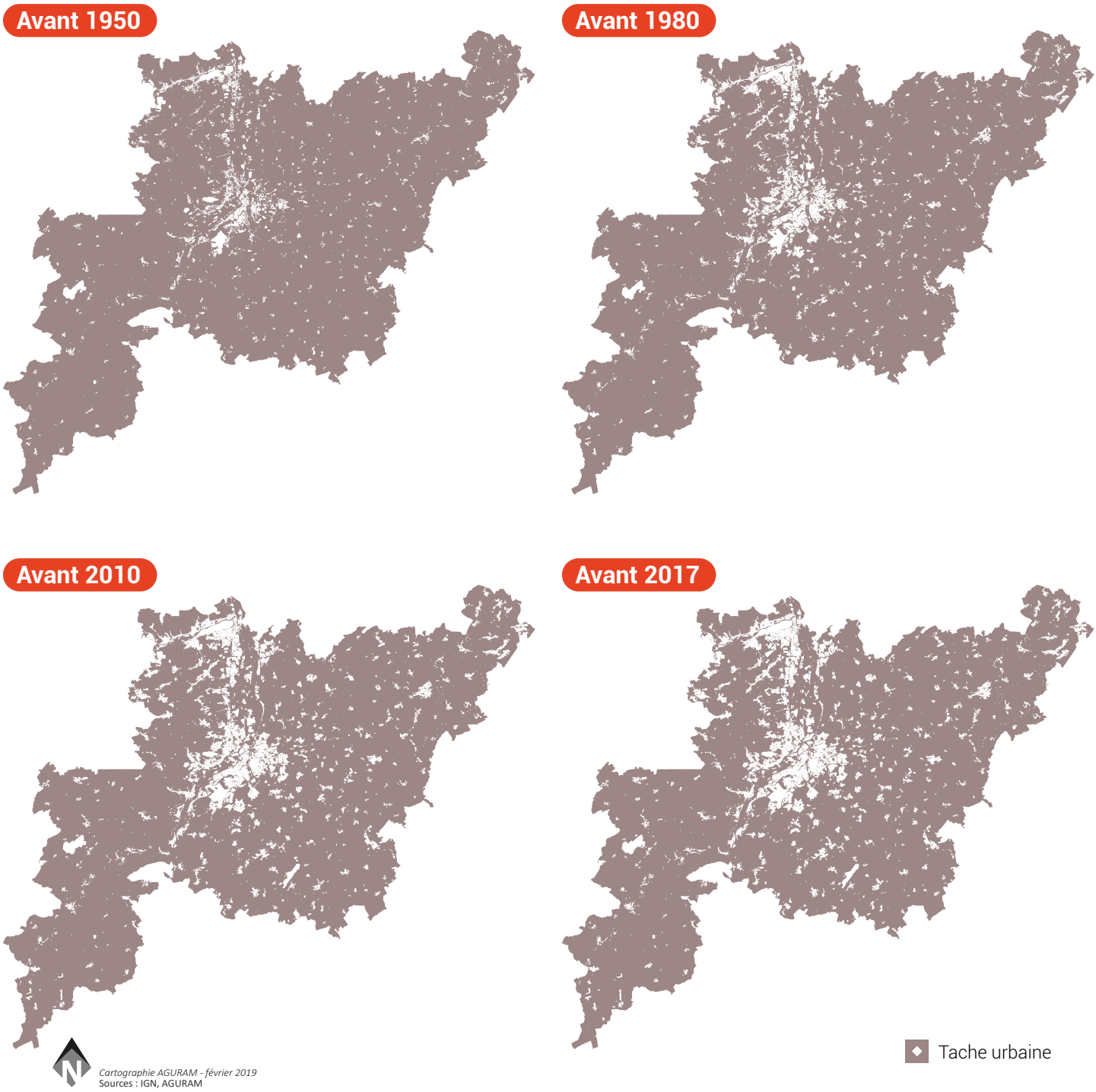
1980-2010 : les trente suivantes

Cette période voit l'étoffement général des villes et villages, notamment des villages les plus éloignés des centres urbains. À l'échelle du SCoTAM, la surface consommée sur ces trente années n'est pas sensiblement inférieure à celle consommée sur les trente glorieuses.

2010-2019 : la période de référence du SCoTAM II

L'accroissement de la tache urbaine sur cette période est à peine perceptible parce que cette période est 5 fois plus courte que les précédentes. Pourtant, les chiffres montrent encore une fois que le rythme ne faiblit pas sensiblement.

Tache urbaine en 1950, 1980, 2010 et 2016



À retenir

- La tache urbaine croît aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural : les villages s'étalent.
- Le rythme d'accroissement de la tache urbaine reste comparable de période en période.

Différenciation entre espace agricole et naturel

La surface naturelle, agricole et forestière (NAF) se répartir principalement en :

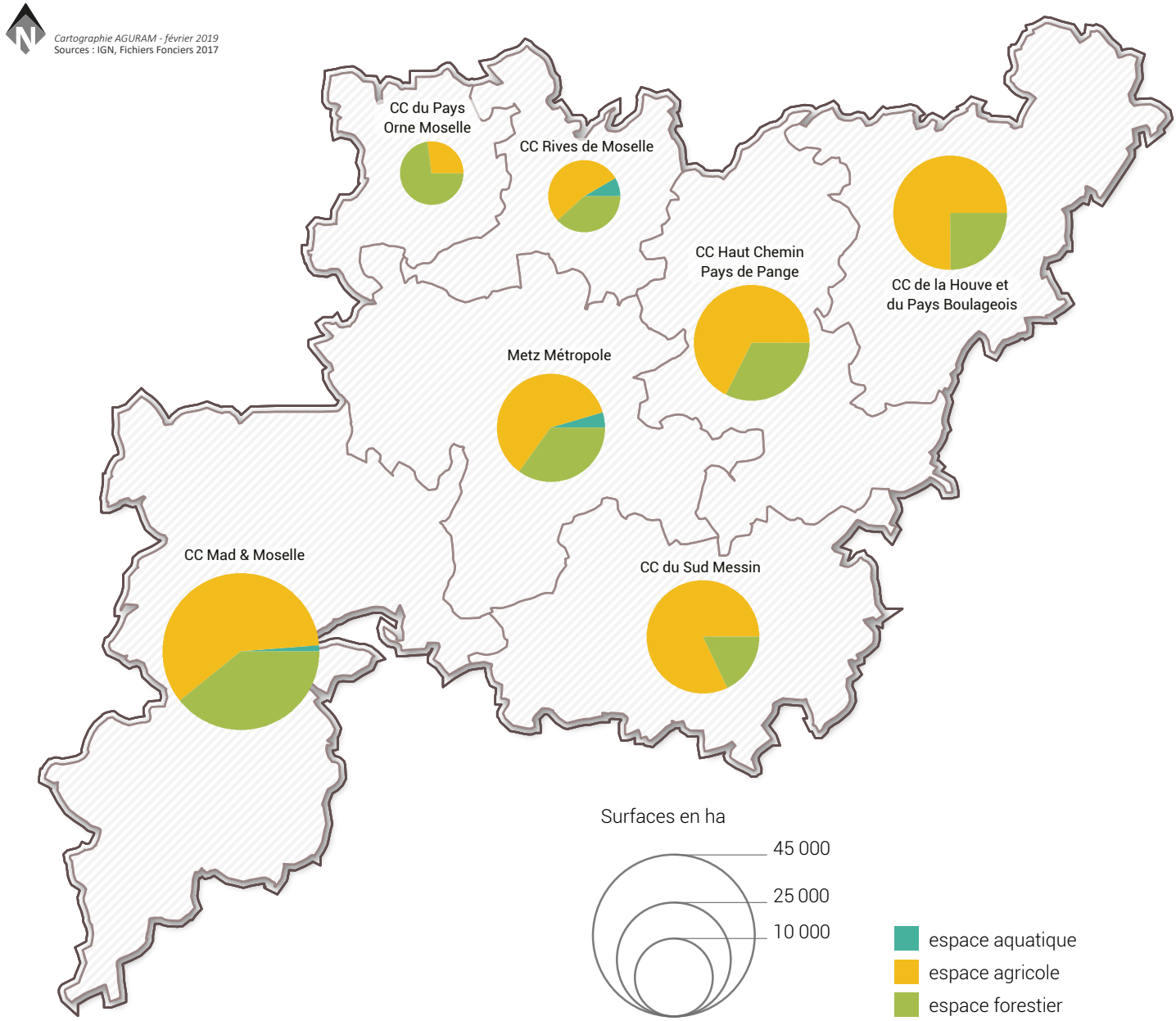
- espaces agricoles ;
- surfaces en eau ;
- espaces forestiers (y compris boisements de plus petite taille non qualifiés de « forêt »).

Les autres surfaces naturelles (rochers, landes, etc.) sont quantitativement anecdotiques sur le SCoTAM, même si elles peuvent être importantes à d'autres points de vue, et comptées avec les bois et forêts.

Les surfaces en eaux représentent 1,9 % de la surface NAF totale du SCoTAM mais ne dépassent 1 % que sur les EPCI du sillon mosellan.

Pour l'ensemble du SCoTAM, le rapport surface agricole / surface forestière est sensiblement de deux tiers / un tiers. Les territoires s'écartant le plus de ce rapport sont la CC Pays Orne Moselle (27 % / 72 %) et la CC du Sud Messin (81 % / 18 %).

Répartition des espaces en eau, agricoles et forestiers en 2016



L'observation tendancielle du Registre Parcellaire Graphique (RPG, données PAC) indique que la perte de surface est réelle sur le domaine agricole, alors que rien ne corrobore une perte de surface forestière à l'échelle du SCoTAM. On sait en effet que les développements urbains se font préférentiellement sur les surfaces agricoles et que les bois sont évités pour diverses raisons administratives et culturelles. Le seul impact notable sur les boisements est celui des grands ouvrages linéaires (TGV, déviations routières, etc.). Cependant, la réglementation impose de compenser ces impacts par la création de nouveaux boisements de qualité environnementale comparable. Ces compensations sont régulièrement réalisées par boisement de parcelles agricoles.

La consommation foncière de l'espace NAF concerne donc presque uniquement la surface agricole.

Par ailleurs, il existe des phénomènes de transfert du secteur agricole vers le naturel et du naturel vers l'agricole, indépendamment des compensations environnementales. Le principal mouvement qui est intervenu sur le territoire du SCoTAM se situe sur notre temps long. Il s'agit de l'enfrichement progressif des côtes de Moselle et autres terrains pentus. Cela a concerné plus de 1 500 ha sur la deuxième moitié du XX^{e} siècle. Ce transfert est aujourd'hui très ralenti, voire en passe de s'inverser. En effet, on observe actuellement une volonté politique de reconquérir ces espaces pour y réimplanter une agriculture de proximité adaptée à l'approvisionnement des zones urbaines toutes proches.

À signaler aussi la transformation d'espaces agricoles en sablières puis en plans d'eau après exploitation. Ce phénomène est essentiellement localisé sur la plaine alluviale de la Moselle. Il a consommé de l'ordre de 1 500 ha sur la deuxième moitié du XX^{e} siècle. Ce mouvement est aujourd'hui ralenti, plus par épuisement de la ressource que pour préserver des terres agricoles bien adaptées aux cultures maraîchères dont manque le territoire.

À retenir

- En termes de consommation foncière, c'est l'espace agricole qui subit l'essentiel des pertes, les espaces forestiers et les surfaces en eau étant globalement préservées.
- Au sein de l'espace NAF, les transferts observés jusqu'ici se font aussi au détriment de la surface agricole et au bénéfice des surfaces en eau et forestières.

Un espace agricole fragilisé par le développement urbain : exemple à Montois-la-Montagne - CCPOM

TROIS PARAMÈTRES À ÉTUDIER POUR PRÉPARER L'ACTION

Zoom sur les densités

La consommation foncière est plus ou moins acceptable en fonction de l'usage qui est fait des terrains consommés. Si cet usage est faible au regard de ce que l'on peut en attendre, on parlera de gaspillage foncier.

Les paramètres les plus utilisés pour mesurer l'efficacité foncière sont les paramètres de densité, auxquels il faut associer les paramètres de mixité.

Quelques exemples sont donnés ici à titre illustratif :

- densité de population brute : nombre d'habitants divisé par la surface du périmètre étudié ;
- densité de population nette : nombre d'habitants divisé par la surface des parcelles destinées à l'habitat ;
- densité de logements brute : nombre de logements divisé par la surface du périmètre étudié ;
- densité de logements nette : nombre de logements divisé par la surface des parcelles destinées à l'habitat ;
- densité bâtie nette : volume bâti divisé par la surface du périmètre étudié ;
- densité bâtie brute : volume bâti divisé par la surface des parcelles destinées au bâti ;
- mixité fonctionnelle : répartition entre le nombre de locaux destinés à l'habitat et le nombre de locaux destinés aux activités sur le périmètre étudié ;
- mixité d'usage de l'espace : sont figurés de gauche à droite l'emprise bâtie, l'espace ouvert privé, l'espace ouvert public et la voirie.

COLLECTIF CONTINU

ÎLOT TAISON

METZ

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE **604** Hab / Ha

NETTE **416** Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE **208** Lgts / Ha

NETTE **302** Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE **9,5**

NETTE **13,9**

Mixité fonctionnelle

COLLECTIF DISCONTINU

QUARTIER KENNEDY

MAIZIÈRES-LÈS-METZ

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	197	Hab / Ha
NETTE	342	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	79	Lgts / Ha
NETTE	137	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	2,9
NETTE	5,0

Mixité fonctionnelle

19 % | 38 % | 42 %

COLLECTIF DISCONTINU

QUARTIER DU MOULIN

VERNY

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	96	Hab / Ha
NETTE	141	Hab / Ha

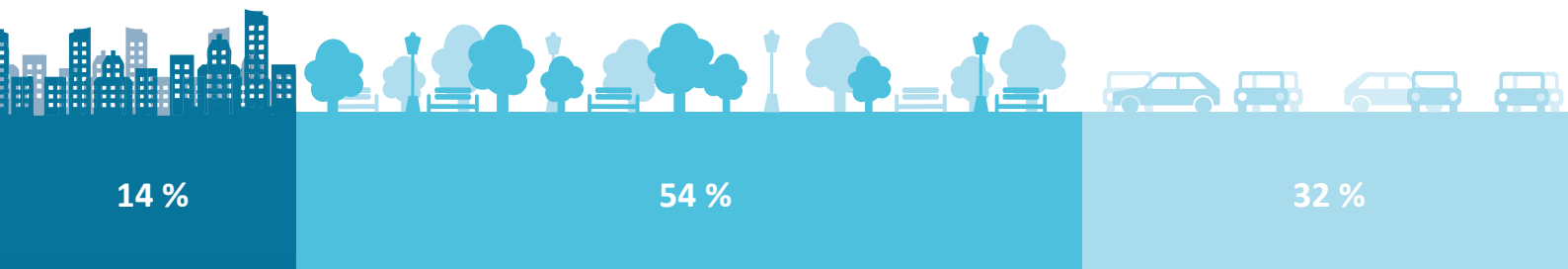
Densité résidentielle

BRUTE	37	Lgts / Ha
NETTE	54	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,6
NETTE	2,4

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL GROUPÉ

CITÉ OUVRIÈRE « STAHLHEIM »

AMNÉVILLE

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	64	Hab / Ha
NETTE	84	Hab / Ha

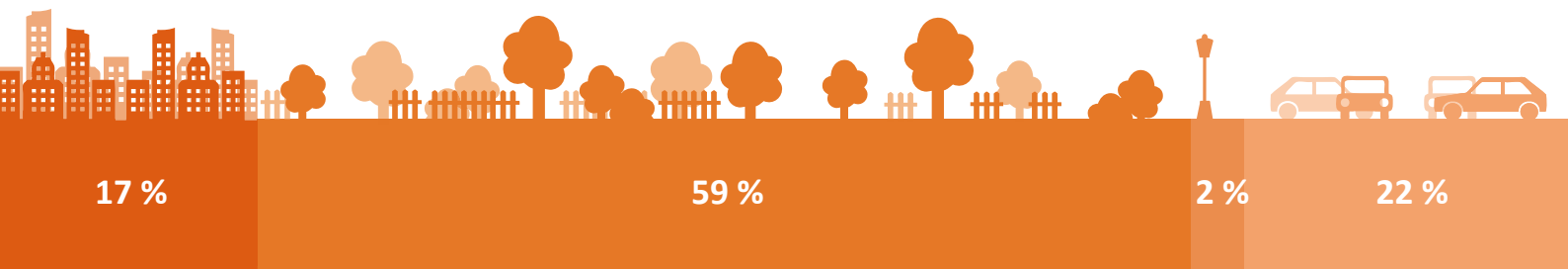
Densité résidentielle

BRUTE	27	Lgts / Ha
NETTE	35	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,0
NETTE	1,3

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL
CONTINU

VILLAGE RUE

ANCERVILLE

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	96	Hab / Ha
NETTE	141	Hab / Ha

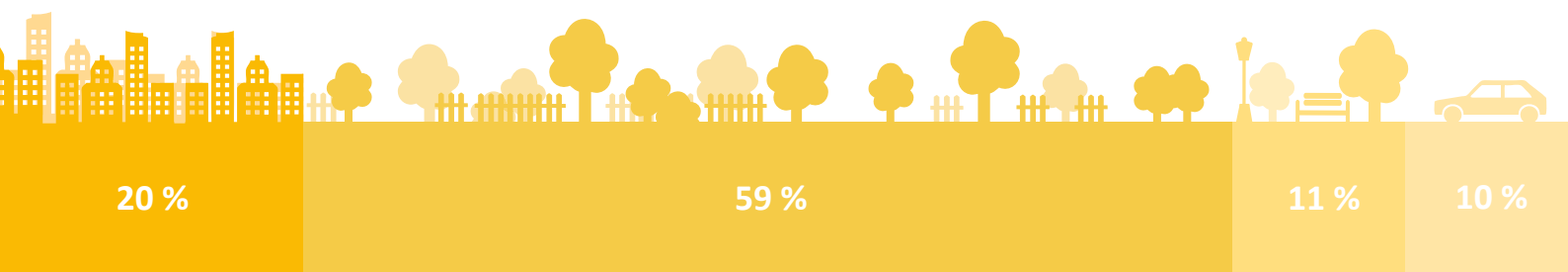
Densité résidentielle

BRUTE	37	Lgts / Ha
NETTE	54	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,6
NETTE	2,4

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL CONTINU

VILLAGE TAS

VIGY

INDICATEURS

Densité de population

Brute	56	Hab / Ha
Nette	89	Hab / Ha

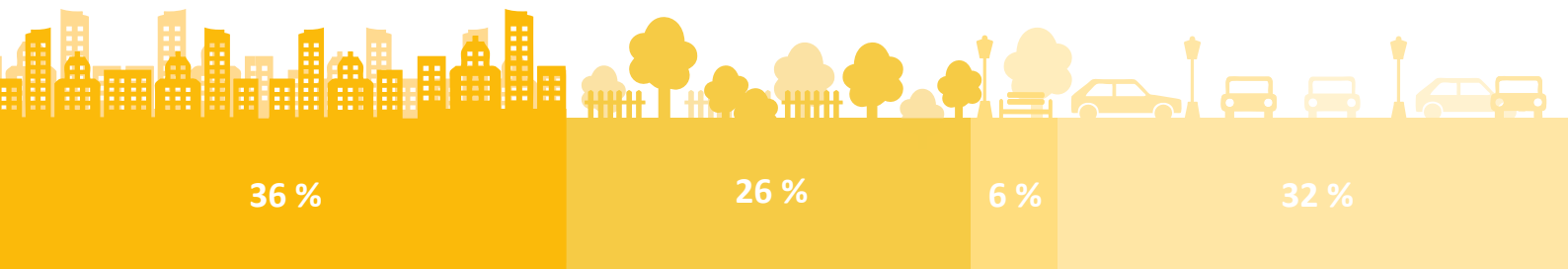
Densité résidentielle

Brute	21	Lgts / Ha
Nette	33	Lgts / Ha

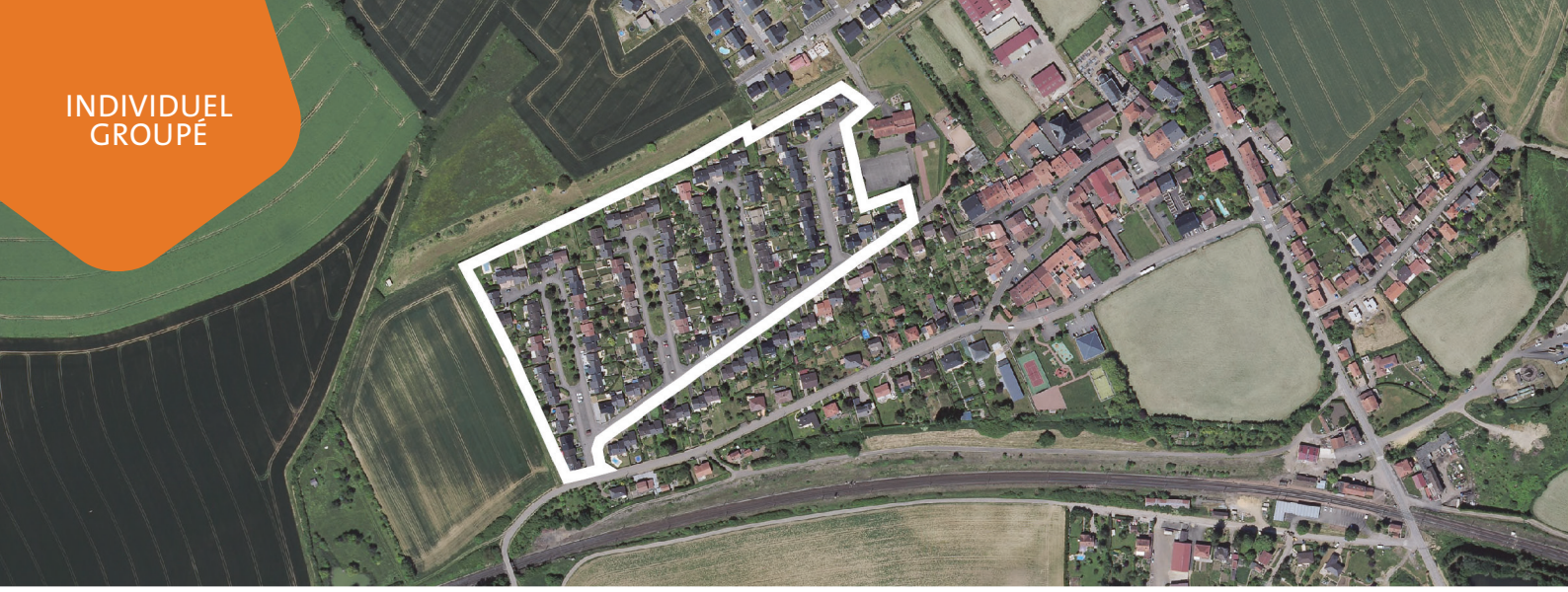
Densité bâtie

Brute	3,2
Nette	5,2

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL GROUPÉ



LOTISSEMENT

COURCELLES-SUR-NIED

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	37	Hab / Ha
NETTE	49	Hab / Ha

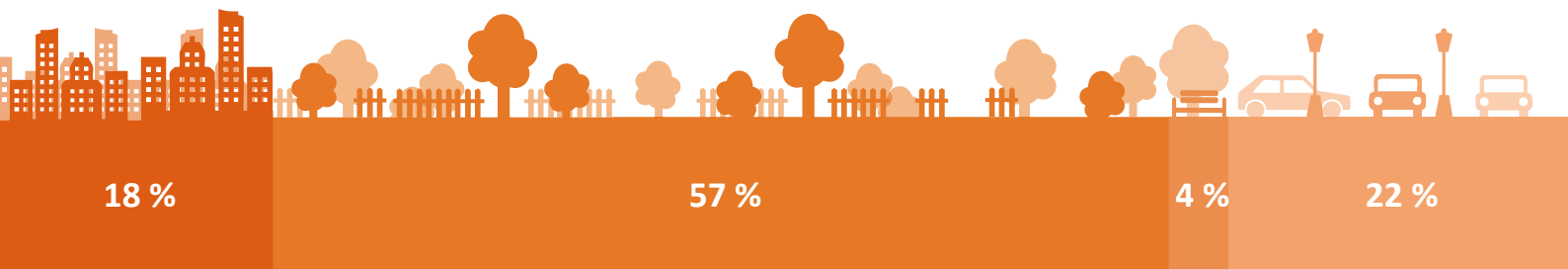
Densité résidentielle

BRUTE	15	Lgts / Ha
NETTE	20	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,1
NETTE	1,4

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL
DISCONTINU

LOTISSEMENT

SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	31	Hab / Ha
NETTE	37	Hab / Ha

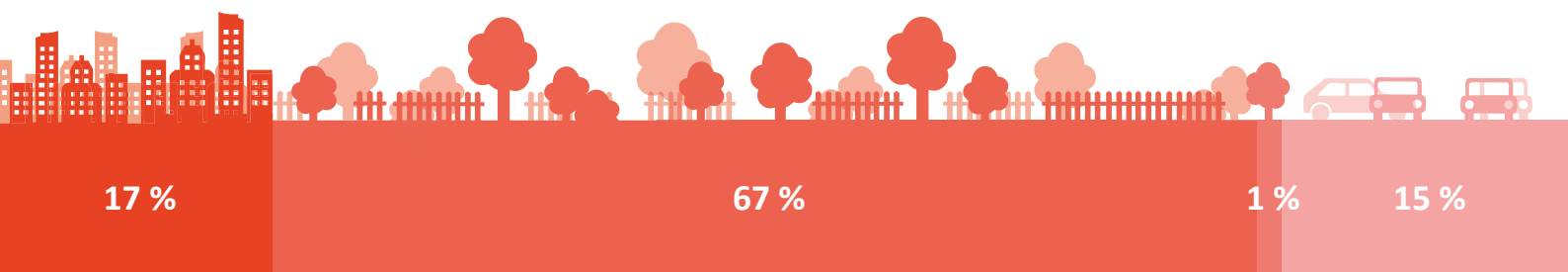
Densité résidentielle

BRUTE	12	Lgts / Ha
NETTE	14	Lgts / Ha

Densité bâtie

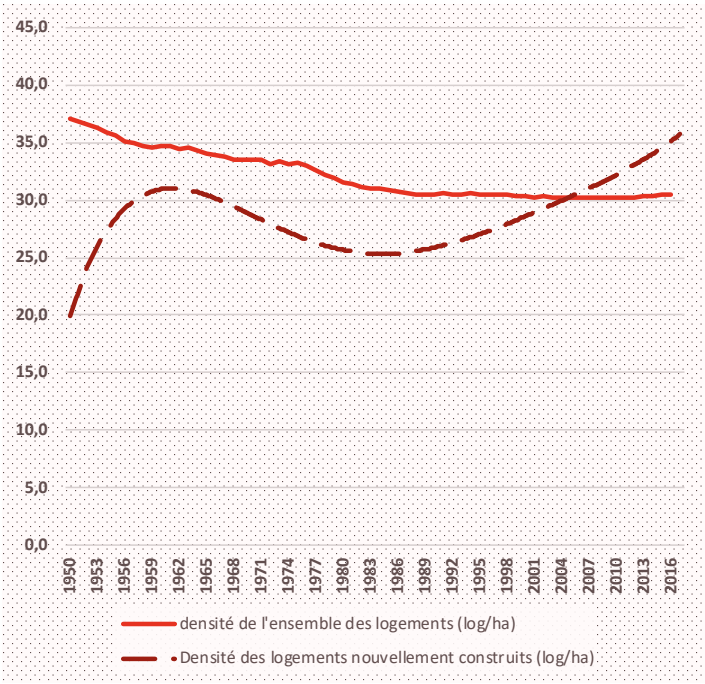
BRUTE	0,8
NETTE	0,9

Mixité fonctionnelle



Les densités évoluent dans le temps. La densité moyenne de l'ensemble des logements existants évolue lentement. Par contre, la densité construite d'année en année augmente sensiblement depuis les années 90. Cela équivaut à dire que la surface nécessaire pour construire un logement baisse.

Évolution des densités de l'ensemble des logements et des logements construits (densités nettes) - traitement Aguram



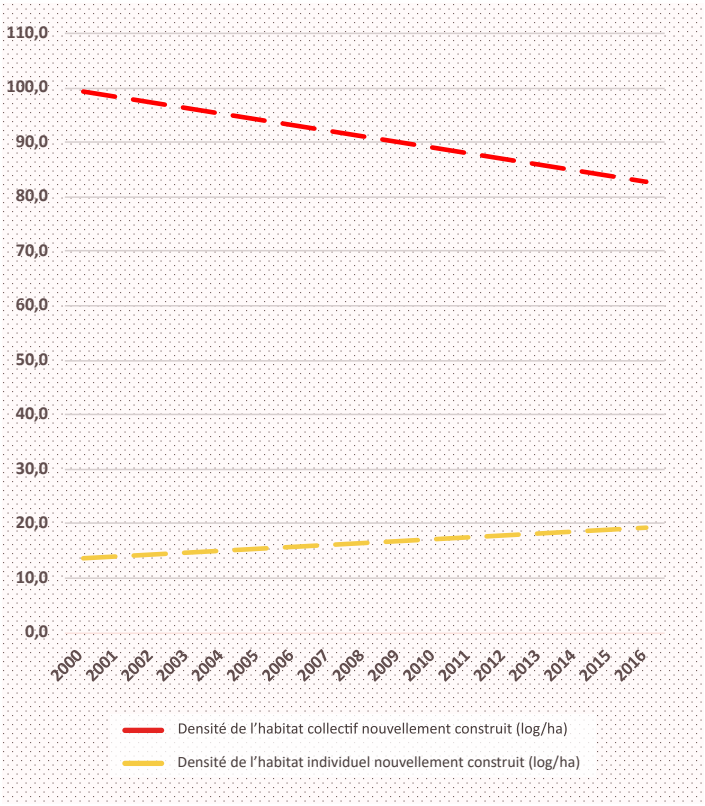
Cette augmentation de la densité est portée par deux causes :

- l'augmentation de la part du logement collectif, par rapport au logement individuel, le logement collectif étant plus dense que l'individuel ;
- l'augmentation de la densité du logement individuel.

On observe en effet une nette tendance à l'augmentation de la densité des logements individuels construits. À forme urbaine constante, c'est-à-dire pavillonnaire, cette densité va pouvoir continuer à augmenter jusqu'à environ 26 ou 27 log/ha en densité nette, soit environ 20 log/ha en densité brute. Ensuite, pour franchir ce seuil et continuer à augmenter la densité des logements individuels, il faudra adopter des formes urbaines aujourd'hui moins fréquentes mais qui progressent : habitat en bande, maisons de ville ou de village (avec petit jardin) et autres formes d'habitat individuel groupé, éventuellement même superposé.

La densité de l'habitat collectif a, elle, tendance à baisser. Les raisons en sont multiples, principalement une évolution des caractéristiques demandées à l'habitat collectif (grands balcons, etc.) et une construction plus fréquente dans des secteurs ruraux, donc sur moins d'étages. Cependant, l'habitat collectif reste nettement plus dense que l'habitat individuel.

Évolution des densités nouvellement construites en individuel et collectif (densités nettes) - traitement Aguram



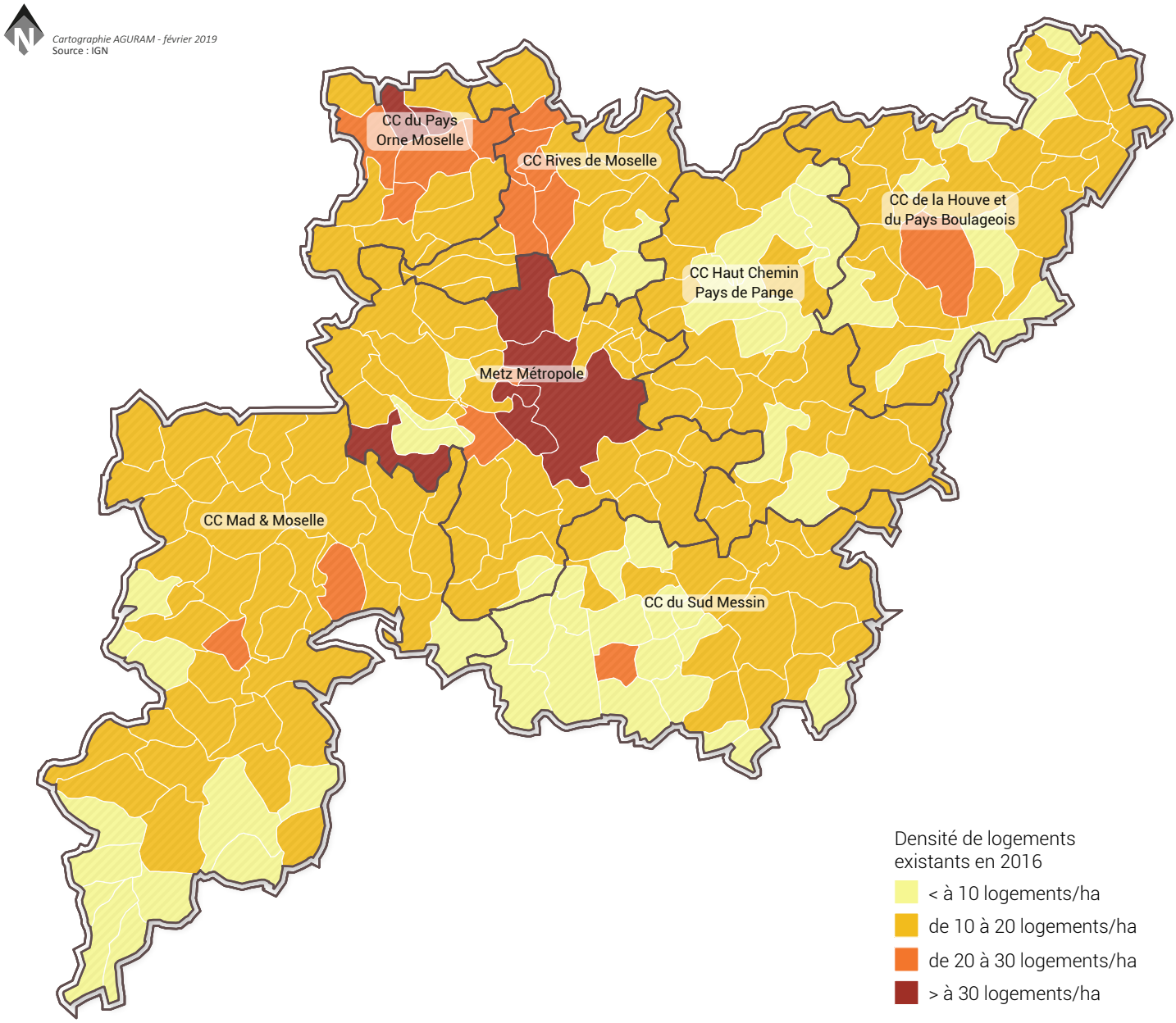
Densités par commune

La densité des logements est très variable d'une commune à l'autre. Pour être comparable avec les densités de projet, les densités données ci-dessous sont des densités brutes.

Dans un projet de PLU, les densités estimées pour les zones 1AU le sont en général en valeurs brutes, c'est-à-dire en incluant les voiries nécessaires à la desserte des zones de projet. En effet, à l'arrêt du PLU, le dessin précis des voiries est en général inconnu. C'est pourquoi, on considère que, dans une zone 1AU, 25 % sera consacré à la voirie.

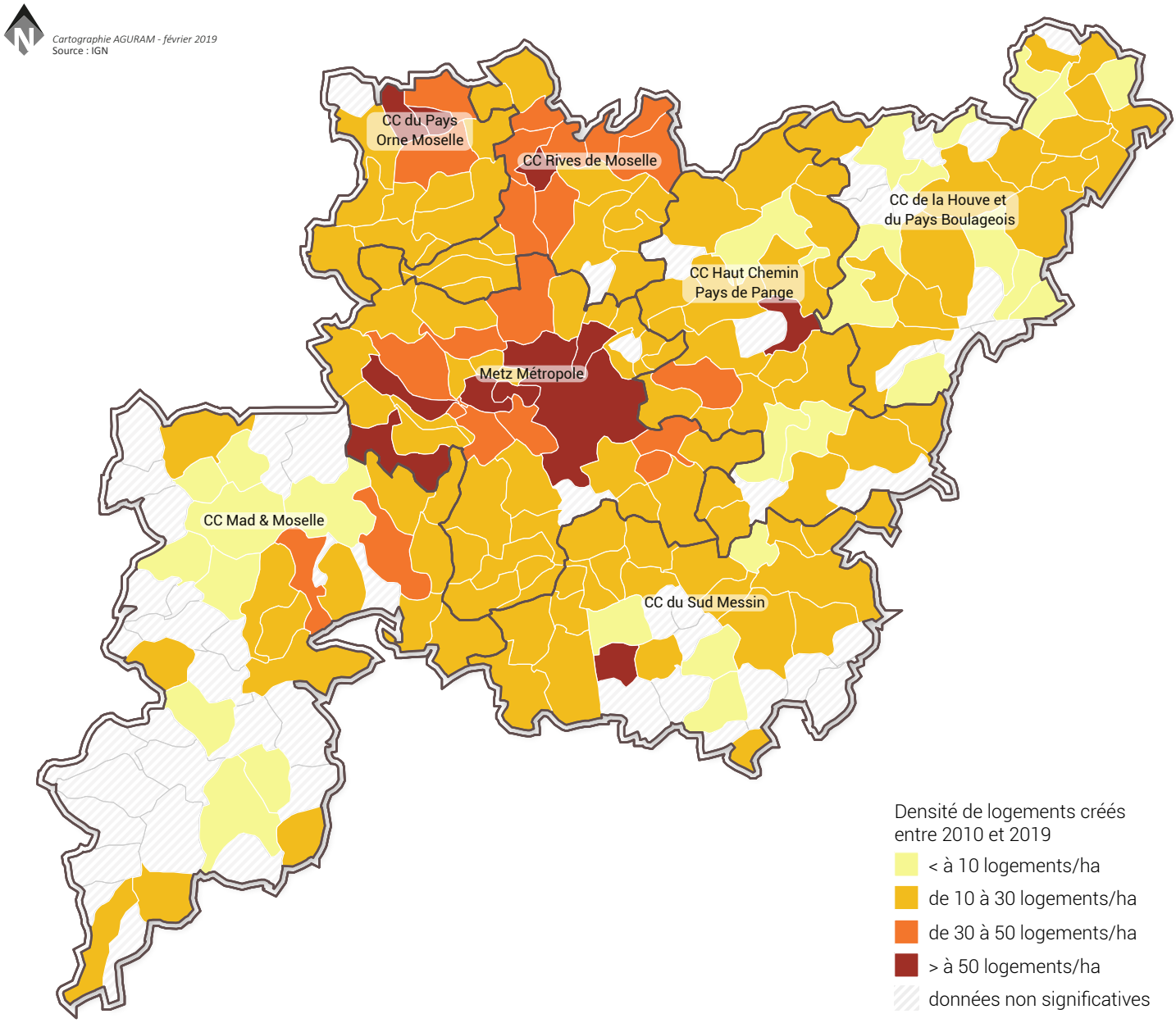
La carte ci-dessous décrit la densité moyenne de tous les logements, collectifs et individuels confondus, existant dans une commune.

Densités brutes des logements existants en 2016



La carte ci-dessous montre que les pratiques de construction actuelles ont sensiblement évolué. Les densités récentes sont souvent plus élevées que les densités moyennes. Attention, les densités des communes qui auraient été basées sur moins de quatre logements récents sont considérées comme non significatives. Cependant, il faut aussi prendre des précautions avec les densités basées sur cinq logements et plus. Il suffit qu'un petit collectif ait été créé pour obtenir une forte densité, alors même que les projets à venir de la commune ne sont pas de cette nature. Pour rappel, les données existantes concernent les années 2010 à 2016 et sont extrapolées à la période de référence réglementaire 2010-2019.

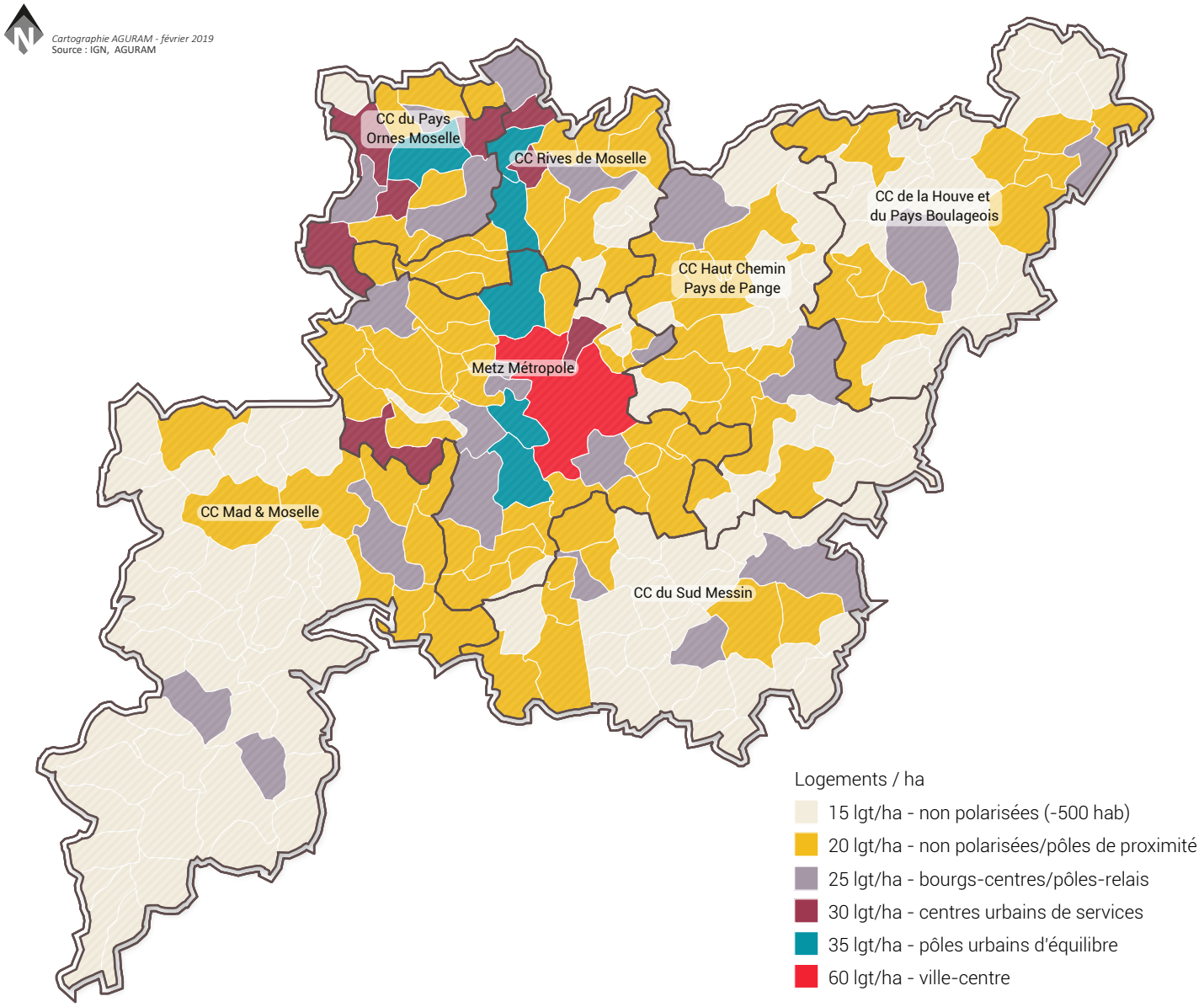
Densités brutes des logements créés entre 2010 et 2019



À retenir

- Les densités de construction et d'usage sont les déterminants du gaspillage foncier.
- La densité des logements nouvellement construits augmente depuis les années 90.
- Les densités sont très variables d'une commune à l'autre.

Objectifs du SCoTAM en matière de développement résidentiel : des densités comprises entre 15 et 60 logements/ha



Zoom sur les friches

La question des friches urbaines est traitée dans le diagnostic (tome 1 du rapport de présentation) ainsi que dans le Plan de Paysage du SCoTAM. Il est intéressant de repointer quelques données dans une perspective d'économie du foncier.

Les friches peuvent être industrielles, militaires, hospitalières, commerciales ou agricoles, selon la nature du dernier usage structuré qu'elles ont connu. Les friches agricoles peuvent être dans certains cas propices à une reconversion agricole. La reconversion des autres friches, que l'on qualifiera d'urbaines, peut permettre d'économiser le foncier agricole.

Il apparaît en effet que le stock de friches est particulièrement important sur le territoire du SCoTAM, ce qui représente à la fois un symptôme de bouleversements économiques et sociétaux toujours difficiles à vivre et une opportunité de reconversion territoriale peu consommatrice de foncier. Ces friches sont concentrées sur le sillon mosellan et dans la vallée de l'Orne, mais on peut en trouver ponctuellement sur tout le territoire du SCoTAM. Ces secteurs sont donc situés le plus souvent dans des zones de forte intensité urbaine, le long des voies de communications routières, autoroutières, fluviales et ferroviaires.

Certaines parcelles restent très longtemps à l'état de friche avant de connaître une reconversion. Cependant, on observe un renouvellement de plus en plus rapide sur les friches bien localisées. La relative rareté des terrains disponibles à ces endroits attractifs pousse à la reconversion.

Cependant, de fortes contraintes persistent parfois et expliquent en général la lenteur d'une reconversion. La question de la pollution chimique et physique (encombrement du sous-sol), et de sa connaissance, reste le principal obstacle technique à la reconversion des friches. Bien que ces opérations soient complexes et onéreuses, il est possible soit de dépolluer, soit d'implanter des occupations du sol compatibles avec la pollution existante.

Les principales friches urbaines du SCoTAM sont les Portes de l'Orne (environ 550 ha) et le plateau de Frescaty (environ 380 ha). Ces deux sites sont aujourd'hui considérés comme des secteurs de projets, qui s'inscriront dans le moyen et long terme.

Reste de l'ordre de 200 ha de friches urbaines plus petites et de diverses origines, dispersées sur le territoire. Beaucoup d'entre-elles connaissent des projets de reconversion, mais ces projets restent à concrétiser. Quoi qu'il en soit, il convient de toujours chercher à utiliser ces espaces avant de consommer des espaces agricoles.

À retenir

- La reconversion des friches doit permettre d'économiser le foncier utile aujourd'hui à l'agriculture.
- Le potentiel du SCoTAM est important et la dynamique de reconversion est réelle.
- La reconversion des friches doit autant que possible primer sur la consommation de foncier agricole.

Friche militaire de Bockange (CC Houve Pays Boulageois)

source : AGURAM

Zoom sur les possibilités de construire des documents d'urbanisme

Les possibilités de construire sont évaluées sur la base des documents d'urbanisme digitalisés en vigueur (PLU et cartes communales), transmis par les DDT et les EPCI avant mai 2019. L'espace couvert par les documents d'urbanisme étudiés représente 129 115 ha, soit 73 % de la surface du SCoTAM. Les communes non renseignées sont les communes les plus rurales, souvent au Règlement National d'Urbanisme.

La répartition entre zones agricoles et naturelles, zones à urbaniser et zones urbanisées au titre des documents est la suivante :

Il faut remarquer que les zones à urbaniser :

- ont vu leur surface diminuer sensiblement entre 2013 et 2019 ;
- représentent encore 26 % des zones déjà urbanisées (40 % en 2013).

	Surface (ha)	Part du territoire (%)
Zone agricole et naturelle	112 214	87
Zones à urbaniser	3 483	3
Zones urbanisées	13 418	10
TOTAL	129 115	100

Au rythme de la consommation d'espace pour l'habitat et les activités, en incluant les surfaces nécessaires aux voiries de desserte, les 3 483 ha à urbaniser représentent 26 ans de consommation foncière. Cela nous mène en 2045, soit bien au-delà de l'horizon du SCoTAM.

Certes, une partie des zones à urbaniser des documents d'urbanisme est déjà consommée. Mais, d'autres zones sont ou seront en réflexion et ne sont pas encore inscrites dans les documents en vigueur. Les zones « A » des cartes communales ont été considérées comme urbanisées alors qu'elles sont délimitées pour inclure les parcelles encore constructibles de la commune. Enfin, il faudrait ajouter les possibilités de construire qui existent sur les communes non renseignées.

Par conséquent, nous pouvons considérer que 26 années de réserves foncières s'avèrent proche de la réalité, au rythme observé sur les 10 dernières années.

Cette réserve pose un problème en termes d'économie agricole. En effet, l'incertitude sur l'avenir de ces parcelles incite les agriculteurs à poser des choix de gestion et d'investissement attentistes. Pourtant, une part de ces parcelles restera agricole à long terme et il conviendrait de pouvoir en tenir compte dès maintenant.

En matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, on peut légitimement se demander si ces réserves sont compatibles avec la conjoncture et les perspectives d'évolutions socio-économiques. Devant l'abondance de foncier urbanisable face à une demande qui ne lui correspondrait pas en quantité, le risque est grand que les projets se développent non pas sur les sites les plus favorables pour le territoire mais pour les intérêts des porteurs de projets, y compris des intérêts spéculatifs, puisqu'ils ont un grand choix d'implantation possible. On parle ici de la localisation mais aussi de la taille des parcelles offertes à ces projets privés.

L'enjeu est de mener une stratégie urbaine (et foncière) affirmée, en orientant plus précisément le développement urbain et en réduisant l'éventail de ses localisations potentielles.

À retenir

- La réserve de zones à urbaniser a baissé sensiblement depuis 6 ans.
- Cette réserve reste pléthorique, correspondant à 26 années de développement.
- Outre son impact sur l'économie agricole, cette abondance n'est pas de nature à mener une politique d'aménagement du territoire ciblée et efficace.

02

Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

DANS CETTE PARTIE

- Définition des objectifs en matière d'économie du foncier
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière par EPCI
- Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Promotion de la mixité et la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation

DÉFINITION DES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE DU FONCIER

Les objectifs et les orientations relevant de la maîtrise de la consommation foncière (section 6 du DOO) déclinent les dispositions permettant de mettre en œuvre le premier volet de l'objectif 4 du PADD « Maintenir les efforts de réduction de la consommation d'espace ».

Le DOO fixe les objectifs en matière d'économie du foncier dans les cibles 6.1 « Développer le territoire en économisant le foncier », 6.2 « Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine » et 6.3 « Promouvoir la mixité et la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation ».

Principes d'économie

Le SCoTAM se fixe pour objectif global une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supérieure ou égale à 60 %, en prenant comme base de comparaison la période réglementaire de 2010-2019, bien renseignée jusque 2016 et en considérant que les dernières années de la période précédant l'arrêt du schéma poursuivent la tendance 2010-2016.

Cet objectif est motivé par deux réflexions politiques qui font consensus sur le territoire :

1. La consommation d'espace telle qu'observée depuis la fin de la guerre n'est pas soutenable et conduirait le territoire dans des impasses à moyen terme. Le SCoTAM affirme en effet sa volonté explicite de conserver sur son territoire une production agricole, et par conséquent agroalimentaire, dans des volumes suffisants pour assurer à court terme la santé économique des filières concernées et pour que, à long terme, il soit possible d'y mettre en place une véritable gouvernance alimentaire du territoire. De la même manière, la qualité environnementale du territoire passe par la conservation des espaces naturels qui entrera tôt ou tard en conflit avec une consommation foncière non maîtrisée.

2. L'objectif national de réduire la consommation foncière de 50 %, exprimé dans les attendus de la loi de modernisation de l'agriculture, est pris en considération. Cet objectif représente une moyenne nationale, et le territoire du SCoTAM ayant connu une consommation foncière située dans la moyenne nationale, il est normal que son effort soit du même ordre.

La première motivation venant renforcer la seconde, il est décidé que l'effort global sera de minimum 60 %. Cependant, cet effort se déclinera de manière adaptée selon l'usage qui est fait des surfaces agricoles et naturelles consommées. En effet, consommer 1 ha d'espace agricole à destination de l'habitat n'a pas la même signification selon la densité des territoires. Aussi, l'effort sera-t-il décliné en fonction de l'armature urbaine des communes.

Enfin, il sera bientôt nécessaire de converger vers un objectif « zéro artificialisation nette », dont les modalités législatives sont actuellement en discussion. Par sa procédure de révision, le SCoTAM est sur cette tendance. En effet, en gardant un objectif de 50 %, comme dans le document initial, mais en prenant une période de référence sensiblement moins consommatrice, le SCoTAM réduit mécaniquement la surface maximale consommable, se plaçant ainsi sur une tendance vertueuse à long terme.

Objectif chiffré global par rapport à la période 2010-2019 prévue par le code de l'urbanisme

Il faut insister sur le caractère maximal des surfaces consommables. En effet, que ce soit pour l'habitat ou les activités, les volumes consommables correspondent à la mise en œuvre de projets bénéficiant d'un contexte socio-économique optimal. Si une part seulement des projets est mise en œuvre, les règles du DOO sont établies pour que les surfaces consommées le soient dans les mêmes proportions.

Les surfaces maximales consommables entre 2015 et 2032 sont les suivantes :

- 715 ha pour l'habitat, y compris les infrastructures de desserte ;
- 400 ha pour les activités, y compris les infrastructures de desserte.

Au total, ces surfaces représentent une consommation maximale de 61,9 ha/an.

Sur les 10 dernières années, les surfaces consommées annuellement pour l'habitat et les activités, en incluant les infrastructures de desserte, ont été de 146,1 ha/an.

L'économie de foncier prévisible est donc de 58 % au minimum par rapport à la période de référence. Cette valeur est un minimum qui suppose que tout ce que le SCoT permet comme extensions urbaines soit réalisé. Or, le SCoTAM impose aussi aux collectivités de renouveler et densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant toute extension, et ces possibilités seront analysées par le SCoTAM au cas par cas des projets de documents d'urbanisme qui lui seront soumis. Enfin, la volonté politique des élus du SCoTAM est aussi celle des élus locaux. On peut s'attendre qu'ils fassent mieux que ce qui leur est imposé, quand ils en ont la possibilité. Il est donc certain que les dispositions prises par le SCoTAM et la dynamique actuelle permettront d'atteindre l'objectif d'une économie de foncier supérieure ou égale à 60 %.

Cas des infrastructures

On notera que les seules infrastructures prises en compte ici sont les infrastructures de desserte directement liées aux projets, incluses dans les zones AU. En effet, les données fiscales (Fichiers Fonciers) disponibles ne donnent quasiment pas d'information sur l'évolution des infrastructures dans le temps. Nombre d'entre elles ne sont même pas cadastrées, donc inconnues dans les fichiers fiscaux, et on ne peut qu'en déduire une estimation de la surface en 2019, sans aucune idée de la part créé sur les 10 dernières années. Par ailleurs, à l'exception de l'élargissement de la VR 52, dont la décision et le calibrage sont bien antérieurs au SCoTAM, le SCoTAM ne porte pas de projet d'infrastructure ou d'équipement public significatif (routes nouvelles, etc.). Si de tels projets devaient être mis en œuvre, ce serait par un niveau de gouvernance supérieur à celui du SCoTAM et via une déclaration d'utilité publique entraînant la mise en conformité du SCoTAM. Aussi, le SCoTAM ne pouvant ni connaître ni maîtriser ce type d'infrastructure, il n'est pas en mesure de poser des objectifs précis de consommation foncière sur ce type de destination. On peut cependant constater une raréfaction de ce type de projet concomitante avec celle des financements publics.

Objectif chiffré global par rapport à la période 2003-2012 prévue par le SRADDET

Sur la période 2003-2012, les surfaces consommées annuellement pour l'habitat et les activités, en incluant les infrastructures de desserte, ont été de 146,2 ha/an, soit une valeur sensiblement égale à la période de référence prévue par le code de l'urbanisme.

L'économie de foncier prévisible est donc également de 58 % par rapport à la période 2003-2012 prévue par le SRADDET. Les dispositions prises par le SCoTAM permettront donc d'atteindre l'objectif d'une économie de foncier supérieure à 50 % au regard des termes du SRADDET.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR EPCI

Foncier d'activités

Rappel : ambition d'accueillir 20 000 nouveaux emplois à horizon 2032

Afin d'estimer le besoin en foncier dédié aux activités économiques, le SCoTAM est parti du principe que les 2/3 des nouveaux emplois se localisent dans le tissu urbain mixte et que le tiers restant s'implante dans les zones d'activités économiques. En appliquant un ratio moyen de 20 emplois /ha (voir justification des cibles 10.1 et 10.2), un besoin théorique estimé a été déduit : de l'ordre de 340 ha de surface nette dédiée aux activités économiques, soit une surface brute de foncier de l'ordre de 400 ha (+15 à 20 % d'espaces publics et d'équipements communs de voirie principalement).

Au regard de la consommation foncière sur les dix dernières années, de la politique du SCoTAM décrite ci-dessus, des zones d'activités réalisées disposant encore de possibilités d'installations et des projets portés par les collectivités et les industriels du territoire, une surface de 400 ha d'extension des zones d'activités est jugée nécessaire et suffisante pour la période 2015-2032.

Cette enveloppe totale sera répartie selon les projets de développement des activités classés en deux catégories :

- les projets de plus de 10 ha, inscrits nommément au SCoTAM. Il leur est attribué une enveloppe de 200 ha bruts ouverte à la consommation. Ils seront créés en continuité urbaine ou extension d'espaces existants. Une enveloppe de 100 ha supplémentaires, destinée à un seul projet d'investissement économique d'ampleur, unique, à rayonnement SCoTAM ou supra SCoTAM, est mise en réserve et ne sera éventuellement ouverte que dans un deuxième temps. Cette enveloppe n'a pas vocation à être morcelée. Elle a par ailleurs vocation à être mobilisée via une procédure de modification du SCoTAM ;
- les projets de surfaces individuelles inférieures à 10 ha. Il s'agit de zones d'activités à vocation locale. Pour ces projets, le SCoTAM se donne une enveloppe de 98 ha bruts, répartis à raison de 14 ha/EPCI. Ces 14 ha incluent, le cas échéant, les surfaces en extension ou en création inscrites au SCoT (cible 10.1), pour un total de 27 ha qui ne sont donc pas à ajouter aux 98 ha mais qui en font partie.

La première version du SCoTAM (2014) répartissait cette enveloppe de 100 ha au prorata des surfaces des EPCI. L'intégration de deux EPCI ruraux de grande taille ne permettait plus d'utiliser valablement ce critère pour répartir l'enveloppe et, dans un souci d'économie de foncier, il était souhaitable de s'en tenir à une enveloppe d'environ 100 ha. Aucun autre critère de répartition n'a fait consensus. On pouvait cependant constater que :

- aucun EPCI n'affichait de besoin supérieur à 14 ha pour les activités locales ;
- près de 300 ha sont disponibles à ce jour dans les zones d'activités existantes ;
- un potentiel important reste disponible en renouvellement urbain, densification, etc. ou tout simplement dans le parc vacant.

Par ailleurs, les projets réalisés dans le tissu urbain, en renouvellement ou en densification, ne seront pas déduits de l'enveloppe puisqu'il ne s'agit pas d'extensions consommatrices de foncier naturel, agricole ou forestier. C'est notamment le cas des projets de reconversion des deux grandes friches que compte le territoire du SCoTAM : l'ancienne base aérienne 128 (plateau de Frescaty) et l'ancien site sidérurgique des Portes de l'Orne. Les intercommunalités concernées disposeront donc d'autant d'espaces d'accueil pour implanter des activités, quels que soient leur niveau de rayonnement.

Enfin, en limitant l'ouverture à l'urbanisation à 100 ha pour les activités à vocation locale, le SCoTAM réaffirme ainsi la priorité de les implanter dans le tissu urbain mixte des villes et des villages, la plupart d'entre-elles étant souvent compatibles avec la proximité des espaces résidentiels et des équipements.

Le total ouvert et à ouvrir est donc de 400 ha. Ces 400 ha sont bruts, c'est-à-dire qu'ils tiennent compte des espaces publics nécessaires à la desserte des zones (voiries, stationnement commun, végétalisation des voiries, etc.), estimés à 15 % du total.

Voir également le Tome 4 du rapport de présentation pages 116 et suivantes, sur la répartition des espaces dédiés aux activités économiques sur le territoire.

Foncier d'habitat

Rappel : ambition d'accueillir 22 000 habitants à horizon 2032

Le premier moyen de maîtrise de la consommation foncière est de déterminer la production attendue de logements sur le territoire du SCoTAM. Ainsi, les besoins en logements sur les 18 années du SCoTAM sont calibrés à 32 460 unités qui sont réparties entre les intercommunalités du territoire. Cet objectif et cette répartition sont basés sur les besoins en logements dus à la décohabitation, au renouvellement du parc et à l'accueil de nouveaux habitants (se reporter au Tome 4). Ils permettent de mener une politique de l'habitat volontariste dont le but est de maintenir les équilibres urbains sur le territoire, basés sur l'armature urbaine, et d'être cohérents avec la politique de desserte en transports collectifs.

Cette politique de répartition des logements est un facteur d'économie de foncier. En effet, le fait d'orienter la construction des logements vers les communes les mieux dotées en équipements et services conduit à construire ces logements de manière plus dense (voir cible 6.3 du DOO).

Chaque EPCI est doté d'un objectif de production de logements. Une partie de cette production devra se faire en renouvellement urbain et en densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (voir définition ci-après), en fonction du contexte local. Ainsi, les valeurs suivantes sont retenues :

	Surface maximale théorique consommable en extension sans renouvellement urbain/densification (en ha)	Part de logements à créer en renouvellement urbain/densification (en %)	Surface maximale retenue pour le développement résidentiel en extension (en ha)	
Metz Métropole sauf Ville de Metz	306	35	(199)	280
Ville de Metz	180	55	(81)	
CC Pays Orne-Moselle	144	25	108	
CC Rives de Moselle	128	25	96	
CC Houve - Pays Boulageois	87	15	74	
CC haut Chemin Pays de Pange	62	15	53	
CC Mad & Moselle	65	15	55	
CC Sud Messin	56	15	48	

Ces valeurs correspondent peu ou prou aux valeurs observées sur la période de référence. En conséquence, elles ne demandent aux intercommunalités que de maintenir, voire d'intensifier leurs efforts pour évoluer vers des pratiques bénéfiques à l'économie du foncier agricole, naturel et forestier.

Le SCoTAM n'a pas souhaité identifier les dents creuses, les potentiels de renouvellement urbain, etc. sur chaque commune ou EPCI, car ces disponibilités évoluent constamment dans le temps. À fortiori, le SCoTAM n'a pas voulu évaluer le nombre de logements réalisables sur chacun de ces sites. Par contre, au travers des cibles 6.1 et 6.2, il impose aux EPCI de faire cette analyse avant d'utiliser du foncier naturel, agricole ou forestier.

La part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine prise en compte signifie que les EPCI doivent trouver le moyen de réaliser des logements en densification pour au moins cette part. Les surfaces maximales fixées par le SCoTAM n'offrent pas la possibilité de produire 100 % des logements en extension. Cependant, les EPCI sont encouragés à faire encore mieux s'ils en ont la possibilité.

Les surfaces urbanisables en extension seront de préférence spatialement réparties et phasées à l'échelle des EPCI, au travers des PLUI et des PLH. En effet, ces outils de planification pourront mettre en cohérence les besoins, les potentiels et les capacités de chaque ville, village ou quartier du territoire.

Les surfaces urbanisables en extension de l'enveloppe urbaine sont calculées en fonction de l'objectif de logements, déduction faite des logements à réaliser en renouvellement/densification de l'enveloppe urbaine, et des densités minimales imposées (voir cible 6.3).

Pour chaque EPCI, deux enveloppes sont déterminées :

- une surface consommable dans les polarités (cœur d'agglomération, pôles urbains d'équilibre, centres urbains de services, bourgs-centres, pôles-relais et pôles de proximité) ;
- une surface consommable dans les communes périurbaines et rurales.

Il ne peut pas y avoir de transfert de surfaces entre ces deux ensembles. Par ailleurs, chaque commune doit appliquer la densité prévue pour son rang dans l'armature territoriale.

Même si les objectifs d'économie de foncier ont été calculés pour être cohérents avec les objectifs de production de logements, ces deux objectifs seront désormais décorrélés dans la mise en œuvre du SCoTAM. Chaque EPCI (ou commune) doit atteindre son objectif de logements, d'une part, et son objectif d'économie de foncier, d'autre part. Ainsi, les logements créés sur les friches, ou en renouvellement urbain/densification d'une manière générale, sont comptabilisés dans les objectifs de logements, mais ne constituent pas une consommation foncière qui serait mise au passif de l'EPCI.

Dans le cas des communes non couvertes par un PLUi opposable, une surface urbanisable en extension de l'enveloppe urbaine est donnée ci-dessous, selon les mêmes modalités. On observera d'ailleurs que la somme des surfaces des communes d'un EPCI est égale aux surfaces attribuées à cet EPCI dans la cible 6.1 du DOO.

Il est bien entendu qu'aucun reversement de surface n'est possible entre deux communes de ce tableau dans le cadre de PLU communaux. Par ailleurs, ce tableau est sans objet dans le cadre de l'élaboration des PLUi. C'est alors le tableau de la cible 6.1 du DOO qui est à appliquer.

CC Haut Chemin Pays de Pange

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Bazoncourt	1,1
Burtoncourt	0,5
Charleville-sous-Bois	0,7
Coincy	0,9
Colligny-Maizery	1,1
Courcelles-Chaussy	13,8
Courcelles-Sur-Nied	2,7
Failly	1,3
Glatigny	0,8
Hayes	0,5
Les Étangs	1,2
Maizeroy	0,8
Marsilly	1,0
Ogy-Montoy-Flanville	3,7
Pange	2,0
Raville	0,7
Retonfey	2,9
Sainte-Barbe	1,8
Saint-Hubert	0,7
Sanry-les-Vigy	1,1
Sanry-sur-Nied	1,1
Servigny-les-Raville	1,1
Servigny-les-Sainte-Barbe	1,3
Silly-sur-Nied	1,6
Sorbey	1,0
Vigy	6,3
Villers-Stoncourt	0,7
Vry	1,0

CC Houve Pays Boulageois

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Bannay	0,3
Berviller-en-Moselle	1,5
Bettange	0,6
Bionville-sur-Nied	1,1
Boulay	27,3
Brouck	0,3
Château-Rouge	0,6
Condé-Northen	1,7
Coume	1,5
Dalem	1,6
Denting	0,7
Éblange	0,9
Falck	5,8
Gomelange	1,1
Guinkirchen	0,5
Hargarten-aux-Mines	3,5
Helstroff	1,0
Hinckange	0,8
Mégange	0,6
Merten	4,4
Momerstroff	0,8
Narbéfontaine	0,4
Niedervisse	0,7
Oberdorff	1,1
Obervisse	0,4
Ottonville	1,2
Piblange	2,7
Rémering	1,5
Roupeldange	1,0
Téterchen	2,4
Tromborn	1,1
Valmunster	0,3
Varize	1,3
Velving	0,7
Villing	1,6
Voelfling-lès-Bouzonville	0,6
Volmerange-lès-Boulay	1,2

CC Mad et Moselle

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Ancy-Dornot	5,5
Arnaville	1,4
Arry	1,0
Bayonville-sur-Mad	0,9
Beaumont	0,2
Bernécourt	0,5
Bouillonville	0,4
Chambley-Bussières	1,2
Charey	0,2
Corny-sur-Moselle	4,5
Dampvitoux	0,2
Dommartin-la-Chaussée	0,1
Essey-et-Maizerais	1,1
Euvezin	0,4
Fey-En-Haye	0,2
Flirey	0,5
Gorze	2,0
Hagéville	0,3
Hamonville	0,3
Hannonville-Suzémont	0,8
Jaulny	0,7
Jouy-aux-Arches	3,2
Limey-Remenauville	0,6

Lironville	0,4
Lorry-Mardigny	1,2
Mamey	0,9
Mandres-aux-Quatre-Tours	0,5
Mars-la-Tour	2,0
Novéant-sur-Moselle	5,4
Onville	2,2
Pannes	0,5
Prény	1,1
Puxieux	0,6
Rembercourt-sur-Mad	0,6
Rezonville-Vionville	1,2
Saint-Baussant	0,2
Saint-Julien-lès-Gorze	0,5
Seicheprey	0,3
Sponville	0,4
Thiaucourt-Regniéville	5,0
Tronville	0,6
Vandelainville	0,4
Viéville-en-Haye	0,5
Vilcey-sur-Trey	0,3
Villecey-sur-Mad	0,9
Waville	1,3
Xammes	0,4
Xonville	0,4

CC Rives de Moselle

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Antilly	0,3
Argancy	2,5
Ay-sur-Moselle	3,6
Chailly-lès-Ennery	0,8
Charly-Oradour	1,1
Ennery	3,5
Fèves	1,7
Flévy	1,1
Gandrange	5,0
Hagondange	17,9
Hauconcourt	1,1
Maizières-lès-Metz	18,6
Malroy	1,1
Mondelange	12,7
Norroy-le-Veneur	2,5
Plesnois	1,4
Richemont	4,2
Semécourt	2,1
Talange	13,8
Trémery	1,9

CC Sud Messin

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Ancerville	0,9
Aube	0,8
Béchy	1,2
Beux	0,7
Buchy	0,3
Chanville	0,4
Cheminot	1,3
Chérisey	0,8
Fleury	2,1
Flocourt	0,4
Foville	0,2
Goin	1,0
Lemud	1,0
Liéhon	0,4
Louvigny	1,7
Luppy	1,1
Moncheux	0,4
Orny	1,0
Pagny-les-Goin	0,5
Pommérieux	1,4
Pontoy	1,2
Pournoy-la-Grasse	1,2
Rémilly	11,1
Sailly-Achatel	0,7
Saint-Jure	0,9
Secourt	0,5
Sillegny	1,3
Silly-en-Saulnois	0,1
Solgne	2,3
Thimonville	0,5
Tragny	0,3
Verny	9,1
Vigny	0,9
Vulmont	0,1

CC Pays Orne Moselle

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Amnéville	22,3
Bronvaux	0,9
Clouange	11,0
Marange-Silvange	12,0
Montois-la-Montagne	4,2
Moyeuvre-Grande	18,0
Moyeuvre-Petite	1,2
Pierrevillers	2,3
Rombas	18,3
Roncourt	1,1
Rosselange	6,4
Sainte-Marie-aux-Chênes	6,5
Vitry-sur-Orne	3,9

Metz Métropole

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Amanvillers	3,6
Ars-Laquenexy	1,9
Ars-sur-Moselle	9,5
Augny	3,4
Châtel-Saint-Germain	3,9
Chesny	0,7
Chieulles	1,1
Coin-les-Cuvry	1,6
Coin-sur-Seille	1,0
Cuvry	1,7
Féy	1,5
Gravelotte	1,6
Jury	1,6
Jussy	1,4
La Maxe	1,9
Laquenexy	1,9
Le Ban-Saint-Martin	10,8
Lessy	2,1

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Longeville-lès-Metz	10,3
Lorry-lès-Metz	2,9
Marieulles	1,3
Marly	14,4
Mécleuves	2,0
Metz	81,1
Mey	0,6
Montigny-lès-Metz	40,9
Moulins-lès-Metz	12,6
Noisseville	1,8
Nouilly	1,2
Peltre	3,7
Plappeville	5,5
Pouilly	1,7
Pournoy-la-Chétive	1,5
Rozérieulles	2,8
Sainte-Ruffine	1,4
Saint-Julien-lès-Metz	5,7

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Saint-Privat-la-Montagne	3,0
Saulny	3,4
Scy-Chazelles	6,2
Vantoux	2,3
Vany	1,0
Vaux	2,1
Vernéville	1,4
Woippy	17,9

Les zones à sensibilité foncière de la Charte du PnR de Lorraine

Dans son objectif opérationnel 2.2.1 : « Adopter une gestion concertée et différenciée de l'espace limitant l'extension urbaine, respectueuse de nos patrimoine et créatrices de richesses », la Charte du Parc naturel régional de Lorraine prévoit d'avoir une vigilance particulière dans les zones à sensibilité foncière au regard de l'artificialisation des sols.

Ces zones dites « à sensibilité foncière » réunissent les communes répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une part de la superficie communale artificialisée par le bâti en 2008 (surfaces occupées par de l'habitat ou de l'activité, hors infrastructures) supérieure à la moyenne constatée sur le territoire du Parc (moyenne Parc : 1,45 %) ;
- une consommation foncière par le bâti sur la période 2002-2008 supérieure à la moyenne constatée sur le territoire du Parc (moyenne Parc : 1,24 hectares).

Dans les zones à sensibilité foncière, compte tenu du degré d'artificialisation enregistré et de l'évolution de la consommation foncière sur la période récente, une vigilance particulière est attendue. La règle de la mesure définie dans de la Charte du Parc ne concerne que les communes du SCoTAM qui sont définies comme étant à sensibilité foncière, communes reprises dans le tableau ci-dessous. Pour ces communes, la consommation entre 2015 et 2020 doit être diminuée de plus de moitié par rapport à la consommation entre 2002 et 2008.

Communes SCoTAM sensibilité foncière forte	Niveau référence consommation foncière entre 2002 et 2008 (en ha)	Objectif de consommation foncière pour 2015-2020 (ha)
Ars-sur-Moselle	6,41	3,205
Ancy-sur-Moselle	1,88	0,94
Dornot		
Beaumont	1,79	0,895
Bernecourt	7,26 / 1,26*	3,63 / 0,61*
Essey-et-Maizerais	2,434	1,217
Hageville	0,48	0,24
Mars-la-Tour	2,624	1,312
Novéant-sur-Moselle	4,984	2,492
Thiaucourt-Regniéville	3,636	1,818
Vaux	1,931	0,9655
Villecey-sur-Mad	1,695	0,8475

Source : PNR de Lorraine, MAJIC 2017, DREAL Grand Est

** proposition de correctif statistique pour Bernécourt, aberration liée à la comptabilisation d'une carrière (artificialisation de 5 ha) et de la déchèterie (1ha) entre 2002 et 2008.*

De son côté, le SCoTAM fixe des objectifs de modération de la consommation foncière pour chaque EPCI sur la période 2015-2032 (18 ans) pour répondre au besoin de développement résidentiel et économiques (cibles 6.1). Il s'agit là de plafond à respecter strictement. La charte quant à elle prévoit des objectifs sur la période 2015-2020 (6 ans) pour 12 communes situées dans le périmètre du SCoTAM.

Bien que des méthodologies différentes aient guidé l'élaboration des deux documents (SCoT et Charte), l'association des services du Parc, à la révision, a mis en évidence une convergence des objectifs et une compatibilité certaine. La convergence mathématique est parfois difficile à établir compte tenu des périodes de référence différentes pour les deux documents (2002-2008 pour le PNRL et 2010-2019 pour le SCoTAM).

Lors de la redéfinition des objectifs de consommation foncière sur le territoire du Parc, tel que le prévoit la Charte en 2021, un rapprochement entre les structures permettra d'envisager des objectifs cohérents avec les enjeux du territoire.

OPTIMISATION DES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

Pour bien comprendre le sens de la cible 6.2 du DOO, il convient de commencer par définir l'enveloppe urbaine.

Qu'est-ce que l'enveloppe urbaine ?

L'enveloppe urbaine est constituée du territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le bâti, les rues, les espaces publics et les équipements. Elle comprend les espaces qui leur sont associés tels que les jardins et espaces de stationnement, etc.

Exemple théorique de délimitation de l'enveloppe urbaine

La délimitation de l'enveloppe urbaine a pour objectif de distinguer les aménagements et projets de développement qui relèvent d'une démarche d'intensification urbaine (renouvellement urbain, densification) de ceux réalisés en extension (consommation d'espaces agricoles ou naturels).

En respectant strictement un nombre d'hectares maximum à mobiliser en extension pour son développement résidentiel, chaque EPCI se voit assigner une partie de sa production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (la cible 6.2 en explique les principes et les moyens à mettre en œuvre, la cible 6.1. en tient compte dans les surfaces mobilisables).

L'intégralité de l'enveloppe urbaine n'a pas vocation à être urbanisée. Selon le contexte, il peut être important de conserver des espaces non bâtis, des coupures d'urbanisation qui répondent à des enjeux paysagers, environnementaux, de qualité de cadre de vie ou encore de maintien d'une agriculture urbaine/périurbaine, notamment maraîchère. Les orientations et objectifs du DOO du SCoT précisent les attentes en la matière à travers plusieurs cibles :

- 3.10 : Maîtriser les îlots de chaleur urbains et la densification ;
- 4.6 : Développer une agriculture urbaine et périurbaine et favoriser l'émergence de filières locales ;
- 2.14 : Atténuer les discontinuités - de la trame verte et bleue - dues à l'urbanisation ;
- 2.11 : Favoriser la nature en ville et la pénétration de la biodiversité en milieu urbain et périurbain ;
- 3.4 : Prévoir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- 6.7 : Mettre en place des stratégies foncières de long terme ;
- 6.11 : Orientations relatives aux espaces d'articulation.

La cible 6.2 a un double objectif :

- Contribuer à l'économie de foncier hors de l'enveloppe urbaine ;
- Promouvoir la qualité et la fonctionnalité des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

En effet, on a pu observer que la facilité d'utiliser l'espace agricole (et naturel - forestier d'une manière générale) provoquait dans certains cas à un désinvestissement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de ces deux phénomènes conduit à ce que l'on appelle l'étalement urbain : une extension de la ville concomitante à une baisse des densités d'usage autant dans ses secteurs centraux que périphériques.

L'étalement urbain a des effets négatifs à long terme pour la collectivité et, par ricochet, pour les propriétaires fonciers. L'allongement des réseaux (voirie, eau, électricité, etc.) est particulièrement coûteux, autant en infrastructure initiale qu'en fonctionnement (entretien, réseau de bus, poste, surveillance policière, etc.). L'allongement des distances a aussi des effets néfastes sur l'environnement en défavorisant les déplacements actifs (marche, vélo, etc.), ce qui conduit à multiplier non seulement le nombre de déplacements motorisés, mais aussi leur longueur. Par ailleurs, la perte de densité d'usage peut aller jusqu'à l'abandon d'usage de certaines parcelles ou bâtiments : c'est la friche ou la vacance. Le paysage s'en ressent ce qui coûte en terme d'attractivité pour la ville ou le village, mais aussi en frais de résorption quand on arrive à mettre en place un projet de reconquête de ces friches ou locaux vacants. Au final, c'est non seulement la collectivité qui pâtit de l'étalement urbain, mais aussi les habitants qui doivent en financer le fonctionnement et les propriétaires fonciers dont la valeur des biens est proportionnelle à la densité d'usage de leur environnement.

C'est pourquoi, le SCoT donne la priorité au développement urbain - résidentiel, activités économiques, équipements – dans l'enveloppe urbaine (voir cibles 6.2 et 10.1) et dans les sites en reconversion.

Économiser le foncier agricole, naturel et forestier, et construire des espaces urbains fonctionnels et de qualité, participe donc d'une même démarche qu'il est demandé aux collectivités de mettre en œuvre en donnant la priorité au renouvellement urbain, à la requalification des espaces urbains et à leur densification avant d'envisager de projeter des extensions urbaines hors enveloppe. Cette dernière solution ne doit être envisagée que pour compléter les besoins qui n'auront pas pu l'être par les premières étapes de la démarche.

En somme, le rédacteur de PLU voit se dessiner une démarche pour imaginer les espaces de développement résidentiel :

En premier lieu, **INTENSIFICATION** dans l'enveloppe urbaine

Mobiliser les filières de renouvellement urbain et de densification en matière d'habitat :

- résorption de la vacance (rénovation /réhabilitation) ;
- reconquête des friches urbaines (aménagement et reconversion) ;
- renouvellement des zones d'activités (introduction de logements, requalification) ;
- évolution des zones d'habitat existantes (diversification des typologies, restructuration, opérations de revitalisation des centres-bourgs) ;
- densification douce des cœurs d'ilôts, type BIMBY, sur les sites inutilisés ou délaissé, changement d'usage ou de destination de bâtiments ou d'espaces, etc.

Localiser et expertiser les potentiels de densification, et les capacités d'évolution du bâti et des zones d'habitat existant

Conserver des espaces non bâtis, des coupures d'urbanisation en fonction du contexte local

En complément, **EXTENSION** hors enveloppe urbaine

Le choix des secteurs doit tenir compte de :

- enjeux paysagers (urbanisation compacte et organisée en composant avec la morphologie de la trame urbaine existante, transition entre espaces urbanisés et agricoles naturels et forestiers, qualité des entrées de villes, valorisation du patrimoine, etc.) ;
- enjeux environnementaux (maintien de la biodiversité, respect de la trame verte et bleue) ;
- prévention des risques (inondation, remontée de nappes, etc.) ;
- maîtrise foncière.

Un pourcentage de la production de logements de chaque EPCI se réalise dans l'enveloppe urbaine (de 15 à 35 %)

Chaque EPCI se voit attribuer une surface maximale de foncier mobilisable en extension pour son développement résidentiel

La surface de foncier mobilisable en extension retenue doit être justifiée

La surface de foncier résidentiel mobilisable en extension retenue doit être justifiée au regard de l'objectif démographique affiché par le territoire, en cohérence avec l'ambition démographique globale du SCoTAM. Pour un projet communal (PLU), le rang de la commune dans l'armature urbaine sera un critère d'appréciation de l'ambition démographique retenue, au même titre que les dynamiques démographiques antérieures et futures.

Il faut noter que le SCoTAM, s'il impose de se poser toutes les questions nécessaires sur les possibilités de créer des logements et des locaux d'activité au sein de l'enveloppe urbaine, n'impose pas de densité pour ces projets, contrairement aux projets en extension de l'enveloppe urbaine. Pour les projets qui se greffent dans un tissu existant, il est en effet primordial de tenir compte du contexte local. Les formes urbaines, les capacités de desserte, l'acceptation sociale, les contraintes de toutes natures (pollution, encombrement des sols, etc.) vont conduire pour chaque projet de renouvellement/densification à déterminer les densités adéquates, et il serait contreproductif de les imposer à ce stade. Chaque collectivité a conscience que, dans un contexte de moyens limités, atteindre des objectifs de population et d'emplois passe par des densités judicieuses pour ne pas gaspiller le foncier disponible.

Concernant les études de densification mentionnées à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, et en raison de la taille du territoire et de la diversité des 224 communes qui le composent, le DOO a fait le choix de demander à toutes les communes d'analyser les capacités de densification et de mutation des tissus urbains comprises dans et hors de l'enveloppe urbaine. Sur chaque territoire, une réflexion fine doit être portée sur les leviers pour mobiliser les filières de renouvellement urbain et de densification en matière d'habitat (voir schéma). Dans le même temps, une valorisation des friches urbaines et/ou d'activités, doit retenir l'attention du rédacteur de PLU(i), sans pour autant mésestimer la difficulté technique et financière à mobiliser le foncier urbanisé, que ce soit en raison des coûts de dépollution, de démolition, du différentiel de prix du m^2 par rapport à du terrain nu, etc. Pour ce faire, la mise en œuvre d'une stratégie foncière, de préférence à l'échelle intercommunale, permet de prioriser l'intervention sur le foncier et de se doter des outils et de l'ingénierie appropriés pour réussir la reconversion d'un site. À noter qu'une évolution vers un usage temporaire reste toujours à considérer.

PROMOTION DE LA MIXITÉ ET LA DENSITÉ URBAINE DANS LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION

La notion d'extension urbaine se définit par les espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine et identifiés comme les plus pertinents pour répondre aux besoins non satisfaits en renouvellement urbain.

L'utilisation de terrains agricoles et naturels peut constituer un complément au potentiel interne à l'enveloppe urbaine pour assurer le développement du territoire. Pour respecter l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace, il est toutefois nécessaire de choisir et d'utiliser au mieux les terrains qui permettront la construction de logements ou l'installation d'activités économiques.

Le choix des sites d'extension urbaine constitue une première décision stratégique. De celle-ci découle notamment le cadre de vie offert aux nouveaux habitants ou usagers, mais aussi l'évolution de celui des populations déjà installées dans la commune. Le SCoT propose ainsi plusieurs critères d'analyse des sites potentiels, non exhaustifs, qui guideront les élus dans ce choix :

- enjeux paysagers (urbanisation compacte et organisée en composant avec la morphologie de la trame urbaine existante, transition entre espaces urbanisés et agricoles naturels et forestiers, qualité des entrées de villes, valorisation du patrimoine, etc.) - voir cibles 3.1 à 3.8 du DOO ;
- enjeux environnementaux (maintien de la biodiversité, respect de la trame verte et bleue, etc.) - voir les cibles de la section 2 du DOO ;
- prévention des risques (inondation, remontée de nappes, etc.) - voir les cibles de la section 5 du DOO ;
- maîtrise foncière (la commune maîtrise-t-elle une partie des terrains ? quel est l'état parcellaire ? les propriétaires sont-ils vendeurs ? y-a-t-il des entraves prévisibles à la concrétisation de l'opération ?) ;
- conditions d'accès et de desserte (par la voirie, les réseaux, les transports en commun, etc.).

Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi qu'à une alimentation en eau potable, permet en outre d'être en cohérence avec les orientations fondamentales du SDAGE.

Le principe de mixité urbaine et fonctionnelle est à étudier dans tous les cas. Cela permettra de déterminer dans quelle mesure le site est apte à faire cohabiter différentes occupations du sol et les aménagements qu'il peut être utile de prévoir en vue de la rendre possible.

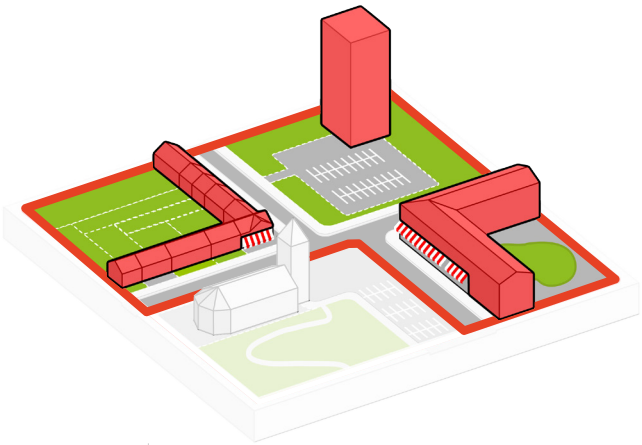
Définition de la densité brute en logements

La densité brute en logements = le nombre de logements / la surface brute d'assiette (en ha).

La surface brute d'assiette est définie par la somme des surfaces des parcelles commercialisées ou commercialisables et des surfaces occupées par les espaces publics de desserte courante de la zone : voirie d'accès aux parcelles, stationnement local, points d'apport volontaire, végétalisation des voiries, petits espaces verts, etc.

Les densités imposées par le SCoTAM tiennent compte, a priori, de la création de 25 % d'espaces publics de desserte sur l'ensemble d'un projet. Sur 1 ha de zone AU, le SCoTAM anticipe donc la création de 75 ares de parcelles destinées aux logements et 25 ares d'espaces publics de desserte. Cependant, cette répartition n'est pas imposée (voir ci-dessous).

Les parcelles recevant une autre affectation ne sont pas comptées dans la surface brute : bureaux, activités, commerces, équipements publics ou privés d'intérêt supérieur à la zone d'extension, etc., que ces parcelles soient bâties (écoles, crèches, centres sociaux, etc) ou non bâties (terrains de sport, parcs, voies TCSP,etc.).



Pour les parcelles ayant une destination mixte (par exemple logements + bureaux), la surface de la parcelle sera comptée au prorata des surfaces de planchers logements soit :

(Surface de plancher logements x surface de la parcelle) / surface de plancher totale.

La mixité urbaine et fonctionnelle est reconnue aujourd'hui comme un facteur de durabilité urbaine. En effet, à court terme, cela permet de construire la proximité, de rassembler sur un périmètre « marchable » ou cyclable les principales fonctions nécessaires à la vie quotidienne : logement, travail, commerce, loisirs, enseignement, etc. Sur le long terme, la mixité du tissu urbain permet les transferts fonctionnels qui vont avec l'évolution de l'économie et de la société. Ainsi, on peut transformer des logements en bureaux ou inversement au gré des besoins. Quand ces fonctions sont géographiquement séparées, il y a un risque de voir se dégrader le quartier dont la fonction est en régression, au lieu de le voir se transformer et se renouveler.

Les secteurs destinés à accueillir des logements doivent répondre à une exigence de densité minimale, qui dépend du rang de la commune dans l'armature urbaine. Cela permet de tenir compte du type de tissu urbain existant et du rôle qu'est amené à jouer la commune au sein du territoire du SCoTAM. La densité minimale est exprimée de manière brute - voies et espaces publics compris - en nombre de logements par hectare (logt / ha), pour l'ensemble de la commune. Elle s'applique à l'ensemble des extensions urbaines.

Le fait d'exprimer une densité brute permet de laisser à la commune une plus grande latitude dans les choix d'aménagement, et de déterminer elle-même l'importance relative qu'elle souhaite accorder aux espaces publics et aux espaces privatifs. Pour une même densité brute (et donc une même surface agricole consommée), il est en effet possible de choisir de créer des emprises bâties denses accompagnées de vastes espaces publics (parcs, placettes, espaces verts communs, aires de stationnement sur voirie, etc.) ou, au contraire, des parcelles privatives un peu plus grandes, moins denses (avec jardins) et des espaces publics plus réduits (se limitant aux voies de circulation). Cela relève d'un choix politique et de société que le SCoT souhaite laisser à l'appréciation des élus locaux.

Pour une illustration d'exemples de densité, se reporter à la partie diagnostic du présent Tome 3.

Dans la version approuvée en 2014 du SCoTAM, les valeurs de densités de logements imposée étaient toutes légèrement supérieures aux valeurs observées sur les dix dernières années précédant l'approbation. On constate que ces valeurs ont progressé sur les années suivantes. Aussi, les densités imposées à certaines strates de l'armature urbaine sont d'ores et déjà dépassées en moyenne. Il n'a pas paru judicieux d'amender ces densités pour faire encore progresser la densité des projets sur ces communes. En effet, ces densités sont suffisantes pour assurer les objectifs d'économie de foncier, d'une part, et il est préférable de ne pas intervenir sur des évolutions vertueuses au risque de briser les complexes dynamiques qui les sous-tendent, d'autre part. Il faut noter au passage que ces valeurs sont des moyennes et que certaines communes peuvent encore avoir individuellement des efforts à faire, bien que la moyenne de leur strate soit bonne.

Enfin, certaines strates de l'armature urbaine gardent des moyennes encore fragiles voire clairement trop faibles. Il n'aurait pas été équitable de renchérir sur les efforts à faire pour les strates ayant déjà atteint leurs objectifs, sans le faire pour les moins vertueuses.

Polarité	Objectif de densité SCoTAM	Densité SCoTAM observée 2001-2010	Densité SCoTAM observée 2008-2015
Ville centre	60	59	66
Pôles urbains d'équilibre	35	32	40
Centres urbains de services	30	30	32
Bourgs centres	25	13	16
Pôles relais	25	19	24
Pôles de proximité	20	15	21
Non polarisées	20	13	15
Non polarisées (-500 hab)	15	12	12

Outre à économiser le foncier, ces objectifs de densité incitent les communes à diversifier le bâti et à innover pour pouvoir créer des logements de différents types tout en obtenant une moyenne relativement dense. En effet, la création ponctuelle de formes denses, collectives ou non, permet d'atteindre la moyenne demandée tout en permettant de construire des logements individuels moins denses. Aucune contrainte n'est imposée par le SCoTAM sur la forme des constructions pour favoriser l'innovation des communes et leur permettre toutes les expérimentations.

De la même manière, les densités imposées le sont à l'échelle communale. Une commune peut donc envisager un ou des projets de densité relativement faible, pour autant que des projets (en extension aussi bien sûr) plus denses permettent d'atteindre la moyenne demandée.

Les activités économiques ne font pas l'objet de critères de densité minimale dans le SCoT, la nature des entreprises susceptibles d'être accueillies étant très diversifiée et impliquant une gestion des espaces différente selon les nécessités de fonctionnement propre à chacune. En revanche, le SCoT retient un principe de localisation préférentielle des activités :

1. en priorité dans le tissu urbain mixte des villes et des villages (cible 10.1), ou dans l'enveloppe urbaine, ce qui permet aux entreprises de participer à la vie locale, tant en milieu urbain qu'en milieu rural, d'encourager une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions et de contribuer à revitaliser les centres-villes et centres-bourgs ;
2. lorsque les activités ne sont pas compatibles avec une proximité des espaces résidentiels, leur implantation pourra se faire dans les zones d'activités économiques existantes recensées dans le SCoT (par exemple les industries susceptibles de présenter des risques ou des nuisances significatives, les entreprises de logistique générant un fort trafic routier, etc.) ;
3. si ces conditions ne peuvent pas être remplies, l'implantation dans la continuité de l'enveloppe urbaine est à envisager, afin d'éviter de créer de nouvelles poches d'urbanisation déconnectées d'un noyau urbain.

Voir à ce sujet les cibles 10.1 et 10.2 du DOO et leur justification dans le Tome 4 pages 116 et suivantes.

source : AGURAM

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine
Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM
Sources : AGURAM

Syndicat mixte du SCoTAM

Syndicat mixte du SCoTAM
Maison de l'Archéologie et du Patrimoine, 14 rue de la Mouée, 57070 Metz Actipôle - Téléphone : 03 57 88 34 44 - Mail : contact@scotam.fr - Site web : www.scotam.fr