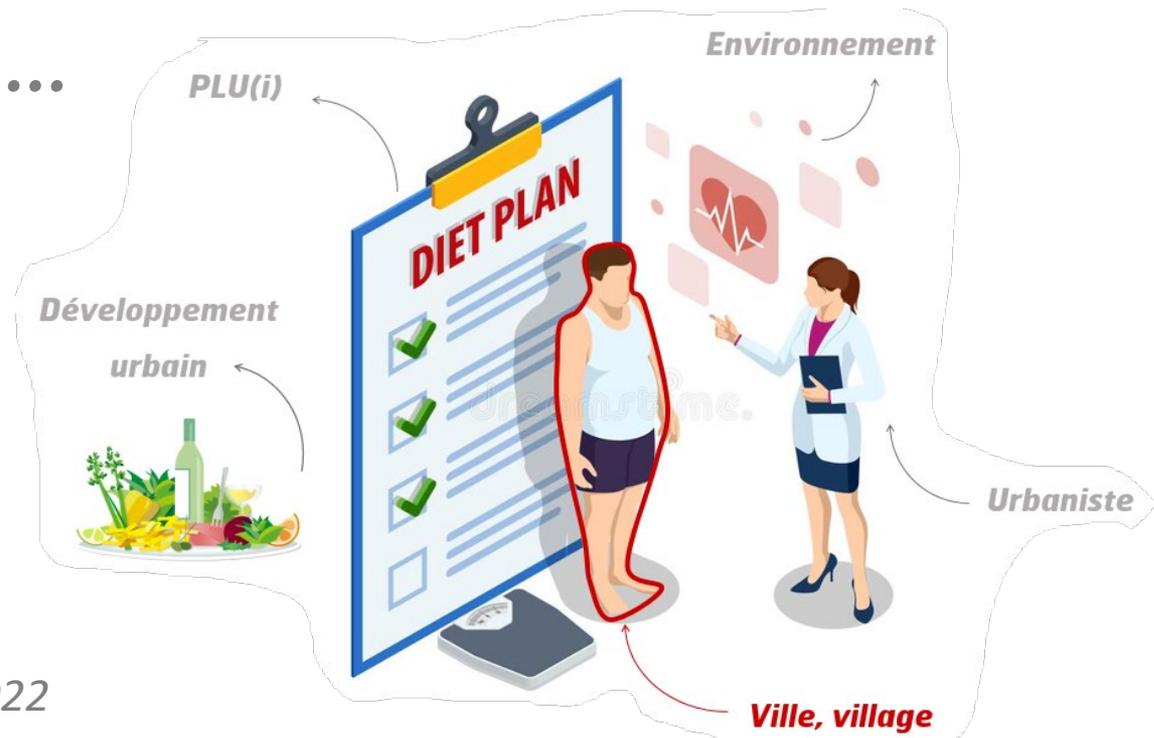


Demain « Zéro Artificialisation Nette » Pour les futurs SCoT et PLUi de nos territoires

La sobriété foncière ...



Mulhouse, 23 septembre 2022

Demain « Zéro Artificialisation Nette » Pour les futurs SCoT et PLUi de nos territoires



La sobriété foncière ...



1 ► **COMPRENDRE, CONNAITRE**



2 ► **MESURER**



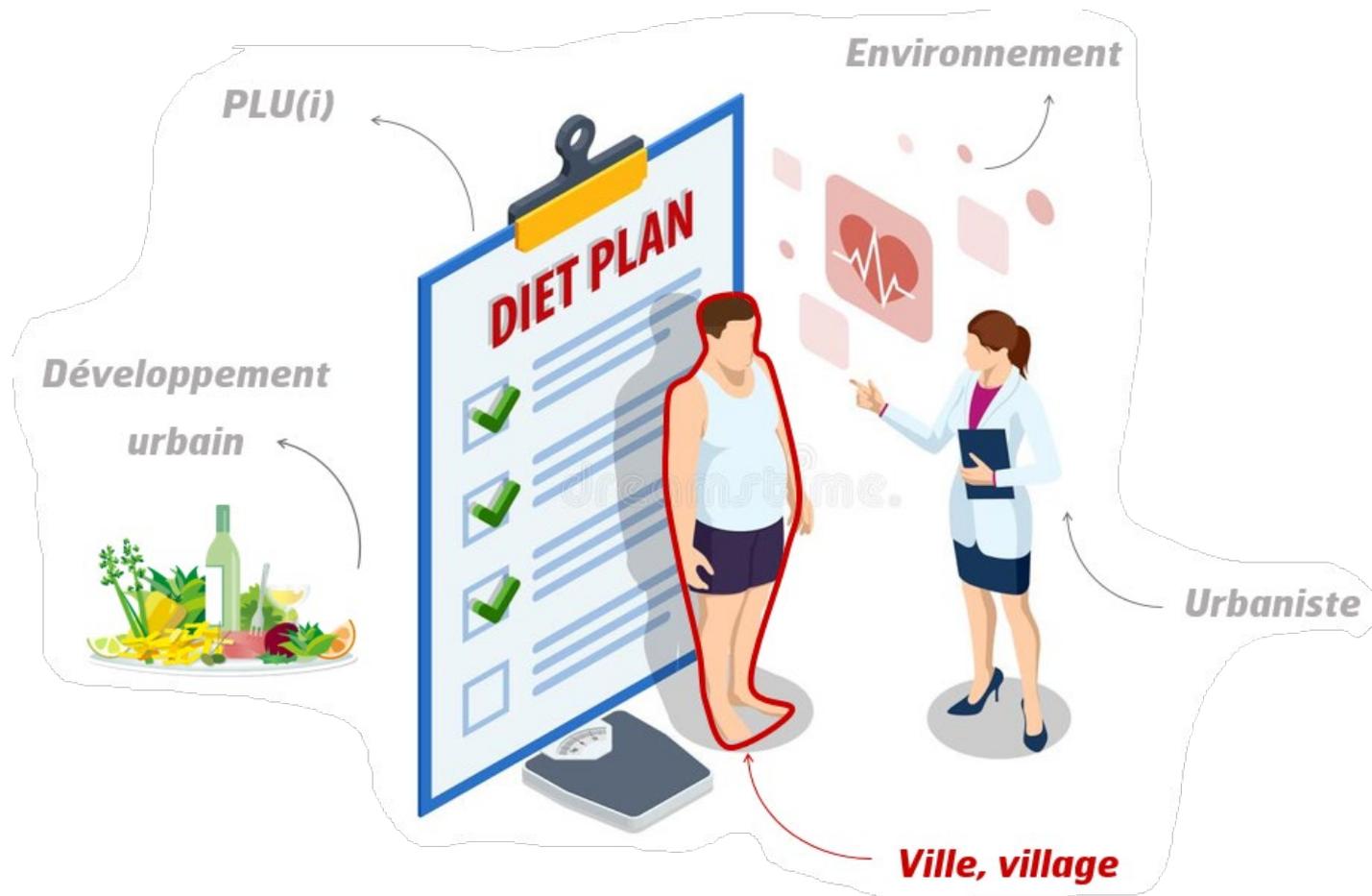
3 ► **AGIR CONCRETEMENT**



1 ► Comprendre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



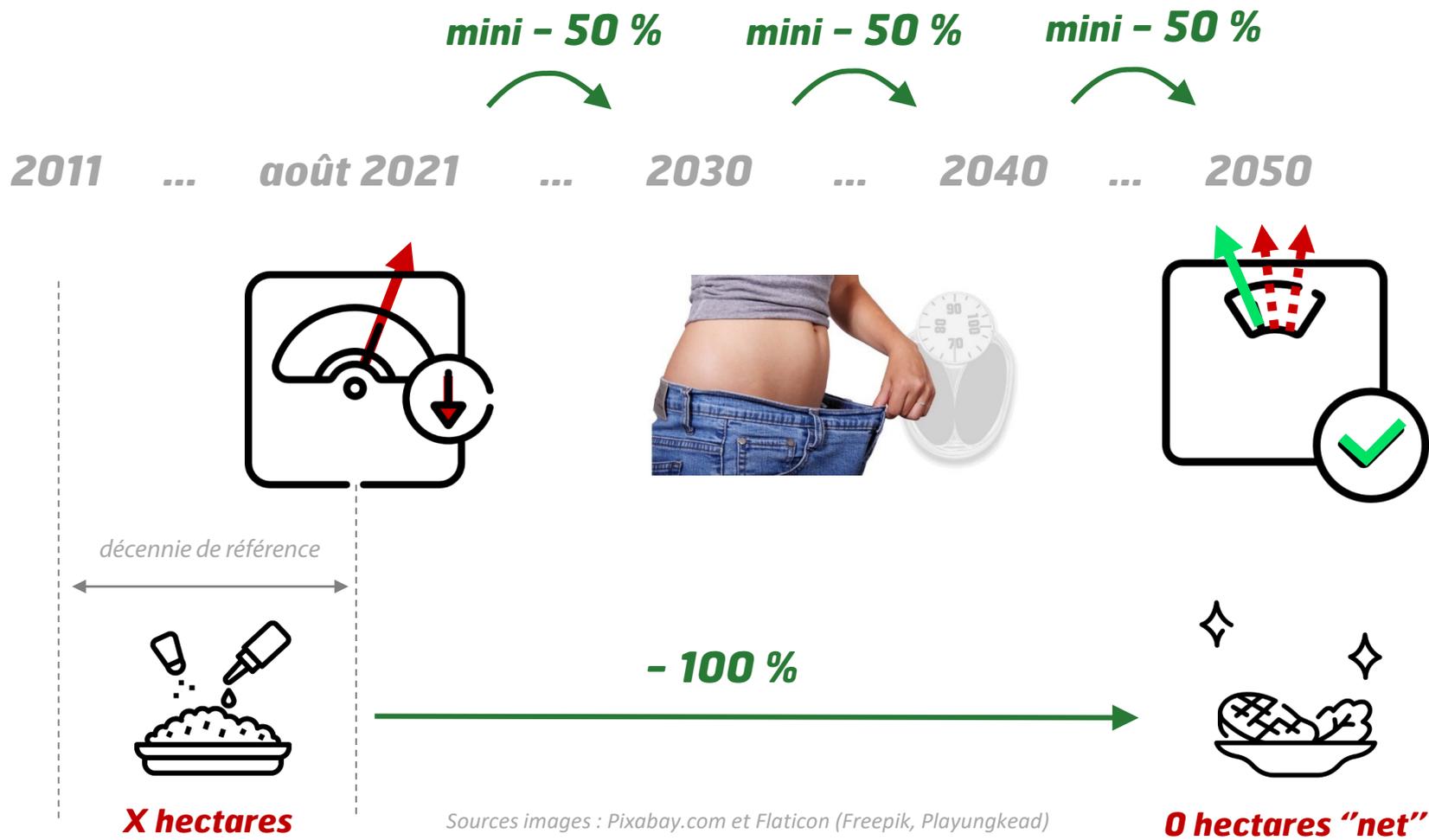
Imaginons que chaque ville ou village soit une personne ...



1 ► Comprendre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Jusque 2050, un régime foncier progressif



Sources images : Pixabay.com et Flaticon (Freepik, Playungkead)

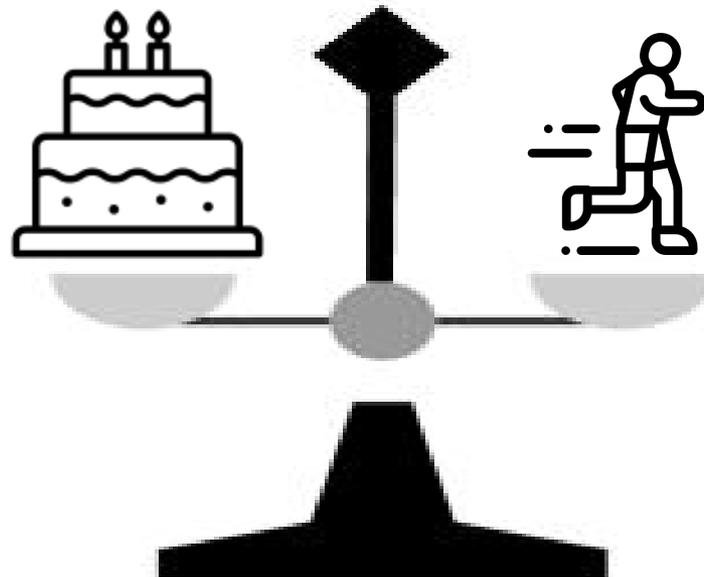
1 ► Comprendre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



A partir 2050 au plus tard, garder l'équilibre foncier

Je consomme ...

... je compense



1 ► Comprendre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Un calendrier qui suggère d'agir dès à présent dans l'esprit de la loi

22 août
2021

22 février
2024 *

22 août
2026 *

22 août
2027 *



Conférence des SCoT

Mise en compatibilité
des Schémas Régionaux
(territorialisation de l'objectif
de 50% à l'échelle des SCoT)



Construisons
notre avenir
en Grand

Mise en compatibilité
des SCoT / au SRADDET
(territorialisation de l'objectif à
l'échelle des PLUi et PLU)



Mise en compatibilité
des PLU(i) / au SCoT



Communauté de Communes
de la Vallée de la Doller
et du Soultzbach



* échéance pour la date d'approbation du document
(intégrer le délai nécessaire à la procédure)



1 ► Comprendre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Adopter dès à présent les bons réflexes et outils

2021 ...



... 2050



Observer, mesurer



Eviter, réduire



©www.ClipartsFree.de

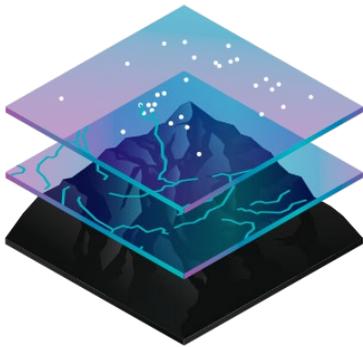
Compenser



2 ► *Mesurer et analyser la consommation foncière*



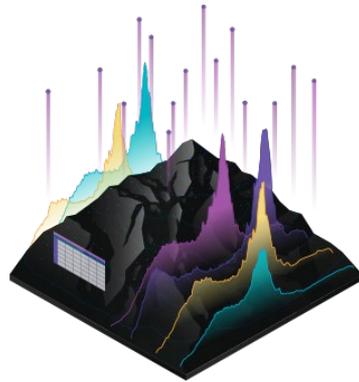
m2A, 2011-2021 : Quelle méthode d'analyse de la consommation ?



Vues aériennes

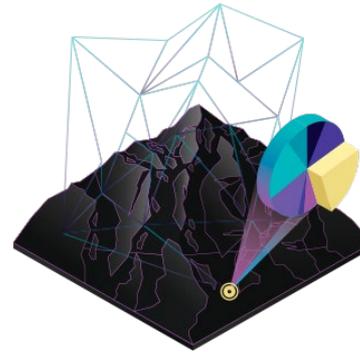
Occupation du sol
Grand Est
à grande échelle

Couche « bâtiment »
de l'IGN



Tâche urbaine 2011

Tâche urbaine 2021



Consommation du foncier
2011-2021



Perspective foncière
Calcul 2021-2050

Sources images : ESRI

2 ► Mesurer et analyser la consommation foncière



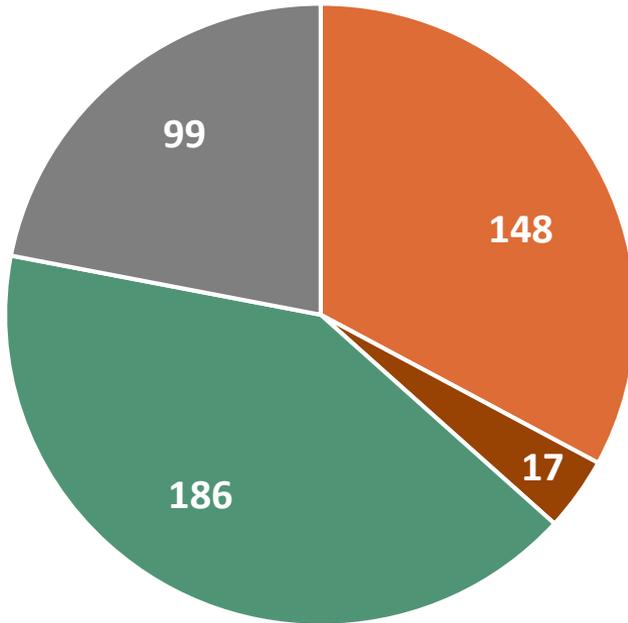
m2A, 2011-2021 : Quelles surfaces consommées ? Pour quels usages ?



Environ 450 ha



~ 45 ha/an en rythme moyen



Equipements-
infrastructures



Activités



Agricole (bâti)



Habitat

**DONNÉES
PROVISOIRES**

2 ► Mesurer et analyser la consommation foncière



Quelle efficacité de la consommation ? Quelles dynamiques en parallèle ?

450 ha consommés pour ...



~ + 4000 hab
(sur 2011-2019)



~ + 8000 log
(sur 2011-2019)
~ + 1000 log/an

soit > objectif SCoT de 620 log/an



~ - 4500 emplois
(sur 2011-2019)

**DONNÉES
PROVISOIRES**

Évolution 2011-2019 (ou 2021) (selon données disponibles)



Quelques ratios ...

895 m² / hab

(895 m² de foncier consommé pour l'habitat par habitant supplémentaire)

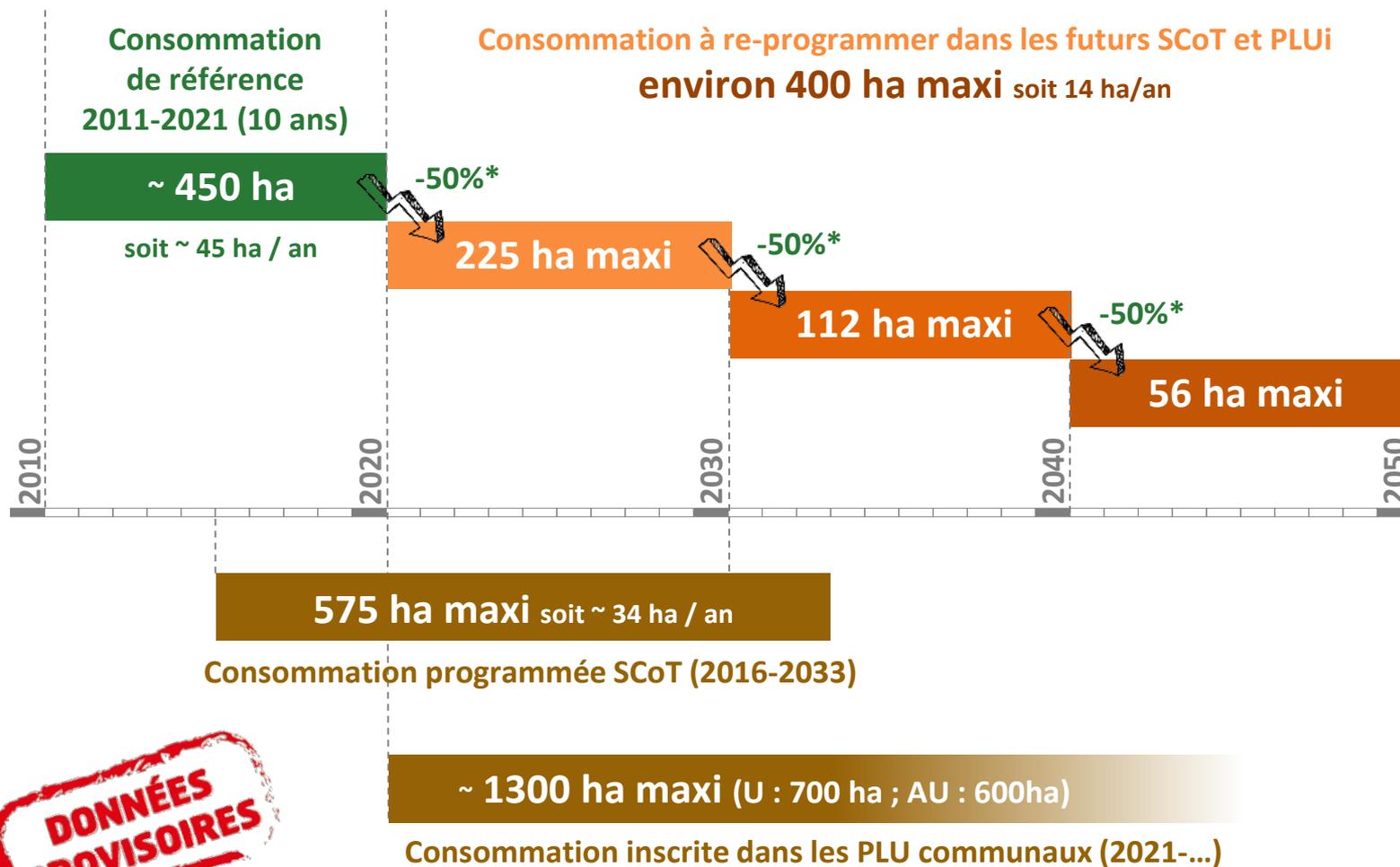
180 m² / log

(180 m² de foncier consommé pour l'habitat par logement supplémentaire)

2 ► Mesurer et analyser la consommation foncière



Mise en perspective de la consommation avec le SCoT et les PLU en vigueur



* Selon hypothèse SRADET pour le SCoT de -50%

3 ► Agir concrètement, mobiliser les outils



Un guide régional pour éclairer sur les gisements et outils pour la sobriété foncière

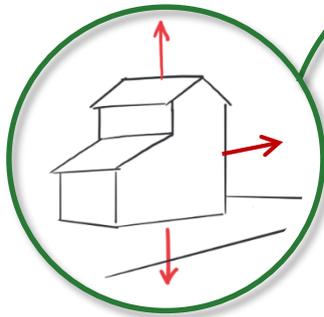
18 fiches-outils classées selon 4 leviers d'action

Retours d'expériences des 7 agences d'urbanisme du Grand Est



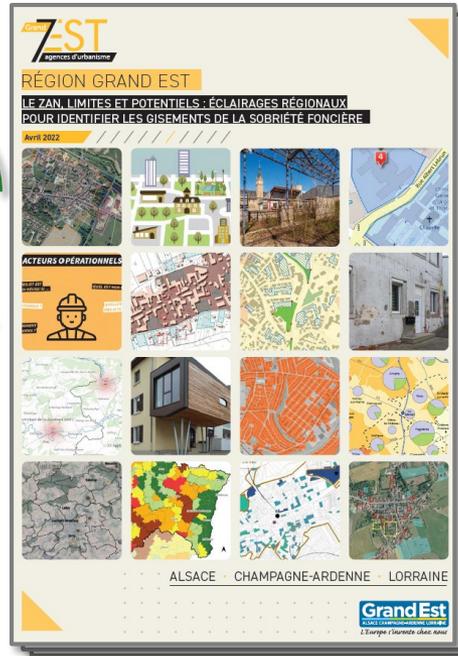
Levier 1 :

Mobiliser les logements vacants



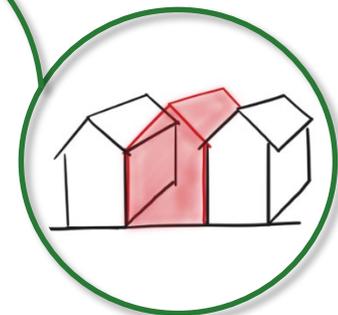
Levier 4 :

Densifier les tissus bâtis existants



Levier 2 :

Accompagner la mutation



Levier 3 :

Urbaniser ou préserver les dents creuses

3 ► Agir concrètement, mobiliser les outils



Exemple d'outil : observatoire ou atlas des friches

#FICHE 5 Atlas des friches de Lorraine

RECENSEMENT, ANALYSE ET CARACTÉRISATION DES FRICHES

Un atlas interactif pour consulter les fiches de 573 friches



ATLAS DES FRICHES Métropole du Grand Nancy TOMBLAINE

LES ENSANGES, TOMBLAINE 2.27 ha

epfge
SCALEN
AGURAM

Fond OSM

Localisation du site

Caractéristiques du site

Origine principale de la friche : **Logistique**
Vocation de la friche : **Non-connue**
Positionnement dans le cycle de reconversion : **Pas d'action connue**

Enjeux urbains autour du site

Situation par rapport aux espaces bâtis : A cheval avec la tache urbaine mais principalement dedans

Proximité des équipements : Plus de 5 équipements différents à moins de 300m

Proximité avec des espaces de biodiversité : A plus de 200m d'un réservoir de biodiversité ou d'une forêt

Mutabilité du site

Nature du propriétaire principal : Personne morale

Part de foncier public : 0%

Nombre de propriétaires : Entre 5 et 10

Part de surface bâtie : Entre 20 et 50%

Présence de pollution : Aucun site référencé sur BASIAS / BASOL / SIS / Sols pollués

Enjeux urbains forts
Enjeux urbains moyens
Enjeux urbains faibles

Mutabilité potentielle à court terme (< 5 ans)
Mutabilité potentielle à moyen terme (5 à 10 ans)
Mutabilité potentielle à long terme (>10 ans)

Novembre 2021

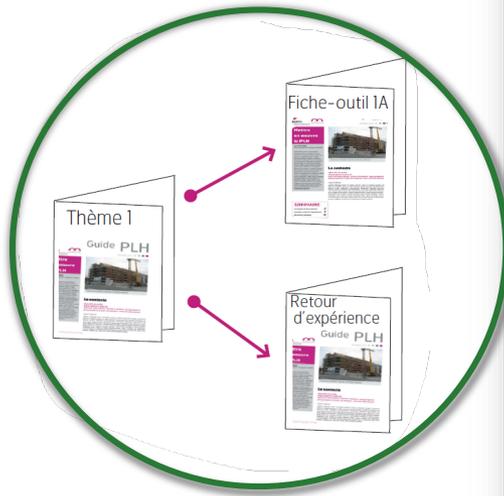
3 ► Agir concrètement, mobiliser les outils

Exemple d'outil : guide pratique mise en œuvre PLH

#FICHE 3 Guide pratique de mise en œuvre du PLH de Mulhouse Alsace Agglomération

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

35 fiches-outils classées selon 5 thèmes



FIL CONDUCTEUR - LES ÉTAPES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les 5 étapes de la production de logements

PHASE	THÈME	DESCRIPTION
PHASE AMONT	FONCIER	La réussite d'une opération de logements commence par la recherche de la maîtrise de foncier. Viens ensuite l'adéquation avec le PLU et le respect des éventuelles règles de fiscalité associées. Puis, dans le cas d'opérations moyennes ou grandes, le montage de l'opération et la mise en place d'une procédure d'aménagement. Et après, la construction des bâtiments plus ou moins difficile à financer selon la destination. Enfin, tout logement construit doit être fait aux délais du temps, de la réglementation et de l'évolution des besoins de vie, pour continuer à être en adéquation avec les besoins de la population.
	URBANISME RÉGLEMENTAIRE	➔ Mobiliser le foncier Mobiliser le foncier ne signifie pas nécessairement acquérir le foncier présent à toutes les étapes. Il s'agit avant tout d'avoir la capacité de déterminer l'utilisation du foncier.
PHASE PROJET	URBANISME OPÉRATIONNEL	➔ L'urbanisme réglementaire L'aspect réglementaire est primordial dans la production de logements. Il permet de traduire les objectifs de la politique de logement en planificatif et orienter l'aménagement des futures zones d'encadrement l'évolution des secteurs déjà construits. La fiscalité est un levier d'action incitatif efficace pour la densification du tissu urbain.
	PRODUCTION DE LOGEMENTS	➔ L'urbanisme opérationnel Les opérations de taille moyenne ou grande nécessitent un accompagnement. Choisir la procédure adaptée, travailler en concertation avec les acteurs concernés, réaliser des études préalables, concéder ou encadrer l'aménagement, sont des éléments clés pour assurer la réussite de ces opérations qu'elles soient d'initiative publique ou privée.
PHASE AVAL	GESTION DU PARC EXISTANT	➔ La production de logements Certaines opérations de logements sont plus difficiles à financer, des partenariats ou du programme. Elles concernent des logements pour personnes âgées, pour des personnes à mobilité réduite, pour des personnes à faible revenu ou encore des opérations mixtes (privé - public). Des outils spécifiques peuvent en faciliter la réalisation.
	GESTION DU PARC EXISTANT	➔ La gestion du parc existant Vacances, rénovation thermique, insalubrité, dégradation, construction des difficultés à surmonter (et sur les futures constructions à long terme) sont des enjeux qui nécessitent des outils spécifiques ou adaptés sont mobilisables pour répondre à ces enjeux.

Guide pratique de mise en œuvre du PLH - Thème 1 : le foncier

Fiche 1E Les biens sans maître et abandonnés

Bénéficiaire de foncier délaissé

Références juridiques

Liens autres fiches

Exemple local d'application

- Staffelfelden

En 2009 la commune a cédé un terrain de 90 ares à un lotisseur, en échange d'une rente et de la viabilisation d'un terrain de 7 ares qui lui a été restitué. Le lotisseur a aménagé une partie du lotissement du Chêne sur 83 ares de ce terrain, comprenant au total une centaine d'habitations. Il y a également réalisé en 2012 une opération de 32 logements sociaux (résidence Clé des Champs et maisons jumelées le Patio).

- Pour en savoir plus ...

Contact : Florian BROYEZ
florian.broyez@ville-staffelfelden.fr

- Autres communes ayant utilisé l'outil (non exhaustif)

- Richwiller
- Riedisheim

3 ► Agir concrètement, mobiliser les outils



Cadre légal : une série d'analyses foncières à mener



3 observatoires demandés

Habitat

Foncier

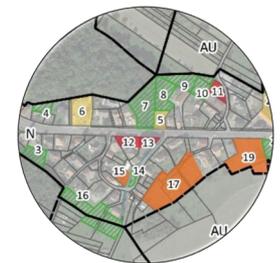
Zones d'activités



2 analyses foncières demandées

Conso. foncière

Potentiel de densification



Intérêt de mettre en cohérence ces analyses thématiques
OBSERVATOIRE ELARGI DU FONCIER

3 ► Agir concrètement, mobiliser les outils



PLUi de m2A : un premier volet pour un observatoire du foncier

Une web carto pour un travail concerté avec les communes sur le foncier
en cours de réalisation par l'AURM

