



Habitat & sobriété foncière



La démarche habitat & sobriété foncière

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT SUD 54 ET L'INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE ZAN



ANIMATION

01 - Sensibilisation et partage d'expériences

Ateliers, conférences et visites destinés aux élus, techniciens et professionnels de l'aménagement autour des enjeux de la sobriété foncière et de la qualité urbaine



APPUI OPÉRATIONNEL

02 - La cellule d'appui à la reconquête du foncier et du bâti rural

Un guichet de projet dédié aux polarités rurales et communes de moins de 2 000 habitants qui accompagne les communes dans leur démarche et qui fait l'intermédiaire avec les dispositifs financiers et les acteurs locaux de l'ingénierie



EXPÉRIMENTATION

03 - La recherche-action habitat et sobriété foncière

6 projets pilotes qui activent l'un ou l'autre des leviers de la sobriété foncière : mixité ou intensification des usages - réhabilitation de l'ancien - renaturation - densification
Partenariats avec l'enseignement supérieur

Cette exposition vous invite à découvrir les travaux menés entre 2022 et 2024

LES RESSOURCES EN INGÉNIERIE MOBILISÉES



La Multipole accueille dans son équipe deux chargés de mission qui animent l'ensemble des volets de la démarche.



Copilotes de la démarche, les services de l'État en Meurthe-et-Moselle (préfecture et DDT54) travaillent étroitement avec la Multipole, en particulier pour l'animation de la cellule d'appui.

Au-delà de l'engagement de la Multipole et de l'Etat, la démarche habitat et sobriété foncière se veut multipartenariale et mobilise les intercommunalités membres de la Multipole et les acteurs de l'ingénierie territoriale autour des mêmes tables de travail. L'objectif est de faciliter le partage d'informations et de solutions pour engager collectivement une réflexion sur l'habitat de demain. Sont partenaires de la démarche :

Les 13 intercommunalités du Sud 54 :



Les partenaires institutionnels et les acteurs de l'aménagement du territoire :

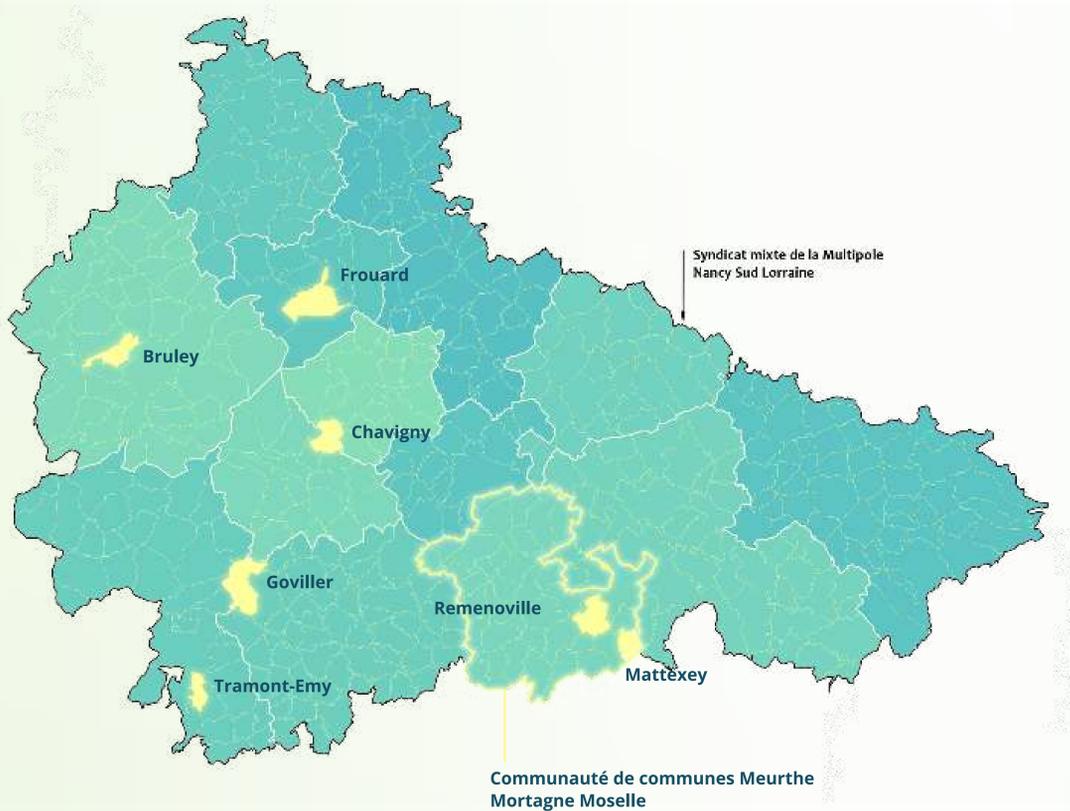


La Région Grand Est et la Banque des Territoires apportent un soutien financier aux actions mises en œuvre.

La démarche a également permis de nouer des partenariats avec plusieurs établissements de l'enseignement supérieur :



Les projets pilotes de la recherche-action



Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé auprès des communes du territoire de la Multipole au début de l'année 2022 pour soumettre un projet en lien avec la sobriété foncière qui pourrait intégrer le groupe des projets pilotes. 21 projets candidats ont été déposés pour 20 communes. Pour le choix des projets, les objectifs initialement fixés étaient de :

- Couvrir des situations (territoriales) très diversifiées** – sur le plan de la géographie générale de la Multipole, de son organisation intercommunale, des différents niveaux de l'armature territoriale, des dynamiques de marché, des trajectoires de développement
 - Répondre à des objectifs politiques et techniques de représentativité de la démarche
- Traiter des problématiques rencontrées par un grand nombre plutôt que des cas d'étude isolés**
 - Conduire des expérimentations ayant valeur d'exemple (notion de « démonstrateurs » de la sobriété foncière)
- Retenir, si possible, des projets requérant des solutions complexes**
 - Éviter les projets qui pourraient trouver des solutions opérationnelles sans le concours de la recherche-action

LES PROJETS SÉLECTIONNÉS

PROBLÉMATIQUES & ENJEUX



BRULEY

Concevoir une stratégie communale dans un objectif de valorisation du cadre de vie et d'optimisation de l'usage des sols et du bâti existant à l'aune de la sobriété foncière

TRANSFORMATION DE L'EXISTANT
LOGEMENTS NEUFS
INTÉGRATION DE LA DONNÉE SOL
CHEMINEMENTS
MIXITÉ SOCIALE / INTERGÉNÉRATIONNELLE



CHAVIGNY

Trouver les conditions de réalisation d'une opération sur les dernières parcelles à urbaniser, tout en prenant en compte la donnée sol

DENSIFICATION
LOGEMENTS NEUFS
zone humide
INTÉGRATION DE LA DONNÉE SOL
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ
ESPACE PUBLIC
CHEMINEMENTS
MIXITÉ SOCIALE / INTERGÉNÉRATIONNELLE



FROUARD

Mener une opération de densification sur le terrain des anciennes serres municipales avec une programmation adaptée à la situation en cœur d'îlot

acceptabilité
DENSIFICATION
RECONQUÊTE DE LA VACANCE
LOGEMENTS NEUFS
cœur d'îlot vert
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ
MIXITÉ / INTENSIFICATION DES USAGES
ESPACE PUBLIC
CHEMINEMENTS



GOVILLER

Favoriser la remise sur le marché des nombreux biens vacants de la commune

réétention foncière
architecture vernaculaire
RECONQUÊTE DE LA VACANCE
TRANSFORMATION DE L'EXISTANT
DENSIFICATION
ESPACE PUBLIC
MIXITÉ / INTENSIFICATION DES USAGES
MIXITÉ SOCIALE / INTERGÉNÉRATIONNELLE



MATTEXEY

REMENOVILLE

Connaître et réactiver le bâti vacant

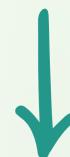
architecture vernaculaire
TRANSFORMATION DE L'EXISTANT
RECONQUÊTE DE LA VACANCE
ESPACE PUBLIC
CHEMINEMENTS
MIXITÉ SOCIALE / INTERGÉNÉRATIONNELLE



TRAMONT-EMY

Trouver les conditions pour qu'une grande ferme dégradée en vente au centre du village puisse accueillir un nouveau projet

architecture vernaculaire
RECONQUÊTE DE LA VACANCE
TRANSFORMATION DE L'EXISTANT
ESPACE PUBLIC
MIXITÉ / INTENSIFICATION DES USAGES
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ
MIXITÉ SOCIALE / INTERGÉNÉRATIONNELLE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MEURTHE MORTAGNE MOSELLE

Expérimenter un outil méthodologique en faveur de la remobilisation du bâti ancien vacant sur le territoire de la communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle, en marge de l'élaboration du PLUi et en partenariat avec MMD54

1

Un nouveau modèle d'aménagement pour répondre aux besoins des habitants

C'est quoi la sobriété foncière ?

Le concept de sobriété foncière invite à changer le rapport de l'aménagement du territoire aux espaces non-urbanisés, c'est-à-dire à **considérer davantage leurs fonctions écologiques et les préserver au maximum de l'urbanisation.**

S'il ne vise pas à questionner les dynamiques territoriales qui justifient l'urbanisation, il promeut une **gestion économe du foncier** grâce à un développement urbain moins consommateur de foncier naturel, agricole et forestier. Il encourage par ailleurs à la **dés-imperméabilisation et la végétalisation des sols déjà urbanisés** pour restaurer autant que possible leurs fonctions écologiques et mieux adapter les villes aux conséquences du changement climatique.

Si l'importance de la préservation des sols fait consensus, **l'intégration des objectifs de sobriété foncière, en particulier dans leur dimension quantitative avec la trajectoire Zéro Artificialisation Net (ZAN), bouleversent les pratiques de tous les acteurs de l'aménagement.** La raréfaction du foncier en extension nécessite ainsi la recherche de nouveaux modèles pour continuer à produire une réponse en matière d'habitat dans tous les territoires, y compris les plus ruraux.

La sobriété foncière nécessite de :

- **densifier durablement le tissu existant**, dans le respect des trames vertes, bleues, brunes et noires, et dans la garantie de la qualité des paysages urbains
- **intensifier les usages** des bâtiments, logements, équipements, réseaux existants
- **privilégier le renouvellement urbain et de lutter contre la vacance** des logements et des commerces et bâtiments industriels et tertiaires

La sobriété foncière pour :

- rentabiliser les systèmes de transports collectifs urbains
- soutenir les petits commerces de proximité
- favoriser la marche à pied et la santé
- protéger les sols et leurs capacités biologique, hydrographique et climatique
- préserver les ENAF et notre capacité à assurer notre souveraineté alimentaire

QUE DIT LA LOI ?



Et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud 54 ?

Le SCoT révisé fixe des objectifs très volontaristes en matière de sobriété foncière : la réduction de moitié des consommations d'ENAF d'ici 2030 et l'objectif ZAN en 2050 à l'échelle Sud54. Ces objectifs participent à l'ambition du **Projet d'aménagement stratégique (PAS) d'organiser les coopérations territoriales et la transition vers un nouveau modèle de développement** à la hauteur des défis écologiques et climatiques et au service de la qualité de vie des habitants.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, le SCoT s'appuie sur **trois piliers qui font la spécificité de la planification territoriale dans le Sud Meurthe-et-Moselle :**

- 1 **l'armature territoriale**, héritage partagé du SCoT précédent et envisagée comme matrice de développement
- 2 **un principe de territorialisation par EPCI** prenant en compte leurs spécificités (besoins en matière de logement, de développement économique, de stratégies diverses, d'efforts passés en matière de sobriété foncière)
- 3 **un principe de solidarité entre intercommunalités pour les projets structurants pour le territoire**, dits d'intérêt multipolitain (enveloppe mutualisée de 140 ha d'ici 2030)

Le SCoT révisé prévoit ainsi une **enveloppe foncière commune** pour ne pas pénaliser l'intercommunalité d'accueil d'un projet qui bénéficierait et rayonnerait à l'ensemble du grand territoire, tel un projet économique de réindustrialisation, un projet porteur d'enjeux de transition (alimentation, EnR), un projet d'équipement public (scolaire, de santé), un projet de mobilité ou de logistique.



Les leviers de la sobriété foncière

Répondre simultanément aux besoins du territoire, aux ambitions de développement et à la mise en œuvre de la sobriété foncière suppose de **mieux mobiliser les potentiels des tissus urbains constitués**, c'est-à-dire :

- Mobiliser le bâti inoccupé (souvent pour cause de rétention foncière et/ou de besoins importants de rénovation)
- Intensifier l'usage du bâti déjà occupé
- Investir les espaces non-construits dans l'enveloppe urbaine par des opérations de densification du tissu bâti
- Rendre aux sols leur capacité à remplir certaines fonctions écologiques par la renaturation, notamment dans une logique de compensation, pour continuer à envisager des extensions urbaines modérées à moyen terme

L'utilisation des leviers de la sobriété foncière peut également s'envisager selon une séquence éviter, réduire, compenser (ERC) :

1
éviter

RECYCLER L'EXISTANT
Réhabiliter, transformer, reconverter le bâti ancien dégradé et/ou vacant et les friches d'activités

2
réduire

INTENSIFIER, MIXER ET DENSIFIER
Réinvestir les "dents creuses" à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, densifier les fonciers sous-occupés horizontalement et verticalement, favoriser la multifonctionnalité et la mutualisation des espaces

3
compenser

LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Ne considérer l'extension qu'en dernier recours et préférentiellement sur des sols de moindre qualité, en orientant l'implantation des constructions de manière à préserver les secteurs des parcelles dont les potentiels biologiques, agronomiques et hydriques sont les plus forts

RENATURER ET DÉSIMPÉRMÉABILISER
Compenser l'artificialisation existante et projetée par la restauration des fonctions des sols, la reconnexion avec les trames vertes et bleues, etc.

Éviter, enrichir, partager à Frouard

EN PARTENARIAT AVEC : **54** Meurthe-et-Moselle **c|a.u.e**

La commune de Frouard est propriétaire d'un petit terrain au cœur d'un îlot bâti du centre-ville qui hébergeait auparavant les serres municipales. L'équipe municipale souhaite que ce terrain puisse être le support d'un projet de densification.

Initialement, la commune envisageait d'y développer une offre d'habitat écologique, tout en permettant l'ouverture du cœur de l'îlot avec des cheminements publics en lien avec le futur Parc des Confluences. Au fil de la réflexion, constatant l'importance des contraintes physiques de la parcelle qui complexifie le déploiement d'une offre de logements et reconnaissant l'intérêt de traiter d'abord la question des logements vacants du secteur, a émergé la possibilité de développer plutôt une activité économique ou de formation en lien avec l'écosystème culturel du quartier et de la ville.



Les objectifs initiaux

1. Répondre aux besoins en logements et aux objectifs de sobriété foncière par une opération de densification au cœur d'un îlot en préservant au maximum le sol de la parcelle de l'artificialisation.
2. Produire une offre de logements à différents usages et des pratiques écologiques, avec un accès relatif à la parcelle initiale.
3. Proposer un geste architectural exemplaire en termes de performance énergétique, de forme et d'intégration paysagère avec le tissu urbain déjà existant.

Des serres actives ?

A partir d'ateliers menés avec le conseil municipal, le souhait est venu de développer, potentiellement associatif, un atelier de carottage en lien avec l'écosystème culturel local et supra-local.

Tout comme Nancy, Frouard est labellisée 100% EAC. Le Batain de Pontivy est par ailleurs entrain d'élaborer son Contrat territorial d'Économie Artisanale et Culturelle.

- EQUIPEMENTS
- SERVICES / COMMERCE
- ÉCOSYSTÈME CULTUREL CREATIF

éviter

Une démarche de projet répondant aux objectifs de sobriété foncière doit permettre de préserver au maximum les sols non-urbanisés, leurs fonctions écologiques et leurs services écosystémiques.

A l'échelle communale, avant d'envisager l'artificialisation des anciennes serres, il s'agit donc de **démontrer que le projet, de par sa nature et ses objectifs, ne peut pas se développer à un endroit déjà artificialisé.**

A l'échelle de la parcelle, il s'agit de **privilégier une répartition spatiale des fonctions et usages souhaités qui préserve au maximum les sols de l'artificialisation.**

enrichir

Un projet peut participer à limiter l'artificialisation en cherchant à maximiser l'usage d'espaces déjà artificialisés ou dont il va entraîner l'artificialisation. Cela peut passer par la densification du bâti ou le renforcement de la multifonctionnalité des bâtiments.

Au-delà de la fonction logement initialement projetée, en intensifiant les usages, le projet des anciennes serres peut chercher à avoir un impact encore plus positif sur le quartier dans lequel il s'insère. Il peut permettre l'accès à de nouveaux espaces publics et services, l'amélioration du cadre de vie ou l'apport de nouveaux usagers qui renforceront le dynamisme du quartier.

partager

Non content de participer à enrichir la vie du quartier des anciennes serres et de la commune, le projet peut et doit, pour assurer sa durabilité, s'ouvrir au grand territoire.

S'inscrire en complémentarité avec les dynamiques existantes participe à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière. En effet, la mutualisation et la complémentarité des équipements permet de limiter le besoin en nouvelles infrastructures et donc, l'artificialisation des sols.

Ainsi, le projet sur le site des anciennes serres municipales pourra chercher à développer des équipements qui manquent sur le territoire et qui pourront bénéficier à un maximum d'acteurs par le biais de partenariats.

éviter

Un certain nombre de logements sont déjà vacants, soit à Frouard, soit dans le secteur de serres. En privilégiant une bonne répartition au sein des serres, on évite de créer de nouveaux logements vacants sur la parcelle initiale.

Si ce geste est effectivement adopté par les occupants, le réinvestissement de ces logements permettrait de limiter les logements vides, et d'éviter l'artificialisation des anciennes serres pour ce motif.

enrichir

En dépassant la fonction logement à Frouard, on crée la place des ateliers de carottage, une offre de plusieurs activités. La parcelle est rendue accessible au public par le création de chemins piétons et d'espaces publics qui permettent de reconnecter le site aux alentours.

Un nouveau modèle d'aménagement cohérent avec les besoins et les aspirations des habitants ?

La sobriété foncière vient percuter les modes d'habiter et les pratiques des habitants du Sud Meurthe-et-Moselle, aujourd'hui fortement tournés vers la maison individuelle.

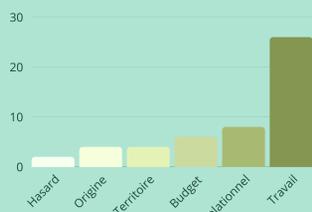
Si la vertu environnementale de la sobriété foncière ne fait pas de doute, **est-elle vraiment en accord avec les besoins et les aspirations des habitants ?** La recherche-action a ainsi fait émerger **le besoin de mieux observer et valoriser la diversité des modes d'habiter et des formes urbaines, notamment d'un point de vue sociologique.**

Des formes urbaines sobres en foncier peuvent-elles faire rêver ? A quelles conditions ? Quelles sont les priorités des habitants du Sud 54 ? Une terrasse, un jardin ?



Deux déterminants centraux : le travail et le relationnel

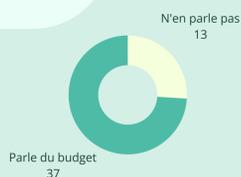
Le déterminant central du lieu d'habitation est le travail, car évoqué comme déterminant premier lors de 26 entretiens, et pour la plupart des autres participants, ce sujet est abordé par la suite. Le second déterminant est le relationnel (amis et/ou famille) car évoqué dans 8 entretiens.



J'ai le prix du loyer pour commencer, la proximité avec mon lieu de travail et l'attachement avec ma région natale"

Entretien 39, Raville-sur-Sânon)

Le budget, un déterminant essentiel

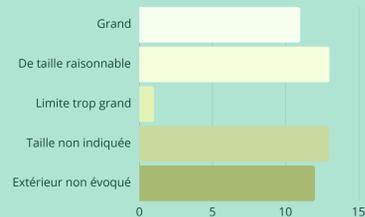


Même si souvent évoqué plus tard dans la conversation, la question du budget reste bien présente durant plus de 50% des entretiens.



Les espaces extérieurs

La question de l'extérieur est souvent évoquée par les personnes possédant une maison. Certains défendent le fait d'avoir un grand jardin et d'autres évoquent le fait d'avoir un jardin de taille "raisonnable" au profit d'un meilleur accès à la nature ou à d'autres espaces extérieurs partagés.

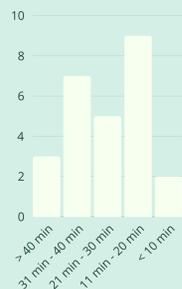


Aujourd'hui, un grand terrain, ça n'a pas de sens, si c'est pour passer des heures derrière la tondeuse.

Entretien 30, Frolois



La distance domicile-travail récurrente dans de nombreux discours



26 personnes travaillent sur une autre commune que celle où ils résident.

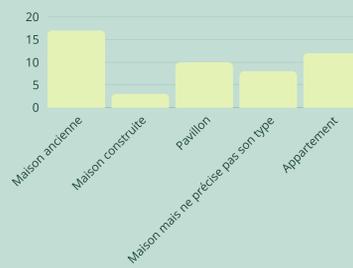
Au niveau du temps de trajet domicile travail, les personnes interrogées sont représentatives des tendances nationales (environ 30min).

J'ai d'abord choisi la résidence en elle-même mais ce qui a été un élément déterminant, c'était la proximité par rapport à mon lieu de travail.

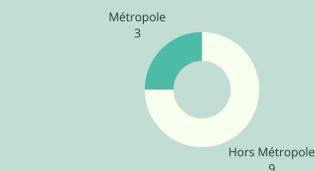
Entretien 24, Villers-lès-Nancy



Le logement actuel



Une importante diversité de logements (maison, appartement) apparait. Même si la majorité des personnes interrogées habitent dans une maison, elles n'habitent pas tous dans le même type de maison.



Les personnes résidant en appartement sont en majorité des habitants de la Métropole du grand Nancy.



La question de la retraite

Le passage à la retraite est un sujet très souvent évoqué, notamment par la tranche la plus âgée des personnes interrogées. Sur les 23 entretiens évoquant la retraite, 12 d'entre elles émettent l'hypothèse de quitter leur logement actuel à ce moment là.



Avec la retraite de mon mari d'ici 3 ans, on ne sait pas trop si on va se rapprocher de nos enfants. C'est un projet que l'on a en tête.

Entretien 18, Vandœuvre-lès-Nancy



Le type de logement désiré : entre ancien et pavillonnaire

Sur les 17 personnes habitant dans une maison "ancienne", ce type de logement a été un critère essentiel pour 6 d'entre elles. 7 personnes affirment qu'elles ont eu un coup de cœur pour leur maison "ancienne" et que désormais cela fera partie de leurs déterminants si elles doivent chercher un nouveau domicile.



La moitié des personnes habitant dans un pavillon n'accorde pas d'importance au type de maison.

On est tombés amoureux de la maison et du coin, donc on a vendu notre maison

Entretien 48, Diarville

On est resté 11 ans en appartement et nous venons d'acquérir notre maison

Entretien 20, Laronxe

Cycle qualité de vie et sobriété foncière



La Multipole Nancy Sud Lorraine, le CAUE de Meurthe-et-Moselle et Citoyens et Territoires Grand Est ont organisé en 2023-2024 un cycle de visites et de rencontres s'intéressant aux traductions concrètes de la sobriété foncière.

Alors que la préservation des sols s'impose comme un enjeu majeur aujourd'hui, comment faire pour rester attractif et attirer des habitants, sans plus consommer d'espaces agricoles naturels et forestiers ? Relocaliser les activités et diversifier les offres de logements pour s'adapter aux besoins des ménages, oui, mais comment ? Quelles formes cela prend-t-il en milieu urbain, rural ou péri-urbain ?

Laneuvelotte et Bruley, deux communes du sud de la Meurthe-Moselle, ont mené ces dernières décennies un travail sur leurs cœurs de village renforçant l'offre de services et d'équipements, la variété des typologies de logement et la qualité des espaces publics.

Si elles n'avaient pas forcément la sobriété foncière comme boussole en menant ces actions, cette mise en valeur et dynamisation de leurs centres de village a pu contribuer à contenir l'extension de leurs enveloppes urbaines tout en améliorant le cadre de vie de leurs habitants.

Les visites de ces deux communes ont donné lieu à la réalisation d'un court-métrage dans lequel les équipes municipales présentent leurs réalisations et des habitants sont invités à partager leur avis.

Les expériences de Laneuvelotte et Bruley invitent à engager la discussion dans chaque commune pour étudier comment les futurs aménagements peuvent être au service de la qualité de vie des habitants tout en impactant le moins possible la capacité des sols à assurer leur rôle dans le fonctionnement des écosystèmes.



Bruley est une commune du Toulous de 620 habitants, bien connue pour son activité viticole. La qualité de vie proposée aux habitants est perceptible dans le soin apporté à la végétalisation des espaces publics tout en offrant des aménagements en cœur de village qui répondent aux attentes de ces derniers : création de stationnements, sauvegarde et réhabilitation de vieilles bâtisses pour y installer l'école et augmenter l'offre de logements locatifs.

Commune de 430 habitants située en seconde couronne de Nancy, Laneuvelotte concentre depuis plusieurs mandats une offre de services au cœur du centre ancien pour offrir un cadre de vie de qualité à ses administrés et renforcer ainsi son attractivité, valorisant dans le même temps son patrimoine bâti et paysager.

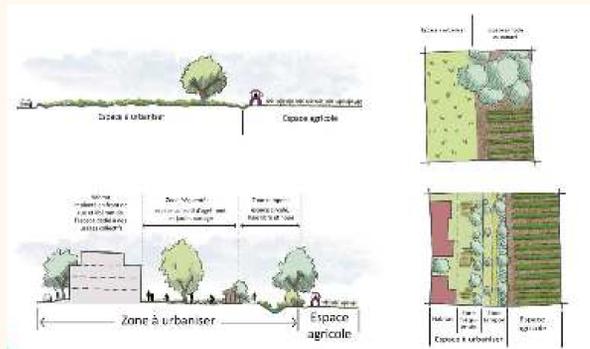
Comment utiliser le mieux possible les dernières zones à urbaniser ?

La lisière urbaine : une approche relationnelle de l'aménagement du territoire

La forte limitation des extensions urbaines prévue par les objectifs de sobriété foncière éclaire d'un jour nouveau les dernières zones à urbaniser autorisées par les documents de planification. Leur urbanisation ne peut pas être un projet "comme un autre" ou "avant un autre", puisqu'elle vient redéfinir "une dernière fois" les limites de la ville ou du village. Ces zones à urbaniser sont à la fois le seuil d'entrée de la commune ou de l'agglomération urbaine et le lieu de transition entre les espaces agricoles, naturels et/ou forestiers et l'espace urbain. Leur aménagement demande donc une réflexion approfondie d'un point de vue paysager et programmatique.

Si la majorité des franges urbaines du territoire présente des lisières jardinées qualitatives qui témoignent d'interrelations historiques entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels, plus récemment, l'aménagement du territoire a plutôt ignoré la transition pour se concentrer sur la limite. On observe ainsi régulièrement des fronts bâtis de lotissements ou de zones commerciales s'arrêter brutalement au bord du champ ou de la route.

La réussite des dernières opérations en extension suppose donc de les considérer pleinement comme les espaces de transition qu'elles seront, à priori définitivement, entre la ville et la campagne. L'habitat ou les équipements qui s'y développent doivent être composés avec les espaces jardinés et les espaces agricoles et naturels.



“

Bertrand Folléa, Grand prix national du Paysage 2016

Comprise comme interface, la lisière est le concept le plus emblématique de la démarche relationnelle du paysage que je promeus. Elle constitue la transition entre deux espaces différents, qu'ils soient urbanisés, à urbaniser, agricoles ou naturels. Fondatrice pour le paysage, elle matérialise la relation entre les deux et donne par son épaisseur une réalité sensible à la limite.

C'est à la fois l'espace qui articule les choses entre elles et l'espace qui met en dialogue la population avec son territoire : la ville et son fleuve, le lotissement et le champ, le quartier et la colline, la zone commerciale et la route, la forêt et le champ, le site naturel (ou culturel) et l'accueil du public.

Comme la lisière forestière entre bois et champs ou la zone humide entre terre et eau, la lisière urbaine nous parle de la richesse potentielle de ces zones de rencontres pour la ville, le quartier ou le village. En zone humide comme en lisière forestière, l'écologue observe une biodiversité renforcée, caractéristique de ces zones d'interfaces. Aussi dénommées écotones, elles s'enrichissent des espèces végétales et animales des deux milieux contigus auxquelles vient s'ajouter tout un cortège d'espèces spécifiques. De la même manière, la lisière urbaine peut offrir toute une variété de paysages harmonieux et utiles.

Possible couture qui tient le tissu des espaces et des hommes dans leurs interrelations, elle constitue des repères potentiels autant pour le visiteur que pour l'habitant.

Diagonal 216, janvier 2023

”

C'est quoi l'enveloppe urbaine ?

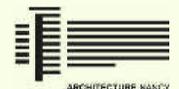
Le SCoT Sud 54 définit l'enveloppe urbaine comme "une zone agglomérée regroupant l'ensemble des espaces artificialisés continus d'une ville, d'un village ou d'un hameau, de façon à ce qu'elle forme un ensemble morphologique cohérent".

Les espaces non bâtis à l'intérieur de cette zone font également partie de l'enveloppe urbaine. En cas de discontinuité importante du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).

Remarque : L'enveloppe urbaine ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.

La dernière zone à urbaniser de Bruley

EN PARTENARIAT AVEC :



Dans le cadre du partenariat Multipole - Ecole nationale supérieure d'architecture de Nancy, les étudiants de l'atelier de projet Domus lab ont proposé leurs approches personnelles pour investir différents sites projets.

Parmi eux, la seule zone à urbaniser conservée dans le Plan local d'urbanisme intercommunal des Terres Toulousiennes, récemment entré en vigueur, pour la commune de Bruley. Un projet de viabilisation groupée n'avait pas abouti en raison du désaccord de certains propriétaires. La commune avait ensuite cherché, sans succès, à réaliser un projet de création de logements seniors en lien avec un bailleur social. Il avait alors été envisagé de travailler sur une forme urbaine relativement dense avec des petites maisons mitoyennes voire du logement intermédiaire.

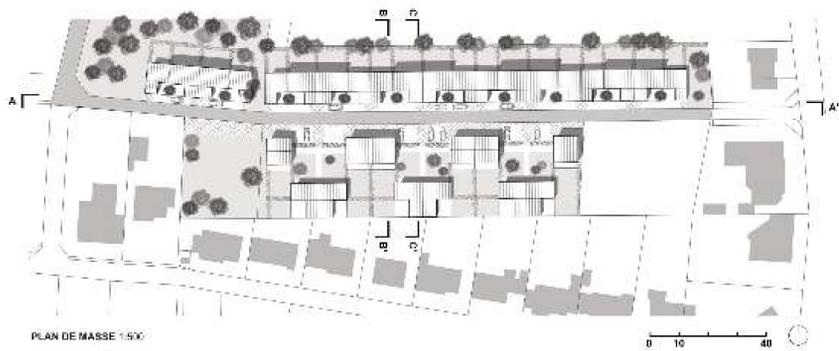
Les étudiants ont ainsi été chargés de réfléchir à la meilleure utilisation de cette dernière parcelle à urbaniser, aux différentes typologies de logement qui pourraient y être proposées, qu'il s'agisse ou non de logements seniors, aux densités appropriées, etc. L'urbanisation des dernières parcelles constructibles implique une certaine responsabilité et une certaine ambition en ce qui concerne la réponse aux besoins du territoire à moyen terme et la prise en compte de ses impacts négatifs sur l'environnement. Pour qu'un projet puisse voir le jour, il est aussi nécessaire qu'il trouve une faisabilité économique dans le contexte actuel.

Les propositions des étudiants sont l'occasion pour les élus et les acteurs du territoire de se rendre compte des possibilités techniques pour développer une offre d'habitat sobre en foncier dans les villages ruraux, par des extensions urbaines denses et audacieuses.



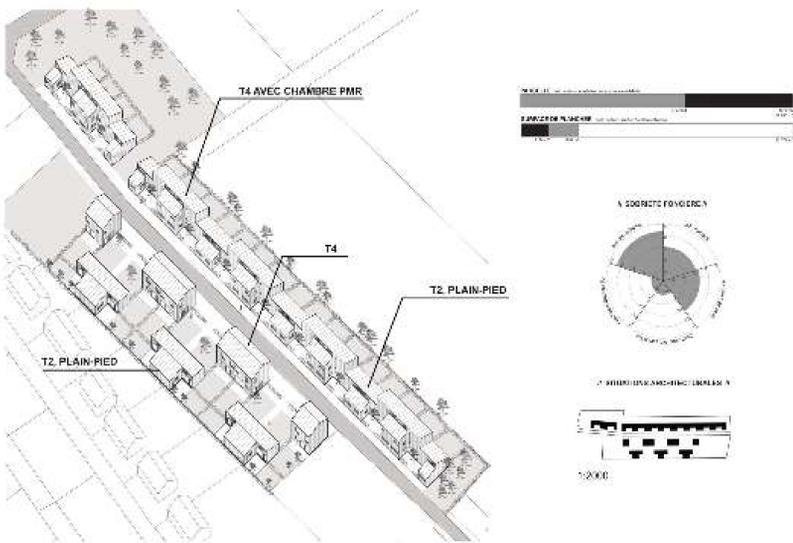
ENTRE VIDE ET PLEIN

Comment bâtir pour vivre ensemble mais séparément?



PLAN DE MASSE 1:500

COUPE LONGITUDINALE AA' 1:500



AXONOMETRIE 1:500

UNITÉ 1



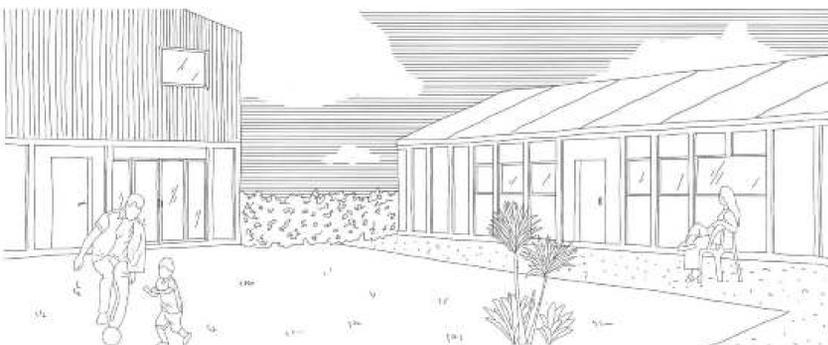
PLAN R+1 1:100

PERSPECTIVE 1

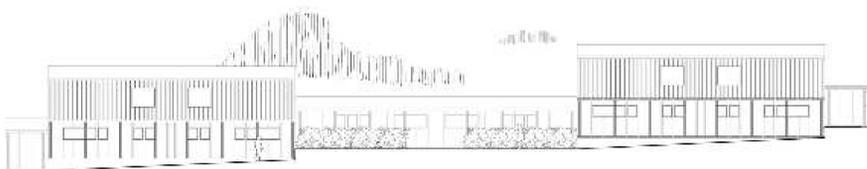


PLAN RDC 1:100

PERSPECTIVE 2



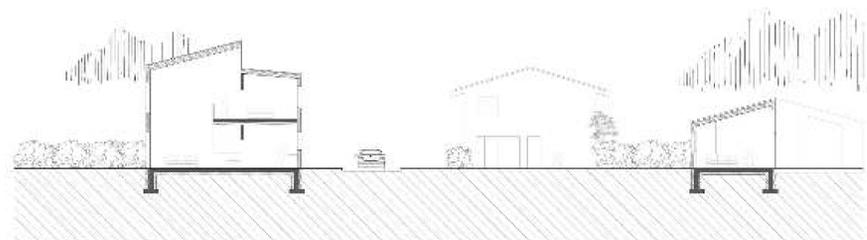
PERSPECTIVE 3



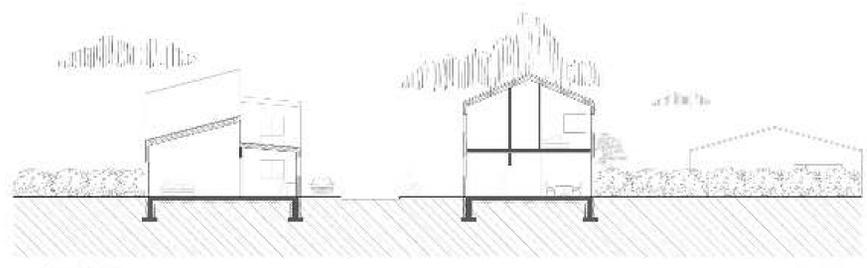
ELEVATION UNITÉ 1 1:100



ELEVATION UNITÉ 2 1:100



COUPE BB' 1:100

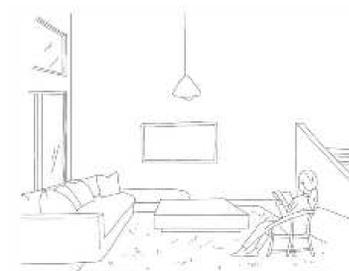


COUPE CC' 1:100

UNITÉ 2



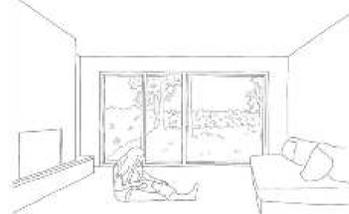
PLAN R+1 1:100



PERSPECTIVE 1



PLAN RDC 1:100



PERSPECTIVE 2



PERSPECTIVE 3

Comment accompagner les communes dans la définition et la réalisation de leurs projets sobres en foncier ?

L'introduction d'objectifs chiffrés de sobriété foncière, via la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, sans méthodologie claire ni financements suffisants pour les atteindre, a provoqué de vifs débats et invisibilisé ce qu'est la sobriété foncière par delà son approche quantitative, c'est-à-dire **une vraie démarche de projet**.

On a pu le voir à Laneuvelotte et Bruley, deux communes ayant accueilli les visites du Cycle "Qualité de vie et sobriété foncière" : si les équipes municipales n'étaient pas forcément guidées par des objectifs chiffrés de sobriété foncière en menant leurs projets, la mise en valeur et la dynamisation de leurs centres de village a pu contribuer à contenir l'extension de leurs enveloppes urbaines tout en améliorant le cadre de vie de leurs habitants.

La sobriété foncière revient donc avant tout à **prendre soin du "déjà-là"**, à le mettre en valeur et à ne s'autoriser des extensions urbaines qu'en cas de nécessité absolue.

Dans cette perspective de "ménager" le territoire autant que faire se peut, **les collectivités locales peuvent d'ores et déjà mobiliser un certain nombre d'outils à leur disposition et faire appel aux différents partenaires de l'ingénierie** locale pour définir leurs projets qui répondent aux exigences de sobriété foncière. Parmi eux :

Ma commune à la carte

EN PARTENARIAT AVEC :

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

Depuis 2017, la Multipole Nancy Sud Lorraine a noué un partenariat le CAUE 54. L'objectif de ce partenariat est d'accompagner la réflexion des élus sur des projets d'habitat, notamment en milieu rural, pour atteindre les orientations du SCoT en faveur d'un urbanisme de qualité et ainsi améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants du Sud 54.

C'est dans cette optique qu'a été conçu « **Ma Commune à la Carte** », outil d'animation d'ateliers participatifs, développé à l'attention des élus, des techniciens de collectivité et des habitants, permettant de travailler de façon collective et concertée, sur la préfiguration de projets urbains et paysagers de qualité à l'échelle d'une commune ou d'une communauté de communes.

Dans le cadre de la démarche habitat et sobriété foncière, il a notamment été utilisé pour les projets de **Bruley et Frouard**.

Modalités de l'atelier

Pour qui ?

L'atelier s'adresse aux élus qui souhaitent **travailler sur un projet d'urbanisme** sur leur territoire rural ou périurbain, aux nouveaux élus qui souhaitent se familiariser avec l'urbanisme à travers l'étude de leur territoire, aux techniciens qui souhaitent accompagner les communes dans leur projet ainsi qu'aux habitants que les élus souhaitent associer dans le cadre d'une démarche participative

Quand organiser un atelier ?

En début de mandat pour mettre en place un projet global le plus en amont possible ou en cours de mandat pour préciser un projet / solliciter de nouvelles personnes.

Les objectifs de l'atelier

- 1 Créer les conditions d'un travail participatif
- 2 S'approprier différentes notions d'urbanisme et d'aménagements qualitatifs
- 3 Permettre la concrétisation de projets de qualité

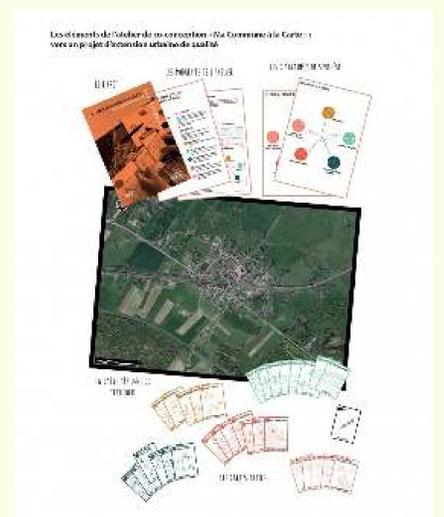


*Vous aussi,
organisez un atelier sur votre territoire !*

Vous êtes un élu de commune ou de communauté de communes ? Un acteur du développement local de votre territoire ? **Vous vous questionnez sur la manière de faire des projets d'urbanisme de qualité ? Vous avez besoin d'aide dans la définition de vos besoins ?**

Vous avez envie d'engager des discussions à ce sujet avec votre conseil municipal ? Des élus ? Des habitants ?

N'hésitez pas à contacter le CAUE 54 ou la Multipole Nancy Sud Lorraine afin d'organiser un atelier « Ma commune à la carte ». Nous animerons cet atelier et vous apporterons un soutien dans la concrétisation de vos projets.



© AB-CAUE54

Et aussi



SCALEN AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NANCY SUD LORRAINE

CLUB TRANSITIONS ET RÉILIANCES

Le Club Transitions et Résiliences en Meurthe-et-Moselle est une communauté d'échanges et de partage d'expériences entre élus, techniciens et acteurs de l'ingénierie publique du département.

Accompagné et soutenu par l'État, la Direction Départementale des Territoires et le Conseil départemental 54, le Club T&R54 est animé par les agences Agape et Scalen. Les structures d'ingénierie du département contribuent au Club, parmi lesquelles MMD54 (Meurthe-et-Moselle Développement) et le CAUE 54 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Meurthe-et-Moselle).

Les objectifs du Club :

- S'acculturer sur des sujets d'actualités (impact du changement climatique, etc.)
- Découvrir des projets mis en place par les territoires
- Échanger sur les bonnes pratiques (freins, facteurs de réussite, etc.)

PLAY-ZAN

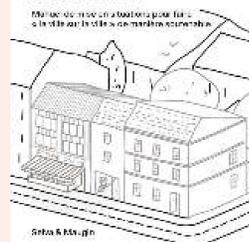
L'agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT) a développé depuis 2022 un outil pédagogique Play-ZAN pour aider les territoires, par le jeu, à dépasser l'approche comptable du zéro artificialisation nette (ZAN).

Play-ZAN peut être utilisé dès les premières étapes de projets de planification, à l'échelle intercommunale (PLUi) ou communale (PLU).

Pour la Meurthe-et-Moselle, l'équipe de l'agence SCALEN s'est formée à l'animation du jeu, n'hésitez pas à la solliciter pour l'organisation d'une session sur votre territoire !

Ailleurs

Atlas du foncier invisible



L'Atlas du foncier invisible est un manuel pour déchiffrer les situations qui permettent de faire « la ville sur la ville » sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels, en transformant, en réinvestissant et en optimisant le bâti déjà construit et le sol déjà artificialisé. Il propose une grille de lecture à partir de situations urbaines courantes que nombre de villes petites et moyennes, bourgs, villages, rencontrent.

C'est un outil qui permet aux élus, techniciens, porteurs de projets ou encore aux habitants, de porter un nouveau regard sur les ressources foncières et bâties dont ils disposent.

* L'Atlas du foncier invisible s'inscrit dans le cadre de la démarche « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » portée par Grand Poitiers Communauté urbaine en 2022 et 2023, avec l'appui de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et de la Société d'Équipement du Grand Poitiers (SEP). Elle a été menée par une équipe pluridisciplinaire : Selva&Maugin architectes, UrbanID, Guam Conseil et tout terrain.

2

Intégrer les sols aux projets d'aménagement

A mesure de la prise de conscience de leur raréfaction et de leur rôle pour la société et la biodiversité, **la préservation des terres naturelles, agricoles et forestières est devenue un objectif central de l'aménagement du territoire**. La planification s'est appuyée progressivement sur deux leviers pour limiter l'urbanisation de ces espaces : l'optimisation des extensions urbaines puis la densification des espaces déjà urbanisés. C'est ce travail que cherche à accélérer la déclinaison de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) par le biais d'ambitions chiffrées.

Néanmoins, **chercher simplement à contenir la progression des surfaces urbanisées de manière quantitative peut induire une distinction trop simple entre les sols urbanisés et non-urbanisés** comme s'il s'agissait d'ensembles homogènes.

En effet, **il existe naturellement différents types de sols qui ne sont pas tous en capacité d'assurer les mêmes fonctions avec la même intensité**. Si le choix des surfaces à urbaniser en extension doit continuer de s'effectuer sur la base de critères liés à l'organisation du territoire (continuité du tissu bâti, desserte par les infrastructures de transport, organisation de l'activité économique, etc.) et à la faisabilité des opérations (desserte par les réseaux, facilité d'acquisition foncière, dénivelé,...), une prise en compte des caractéristiques des sols semble primordiale, notamment pour préserver ceux particulièrement fertiles.

Au sein de l'enveloppe urbaine, **les sols ne doivent pas nécessairement se réduire à être supports de constructions ou d'infrastructures**. D'une part, il peut être pertinent d'en conserver certains dans un état semi-naturels au bénéfice de la biodiversité comme des habitats. D'autre part, il y a un intérêt à essayer de préserver certaines fonctions des sols malgré leur artificialisation, par exemple via la désimperméabilisation permettant l'infiltration des eaux pluviales.

La **prise en compte des sols** dans les projets d'aménagement peut donc se faire selon **deux approches complémentaires** :

quantitative

à l'échelle de la planification, pour limiter l'urbanisation et la dégradation des sols



qualitative

d'avantage à l'échelle de l'opération, lorsqu'un aménagement est nécessaire ou a déjà été réalisé, dans une volonté de préserver les sols les plus riches ou leur capacité à assurer certaines fonctions



De manière générale, **l'objectif de préservation des sols et de leurs fonctions incite à accroître l'attention portée sur l'ensemble des écosystèmes concernés par des projets / intentions d'aménagement.**



Pourquoi les sols sont essentiels à la survie des écosystèmes terrestres et des sociétés humaines ?

Sol et renaturation

Par Anne Blanchart, Docteure en urbanisme et sciences des sols anthropisés

Qu'est-ce qu'un sol ?

Le sol est constitué d'une succession de différentes couches, plus ou moins organisées et répondant à un certain nombre de fonctions indispensables à la survie des écosystèmes terrestres et à celle des sociétés humaines en particulier, les deux étant évidemment intimement liées.

Un sol est défini par :

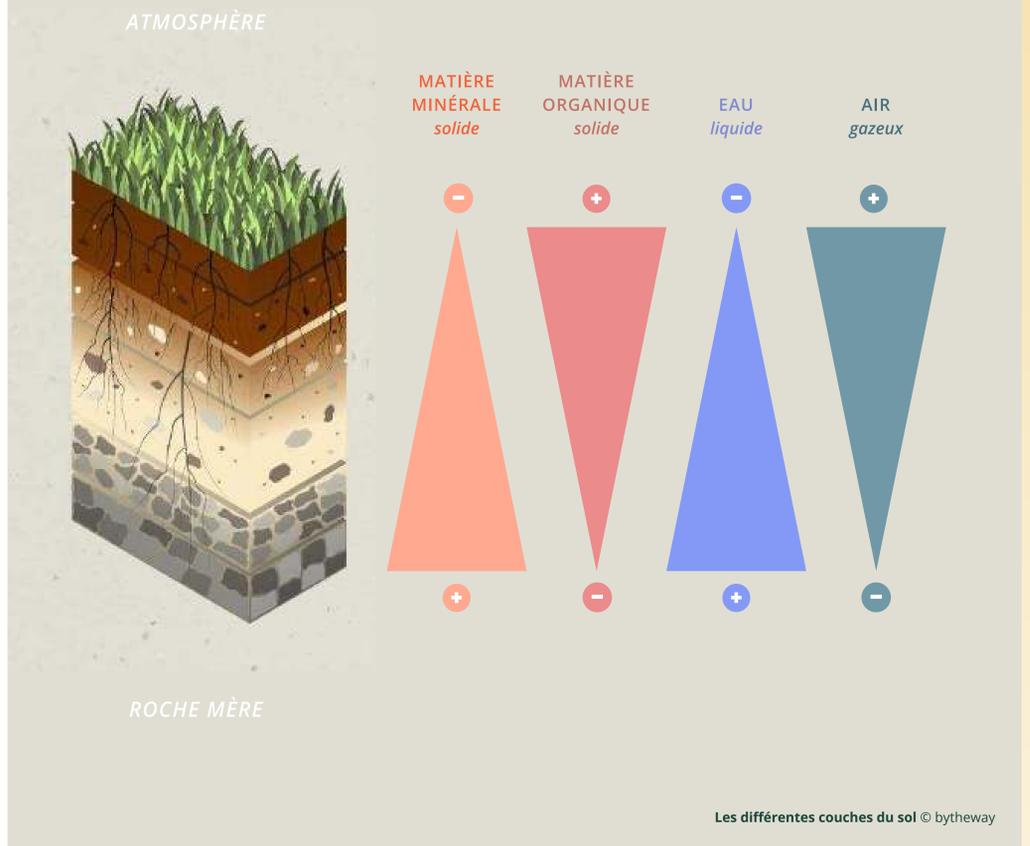
- Des propriétés **physiques** : épaisseur, texture, structure, etc.
- Des propriétés **chimiques** : carbone, azote, pH, etc.
- Des propriétés **biologiques** : bactéries, champignons, vers de terre, etc.

Les caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des sols sont influencées à la fois par la nature de la roche mère présente naturellement en profondeur (source d'apports en minéraux) mais également via l'activité biologique à travers l'accumulation de matières organiques en provenance de la surface comme les résidus de végétaux qui, une fois décomposés par l'ensemble des organismes du sol, assurera le stock de nutriments.

Il existe au sein de la catégorie des sols, les sols « urbains » / « artificialisés ». Ces sols sont généralement caractérisés par une grande diversité de « types de sol », allant du simple parc ou jardin peu anthropisé, assimilable à un sol pseudo-naturel, jusqu'au sol fortement anthropisé scellé, fréquemment rencontré et pouvant être qualifié d'Anthrosol ou de Technosol, s'il présente notamment au moins 20% (en volume ou poids moyen) d'artefacts dans les 100 premiers centimètres du profil de sol.

Certains sols urbains peuvent être végétalisés, d'autres sont constitués d'une première couche type « revêtement imperméable ». Sous cette couche se trouvent divers matériaux issus de l'activité humaine, comme des briques ou du béton incorporés à une matrice sableuse, affectant aux sols urbains des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques particulières.

LE SOL ET SES CONSTITUANTS



Un sol est composé de plusieurs couches, que l'on appelle des « horizons » :



C'est quoi "renaturer un sol" ?

Dans la loi dite "Climat et Résilience", il est précisé que "la renaturation d'un sol 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". Cette définition lie fortement le concept de "renaturation d'un sol" avec celui de la désimperméabilisation d'un sol.

Si on définit la notion de « renaturation d'un sol » sous le prisme de l'agronomie/pédologie : "la renaturation d'un sol consiste en un ensemble d'actions qui permettent à un sol de retrouver des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques qui soient à l'équilibre, lui permettant de (re)trouver une multifonctionnalité et de fournir une diversité de services essentiels pour répondre à certains enjeux de la transition écologique". Au sens agronomique, la renaturation d'un sol équivaut de manière générale à améliorer sa qualité agropédologique et biologique, pouvant s'appliquer à des sols au préalable imperméabilisés ou non (prairie calcaire, exploitation agricole, etc.).



LES FONCTIONS DES SOLS

Ce sont les interactions entre les composants physiques et chimiques du milieu et les êtres vivants, qui contrôlent le fonctionnement du sol (Ademe, 2019). Parmi elles :

STOCKAGE, RECYCLAGE ET TRANSFORMATION DES MATIÈRES ORGANIQUES

HABITAT POUR LES ORGANISMES DU SOL

RÉGULATION DE LA BIODIVERSITÉ,

STOCKAGE, CIRCULATION ET INFILTRATION DE L'EAU

STOCKAGE ET FOURNITURE DE NUTRIMENTS

LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES DES SOLS

Ce sont les biens et services que les Hommes peuvent tirer des écosystèmes, directement ou indirectement, pour assurer leur bien-être (nourriture, qualité de l'eau, paysages, etc.) (Costanza et al., 1997 ; MEA 2005) :

SERVICES D'APPROVISIONNEMENT

Il s'agit des produits obtenus directement des écosystèmes pour l'alimentation, l'énergie combustible, la fabrication de matériaux, etc.

SERVICES CULTURELS

Ils comprennent l'ensemble des bénéfices récréatifs, esthétiques, existentiels, spirituels, scientifiques, éducationnels et patrimoniaux procurés par les écosystèmes, etc.

SERVICES DE RÉGULATION

Ce sont les fonctions de régulation de processus naturels exercées par les écosystèmes qui bénéficient à l'Homme : régulation du climat, cycle de l'eau, qualité de l'air, la lutte contre l'érosion, la régulation de certaines maladies, etc.

FESE 2012, Ministère chargé de l'environnement

LES SUPER POUVOIRS DES SOLS

© Mathieu Ughetti pour le Cerema

8 octobre 2019, la Défense. C'est dans cet environnement entièrement bétonné qu'a eu lieu la journée technique sur la désimperméabilisation-renaturation des sols organisée par le Cerema.

Représentants de collectivité et experts se sont réunis pour échanger sur le thème des sols en milieu urbain.

Un sujet particulièrement d'actualité à l'heure où les villes doivent s'adapter aux conséquences du changement climatique.

et répondre à certains objectifs du Plan Biodiversité lancé par Nicolas Hulot en 2018.

PLAN BIODIVERSITÉ « 2018-2027 »

Développer la nature en ville.

Zones d'artificialisation nulles.

Préserver la biodiversité des sols.

Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :

INFILTRATION ET STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES
-> participe à la gestion des eaux en ville.

DÉPOLLUTION DE L'EAU
-> les différents horizons traversés, ainsi que les organismes vivants contribuent à la filtration de l'eau.

PRODUCTION VÉGÉTALE
-> alimentaire, bois, ornementale...

HABITAT POUR LA BIODIVERSITÉ
-> dans une culture de sol en bonne santé, il y a un million d'organismes vivants !

RAFRÂICHISSEMENT DE L'AIR
-> l'évapotranspiration du sol et de la végétation ainsi que l'ombre des arbres permettent de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

RÉSERVOIR DE CARBONE
-les sols stockent sous forme de matière organique, dans à trois fois plus de carbone que l'atmosphère.

Et c'est sans compter les valeurs paysagère, récréative et culturelle !

Comment réguler l'artificialisation des sols ?

Les sols jouent un rôle clef dans le fonctionnement des écosystèmes, pourtant, ils sont encore trop souvent considérés comme simple support de construction ou d'activités dans le développement de la ville et de ses infrastructures. Le processus d'urbanisation conduit ainsi la plupart du temps à leur artificialisation, c'est-à-dire à leur dégradation et à l'altération des fonctions écologiques qu'ils exercent. On peut notamment citer les fonctions de régulation du cycle de l'eau, de production de biomasse, de stockage de carbone ou encore de réservoir de biodiversité. Lorsque l'artificialisation se traduit par une imperméabilisation du sol, les fonctions écologiques sont réduites à leur plus simple expression voire disparaissent.



Depuis la loi SRU de 2000 qui introduit la gestion économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain dans les politiques publiques et la planification territoriale, plusieurs textes législatifs se sont succédés et ont renforcé l'objectif de sobriété foncière. Ils n'ont toutefois pas donné les résultats escomptés en raison principalement de différentes politiques publiques de soutien au secteur immobilier, non conditionnées au renouvellement urbain.

De fait, l'artificialisation des sols n'a cessé de se poursuivre à un rythme soutenu avec, sur les 10 dernières années, un rythme d'artificialisation des sols de l'ordre de 25 000 ha/an (Observatoire de l'artificialisation), supérieur à la moyenne européenne. Ce flux d'artificialisation augmente plus rapidement que la population et de façon inégale sur le territoire.

Quelques chiffres

L'artificialisation est une des causes de l'érosion des sols : processus par lequel la couche supérieure du sol, dont les plantes tirent la plupart de leurs nutriments et de leur eau, est détruite.

Chaque année l'Union européenne perd 950 000 tonnes de sols fertiles
Soit la superficie de la Belgique sur une épaisseur de 1 cm !

On estime qu'environ deux tiers de ses sols sont dégradés

Taux de matière organique dans les sols français :

- En 1950 : 4%
- En 2023 : 1,5%

Depuis la Seconde Guerre mondiale, la disparition de matière organique dans les sols agricoles est à l'origine d'une perte de la capacité de rétention de l'eau :

L'équivalent de 15 000 mégabassines en moins !

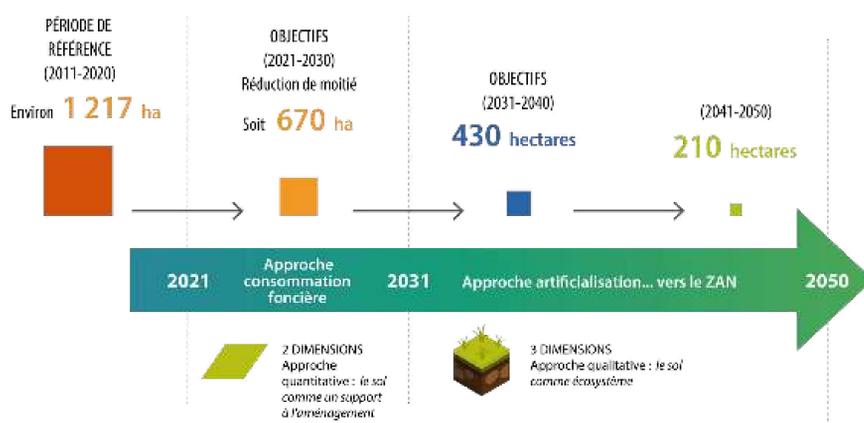
À quoi sont destinés les espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés ?



Le ZAN : une opportunité pour préserver les sols et privilégier des modèles d'aménagement durable ?

L'objectif ZAN vient conforter le rôle central des sols dans la préservation de la biodiversité tout en proposant une nouvelle définition de l'artificialisation des sols. Celle-ci passe d'une vision purement comptable (changement d'état effectif d'une surface) à une vision plus qualitative où "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".

Dans le SCoT Sud 54 est ainsi définie une limite de consommation foncière de 670 hectares pour la période 2021-2030, puis une limite d'artificialisation de 430 hectares pour la période 2031-2040 :



La consommation foncière du Sud 54

Entre 2008 et 2020

1 217 hectares consommés

soit 0,3% de tous les espaces naturels agricoles et forestiers

L'équivalent de 18% de la forêt domaniale de Haye

Pour quels résultats ?

560 231 habitants en 2019

-1 006 habitants sur la période

260 220 ménages en 2020

+14 793 sur la période

Alors qu'entre 2008 et 2019, le Sud 54 enregistre une perte de population (-1 006 habitants) et du nombre d'emplois (-4,7 %), mais une hausse du nombre de ménages, par ailleurs de plus en plus petits (en témoigne le nombre de personnes seules : +42% en 10 ans) : le phénomène de desserrement des ménages s'accroît.

Les objectifs logement du SCoT

Puisqu'au moins 80 % du parc de logements de 2040 est déjà construit, le SCoT Sud 54 prévoit par ailleurs la production de 40 288 logements (dont la remise sur le marché de biens vacants), répartis dans le temps :

- 2021 - 2030 : 17 965 logements
- 2031 - 2040 : 22 323 logements



7 400

Prioriser la remise sur le marché des logements vacants, avant d'envisager la construction neuve en extension, en particulier dans les secteurs du territoire où une part significative du parc de logements est concernée par la vacance structurelle (supérieure à 2 ans)

C'est le nombre de logements vacants à reconquérir visé par le SCoT pour atteindre un taux de vacance de 7%

Mais par-delà le quantitatif, comment intégrer la dimension qualitative des sols à la lutte contre l'artificialisation ?

Quelles données produire pour alimenter des outils d'aide à la décision ?

Comment prendre en compte les sols dans les projets d'aménagement ?

A l'échelle communale à Bruley

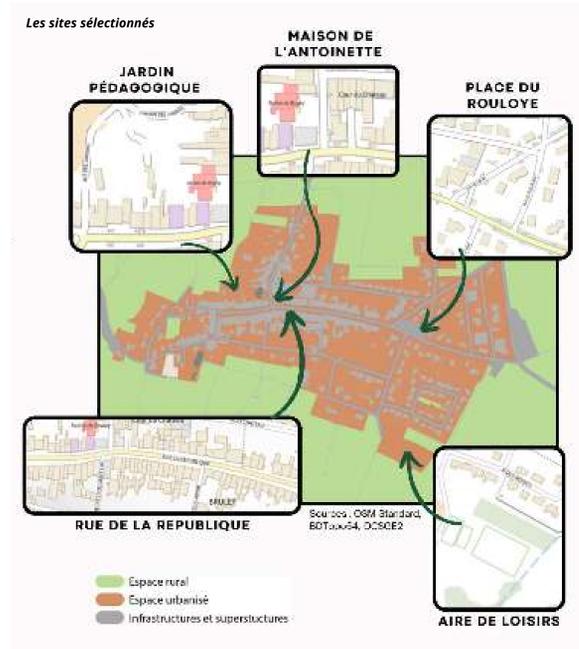
EN PARTENARIAT AVEC :



Dans le cas de Bruley, la Multipole a proposé d'élargir le cadre initial de la recherche-action axé sur l'habitat pour explorer également la dimension des espaces publics sur laquelle la commune avait déjà effectué un gros travail. En effet, le travail sur les espaces publics peut également servir une stratégie de sobriété foncière, que ce soit par le renforcement de l'attractivité de l'habitat ancien en cœur de village ou la recherche de l'amélioration des services écosystémiques apportées par les sols et la végétation (désimperméabilisation, végétalisation, renaturation).

Pour accompagner les réflexions des élus de Bruley, la Multipole a activé des ateliers étudiants par le biais d'une convention avec l'Université de Lorraine. Pour explorer toutes les dimensions de la sobriété foncière, y compris la renaturation, il a été fait le choix d'associer des étudiants géographes et des étudiants en sciences du sol (ENSAIA).

A partir d'un même fil conducteur pour tous les projets, ils ont fait des propositions de réaménagement de différents secteurs à enjeux de la commune. Grâce à un travail préalable de diagnostic et à des analyses de sols, ils ont pu évaluer les impacts des différents scénarios proposés et notamment la manière dont ils pourraient contribuer à faire évoluer le degré d'anthropisation de certains sites et à renforcer les continuités écologiques.



renaturation

Favoriser la biodiversité, l'infiltration de l'eau dans les terres, réduire les îlots de chaleurs urbains, tout en contribuant à un meilleur cadre de vie

multi-usages

Favoriser le développement des espaces multifonctionnels dans un objectif de sobriété foncière

dynamisme

Dynamiser les espaces pour favoriser les rencontres et redonner de la vitalité à différents sites prioritaires pour créer un dynamisme global

esthétisme

Conservier le paysage et les caractéristiques du village rue lorrain et valoriser le caractère typique du village

espace de rencontre

Faciliter les rencontres avec des activités diverses et créer des espaces collectifs, inclusifs et sûrs

cadre de vie

Offrir aux habitants des espaces agréables améliorant leur bien-être et leur cadre de vie

LE FIL CONDUCTEUR DES PROJETS

Aire de loisirs Scénario accessible



- Esthétisme :**
- Haies
 - Renaturation
 - Mares
 - Prairies fleuries
- Espace de rencontre**
- Zone de rencontre intergénérationnel
- Multi-usages**
- Loisirs
 - Sports
 - Détente
 - Parc à outil vélo
- Cadre de vie**
- Zone de détente

Aire de loisirs Scénario optimal

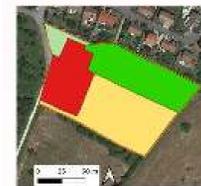


- Esthétisme :**
- Haies
 - Renaturation
 - Mares
 - Prairies fleuries
- Espace de rencontre**
- Zone de rencontre intergénérationnel
- Multi-usages**
- Loisirs
 - Sports
 - Détente
 - Parc à outil vélo
- Dynamisme**
- Restauration commerciale
- Cadre de vie**
- Zone de détente
 - Zone organisation événements

Degrés d'anthropisation : Aire de loisirs

AVANT SCÉNARIO

APRÈS SCÉNARIO



- Légende :**
- Zone à forte anthropisation
 - Zone à anthropisation moyenne
 - Zone à faible anthropisation
 - Zone à très faible anthropisation
 - Zone non anthropisée
 - Zone à anthropisation nulle
 - Zone à anthropisation très faible
 - Zone à anthropisation faible
 - Zone à anthropisation moyenne
 - Zone à anthropisation forte
 - Zone à anthropisation très forte

EN PARTENARIAT AVEC :



A l'échelle de la parcelle à Chavigny

Chavigny est une commune péri-urbaine de l'agglomération nancéienne. Située à quelques kilomètres de Nancy, et disposant d'un accès facile, notamment par les transports en commun à ce bassin d'emploi, cette situation en fait une commune très attractive. Et ce, d'autant plus qu'elle est pourvue de commerces de proximité et services, de nombreux équipements, d'un accès facilité au technopôle de Brabois (dont le CHRU), ainsi que d'un cadre de vie paysager de qualité.

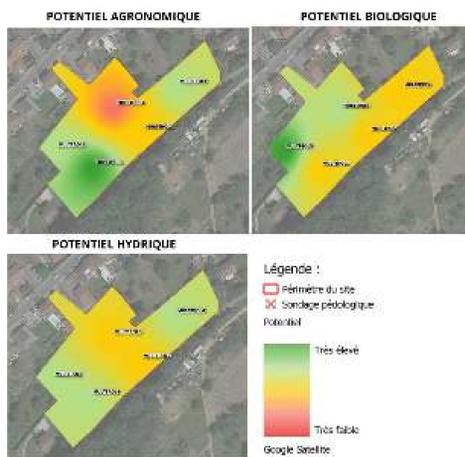
Dans les sept ans à venir, l'ensemble des services du CHRU vont être centralisés sur le plateau de Vandœuvre-lès-Nancy. De plus une zone d'activité économique, Brabois forestière, est en cours de développement avec la création d'environ 800 emplois. Ces deux opérations vont donc augmenter la pression en demande de logements à l'avenir.

Pour y répondre, le conseil municipal a souhaité compléter l'offre en logements sur la commune en diversifiant les typologies d'habitat. Dans le but d'atteindre ces objectifs, la commune a engagé la création d'un nouveau quartier de logements en cœur de commune, se voulant exemplaire notamment d'un point de vue environnemental.

Un des sites devant accueillir cette nouvelle offre de logement, le secteur dit « Le Jardinot » se compose d'un coteau boisé en partie haute de jardins, en partie basse, avec la présence d'un ruisseau en partie busé puis à ciel ouvert, ainsi que d'une résurgence et d'une zone humide au cœur du site. La commune dispose des terrains via l'intervention de l'EPFGE. Les parcelles seront cédées à un opérateur dans le cadre d'un appel à projet.

Dans le cadre de son intégration à la recherche action « Habitat et sobriété foncière », le site a été le support d'une formation et d'une étude de cas sur la caractérisation des sols et leur biodiversité pour leur meilleure prise en compte lors de la conception d'un projet d'aménagement via une localisation préférentielle des constructions sur les parties du terrain présentant un moindre potentiel agronomique, biologique ou hydrique.

Menée par SOL & CO, elle s'est déroulée de fin mai 2023 à début juillet 2023 et s'est décomposée en trois temps : acculturation théorique, formation sur le terrain (prélèvements d'échantillons sur le site du Jardinot) et étude de cas (interprétation des analyses de sol réalisées). Les résultats des analyses ont été remis aux candidats retenus lors de la consultation.



Les résultats de l'étude ont mis en avant des potentialités agronomique, biologique et hydrique tout à fait correctes.



Une anthropisation du site, quelque soit sa configuration, conduira à une artificialisation et donc à une perte de fonctionnalité

Si la préservation du site en l'état semble être la meilleure option du point de vue de la multifonctionnalité des sols, la forte demande en logements sur le secteur complexifie le choix politique. C'est effectivement le rôle du politique que d'arbitrer pour décider de la priorité à donner entre les différents besoins territoriaux.

Par ailleurs, y compris à proximité de la Métropole du Grand Nancy, il y a une difficulté pour les opérateurs à monter des opérations de construction de logements rentables, dès lors que le terrain pose quelques contraintes topographiques ou que la commune ne consente pas à assumer toute la charge foncière.

Le cas de Chavigny est donc révélateur d'un double enjeu : d'une part la nécessité d'éclairer les choix d'aménagement à partir d'une meilleure connaissance des sols et d'autre part, le besoin de mieux valoriser, notamment d'un point de vue économique, les services écosystémiques qu'ils rendent.



Une étude des milieux a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI Moselle Madon, en amont des sondages pédologiques réalisés par SOL & CO

Carte des potentiels des sols : potentiel agronomique, biologique (macrofaune épigée) et hydrique (capacité de rétention) du site, 2023 © SOL & CO

3

Reconquérir et restructurer le bâti ancien vacant

L'application du principe éviter, réduire, compenser à la sobriété foncière plaide en faveur de la reconquête et la restructuration du bâti ancien vacant en priorité.

Dans le cadre de projets d'aménagement, que ce soit à des fins de production de logements, d'équipements, de commerces et services ou de locaux artisanaux, la sobriété foncière invite à faire avec le "déjà-là". Cela peut passer par la densification du tissu bâti existant ou l'optimisation de l'usage des bâtiments déjà occupés, mais la reconquête du bâti vacant semble présenter un potentiel encore plus grand.

Dans le Sud 54, les potentiels à reconquérir dans le bâti vacant sont importants, notamment dans les polarités urbaines, les bourgs et les cœurs de villages.

La reconquête de la vacance permet de :

- 1 préserver les sols de l'artificialisation
- 2 réutiliser une partie des bâtiments et de leurs matériaux
- 3 sauvegarder le patrimoine bâti, remarquable ou ordinaire, qui constitue une part importante de l'identité des territoires
- 4 améliorer le cadre de vie des cœurs de villages en faisant disparaître des ruines et en ramenant de la vie

Mais si la reconquête du bâti vacant semble bénéfique à tous les niveaux, sa mise en œuvre pose néanmoins certaines difficultés et questions.

Le bâti vacant est rarement situé au plus proche des besoins. Sa présence peut en effet être symptomatique de secteurs ayant perdu en attractivité et en population, où les besoins sont limités. A l'inverse, les secteurs plus attractifs concentrent moins de bâti inutilisé, et sont ainsi contraints de construire pour répondre à la demande locale. Aussi, la lutte contre la vacance ne peut se faire efficacement sans être associée à la redynamisation des territoires où elle se concentre.

Par ailleurs, elle ne peut se faire sans une forte réduction des possibilités de construction neuve, en particulier dans les secteurs où la demande est faible, auquel cas l'initiative privée se dirigerait vers cette solution de facilité. En effet, le bâti vacant est compliqué à mobiliser car il coûte cher à rénover. Exception faite des cas de rétention foncière délibérée, la vacance sur une longue période d'un bâtiment est souvent due à son inadaptation en l'état au marché, que ce soit à cause de son dimensionnement, de sa distribution, de son manque d'espaces extérieurs, de son état de dégradation ou de ses performances énergétiques, ce qui nécessite de lourds travaux pour le réutiliser. Plus l'emprise bâtie est grande, plus les coûts sont importants, or en face, les prix du marché dans les secteurs ruraux et détendus ne permettent pas de les compenser.

Comment mieux connaître la vacance pour mieux la mobiliser ?

La mobilisation de la vacance représente un potentiel pour la création de logements ou l'installation d'équipements et d'activités économiques sur un territoire. Pour l'évaluer, il est nécessaire de faire l'état des lieux du patrimoine immobilier disponible. Les extensions urbaines peuvent ensuite être calibrées au regard de ce potentiel et des besoins du territoire dans le cadre d'élaboration de documents d'urbanisme. Plus cet état des lieux est précis, plus il peut également nourrir des stratégies de reconquête du bâti vacant et servir d'outil pour sa mobilisation.

Les données réalisées à partir des informations des services fiscaux permettent de se faire une idée de l'ampleur et de l'évolution de la vacance sur un territoire. Néanmoins, des erreurs sont constatées lorsqu'elles sont comparées au travail d'inventaire de terrain. Ce dernier est nécessaire pour **produire des diagnostics précis, fiables et à jour, de la vacance d'un territoire, sur lequel se baser pour imaginer des solutions personnalisées de sortie de la vacance pour chacun des biens identifiés.**

Inventorier finement le bâti vacant à Goviller

La commune de Goviller a été retenue comme projet pilote de la recherche-action dans l'objectif de travailler sur la vacance importante du bâti à laquelle elle fait face, notamment sur la rue principale qu'elle souhaite requalifier. Agir sur la vacance participe d'un projet global d'embellissement du village et d'amélioration du cadre de vie.



Biens vacants recensés à Goviller, inventaire de la vacance octobre 2023, Multipole, données cadastrales



Maisons vacantes d'intérêt patrimonial au centre du village de Goviller

Préalablement, il a semblé important de mieux connaître la vacance du village grâce à la réalisation d'un diagnostic. Un premier travail, qui a permis de réaliser des essais méthodologiques, s'est déroulé à l'automne 2023 selon les phases suivantes :

- 1 Inventaire et caractérisation des biens.** Les élus municipaux ont établi une liste des biens vacants grâce à leur connaissance du village. Ensuite, par l'analyse de photos aériennes, des données cadastrales et par l'observation sur le terrain, un maximum d'informations a été recueilli sur chacun des biens, à la fois sur les caractéristiques architecturales des bâtiments, leur état, la configuration des parcelles ou encore le type de propriétaire.
- 2 Compilation des données et évaluation du potentiel de remise sur le marché des biens.** Les informations collectées ont été compilées dans une grille d'analyse et de notation des différentes caractéristiques du bâtiment (facilité de contact avec les propriétaires, état des éléments visibles du bâtiment, présence d'espace extérieurs et de solutions de stationnement, intérêt patrimonial). Ceci a permis d'essayer d'évaluer et de hiérarchiser les biens vacants en fonction de leurs potentiels de remise sur le marché. La méthode de notation nécessite d'être affinée en la confrontant à diverses expertises.
- 3 Réalisation du livret *Inventaire de la vacance de Goviller*.** Ce livret retrace le travail de diagnostic réalisé et permet aux acteurs du territoire de mieux se rendre compte de la vacance de Goviller et des caractéristiques générales que peuvent partager la plupart des biens vacants. La principale limite d'un tel document est son obsolescence, étant donnée l'évolution constante de la liste des biens vacants d'une commune

Ce travail a permis de confirmer la présence de 23 biens vacants sur la commune. La plupart dispose de la possibilité d'aménager des jardins et de créer des solutions de stationnement, ceci n'étant pas vraiment un frein à la mobilisation des biens. Néanmoins, la majorité des biens étant anciens, de grande emprise, leurs coûts de réhabilitation pour y recréer du logement peuvent être importants. Certains biens plus petits et en meilleur état laissent augurer une reprise plus facile par des particuliers.

Podcast

EN PARTENARIAT AVEC :



Promenades ethnologiques en Lorraine

Dans le cadre du partenariat entre l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Nancy (ENSAN) et la Multipole, les étudiants de Master 1 (promo 2023-2024) du séminaire d'études urbaines se sont penchés sur les enjeux de la sobriété foncière, à travers les études de cas de Bruley (CC Terres Toulousaises) et Goviller (CC Pays du Saintois), projets pilotes de la recherche-action. Ils se sont entretenus avec les acteurs du territoire et ont monté une saison du Podcast *Promenades ethnologiques en Lorraine* de 6 épisodes, disponible gratuitement sur de nombreuses plateformes d'écoute (Deezer, Spotify, Apple Podcasts, Amazon Music et Castbox).

Certains épisodes sont plus particulièrement consacrés à la thématique de la reconquête de la vacance et notamment à la problématique de la rétention foncière.



Ecoutez



Planifier et mettre en œuvre la reconquête de la vacance

Expérimentation sur la Communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle

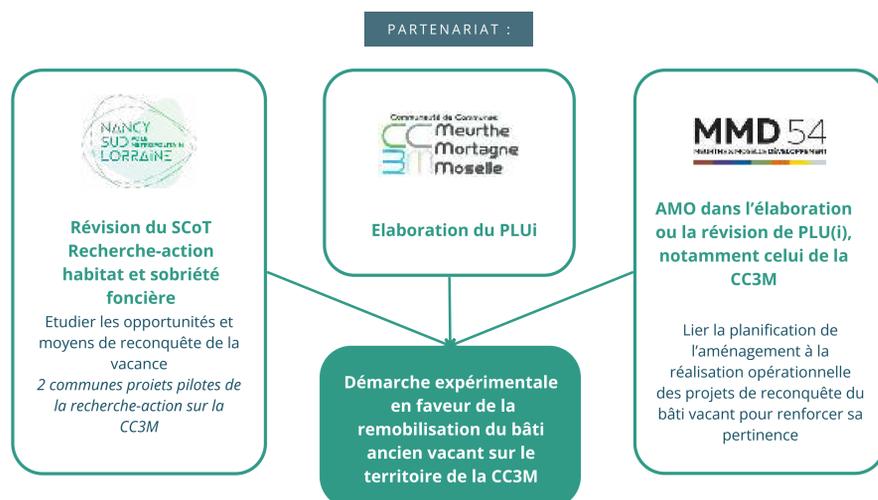
Les plans locaux d'urbanisme, communaux ou intercommunaux (PLU/PLUi), déterminent les règles d'aménagement et d'utilisation des sols à partir d'un projet de territoire et d'objectifs de développement. En compatibilité avec le SCoT, ils visent notamment à fixer des objectifs de création de logements et à déterminer où et quand les logements seront réalisés. **Prévoir la plus grande part possible de la réalisation de ces logements par la mobilisation du bâti vacant est idéal pour limiter l'artificialisation des sols mais il faut s'assurer que l'objectif soit réalisable et/ou se donner les moyens de le réaliser.**

Pour cela, il est nécessaire d'asseoir les documents d'urbanisme sur une connaissance fine du bâti vacant et du potentiel de création de logements qu'il représente, mais aussi de débiter dès que possible sa mobilisation opérationnelle avec la mise en œuvre de stratégies de reconquête de la vacance, qui peuvent mettre un peu de temps à produire des résultats. Il s'agit donc de **renforcer le lien entre la planification et sa mise en œuvre opérationnelle sur le volet reconquête de la vacance**, à la manière dont cela peut-être fait avec le foncier libre dans le cadre de stratégies foncières.

C'est dans cet objectif que MMD54, la Multipole et la Communauté de communes Meurthe-Mortagne-Moselle (CC3M) se sont associées en 2024 pour une expérimentation. Il s'agissait d'explorer la réalisation de stratégies de reconquête de la vacance dans un contexte d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, en l'occurrence celui de la CC3M qui s'est entourée de MMD54 comme assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans le cadre d'une mission de stage, MMD54 a mis au point une méthodologie d'élaboration de stratégie de reconquête de la vacance, en se nourrissant de l'expérience de Goviller. Elle a ensuite pu être expérimentée sur trois communes du territoire de la CC3M, sélectionnées à la suite d'un appel à projet : Einvaux, Lorey et Saint-Rémy-aux-Bois.

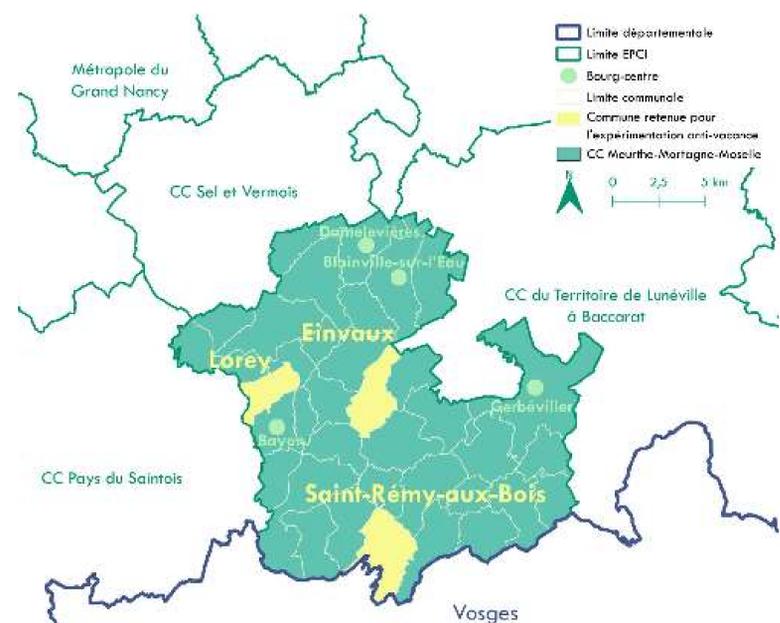
L'expérimentation a débutée par la réalisation d'un diagnostic des biens vacants dans les trois communes, basé sur le travail de recensement établi par l'agence d'urbanisme SCALEN dans le cadre de son rôle de maître d'œuvre du PLUi de la CC3M.

Au-delà d'une liste des biens vacants dans chacune des trois communes, il s'agissait, comme à Goviller, de caractériser l'état des bâtiments et de se renseigner sur leur historique et leurs propriétaires.



Objectifs

- Comprendre les freins à la mise sur le marché de biens vacants et/ou sans maître en milieu rural
- Prendre en compte le potentiel de mobilisation de ces biens dans le cadre de l'élaboration du PLUi
- Concevoir une méthode et une démarche d'animation avec les collectivités, propriétaires, porteurs de projets, acteurs de l'immobilier visant à faire émerger les projets et susceptible d'être reproduite ailleurs



Comment élaborer des méthodologies de reconquête de la vacance ?

Le diagnostic de la vacance permet de mieux la comprendre, d'en saisir l'ampleur et les caractéristiques générales, comme d'acquies de la connaissance sur chacun des biens concernés. Dans le cadre d'une politique de lutte contre la vacance, il est utile pour :

- La création de mesures incitatives et d'outils adaptés permettant de faciliter la reconquête de la vacance de manière globale
- Dans le cadre d'un projet défini, l'identification du potentiel immobilier le plus à même de l'accueillir
- L'élaboration de stratégies de reconquête de la vacance qui identifient des solutions pour chaque bien et priorise les actions

Pour élaborer des solutions pour chaque bien, il est nécessaire de recueillir d'abord les intentions de leurs propriétaires. La solution identifiée pour chaque bien ne peut pas être son acquisition et sa réhabilitation par la collectivité, notamment au regard des moyens humains et financiers disponibles. La stratégie de reconquête de la vacance doit inciter les propriétaires des biens et des acteurs extérieurs publics comme privés, particuliers comme professionnels, à participer au projet de reconquête de la vacance. La collectivité peut les accompagner dans leur action, dans la mesure où elle bénéficie au territoire. Parallèlement, elle peut prioriser ses capacités d'investissement public sur les biens les plus stratégiques à reconquérir.

Mobiliser les propriétaires à Goviller



A Goviller, après un travail d'inventaire et de caractérisation des biens vacants, l'objectif était de chercher à mieux comprendre les raisons de la vacance. En cela, les propriétaires privés jouent un rôle essentiel. Au-delà des fluctuations du marché de l'immobilier qui peuvent expliquer les difficultés à vendre un bien, la vacance revêt également une dimension culturelle/sociologique dans le cas de la rétention foncière. Pour renforcer le diagnostic de la vacance et commencer à identifier des solutions pour remobiliser les différents biens, il a semblé pertinent de prendre contact avec les propriétaires des biens vacants. Un courrier et un formulaire leur ont été adressés pour qu'ils puissent expliquer les raisons de la vacance, leurs intentions et indiquer s'ils souhaitaient bénéficier d'un accompagnement pour redonner un usage à leur bien, que ce soit grâce à une vente ou la réalisation de projets personnels.

En effet, les capacités d'investissement de la commune étant mobilisées pour son projet de requalification de la rue principale et le nord du Saintois étant un territoire plutôt attractif, le parti pris à Goviller est d'essayer d'inciter à la remise sur le marché des biens faisant l'objet de rétention et de stimuler l'action des propriétaires.

A venir

Vers un guide méthodologique d'aide à la reconquête de la vacance

Au cours de l'expérimentation *Opération anti-vacance* sur la Communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle, il a été décidé de s'appuyer sur le travail réalisé par MMD54 et les travaux initiés par la Multipole pour créer un guide méthodologique à destination des collectivités du territoire pour la reconquête de la vacance.

Le guide, en cours de réalisation, reprend le même principe que celui de *l'Opération anti-vacance*. Ainsi, il met l'accent sur la méthodologie de projet et propose un déroulé étape par étape pour s'emparer de la problématique, tout en renvoyant à une boîte à outils en annexe pour des informations techniques et procédurales et en identifiant des personnes ressources de l'ingénierie locale à même de proposer un accompagnement spécifique.

Dès le début du projet, les services de la Préfecture et de la Direction départementale des territoires ont été associés pour qu'ils relisent attentivement les conseils apportés à propos des procédures de lutte contre l'habitat indigne et d'atteinte au droit de propriété. Les partenaires impliqués dans la démarche habitat et sobriété foncière seront également invités à formuler des remarques.

Élaborer une stratégie de reconquête de la vacance



L'expérimentation anti-vacance sur la Communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle a permis de proposer deux axes méthodologiques pour l'élaboration d'une stratégie de reconquête de la vacance :

- 1 **Stratégie intercommunale** : cette méthode propose de cibler l'intervention sur des secteurs stratégiques afin de réaliser des projets d'aménagement qui répondent au projet intercommunal par la mobilisation du bâti vacant le plus adaptés et le plus facilement mobilisable
- 2 **Stratégie communale** : cette méthode vise davantage à s'attaquer au bâti vacant et dégradé de manière exhaustive, en traitant d'abord les problématiques de sécurité que peuvent poser certains biens vacants puis en cherchant à identifier des pistes de solutions individualisées pour sortir les biens de la vacance de manière durable.

Bien sûr, les deux stratégies ne sont pas pensées de manière hermétiques. L'adjectif communale ou intercommunale fait ici référence à l'échelle de réflexion la plus appropriée pour élaborer ce type de stratégie et éventuellement à l'acteur le plus adapté pour en être le chef de file. Néanmoins, un projet de reconquête de la vacance à caractère intercommunal doit être fait en lien avec les communes, qui peuvent par exemple proposer des potentiels immobiliers adaptés qu'elles ont identifiés dans le cadre de leur stratégie. Par ailleurs, l'intercommunalité peut développer des services pour accompagner les communes dans leurs problématiques de mise en sécurité ou la conduite de projets éventuels, comme on peut déjà le constater sur le territoire.

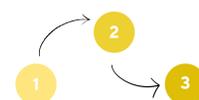
La méthodologie d'élaboration de stratégies communales de reconquête de la vacance a été expérimentée à Einvaux, Lorey et Saint-Rémy-aux-Bois à la suite de l'inventaire des biens vacants. Des entretiens avec les élus des communes ont permis d'enrichir le diagnostic mais surtout de recueillir leurs intentions pour chaque bien, pour commencer à réfléchir à des solutions. Après un travail d'approfondissement, un tableau proposant des pistes de solutions de sortie de la vacance et une priorisation des interventions pour les différents biens a été remis à chacune des trois communes.

La possibilité est maintenant laissée aux communes de poursuivre l'application de la méthodologie en mettant en œuvre certaines des actions proposées. Pour cela, elles peuvent bénéficier si elles le souhaitent de l'accompagnement de la cellule d'appui à la reconquête du foncier et du bâti rural.



Deux stratégies complémentaires :
1 ÉLABORER UNE STRATÉGIE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE
2 ÉLABORER UNE STRATÉGIE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Un "pas-à-pas" et une boîte à outils :



Quelles solutions architecturales pour adapter le bâti ancien et accélérer sa réhabilitation ?

Pour un bâtiment, une inoccupation prolongée va souvent de paire avec un état de dégradation avancé. Le reprendre en main induit d'importants coûts de réhabilitation, souvent proportionnels à sa taille, qui doivent se justifier par les bénéfices que va apporter sa rénovation, au regard de sa valeur économique ou des services qu'il va rendre à ses usagers. Par exemple, la création d'un seul logement dans une grande ferme lorraine peine à justifier les coûts de réhabilitation, incitant les porteurs de projets à rentabiliser leur investissement par l'optimisation des capacités du bâtiment, au risque de devoir prévoir de coûteux renforcements structurels.

Par ailleurs, adapter les bâtiments anciens aux attentes des ménages ne se limite pas à leur remise à niveau d'un point de vue structurel, sanitaire ou énergétique. Cela peut induire l'intégration d'éléments de confort faciles à prévoir dans les constructions neuves mais qui deviennent des casses têtes architecturales et des surcoûts importants dans le cadre d'opération de réhabilitation du bâti ancien : logements de plain-pied et accessible, luminosité importante, hauteur sous plafond, facilité de stationnement, espaces extérieurs privatifs attenants, etc. Néanmoins, trouver les moyens techniques d'associer aux bâtiments rénovés une partie des caractéristiques qui font le succès des constructions neuves, en particulier des maisons individuelles, semble être pertinent pour améliorer leur attractivité.

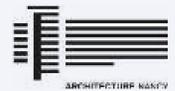
Il y a donc plusieurs axes de travail identifiés pour faciliter la réhabilitation du bâti ancien :

- Travailler sur des solutions techniques et des principes architecturaux qui permettent de limiter les coûts liés à la structure et l'enveloppe du bâtiment lors de réhabilitations
- Travailler sur des modèles économiques d'opérations de réhabilitation qui permettent de bien identifier le point d'équilibre entre les coûts et les bénéfices des opérations, en ayant éventuellement recours à leur phasage
- Travailler sur des solutions techniques pour améliorer l'attractivité et le confort des logements réhabilités, notamment en termes de lumière ou d'accès à des espaces extérieurs dans les tissus bâtis denses

Imaginer différents scénarios de réhabilitation de biens vacants à Goviller

Atelier de projet DomusLab

EN PARTENARIAT AVEC :



À l'automne 2024, en parallèle du groupe travaillant sur la dernière zone à urbaniser de Bruley, des étudiants de l'atelier de projets Domus lab ont travaillé sur la reconquête de bâtiments vacants de grande emprise à Goviller, projet pilote de la recherche-action.

Les étudiants ont réalisé collectivement une analyse des différents sites projets et du contexte communal, avant d'élaborer chacun une proposition architecturale pour reconquérir un des trois bâtiments qui leur ont été proposés :

- 1 L'ancienne mairie-école, aujourd'hui en grande partie vacante
- 2 Une ferme privée de grande ampleur, vacante depuis de nombreuses années à la sortie du village
- 3 Une ferme privée, partiellement effondrée, faisant l'objet d'un projet privé de démolition complète pour la création de lots à bâtir

Le 10 mars 2025, une restitution a permis aux étudiants de présenter leurs propositions aux élus de Bruley et Goviller, aux élus de la Multipole ainsi qu'aux partenaires de la démarche habitat et sobriété foncière. Ils ont proposés différentes approches pour adapter ces grands bâtiments aux besoins et attentes locales du territoire en avançant différentes pistes : multifonctionnalités des bâtiments, partage d'une partie des espaces entre les usagers, démolitions partielles pour favoriser l'apport de lumière naturelle, densification des fonds de parcelles pour améliorer la rentabilité des opérations.

Ce travail visait à s'affranchir des obstacles économiques dans la réflexion et ne prévoyait donc pas l'évaluation du coût des projets. Il serait intéressant d'engager maintenant un travail sur les conditions économiques de mise en œuvre de tels projets.



Restitution de l'atelier DomusLab 2024 à l'ENSAN, 10 mars 2025

Chercher le bon équilibre économique pour une opération communale de réhabilitation Groupe de travail de Brouville

EN PARTENARIAT AVEC :



Dans le cadre de l'accompagnement de la commune de Brouville au titre de la cellule d'appui, a été constitué un groupe de travail composé :

- D'un architecte-conseiller du CAUE
- D'un chargé d'études en ingénierie de projet et financière de MMD
- D'un conseiller en énergie/économiste de flux au Pays du Lunévillois
- Des chargés de mission habitat et sobriété foncière de la Multipole
- Du maire et des adjoints de la commune

Les élus de Brouville avaient pour projet de créer des logements communaux dans deux fermes mitoyennes acquises par la commune. Le groupe de travail a réfléchi à des solutions qui permettraient de rendre cette opération accessible financièrement à cette petite commune.

Il s'agissait premièrement d'identifier les subventions mobilisables, le dimensionnement du projet adapté (nombre de logements, surface habitable) pour le meilleur équilibre entre dépenses et de recettes et des principes architecturaux pouvant contribuer à maîtriser les coûts de réhabilitation (en évitant par exemple de coûteuses reprises en sous-œuvre). Ensuite, se posait la question de la méthodologie permettant de s'assurer de la faisabilité du projet avant d'engager trop fortement les finances communales. Le travail préparatoire du groupe ayant bien avancé, il devenait pertinent de s'entourer d'une équipe de maîtrise d'œuvre. Le conseil municipal a cependant préféré suspendre le projet, sans déclencher d'étude de faisabilité, en envisageant une potentielle vente des fermes.

Ce groupe de travail qui visait à travailler sur les modèles économiques d'opérations de réhabilitation de bâtiments dégradés de grande emprise dans les communes rurales n'a pas permis la sortie opérationnelle de son cas d'étude, témoignant de la difficulté et de la responsabilité que font peser ce type de projets sur les communes, les invitant parfois à la prudence.



Comment mettre en œuvre des projets de réhabilitation du bâti ancien ?

Sur le territoire du Sud 54 émergent d'ores-et-déjà de nombreux projets de réhabilitation du bâti ancien, à des fins de création de logements ou d'équipements, de commerces et de services, menés notamment par des acteurs publics, au premier rang desquels se trouvent les communes. En parallèle de réflexions pour faire émerger de nouveaux modèles d'opérations sobres en foncier, il y a un enjeu à soutenir la réalisation immédiate de projets, de manière à encourager dès-à-présent le changement de modèle d'aménagement. La réalisation d'opérations de réhabilitation du bâti ancien et/ou vacant est souvent complexe, notamment pour les communes lorsqu'elles les portent par elles-mêmes.

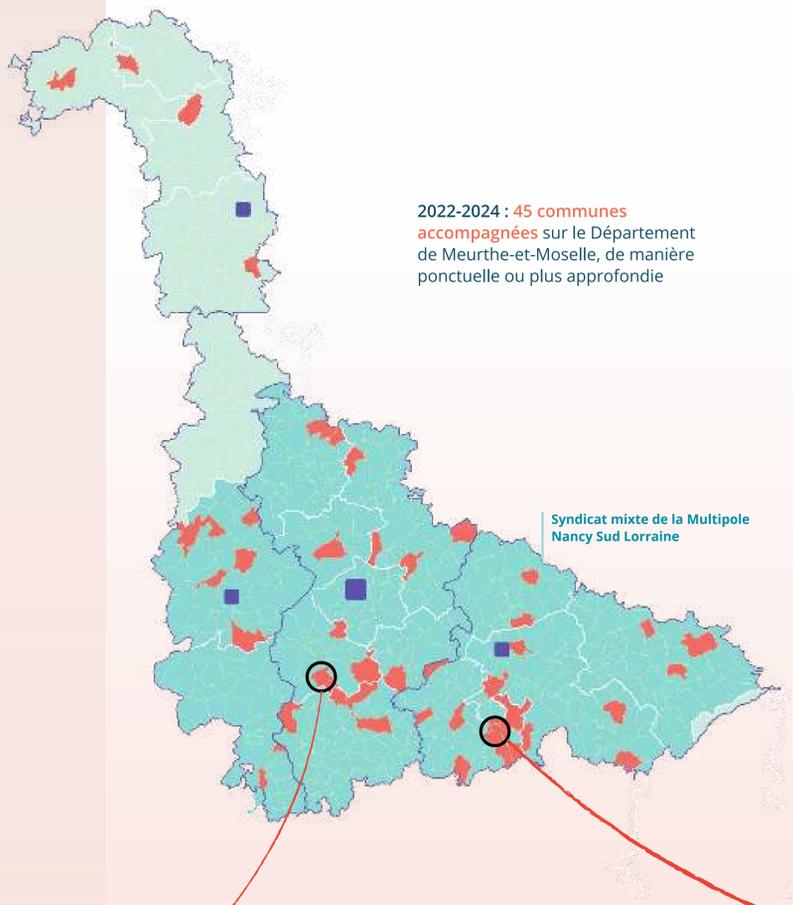
Ces opérations posent à la fois des problématiques de financement et des questions techniques et juridiques (mise en sécurité préalable au projet si nécessaire, acquisition, recrutement d'une maîtrise d'œuvre, estimation des coûts, réglementation d'urbanisme en vigueur...). Un certain nombre de services d'ingénierie et de dispositifs de financement des projets existent et sont mobilisables pour accompagner ce type de projets. Il a semblé intéressant, pour faciliter la réalisation d'opérations de réhabilitation dès à présent, de mieux les mettre en lumière et de mieux coordonner l'action des différents acteurs impliqués.

Accompagner les projets des communes

La cellule d'appui à la reconquête du foncier et du bâti rural

La création de la cellule d'appui à la reconquête du foncier et du bâti rural est le fruit de la rencontre de deux ambitions :

- Celle de la **Préfecture de Meurthe-et-Moselle**, inspirée par une expérience similaire dans les Vosges, de créer un accompagnement à la gestion des problématiques de bâti dégradé, notamment à l'utilisation de procédures de mise en sécurité et d'expropriation
- Celle de la **Multipole**, dans une perspective de mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière, de proposer aux communes rurales un accompagnement pour la création de logements grâce à la reconquête de leurs potentiels immobiliers et fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, où se pose souvent des problématiques de dureté foncière et des contraintes techniques et économiques plus importantes que celles rencontrées pour des opérations d'extension urbaine



2022-2024 : 45 communes accompagnées sur le Département de Meurthe-et-Moselle, de manière ponctuelle ou plus approfondie

Syndicat mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine

Accompagner la reconquête du bâti dégradé avec la cellule d'appui répond donc à la fois à des objectifs de sécurité publique, d'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité du territoire ainsi que de protection de l'environnement par le biais de la sobriété foncière.

Coanimée par les services de la Multipole (chargés de mission dédiés) et de l'Etat (Préfecture et sous-préfectures), la cellule d'appui compte aussi sur l'engagement des partenaires de l'ingénierie et les financeurs des projets des collectivités du territoire.

Elle est destinée aux communes de moins de 2000 habitants et aux polarités rurales qui disposent généralement de peu de ressources humaines sur lesquelles se reposer pour le montage de projets complexes de reconquête du bâti dégradé.

Ces communes peuvent solliciter la cellule d'appui quel que soit le niveau de maturité de leur projet et bénéficier d'un ou plusieurs des appuis suivant :

- 1 Appui à la mise en sécurité d'un bâtiment dont l'état pose questions et pour lequel le contact avec les propriétaires peut être difficile
- 2 Appui à l'acquisition foncière, notamment à l'utilisation de procédure d'expropriation
- 3 Appui à la réalisation de projet, notamment pour l'identification des financements mobilisables

Opérationnelle depuis fin 2022, elle a permis d'aider 45 communes du département en deux ans, selon différents niveaux d'accompagnement. Pour certaines, il s'agit d'un accompagnement ponctuel, par exemple pour les orienter vers les partenaires à même de répondre à leurs questions. Pour d'autres, il s'agit d'un accompagnement tout au long de leur projet pour les aider à travailler sur leur méthodologie de projet et faire le lien avec les partenaires impliqués, éventuellement en les réunissant lors de temps d'échanges spécifiques.

EN PARTENARIAT AVEC :



foncier-bati-rural@nancysudlorraine.fr



1ère revue de projets de la cellule d'appui organisée en Préfecture de Meurthe-et-Moselle, 14 mars 2023

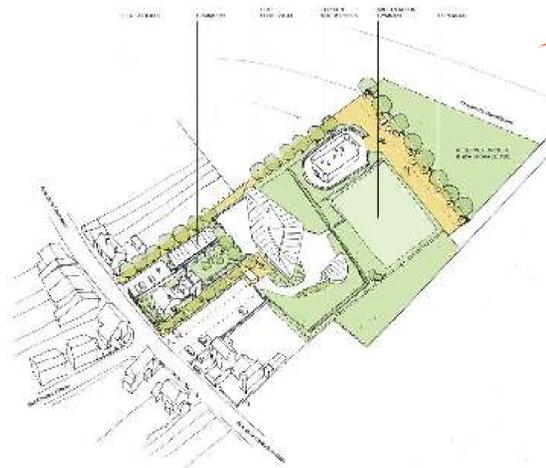
Xeuilley

Création d'un accueil périscolaire et installation d'un magasin de proximité

La commune de Xeuilley porte plusieurs projets de création d'équipements et services qu'elle met en œuvre en évitant au maximum d'artificialiser de nouveaux espaces. Après la réalisation de logements locatifs destinés aux seniors dans l'ancien hôtel-restaurant du village, elle s'est lancée dans l'accueil d'un commerce de proximité. Si son objectif initial était de permettre la construction du commerce après la démolition d'une maison qu'elle a rachetée, l'accompagnement de la cellule d'appui et des partenaires impliqués l'a incitée à privilégier un autre scénario. Il s'agit de procéder en deux phases :

1. Une opération, en cours, de réhabilitation de la maison et de création d'une extension pour y installer l'accueil périscolaire
2. Le renouvellement du bâtiment actuellement occupé par l'accueil périscolaire pour permettre l'installation du commerce de proximité

Ce projet s'inscrit dans un projet plus global de réaménagement des alentours de l'école, ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité globale, qui prévoit également l'installation d'un terrain multi sport, la création de nouvelles allées piétonnes et à moyen terme la création d'un gymnase.



Requalification ensemble rue de la libération, esquisse décembre 2023 © architectes R. Crozetière et D. Vallette

Les projets de Xeuilley témoignent des possibilités d'adaptation du bâti existant à de nouveaux usages, de l'intérêt d'étudier toutes les possibilités qu'il offre avant de se projeter dans la construction de bâtiments neufs. Ils montrent également en quoi il est intéressant de penser un projet en lien avec son environnement pour maximiser sa pertinence et ses retombées positives.

Remenoville

Création d'une maison intergénérationnelle

La commune de Remenoville a été retenue comme projet pilote de la recherche-action pour son souhait de travailler sur la vacance du bâti, notamment avec un projet de réhabilitation d'une ancienne ferme pour la création d'une maison intergénérationnelle. La commune bénéficie pour ce projet de l'accompagnement de la cellule d'appui et de ses partenaires.

Le projet prévoit :

- En RDC : des logements accessibles aux PMR et adaptés aux seniors, une salle de convivialité et un local permettant d'accueillir des consultations médicales ;
- A l'étage : des logements plus grands, adaptés plutôt à de jeunes familles.

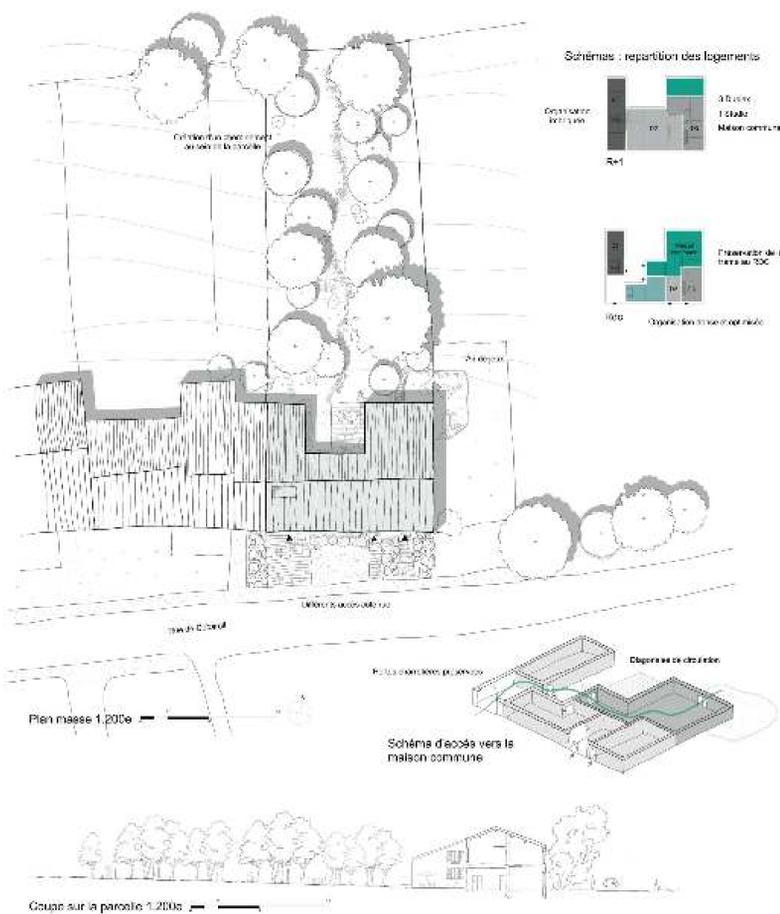


Les projets de ce type fleurissent sur le territoire. Ils visent à répondre à la demande des seniors de pouvoir vieillir le plus longtemps possible dans les villages qu'ils connaissent et où ils ont leurs habitudes. Les maisons qu'ils libèrent comme les logements de l'étage des projets permettent d'espérer l'accueil de nouvelles familles sur le territoire.

Si ces projets semblent être l'occasion de diversifier les recettes communales grâce aux loyers perçus, ils demandent au départ un fort investissement communal et des financeurs ainsi qu'une grande mobilisation du temps et de l'énergie des élus pour la conduite du projet puis sa gestion sur le temps long.

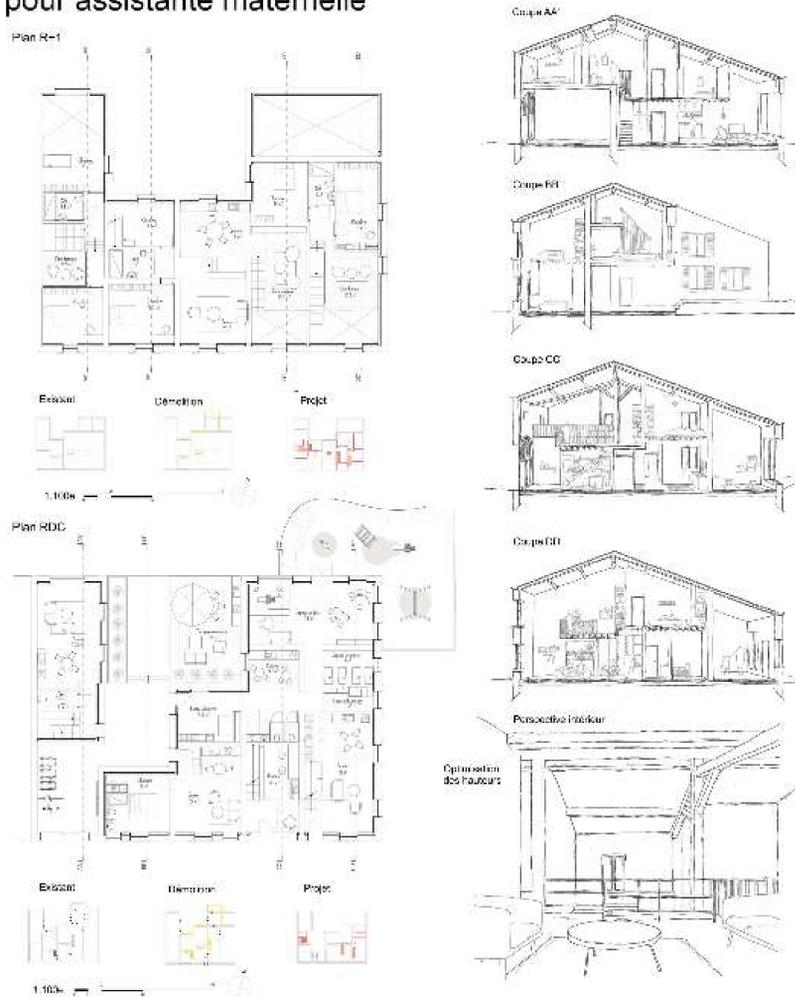
/ Vivre ensemble autrement /

Logements imbriqués autour d'une maison commune pour assistante maternelle



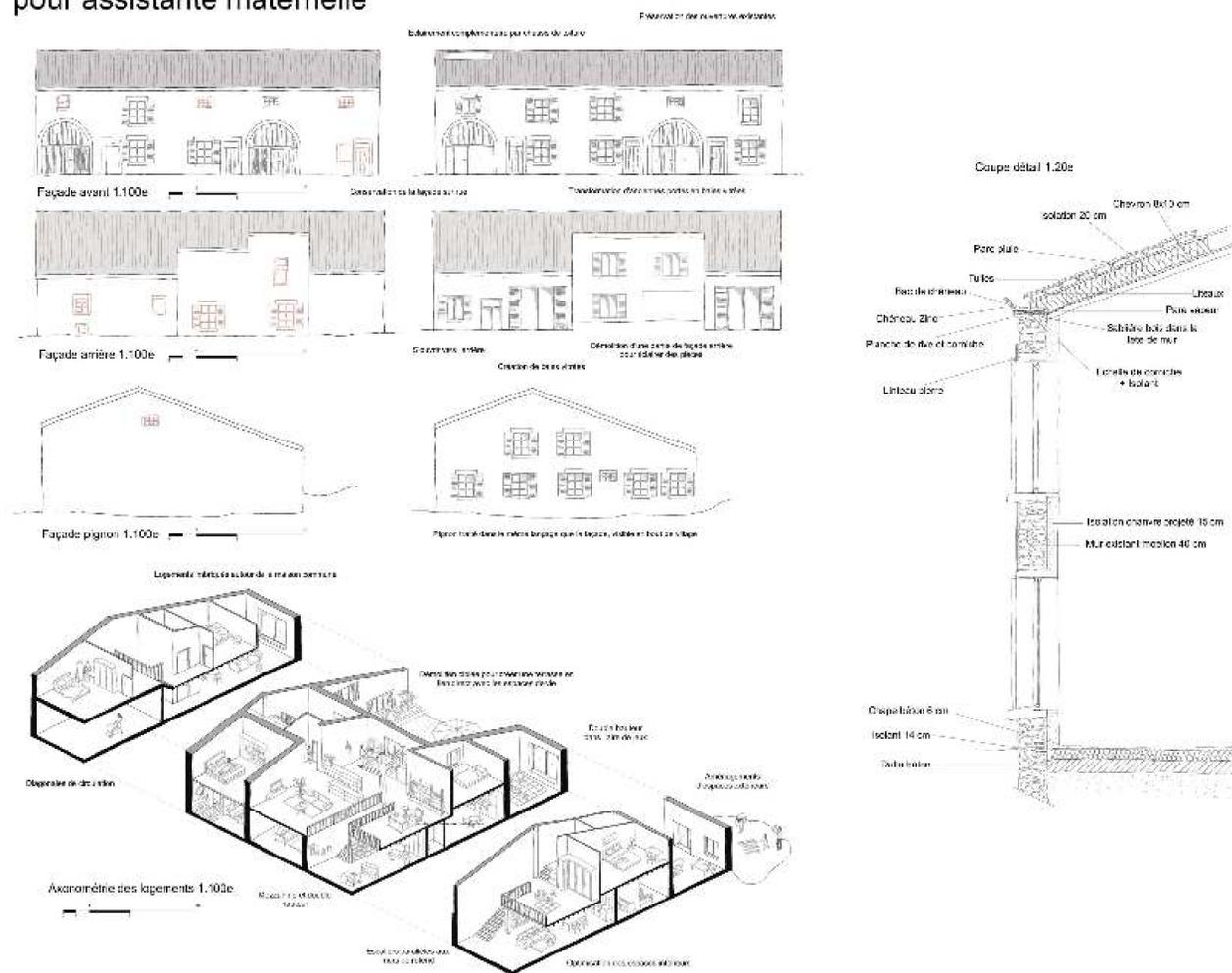
/ Vivre ensemble autrement /

Logements imbriqués autour d'une maison commune pour assistante maternelle



/ Vivre ensemble autrement /

Logements imbriqués autour d'une maison commune pour assistante maternelle





Bâtiment existant - Façade Est



Place basse



Bâtiment existant - Rez-de-chaussée



Bâtiment existant - Façade Ouest



Arrière cour d'école



Bâtiment existant - R+1



Bâtiment existant - Façade Sud



Bâtiment existant - Façade Nord et extensions



Bâtiment existant - Escalier principal

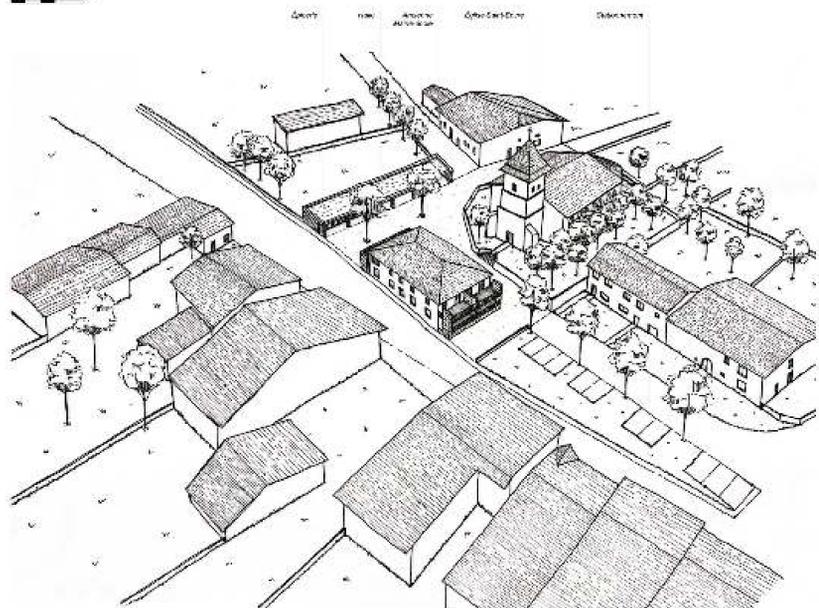
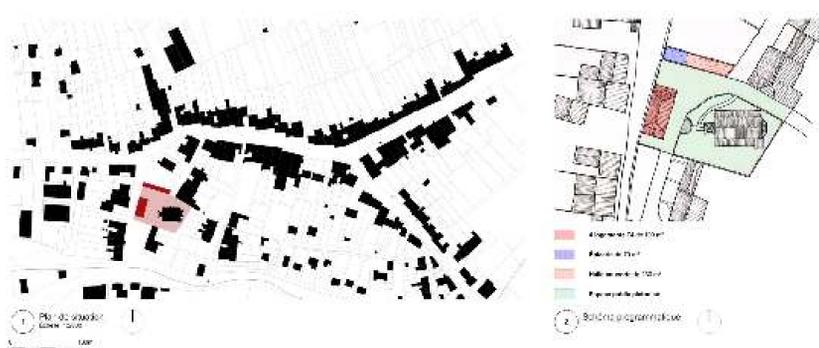


1 Plan de situation
Echelle 1:2000

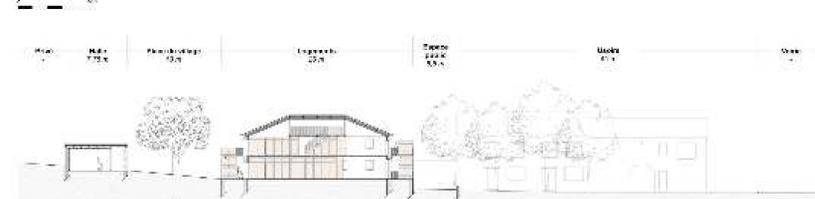
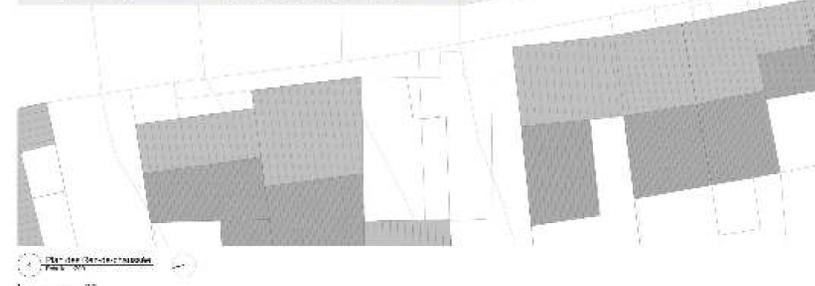


/ HABITER UNE PLACE /

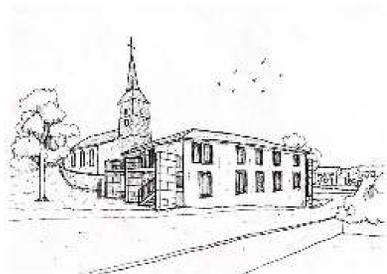
Comment recréer une centralité dans le village avec une opération de logements répondant aux besoins de Goviller ?



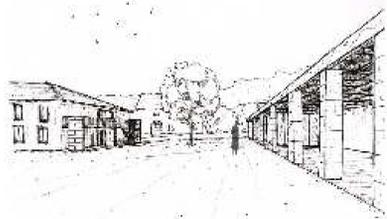
2 www.rakib.co.uk



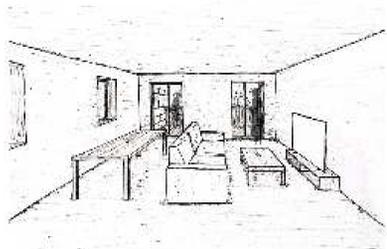
3 www.rakib.co.uk



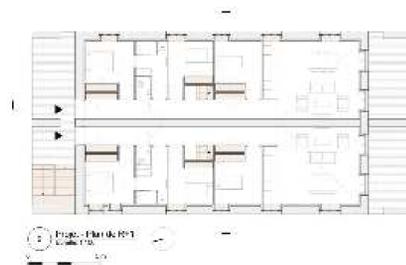
10. Réhabilitation de l'ancienne mairie-école



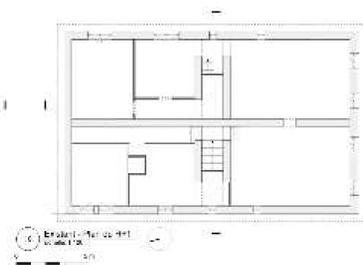
11. Place courtoisnée à une place de jeux



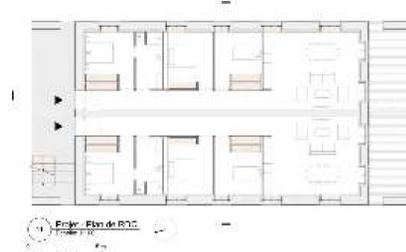
12. Un brésilien installé dans la grande courtoisnée



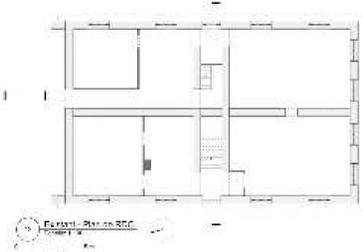
13. Projet - Plan de R+0



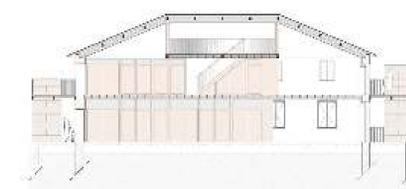
13. Projet - Plan de R+1



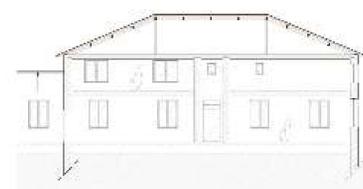
13. Projet - Plan de R+0



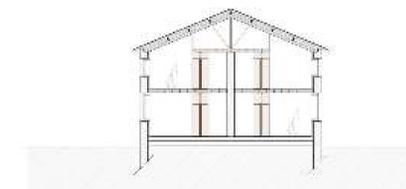
13. Projet - Plan de R+1



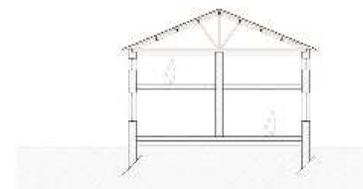
13. Projet - Coupe longitudinal



14. Étude - Coupe longitudinal



13. Projet - Coupe transversale



14. Étude - Coupe transversale



15. Étude - Elevation Ouest



15. Étude - Elevation Ouest



16. Projet - Elevation Est



16. Étude - Elevation Est



17. Projet - Elevation Nord



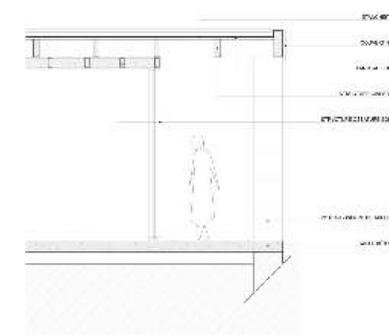
17. Étude - Elevation Nord



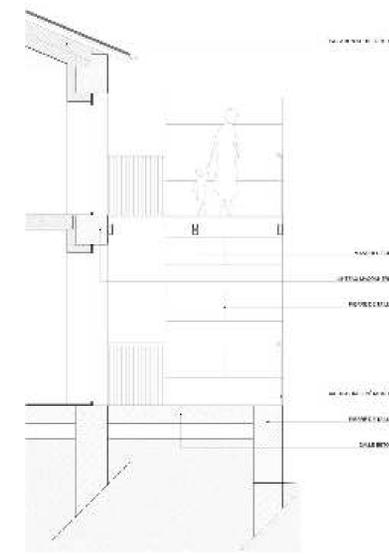
18. Projet - Elevation Sud



18. Étude - Elevation Sud



19. Détail - Fosse à l'Est

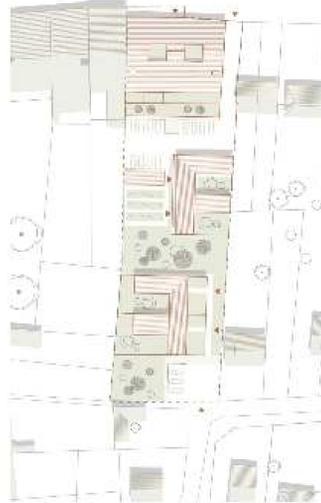
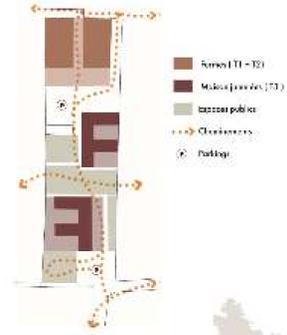


20. Détail - Fosse

/ CONSTRUIRE SUR L'EMPREINTE/

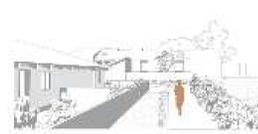
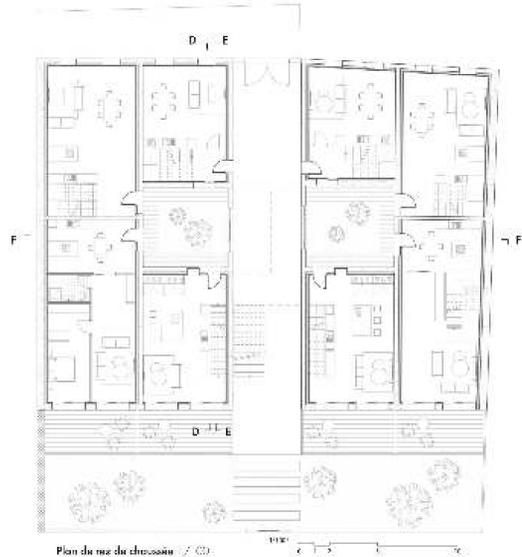
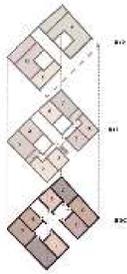


Schéma de composition de parcelle



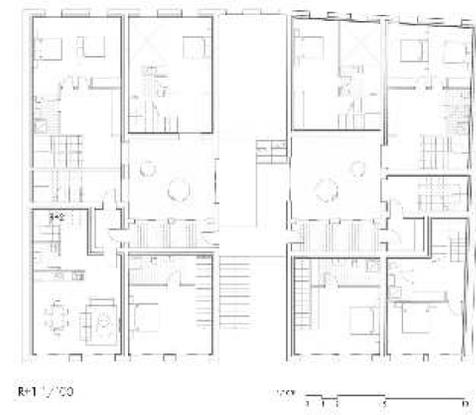
/ CONSTRUIRE SUR L'EMPREINTE/

Proposition de substitution de la ferme



/ CONSTRUIRE SUR L'EMPREINTE/

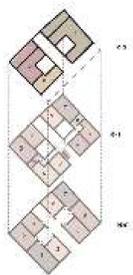
Proposition de substitution de la ferme





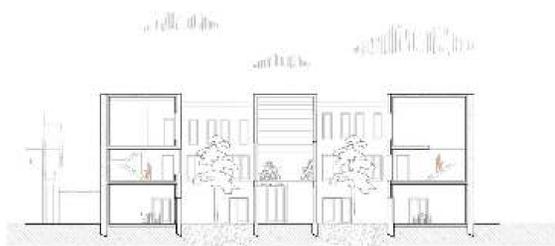
**/ CONSTRUIRE SUR
L'EMPREINTE/**

Proposition de substitution de la ferme



R+2 1/200

0 1 2 3 4 5



Coupe FF 1/100

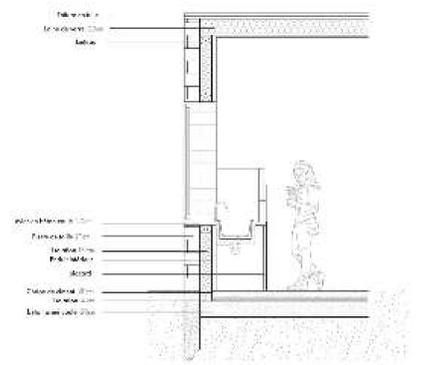
/ CONSTRUIRE SUR L'EMPREINTE/



Perspective sur gauche



Élévation de face 1/200



Coupe droite 1/200

0 1 2 3 4 5

