

# > APPROCHE STRATÉGIQUE DU FONCIER

Outils et retours d'expériences

01 juin 2023

# Articuler préservation des sols et mobilisation du foncier Témoignage de la Communauté Urbaine du Creusot-Montceau

Marie TABARY – responsable du service urbanisme de la CUCM

# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

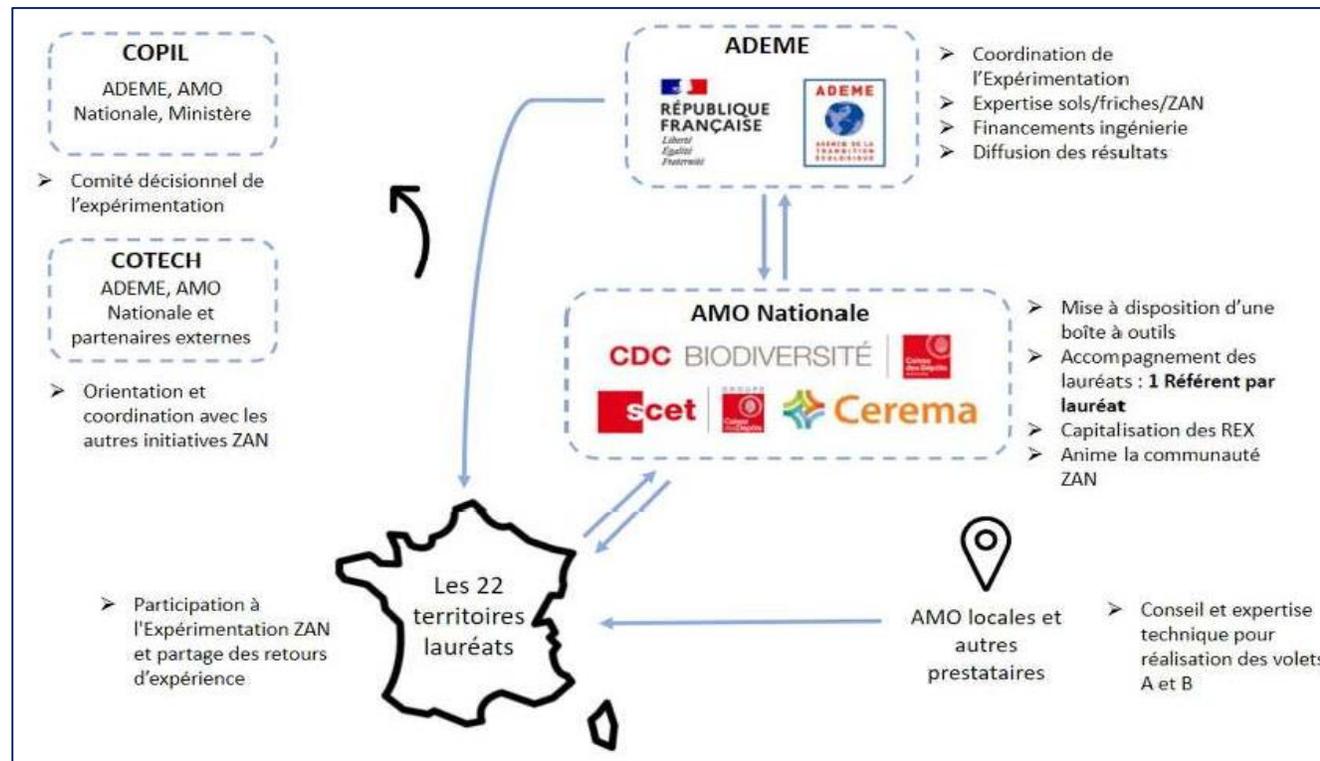
## Contexte de l'étude

- **Point de départ** : loi Climat et Résilience et objectif « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050, avec un objectif intermédiaire de -50% d'ici à 2031 (objectif à adapter selon la révision du SRADDET BFC)
- **Lancement d'un AMI par l'ADEME fin 2021, objectif** : accompagner et encourager des acteurs souhaitant s'engager dans une stratégie ambitieuse pour le ZAN
- **CUCM lauréate parmi 22 territoires**
- **CUCM accompagnée du Cerema et de Villes Vivantes** pour la réalisation de l'étude visant à définir une **stratégie ZAN** pour le territoire



# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Acteurs de la communauté « Territoires ZAN »

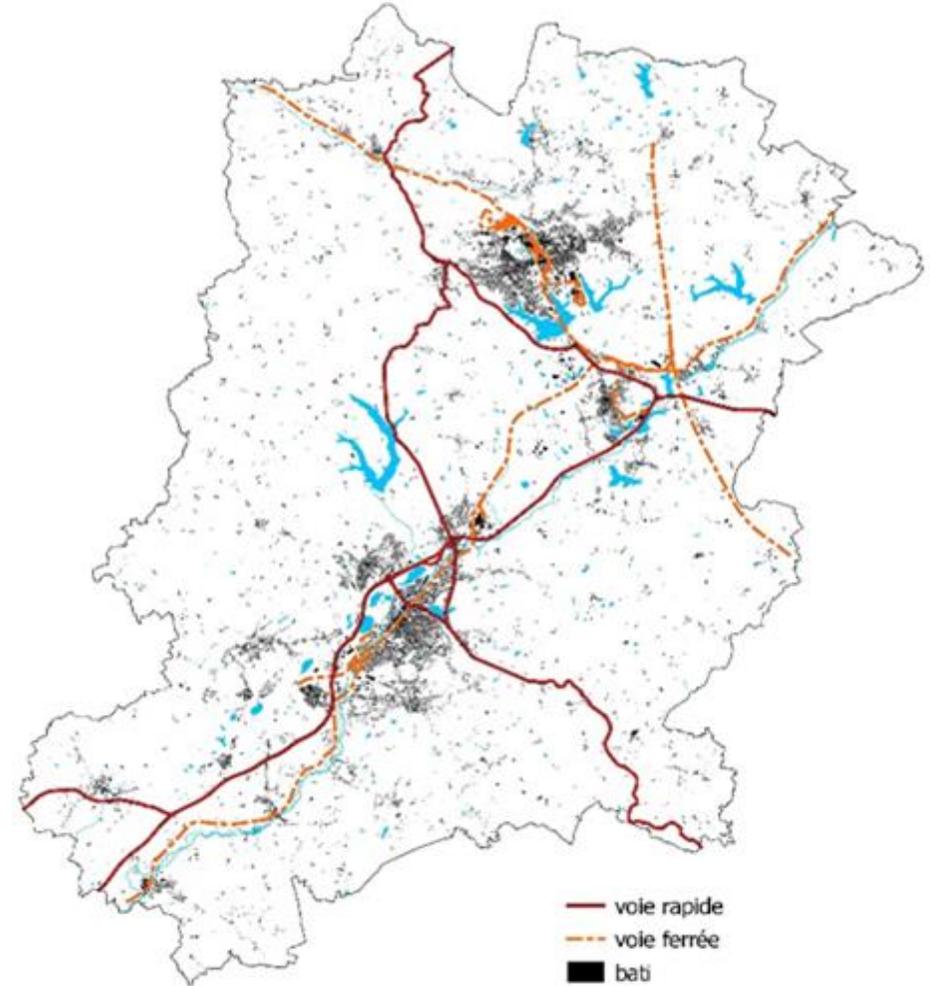


Villes Vivantes

# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Contexte du territoire

- Un territoire de 92 305 habitants (INSEE 2019), organisé autour de **2 bassins industriels** :  $\frac{3}{4}$  de la population et des emplois (villes centre et 1<sup>ères</sup> couronnes)
- Des **axes de communication majeurs** qui ont structuré le développement du territoire
- Un **territoire urbain-rural** avec des enjeux de préservation des espaces NAF, ressource en eau (situation en tête de 3 bassins de versants), continuités des corridors écologiques



# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Contexte du territoire

### Un territoire confronté à double problématique :

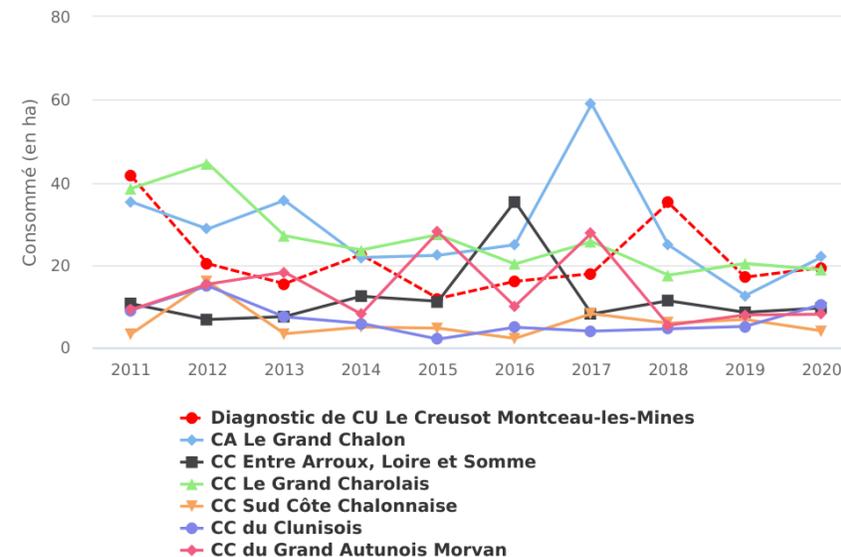
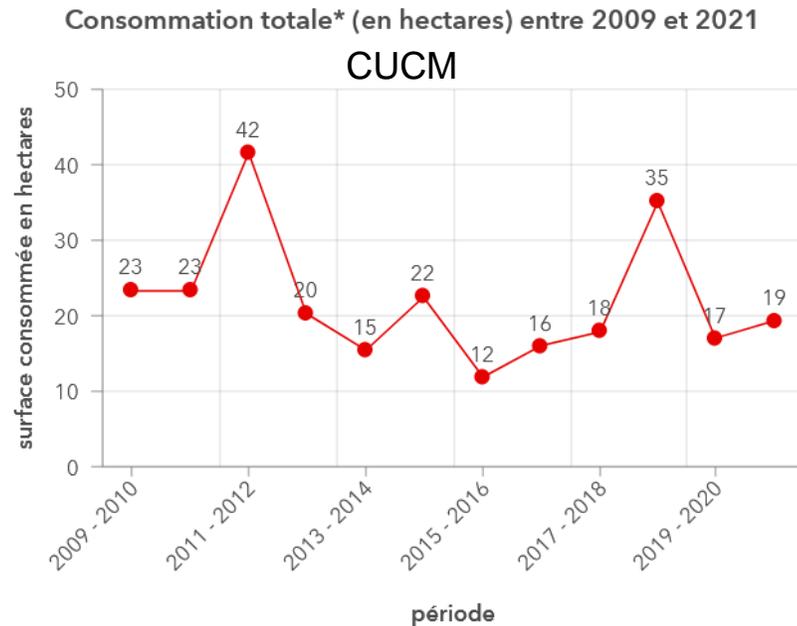
- Une **baisse de la population**, avec **dans le même temps des installations de ménages**, avec de forts besoins en logements, non satisfaits
  - Baisse de -8% de la population (2014 et 2020), hétérogène sur le territoire : les communes centres sont davantage concernées. À l'inverse des communes des couronnes des deux agglomérations voient leur population augmenter.
  - Baisse du nombre d'emplois de 9% entre 2008 et 2019.
- **Malgré la diminution de la population**, le taux d'artificialisation est supérieur à la moyenne nationale et **la consommation d'espaces NAF est importante** sur un ensemble de communes pour le développement résidentiel.

**Une expérience de la reconversion et du renouvellement urbain** (cités minières, parc social (GPRU), parc privé (OPAH, BIMBY))

# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Contexte du territoire

**217 Ha** de consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2020



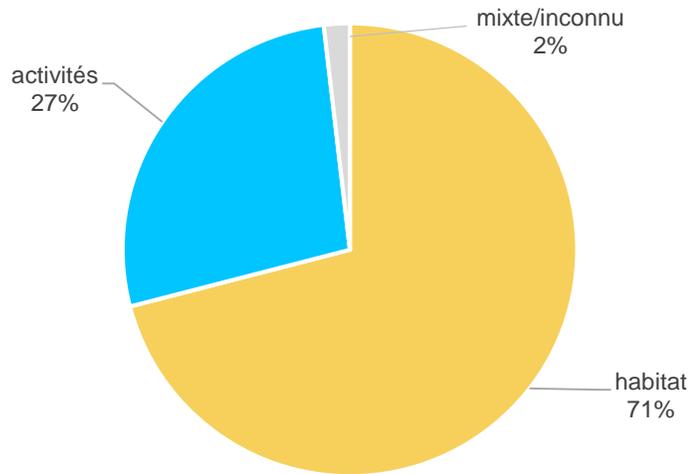
Highcharts.com

\* total = activité + habitat + mixte + inconnu

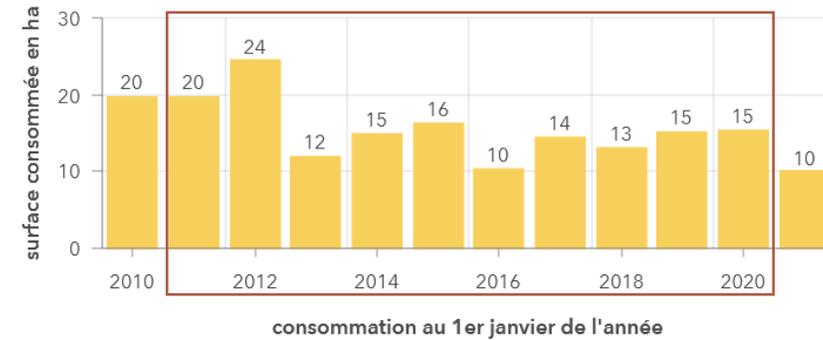
# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Contexte du territoire

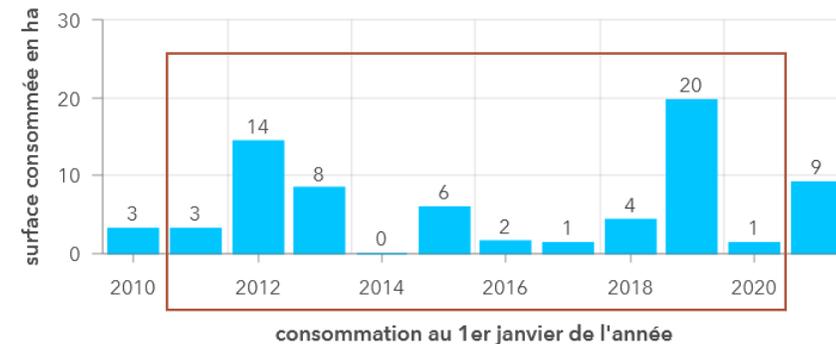
Répartition du flux de consommation d'ENAF par destination entre 2011 et 2020



consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2021



# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Contexte du territoire

Le ZAN : une opportunité pour définir une stratégie de sobriété foncière, mise au service du projet d'attractivité du territoire, en cohérence avec les objectifs du PLUi :

- Renforcer les centralités et l'armature urbaine du territoire (logements, équipements services) ;
- Préserver les ressources et améliorer le cadre de vie (ressource en eau, trame verte et bleue, désimperméabilisation des sols) ;
- Développer une offre d'habitat attractive, pour répondre aux besoins d'accueil du territoire (habitants et salariés d'entreprises) ;
- Améliorer et valoriser l'environnement d'accueil des zones économiques, à destination des entreprises.



# CONTEXTE DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE « TRAJECTOIRE ZAN »

## Objectifs de l'étude

L'étude engagée devra permettre de définir la trajectoire ZAN, à intégrer dans le PLUi d'ici 2027, et de décliner une stratégie de sobriété foncière, tenant compte des besoins économiques, résidentiels et environnementaux, en travaillant sur :

- La **réduction des extensions urbaines**, en réinterrogeant les choix des zones ouvertes à l'urbanisation
- La **mobilisation du foncier mutable et invisible** (foncier bâti, vacant ou sous-occupé), en s'intéressant notamment aux filières de production de logements
- La **renaturation et la désimperméabilisation des sols** dans l'enveloppe urbaine

Elle servira de « **feuille de route** » aux élus et services, afin de définir les sites prioritaires de remobilisation foncière, en les hiérarchiser et les phasant pour aboutir, à l'horizon 2050, à l'objectif de « **zéro artificialisation nette** »

# PHASAGES ET MÉTHODES

## Phasage de l'étude

L'élaboration de la stratégie se déroulera en **3 étapes** :

- Un **diagnostic** du territoire (durée : 8 mois, de mars à novembre 2023)
- Un dimensionnement de l'**ambition ZAN**, appuyé sur l'identification des besoins, des filières de production de logements et de l'identification des sites à enjeux (durée : 4 mois, de décembre 2023 à mars 2024)
- L'élaboration d'un **plan d'actions** (durée : 5 mois, d'avril à septembre 2024)

# PHASAGES ET MÉTHODES

## Méthodes phase 1 – diagnostic du territoire

Travail de diagnostic du territoire organisé autour de **deux approches** :

- Compréhension des **tendances de fond** qui ont présidé à l'artificialisation des sols, observée ces 10 dernières années
  - Analyse des dynamiques d'artificialisation en place sur le territoire (Cerema) : analyse des constructions, exprimées à l'échelle communale, sur les dix dernières années
  - Focus sur le renouvellement urbain (Villes Vivantes) : bilans des dispositifs BIMBY et OPAH
- Connaissance du **foncier**
  - Identification du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine, repérage des friches et fonciers à enjeux, notamment enjeux renaturation (Cerema) : données foncières et outil UrbanSimul
  - Caractérisation des fonctionnalités des sols (Cerema) : méthode MUSE

# PHASAGES ET MÉTHODES

## Méthodes phase 2 – caractérisation des sites/secteurs présentant des potentialités réelles d'aménagement

Offre foncière consolidée issue du diagnostic de territoire



**Etude de Faisabilité + Opportunité**

Atouts et contraintes au regard de l'usage pressenti des fonciers et de leur situation



**Confrontation aux besoins du territoire**

Logements,  
Foncier économique,  
Equipements  
Trame verte et bleue,  
.....

Proposition de scénarios de mobilisation (phase 3)

# PHASAGES ET MÉTHODES

## Méthodes phase 3 – plan d’actions

Elaborer un **plan d’actions** permettant de mettre en œuvre la stratégie foncière ZAN élaborée dans la phase 2

*Hiérarchiser et prioriser, à court, moyen et long termes, la remobilisation et/ou la préservation des sites identifiés précédemment*

Pour cela, seront identifiés les **démarches, actions et outils existants** devant être mobilisés pour mettre en œuvre ce plan d’actions. Ils peuvent être de plusieurs types :

- Outils d’urbanisme prévisionnel : OAP, règlement PLUi, coefficient d’occupation des sols (COS), coefficient de biotope surfacique (CBS), ...
- Outils d’urbanisme opérationnel : ZAC, projets urbains, îlots urbains dégradés, ...
- Dispositif habitat privé : BIMBY, BUNTI, OPAH, ORT
- Démarche nationale sites et sols pollués
- ...

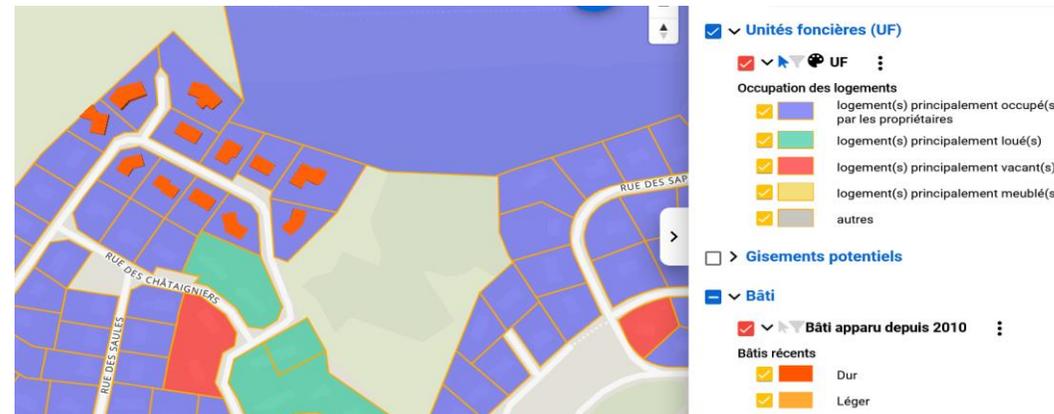
# PHASAGES ET MÉTHODES

## Méthodes phase 1 – diagnostic du territoire

**Urbansimul et les données foncières** : comprendre la **consommation d'espace passée** :

Analyser les tendances de fonds de la consommation d'espace sur 10 ans (Fichiers Fonciers, BDTopo) :

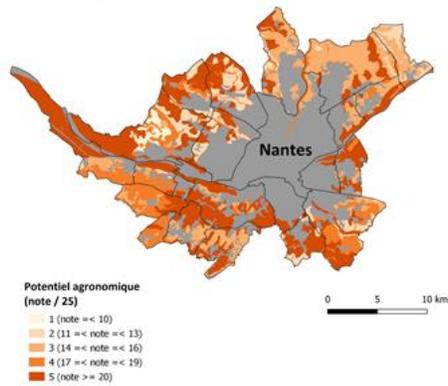
- par secteurs - habitat, activité, équipements, industrie, logistique...
- par typologies de logements, par type d'activité,
- et territorialisée : visualisation spatialisée pour affiner l'analyse en observant les dynamiques en fonction des communes, dans les zones d'activité en fonction des secteurs et des enjeux du territoire.



# PHASAGES ET MÉTHODES

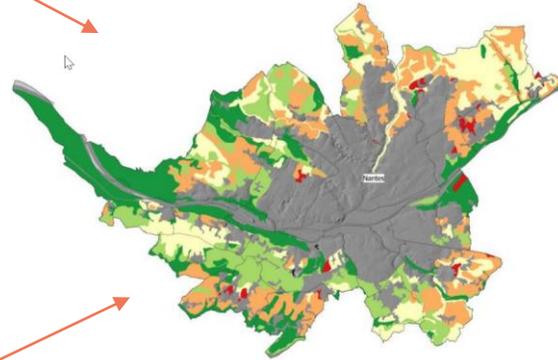
La méthode MUSE - caractériser la qualité des sols de son territoire à travers leur multifonctionnalité

Potentiel agronomique

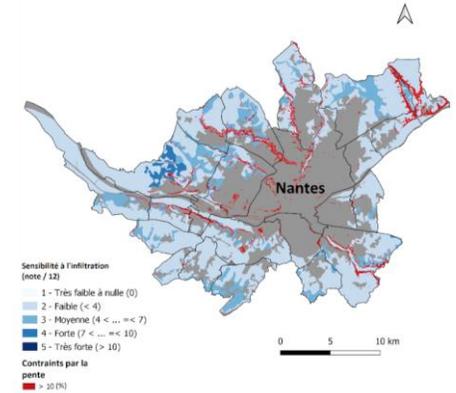


Exemple de Nantes métropole - Sols non urbains

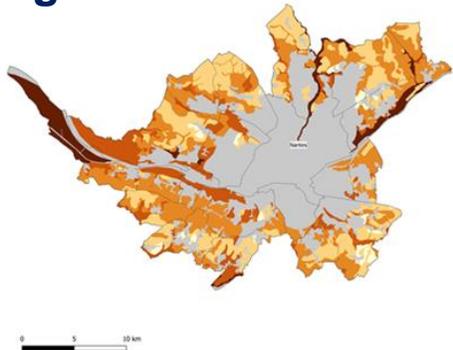
Multifonctionnalité



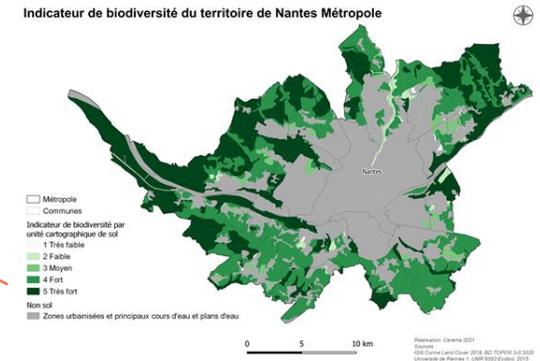
Infiltration de l'eau



Stockage de carbone



Biodiversité du sol

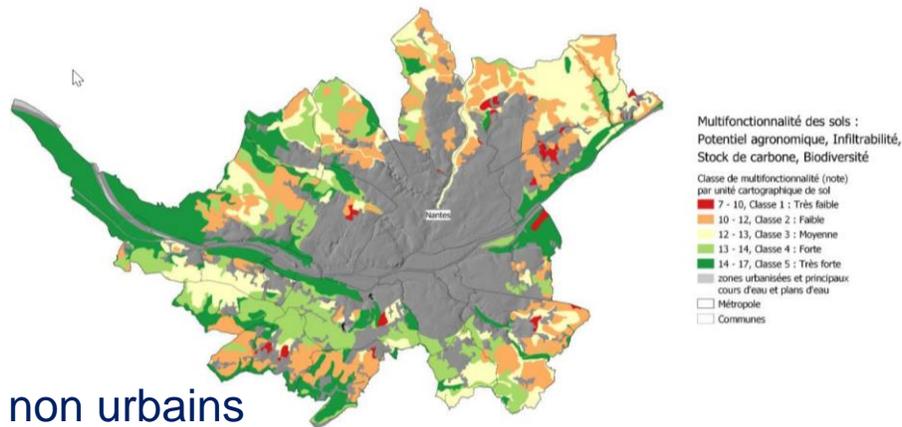


# PHASAGES ET MÉTHODES

La méthode MUSE - caractériser la qualité des sols de son territoire à travers leur multifonctionnalité

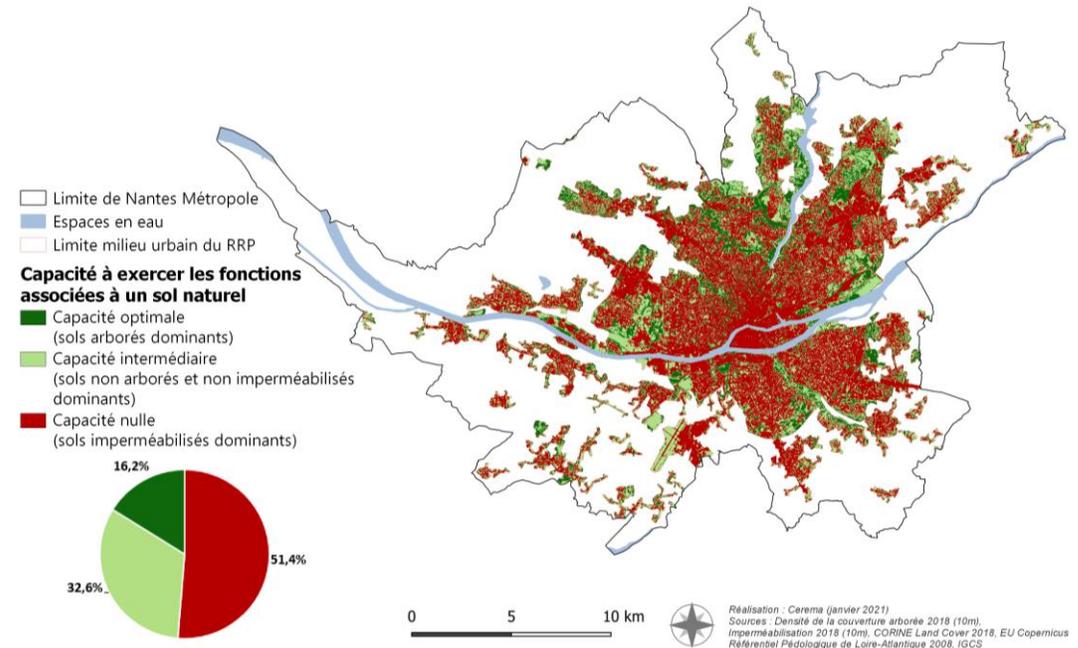
## Sols non urbains Multifonctionnalité

- Questionnement des zones ouvertes à l'urbanisation sous l'angle de la qualité des sols en lien avec les fonctions qu'ils remplissent



## Exemple de Nantes métropole

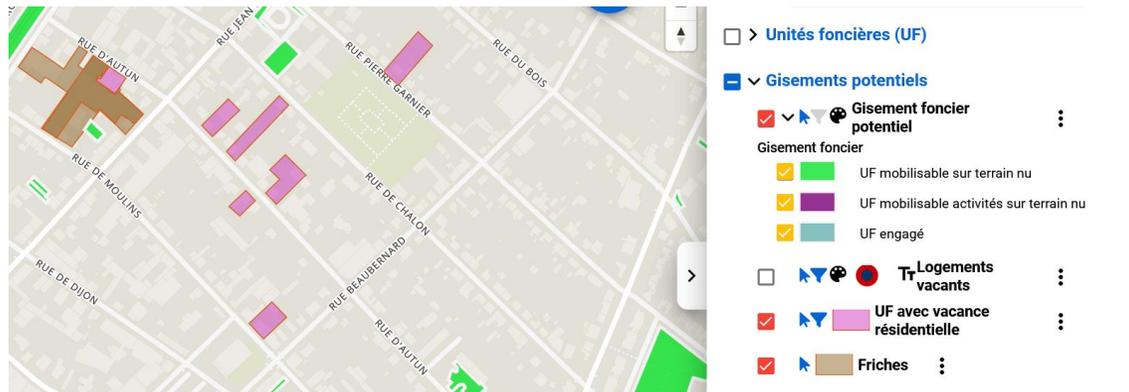
### Sols urbains « Pleine Terre »



# PHASAGES ET MÉTHODES

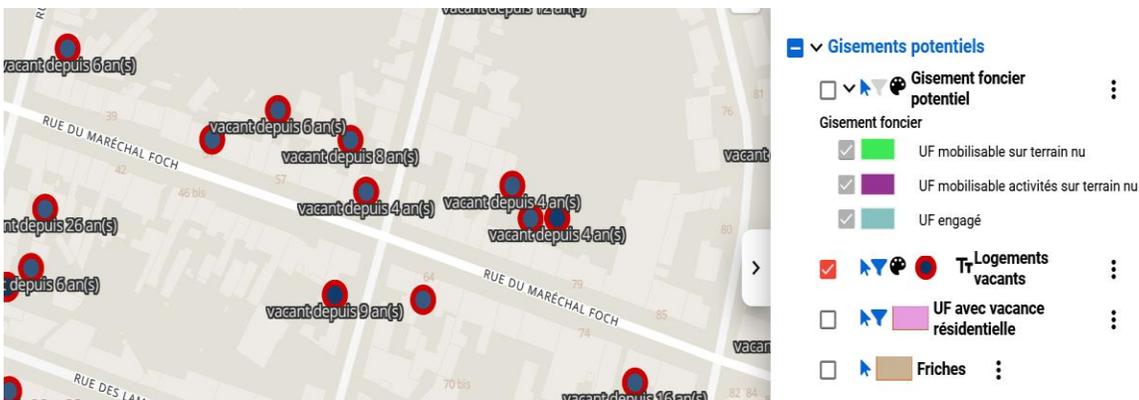
## Identification / caractérisation du foncier mobilisable

### Urbansimul et les données foncières : identification du foncier mobilisable



- Pré-identification avec les données : Lovac, Fichiers Fonciers et Cartofriches
- Confronter l'identification avec données et connaissances locales, terrain et études pour s'assurer de la réalité de la disponibilité du foncier
- Analyse de la dureté foncière, marché immobilier (DV3F) ...

→ Faire émerger 6-8 sites / secteurs à enjeux



# PHASAGES ET MÉTHODES

## Méthodes phase 3 – plan d'actions

Ce volet d'étude permettra d'aboutir à une **traduction spatiale, chiffrée et cartographiée du « zéro artificialisation nette »** par orientations stratégiques de types : réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, recyclage foncier, renaturation et/ou compensation en zone urbaine.

**Durée d'exécution : 5 mois, d'avril à juillet 2024**

**Merci de votre attention**