

> LES ENJEUX DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Fabienne Marseille

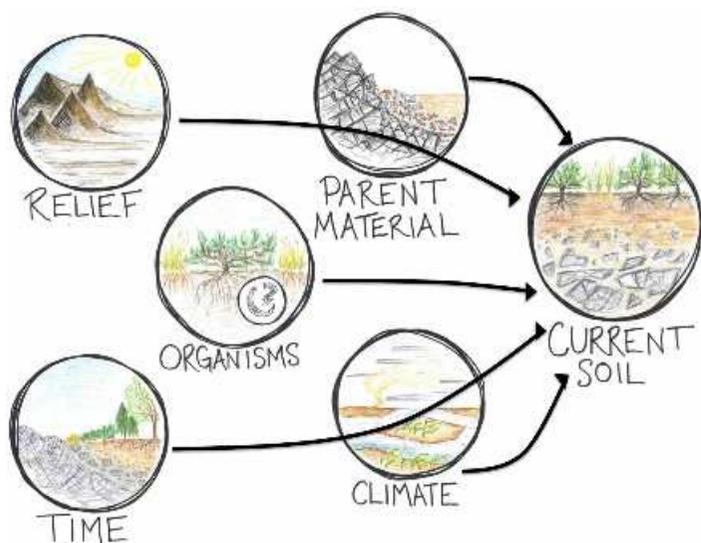
fabienne.marseille@cerema.fr

01 juin 2023

Les sols sont une ressource ...

... qui prend des milliers d'années à se former

Facteurs naturels



Des sols très divers



Il existe de nombreux sols, chacun disposant de caractéristiques et propriétés différentes. Ils ne peuvent pas mêmes fonctions, et répondre aux mêmes usages. Crédit photo : Joël Moulin - C

(Crédit photo : Joël Moulin – Chambre d'Agriculture de l'Indre)



+ facteur anthropique

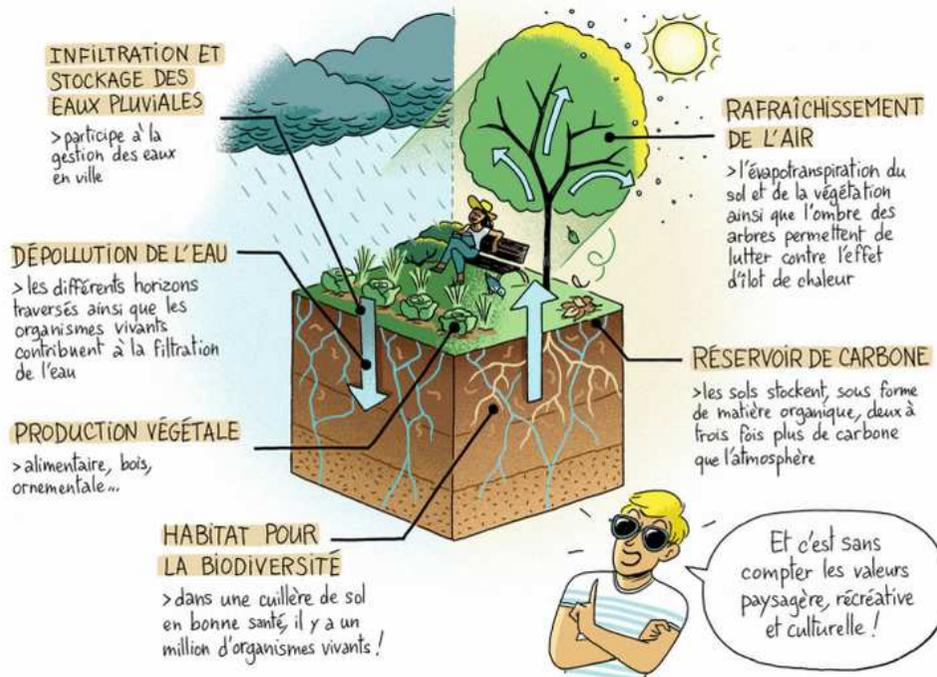


Sol pseudo-naturel	Sol remblayé	Sol de friche	Sol scellé
--------------------	--------------	---------------	------------

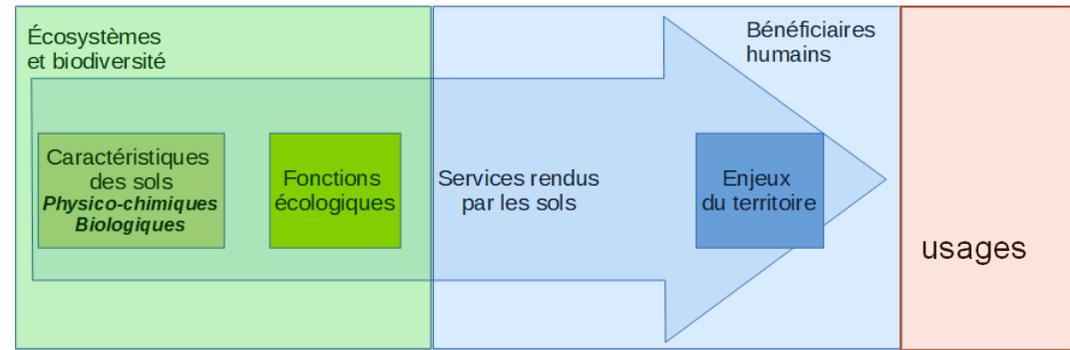
Sols urbains

Les sols sont une ressource

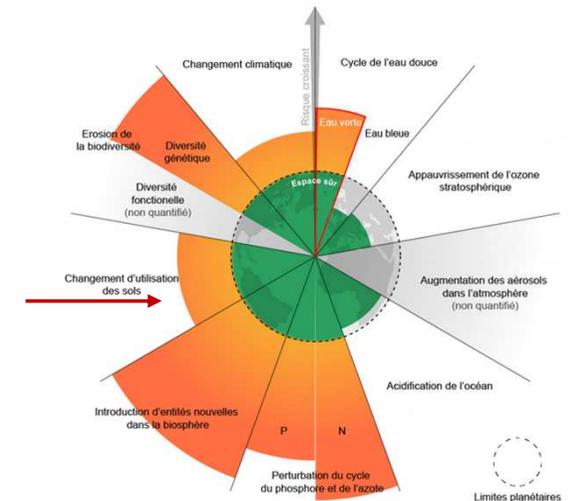
... indispensable



Cerema 2019 - Mathieu Ughetti



Le concept de limites planétaires, (défini en 2009 par des chercheurs du **Stockholm Resilience Centre**) établit un cadre au-delà duquel le système n'est plus en capacité de se régénérer.



L'objectif ZAN et la préservation de

La limite planétaire concernant l'utilisation d'eau douce (eau verte) a été franchie. Elle rejoint les 5 autres déjà dépassées, dont la dernière avait été officiellement dépassée en janvier 2022.

Crédit : Wang Erlandsson et al. (2022) Stockholm Resilience Center

Traduction Sydney THOMAS pour @BorPole

Les sols sont une ressource ...

... indispensable et pourtant menacée



Impact du changement climatique de plus en plus visible sur les sols

+

Pressions anthropiques : urbanisation, imperméabilisation, tassement, érosion, pollution, ...

→ Enjeu majeur de protection des sols et de maîtrise de l'artificialisation

La sobriété foncière et la prise en compte de la qualité des sols pour atteindre l'objectif ZAN



**De l'occupation
du sol...**

... à sa qualité

**Du suivi de la
consommation
d'espaces NAF...**

**... au suivi de
l'artificialisation**



Artificialisation (depuis août 2021)

«Un **sol** est regardé comme artificialisé si l'occupation ou l'usage qui en est fait affectent durablement tout ou partie de ses **fonctions écologiques**, en particulier ses fonctions **biologiques, hydriques et climatiques** ainsi que son **potentiel agronomique**.»

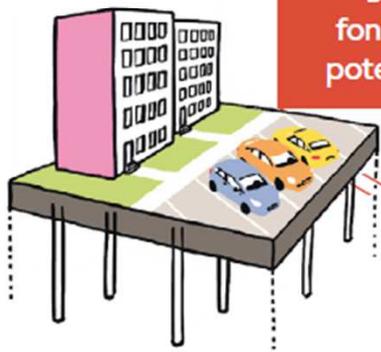
Les fonctions des sols : vision législative / réglementaire

Article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme Une définition articulée autour de deux volets

PROCESSUS D'ARTIFICIALISATION

Basé sur l'atteinte durable aux fonctionnalités écologiques et aux potentialités agronomiques des sols

Échelle des projets



BILAN DU ZAN

Calcul du solde entre les flux de sols artificialisés/désartificialisés

Échelle des documents de planification et d'urbanisme



© BecomeStudio X
Caroline Vetsmany

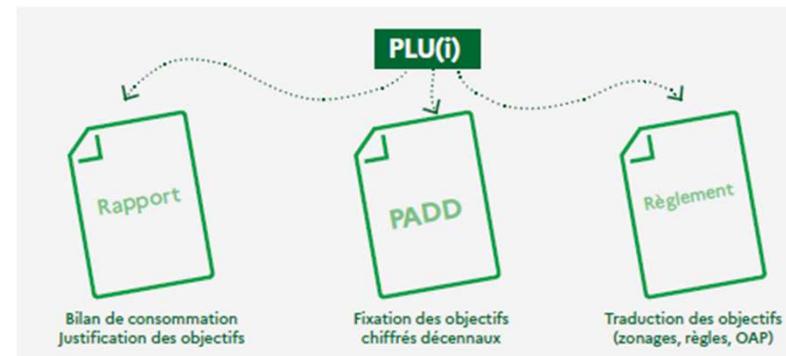
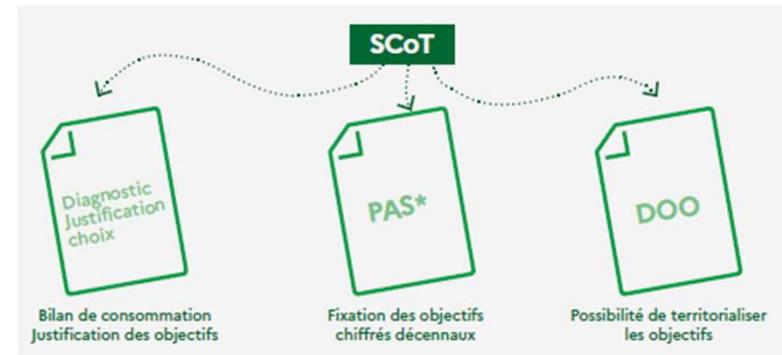
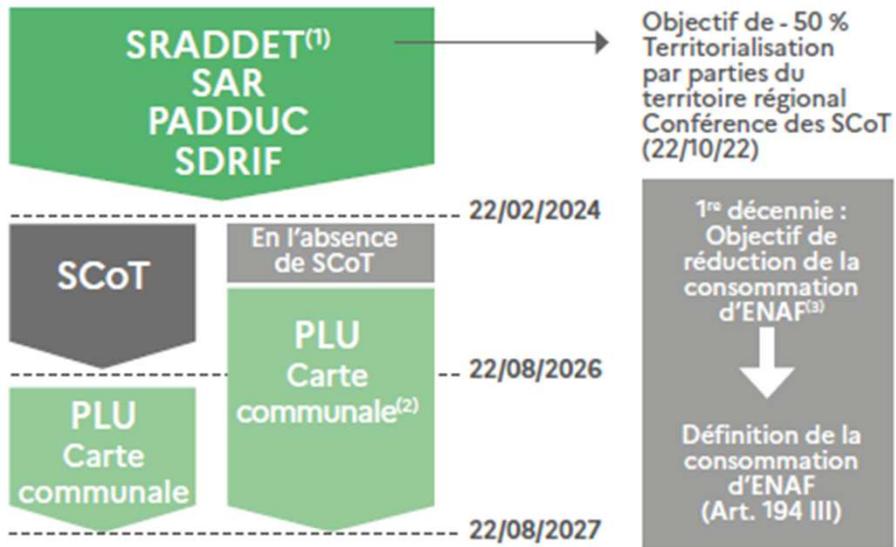
Décret d'application : Est considérée

- 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

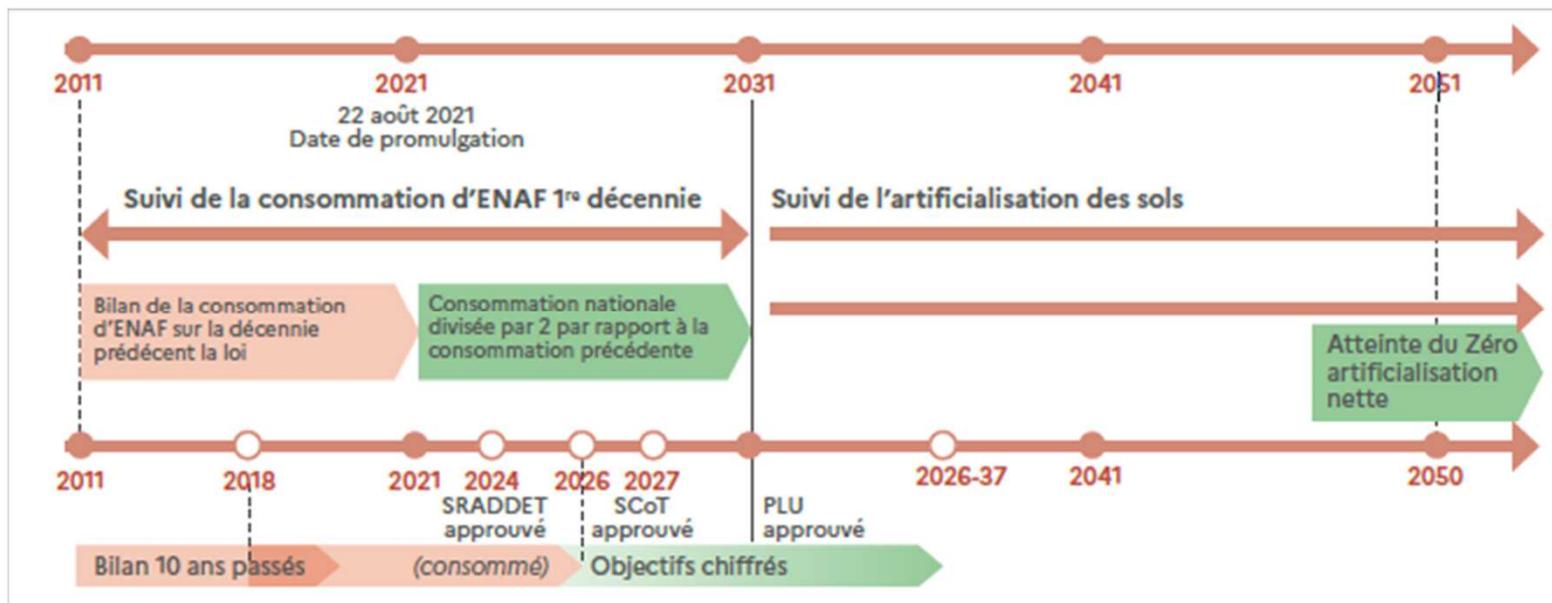
+ nomenclature

Source : Zéro artificialisation nette - décryptage de la réforme sur l'artificialisation des sols

Déclinaison de la loi Climat et résilience dans les documents d'urbanisme



Déclinaison de la loi Climat et résilience dans les documents d'urbanisme



Proposition de loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de "zéro artificialisation nette" au cœur des territoires en cours de discussion

Période transitoire :

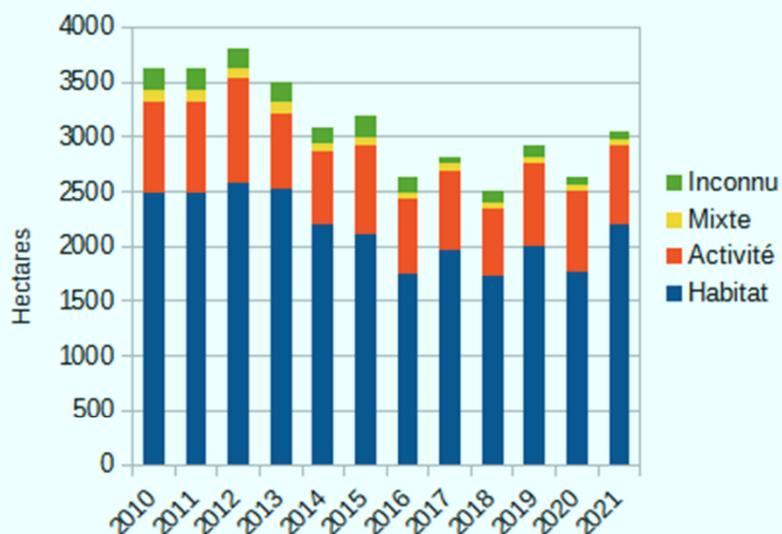
Les objectifs fixés dans les SCoT /PLU concernent l'ensemble de la période alors qu'il restera moins de 4 ans avant 2030.

Anticipation nécessaire par des actions de sensibilisation

Les chiffres de la consommation d'espace en ARA et BFC

Deux régions contrastées

Auvergne-Rhône-Alpes

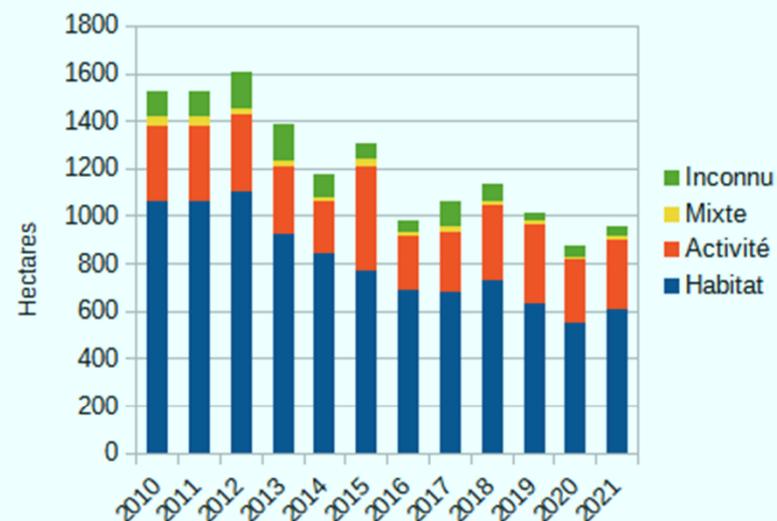


30 187 ha consommés entre 2011 et 2021

Entre 2013 et 2018

- 14 275 ha consommés
- + 236,9k habitants
- + 185,1k ménages
- + 61,7k emplois

Bourgogne-Franche-Comté



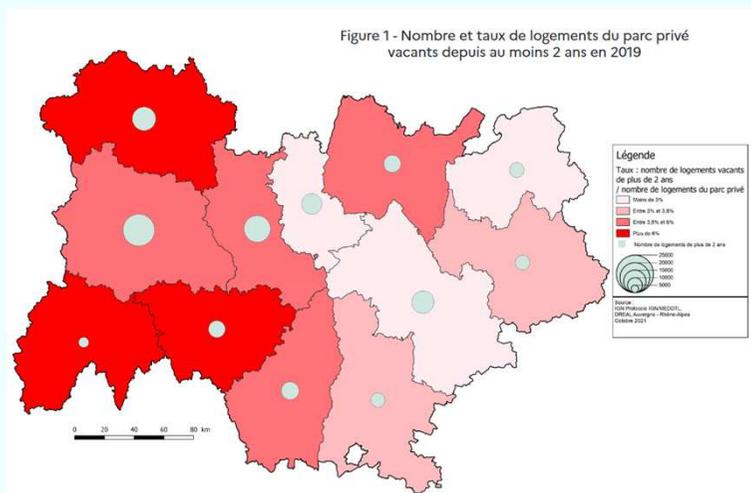
11 523 ha Consommés entre 2011 et 2021

Entre 2013 et 2018

- 5 668 ha consommés
- **- 12k habitants**
- + 29,5k ménages
- **- 23,5k emplois**

Les chiffres de la vacance en ARA et BFC

Deux régions contrastées



De 7% en 1999 à 8,5 % en 2018*

Une vacance structurelle diffuse, plus marquée dans :

- les territoires détendus,
- les secteurs ruraux,
- les communes hors attraction des villes ou les moins urbanisées

* La vacance structurelle dans le parc privé en Auvergne-Rhône-Alpes
 DREAL ARA

Taux de logements vacants en 2016

Rang	Départements	Taux
3	Nièvre	13,5
12	Yonne	11,2
21	Haute-Saône	10,4
26	Saône-et-Loire	10,1
27	Jura	9,9
49	Territoire de Belfort	8,7
52	Doubs	8,5
54	Côte-d'Or	8,3

De 8,7% en 2011 à 9,9 % en 2016* - 159 000 log vacants

Vacance modérée dans les départements urbains, plus forte dans les départements ruraux

+ enjeux résidences secondaires dans départements touristiques tels que le Jura.

* Observation et statistiques, Les logements vacants – janvier 2021 DREAL BFC

LE FONCIER – DES OPPORTUNITÉS MULTIPLES

Préservation des sols et de la biodiversité

Préservation de la ressource en eau

Réduction de l'étalement urbain et de la fragmentation des espaces

Résorption de la vacance,

Préservation / amélioration du cadre de vie en milieu urbain,

Une offre de logements à adapter / de l'activité à ramener en centre Bourg,

Rationaliser l'utilisation du foncier économique,

Diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population,

Mise en place de mesures de compensation

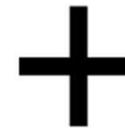
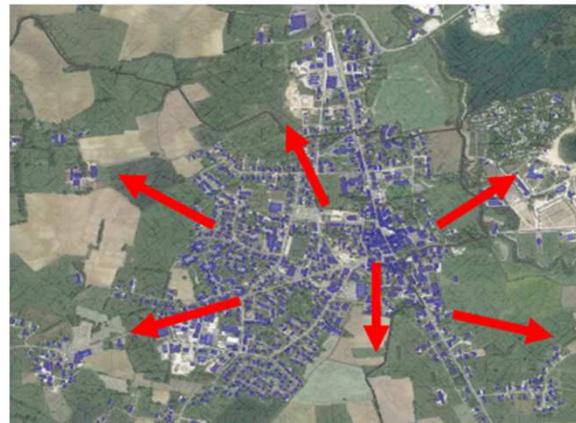
STRATÉGIE FONCIÈRE : FAIRE AUTREMENT



STRATEGIE FONCIERE : FAIRE AUTREMENT

Illustration extraite
de la stratégie
foncière de Grand
Bourg
Agglomération
Approche générale
visant un ensemble
d'enjeux

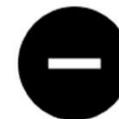
Coûts de construction et ingénierie
moindre.



pas de consommation d'espace
agricole,
Dynamisation du centre bourg,
Moins de vacance dans le bâti,
Atténuation du trafic,
hausse de la qualité du cadre de vie.



Consommation d'espace,
Etalement urbain,
Artificialisation de terres agricoles,
Vacance du bâti, trafic croissant,
Ecosystèmes impactés.



Coût de construction et Ingénierie
nécessaire plus importants,
Artificialisation dans le tissu urbain

Des stratégies globales ou ciblées à adapter aux enjeux du territoire et à ses besoins

Pour avancer sur le sujet, la journée sera dédiée à la présentation :

D'outils à mobiliser

De méthodes à déployer pour caractériser les sols, le foncier mobilisable,

Des exemples de stratégies globales ou thématiques

Le programme de la journée

- 10h20 **Les outils du foncier développés par le Cerema, présentation et exemples d'application :**
Urbanvitaliz - Amélie Quillet, chargée de déploiement UrbanVitaliz
Cartofriches et Observatoire national de l'artificialisation - Stéphane Lévêque, chargé de mission Zéro Artificialisation Nette, Cerema
Urbansimul - Antoine Lemot, Chargé d'études géomaticien, Cerema
- 10h55 **Intégrer la qualité des sols à travers leur multifonctionnalité dans l'aménagement du territoire – Mise en œuvre du projet MUSE sur le SCoT Métropole Savoie et dans le cadre d'un projet de contournement routier – Fabienne Marseille et Florence Baptist dirigeante de Soltis Environnement**
- 11h25 **Pause : démonstration des outils Urbansimul et Observatoire national de l'artificialisation**
- 11h40 **Stratégie foncière de Grand Bourg Agglomération - Guillaume Fauvet, vice-président stratégie territoriale et foncier à Grand Bourg Agglomération**
- 12h20 **Articuler préservation des sols et mobilisation du foncier – Témoignage de la Communauté Urbaine du Creusot Montceau – Marie Tabary, responsable du service urbanisme à la Communauté Urbaine du Creusot Montceau**
- 12h40 **Synthèse de la matinée – Isabelle Mesnard, cheffe de groupe et responsable nationale foncier, Cerema**
- 12h55 **Pause déjeuner**

Le programme de la journée

- 14h00 **Café : démonstration des outils Urbansimul, Cartofriches et Urbanvitaliz**
- 14h15 **La mesure de l'artificialisation : une question d'échelle - Frédéric Berlioz, chef du groupe géomatique et données, Cerema**
- 14h45 **Stratégie foncière, eaux et milieux naturels : croiser aménagement et environnement
Alexandre Manzanilla, directeur de l'EPAGE de la Bourbre**
- 15h15 **Le développement économique à l'heure de la sobriété foncière - Nicolas Gillio, chargé de mission Appui socio-économique aux territoires, Cerema**
- 15h45 **Potentiel de mutation / densification du foncier économique - Nicolas Montanaro, chef de service adjoint Animation des Politiques sur les Territoires, DD Stratégie foncière : faire autrement...**
- 16h15 **Synthèse de l'après midi – Isabelle Mesnard, Cerema**
- 16h30 **Échanges et clôture de la journée**