

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE, ZAN, FONCIER, ET LES TERRITOIRES DU SCoTAM

Point d'informations

Bureau du SCoTAM - mai 2022

en 4 points

LOI CLIMAT & RÉSILIENCE, ZAN ET FONCIER

LE ZAN , COMMENT Y PARVENIR ?

MAD & MOSELLE, LAURÉAT DE L'AMI ZAN

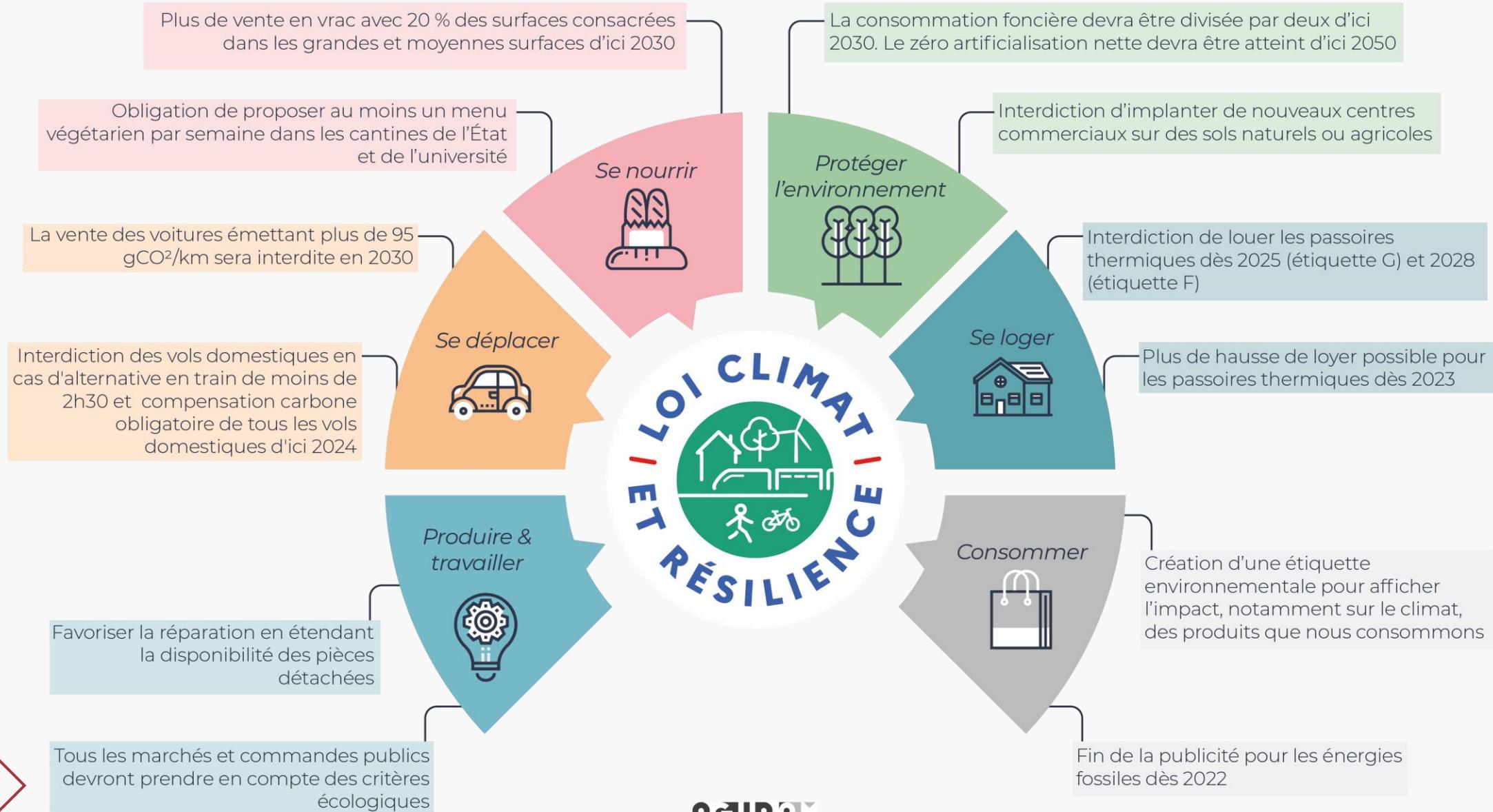
LE SCOTAM, ACTEUR DU ZAN !



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

ZAN ET FONCIER

LES GRANDS DOMAINES CONCERNÉS PAR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE ET QUELQUES MESURES CLÉS



CONSTRUIRE UNE NOUVELLE RELATION AVEC LA RESSOURCE FONCIÈRE ?

Consommation d'espace (2009 à 2020) - CEREMA



La consommation foncière devra être divisée par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050

Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles

Protéger
l'environnement



-50% de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) à horizon 2030, ...

...avant d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

40 ANNÉES DE PRISE EN COMPTE CROISSANTE DE LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

Exemple théorique de délimitation de l'enveloppe urbaine



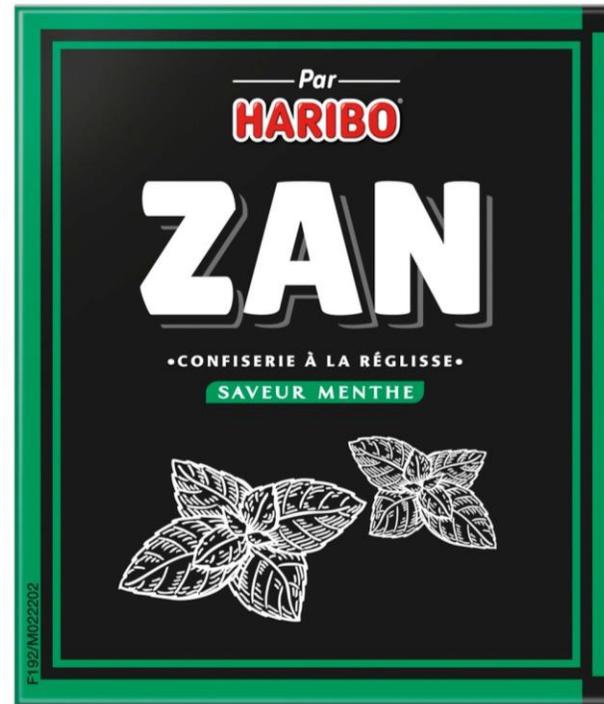
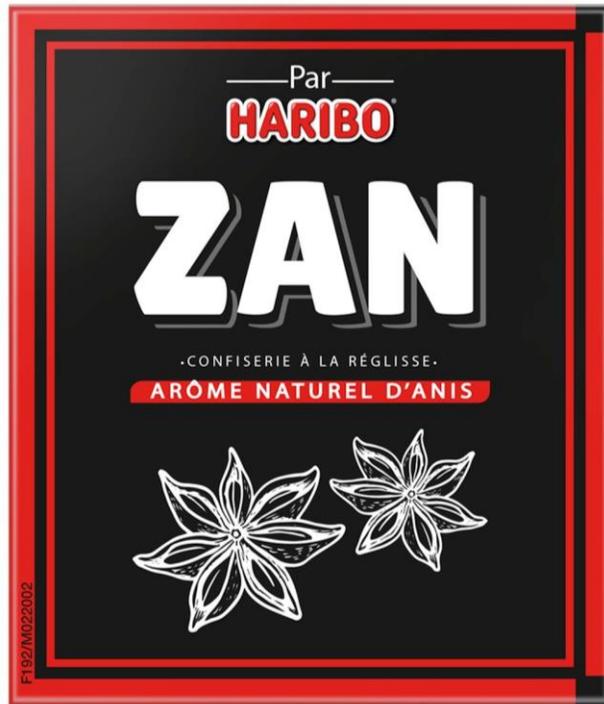
Portail de l'artificialisation des sols

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2020



- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

MAIS C'EST QUOI LE ZAN ?



Zéro

Artificialisation

Nette

LA NOTION D'ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

ARTIFICIALISATION

« Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »

ARTIFICIALISATION

DÉSARTIFICIALISATION

« La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »

DÉSARTIFICIALISATION

ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

« Solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constaté sur un périmètre et sur une période donnée »

OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À ATTEINDRE D'ICI 2050

ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

Le cas particulier des documents de planification comme le PLUi



Au sein des documents de planification, l'artificialisation dispose d'une définition spécifique

SONT CONSIDÉRÉES COMME :

- ◆ Artificialisée : une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites.
- ◆ Non artificialisée : une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.



Un décret en Conseil d'Etat doit établir une nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme

LA NOTION D'ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Le cas particulier des documents de planification comme le PLUi



Au sein des documents de planification, l'artificialisation dispose d'une définition spécifique

SONT CONSIDÉRÉES COMME :

- ◆ Artificialisée : une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites.
- ◆ Non artificialisée : une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

AGURAM



DÉCRET NO 2022-763 DU 29 AVRIL 2022 RELATIF À LA NOMENCLATURE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS POUR LA FIXATION ET LE SUIVI DES OBJECTIFS DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

DÉCRET NO 2022-763 DU 29 AVRIL 2022

Surfaces artificialisées

1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du **bâti** (constructions, aménagements, ouvrages ou installations)

2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un **revêtement** (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).

3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.

4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).

5° Surfaces à **usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures** notamment de transport ou de logistique, **dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.**

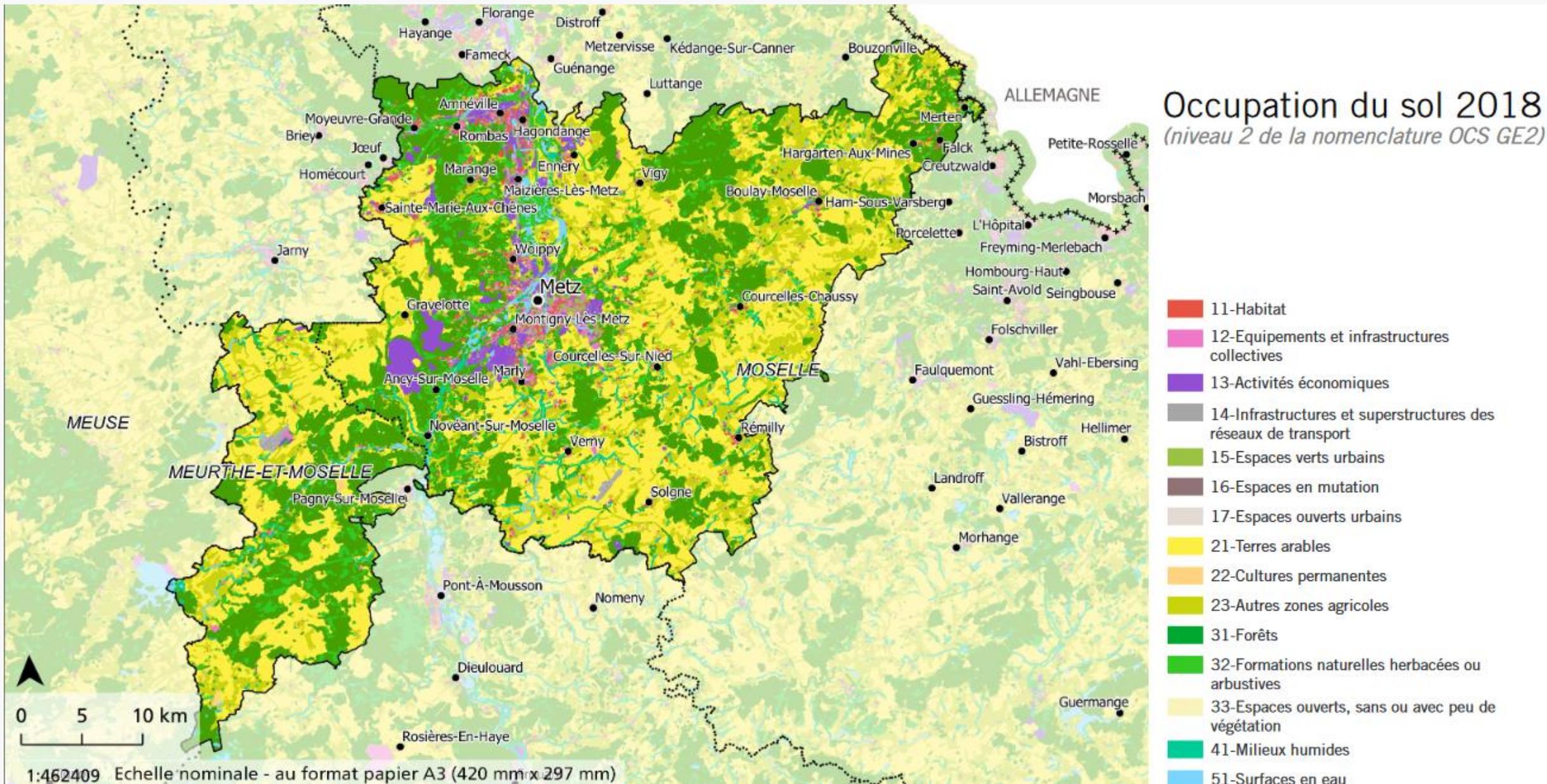
Surfaces non artificialisées

6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) **soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.**

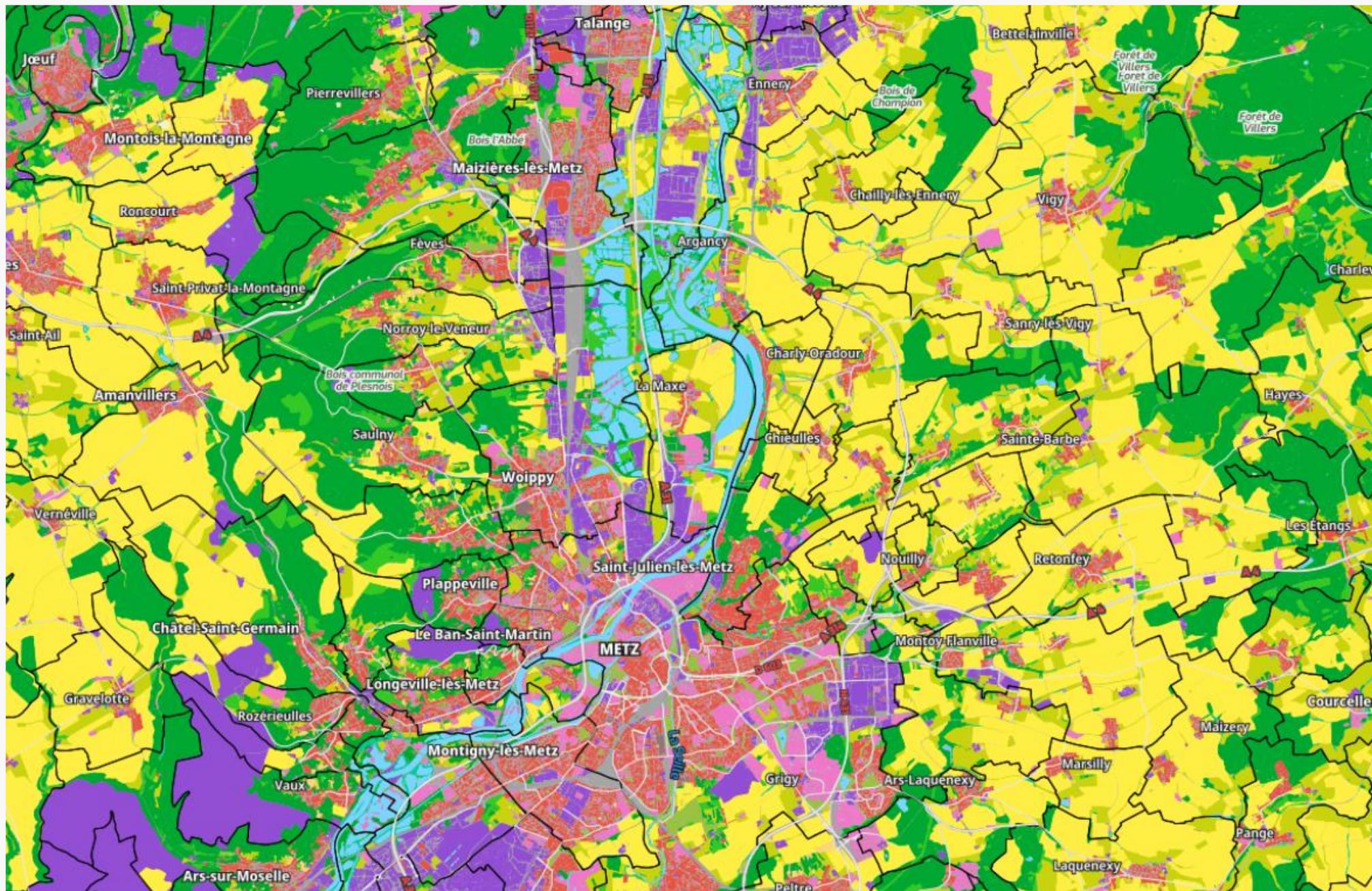
7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).

8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

L'OCS GE 2, L'OCCUPATION DU SOL À GRANDE ÉCHELLE DE LA RÉGION GRAND EST



L'OCS GE 2



LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉILIENCE

2031-2040



2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2022

Une territorialisation des objectifs est engagée au niveau régional via le SRADDET, dont la modification doit être approuvée avant le 22/04/2024

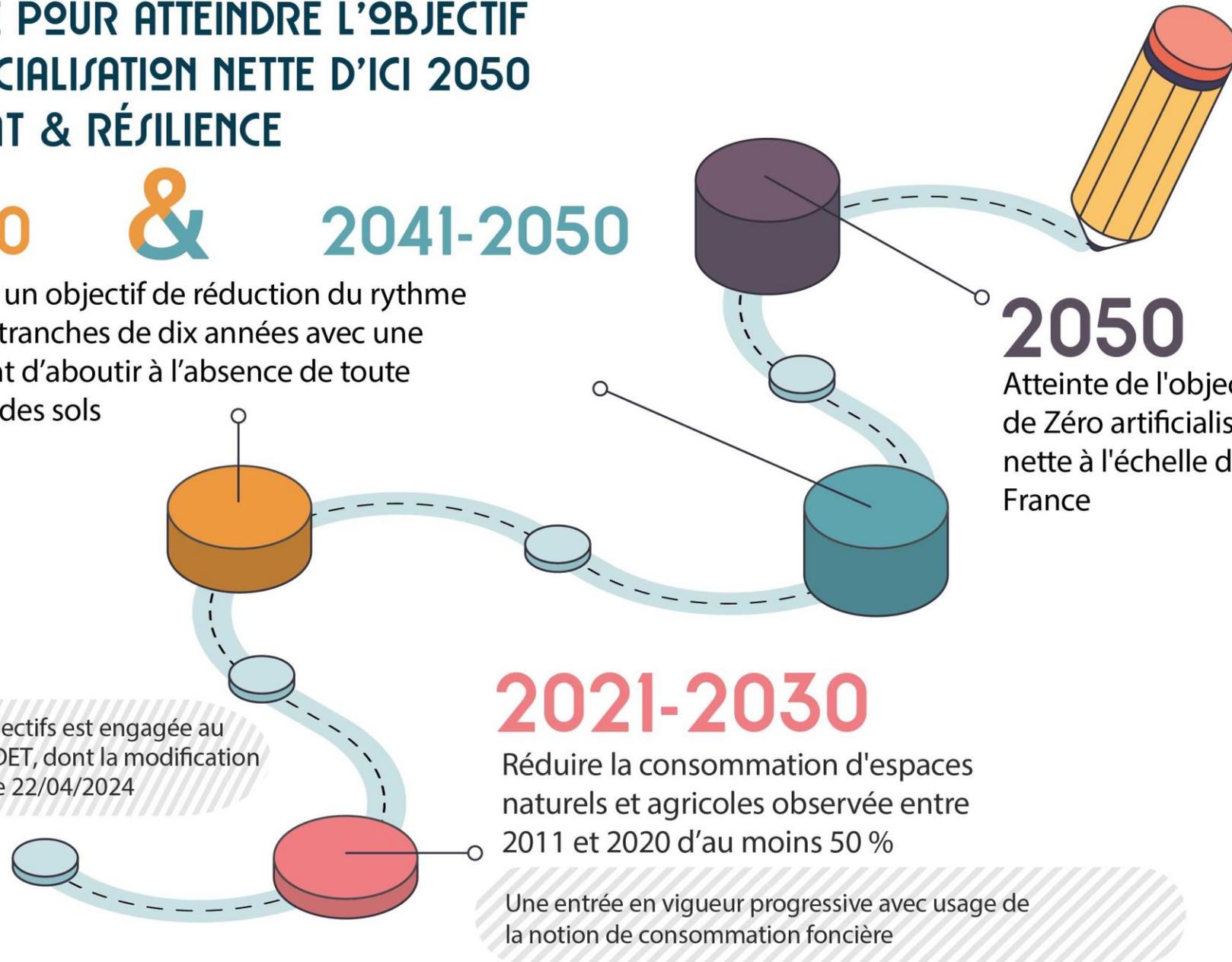
2021-2030

Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2020 d'au moins 50 %

Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière

2050

Atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France



PRINCIPALES CONSÉQUENCES PRÉVUES POUR LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION PAR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

La loi Climat et résilience du 22/08/2021 fixe un objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050

*Avec, pour commencer, une réduction de la consommation foncière d'au moins 50 %
sur la période 2021-2030 comparativement à 2011-2020*

Les documents de planification suivants doivent être corrigés pour intégrer ce nouvel objectif

Les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) avant le 22/04/2024

Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) avant le 22/08/2026

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux avant le 22/08/2027

Si les évolutions ne sont pas réalisées dans les délais, des conséquences fortes sont prévues par la loi

Les SCoT devront intégrer une réduction uniforme de 50% de la consommation foncière puisqu'elle n'aura pas été modulée par le Sraddet

Les zones à urbaniser qui n'auront pas été ouvertes à l'urbanisation ne pourront plus l'être

Aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée dans les zones à urbaniser des PLU

LES OBJECTIFS DE LA LOI CLIMAT EN MATIÈRE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET LEURS DÉCLINAISONS

LOI CLIMAT ET
RÉSILIENCE
22/08/2021



« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».



L'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) doit être atteint en 2050

Pour commencer, la loi demande de réduire d'au moins 50 % la consommation foncière observée entre 2011 et 2020 sur la période 2021-2030. Ces objectifs seront appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.



Les communes et intercommunalités devront produire tous les 3 ans un **rapport sur l'artificialisation de leur territoire**, le transmettre au représentant de l'Etat, à la Région et à l'établissement en charge du SCoT.



L'État devra ensuite produire une analyse de l'impact des dispositions de la loi.

Mise en place obligatoire d'**observatoires de l'habitat et du foncier** au plus tard trois ans après l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ils doivent recenser les **gisements fonciers** pour concilier les projets des collectivités avec la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans le PLUi n'est possible que si elle est justifiée au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, qui montre que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

LE CONTENU DES OBSERVATOIRES MIS EN PLACE PAR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

À mettre en place 3 années au plus tard après que le Programme local de l'habitat (PLH) ait été rendu exécutoire

OBSERVATOIRE DU FONCIER

OBSERVATOIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS

À engager d'ici août 2022 et à mettre en place avant août 2023

S'APPUIENT EN PARTICULIER SUR DES DONNÉES À RECUEILLIR SUR LES THÉMATIQUES CI-DESSOUS

Conjoncture immobilière (évolution du marché, immobilier dans le neuf et l'ancien, niveaux de prix, loyers)

Nombre de logements construits annuellement

Sur les espaces déjà urbanisés

Sur les zones urbanisables en extension

Secteurs à enjeux définis par l'EPCI

Secteurs de sous-densité

Potentiel de surélévation des constructions existantes

Locaux vacants potentiellement mutables

Analyse des marchés fonciers (vente, location des terrains)

Offre foncière disponible

Friches au sens de la définition insérée dans le Code de l'urbanisme

constructibles

non constructibles

Dans les secteurs urbanisés

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques

Inventaires des zones d'activités intercommunales industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires.

État parcellaire des unités foncières qui composent la zone avec surfaces et propriétaires

Identification des occupants de la zone d'activité économique

Taux de vacance calculé sur le nombre total d'unités foncières vis-à-vis de celles qui ne payent plus la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans

L'observatoire est arrêté par l'EPCI après consultation des propriétaires et occupants de la zone pendant 30 jours

Doivent alimenter le Programme local de l'habitat (PLH) au regard des objectifs annualisés et de la production de logements effectivement constatée

Ont aussi vocation à alimenter d'autres études dont le PLUi

Transmission au SCoT et à l'autorité compétente en urbanisme (PLUi) et habitat (PLH) – Actualisation au moins tous les 6 ans

QUELS ENJEUX POUR LE SCoTAM II ?

- Une **modification** inévitable pour assurer la compatibilité avec le SRADDET modifié avant 2026
- Changement de **période de référence** (2009-2019 VS 2011-2020)
- Possibilité d'aller plus loin dans les objectifs de réduction, tout en étant vigilant sur **les conséquences pour les projets des PLUI**

APPORTER DES SOLUTIONS POUR NOS DOCUMENTS D'URBANISME ET ORIENTER NOS PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DES 20 PROCHAINES ANNÉES

- Répondre à l'équation **aménager, se développer sans artificialiser**
- **80 % de la ville de 2050 est déjà construite** = continuer de l'aménager.
Le PLU / PLUi = outil clé
- Construire une **stratégie foncière** et maîtriser la nature et les coûts des opérations d'aménagement = **besoin d'observation foncière**
- Mettre en place des **observatoires de l'habitat et du foncier**, orientés sur la densification/intensification urbaine.

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE...

- Suivre l'évolution de la **position de la Région** vis-à-vis du SRADDET
- Approfondir des **notions nouvelles ou complexes à mettre en œuvre**
 - **Cerner les marges de manœuvre et les obligations qui s'imposeront**
- **Se doter d'outils** qui permettent d'aborder ces changements de pratiques
 - **Connaître et de mobiliser les espaces urbanisés existants + mobiliser les secteurs à enjeux au bénéfice d'une stratégie globale définie en amont.**
 - **Se doter de moyens d'observation et d'intervention, sachant que le foncier urbain à recycler va devenir rare et convoité (outils juridiques, PLUI,..)**
- Faire connaître et s'inspirer des **bonnes pratiques**



2

LE ZAN, COMMENT Y PARVENIR ?

Éclairages régionaux

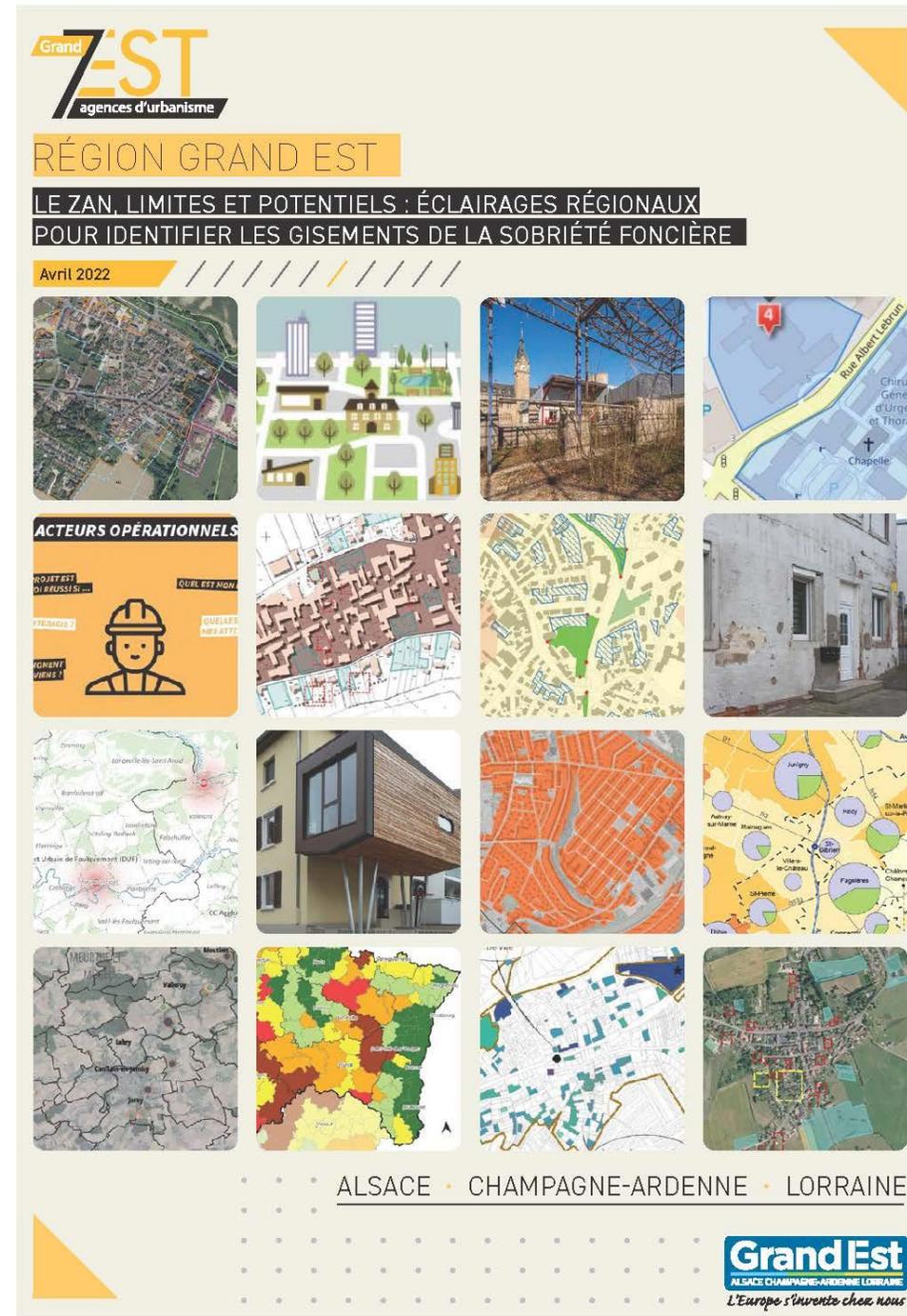
LE ZAN, LIMITES ET POTENTIELS ÉCLAIRAGES RÉGIONAUX POUR IDENTIFIER LES GISEMENTS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Le sol, un produit de luxe ?

Une révolution culturelle pour changer les représentations

La sobriété foncière, pilier fondamental du ZAN

Identifier ses propres gisements fonciers : un préalable à toute stratégie foncière



Il existe quatre grands leviers d'actions qui sont autant de gisements de sobriété foncière susceptibles de pourvoir aux besoins en logement des ménages existants et futurs.

Levier 3 : Urbaniser ou préserver les dents creuses
L'urbanisation des terrains nus au sein des enveloppes bâties, prônée bien avant la loi SRU, conjuguée de nombreux atouts pour une vie dans la proximité, soulignés par la crise sanitaire. Mais la crise sanitaire a aussi souligné fortement l'aspiration des populations à disposer d'espaces végétalisés de respiration, espaces végétalisés qui contribuent à un urbanisme de santé et d'adaptation des territoires au changement climatique. Quel(s) équilibre(s) travailler pour rendre la densification acceptable ? Quelle place pour les coupures et les espaces de respirations ?

Dent creuse

Levier 4 : Densifier les tissus bâtis existants
En complément des dents creuses, la mutation des tissus bâtis constitue elle aussi un gisement important pour renforcer la mixité fonctionnelle d'un quartier et son offre en nouveaux logements ou services. Formes bâties peu denses, bâtiments changeant d'affectation, délaissés de voiries espaces de circulation ou parking surdimensionnés sont autant de supports potentiels d'une « optimisation foncière ». Mais comment identifier ces sites et anticiper leur mutation, notamment au regard de la propriété privée ? Quelles nouvelles formes urbaines ? Comment rendre la densité acceptable ?

Potential de densification

Logements vacants

Levier 2 : Accompagner la mutation
La transformation de friches permet de mobiliser du foncier sans prélèvement d'espaces naturels ou agricoles, bien souvent par leur taille et leur localisation, de redynamiser les secteurs urbains. Mais comment les répertorier et les suivre ? Sur quels critères les qualifier ? Comment hiérarchiser leur réinvestissement au regard des risques ou des coûts de dépollution, de leurs situations (en cœur de tissus bâtis ou à l'extérieur des enveloppes urbaines), de montages financiers longs et complexes ?

Friche

Levier 1 : Mobiliser les logements vacants
Remettre sur le marché un parc de logements existants offre d'indéniables atouts pour limiter l'imperméabilisation des sols, dynamiser des tissus existants sans intervenir sur les réseaux, etc. Mais comment intervenir sur des propriétés privées ? Sur des biens parfois en décalage avec les aspirations des ménages ? Ou encore quel effort consentir pour mobiliser un parc qui constitue une offre limitée par rapport aux besoins d'un territoire ?

Mobiliser les logements vacants



#FICHE 4 Observatoire pour la mise en œuvre du PLH de Mulhouse Alsace Agglomération

FICHES-OUTILS (THÈMES : FONCIER, URBANISME RÉGLEMENTAIRE, GESTION DE L'EXISTANT)

LE CONTEXTE

La mission a été réalisée en 2020 à l'échelle de l'agglomération mulhousienne (MA), regroupant 39 communes. L'agence d'urbanisme a été missionnée par l'agglomération pour réaliser cet observatoire, dans un contexte d'approbation récente à la fois du Programme local de l'habitat (PLH) et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), ayant tous les deux le même périmètre d'application.

OBJECTIFS VISES

La mission et l'outil qui en découlent visent à accompagner l'agglomération et ses communes membres dans leur stratégie foncière à destination de l'habitat et pour le suivi de la construction neuve de logements.

Cet observatoire est, d'une part, un outil de suivi des documents d'urbanisme indiquant des orientations relatives au développement résidentiel, que sont le SCoT, le PLH et les PLU(i). Il permet de contribuer aux obligations légales définies par le Code de l'Urbanisme, incombant aux collectivités quant au suivi et à l'évaluation de ces documents d'urbanisme pour lesquels elles sont compétentes, après leur approbation. La récente loi Climat et Résilience votée en août 2021 a par ailleurs institué pour les EPCI la création d'un « observatoire de l'habitat et du foncier » de type recensement fin des capacités foncières et immobilières, avec notamment pour priorités de rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur les espaces déjà urbanisés et sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

D'autre part, cet observatoire permet aux collectivités et partenaires de l'aménagement d'avoir une vision globale et prospective sur le développement résidentiel projeté. Il établit une cartographie fine des moyens fonciers et immobiliers effectifs sur chacune des communes, utile à la mise en œuvre d'une stratégie foncière portée par les collectivités (veille, préemption, acquisition, dialogue avec les aménageurs, promoteurs, bailleurs, etc.).

PRÉSENTATION DE L'OUTIL

L'observatoire se compose de deux documents :
 • une carte localisant toutes les capacités futures foncières et immobilières sur l'agglomération mulhousienne ;
 • un document (16 pages) d'analyse quantitative, qualitative et territorialisée des capacités foncières et immobilières recensées, et de mise en perspective de celles-ci avec les besoins et objectifs de production de logements définis par le PLH et le SCoT.

L'outil a été créé en 2020. Une première actualisation de la carte et de l'analyse sera réalisée en 2022.

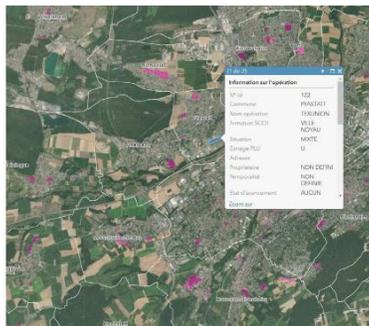
UTILISATION

La carte est accessible en ligne et interactive : il est possible de se déplacer et de zoomer sur la carte puis de visualiser les informations associées aux secteurs par un simple clic sur celui-ci : nom de la commune, statut de cette commune dans le SCoT (armature), dénomination de l'opération/du site, surface de la zone, situation (extension, densification ou mixte), type de propriétaire, temporalité de l'opération, état d'avancement, typologies de logements envisagés, nombre de logements sociaux envisagés, etc. (cf. image ci-contre).

A l'échelle de MA, cet outil a permis de mettre en lumière un certain nombre d'éléments (liste non-exhaustive) :
 • Lotte foncière et immobilière en cours et à venir permet d'atteindre les objectifs du PLH avec même un léger dépassement.
 • Dans les villages, il y a un problème de phasage des opérations : trop d'opérations à court-terme et à l'inverse pas assez à moyen-terme.
 • Les opérations en densification dans les villages et bourgs relais progressent mais restent insuffisantes, les opérations en extension restant majoritaires.

Cet outil peut être un élément clé dans le suivi des politiques publiques locales dans le domaine foncier et immobilier, à condition qu'il soit actualisé régulièrement. Ainsi il pourrait être envisagé de le remettre à jour pour le rendre plus opérationnel.

Bien qu'interactive, la carte n'est pas actualisable directement par les collectivités. L'actualisation est



envisagée sur un rythme régulier (deux ou trois ans) avec un calendrier adaptable selon les besoins et opportunités (bilan à mi-parcours du PLH, élaboration du PLU, révision du SCoT). L'actualisation de l'observatoire sera confiée à l'agence d'urbanisme. Les élus et techniciens peuvent ainsi avoir une vue d'ensemble sur les projets à vocation d'habitat sur leur commune.

POUR EN SAVOIR PLUS

Uniquement :
<https://www.aurum.org/fr/sondages-et-immobilier-m2a/perspectives-dynam>

Lien vers l'outil :
<https://arcolis.io/ops>

Pour plus d'informations :
CHRISTELLE BARLIER,
 urbanisme-planification
christelle.barlier@aurum.org

#FICHE 6 Atlas des friches – Valorisation sur le territoire du Warndt Naborien

RECENSEMENT ET POTENTIEL DE VALORISATION DES FRICHES

LE CONTEXTE

Cette démarche de valorisation de l'atlas a été réalisée sur les 4 EPCI constituant le Warndt Naborien (Moselle) :

- La communauté de communes de Freyding-Merlebach
- La communauté d'agglomération de Saint-Avold
- La communauté de communes du Warndt
- Le district urbain de Faulquemont

Elle s'appuie sur l'observatoire des friches réalisé par l'Établissement public foncier du Grand-Est.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une fiche-action du projet de territoire du Warndt-Naborien, « Connaissance et valorisation du foncier des friches industrielles ».

OBJECTIFS VISES

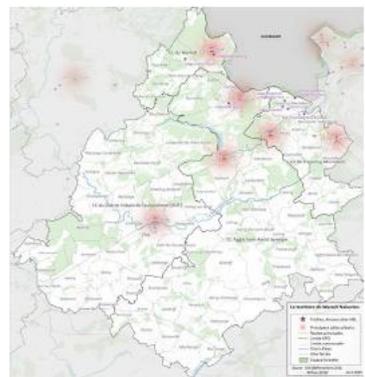
Elle permet de questionner collectivement le devenir des friches et de déterminer des vocations préférentielles pour chaque site, et des priorités, à travers un état des lieux quantitatif et qualitatif.

- Les principaux objectifs de cette démarche consistent à :
- Apporter un regard croisé sur les friches du territoire ;
 - Interroger les potentiels des friches et les besoins en la matière ;
 - Créer les conditions d'un recyclage foncier optimal en s'intégrant à une stratégie d'ensemble, à une échelle grand territoire.

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ

L'intérêt de cette méthode est de mettre en perspective le devenir des friches, en corrélation avec les dynamiques et enjeux du territoire. Ces sites sont interrogés selon trois grandes approches, constituant autant de grands défis pour le territoire :
 • Habitat, projets urbains en renouvellement ou développement ;
 • Développement économique, mutation industrielle ;
 • Renaturation, mise en valeur de la biodiversité et production énergétique.

De plus, ce processus permet de s'interroger sur les conditions de mutation de chaque site, et d'esquisser une priorisation de leur requalification.



Source : AGURAM

Cette méthode s'appuie en grande partie sur la valorisation de l'existant, en l'occurrence, l'atlas des friches de l'EPFGE. Il est le résultat depuis plusieurs années d'analyse fine du territoire. Il peut faire l'objet d'actualisation en fonction de l'avancée des projets en cours et des retours transmis par les collectivités.

UTILISATION

Cette démarche s'appuie principalement sur deux temps forts en ateliers, destinés à favoriser les échanges. Dans un premier temps, la mise en perspective des friches selon leur contexte. L'idée est de conforter et d'enrichir le recensement des friches au regard des principaux enjeux du territoire. Les partenaires ont été mélangés afin de croiser les différents regards.

Dans un second temps, la hiérarchisation des futures reconversions de friches. Ces réflexions, déterminées à l'échelle de chaque EPCI, ont permis de déterminer les points de blocage et/ou les conditions à réunir pour permettre leur reconversion. L'atout majeur de cette démarche est qu'elle permet d'approfondir la connaissance sur le territoire en s'appuyant sur les retours des techniciens. De plus, cette méthode peut être reproductible à l'échelle d'autres EPCI.

Accompagner la mutation



Source : EPF-GE

La synthèse des échanges permet aux collectivités d'avoir une vision globale, plus complète sur l'enjeu des friches pour l'ensemble du territoire. Les conclusions à l'issue de cette démarche permettent également d'initier de futures pistes de travail pour aider la collectivité à avancer dans la reconversion de ses friches :
 • Approfondir les besoins d'accompagnement de chaque friche dans une vision opérationnelle (pré-diagnostic urbain, études de programmation, d'opportunité, de faisabilité, etc.) ;
 • Développer une stratégie foncière à l'échelle du territoire afin de cibler les besoins d'actions sur le foncier et proposer une gouvernance concertée ;
 • Analyser les potentiels de renaturation des sols et de compensation de zones humides pour accompagner les stratégies de développement du territoire du Warndt Naborien.

mais aussi pour le recueil des données sur d'autres axes thématiques (démographie, environnement, économie).

Cette démarche a principalement mobilisé les techniciens des EPCI et du SCoT Val de Roselle pour recueillir les informations nécessaires à l'identification des friches sur le territoire. Puis, elle a sollicité un panel de partenaires plus large (État, Région, Département, EPCI, ARS 57, Sodevam, EPFGE, experts, Aguram, Ademe, etc.), à savoir les participants et signataires du projet de territoire au moment de la journée de restitution

POUR EN SAVOIR PLUS

Une synthèse des conclusions de la journée sera disponible sur le site de Aguram et de l'EPFGE (début 2022)

Contacter l'EPFGE : contact@epfge.fr

Pour plus d'information contacter :
QUENTIN MONTEIRO,
 Pôle Planification Projets et Territoires
q.monteiro@aguram.org



Urbaniser ou préserver les dents creuses

#FICHE 7 Atlas des enveloppes urbaines du Pays de Châlons-en-Champagne

DELIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

LE CONTEXTE

L'étude a été réalisée sur les 90 communes du territoire du Pays de Châlons-en-Champagne situé dans le département de la Marne. Elle est pilotée par trois EPDI :

- la Communauté de Communes de Champagne (CC)
- la Communauté de Communes de la Vallée de la Marne
- et la Communauté de Communes de la Vallée de la Vesle.

Le Pays de Châlons est principalement rural. Châlons-en-Champagne par l'activité qu'il traverse par la F.

OBJECTIFS VISES

Cette étude vise à définir les zones d'extension de l'habitat et à identifier les zones de densification et à définir les zones de renouvellement urbain.

Enfin, cette étude a pour objectif de définir les zones de renouvellement urbain et de définir les zones de densification et à identifier les zones de renouvellement urbain.

PRÉSENTATION DE L'OUTIL

Cette étude s'appuie en partie sur la détection des dents creuses et des zones d'îlots (voir fiche précédente), en la complétant par les périmètres des jardins, les parcs et jardins publics, les cours d'îlots végétalisés, les linéaires végétalisés (piézoïles, corridors le long des voies, etc.).

Les parcelles repérées sont ensuite analysées par rapport à leur accessibilité aux espaces publics, aux espaces de loisirs et aux espaces végétalisés. Ces croisements aboutissent à la définition de trois classes de tissus urbains :

- ceux qui ont accès à un espace de respiration à proximité,
- ceux qui, à l'inverse, sont plutôt minéralisés et éloignés des espaces verts,
- et les tissus urbains intermédiaires, où la proximité n'est pas immédiate mais moins problématique en raison d'une végétalisation diffuse.

Le ZAN : éclairages régionaux

UTILISATION

Cet outil, qui est composé d'un atlas cartographique par commune, d'une méthode et d'une base des données accessible en 3D, vise à déterminer les zones de densification et à identifier les zones de renouvellement urbain.

La délimitation des enveloppes urbaines constitue la « base de référence » à la fois dans le cadre de la planification et de l'extension du territoire urbain.

#FICHE 11 Potentiel de développement urbain et de végétalisation

ANALYSER LES ESPACES NON BÂTIS DE RESPIRATION URBAINE

LE CONTEXTE

Dans le cadre de l'évaluation du PLU de l'Eurrométropole de Strasbourg et des travaux sur les trames vertes de proximité et la résilience des territoires, l'ADEUS et les services de l'Eurrométropole travaillent conjointement à l'élaboration d'indicateurs pour éclairer le débat sur le devenir réglementaire des espaces non bâtis et des espaces végétalisés : la proximité ou non d'un espace vert accessible au grand public est l'un d'entre eux, mis en évidence durant les confinements liés aux crises sanitaires.

OBJECTIFS VISES

Ces travaux ont pour enjeu de repérer les espaces non bâtis situés au sein des tissus urbains de l'Eurrométropole en déficit d'espaces verts publics et donc à améliorer le maillage d'espaces verts et renforcer les services écosystémiques, notamment en matière de lutte contre les îlots de chaleur, de santé mentale et de socialisation, d'acceptation de la densité, etc. Cette réflexion contribue aux débats actuels et futurs sur l'équilibre à trouver entre les différents besoins du territoire : nature en ville, logements, activités, loisirs, etc.

UTILISATION

Un repérage des espaces verts (deux classes : ceux de plus d'un demi-hectare et ceux de moins d'un demi-hectare) et de leurs points d'entrée permet par isochrones (au réel du terrain et non vol d'oiseau) de délimiter :

- des secteurs urbains à moins de 300m d'un espace vert (en vert sur l'illustration),
- à l'inverse, des secteurs catégorisés comme mal desservis (au-delà de 600m, en rouge sur l'illustration),
- des espaces intermédiaires (entre 300 et 600m, en gris sur l'illustration).

Ce repérage permet d'apprécier la rareté des UF non bâtis dans les tissus éloignés des parcs et espaces végétalisés pour éclairer les élus dans leurs choix de préservation ou d'urbanisation (et des conditions d'urbanisation). Il permet aussi des terrains qui permettraient de relier des espaces végétalisés entre eux, notamment au regard des enjeux de renaturation, de structuration d'un trame verte de proximité et des politiques de lutte contre la perte de biodiversité.

CONSTRUCTION DE L'OUTIL

L'agrégation des parcelles sous forme d'UF, à partir des fichiers fonciers permet de repérer les propriétés non bâties (dents creuses) et voir si leur propriétaire est une personne publique ou privée. L'information est croisée avec le cadastre numérisé pour les localiser et la BOTOPO pour compléter les informations sur le bâti et les voies.

Cette bricole de base est ensuite enrichie avec les différentes couches parcs et jardins publics, espaces verts et voisines de l'Eurrométropole ainsi que les données satellitaires SERTIT sur les niveaux de végétalisation (couche spécifique à la métropole), afin de calculer les indicateurs de végétalisation et d'estimer l'accessibilité des propriétés au regard des espaces verts.

Enfin, un nouveau croisement avec les données réglementaires des documents d'urbanisme (BOPOS/PLU et zonage du PLU de l'Eurrométropole) permet de renseigner les droits potentiels à construire, emplacements réservés et autres périmètres réglementaires (risques, espaces boisés classés, etc.).



DONNÉES / EXPERTISES À MOBILISER

Fichier fiscal MAJIC, POI vecteur et BOTOPO, couches espaces verts, parcs et jardins publics et voisines des services de l'Eurrométropole/couches de végétalisation (données satellitaires, SERTIT) de l'Eurrométropole/BOPOS/PLU et PLU de l'Eurrométropole.

Ces travaux nécessitent un temps conséquent de vérification et d'enquête sur le terrain.

POUR EN SAVOIR PLUS

Travaux en cours, publication prévue en 2023. Pour plus d'informations, contactez STEPHANIE HAMM, Urbanisme et Services, suhamm@adeus.org

Le ZAN : éclairages régionaux

Densifier les tissus urbains existants

#FICHE 13 Étude centre-bourg d'Ars-sur-Moselle

LA MÉTHODE DU COMPTE À REBOURS POUR PRIORISER LES RESTRUCTURATIONS D'ÎLOTS

LE CONTEXTE

La commune d'Ars-sur-Moselle a engagé en 2016 une étude de redynamisation de son centre-bourg, avec l'appui de l'EPF-L (Établissement public foncier de Lorraine, devenu depuis EPFGE) et de l'AGURAM (Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle).

Au centre d'un bassin de vie au sud-ouest de Metz, en rive gauche de la Moselle, Ars-sur-Moselle est une ancienne commune viticole implantée au pied d'un vallonn. Prospère grâce aux activités sidérurgiques, elle a vu sa population baisser à partir des années 80 par suite du déclin industriel et de la fermeture de sa boulonnerie. La ville a gardé jusqu'à aujourd'hui ses équipements, ses services, ses nombreux commerces et plusieurs grandes entreprises artisanales ou industrielles.

Partant d'une volonté forte de réinvestir son centre-bourg, la commune d'Ars-sur-Moselle a pris le temps d'une réflexion de fond. Il s'agissait de mieux cibler les problématiques locales, mais aussi de partager les constats avec de nombreux partenaires pour mobiliser ses acteurs dans la mise en place de solutions « sur mesure ». Parmi la somme des actions ciblées pour répondre aux enjeux de redynamisation du quartier, tant sur le commerce, l'habitat, le stationnement que sur les espaces publics, la commune a mené une démarche expérimentale sur la mutation de certains îlots les plus dégradés. Pour cela, la méthode du « compte à rebours », souvent utilisée par les promoteurs, a permis de proposer une analyse technique et des comparaisons financières des scénarios de reconstruction des îlots, pour justifier les interventions nécessaires de la collectivité.

OBJECTIFS VISES

Le scénario global retenu par les élus, met la priorité sur les interventions dans le cas de bâtis dégradés. Partant des potentiels « libérés » ou disponibles, les ensembles de parcelles ne sont pas tous mis au profit de nouvelles constructions. Les propositions permettent de valoriser des espaces publics, de rendre accessibles des lieux structurants (rivière de la Manca, Parc communal), ou de créer des places de stationnement. Le dessin des bâtis laisse entrevoir une répartition entre habitations collectives et individuelles, selon le contexte des opérations.

Chaque opération se découpe en trois phases, une de acquisition du foncier, une de démolition éventuelle, et une de proposition pour une reconstruction ou une reconstruction. Pour chacun des îlots, plusieurs hypothèses ont été discutées avec les élus et les partenaires pour valider le scénario répondant au mieux aux ambitions, aux capacités et aux contraintes du site.

Dans ce quartier ancien, les opérations de petite taille en démolition-reconstruction sont-elles plus compliquées à réaliser que des grandes opérations en extension urbaine ? Pour flécher l'intervention publique et orienter la prospection vers les porteurs de projet, il fallait réussir à démontrer que les opérations proposées étaient viables, individuellement ou groupées. Pour comparer les situations de projets dans le centre-bourg, une estimation de la faisabilité financière a donc été proposée selon la méthode du « compte à rebours ». Elle permet d'estimer le montant restant pour acheter le foncier nécessaire, en fonction du coût initial de vente et des coûts incompressibles de démolition et de



Le ZAN : éclairages régionaux



construction. Cette méthode reste une approximation lisible principalement par le biais d'une comparaison entre îlots, mais elle apporte une information utile quant à la rentabilité présente et l'intérêt potentiel pour un porteur de projet. L'attention des élus est portée sur la recherche d'un bon équilibre des opérations entre elles (y compris avec les dépenses afférentes à la requalification des espaces publics). Sans perdre de vue la bonne adéquation des opérations avec les besoins répertoriés et les ressources des habitants, il s'agit ici de questionner et de faire évoluer les possibilités de renouvellement urbain au regard des complexités financières estimées.



PRÉSENTATION DE L'OUTIL

La méthode permet de localiser et distinguer des opérations vertes dites « rentables », des opérations oranges au bilan mitigé et des opérations rouges « déficataires ». Cet outil est une aide à la décision quant à la priorisation des secteurs de renouvellement. Si les opérations vertes les plus faciles partent en premier, aucun équilibre des investissements ne pourra être envisagé sur les autres secteurs plus complexes. Si les opérations sont amenées à intégrer plusieurs sites pour des interventions multiples, les secteurs rouges pourront trouver une opportunité de projet au regard d'un contexte plus large et d'un calcul intégrant une opération plus rentable.

UTILISATION

Les modélisations de projet apportent une première projection des mutations possibles sur chaque îlot, mais ne permet pas d'approcher la faisabilité opérationnelle à ce stade des études. Le lien avec des comparaisons chiffrées sur des opérations similaires est une bonne base de réflexion pour faire prendre conscience des leviers et des freins possibles dans les étapes de mise en œuvre du projet. Peu abordés dans les études initiales, cette approche financière n'est que comparative, mais cible déjà les enjeux d'un bon phasage, d'une répartition des investissements publics et les sujets clés du dialogue à venir avec les opérateurs.

CONSTRUCTION DE L'OUTIL

À la suite des esquisses de reconstruction des îlots délabrés, les scénarios font l'objet d'une analyse des coûts inhérents aux projets. Cette approche utilise des ratios pour les coûts de démolition-construction. Le prix de vente

estimé s'appuie sur une moyenne réaliste en fonction du programme projeté et en fonction d'opérations similaires déjà réalisées à proximité. La soustraction nous donne une somme abstraite restante pour l'achat du foncier (charge foncière). La méthode questionne ici la marge possible de l'opérateur et donc la faisabilité théorique du projet.

POUR EN SAVOIR PLUS

L'étude peut être consultée sur le lien suivant : <https://www.aguram.org/aguram/redynamisation-du-centre-bourg-dars-sur-moselle-synthese-de-la-demarche/>

Pour plus d'information contacter : DAMIEN LEVE, Pôle Planification Projets et Territoires, dleve@aguram.org

Le ZAN : éclairages régionaux

COMMENT PASSER DU REPÉRAGE ET DE L'OBSERVATION DES GISEMENTS AUX PROJETS ?



OUTILS DE MAITRISE FONCIÈRE

- * Acquisition à l'amiable,
- * Droit de préemption urbain
- * Zone d'aménagement différée (ZAD)
- * Déclaration d'utilité publique (DUP)
- * Acquisition de biens abandonnés par l'Etat



OUTILS DE PROTECTION

- * Sursis à statuer
- * Périmètre d'attente de projet global (PAPG)



OUTILS FISCAUX

- * Taxe d'habitation sur les logements vacants
- * Taxe de versement pour sous-densité (VSD)
- * Taxe d'aménagement
- * Taxe sur les friches commerciales
- * Projet urbain partenarial (PUP)
- * Surimposition des terrains constructibles



OUTILS DE PLANIFICATION

- * Orientations relatives à l'usage du foncier et des densités (SCoT)
- * Zonage et règlement local d'urbanisme (PLU)
- * Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- * Secteurs à plan de masse (PLU)
- * Programme Local de l'Habitat (PLH)

3

AMI ZAN

Mad et Moselle, lauréat !

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ZAN - 2022



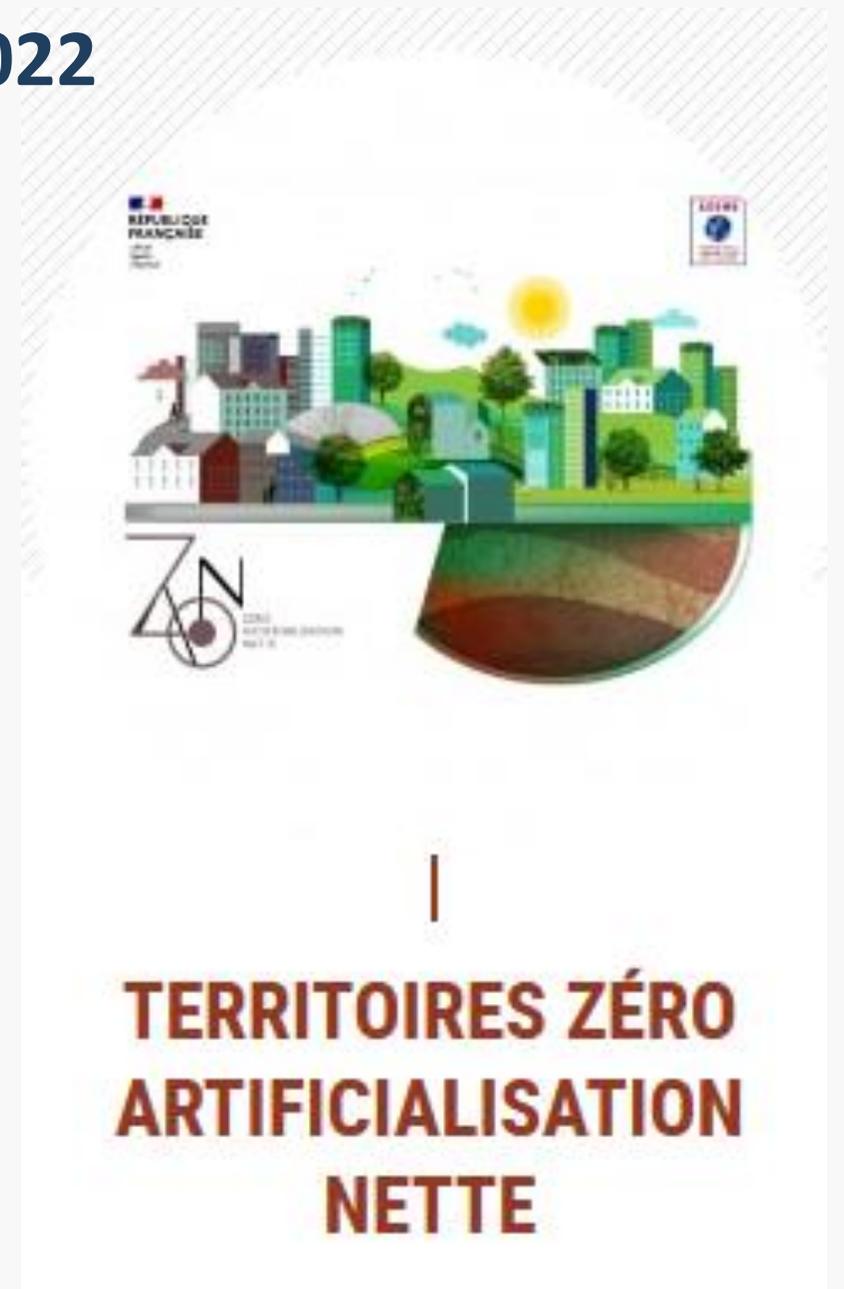
Mad & Moselle retenu parmi 22 autres territoires, représentatifs de la diversité des territoires

> appui en ingénierie territoriale

renouveau
urbain

restauration
écologique

éviter-
réduire-
compenser



4

LE SCoTAM, ACTEUR DU ZAN !

Accompagnement des élus

2022, ANNÉE DU FONCIER ET DU SOL !



InterSCoT
Grand Est

CAFÉ-PAYSAGE LA FACE CACHÉE DES SOLS

Mercredi 27 avril 2022
10h-12h30 (en visio)



ANALYSE DES DOCUMENTS
D'URBANISME EN CDU

Identifier vos besoins et répondre à vos interrogations

Autres possibilités d'animation

Intervention d'experts ?

Retour d'expériences ?

Bonnes pratiques sur site ?

Mobiliser les
bâtiments
vacants

Valoriser
nos friches

La notion de
compensation

Restez **connecté** !

www.aguram.org / [@agenceaguram](https://twitter.com/agenceaguram)



AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

DÉCRET NO 2022-762 DU 29 AVRIL 2022 : ZAN ET SRADET

Territorialiser en considérant 4 paramètres :

1° Les enjeux de préservation, de valorisation, de remise en bon état et de restauration des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des continuités écologiques

2° Le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà artificialisés, en particulier par l'optimisation de la densité, le renouvellement urbain et la réhabilitation des friches

3° L'équilibre du territoire, en tenant compte des pôles urbains, du maillage des infrastructures et des enjeux de désenclavement rural.

4° L'équilibre du territoire, en tenant compte des pôles urbains, du maillage des infrastructures et des enjeux de désenclavement rural

Traduire dans le fascicule (> règles)

Obligation de fixer des règles territorialisées

Possibilité de retenir le périmètre d'un ou de plusieurs SCOT

Obligation de déterminer une cible d'artificialisation nette des sols, en hectares, au moins par tranches décennales

Possibilité de lister les projets d'intérêt général majeur et d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en termes de consommation ou d'artificialisation sera uniquement pris en compte dans l'enveloppe régionale, sans déclinaison au niveau local.

Inscrire les moyens d'observation et de suivi permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs et le respect des règles.

UN PRINCIPE D'INTERDICTION DE TOUTE NOUVELLE AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE GÉNÉRANT UNE ARTIFICIALISATION DU SOL DANS LA LOI CLIMAT & RÉSILIANCE

PRINCIPE GÉNÉRAL depuis août 2021



Aucune autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage



UNE DEROGATION POSSIBLE POUR 3 TYPES DE PROJETS

1
La création d'une surface de vente inférieure à 10 000 m²

2
L'extension d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² après réalisation du projet

3
L'extension d'une surface de vente de plus de 10 000 m² dans la limite d'une seule extension et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 m²

Le projet doit ensuite réunir 2 critères obligatoires

S'insérer en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat



Répondre aux besoins du territoire

Et aussi respecter au moins l'un des 4 critères supplémentaires ci-dessous

Se trouver dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

S'insérer dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé pour favoriser la mixité fonctionnelle

Compenser par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé

Faire partie dans un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans un SCOT, ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement d'un PLUi [entrés en vigueur avant le 22 août 2021]