

# TRAJECTOIRE VERS LE ZAN

Modification du SRADDET

Nancy, 15 novembre 2022

LA FORCE D'UN TOUT

ALSACE  
CHAMPAGNE-ARDENNE  
LORRAINE

La Région  
**Grand Est**

# Jean ROTTNER

Président de la Région Grand Est

# Josiane CHEVALIER

Préfète de la Région Grand Est



# Maximin CHARPENTIER

Président de la Chambre régionale d'agriculture du Grand Est

# Sylvain GRISOT

Fondateur de Dixit.net

# Camille MIALOT Louis DE REDON

Cabinet Mialot Avocats

# COMPENSATION

## OBJECTIFS ZERO

### ARTIFICIALISATION NETTE / PERTE BIODIVERSITÉ

les enjeux de la compensation à l'échelle territoriale

**Camille MIALOT**   **Louis DE REDON**

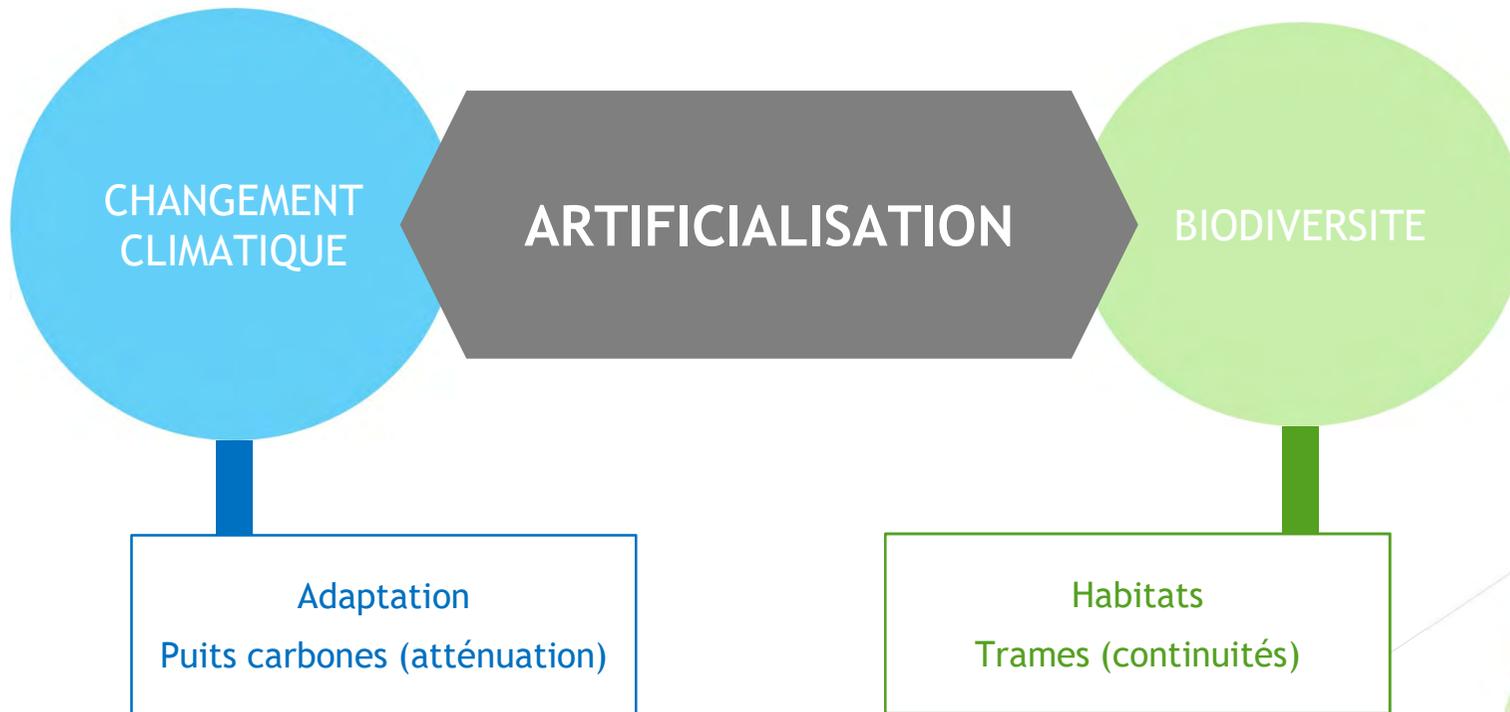
Maître de conférences à Sciences Po Paris  
Avocat associé fondateur chez Mialot Avocats  
Spécialiste en droit public

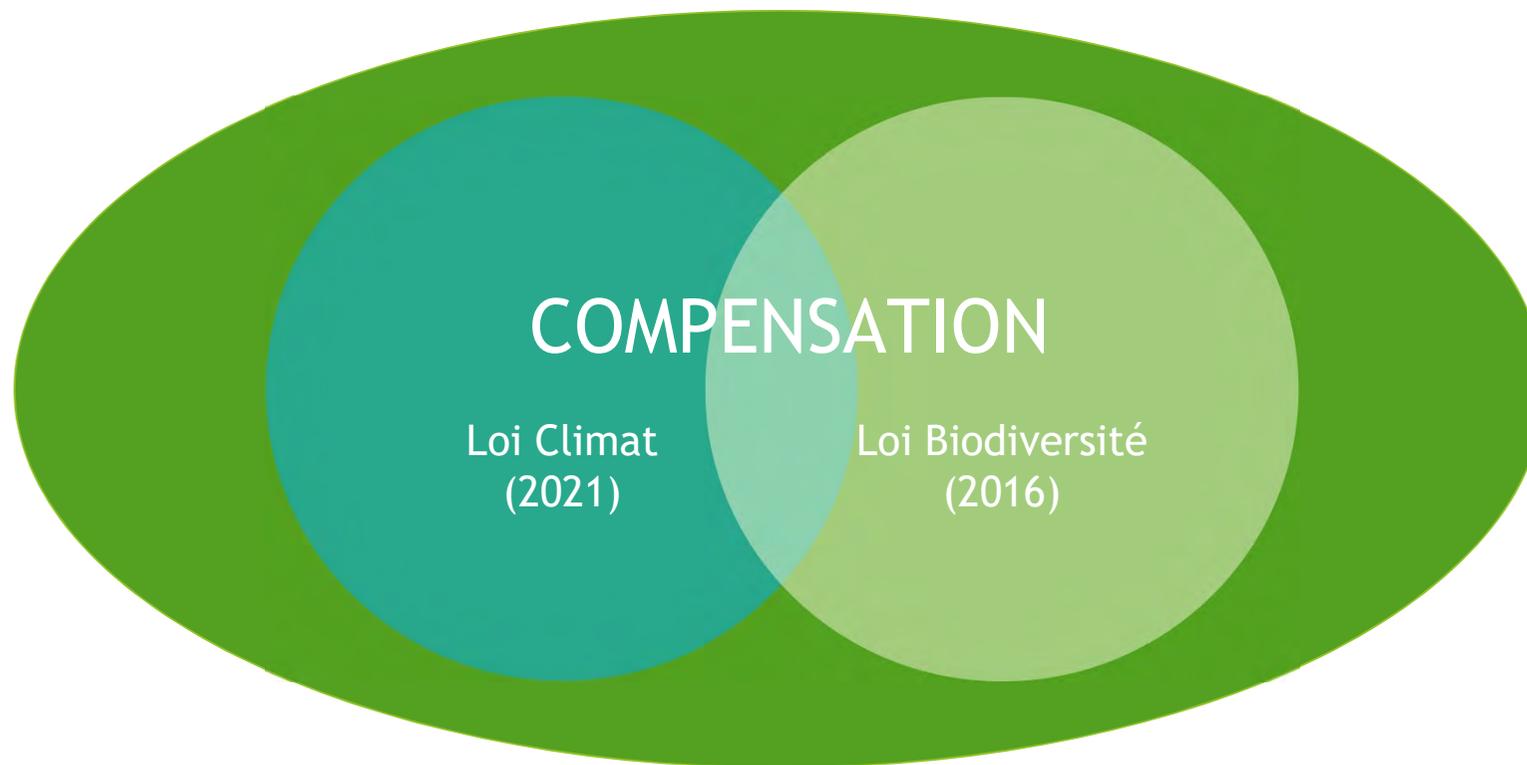
Maître de conférences HDR à AgroParisTech  
Avocat *of counsel* chez Mialot Avocats  
Ingénieur agronome et docteur en écologie

Contact : [camille.mialot@mialot-avocats.fr](mailto:camille.mialot@mialot-avocats.fr)

Contact : [louis.deredon@mialot-avocats.fr](mailto:louis.deredon@mialot-avocats.fr)

# L'ARTIFICIALISATION UN ENJEU A LA CROISEE DES CHEMINS





Compensation « Loi biodiversité »  
et « Loi climat-résilience »



### Stratégie horizon 2030

Tirer parti des bénéfices que peuvent apporter les sols sains pour les personnes, la nourriture, la nature et le climat.

Elle définit un cadre et des mesures concrètes visant à protéger et à restaurer les sols, ainsi qu'à s'assurer qu'ils sont utilisés de manière durable.

Elle constitue un élément clé de la stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030 et contribue aux objectifs du Pacte vert pour l'Europe.

Des sols sains sont essentiels pour atteindre la neutralité climatique, une économie propre et circulaire.

# STRATEGIE EUROPEENNE POUR LES SOLS

## OBJECTIFS

- 1° Bonne santé et une plus grande résilience de tous les écosystèmes de sol pour qu'ils puissent continuer à assurer leurs services essentiels ;
- 2° Aucune artificialisation nette et une pollution des sols réduite à des niveaux qui ne sont plus nocifs pour la santé ou les écosystèmes ;
- 3° Protection des sols, leur gestion durable et la restauration des sols dégradés.

- ▶ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « climat - résilience » L101-1-2 du code de l'urbanisme : «
- ▶ « **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.
- ▶ « **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.
- ▶ « **L'artificialisation nette** des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

— ARTIFICIALISATION

— RENATURATION

== ARTIFICIALISATION NETTE

# DEFINITIONS





**IMPACT  
SUR LES  
DOCUMENTS  
D'URBANISME**

► **2eme définition article** L101-1-2 du code de l'urbanisme

*« Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

- a) *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 ;*
- b) *Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ».*

Catégories de surfaces	
<b>Surfaces artificialisées</b>	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.
<b>Surfaces non artificialisées</b>	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°.

La Région  
**Grand Est**



ZAN

décret « nomenclature »  
du 30 avril 2022

MIALOT-AVOCATS

**ARTIFICIALISATION** = altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol

**RENATURATION** = restaurer de manière équivalente ou améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet

**COMPENSATION** = L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet.



Les mesures de compensation sont mises en œuvre, en plus de ce qui peut être fait à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielles



### Article L.110-1 C. env. :

« (...) Le principe d'action préventive et de correction (...) implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ;

Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité (...) ».\*

## COMPENSATION / « biodiversité »

Livre I, Titre VI, Chapitre III :  
Compensation des atteintes à la biodiversité

### Article L. 163-1 C. env.

« Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité sont (...) les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un projet de travaux ou ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification.

Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité.

Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes. Elles ne peuvent pas se substituer aux mesures d'évitement et de réduction. Si les atteintes liées au projet ne peuvent être ni évitées, ni réduites, ni compensées de façon satisfaisante, celui-ci n'est pas autorisé en l'état ».

\* Ajout de la loi biodiversité de 2016

## LA SEQUENCE . . .

► Charte de l'environnement (valeur constitutionnelle) :

- ❖ **Article 3.** « *Toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences* ».
- ❖ **Article 4.** « *Toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement, dans les conditions définies par la loi* ».

**PRIORITE SEQUENCE ERC  
VERS LES ZONES RENATUREE**



- **Eviter** : une mesure d'évitement modifiée un projet afin de supprimer un impact négatif identifié que le projet engendrerait.
- **Réduire** : une mesure de réduction vise à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts d'un projet qui ne peuvent pas être complètement évités.
- **Compenser** : une mesure compensatoire a pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits.

## Loi « climat - résilience »

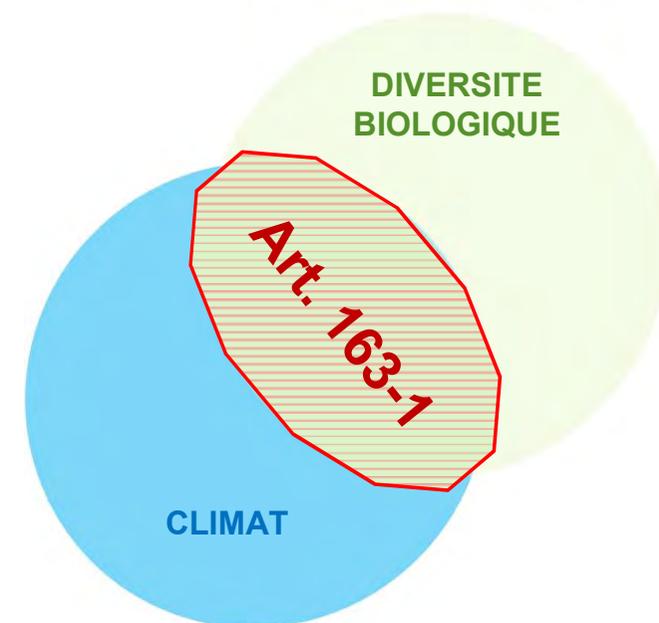
- ▶ Article L. 141-10 du Code de l'urbanisme SCOT:

« Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés (...) ».

- ▶ Article L. 163-1 du Code de l'environnement complété :

« Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle identifiées par les SCOT(...) et par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU portant sur des secteurs à renaturer (...), lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent ».

- ▶ + projet de Décret en Conseil d'Etat : principe de renaturation à proximité.

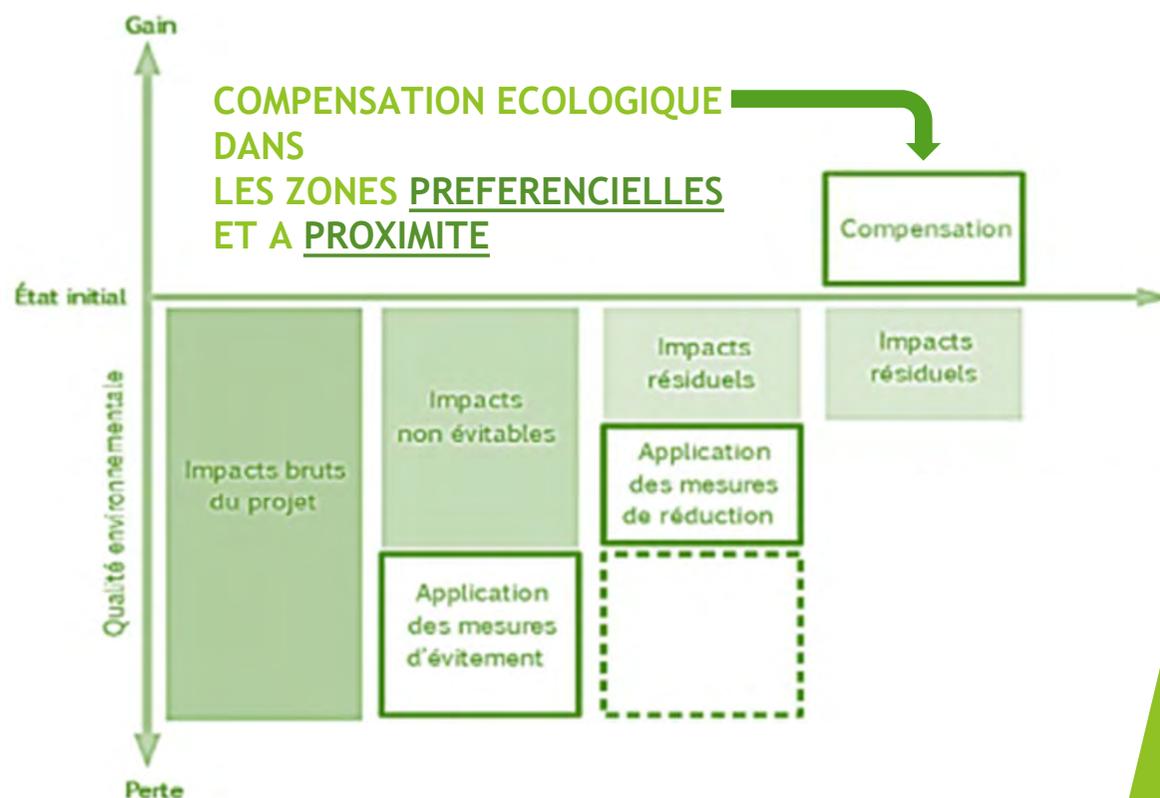


# LA RENATURATION

*en évitant une approche strictement comptable  
et en recherchant un projet de territoire*

► Article L163-1 Code de l'environnement :

« Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou, en tout état de cause, à proximité de celui-ci afin de garantir ses fonctionnalités de manière pérenne. Une même mesure peut compenser différentes fonctionnalités ».



# OBJECTIF

MERCI  
de votre attention



► MIALOT AVOCATS

71, Bd St Michel - 75 005 Paris

- Tél. : + 33 (0) 1 42 03 40 01
- E-mail : [contact@mialot-avocats.fr](mailto:contact@mialot-avocats.fr)

# Denis BLOUET

Vice-Président de la Communauté de Communes Mad et Moselle  
en charge de l'attractivité résidentielle, l'habitat et de l'urbanisme

# LA TRAJECTOIRE « ZAN » EN MILIEU PERIURBAIN ET RURAL

La démonstration des possibles dans les noyaux urbains ruraux et sur une vaste zone économique périurbaine

Communauté de Communes Mad & Moselle

*Territoire lauréat de l'AMI national de l'ADEME*

*Journée SRADDET – 15 novembre 2022 [Nancy]*



CDC BIODIVERSITÉ



MMD 54

MEURTHE & MOSELLE DÉVELOPPEMENT

AURAY

AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE



Parc  
naturel  
régional  
de Lorraine

Communauté de Communes



MAD & MOSELLE

57 Moselle  
c.a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

54 Meurthe-et-Moselle  
c.a.u.e



ZAN  
ZÉRO  
ARTIFICIALISATION  
NETTE

# PRESENTATION DE LA CC MAD & MOSELLE

48 communes / 20 000habs / Interdépartemental (54/57)  
Siège : Thiaucourt-Regniéville

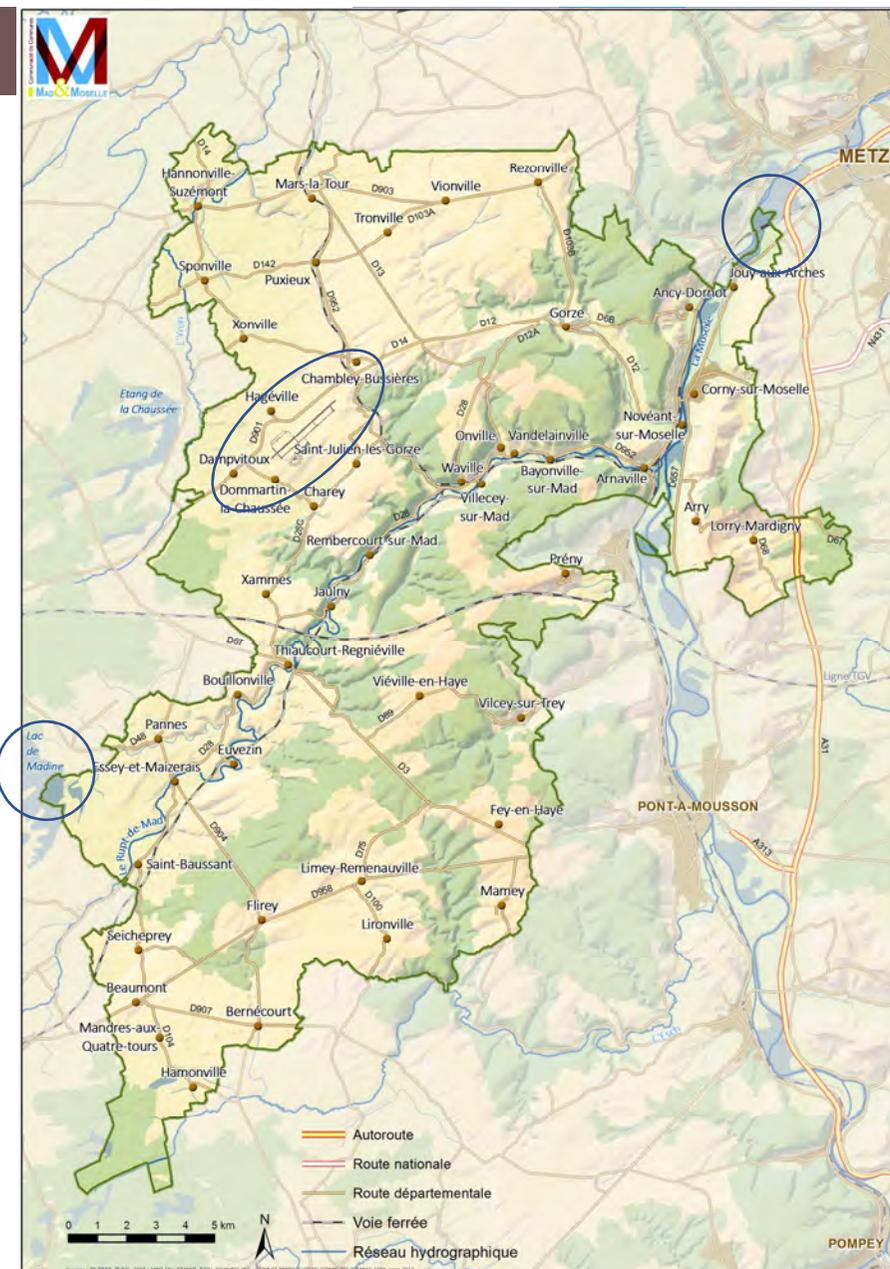


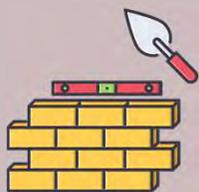
## Localisation de la CC Mad & Moselle

La Communauté de Communes est :

- Membre du SCoTAM (Agglomération Messine)
- Membre du PETR Val de Lorraine
- Intégrée en quasi-totalité dans le Parc Naturel Régional de Lorraine (44 communes sur 48)
- Multipolarisée par les agglomérations de Metz, Nancy, Pont-à-Mousson, Toul, Jarny et Commercy.

Infrastructures structurantes d'envergure régionale : la base de Chambley, une partie de la ZAE ACTISUD et borde le Lac de Madine.





## 4,4ha par an

\*

### Consommation foncière annuelle

44 ha ont été consommés entre 2008 et 2018 pour de l'habitat en 10 ans, soit env. 5 terrains de foot par an.

Source : fichiers fonciers



## 5.6%

\*

### Taux d'artificialisation

Le territoire dispose de 2 558 ha artificialisés.

Source : données OCS



## Réseaux de transport, puis l'habitat

\*

### Les principales raisons de l'artificialisation

1° Réseaux de transport (43% soit 1 101ha)

2° Habitat (36% soit 925ha)

3° Infrastructures publiques (12.4% soit 316ha)

4° Activité économique (5.6% soit 143ha) /

5° « Autre » : 3%

Source : données OCS



## 97

\*

### Nombre de périmètres environnementaux

dont

- 9 sites Natura 2000 ;
- 26 Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- 35 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (31 ZNIEFF de type 1 et 4 ZNIEFF de type 2) ;
  - 4 Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
  - 16 zones Humides Remarquables (ZHR) du SDAGE Rhin-Meuse ;
    - 1 site RAMSAR ;
  - 1 Réserve Nationale de Chasse et de Faune Sauvage (RNCFS) ;
    - 2 sites classés en Arrêté de Protection de Biotope (APB) ;
- 1 Réserve Biologique dont une partie est classée en Réserve Biologique Intégrale (RBI) et l'autre en Réserve Biologique Dirigée (RBD) ;
  - 1 site classé ;
  - 1 site inscrit

# POURQUOI TRAVAILLER DES MAINTENANT SUR LA DESARTIFICIALISATION ?

Le ZAN comme un des éléments de réponse à l'urgence climatique...

## La logique d'approche sur Mad & Moselle, un territoire périurbain et rural

### Le PLUi en cours d'élaboration

2019 – été 2021  
DIAGNOSTIC

Automne 2021 – fin 2022  
**PADD**

2023 -2024  
Phase règlementaire  
(règlement écrit, graphique, OAP)

2025  
Phase administrative

### Des enjeux urbains

- Redynamiser le territoire, notamment pour la partie la moins dense
- ⇒ *Conforter l'habitat en centre-bourg en repensant la place du végétal et du perméable*

- Rester attractif via de nouveaux modèles d'aménagement
- ⇒ *Construire demain la « ville sur la ville »*

**Expérimenter et garantir l'habitabilité de nouveaux modèles d'aménagement en milieu périurbain et rural**

### Des enjeux écologiques

- Un territoire qui dispose d'une riche biodiversité
- *Enjeux de préservation ou restauration de la trame verte*
- L'importance de la question de l'eau
- *Enjeux de préservation ou de restauration de la trame bleue, de sa qualité, de son infiltration... et donc la limitation du risque inondation (Moselle, Rupt-de-Mad...)*

**Garantir la préservation et la restauration des richesses écologiques**

# POURQUOI TRAVAILLER DES MAINTENANT SUR LA DESARTIFICIALISATION ?



Lauréat aux côtés de 22 autres territoires de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME Vers des territoires « Zéro Artificialisation nette » : Trajectoires et déclinaison opérationnelle de la séquence Eviter-Réduire-Compenser



Permettre au territoire de Mad & Moselle de s'approprier les termes de la Loi Climat & Résilience et de son volet « Trajectoire Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)

## La finalité ?

1. Caractériser les potentiels de désimperméabilisation et de désartificialisation sur le territoire
2. Sensibiliser les acteurs et habitants, former les élus au ZAN
3. Imaginer et accompagner le devenir de certains secteurs

## Quels enjeux ?

Cette finalité est essentielle pour le territoire pour lui permettre [au-delà de la mise en oeuvre de la trajectoire ZAN] de :

- Restaurer des fonctions hydrologiques
- Conforter des continuités écologiques
- Qualifier le cadre de vie urbain et villageois

## Où ?

- Dans les noyaux urbains périurbains et ruraux
- Sur une vaste zone économique périurbaine (ZAE Actisud)

**ANTICIPER, CHOISIR pour ne pas SUBIR**

# COMMENT PROCEDE-T-ON ?



## Lauréats AMI ZAN

- Volet A
- Volets A+B
- Volet B



## COTECH « restreint »

### Réflexion et élaboration



#### Maître d'ouvrage

Communauté de Communes  
Mad & Moselle



#### Partenaire contributeur

AGURAM : l'agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle



#### Partenaire contributeur

MMD54 : l'agence technique du département de la Meurthe-et-Moselle



#### Assistant à maître

d'ouvrage « local »  
CDC Biodiversité

CAUE de Moselle et de Meurthe-et-Moselle

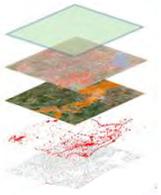
#### Parc Naturel Régional de

Lorraine



AMO « national »

## Méthodologie des études



**PHASE DIAGNOSTIC:**  
réalisation d'un  
inventaire

### **Objectif :**

Evaluer des potentiels de surfaces à  
**DESIMPERMEABILISER** et à **DESARTIFICIALISER**

### **D'où la nécessité :**

- de les cartographier
- de les quantifier en m<sup>2</sup>...

### **... avec des filtres :**

- approche « trame verte et bleue » et zones humides
- approche hydrologique
- approche urbaine (dont croisement avec projets travaillés dans le cadre du PLUi)

### **Rappel des objectif des travaux :**

- Restaurer des fonctions hydrologiques
- Conforter des continuités écologiques
- Qualifier le cadre de vie urbain et villageois

**Durée : 5 mois**  
**[juillet à novembre 2022]**

## Méthodologie des études



**PRECONISATIONS :**  
réalisation d'une  
« feuille de route »

### **Objectif :**

Déterminer les secteurs qui feront l'objet d'une attention plus fine et construire leur « **feuille de route** » pour les années à venir

### **Via :**

- La réalisation d'un « appel à projet local » à destination des 48 communes du territoire
- La sensibilisation des élus et des habitants aux enjeux de la sobriété foncière
- Le travail en atelier avec des partenaires spécifiques et les habitants
- L'identification des « bons leviers » pour permettre la faisabilité des projets : fonciers, financiers...

### **Rappel des objectif des travaux :**

- Restaurer des fonctions hydrologiques
- Conforter des continuités écologiques
- Qualifier le cadre de vie urbain et villageois

**Durée : 13 mois**  
**[décembre 2022 à janvier 2024]**

## Méthodologie des études



FICHES PROJETS

### **Objectif :**

Concevoir **l'aménagement ou le ré-aménagement** de demain de secteurs « pilotes »

### **Via :**

- Conception de **scénarii d'aménagement** pour les noyaux urbains
  - ⇒ Finalité DESIMPERMEABILISATION ou DESARTIFICIALISATION
- Conception d'un **schéma de principe** sur ACTISUD

### **Contenu de la fiche projet :**

- Volet hydraulique
- Volet paysager
- Volet urbain
- Volet financier
- Volet foncier

### **Rappel des objectif des travaux :**

- Restaurer des fonctions hydrologiques
- Conforter des continuités écologiques
- Qualifier le cadre de vie urbain et villageois

**Durée : 7 mois**  
**[février à septembre 2024]**

**Durée totale : 24-25 mois**

## COMMENT PROCEDE-T-ON ?

### Avant de COMPENSER ... EVITER et REDUIRE

**Version de travail** d'une 1<sup>er</sup> étape d'inventaire (sans zoom TVB, cadre de vie, hydro...)

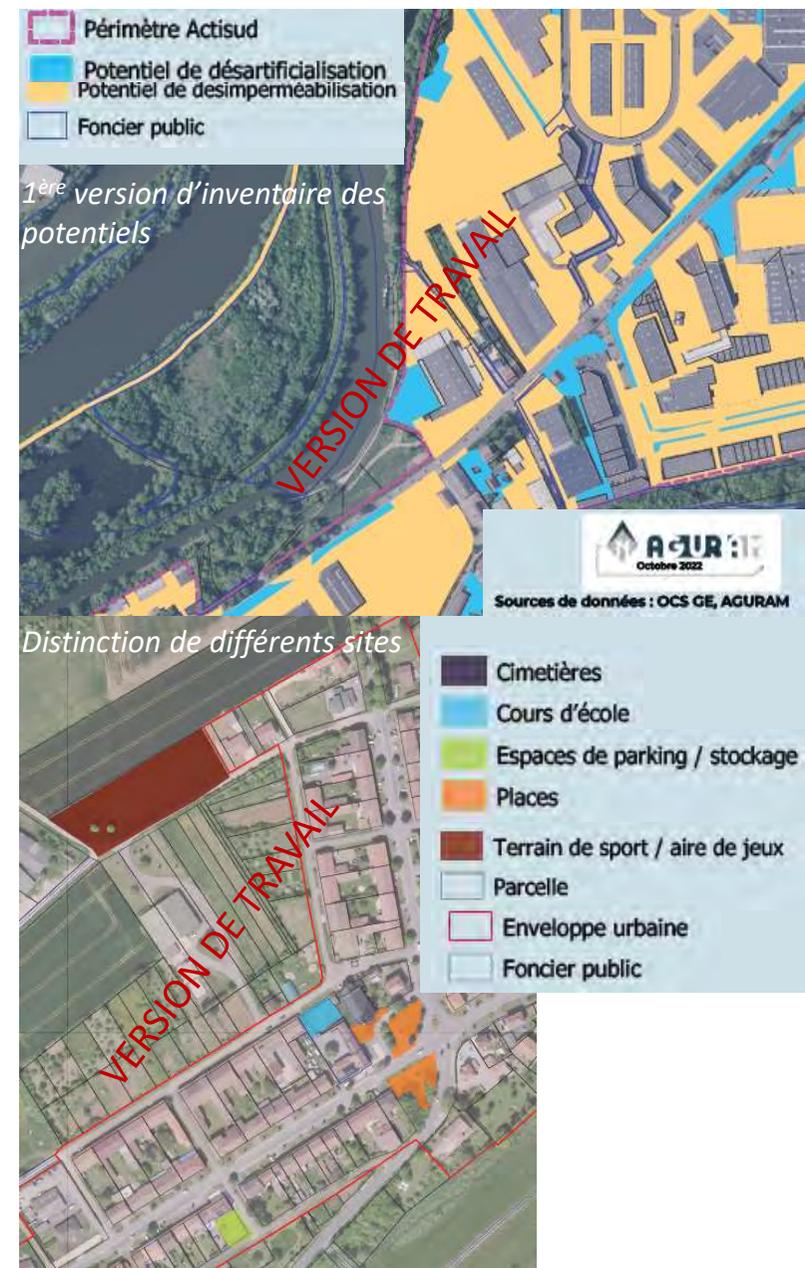
Logique de ZAN

+

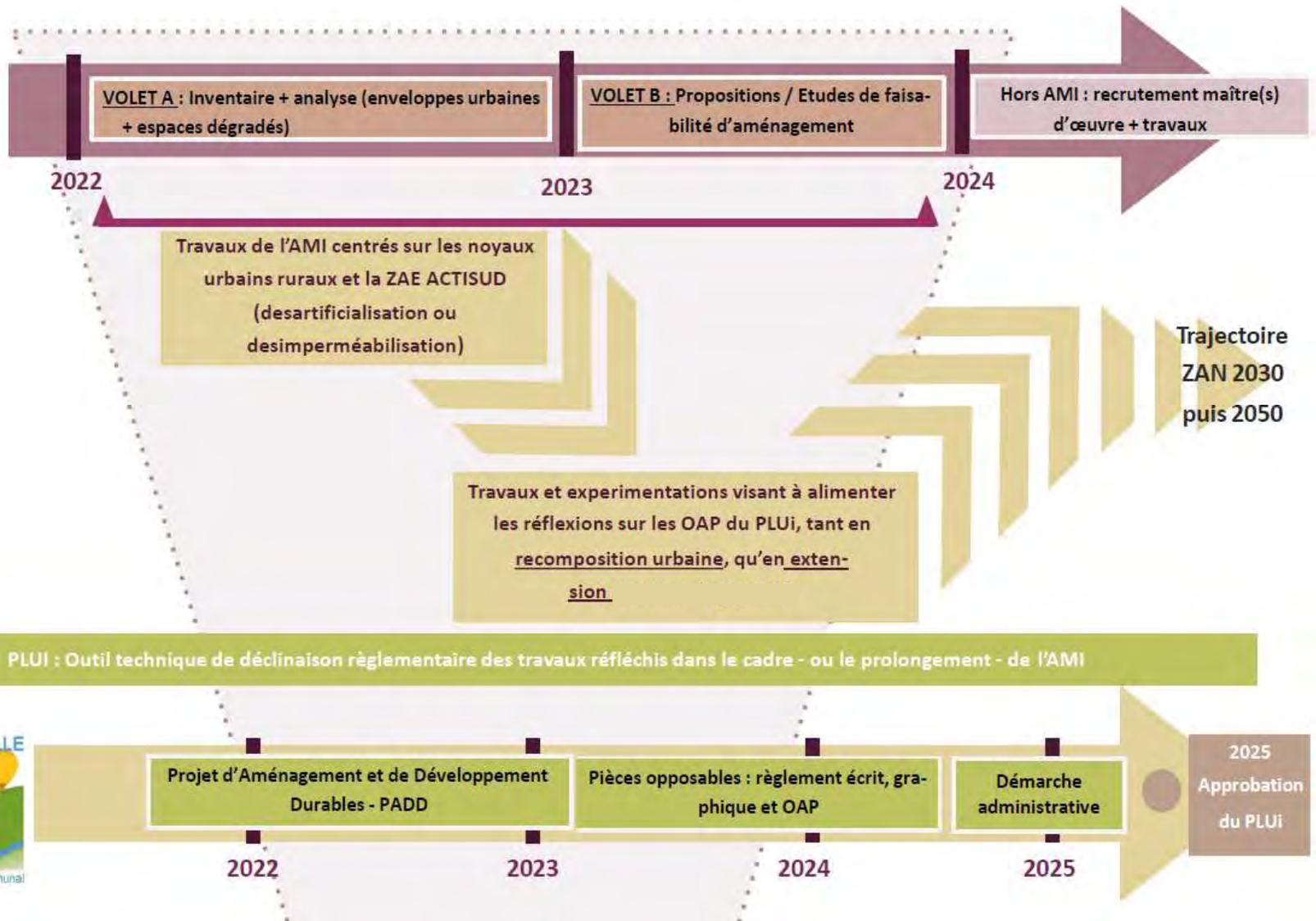
**DESIMPERMEABILISER** : REDUIRE des surfaces imperméables (asphalter, béton), au profit de surfaces perméables (sols stabilisé ou engazonné), ou dites non artificialisées (culture agricole, prairies, espaces boisés et arbustifs y compris dans l'espace urbain) au sens du Code de l'urbanisme.

*NB : Cela peut donc aussi constituer des potentiels démarches de désartificialisation au sens de la Loi C&R, en cas de passage entre une surface imperméable à une surface non artificialisée*

**DESARTIFICIALISER** : REDUIRE des surfaces perméables qui pourraient être transformés au profit de surfaces non artificialisées au sens de la Loi C&R, notamment grâce à la plantation (arbres, arbustes) d'espaces aujourd'hui simplement perméables.



# Calendrier et articulation de l'AMI avec le PLUI en cours d'élaboration et la trajectoire ZAN





*« Mad & Moselle une terre fertile et accueillante, ouverte, à haut niveau de services, véritable jardin des métropoles au cœur de Parc Naturel Régional de Lorraine »*



# TABLE RONDE

**Franck LEROY**, *Vice-Président de la Région Grand Est en charge de l'Environnement, de la transition écologique et du SRADDET*

**Marie-Gabrielle CHEVILLON**, *Vice-Présidente de la Région Grand Est en charge de la Cohésion territoriale et de la contractualisation*

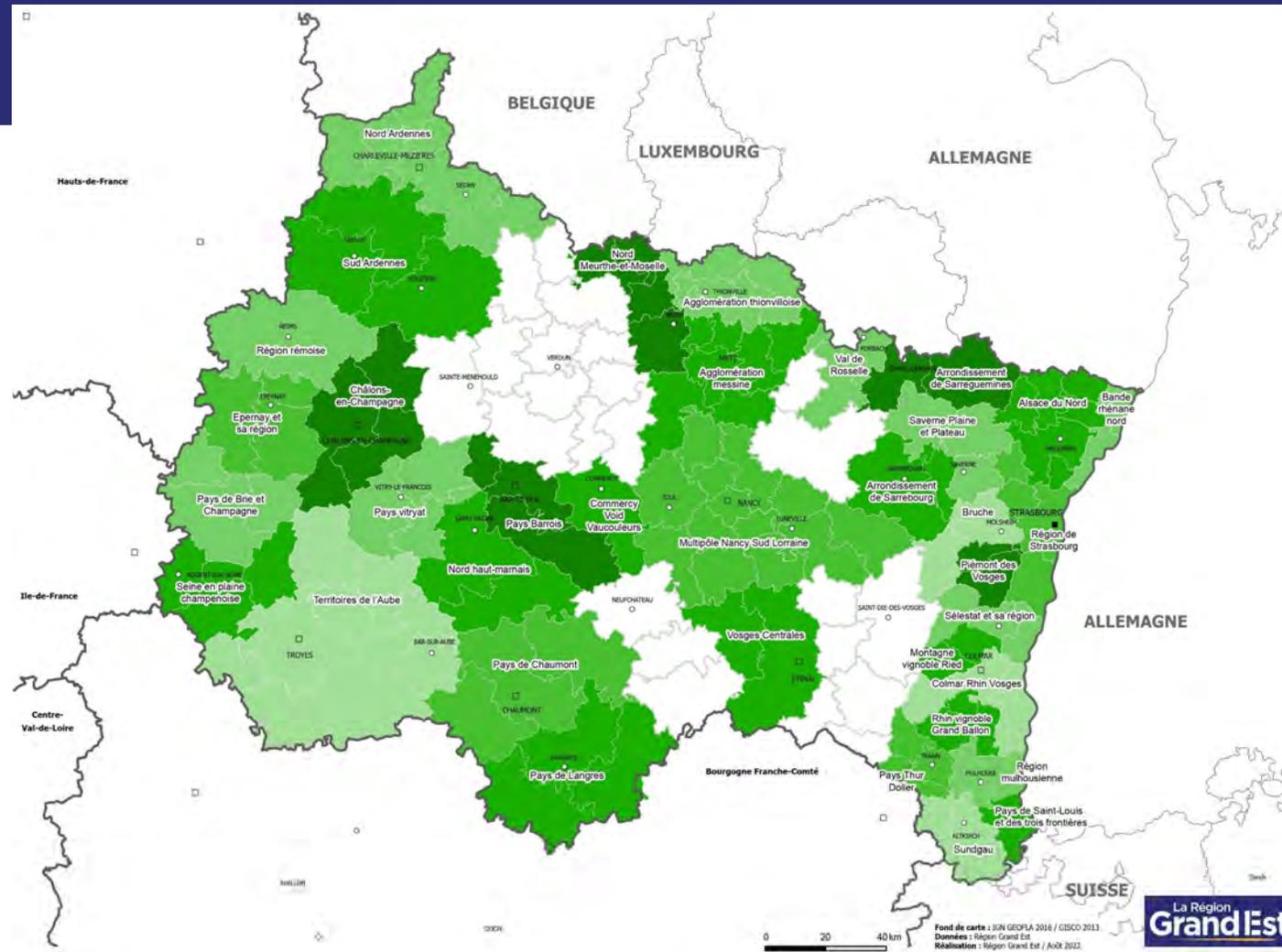
**Henri HASSER**, *Président du SCoT de l'agglomération messine, représentant des SCoT du Grand Est*

# PROJET DE TERRITORIALISATION DES CIBLES D'ARTIFICIALISATION

36 périmètres de SCoT

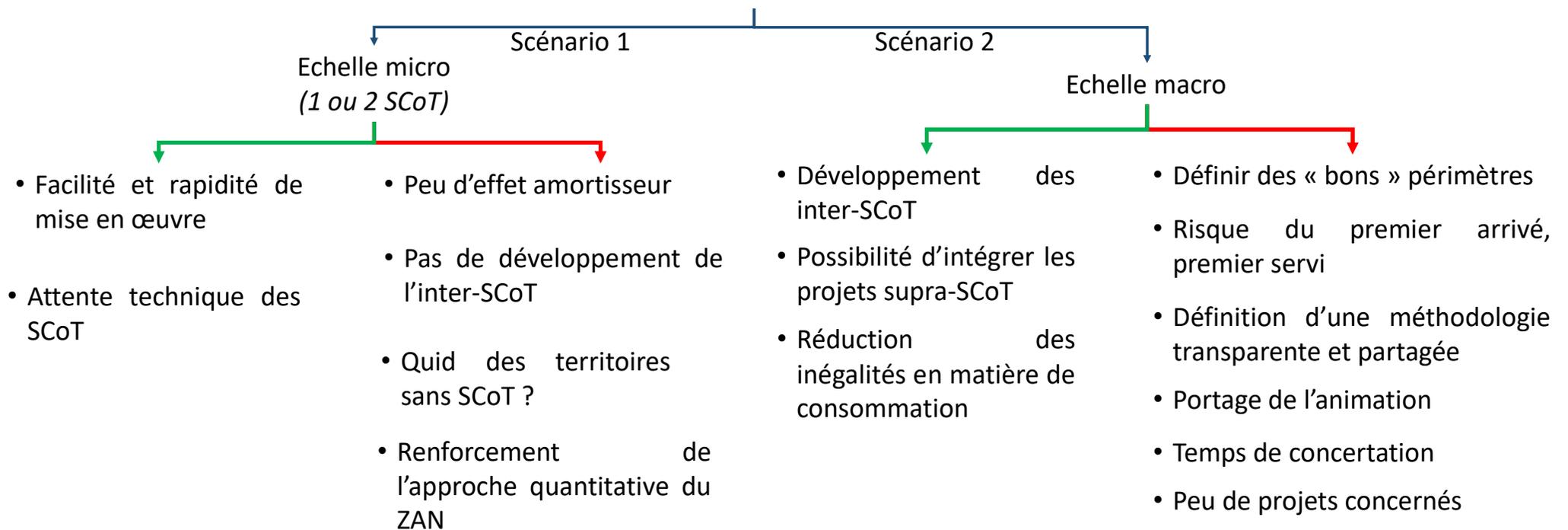
24 EPCI sans démarche de SCoT

Enjeu : définir par « grands territoires »  
les cibles d'artificialisation



# PROJET DE TERRITORIALISATION DES CIBLES D'ARTIFICIALISATION

## TERRITORIALISATION ?



# MÉTHODOLOGIE

## Simplicité

Méthodologie doit être simple pour être appropriée

## Rigueur

Répondre aux exigences de la loi et prendre en compte les dynamiques territoriales

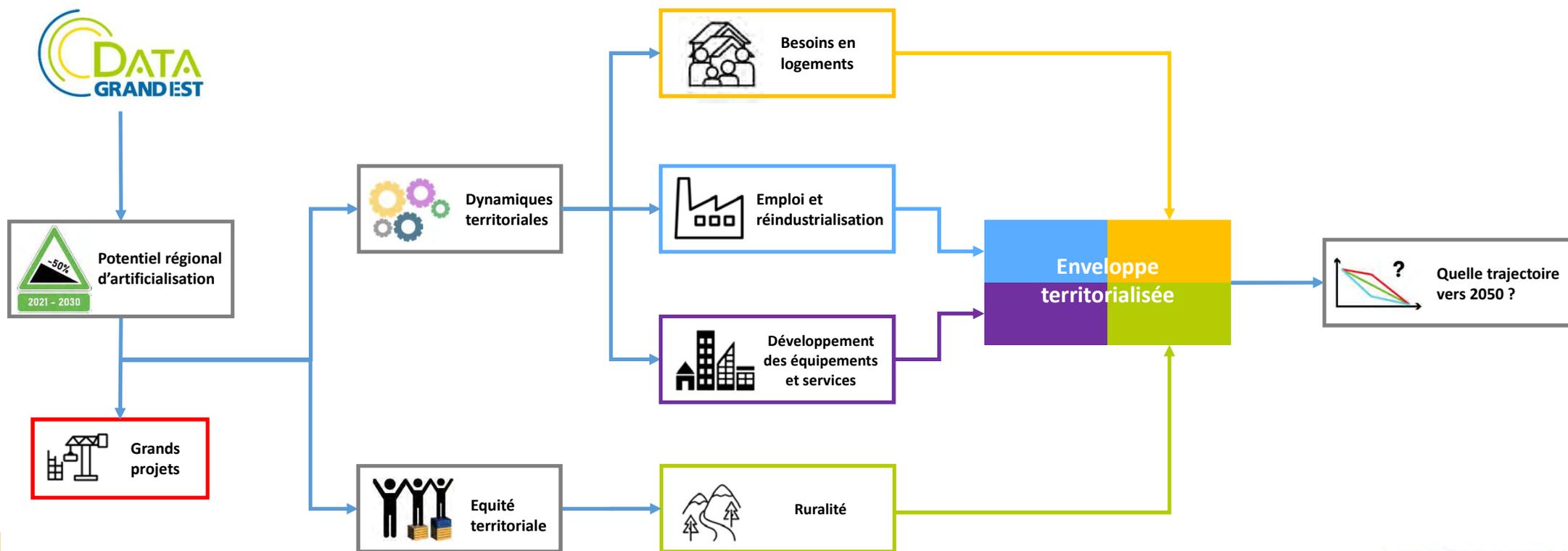
## Equité territoriale

Estimation des besoins à partir d'indicateurs statistiques disponibles identiques pour tous les territoires

## Adaptabilité

Permettre la prise en compte d'orientations politiques et des résultats de la concertation avec la pondération possible de ses paramètres de calcul.

# TRAVAUX SUR LA METHODOLOGIE DE TERRITORIALISATION DES CIBLES D'ARTIFICIALISATION



## TRADUCTION DE L'OBJECTIF NATIONAL ZAN

Fiabiliser les données de référence : Valorisation de la Base de Données d'Occupation du Sol



**SRADDET**

Eviter une approche comptable du foncier en inscrivant dans le SRADDET des règles sur la qualité des aménagements

Expérimenter et accélérer le partage des bonnes pratiques de l'aménagement



**ARTE**

La Région  
**Grand Est**

# LA CONFERENCE DES SCoT EN GRAND EST



**36** SCoT

**2** représentants des territoires hors-SCoT

**7EST** : l'expertise des agences d'urbanisme

**1** groupe de travail sur les données  
représentatif des territoires du Grand Est

**12** mois de travail intense à moyens constants

+ **de 40** réunions techniques

**38** enquêtes qualitatives

**1** permanence pédagogique mail, téléphone

**3** Conférences plénières

**2** contributions

InterSCoT  
Grand Est

Territoires  
hors-SCoT



**PROPOSITIONS  
DE LA CONFÉRENCE  
DES SCoT | PHASE 1**

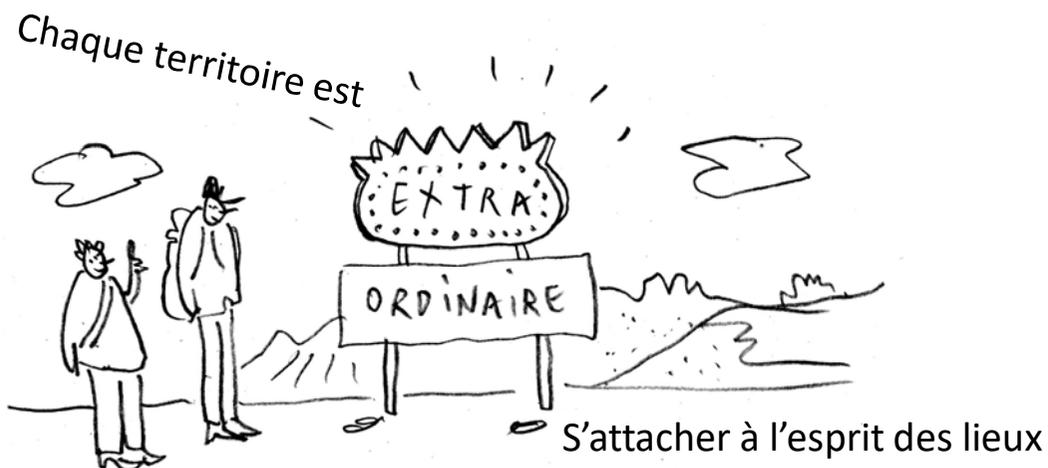
à l'attention de la Région Grand Est  
dans le cadre de la déclinaison  
de la loi *Climat & résilience*

[Télécharger](#)

**Interlocuteur privilégié pour la Région instauré par la loi Climat-Résilience**  
**Coordination et animation des échanges et informations entre territoires**

# DES OBJECTIFS COMMUNS

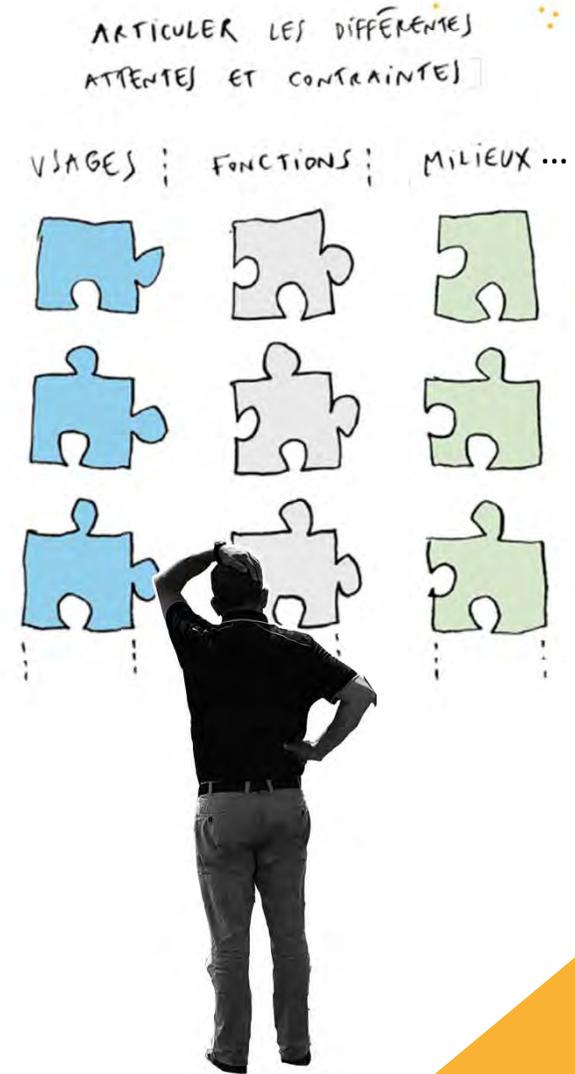
- ✓ Proposer une **méthodologie partagée** concernant la territorialisation des objectifs de sobriété foncière
- ✓ Adapter l'exercice de territorialisation aux **réalités territoriales**
- ✓ Respecter la **diversité des cadres de vie**
- ✓ Prendre en considération les **projets de territoires**
- ✓ Inscrire chaque territoire dans l'atteinte de l'**effort collectif**
- ✓ Maintenir des **capacités d'accueil pour tous**
- ✓ Définir des objectifs concrets permettant leur **mise en œuvre opérationnelle**



# UNE METHODE PRAGMATIQUE

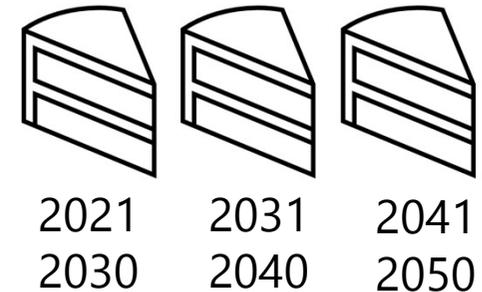
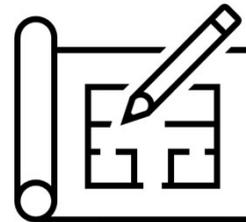
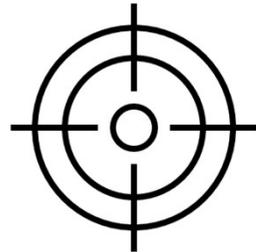
Décliner la loi de manière opérationnelle  
en s'adaptant à la diversité territoriale infra-régionale

- ✓ Une approche combinée des différentes bases de données liées à la consommation d'ENAF pour lisser les biais
- ✓ Une approche qualitative complémentaire de l'approche statistique
- ✓ Les projets de territoire au cœur des travaux
- ✓ Une territorialisation par périmètres institutionnels facilitant une mise en œuvre compatible avec les délais de la loi

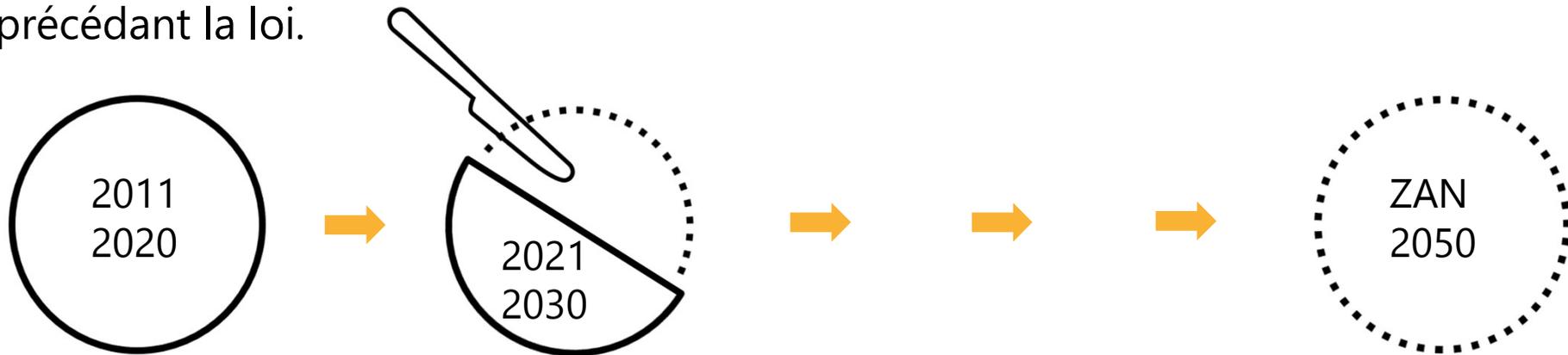


# LA COMMANDE

- ✓ La loi Climat Résilience demande de territorialiser les objectifs de sobriété foncière en définissant des **cibles** et des **parties de territoire** par **tranche de 10 ans**



- ✓ A l'échelle régionale, pour la **1<sup>ère</sup> tranche 2021-2030**, la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** doit être **divisée par 2** par rapport aux 10 ans précédant la loi.



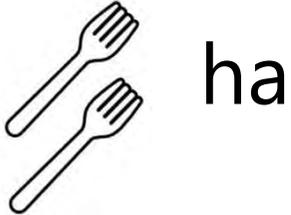


# LA PROPOSITION

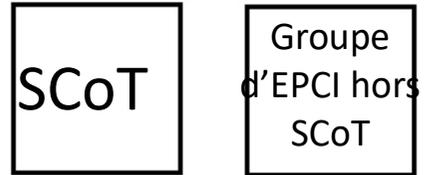
✓ La Conférence des SCoT propose **une déclinaison en 3 axes** s'attachant en premier lieu à la **première tranche de 10 ans**

## AXE 1

**CIBLES QUANTITATIVES**  
Fourchettes d'hectares

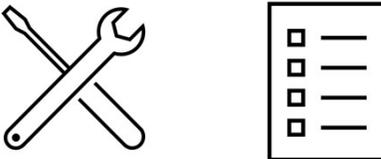


**PARTIES DE TERRITOIRES**



## AXE 2

**CIBLES QUALITATIVES**  
Les outils, méthodes pour respecter les fourchettes



**PARTIES DE TERRITOIRES**

Adaptées aux enjeux  
**Secteurs** urbanisés/non urbanisés  
**Typologies** de territoire  
**Enjeux thématiques** : industrie, agriculture, logistique, réservoir de biodiversité, ENR, etc.)

## AXE 3

**CIBLES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT**  
Les aides pour mobiliser les outils et méthodes



**PARTIES DE TERRITOIRES**

# LES HYPOTHESES DE TERRITORIALISATION

Analyse multi-bases : enveloppe Grand Est 2011-2020 d'environ 22 000 ha

22 000



Application de la loi



Enveloppe Grand Est 2021-2030 d'environ 11 000 ha

11 000



Territorialisation adaptée aux différents contextes territoriaux



Horizon 2030 - 11 000 ha - échelle régionale

SCoTs  
50-100 ha

SCoTs  
250-300 ha

SCoTs  
500-650 ha

SCoTs  
100-150 ha

SCoTs  
450-500 ha

SCoTs  
<800 ha

SCoTs  
150-200 ha

Hors  
SCoT

Grands  
projets  
< 2000 ha

SCoTs  
200-250 ha

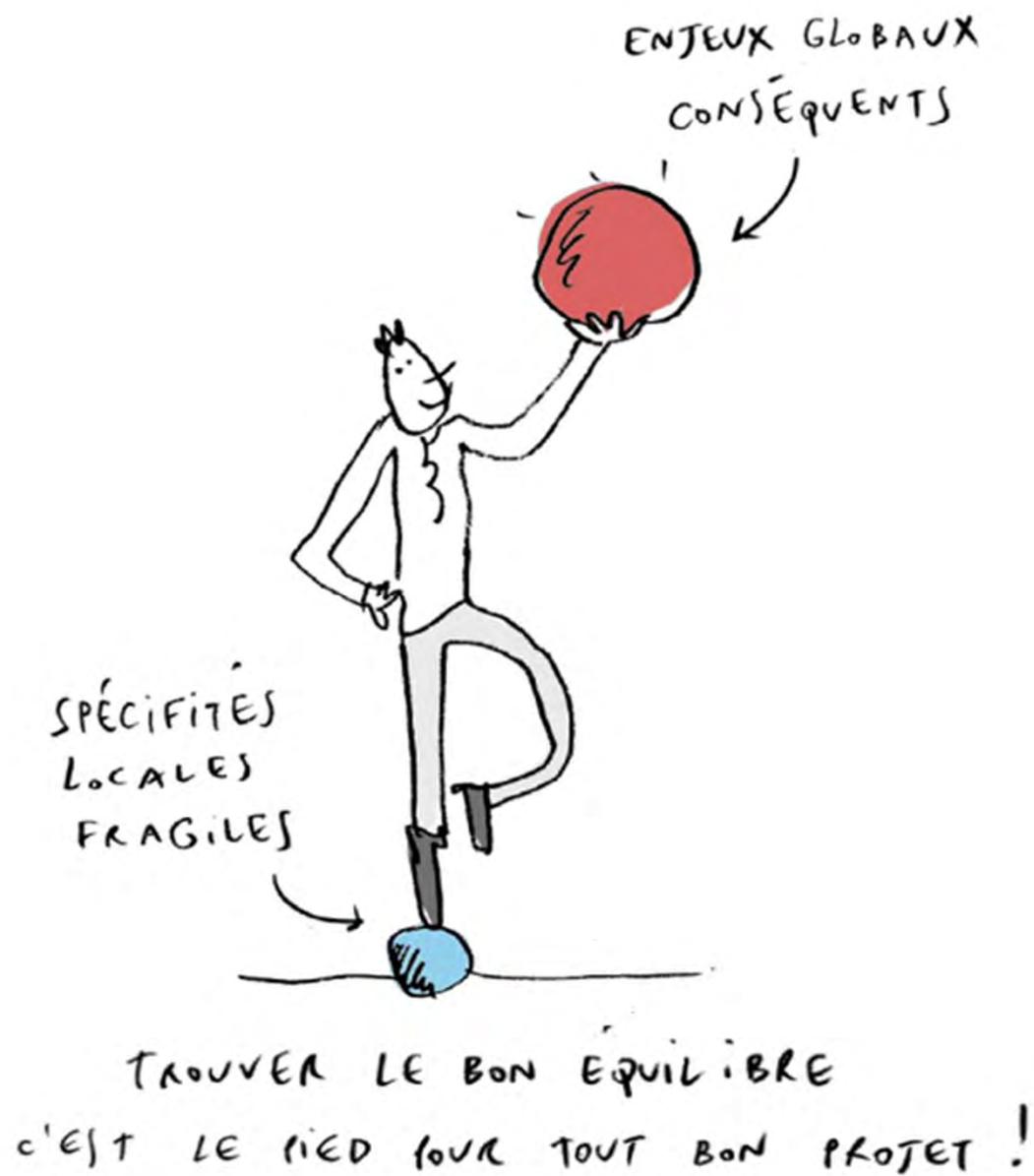


- ✓ Des fourchettes cibles quantitatives (axe 1)
- ✓ Mobilisables dans le cadre d'une démarche qualitative (axe 2)
- ✓ Et accompagnée (axe 3)



# ConfSCoT Grand Est

**Inventer des solutions ensemble**



# Marie-Laurence CLAUDON

Cheffe du Groupe Territoires des Villes en Transition au CEREMA Est



**URBANSIMUL**

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

## **Analyser les dynamiques immobilières et Identifier les gisements fonciers**

**Séminaire SRADDET  
« Territorialisation et  
ZAN » Conseil régional  
Grand Est**

15 novembre 2022

# Le foncier au Cerema



## La sobriété foncière au cœur des politiques d'aménagement Des clés pour comprendre et pour agir



- Gestion, diffusion et valorisation des données foncières et immobilières,
- Développement d'applications numériques au service des acteurs publics de l'aménagement,
- Accompagnement à l'élaboration des stratégies foncières locales.

# SOMMAIRE

Le foncier au Cerema :

1- les outils numériques au service du foncier

2 – Présentation d'URBANSIMUL

- Bénéficiaires
- Contenu
- Fonctionnalités

3 - Utiliser URBANSIMUL

4 – Questions - réponses



# 1 – Les outils numériques au service du foncier

# Les outils numériques



Des données et applications disponibles

Une équipe d'experts à l'écoute des utilisateurs

-  **DataFoncier** Mieux caractériser les enjeux locaux  
<https://datafoncier.cerema.fr/>
-  **Observatoire de l'artificialisation** Evaluer la consommation d'espace  
<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>
-  **Cartofriches** Inventorier les friches et les fonciers en renouvellement  
<https://cartofriches.cerema.fr/>
-  **Urbanvitaliz** Faciliter la reconversion de terrains complexes  
<https://www.urbanvitaliz.fr>
-  **Urbansimul** Analyser les dynamiques et identifier les gisements fonciers  
<https://www.urbansimul.cerema.fr>
-  **Otelo** Estimer le besoin en logements  
<https://otelo.developpement-durable.gouv.fr>
-  **Outil2aménagement** Passer en phase opérationnelle  
<https://outil2amenagement.cerema.fr/>

CONNAISSANCE DU FONCIER

Outils numériques

## *Les données foncières et immobilières pour mieux caractériser les enjeux locaux*

NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://datafoncier.cerema.fr/>

Accédez aux données : fichiers fonciers, valeurs foncières, logements vacants, foncier public. Retrouvez des informations sur les études et analyses des usages des données foncières



CONNAISSANCE DU FONCIER

outils numériques

## *L'observatoire de l'artificialisation pour évaluer la consommation d'espace*



NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

L'observatoire de l'artificialisation vise à documenter les **données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace.**



## Outils numériques

# Cartofriches pour inventorier les friches

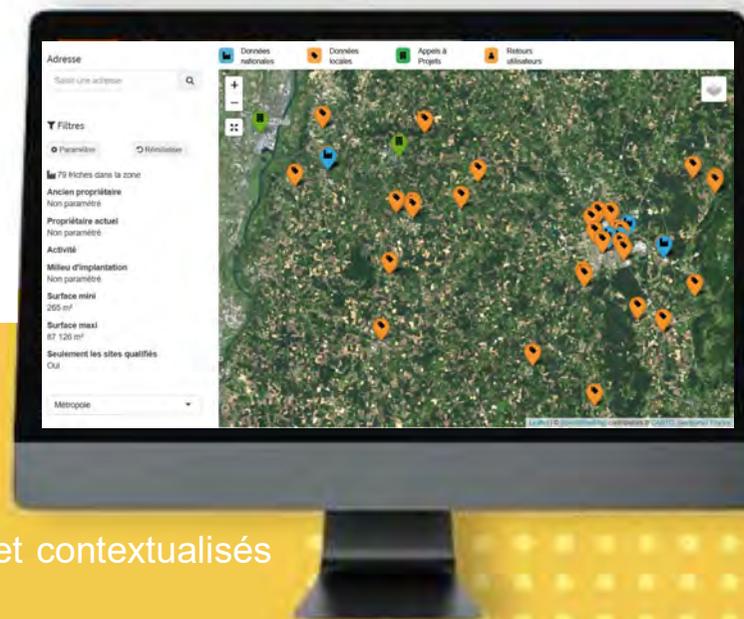


### NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://cartofriches.cerema.fr/>

Plus de 7000 sites y sont désormais recensés et contextualisés (zonage planification, propriétaire, ...)  
Ouverture vers les observatoires locaux



# CONNAISSANCE DU FONCIER

## Outils numériques au service des collectivités

### *Otelo* *un outil pour estimer* *le besoin en logement*

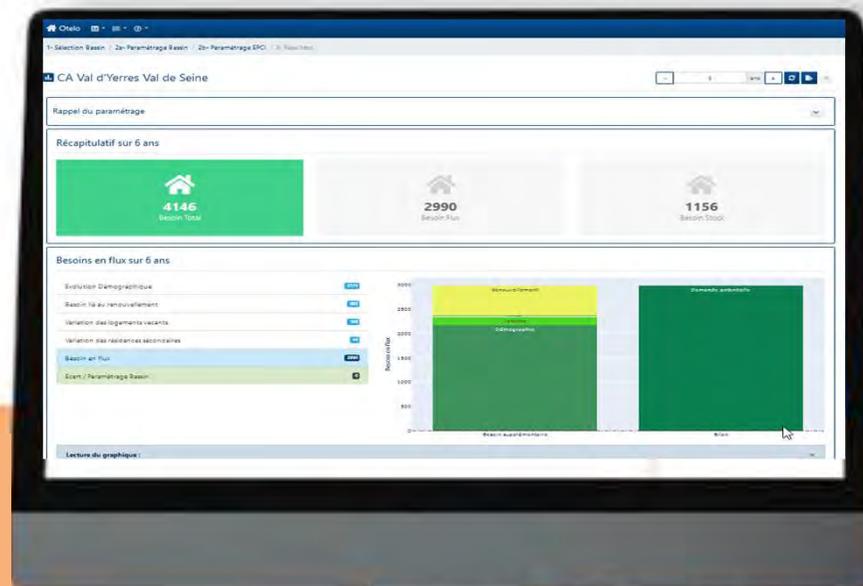


NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://otelo.developpement-durable.gouv.fr>

Otelo (Outil pour la TErritorialisation de la production de LOgements) est un logiciel pour faciliter la mise en œuvre des documents de planification, en estimant le besoin de logements à l'échelle d'un territoire.



## *Le site outil de l'aménagement pour passer en phase opérationnelle*



### NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://outil2amenagement.cerema.fr/>

Outil2amenagement met à disposition en libre accès de **plus de 300 outils regroupés autour de 7 thématiques** principales et près de 90 problématiques opérationnelles. Téléchargez les fiches techniques et suivez l'actualité réglementaire.

CONNAISSANCE DU FONCIER

## Outils numériques et accompagnement

# Urbanvitaliz

*pour faciliter la reconversion  
de friches*



### NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://www.urbanvitaliz.fr>

UrbanVitaliz appuie les collectivités pour la revitalisation des terrains imperméabilisés ou pollués qui ont perdu leur usage, que la dynamique de marché ne parvient pas à renouveler sans intervention publique.



## Outils numériques

### *Urbansimul* pour connaître le foncier et faciliter l'élaboration de stratégies opérationnelles



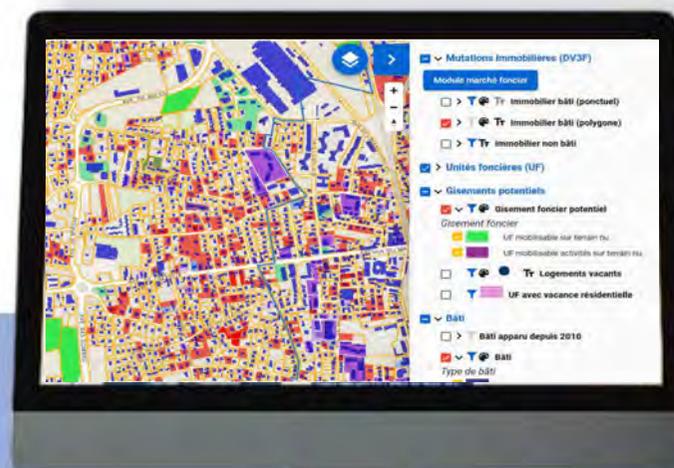
URBANSIMUL

#### NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://urbansimul.cerema.fr/>

Urbansimul est une application en ligne ouverte gratuitement aux acteurs publics. Elle permet de cartographier à l'échelle de la parcelle de nombreuses données foncières et d'identifier des gisements fonciers en vue de leur valorisation future.



## 2 - Présentation de l'outil URBANSIMUL



# URBANSIMUL

Un outil numérique  
au service des acteurs publics du foncier



## Qui peut utiliser UrbanSIMUL ?

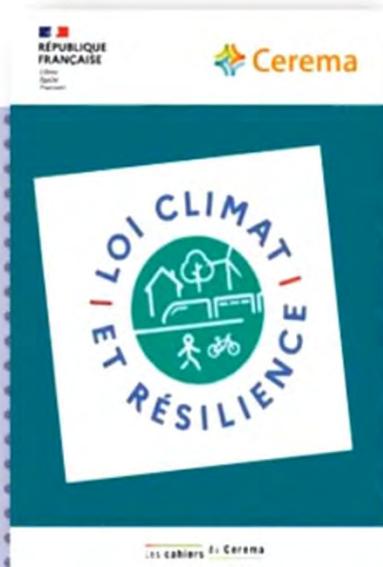
- les communes
- les EPCI,
- les régions,
- les agences d'urbanisme,
- les établissements publics fonciers (locaux et État),
- les services déconcentrés de l'État...

ers

t chère  
yclage

**Réduire x2 la consommation de foncier  
dans les 10 ans**

**Atteindre le zéro artificialisation nette  
à l'horizon 2050**





# URBANSIMUL

Un outil numérique  
au service des acteurs publics du foncier



## Une application de cartographie en ligne



10 ans d'expérimentation en région PACA issues d'une R&D en lien avec l'INRAE



Déploiement national en 2022 d'un 1<sup>er</sup> socle de services de base



Connexion gratuite  
Accès réservé aux « ayants droit »



Précision de l'analyse foncière  
au niveau parcellaire



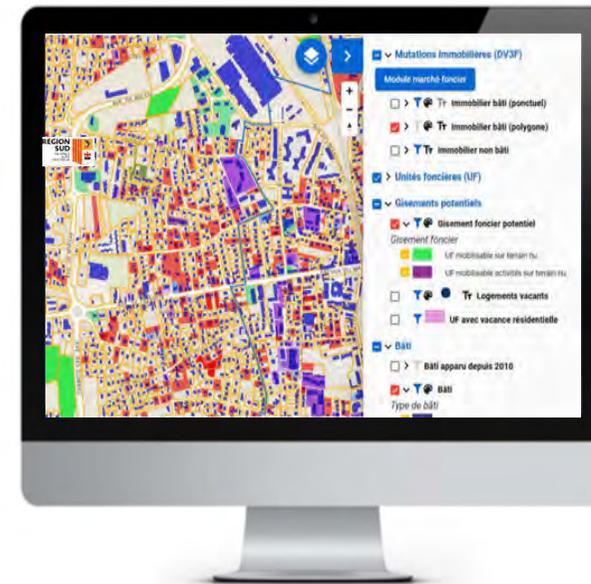
Accès et maintenance  
à l'information totalement intégrée



Autonomie des utilisateurs  
Assistance en ligne



Application évolutive  
Ecoute des utilisateurs



[www.urbansimul.cerema.fr](http://www.urbansimul.cerema.fr)



# URBANSIMUL

Un outil numérique  
au service des acteurs publics du foncier



Un outil d'analyse et d'aide à la décision  
pour les **stratégies de sobriété foncière**



Visualiser les données foncières  
sur le territoire,



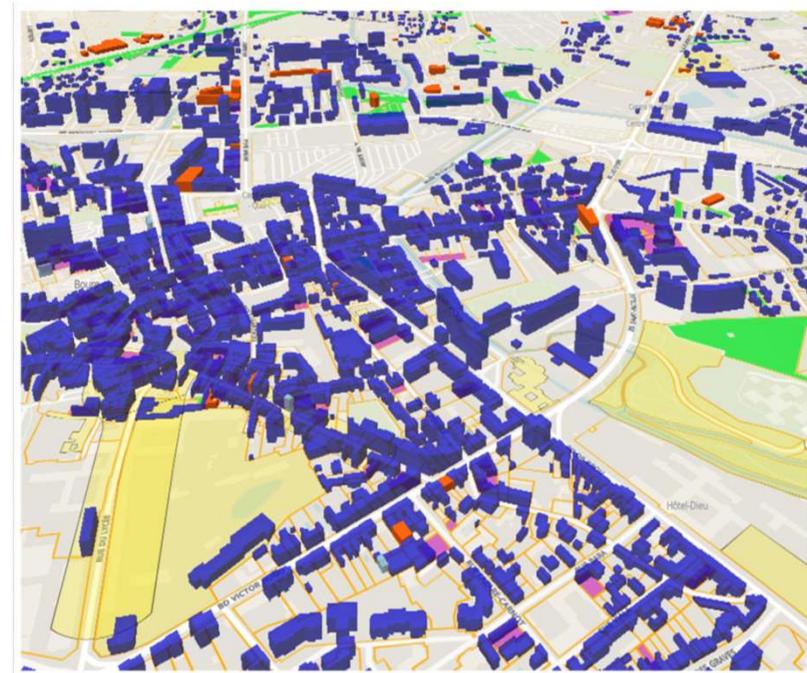
Reconstituer les dynamiques  
foncières et alimenter  
les diagnostics fonciers



Apprécier l'offre foncière  
constructible et identifier  
les gisements fonciers potentiels



Construire et analyser  
des scénarii d'urbanisation





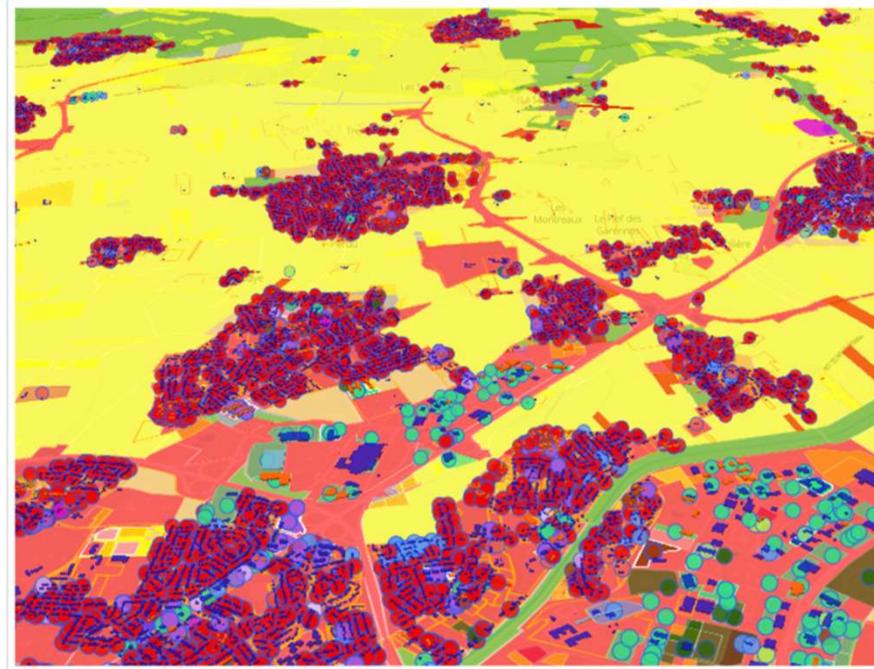
# URBANSIMUL

Un outil numérique  
au service des acteurs publics du foncier



Un apport à la **connaissance du foncier du territoire**  
Un croisement de **nombreuses sources de données nationales**

- **Fichiers fonciers**
- **Logements vacants**
- **Valeurs foncières et mutations immobilières**
- **Gisements potentiels**
- **Evolution du bâti**
- **Documents d'urbanisme**
- **Niveaux de contraintes**





# De nombreuses informations Une précision parcellaire

**Fiche d'information**

UF 1 Enjeux 2 PLU 1

01053008C0460 X

Numéro d'UF  
1778233

Identifiant  
01053008C0460

Zonage d'urbanisme  
UA  
N

Libellé long  
Centre ville élargi  
Zone naturelle et forestière

Date  
09/03/2001

Dernière mutation  
Changement de propriété ou rattachement d'une parcelle

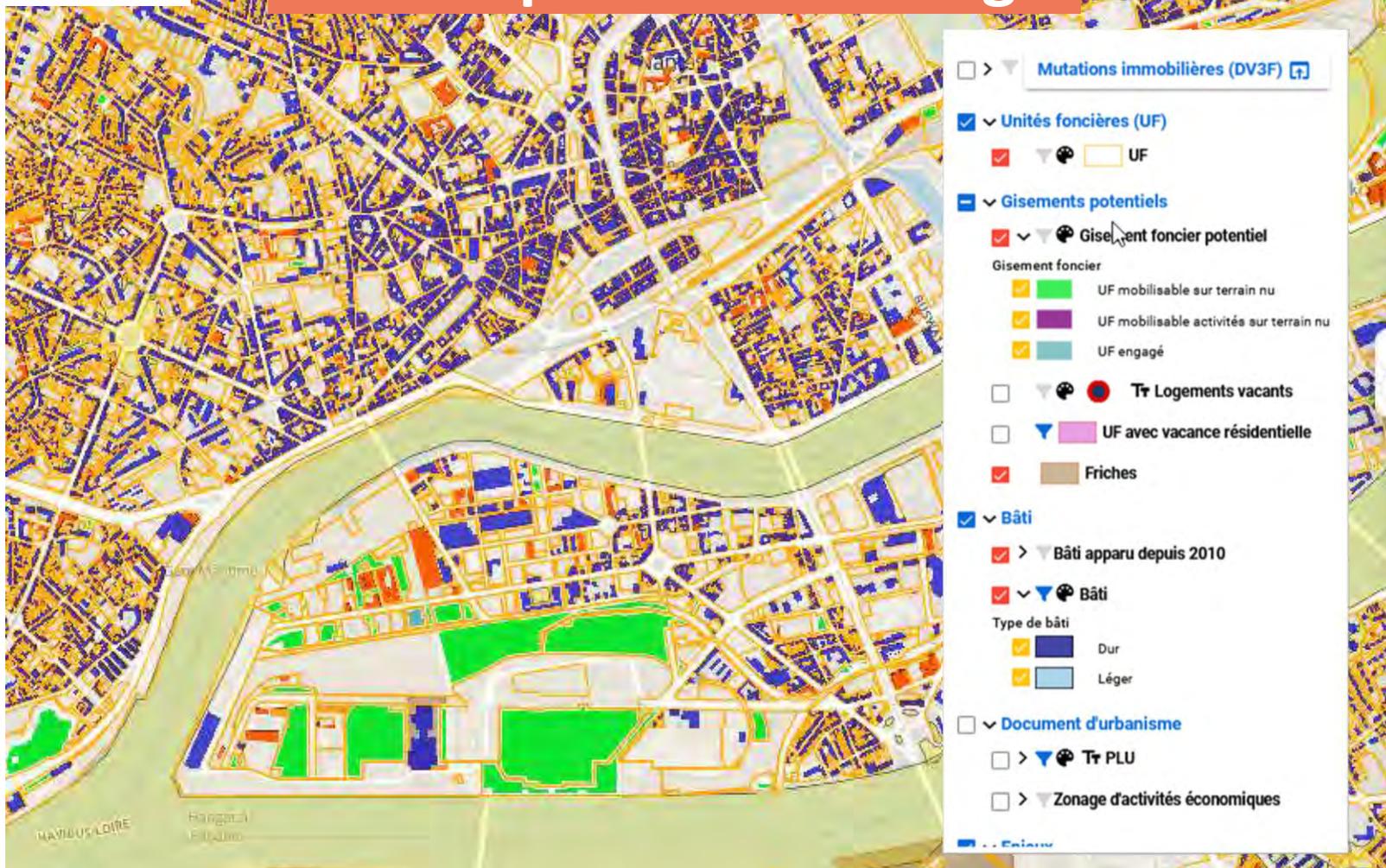
Propriétaires

Nom des propriétaires	Droit de propriété	Type de droit	Type de propriétaire	Lien
Les Copropriétaires De L Immeuble Cadastre Bc460	Propriétaire	Propriétaire	Copropriétaire	





# Un outil d'aide à la décision Une adaptation aux usages





# Un outil d'aide à la décision Une adaptation aux usages

UrbanSIMUL : Carto Web

https://urbansimul.cerema.fr/map/#/map/dvf?view=6.1807383715026845,48.68333853224604,15.6148314990534

**Mutations immobilières (DVF)**

- Immobilier bâti (ponctuel)
- Immobilier bâti (polygone)
- Immobilier non bâti

**Gisements potentiels**

- Logements vacants
- UF avec vacance résidentielle
- Fiches

**Bâti**

- Bâti apparu depuis 2010
- Bâti

Type de bâti

- Dur
- Léger

**Document d'urbanisme**

Nancy (54395) PLU : 11/02/2020 Cadastre : 2021 © OpenStreetMap

Taper ici pour rechercher

13:17  
10/11/2022



# Un outil personnalisable Un choix des critères d'analyse

**×** Paramètres de la couche *UF*

**▼** Filtres Styles

Surface minimale de l'UF (m<sup>2</sup>)

1000

inclure les valeurs nulles

---

Surface maximale de l'UF (m<sup>2</sup>)

1000

inclure les valeurs nulles

---

Année de dernière mutation antérieure à (<)

2015

inclure les valeurs nulles

---

Année de dernière mutation postérieure de (>=)

2010

inclure les valeurs nulles



# Un outil personnalisable Un choix des critères d'analyse

UrbanSIMUL : Carto Web

Description générale d'UrbanSIMUL

https://urbansimul.cerema.fr/map/#/map/default?view=4.032412395014944,49.25424461272783,15.05307351090

### > Gestion des filtres

Désactiver tous les filtres de cette couche

- Type de propriétaire
  - Tout cocher
  - Etat
  - Région
  - Département
  - Commune
  - Etablissements publics ou organismes ...
  - Organisme HLM
  - Personne morale privée
  - Copropriétaire
  - Personne physique
  - Autres
- Afficher les autres valeurs

Reims (51454) PLU : 30/09/2021 Cadastre : 2021 © OpenStreetMap

Taper ici pour rechercher

13:35  
10/11/2022



# Une extraction des données Une possibilité d'export vers un SIG

**Module marché foncier**

Données    Filtres

**Sélection de la zone à analyser**

Rayon en km: 2

Définir la sélection selon la vue actuelle

Éléments survolés ( 5 )

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
01/06/2011	UNE MAISON	83 m <sup>2</sup>	210 000 €	2 530,12 €	€
25/03/2013	UNE MAISON	83 m <sup>2</sup>	221 470 €	2 668,31 €	€
09/10/2017	UNE MAISON	83 m <sup>2</sup>	286 000 €	3 445,78 €	€
06/08/2010	UNE MAISON	83 m <sup>2</sup>	174 000 €	2 096,39 €	€
18/05/2011	ACTIVITE TERTIAIRE	139 m <sup>2</sup>	205 000 €	€	€

Éléments sélectionnés ( 0 ) ✕

Aucun élément sélectionné

**Zone à analyser**

Vous n'avez pas encore défini de zone à analyser

100 m

La Rochelle ( 17300 ) PLUi : 2

# 3 - Utiliser URBANSIMUL

# APPLICATION URBANSIMUL NATIONAL



UN OUTIL INNOVANT D'ANALYSE  
ET D'AIDE À LA DÉCISION POUR  
ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS

VE

## Exemples d'utilisation d'UrbanSIMUL pour les collectivités

- Retracer un historique de l'urbanisation
- Repérer les « dents creuses » en secteur urbain

Sur le marché foncier :

- Visualiser les ventes récentes de terrains à bâtir
- Analyser les ventes d'un segment de marché immobilier

UrbanSIMUL est un outil 100% en  
ligne, gratuit et collaboratif pour :



Visualiser les données foncières  
sur votre territoire



Apprécier l'offre foncière  
potentiellement constructible



Organiser la prospection et  
identifier les gisements fonciers



#### Application UrbanSIMUL National

De l'acte de la parcelle au territoire métropolitain, UrbanSIMUL aide les collectivités pour définir une stratégie de territoire foncier de demain.

UrbanSIMUL fait le croisement de nombreuses sources de données foncières pour les rendre facilement interprétables sous une forme de cartographie.

[Télécharger la présentation](#)

[Lire la lettre d'actualité](#)



### Maximiser le potentiel foncier de votre territoire avec UrbanSIMUL



[Demander une démonstration](#)

[Contactez-nous](#)

[www.urbansimul.cerema.fr](http://www.urbansimul.cerema.fr)



URBANSIMUL

## UrbanSIMUL National

Rejoignez nous pour :

- découvrir et comprendre l'outil UrbanSIMUL
- être informés de l'avancée du projet
- être aidés dans l'utilisation pour les besoins de vos études
- être outillés afin de le porter lors de vos échanges avec les acteurs locaux de votre territoire
- répondre à toutes vos interrogations

N'hésitez pas à y poser toutes vos questions !

Plus d'informations ici : [urbansimul.cerema.fr](http://urbansimul.cerema.fr)

[www.urbansimul.cerema.fr](http://www.urbansimul.cerema.fr)

# 4 – Questions - Réponses



Merci de votre attention

# Ateliers participatifs

# ATELIERS PARTICIPATIFS

## 1 – Préparation à l'atelier:

- **Nommer un rapporteur** qui sera en charge de remplir les cadres de restitution
- **Lecture** du document de contexte

**10 min**

## 2 – Travailler sur le thème présent sur la table :

- Echange sur les différents temps
- Remplir le cadre en fonction du temps indiqué

**1h20**

Les services de la Région et leurs partenaires vous accompagneront pendant l'atelier



# ATELIERS PARTICIPATIFS

## ▪ Grands projets

*Quels projets structurant mutualiser dans l'enveloppe foncière régionale ?*

## ▪ Compensation foncière

*Comment favoriser les opérations de renaturation ?*

## ▪ Trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette

*Comment vont évoluer les besoins de consommation d'espace jusqu'en 2050 ?*

## ▪ Evaluation de la sobriété foncière

*Comment évaluer l'efficacité de la consommation foncière passée ?*



# INSCRIPTION SEMINAIRE « TERRITORIALISATION & ZAN »

SALLE GENTILLY À NANCY LE 15 NOVEMBRE 2022

## 4 ATELIERS

- **Compensation foncière**

*Comment favoriser les opérations de renaturation ?*

- **Grands projets**

*Quels projets structurant mutualiser dans l'enveloppe foncière régionale ?*

- **Trajectoire vers le ZAN**

*Comment vont évoluer les besoins de consommation d'espace jusqu'en 2050 ?*

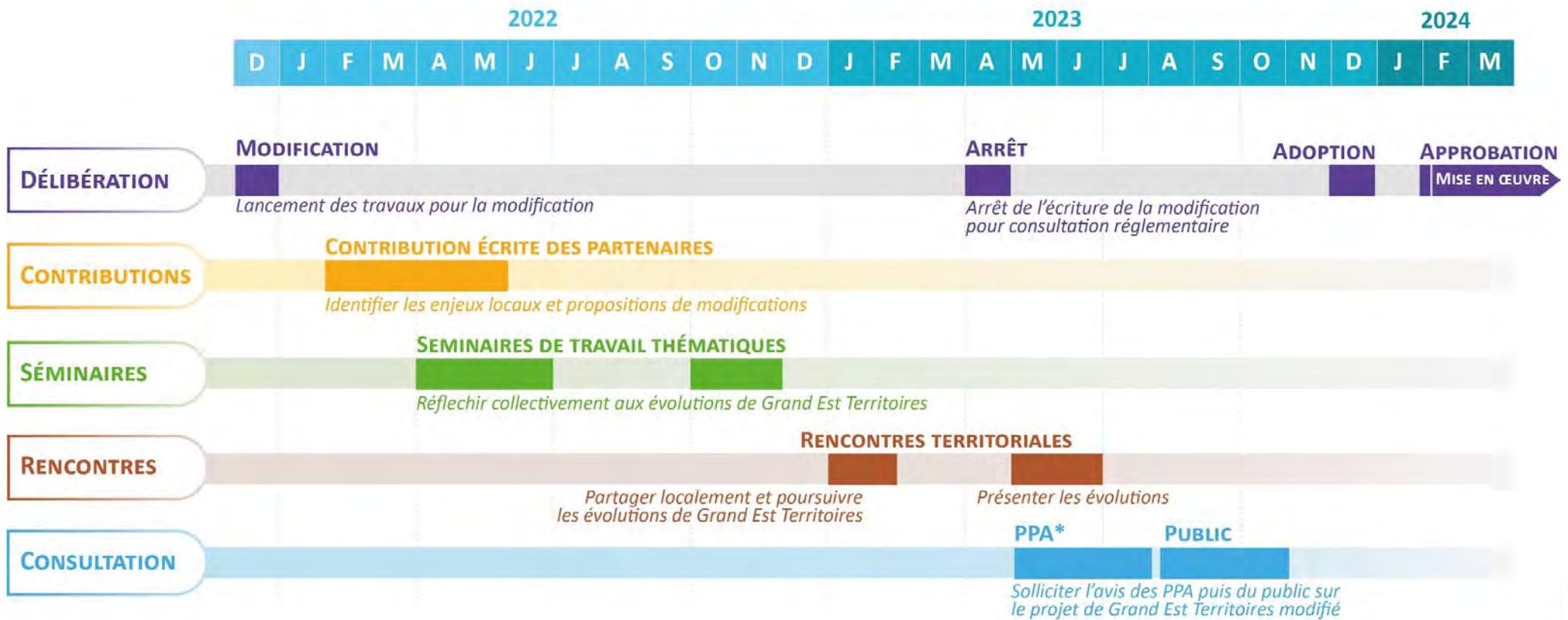
- **Evaluation de la sobriété foncière**

*Comment évaluer l'efficacité de la consommation foncière passée ?*



# Fresque pour climat

# CALENDRIER DE LA MODIFICATION



\*PPA : Personnes publiques associées