

COMPRENDRE

ÉTUDE

ENJEUX DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET D'APPUI À LA PLANIFICATION TERRITORIALE

LES OUTILS POUR ACCOMPAGNER LES STRUCTURES
PUBLIQUES DANS LA PLANIFICATION TERRITORIALE :
SYNTHÈSE - 3/4



Cette étude, réalisée par les cabinets Sémaphores et Planèd, a été commanditée et financée par l'Observatoire des territoires dans le cadre du programme des études de l'Agence Nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

À propos de Sémaphores :

Sémaphores, une des deux divisions du groupe ALPHA, est un cabinet de conseil et d'expertise qui intervient sur un large champ de compétences, notamment l'accompagnement des acteurs publics nationaux et territoriaux en matière de stratégie et de politiques publiques.

À propos de Planèd :

Planèd, filiale de la société EcoVia, est une société coopérative spécialisée dans la planification, l'urbanisme et le développement local. Elle accompagne les décideurs locaux dans les domaines de l'urbanisme opérationnel, des SCoT et des PLU(i), ainsi que dans le développement local et économique des territoires.

Au total, 4 supports ont été réalisés dans le cadre de **l'étude relative aux enjeux de la sobriété foncière et d'appui à la planification territoriale** :

1/4 : Etat de l'art

2/4 : Les outils pour accompagner les structures publiques dans la planification territoriale : rapport complet

3/4 : Les outils pour accompagner les structures publiques dans la planification territoriale : synthèse

4/4 : Etudes de cas territoriales

Chaque support est consultable sur le site de l'**Observatoire des territoires** :
<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/kiosque>

La reproduction de cette publication est soumise à autorisation de l'ANCT.

Contact : observatoire@anct.gouv.fr



SEMAPHORES

GROUPE ALPHA



Sémaphores Expertise SA
SA au capital de 1 784 415€
Société d'expertise comptable inscrite
au tableau de l'Ordre de la région
Île-de-France

Bureau :
105 Avenue Raymond Poincaré
75116 PARIS • Tél. 01 43 90 53 00

Siège social :
20/24 rue Martin Bernard
75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00
388 269 045 RCS Paris
Numéro d'identification
intracommunautaire
FR 10 388 269 045

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON
MARSEILLE • METZ
MONTPELLIER • NANTES
NOUMÉA • ORLÉANS
PARIS • ROUEN
SAINT-DENIS DE LA RÉUNION
TOULOUSE



agence nationale
de la cohésion
des territoires



Les outils pour accompagner les structures publiques dans la planification territoriale – synthèse

Territorialisation des objectifs
de sobriété foncière – Janvier 2024

VOTRE CONTACT
Emmanuel COUET
Directeur de mission
Tel : 06 79 44 98 55
emmanuel.couet@semaphores.fr



Synthèse et recommandations au regard des besoins prioritaires des collectivités

1. Identifier les besoins strictement nécessaires et les outils disponibles avec leurs avantages et limites sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)
2. Suivre les productions en cours sur l'analyse de l'artificialisation en lien avec les décrets récents parus (OCSOL GE)
3. Connaître les espaces permettant de répondre aux enjeux de sobriété foncière : analyse des espaces densifiables et mutables (friches) mais aussi locaux / logements vacants (tout espace confondu résidentiel économique équipements, ...)

1. Identifier les besoins strictement indispensables et les outils disponibles avec leurs avantages et/ou limites sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

Calculer et analyser la consommation d'ENAF passée : du référentiel national aux analyses locales

BESOINS : calculer la consommation d'ENAF sur la période de référence 2011-2021 et 10 ans avant arrêt du document (PLU/SCoT).

La base de données « référence nationale » correspond aux fichiers fonciers MAJIC retraités par le Cerema, mis à jour tous les ans et mis en ligne sur les sites suivants : mondiagnosticartificialisation, le portail de l'artificialisation et l'observatoire des territoires (même si la légende indique « espaces artificialisés » pour ce dernier).

Recommandations :

- **Lever la confusion entre les sources de données et leur mobilisation en fonction des besoins**, par exemple les données CORINE Land Cover utilisées et disponibles en visualisation alors que leur échelle n'est pas appropriée pour analyser l'occupation du sol à l'échelle locale (parcellaire).
- **Homogénéiser les pas de temps des données et des fichiers fonciers** (pas toujours similaires) pour une utilisation plus efficace et lisible des données (période de référence de la loi Climat et Résilience et 10 ans à l'arrêt du document de planification)
- **Mettre en lumière les avantages mais aussi les limites de ces données utilisées qui peuvent être complétées mais aussi contredites par des données produites localement** (MOS, analyse spécifique de la consommation d'ENAF, ...) => rechercher et expliquer les marges d'erreurs possibles (infrastructures de transports, serres,...).

Suivre la consommation d'espaces année par année sur la période 2021-2031 pour définir une trajectoire par rapport à la loi Climat et Résilience

BESOINS : avoir une traçabilité de la trajectoire de consommation d'espaces du territoire sur la période 2021-2031 pour planifier la consommation du document PLU/SCoT

Recommandations :

- **Suivre à partir de 2021 la consommation d'ENAF effective de la période 2021-2031** : une mise à disposition des fichiers fonciers retraités par le Cerema (rapport annuel) est une première étape mais un suivi plus fin semble nécessaire pour calibrer le stock foncier consommé annuellement
- **Proposer une méthode en l'absence de données des fichiers fonciers pour accompagner les collectivités à suivre la consommation d'espaces**. En fonction des données locales, suivre à minima les ADS pour caractériser l'évolution pour mieux planifier. Il convient toutefois de souligner les difficultés rencontrées par les collectivités en fonction des logiciels ADS utilisés.

Caractériser la consommation d'ENAF en fonction du territoire et de ses dynamiques (indicateurs socio-démographiques, économiques, ...)

BESOINS : Caractériser précisément les éléments consommés et leur nature pour répondre aux attentes réglementaires, caractériser la consommation aux regards des dynamiques territoriales

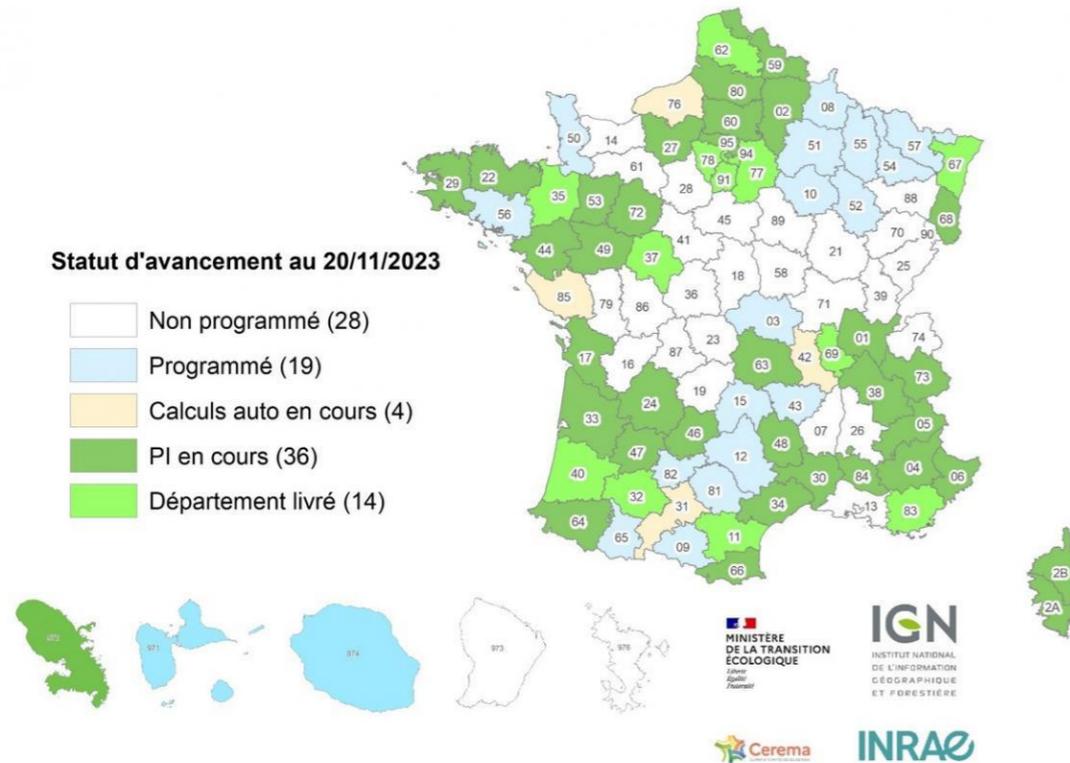
De nombreuses données sont en ligne sur les plateformes de références comme l'Observatoire des territoires et l'INSEE. Elles donnent un socle solide de connaissances sur les dynamiques territoriales de façon synthétique et accessible. Cependant, la qualification des espaces consommés (occupation du sol, sensibilités environnementales, ...) n'est pas encore disponible à l'échelle parcellaire.

Pour qualifier la consommation d'espaces au regard des dynamiques territoriales et aller plus loin que la donnée « stock de droit de consommation » il est nécessaire d'avoir une ingénierie technique.

2. Suivre les productions en cours sur l'analyse de l'artificialisation en lien avec les décrets récents parus (OCSOL GE)

La base de référence en cours de déploiement nationale est l'OCSOL GE, supervisée par l'IGN. L'OCSOL GE est repris uniquement sur mondiagnosticartificialisation (rapport) et sur Geoportail (visualisation des données).

Les productions sont en cours (les livraisons à l'échelle départementale se poursuivent) et il y a peu de recul sur les données. Son utilisation au regard du décret et de sa nomenclature pose d'ores et déjà des interrogations localement sur l'outil en cours d'expérimentation notamment par rapport à des données locales développées et mobilisées depuis plusieurs années (MOS, ...).



Recommandations :

- Suivre les travaux en cours sur le déploiement de l'OCSOL GE
- Identifier les partenaires locaux qui interviennent sur le sujet comme les agences d'urbanisme ou certaines EPCI dynamiques

3- Connaître les espaces permettant de répondre aux enjeux de sobriété foncière : analyse des espaces densifiables et mutables (friches) mais aussi des locaux / logements vacants (tout espace confondu résidentiel économique équipements, ...)

Urbansimul : logiciel en devenir pour outiller les collectivités

- Fait le lien avec *Cartofriches (recensement des friches déjà identifiées)*. Cela nécessite de réaliser des inventaires des friches localement plus poussés pour compléter fortement la base.
- Intègre les fichiers **LOVAC : données à consolider localement** comme les données **LOCOMVAC** (non intégrées car encore trop peu fiables)
- Analyse de la densification au niveau des Unités Foncières (UF) libres dans les zones U et AU des PLU
- Intègre des croisements d'enjeux (environnementaux, de constructibilité) préformatés

Recommandations pour le déploiement d'Urbanismul (volet technique) :

- Intégrer la possibilité de créer/générer son enveloppe urbaine en définissant des critères locaux ou à minima d'importer son enveloppe urbaine pour réalisation des analyses sur les unités foncières libres
- Compléter les analyses avec les capacités de divisions parcellaires (BIMBY) avec des critères à ajuster en fonction des typologies de territoire
- Approfondir les analyses sur les espaces économiques qui sont le maillon faible national de l'analyse territoriale (délimitation des espaces économiques, capacités, ...)
- Intégrer la possibilité de hiérarchiser les enjeux environnementaux notamment en fonction du projet environnemental du territoire

A ce jour, sans ingénierie technique et géomatique, la demande réglementaire du Code de l'Urbanisme sur l'analyse de la densification et la mutation semble très complexe à traiter en ne se basant que sur les données nationales pour les territoires peu outillés ou non accompagnés.



V O U S O U V R I R D E N O U V E A U X H O R I Z O N S



www.semaphores.fr

La gestion économe de l'espace est une préoccupation plus que jamais d'actualité avec les lois « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration du 21 février 2022. Celles-ci font de la sobriété foncière une norme réglementaire et législative.

Il existe une grande diversité d'outils et de données pouvant être mobilisés par les territoires et les services de l'Etat pour mieux appréhender les enjeux locaux en matière de sobriété foncière. C'est pourquoi l'Observatoire des territoires, dans le cadre du programme des études de l'ANCT, a confié aux cabinets Sémaphores et Planed la réalisation de cette étude articulée en deux volets : un état de l'art des enjeux associés à la territorialisation des objectifs de « zéro artificialisation nette » et un guide d'exploitation des données/outils permettant de diagnostiquer les enjeux territoriaux en lien avec la sobriété foncière.

ÉTUDE

ENJEUX DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET D'APPUI À LA PLANIFICATION TERRITORIALE

LES OUTILS POUR ACCOMPAGNER LES STRUCTURES
PUBLIQUES DANS LA PLANIFICATION TERRITORIALE :
SYNTHÈSE – 3/4

