

Rapport de l'artificialisation des sols du Bassin de Pompey - Année 2024

Le 10 septembre 2024

Contexte réglementaire

Au titre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le rapport de l'artificialisation des sols a pour objectif d'analyser la consommation foncière du territoire du Bassin de Pompey, et plus particulièrement l'érosion de ses espaces naturels, agricoles et forestiers. Son enjeu est de mesurer et de communiquer régulièrement au sujet du rythme de l'artificialisation des sols, afin d'anticiper et de suivre la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) introduite par la loi Climat et Résilience. Ce présent rapport est le premier devant être réalisé 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi.

Les **données afférentes à l'artificialisation des sols ne sont pas ici analysées** car encore non opérantes dans le document d'urbanisme en vigueur du Bassin de Pompey. Elles **ne pourront l'être qu'une fois le PLUi dit climatisé, sur base d'un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - SRADDET Grand Est, puis d'un Schéma de cohérence Territoriale - SCoT Sud 54 eux-mêmes climatisés**, selon la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience. Cette loi impose que ces différents documents de planification urbaine déclinent, selon leur hiérarchie de norme, un **objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles d'au moins 50% pour la période 2021-2030 par rapport à celle observée entre 2011 et 2020.**

La **notion d'artificialisation des sols**, et non plus de consommation d'espaces naturels et agricoles, **interviendra seulement à partir de 2031**, date à partir de laquelle devra être défini un objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à **l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 à l'échelle de la France.**

Ainsi, au regard des attendus réglementaires, et des possibilités transitoires préalablement décrites, **le présent rapport procède au titre de l'article R. 2231-1 du code général des collectivités territoriales** à savoir :

« 1° La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, exprimée en nombre d'hectares, le cas échéant en la différenciant entre ces types d'espaces, et en pourcentage au regard de la superficie du territoire couvert.

De plus

Le rapport (...) explique les raisons des évolutions observées sur tout ou partie du territoire qu'il couvre, notamment l'impact des décisions prises en matière d'aménagement et d'urbanisme ou des actions de renaturation réalisées. »

Données d'analyse mobilisées

Le présent rapport analyse la **consommation d'espaces agricoles et naturels du territoire** du Bassin de Pompey, ainsi que les **dynamiques de création de logements et d'activités** de ces dernières années sur base des **données Occupation du sol à grande échelle - OCS GE** et de celles issues du **service d'instruction des autorisations du droit des sols du Bassin de Pompey**.

Ces **données permettent d'analyser l'efficacité des outils de planification urbaine et de l'habitat du Bassin de Pompey**, mesurables à travers les indicateurs fixés dans le **rapport de présentation et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat du PLUi Habitat et Déplacements du Bassin de Pompey**, exécutoire depuis avril 2021.

Le présent rapport **recoupe en effet plusieurs indicateurs permettant d'évaluer**, selon une approche foncière, la **mise en œuvre du PLUi-HD du Bassin de Pompey** :

- ↘ **Nombre d'hectares consommés pour l'habitat dans l'enveloppe urbaine et en extension**
- ↘ **Nombre de logements en extension urbaine**
- ↘ **Nombre de logements en renouvellement ou densification dans l'enveloppe urbaine.**
- ↘ **Consommation foncière des permis déposés**

Plus globalement, le présent rapport participe à l'évaluation de l'ensemble des politiques d'aménagement de la communauté de communes du Bassin de Pompey.

Consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2010 à 2019

L'analyse de la consommation foncière sur la décennie précédant les 3 années civiles à analyser dans le cadre du présent rapport, permet de souligner les dynamiques du territoire en la matière sur un temps long. Il s'agit également de fournir un point de comparaison comme stipulé par la loi Climat & Résilience. La Loi fixant un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles d'au moins 50% pour la période 2021-2030 par rapport à celle observée entre 2011 et 2020 à l'échelle française.

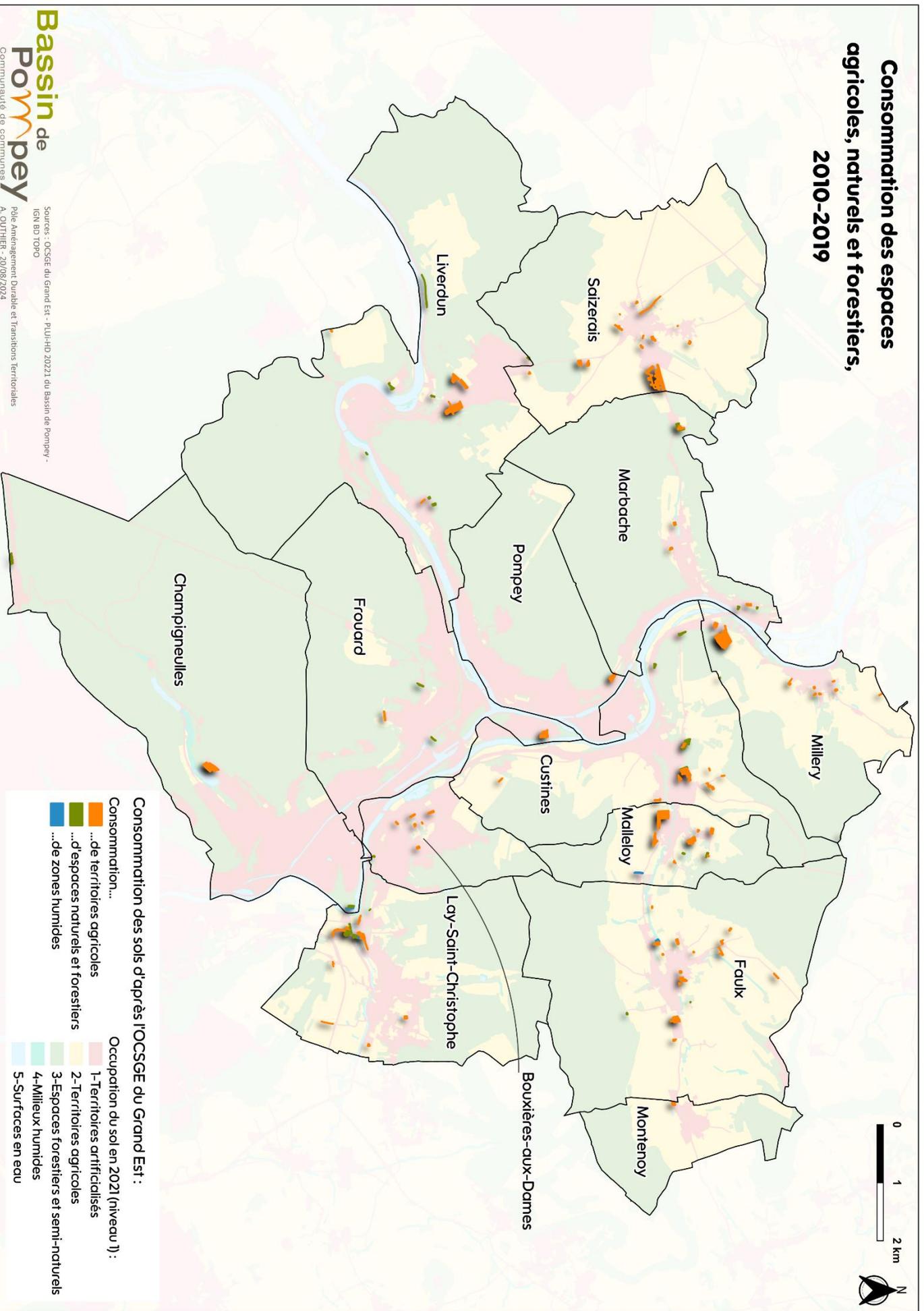
Pour la période 2010 – 2019, environ 48.7 hectares d'espaces agricoles naturels et forestiers du territoire du Bassin de Pompey, ont été consommés pour la création d'habitat, de bâtiments à vocations d'équipements et économiques, ou encore pour l'aménagement d'infrastructures routières. Soit une moyenne de 4.8 ha / an.

Cette consommation d'espace agricoles et naturels représente 0.37% de ces espaces naturels et agricoles existants en 2010 (13 333 ha) et 0.31 % de la surface totale du territoire du Bassin de Pompey (15 622 ha).

En hectares	Espaces agricoles consommés	Espaces naturels consommés	Zones humides consommés	Total des espaces naturels et agricoles consommés
Bouxières-aux-Dames	0,94	0,07	0,00	1,01
Champigneulles	2,10	1,09	0,17	3,36
Custines	3,31	1,54	0,00	4,85
Faulx	3,63	0,09	0,20	3,92
Frouard	1,48	0,35	0,00	1,84
Lay-Saint-Christophe	3,10	1,54	0,05	4,68
Liverdun	4,66	1,51	0,00	6,17
Malleloy	5,69	0,29	0,21	6,19
Marbache	1,05	0,76	0,00	1,81
Millery	6,46	0,08	0,00	6,54
Montenoy	0,34	0,00	0,00	0,34
Pompey	0,77	0,00	0,00	0,77
Saizerais	7,21	0,03	0,00	7,24
Bassin de Pompey	40,74	7,35	0,63	48,72

Espaces agricoles et naturels consommés entre 2010 et 2019 à l'échelle de Bassin de Pompey et de ses communes membres [Données OCS GE, après analyse du Bassin de Pompey]

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, 2010-2019



Cette donnée OCS GE, sur la période considérée, fait appel à plusieurs précautions dans son interprétation. Elle a par ailleurs au préalable fait l'objet de correctifs. En effet, la donnée source OCS GE faisait apparaître trois erreurs, qui ne sont pas prises en compte dans ce bilan de 48.7 ha d'espaces agricoles et naturels consommés entre 2010 et 2019 :

- **A Lay-Saint-Christophe, une partie de infrastructures routières récemment aménagées laissent un large délaissé** restant encore à usage agricole contrairement à ce que la donnée faisait apparaître.
- **A Pompey, la pointe sud de l'ancien « site Eiffel » était visé en équipement collectif en 2019 dans la donnée OCS GE.** De fait, cet espace n'a pas évolué à ce moment-là. Une partie de ce site fait effectivement l'objet depuis 2023 d'un permis de construire accordé pour la création du nouvel équipement aquatique du Bassin de Pompey. Tout en sachant que **l'ensemble de la « pointe Eiffel sud » correspond à l'ancien site des aciéries de Pompey, et ne peut donc être considéré une consommation d'espaces agricoles ou naturels nouvelle, puisque ces sols étaient donc artificialisés au préalable.**
- **A Custines, la donnée OCS GE faisait apparaître sur cette période, au niveau du secteur DériSté, un passage d'espaces naturels vers des espaces dits en mutation, finalement visés à nouveau en espaces naturels dans la donnée OCS GE 2021, à la suite de la repousse du couvert végétal.** Il ne s'agit pas là, à proprement parler, d'une consommation d'espaces agricoles et naturels, et elle n'est donc pas ici prise en compte.



Vue aérienne de Custines, lieu-dit DériSté, entre 2024 et 2015, IGN – remonter le temps

Par ailleurs, sont compris dans cette donnée corrigée la consommation d'espaces considérés comme agricoles ou naturels dans les données OCS GE, mais correspondant de fait à des espaces compris dans d'anciennes friches urbaines, correspondant à une surface totale de 3.17 ha :

- Construction à vocation économique à Frouard sur le site des anciennes aciéries et de leurs délaissés [1.21 hectares]
- Création d'un lotissement à vocation d'habitat à Champigneulle sur un ancien site France Télécom [1.96 hectares].



Vue aérienne de Frouard, délaissés des anciennes aciéries, entre 1965 et aujourd'hui, IGN – remonter le temps



Vue aérienne de Champigneulle, ancien site télécom, rue Charles Martel, entre 2024 et 2005, IGN – remonter le temps

Sont également intégrés à ce chiffre global de 48.7 ha, la **consommation d’espaces agricoles, qui de fait correspondent à des espaces en interstices de constructions comprises dans la trame bâtie existante**. Il s’agit de l’ensemble des consommations d’espaces faite au profit de surfaces à vocation d’habitat réalisées sur cette période à Bouxières-aux-Dames, Millery et Lay-Saint-Christophe, soit 1.52 ha. Donc il s’agit là **d’avantage d’espaces visés en dent creuse dans le PLUi-HD que d’espaces agricoles**. Ce mode de construction en dent creuse **permettant d’ailleurs d’éviter des constructions en extensions urbains sur les espaces agricoles entourant les espaces urbains du territoire du Bassin de Pompey**. Ces constructions dans les trames urbaine sont, dans bien des endroits, ponctuelles. Elles **peuvent correspondre aussi à des opérations d’ensemble**, telle qu’une opération réalisée rue de Nomeny à Custines atteignant une densité de 23.5 logements/ha.



Vue aérienne de Custines, rue de Nomeny, entre 2024 et 2010, IGN – remonter le temps

Ces opérations d’habitat traduisent une certaine optimisation de la consommation foncière dans les pratiques d’aménagement urbain observées sur cette dernière décennie sur le territoire du Bassin de Pompey. Cela **se traduit également dans les opérations à vocation d’habitat réalisées en extension urbaine**, dans les communes suivantes : Liverdun, Malleloy, Faulx, Champigneulle, ainsi que Custines.

Parmi ces opérations d’habitat, on note une densité tendant à s’inscrire en cohérence avec les objectifs fixés dans le SCOT Sud 54 en vigueur [comprise entre 25 et 15 logements/ha en extension urbaine], ainsi qu’une certaine diversité dans les typologies de logements construites.

Ainsi, entre 2010 et 2019, **Custines et Liverdun ont vu se développer sur leur territoire, des opérations d’habitat complémentaires du point de vue des produits logements déployés :**

- A Custines, petits collectifs et habitat en bande, rue de la Lixière, et habitations individuelles, rue de la Forêt, avec 14.4 logements/hectare.
- A Liverdun, collectif et habitat en bande, rue de Lisbonne, et habitations individuelles, rue de la Côte Saint Pierre, avec 16 logements/hectare.

Cette mixité des opérations permettait alors à ces communes de tenir les objectifs de densité fixés par le SCoT Sud 54, à savoir de 25 logements/ha pour cette typologie de commune [pôles urbains d’équilibre].

En hectares	TOUS TYPES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS OU AGRICOLES VERS ...						TOTAL
	... HABITAT	... ACTIVITES ECONOMIQUES	... EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COLLECTIVES	... RESEAUX DE TRANSPORT	... ESPACES VERTS URBAINS	... AUTRES	
Bouxières-aux-Dames	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	1,01
Champigneulle	1,96	0,00	0,17	0,00	0,00	1,22	3,36
Custines	3,34	0,52	0,00	0,35	0,13	0,51	4,85
Faulx	2,64	0,33	0,00	0,11	0,06	0,78	3,92
Frouard	0,47	1,21	0,00	0,00	0,15	0,00	1,84
Lay-Saint-Christophe	0,13	0,10	0,49	3,49	0,00	0,47	4,68
Liverdun	4,45	0,07	0,12	1,04	0,00	0,49	6,17
Malleloy	3,47	0,54	0,21	0,48	0,00	1,48	6,19
Marbache	0,55	0,03	0,95	0,01	0,20	0,07	1,81
Millery	0,45	3,70	0,26	0,70	0,06	1,37	6,54
Montenoy	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,34
Pompey	0,00	0,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,77
Saizerais	0,98	2,85	0,89	2,34	0,00	0,17	7,24
Bassin de Pompey	19,73	10,13	3,09	8,52	0,61	6,64	48,72

Vocation des consommations d'espaces agricoles et naturels constatées entre 2010 et 2019 à l'échelle de Bassin de Pompey et de ses communes membres [Données OCS GE, après analyse du Bassin de Pompey]

Les moteurs de la consommation foncière sur cette décennie sont divers, avec **près de la moitié de cette consommation trouvant sa cause dans la création de logements. Près de 20 hectares ont ainsi été consommés à vocation d'habitat en 10 années**, tout en sachant que, comme rappelé ci-avant, **cette consommation foncière comprend, pour 3.5 hectares, des espaces dits de dent creuse et la reconversion d'une ancienne friche à Champigneulle**.

Ainsi, concernant la consommation de foncier faite au profit d'espaces à vocation d'habitat, il est à souligner la réalisation de constructions sur des sites anciennement artificialisés, en dent creuse ou via des opérations d'ensemble denses et produisant des produits logements diversifiant l'offre sur le territoire du Bassin de Pompey.

Tout ceci témoigne d'une certaine efficacité foncière. Cette efficacité foncière est liée à une relative tension des marchés fonciers immobiliers, en proximité de l'agglomération nancéenne, et a été rendue possible par les règles d'urbanisme alors applicables.

Pour un peu plus de 20 hectares cumulés, la consommation d'espaces agricoles et naturels s'est réalisée pour la création d'activités économiques, d'équipements collectifs, ainsi que d'infrastructures routières sur cette décennie :

- **Aménagement de la Zone d'activités économiques - ZAE intercommunale « de la Haute Epine » à Saizerais**, dont la surface totale représente 9,78 ha, mais qui n'était pas encore totalement occupée en 2019 [5.19 ha consommés]
- **Création de locaux d'activités en extension et densification de la ZAE intercommunale à Millery** [4.4 ha consommés]
- **Création des locaux des services techniques de la Communauté de communes du Bassin de Pompey à Pompey, et d'installations maraichères intercommunales à Marbache** [0.94 ha consommés]

A noter également, l'aménagement d'infrastructures routières à Lay Saint Christophe [3.49 ha], ainsi que, par ailleurs, en différents points du territoire et de manière ponctuelle, l'aménagement de **quelques dépôts familiaux, et la construction de bâtiments agricoles.**

Consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2019 et 2021

Sur les 3 années 2019, 2020 et 2021, correspondant aux 3 dernières années bénéficiant de données OCS GE exploitables, 13.9 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés au profit d'autres typologies d'espaces, et notamment 3.55 ha à vocation de logements et 6.78 ha à vocation d'activités économiques. Soit une moyenne au total de 4.6 ha/an.

Si l'on considère uniquement les consommations foncières réalisées en dehors des enveloppes urbaines, telles que tracées dans le PLUi-HD en compatibilité avec le SCoT Sud 54, cette consommation représente 3.24 hectares/an.

Ainsi, en comparaison de la décennie 2010-2019, ces 3 années 2019-2021 dénotent un relatif ralentissement de la consommation d'espaces agricoles et naturels, même si cela est difficile à qualifier en tant que tel au regard du bref pas de temps considéré.

Cette consommation d'espace agricoles et naturels représente 0.08 % de ces espaces naturels et agricoles existants en 2019 et 0.1 % de la surface totale du territoire du Bassin de Pompey.

En hectares	TOUS TYPES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS OU AGRICOLES VERS ...								
	...HABITAT		...ACTIVITES ECONOMIQUES		...EQUIPEMENTS INFRASTRUCTURES		...AUTRES		
	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	
Bouxières-aux-Dames	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Champigneulle	0,00	0,00	0,04	0,01	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00
Custines	0,25	0,35	0,00	0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Faulx	0,43	0,15	0,26	0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
Frouard	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	0,00	0,00	0,00
Lay-Saint-Christophe	0,14	0,24	0,00	0,03	0,00	0,00	0,54	0,01	0,01
Livardun	0,00	0,00	0,21	0,25	0,00	0,00	0,62	0,28	0,28
Malleloy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marbache	0,22	0,05	0,00	0,04	0,00	0,47	0,12	0,26	0,26
Millery	0,11	0,51	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,25
Montenoy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pompey	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saizerais	0,72	0,00	0,13	4,57	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Bassin de Pompey	2,19	1,36	0,70	6,08	0,03	0,99	1,28	1,30	1,30

Vocation des consommations d'espaces agricoles et naturels constatées entre 2019 et 2021 à l'échelle de Bassin de Pompey et de ses communes membres [Données OCS GE, après analyse du Bassin de Pompey]

Parmi ces près de 14 ha, environ 4.7 ha correspondent à la poursuite de l'aménagement de la ZAE de Saizerais entamée lors de la décennie précédente. Si ces surfaces sont bien soustraites des espaces agricoles, l'ensemble des surfaces considérées ne sont pas encore urbanisées, certains lots de cette ZAE intercommunale n'étant pas encore commercialisés.



Occupation en 2024 de la ZAE de Saizerais (donnée IGN) – consommation d'espaces agricoles au sens des données OCS GE 2019 – 20221 à Saizerais.

De plus, concernant cette donnée brute de 13.9 ha, les mêmes précautions d'analyse formulées pour la décennie précédente, s'appliquent également ici :

- Seuls 9.72 hectares ont été consommés en dehors des enveloppes urbaines, c'est-à-dire au-delà des espaces considérés comme étant déjà urbanisés au sein du PLUi-HD.

En hectares	Espaces agricoles consommés			Espaces naturels consommés			Espaces naturels et agricoles consommés		
	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	TOTAL	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	TOTAL	DANS ENV. URB.	HORS ENV. URB.	TOTAL
Bouxières-aux-Dames	0,27	0,00	0,27	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,27
Champigneulles	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	0,08	0,04	0,04	0,08
Custines	0,12	1,02	1,14	0,14	0,04	0,18	0,25	1,07	1,32
Faulx	0,50	0,60	1,10	0,19	0,51	0,70	0,69	1,11	1,80
Frouard	0,00	0,03	0,03	0,05	0,46	0,51	0,05	0,49	0,54
Lay-Saint-Christophe	0,68	0,28	0,97	0,00	0,00	0,00	0,68	0,28	0,97
Liverdun	0,21	0,25	0,46	0,62	0,28	0,90	0,83	0,53	1,36
Malleloy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marbache	0,32	0,54	0,86	0,02	0,28	0,30	0,34	0,82	1,16
Millery	0,18	0,64	0,81	0,00	0,12	0,12	0,18	0,76	0,94
Montenoy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pompey	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	0,00	0,06	0,06
Saizerais	0,87	4,57	5,44	0,00	0,00	0,00	0,87	4,57	5,44
Bassin de Pompey	3,15	7,93	11,08	1,05	1,79	2,84	4,20	9,72	13,92

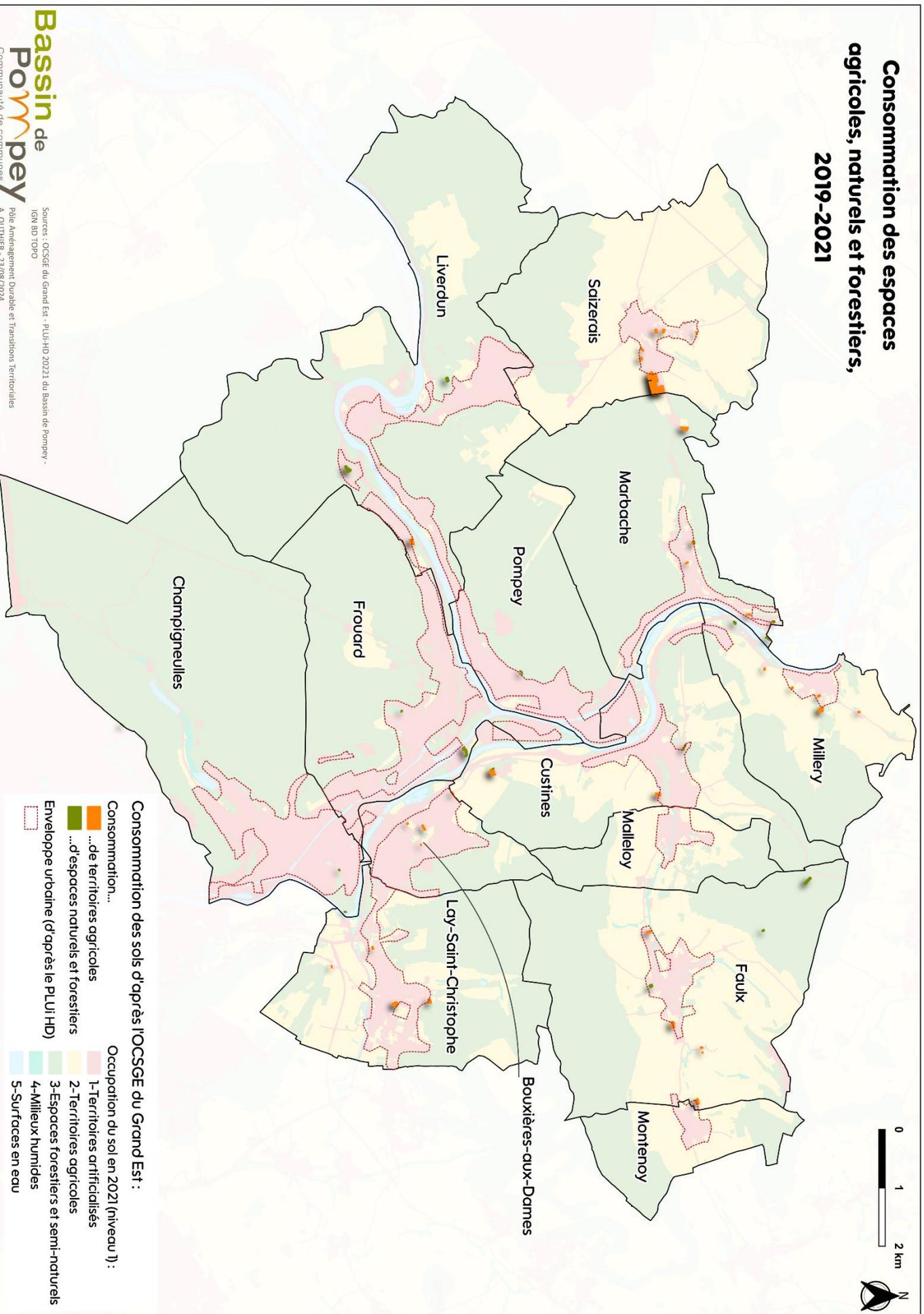
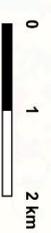
Espaces agricoles et naturels consommés entre 2019 et 2021 à l'échelle de Bassin de Pompey et de ses communes membres [Données OCS GE, après analyse du Bassin de Pompey]

- Aucune construction de logement ne s'inscrit sur cette période dans une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement. **L'implantation de nouvelles constructions d'habitations s'est surtout réalisée de manière diffuse, et en interstices des tissus urbains existants.** Comme pour les données 2010-2019 ces espaces, compris dans les espaces urbains, sont visés dans les données OCS GE en tant qu'espaces agricoles (notamment à Saizerais, Faulx ou encore Bouxières-aux-Dames), ils correspondent de fait à des espaces dits de dents creuses, dont la mobilisation permet justement d'éviter des implantations de constructions de logements en extension urbaines sur des terres agricoles entourant les villages du Bassin de Pompey. **Avec 2.2 hectares d'espaces à vocation habitat consommés dans les enveloppes urbaines, la tendance à l'optimisation des possibilités offertes en enveloppe urbaine, observée sur la décennie 2010 – 2019, s'illustre à nouveau sur ces 3 années. Elle se confirme sur les années 2021 – 2023.**
- Des consommations d'espaces agricoles décrites dans les données OCS GE au profit d'espaces à vocation économique et d'équipements, pour environ 1.2 hectares cumulés, restent voués à des activités agricoles à Custines et Marbache (0.47 ha), car ne faisant pas l'objet d'implantation de nouveaux bâtiments pérennes (uniquement création de serres, ou d'espaces de stockage).



Vue aérienne des activités maraichères du Bassin de Pompey à Marbache, entre 2024 et 2011-2015, IGN - remonter le temps

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, 2019-2021



Consommation des sols d'après l'OCSGE du Grand Est :

- Consommation...
- ...de territoires agricoles
 - ...d'espaces naturels et forestiers
- Enveloppe urbaine (d'après le PLU(H)D)
-
- Occupation du sol en 2021 (niveau 1) :
- 1-Territoires artificialisés
 - 2-Territoires agricoles
 - 3-Espaces forestiers et semi-naturels
 - 4-Milieux humides
 - 5-Surfaces en eau

Logements et activités autorisés entre 2021 – 2023

Pour ces trois dernières années, en l'absence de données OCS GE exploitables, l'analyse de consommation des espaces agricoles et naturels repose sur celles des **données d'autorisations d'urbanismes instruites par la plateforme d'application du droit des sols de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey**.

Pour rappel, ces 3 années correspondant aux **trois premières années d'application du PLUi-HD du Bassin de Pompey, exécutoire depuis avril 2021**. Il s'agit également des **3 premières années de la 1^{ère} décennie de mise en œuvre de la trajectoire ZAN**, telle que décrite dans la partie introductive du présent rapport.

Ces données font état de **création de logements et d'activités (artisanat, services, industrie, équipements publics) par constructions neuves, sur des unités foncières alors non bâties ou par densification de parcelles déjà aménagées, tout comme par renouvellement de bâtisses existantes**, notamment par voie de changement de destination, ou par division de surfaces bâties existantes.

Concernant plus particulièrement les **activités économiques et les équipements, les autorisations, ici recensées et spatialisées, comprennent des agrandissements de bâtiments, ainsi que des constructions neuves sur parcelles déjà bâties, ou encore des changements de destination**, ces données témoignent de la **création et du développement d'activités en densification et renouvellement urbain. 29 autorisations sur les 48 pour création d'activités recensées de janvier 2021 à décembre 2023, correspondent à la réhabilitation et à l'évolution de bâtisses existantes.**

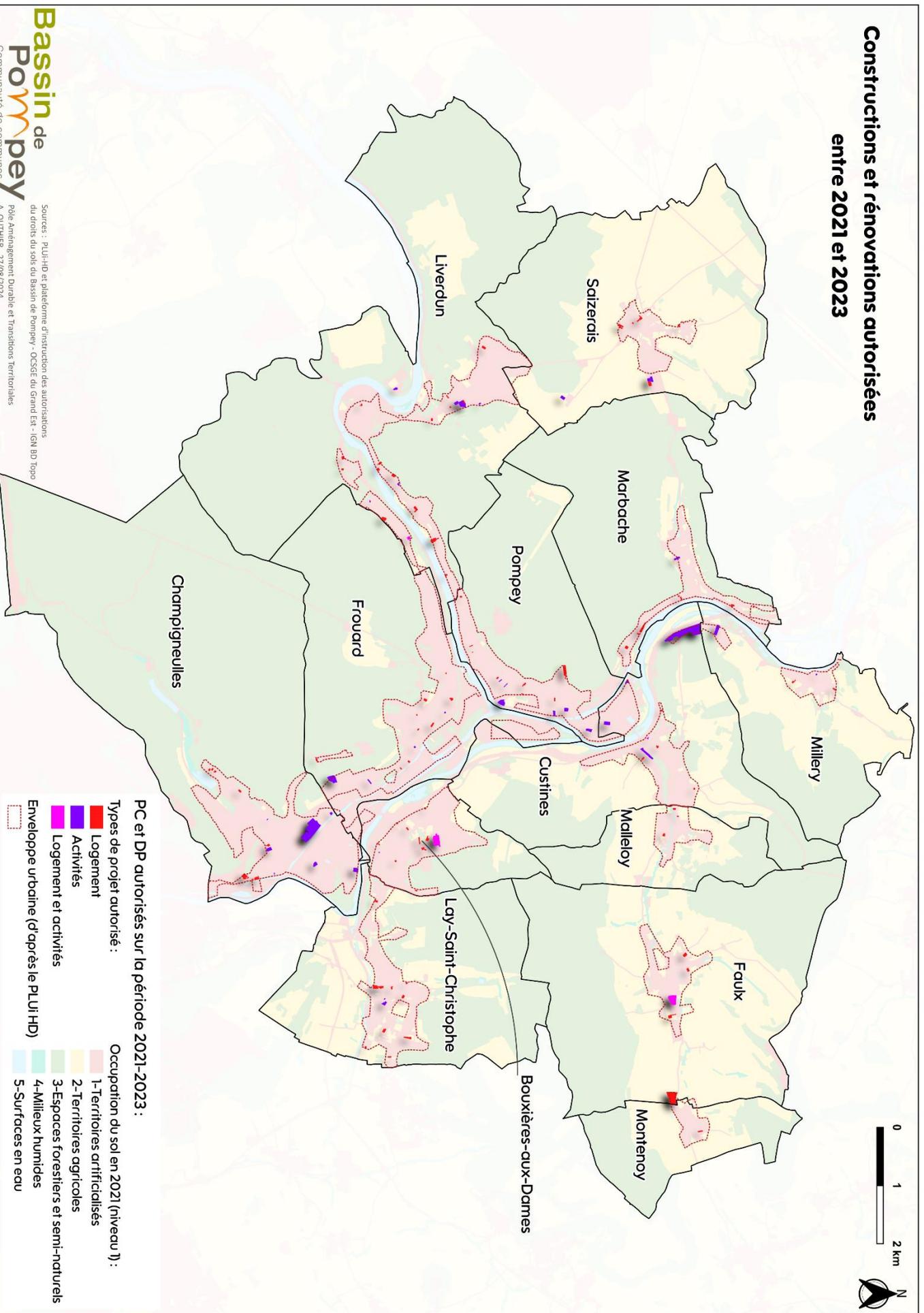
COMMUNE	Logements créés dans l'enveloppe urbaine	Logements créés hors enveloppe urbaine
Bouxières-aux-Dames	61	0
Champigneulles	28	0
Custines	8	0
Faulx	63	0
Frouard	15	1
Lay-Saint-Christophe	11	0
Liverdun	36	0
Malleloy	4	0
Marbache	8	0
Millery	2	1
Montenoy	1	0
Pompey	32	0
Saizerais	6	1
TOTAL	275	3

Nombre de logements créés dans et hors enveloppes urbaines par commune de 2021 à 2023

La quasi-totalité des 278 logements, des activités économiques et des équipements créés sur ces 3 dernières années l'ont été au sein des enveloppes urbaines telles que tracées dans le PLUi HD du Bassin de Pompey et donc au sein des trames urbaines existantes, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Hors enveloppe urbaine, les constructions et extensions de bâtiments représentent seulement 2.2 ha.

Sur la totalité des 13 communes du Bassin de Pompey, des logements ont été créés dans les interstices urbains, par mobilisation de dents creuses, en dehors des sites de projets identifiés dans le PLUi HD. **94 logements ont été créés en renouvellement de l'existant** : division de constructions existantes, ou changement de destination. **Seuls 3 logements se sont donc implantés au sein des espaces naturels ou agricoles, au-delà des tissus urbains existants.**

Constructions et rénovations autorisées entre 2021 et 2023



PC et DP autorisés sur la période 2021-2023 :

Types de projet autorisé :

- Logement
- Activités
- Logement et activités
- Enveloppe urbaine (d'après le PLU(H)D)

Occupation du sol en 2021 (niveau 1) :

- 1-Territoires artificialisés
- 2-Territoires agricoles
- 3-Espaces forestiers et semi-naturels
- 4-Milieux humides
- 5-Surfaces en eau

123 logements sur 278, soit 44%, ont été autorisés dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, dans 2 sites d'OAP définis au PLUi HD, en densification et renouvellement urbain : 51 logements dans le cadre du projet des Ferrières à Bouxières aux Dames et 59 logements au niveau de l'îlot Pasteur à Faulx. Ces deux opérations se distinguent par leur densité [29 logements/ha pour les Ferrières, et 35.5 logements/ha pour l'îlot Pasteur], la diversité des typologies de logements déployées et par la création en leur sein d'équipements et de services de proximité.

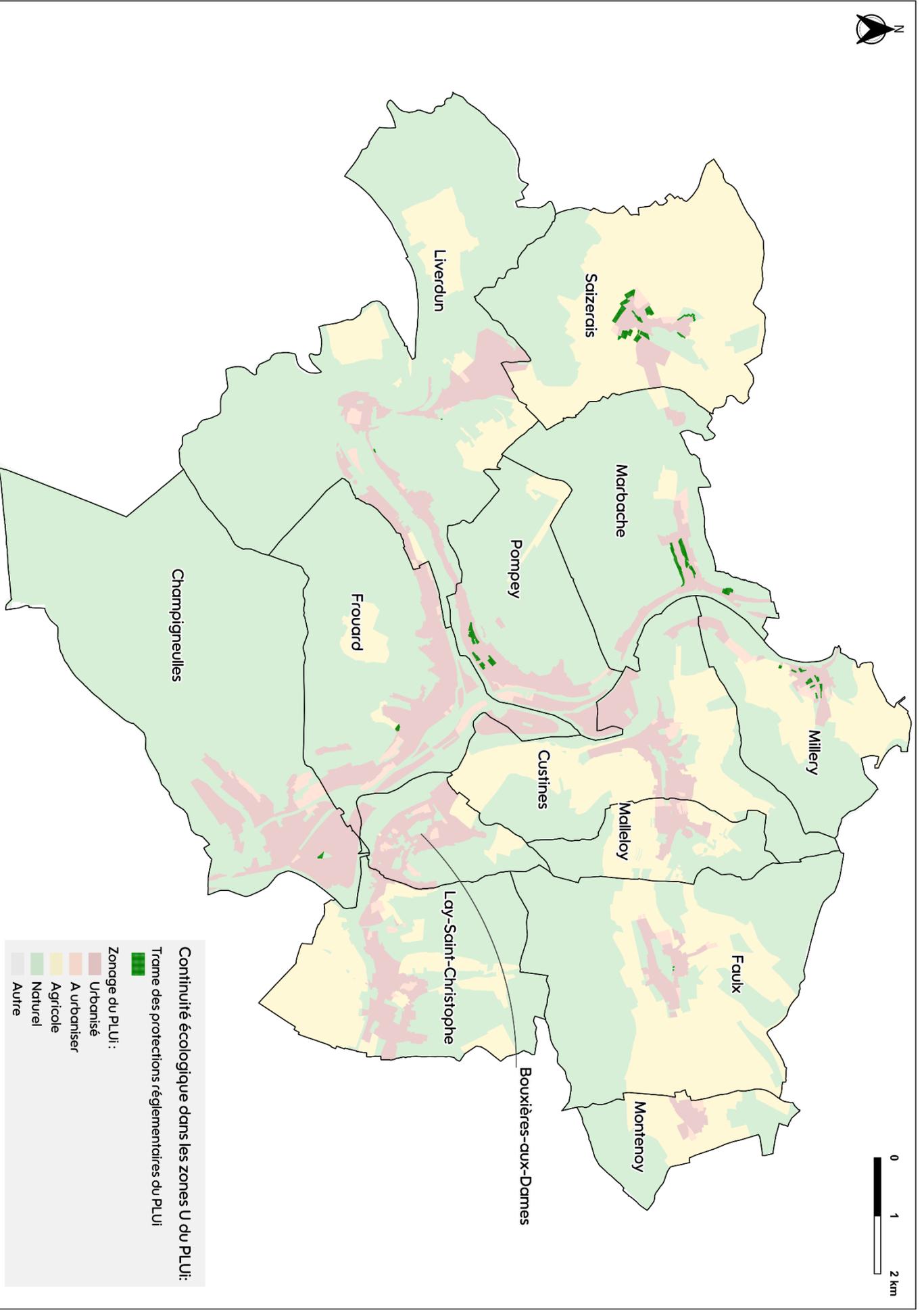
La création et le développement d'activités se sont réalisés ces 3 dernières années, en grande majorité par densification d'unités foncières déjà aménagées et artificialisées : de manière diffuse à travers les tissus urbains, à vocation principalement résidentielle, et en densification des ZAE communautaires, notamment à Millery-Custines. Cette dernière période est également marquée par la poursuite du développement de la ZAE de Saizerais. Quelques autres implantations d'activités au-delà des enveloppes urbaines tracées dans le PLUi HD, correspondant à la construction de nouveaux bâtiments agricoles sur des exploitations agricoles existants (Liverdun, Saizerais) ainsi que le nouvel équipement aquatique du Bassin de Pompey (Pompey). Sachant que concernant ce dernier, comme décrit précédemment, cet aménagement se réalise sur des sols préalablement artificialisés au niveau d'une friche urbaine (anciennes aciéries), et ne peut donc être considéré en tant que consommation d'espaces agricoles ou naturels nouvelle, comme précisé page 4 du même rapport »

Dynamiques à l'œuvre et perspectives pour réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le SCoT Sud 54, dans sa version révisée, encore non approuvée en septembre 2024, vise pour le Bassin de Pompey une limite de consommation d'espaces naturels et agricoles de 37 ha pour la période 2021 - 2030, hors ZAE et projets dimension SCOT, soit une moyenne annuelle de 3.7 ha/an maximum pour cette période.

Le Bassin de Pompey et ses communes œuvrent pour un développement de logement et d'activités évitant au mieux la consommation d'espaces agricoles et naturels. Des modifications du PLUi HD récentes, ou en cours, sont menées en ce sens. **L'une a rendu possible la reconversion urbaine de l'îlot Pasteur à Faulx, une autre va permettre de supprimer des zones d'urbanisation à long terme,** potentiellement consommatrice d'espaces agricoles et naturels, notamment à Bouxières-aux-Dames et Champigneulles.

L'un des enjeux de ces modifications est de ne pas remettre en question les équilibres affichés au sein du PADD et donc de ne pas remettre en question les objectifs de création de logements. **La mise en compatibilité du PLUi-HD avec futurs SRADDET et SCoT Sud 54 viendra par la suite, une fois ceux-ci climatisés.** De plus, le PLUi-HD vise à éviter une densification urbanisant des cœurs d'îlot, constituant des îlots de fraîcheurs et cœurs jardinés en milieu urbain : telle que l'on peut l'observer dans la carte ci-après, faisant état des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Ces surfaces correspondent aux trames de protections réglementaires suivantes apparaissant au règlement graphique du PLUi-HD : Espace Boisé Classé, Réservoir de biodiversité, Lisière de réservoir de biodiversité, Verger ou jardin, Surface en eau remarquable.



↳ Concernant la consommation de foncier à vocation d'habitat

Des potentiels de création de logements, tels qu'identifiés dans PLUi-HD de manière initiale en avril 2021, ont effectivement été mobilisés, **en renouvellement, en densification (sites d'OAP) et dans les interstices urbains : avec l'autorisation de 275 logements en 3 années.**

Récapitulatif du potentiel de création de logements :				
	extension	densification	renouvellement	TOTAL
potentiel de création de logements en secteur de projet	1419	1256	1066	3741
potentiel de création de logements interstices urbains (40 logements / ha pour 17,8 ha)		712		712
TOTAL	1419	1968	1066	4453

Extrait du rapport de présentation du PLUi HD du Bassin de Pompey, en avril 2021

Pour créer et reconquérir des logements par densification et renouvellement urbain, de manière diffuse à travers les tissus bâtis existants, le Bassin de Pompey mobilise des moyens dédiés depuis de nombreuses années, à travers des **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - OPAH successives**. Ces dispositifs visent entre autres la résorption de la vacance de logements et la qualification de l'existant, pour éviter de générer d'autant de nouveaux besoins en logements consommateurs de foncier. Notre collectivité en a récemment développé de nouveaux, **l'opération Bunti-Bimby est mise en œuvre dans les quartiers les plus centraux pour faire émerger la création de logement dans les tissus urbains les plus complexes : division d'habitation existante, densification de parcelles déjà construites, etc.** Elle pourra à l'avenir en développer d'autres, en portant des **dispositifs et opérations propres à dynamiser la création de logements dans les tissus pavillonnaires les plus anciens**, là où le potentiel est le plus probant, notamment ceux datant des années 1950 – 1970.

Au-delà, restent bien des potentiels de création de logements au sein de sites de projets déclinés dans le PLUi-HD et ses outils réglementaires, en densification, renouvellement, et extension urbaine. Pour analyser ces potentiels, après 3 années d'exécution du PLUI, et anticipant la prise en compte des modifications réglementaires en cours de densifications, seuls sont **ici retenus les potentiels de création de logements identifiés au niveau de sites correspondant à des sites d'OAP visés, soit en zone 1AU, soit en zone U.** Ne sont pas ici pris en compte les zones 2AU, pour donner une **vision prospective de dynamiques de consommation d'espaces naturels et agricoles la plus réaliste possible à court et moyen terme.**

Sites d'OAP à vocation d'habitat - Potentiels de création de logements à venir en septembre 2024					
	Typologies des zones	En extension urbaine	En densification	En renouvellement	Total
Bouxières-aux-Dames	2 zones 1AU		84		84
Champigneulles	2 zones 1AU	100		47	147
Custines	2 zones 1AU	62	12		74
Faulx	1 zones 1AU	6	12		18
Frouard	1 zone 1AU	341			341
Lay-Saint-Christophe	3 zones 1AU - 1 zone U		12	84	96
Liverdun	2 zones U et 3 zones 1AU	46	28	8	82
Malleloy					0
Marbache	1 zones 1AU	53			53
Millery	2 zones 1AU	39	24		62
Montenoy	1 zone 1AU	36			36
Pompey	1 zone 1AU			380	380
Saizerais	1 zone 1AU	24			24
Bassin de Pompey		707	172	519	1398

Analyse des sites d'OAP à vocation d'habitat du PLUi-HD – Bassin de Pompey

Cela représente un potentiel, à l'échelle de ces sites d'OAP, de création de 1 400 logements, dont environ la moitié sur des surfaces en extension urbaine. Ces surfaces en extension représentent 26 hectares.

Ces potentiels recoupent en grande partie des sites faisant l'objet d'un accompagnement de la part des collectivités locales, et notamment du Bassin de Pompey, aux côtés de ses communes membres. Ces projets prennent du temps pour assurer leur bonne mise en œuvre. Ils font appel à des analyses urbaines et environnementales parfois complexes, tout comme bien souvent à des processus d'acquisition foncière nécessitant du temps et une ingénierie adaptée. A titre d'exemple, le projet d'aménagement à vocation d'habitat mais aussi d'équipement du site les Ferrière à Bouxières-Aux-Dames a fait l'objet d'une stratégie foncière menée avec l'EPF GE depuis 2008.

A travers ces projets et réflexions urbaines, le Bassin de Pompey vise des objectifs concomitants à la limitation de la consommation de foncier : qualité urbaine, paysagère, et environnementale. L'un des enjeux étant de réduire, par d'autres biais que la maîtrise de la consommation foncière, les impacts sur la biodiversité et la qualité des eaux, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre et de CO².

Il s'agit donc là de projets d'envergures, conçus comme de véritables morceaux de ville, mixant les programmes, et non pas de simples lotissements proposant une typologie de logements unique et déconnecté de leur environnement urbain. **Plusieurs projets, en une diversité du point du territoire, sont ainsi portés et accompagnés par des réflexions des collectivités pour maîtriser au mieux ces ambitions qualitatives :**

- Custines, site DériSté
- Frouard, Arboresens (ZAC Croix des Hussard)
- Pompey, site Limon, en cœur de ville
- Pompey, Presqu'île (anciennement pointe Eiffel Sud)
- Champigneulles, projet des Vergers
- Champigneulles, port Canal

A plus long terme, il est aussi question de la reconversion de l'ancien site Saint Gobain à Liverdun.

Une partie de ces sites de projets, concernent des sites en friches, permettant de renouveler des espaces urbains préalablement artificialisés, et partiellement à dépolluer :

- Pompey, site Limon, en cœur de ville
- Pompey, Presqu'il (anciennement pointe Eiffel Sud)
- Champigneulles, port Canal
- Liverdun, site Saint Gobain

Les collectivités locales portent ainsi leur effort sur des recyclages urbains complexes dont la mise œuvre mobilise des moyens publics œuvrant à l'effort de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

↳ Concernant la consommation de foncier à vocation d'activités

Pour déterminer les potentiels à venir de création d'activités et d'équipement, et leur possibles incidences sur les espaces naturels et agricoles, l'analyse des possibilités ouvertes à travers le règlement graphique du PLUi, porte ici exclusivement sur les zones déjà ouvertes à l'urbanisme (1AU) et exclue les zones à destination mixte (activités – habitat), déjà pris en compte dans les sites d'OAP préalablement analysés pour les perspectives de création d'habitat : (Champigneulles, port Canal, Opération Presqu'île à Pompey). Sont également intégrées, de manière anticipée, les modifications du PLUi, et encore non exécutoires en septembre 2024.

La consommation de foncier à destination d'activité a principalement été engendrée depuis 2021 par la poursuite du développement de la ZAE intercommunale à Saizerais. Seule ZAE présentant encore des lots disponibles à la vente sur le Bassin de Pompey.

Pour apporter de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises et d'activités utiles à la vitalité du territoire (emplois, services, loisirs, etc.), l'extension de la zone des Sablon, qui a connu une densification récente, est prévue (zone à urbaniser à court terme à Millery). 2 autres sites font l'objet d'études et de démarches spécifiques de la part du Bassin de Pompey pour y permettre l'accueil de nouvelles activités tout en œuvrant à des démarches de renouvellement urbain : lancement d'un appel à manifestation d'intérêt concernant le site La Nouvelle à Frouard, et montage d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) à l'échelle de l'ancien complexe Munch à Frouard également.

A plus long terme, des premières études d'aménagements sont entreprises depuis 2022 pour le déploiement d'activités économiques sur la zone des Vergers à Champigneulles. Le PLUi rend aussi possible des implantations plus ponctuelles, pour répondre à d'autres besoins de développement, hors ZAE, d'avantage en mixité des tissus résidentiels :

En hectare	Sites d'OAP à vocation d'activités et d'équipements - Septembre 2024				
	Vocation de la zone	En extension urbaine	En densification	En renouvellement	Total
Bouxières-aux-Dames	Zone 1AU - Equipements		0,5		0,5
Champigneulles	2 Zones 1AU- Activités	11,7			11,7
Custines	Zone 1AU - Equipements	1,0			1,0
Faulx	Zone 1AU- Activités		0,1		0,1
Frouard	2 zones 1AU - Activités et Loisirs			13,8	13,8
Lay-Saint-Christophe	Zone 1AU - Equipements		0,9		0,9
Liverdun	Zone 1AU- Activités	1,7			1,7
Malleloy	Zone 1AU - Loisirs		0,5		0,5
Marbache					
Millery	Zone 1AU - Activités	9,0			9,0
Montenoy					
Pompey					
Saizerais					
Bassin de Pompey		23,4	1,9	13,8	39,1

Analyse des sites d'OAP à vocation d'activités et d'équipements du PLUi-HD – Bassin de Pompey

A l'image de l'habitat : une ingénierie publique importante est mobilisée afin d'accueillir de nouvelles activités de la manière la plus cohérente possible d'un point de vue urbain, paysager, ou encore environnemental.

En conclusion, les moyens de la collectivité sont mobilisés à différents titres, et traduits dans son PLUi-HD renouvelé pour ce faire, afin d'assurer un développement le moins consommateur possible de foncier encore non artificialisé. Ainsi, les politiques d'habitat, de mobilité, d'aménagement opérationnel, etc. sont menés de manière conjointe pour ménager des équilibres de développement et de préservation des ressources à court et long termes. Il ressort de cette analyse, que la consommation foncière sur le Bassin de Pompey est d'ores et déjà maîtrisée. Même sans que cela soit déjà traduit par les documents d'urbanisme de rang supérieur, SRADDET et SCOT notamment, la communauté de communes préserve son territoire et son foncier pour les projets d'intérêt intercommunal qui viendront concrétiser les stratégies d'aménagement portées par le territoire depuis plusieurs années.