

Fiche pratique n°1 : Sobriété foncière

Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité

Contexte

- En cohérence avec la trajectoire vers le **Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici 2050** de la loi climat et résilience et les objectifs de sobriété foncière du SRADDET de la Région Grand Est, le SCoT Sud 54 affirme un principe de **réduction du rythme de l'artificialisation des sols et d'usage rationnel de l'espace**.
- Ce principe est traduit en **objectifs de sobriété foncière** qui doivent s'appliquer dans un cadre de **solidarité**, de **respect des spécificités territoriales**, permettant un développement préservant l'équilibre du territorial et garantissant une qualité de vie pour tous.

Définitions : sobriété foncière, de quoi parle-t-on ?

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Cette notion est directement liée aux phénomènes d'étalement urbain et de mitage.

Artificialisation des sols

Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage (article [L101-2-1](#) du code de l'urbanisme).

Ce processus est observable à l'échelle des projets, et peut être appréhendé sur la base de l'évolution de leur couverture et de leur usage, y compris au sein de l'espace urbanisé.

Par exemple, des surfaces artificialisées peuvent donc être des sols imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement. A contrario, une surface non artificialisée est alors soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. Les différentes catégories de surfaces sont consultables dans le [tableau annexé](#) à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme (nomenclature qui pourra être mise à jour par décret).

Dès lors, réduire la consommation d'ENAF permet de limiter l'étalement urbain d'un point de vue foncier, mais surtout de préserver les sols de l'artificialisation, même en milieu urbain afin de favoriser la nature en ville.

Renaturation

L'article 194 de la loi climat et résilience la définit comme la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en ENAF, pouvant alors être comptabilisée en déduction d'une consommation. L'article [L101-2-1](#) du code de l'urbanisme, précise quant à lui que la renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Consommation effective

Un espace naturel et forestier est considéré comme consommé dès changement d'usage effectif, lorsque les principaux réseaux sont aménagés, et non à partir de l'autorisation d'urbanisme. La planification ne constitue donc pas de la consommation effective, qui est indépendante du zonage réglementaire des PLU(i).

Planification



Zones AUB représentant environ 23 ha au sein d'un PLU datant de 2007

Consommation effective



Consommation foncière effective estimée à environ 7 ha en 2022.

L'occupation effective est mesurée à l'échelle de polygones dont la surface est définie en fonction de seuils de référence précisés par arrêté ministériel selon les standards du Conseil national de l'information géographique.

Jusqu'en 2031, les aménagements et constructions au sein d'espaces déjà urbanisés ne sont pas considérés comme de la consommation d'ENAF. Au-delà, ils seront perçus comme de l'artificialisation (cf. schéma ci-dessous).

Quelques exceptions dans la comptabilisation de la consommation : panneaux photovoltaïques respectant les critères définis dans le [décret n°2023-1408](#), bâtiments agricoles, activités extractives, éoliennes, infrastructures de transport <5m de large, etc.

Artificialisé ou non ?

Analyse de la nomenclature « ZAN »

Les **espaces agricoles**, y compris à l'état de friche, sont considérés comme des surfaces **non artificialisées**. En revanche, les **bâtiments agricoles** sont comptabilisés en tant que surfaces **artificialisées**.

Les espaces occupés par des **installations photovoltaïques** (ou **agrivoltaïques**) peuvent être considérés comme **non artificialisés**, selon certaines modalités*.

Les **carrières** sont classées en tant qu'espaces **non artificialisés** pour anticiper leur état futur. En effet, après leur exploitation, **elles doivent être renaturées** pour retrouver leur vocation initiale (naturelle, agricole ou forestière).

Les **boisements** sont des espaces **non artificialisés**, peu importe leur usage.

Les **terrains de sport**, les **bases de loisirs** et les **golfs** sont considérés comme **artificialisés**, sauf, le cas échéant, les **plans d'eau naturels** et les **boisements**.

Les **jardins de l'habitat** et autres **espaces verts résidentiels** sont considérés comme des espaces **artificialisés**. En présence d'un **boisement** d'une certaine importance compris ou à cheval sur le terrain, ceux-ci comptent comme **non artificialisés**.

Les **surfaces d'agriculture urbaines** sont considérées comme **non artificialisées**.

Les **terrains en chantier**, les **friches** industrielles ou urbaines et les **terrains à l'abandon** sont des espaces **artificialisés**.

Les **espaces bâtis**, quel que soit leur usage, sont des espaces **artificialisés**.

Les **sols imperméabilisés** (revêtement artificiel, asphalté ou bétonné, pavés ou dalles), sont des espaces **artificialisés**.

Les **plans d'eau naturels** sont considérés comme **non artificialisés**.

Les **parcs urbains végétalisés** (arborés ou non) peuvent être considérés comme des surfaces **non artificialisées**.

Les **surfaces herbacées annexes aux activités industrielles** ou tertiaires sont considérées comme des espaces **artificialisés**.

Les surfaces à usage d'**infrastructures de transport** ou de **logistique**, y compris lorsqu'elles sont couvertes par une végétation herbacée, sont considérées comme **artificialisées**.

Seuils de référence

Les espaces évoqués ci-dessus sont pris en compte à partir des seuils suivants :

- 50 m² d'emprise au sol, s'agissant des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ;
- 2 500 m² d'emprise au sol, s'agissant des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ;
- 5 mètres de large, s'agissant des infrastructures linéaires.

Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.

*Le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 précise les modalités des installations concernées pour les dix premières années.

Les arrêtés du 29 décembre 2023 et du 5 juillet 2024 définissent les caractéristiques techniques et les conditions d'implantation des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF.

Remarque : schéma non exhaustif.

Quelle trajectoire de sobriété foncière pour le SCoT Sud 54 ?

Ainsi, la trajectoire inscrite dans le SCoT Sud Meurthe-et-Moselle est prévue en deux étapes (p.12 du D00) :

- Tendre vers la **réduction de moitié de la consommation** des espaces naturels, agricoles et forestiers **d'ici 2031** par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.



Maîtriser / Réguler l'étalement urbain

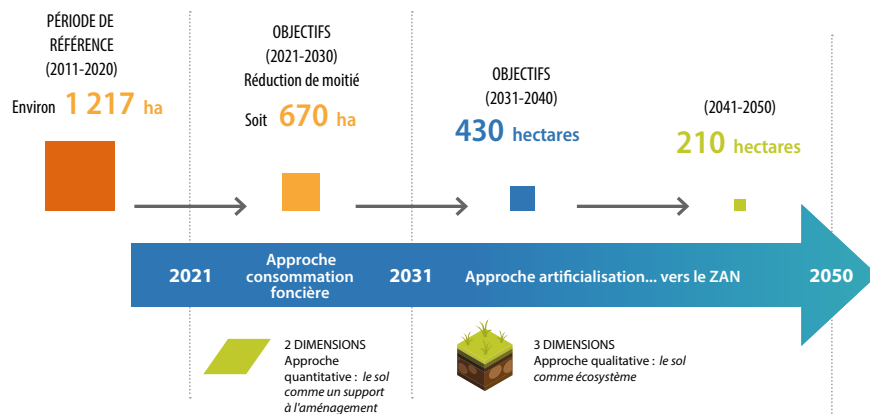
Entre 2011 et 2020, période de référence, ce sont environ 1 217 hectares qui ont été consommés. Pour la période 2021 – 2030, la limite de consommation foncière effective d'ENAF est fixée à 670 hectares nets pour le Sud 54 (les opérations de renaturation pouvant intervenir en compensation : artificialisation - renaturation).

- Amplifier les efforts de sobriété foncière dans les décennies suivantes, pour tendre vers la **zéro artificialisation nette en 2050**.



Protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés

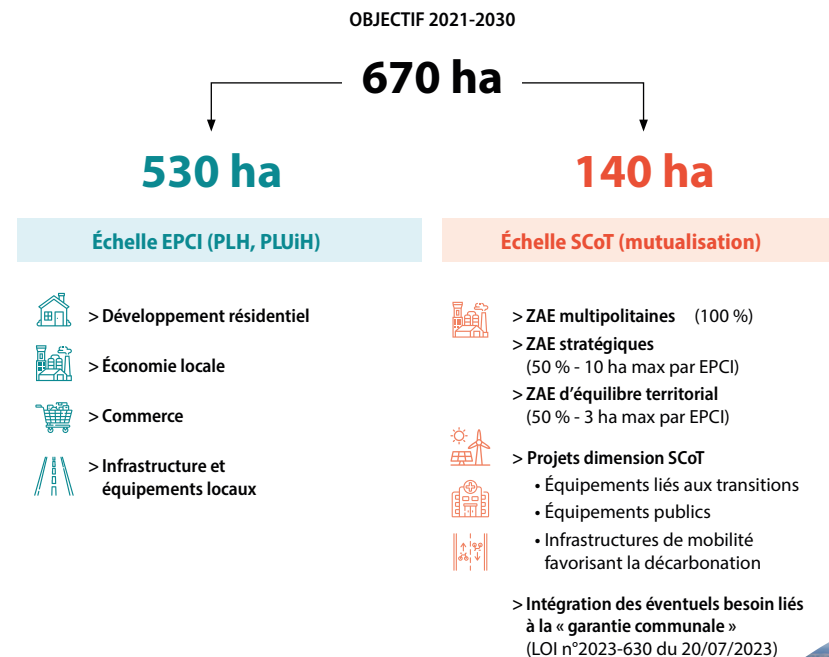
Pour la période 2031–2040, moins de 430 hectares devront être artificialisés, puis moins de 210 hectares durant la décennie suivante, pour finalement atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050.



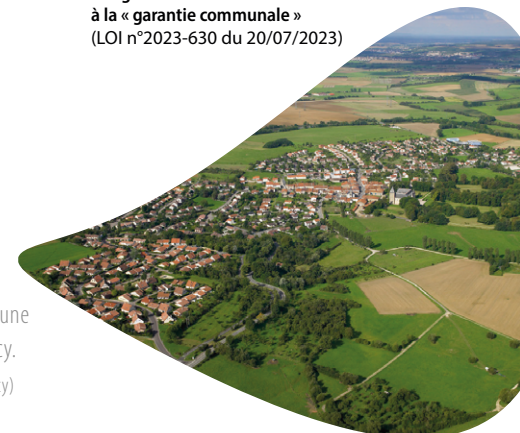
Cette **trajectoire de sobriété foncière** présente une dimension **solidaire** pour les grands projets d'intérêt Multipole et vise également à répondre aux **besoins locaux de chaque EPCI**.

Comment se répartit la consommation effective pour la période 2021 – 2030 ?

Cette limite de 670 hectares pour le territoire Sud 54 est répartie à deux échelles.



Vue aérienne de la commune de Fléville-devant-Nancy.
(Crédit : Fléville-devant-Nancy)



A l'échelle intercommunale

Pour la période **2021 – 2030**, l'**ensemble des EPCI** ne devront dépasser une **consommation effective d'ENAF totale de 530 hectares**, pour répondre à leurs principaux besoins d'intérêt local (p.15 du D00).

Cette **enveloppe foncière a été répartie entre les EPCI** en tenant principalement compte des besoins spécifiques de chacun (habitat, économie, équipements, infrastructures, etc.) et, de manière secondaire, en se basant sur leur consommation lors de la période de référence précédente (2011 – 2020).

Le SCoT fixe ainsi des **objectifs chiffrés pour chaque EPCI**, qui devront être déclinés dans les PLU(i).

Puis, entre **2031 et 2040**, les 13 **EPCI ne devront pas artificialiser plus de 340 hectares** au total.

EPCI	Période 2021-2030		Période 2031-2040	
	Limites de consommation foncière effective par EPCI	Enveloppe mutualisée	Limites d'artificialisation* nette par EPCI	Enveloppe mutualisée
CC de Seille et Grand Couronné	41	140	26	90
CC de Vezouze en Piémont	25		16	
CC des Pays du Sel et du Vermois	38		24	
CC du Bassin de Pompey	37		24	
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	50		32	
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulinois	32		20	
CC du Pays du Saintois	30		19	
CC du Pays du Sânon	12		8	
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	58		37	
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	26		17	
CC Moselle et Madon	34		22	
CC Terres Toulouses	58		37	
Métropole du Grand Nancy	88		56	
Total SCoT	529		338	
	670		430	

*Approche artificialisation qui prend en compte de l'artificialisation des sols dans les enveloppes urbaines et pour les exploitations agricoles, selon la nomenclature définie par les décrets d'application de la loi Climat & Résilience.

A l'échelle SCoT

A l'échelle **Sud 54**, une **enveloppe mutualisée de 140 hectares maximum** est **dédiée aux projets d'intérêt multipolitain** pour la période **2021 – 2030**. Portée par l'ensemble des intercommunalités, elle permet d'assumer de manière collective les consommations foncières liées aux projets d'intérêt Multipole (cf. p.16 du D00 et schéma mutualisation ci-dessus).

Pour qu'un projet soit reconnu d'intérêt multipolitain, une procédure a été mise en place. Il devra répondre aux critères énoncés dans le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT et faire l'objet d'une délibération du comité syndical de la Multipole, au moment de sa planification au sein d'un PLU(i) ou lors de sa mise en œuvre opérationnelle.

L'objectif commun de 140 hectares sera régulièrement évalué, permettant au besoin d'ajuster le dimensionnement de cette enveloppe mutualisée par rapport aux enveloppes territorialisées par EPCI.

Pour la décennie suivante (**2031 – 2040**), l'**enveloppe mutualisée ne devra pas dépasser 90 hectares d'artificialisation** (p.14 du D00), en cohérence avec la réduction globale du rythme d'artificialisation des sols.

Points importants

- ❗ Si une commune (ou intercommunalité) **n'intègre pas la trajectoire de sobriété foncière dans son PLU(i)** (ou sa carte communale) avant le 22 février 2028 :
 - ➡ **Aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser** (2e alinéa du 9° du IV de l'[article 194](#) de la loi climat et résilience).
- ❗ En l'**absence de PLUi ou de stratégie intercommunale** (PLH, PADD, schéma d'aménagement...) :
 - ➡ Les communes devront se répartir l'**enveloppe de consommation foncière** (ou d'artificialisation) **effective fixée pour leur EPCI**, au prorata du poids des populations de chacune des communes (p.16 du D00).

Exemple de déclinaison des limites de consommation foncière pour un EPCI

Projet de PLUi sur 2026 - 2038

► Echelle EPCI

Le D00 définit une **limite de consommation effective** pour le territoire X s'élevant à :

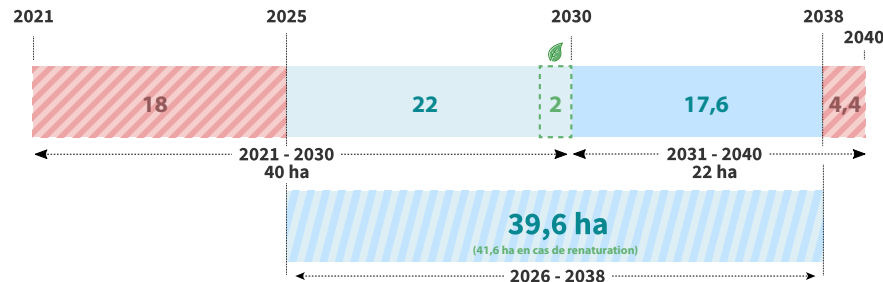
- Pour la période 2021 - 2030 : **40 ha**, soit **4 ha/an** ;
- Pour la période 2031 - 2040 : **22 ha**, soit **2,2 ha/an**.

Sur la période **2021 - 2025**, le territoire estime avoir **déjà consommé 18 ha**. Les futures consommations foncières seront donc limitées à 22 ha d'ici 2030.

Pour les années **2031 à 2038**, une limite l'artificialisation de 2,2 ha/an est prévue par le SCoT, soit **17,6 ha supplémentaires**.

Au total, les consommations foncières effectives ainsi que l'artificialisation engendrées par le projet de PLUi ne devront pas dépasser **39,6 ha** pour la **période 2026 - 2038**.

🌿 En cas de renaturation, le territoire pourrait bénéficier de 2 ha supplémentaires.



► Echelle SCoT (mutualisation)

L'EPCI disposant d'une ZAE stratégique d'une superficie totale de 13 hectares, 7,5 ha supplémentaires pourront être portés à l'échelle SCoT.



Remarque : la projection des limites de consommation foncière effective par EPCI pour la période 2021-2030 est consultable dans le D00.

Les conditions de maîtrise de la sobriété foncière

Ce que dit le SCoT :

Habitat

- Développer 70 % minimum de l'**offre de logements au sein des enveloppes urbaines** constituées en s'appuyant sur les potentialités présentes **dans le parc existant** par la mobilisation de la vacance, du renouvellement urbain et de la densification (p.21 du D00) ;
- S'appuyer sur les objectifs chiffrés de production de logements et les principes de répartition définis par le SCoT pour les intercommunalités (p.22 du D00).

Economie

- **Planter prioritairement les activités économiques** compatibles avec l'habitat **au cœur des tissus urbains** des villes et villages (p.34 du D00) ;
- Ou
- Planter prioritairement **au sein des zones d'activités économiques (ZAE) existantes** les activités dont la nature ne permet pas une proximité avec les espaces d'habitat et/ou ayant des besoins spécifiques, en favorisant la **densification** et l'**optimisation** des réserves foncières ;
- **Réguler et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles ZAE** (création ou extension) au respect d'objectifs fixés par le SCoT (p.42 du D00) ;
- Mobiliser les friches existantes.

Commerce (p.54 du D00)

- Opérer le développement commercial au sein des enveloppes urbaines existantes et en dehors des zones de captage de flux ;
- **Interdire les projets** qui engendrent de l'**artificialisation des sols** (sauf dérogation prévue par la loi Climat et Résilience) ;
- **Prioriser les espaces commerciaux vacants** et autres espaces **délaissés déjà artificialisés** ;
- Encadrer le développement d'implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles identifiées dans le DAACL.

Étude de densification important

Depuis la loi climat et résilience, **toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** dans un document d'urbanisme (PLU(i) ou carte communale) **doit obligatoirement être justifiée au travers d'une étude de densification** (article [L151-5](#) du code de l'urbanisme). Elle doit :

- Définir la quantité et la qualité des espaces libres et constructibles au sein de l'espace urbanisé / l'enveloppe urbaine ;
- Démontrer que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée (et optimisée) dans les espaces urbanisés, en prenant en compte les potentiels bâtis vacants et friches.

Pour plus d'informations quant à l'élaboration d'une étude de densification, la DEAL de la Réunion et l'AGORAH ont réalisé un [guide](#).

