

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## PIÈCE 4 – VOLET FONCIER

---

### ANALYSE ET JUSTIFICATION

---

#### **ANALYSE**

*de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant le projet SCoT*

#### **JUSTIFICATION**

*des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs*



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>L'analyse de la consommation foncière passée .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Le choix d'une période de référence et d'une source de données .....	5
1.2.	Le choix politique d'écarter au mieux les effets de la construction de l'A304 sur la comptabilité foncière....	5
1.3.	L'estimation de la consommation foncière sur la période de référence.....	6
<b>2.</b>	<b>La justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs.....</b>	<b>9</b>
2.1.	Objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.....	9
2.2.	Un objectif global concrétisé par des trajectoires temporelles.....	9
2.3.	La définition des enveloppes foncières à vocation résidentielle et économique.....	11
2.4.	Les efforts concrets de réduction de la consommation foncière et leur répartition .....	12
2.5.	De la répartition des besoins en logements nouveaux, vers la spatialisation des objectifs chiffrés de densification et de renouvellement urbain .....	14
2.6.	Les objectifs chiffrés et spatialisés de la réduction de la consommation foncière .....	17



# 1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE

## 1.1. Le choix d'une période de référence et d'une source de données

Conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et dans un rapport de compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET Grand Est en vigueur, la période de référence à partir de laquelle ont été définis les objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière et de la trajectoire zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 du document d'orientation et d'objectifs est constituée des **10 années précédant le projet SCoT, à partir de 2011 jusqu'à 2020 incluse**.

En effet, si l'estimation des besoins en foncier repose notamment sur les besoins identifiés pour le développement économique et résidentiel (Cf. partie 3 sur les « prévisions économiques et démographique et les besoins en logements »), ainsi que sur les besoins en équipements et infrastructures du territoire (Cf. partie 5 sur la « mobilité et les équipements »), au regard des grands équilibres décrits à travers les 5 niveaux de l'armature territoriale du SCoT, celle-ci s'applique en 1<sup>er</sup> lieu à atteindre l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, dont l'articulation passe notamment par une 1<sup>ère</sup> étape entre 2021 et 2031 consistant à diviser par 2 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) mesurée sur la période de référence passée.

Dans ce cadre, **le choix des élus du territoire s'est porté sur une période de référence la plus récente possible** au sein de laquelle les données disponibles s'avèrent suffisamment robustes et représentatives des dynamiques à l'œuvre, et permettent de réussir l'exercice imposé de « prévisions » à court, moyen et long terme (20 ans de mise en œuvre du SCoT).

En compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET Grand Est mentionnée ci-avant, d'autres choix restaient possibles :

- *d'abord le choix d'une période de référence plus ancienne (2009-2018 par exemple). Cependant, bien que les résultats obtenus permettent d'augmenter significativement l'estimation de consommation foncière sur la période de référence (1 125 ha au lieu des 1 014 ha retenus, cf. 1.3) et par là-même l'enveloppe foncière disponible à travers les trajectoires de réduction de la consommation foncière (895 ha au lieu des 782 ha retenus, cf 2.2), le choix s'est porté sur la période plus récente pour les raisons évoquées ci-avant.*
- *ou par l'éventuelle mobilisation de sources de données différentes. Mais ces explorations – soldées par des échecs ou des résultats trop éloignés de la réalité terrain – ont été écartées.*

Ainsi, le choix de cette période récente (2011 et 2020) a permis l'emploi d'une source d'information recommandées par les partenaires publics associés, fondée sur les fichiers fonciers (Mise A Jour de l'Information Cadastre) de la DGFIP, puis traitée et mise à disposition du grand public par le Cerema à travers son « **portail national d'artificialisation des sols** ».

## 1.2. Le choix politique d'écarter au mieux les effets de la construction de l'A304 sur la comptabilité foncière

Dans le cadre du rapport de compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET Grand Est sur « la réduction de la consommation foncière », l'annexe 1 du fascicule des règles précise que « **les grands projets d'infrastructures, d'équipements et de zones d'activités économiques** (hors ZAE à vocation principalement commerciale) **d'intérêt international, transfrontalier, national ou reconnu d'intérêt régional** » sont à **exclure de la comptabilité foncière**. Le SCoT a bien été concerné par la construction d'une infrastructure de transport d'envergure. En effet, l'A304 – construite en 2013 – a permis de relier les Ardennes Françaises aux Ardennes Belges en répondant à un besoin local de fluidification et de développement des échanges transfrontaliers.

Le niveau d'intérêt de l'A304 – comme précisé en annexe 1 des règles du SRADDET – n'étant pas strictement défini, un des choix possibles pour les élus du territoire aurait pu consister à ne pas retirer les effets présumés de la construction de l'A304 sur la consommation foncière observée lors de la période de référence choisie, en 2013.

Un autre choix aurait également pu permettre de ne pas retirer les effets présumés de la construction de l'A304 sur la consommation foncière observée en 2013, considérant que « les grands projets d'infrastructures, d'équipements et de zones d'activités économiques (hors ZAE à vocation principalement commerciale) d'intérêt international, transfrontalier, national ou reconnu d'intérêt régional » sont à exclure de la comptabilité foncière au sens de la mise

en œuvre de la trajectoire de réduction de la consommation foncière à partir de 2021, et non à partir de la période de référence servant à calculer cette trajectoire.

Cependant, **les élus du SCoT ont fait le choix d'estimer son impact et de le retirer de la période de référence 2011-2020** servant à définir les objectifs chiffrés de la trajectoire de réduction de la consommation foncière, à minima pour les 3 raisons suivantes:

- *l'objectif partagé par les élus comme les partenaires publics associés est de construire un projet de réduction de la consommation foncière à partir d'une période considérée de façon partagée comme étant la plus pertinente et la plus fiable possible.*
- *le niveau de consommation foncière engagé sur l'année 2013 est reconnu de façon partagée comme étant anormal, et ceci bien que son redressement entame fortement la capacité à consommer projetée sur les 20 prochaines années de mise en œuvre du SCoT,*
- *le projet politique porté par le SCoT de retour à la croissance économique et démographique est certes ambitieux, mais il veille à rester exemplaire sur le plan foncier en s'inscrivant dans un effort tout aussi ambitieux de réduction de la consommation foncière, de manière à maintenir les grands équilibres territoriaux mais aussi à préserver la morphologie du territoire et la richesse de ses paysages,*

Si lors des premières estimations réalisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic courant 2020, cette approche apparaissait comme étant fragile sur le plan méthodologique, **la mise à jour du portail national d'artificialisation des sols en 2023 et la diffusion de données cette fois détaillées par poste de consommation foncière** (les « déterminants ») **et redressées chaque année par le Cerema, a conforté le choix porté par les élus du territoire d'une méthode d'estimation robuste et étayée** (cf. 1.3).

S'agissant de la source de données mobilisée, bien que n'étant pas strictement encadrée par la dite règle du SRADDET ou la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, d'autres choix étaient possibles :

- *mobiliser l'estimation de l'emprise foncière de l'A304 à partir de son étude d'impact. Cependant, la notion « d'emprise foncière » d'un projet d'aménagement reste différente de la notion ici recherchée de « consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Aussi, ce calcul ne peut répondre au besoin d'estimation de la consommation foncière du SCoT.*
- *utiliser la base de données de l'occupation du sol à grande échelle (OCSGE). Néanmoins, celle-ci présente « l'artificialisation des sols », une notion différente de celle de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui concerne le SCoT jusqu'à 2031 (cf. loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). En effet, encadrée par un décret, la question du suivi de l'artificialisation s'applique bien à la trajectoire zéro artificialisation nette, à partir de 2031.*

### 1.3. L'estimation de la consommation foncière sur la période de référence

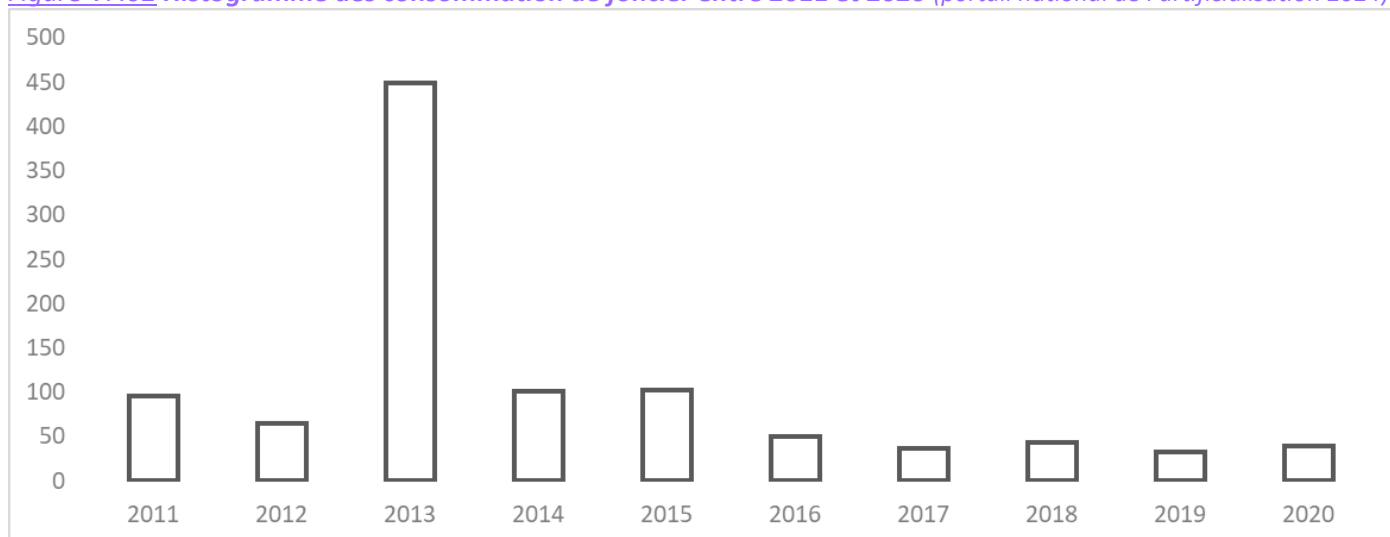
#### **L'estimation du portail national de l'artificialisation des sols en 2024 :**

Le tableau ci-après et son graphique reprennent la totalité des consommations foncières estimées par année sur la période de référence du SCoT, diffusées par le Cerema sur le portail national d'artificialisation des sols, redressées en 2023 et détaillées par « déterminants » de consommation. Comme exposé dans le diagnostic (cf partie 4 du diagnostic sur le foncier en p5), **101 hectares de terres agricoles et naturelles ont été consommé en moyenne chaque année sur le territoire du SCoT Nord Ardennes**, soit 1014 hectares entre 2011 et 2020. Le principal poste de consommation foncière relève du développement résidentiel avec 471,2 ha (46,5%), suivi par le « déterminant non renseigné » (27,8%) ainsi que « l'activité » (13,3 %).

Figure VF.01 Donnée source issue du portail national de l'artificialisation (2024)

Déterminant	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	52,9	30,8	163,5	68,3	39,4	28,9	24,4	22,9	19,5	20,6	471,2
Activité	35	11,5	37,6	18,1	1,4	3,3	3,5	9,1	3,2	12,5	135,2
Mixte	1	0,2	6,4	0,6	2,1	1,6	0,2	0,1	0	0,1	12,3
Route	5,3	8,3	78,2	3,2	4	2,1	2,7	1,6	5,9	1,7	113
Ferré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Non renseigné	1,5	13,8	163,4	10,1	56	14,1	5,9	8,9	3,4	4,4	281,5
<b>Total</b>	<b>95,7</b>	<b>64,6</b>	<b>449,1</b>	<b>100,3</b>	<b>102,9</b>	<b>50</b>	<b>36,7</b>	<b>42,6</b>	<b>32</b>	<b>39,3</b>	<b>1013,2</b>

Figure VF.02 Histogramme des consommation de foncier entre 2011 et 2020 (portail national de l'artificialisation 2024)



#### Un biais évident lié à l'A304 et des choix possibles pour l'écartier au mieux :

De toute évidence, la période de référence présente un pic assez net de consommation foncière en 2013, dont la contribution de l'A304 reste cependant à estimer.

Un des choix possible aurait pu consister à opter pour une méthode simple visant à retirer totalement l'année 2013, car présentant à l'évidence un biais. Ainsi, la consommation foncière de la période de référence 2011-2020 aurait atteint 564,1 ha, soit seulement 55% de la consommation foncière totale 2011-2020 relevée par le portail national de l'artificialisation en 2024.

Au-delà du caractère « extrémiste » de ce choix, celui-ci reste peut convainquant car :

- *il remet en cause la légitimité même de la donnée du portail national de l'artificialisation des sols portée par le Cerema et mobilisée par les collectivités territoriales dans le cadre de l'élaboration de leurs politiques locales d'urbanisme,*
- *il est particulièrement fragile méthodologiquement, notamment parce qu'il écarte tous les autres déterminants de la consommation foncière en 2013, ceci alors que l'A304 n'a logiquement pas été l'unique construction consommatrice de foncier cette année,*
- *bien qu'envisagé en toute responsabilité, il n'a pu être porté politiquement. Il entamerait fortement la capacité à consommer projetée sur les 20 prochaines années de mise en œuvre du SCoT, à partir d'un postulat quasi caricatural qui ne reflète pas la réalité terrain et ne respecte en aucun cas la précision recherchée par les élus; et ce d'autant plus que la période de référence retenue n'est déjà pas la plus avantageuse en matière de consommation foncière.*

Un autre choix aurait pu consister à lisser totalement la consommation foncière attribuée à l'année 2013 à partir de la consommation moyenne sur les 9 ans restants de la période de référence, soit entre 2011 et 2020, hors 2013.

Celui-ci aurait porté la consommation foncière totale sur la période de référence 2011-2020 à 626,8 ha, soit 62% de la consommation foncière totale 2011-2020 relevée par le portail national de l'artificialisation en 2024.

Bien qu'étant moins déraisonnable que le choix du retrait total de l'année 2013 évoqué plus tôt, ce choix n'a pas été retenu car l'estimation par « déterminants de consommation foncière » proposée par le Cerema nous autorise à

construire une approche plus fine de ce qu'a pu être la contribution de l'A304 à la consommation foncière de l'année 2013.

Ainsi, c'est bien le choix d'une analyse à partir des différents « déterminants » de la consommation de foncier en 2013 mis à disposition par le Cerema via son portail national d'artificialisation des sols qui a été retenu. L'objectif est de s'approcher le plus précisément possible de la réalité, à partir d'une proposition de redressement de certains des « déterminants » qui par nature peuvent être visés comme étant les plus concernés par d'éventuels biais.

**Une méthode d'analyse par « déterminants » portée politiquement :**

Comme présenté par le tableau ci-après, les résultats statistiques issus de la mise à jour récente du portail (comme expliqué ci-avant) sont sans appel. **Il semble tout à fait clair que parmi les 78,2 hectares attribués aux « routes », une part non négligeable soit induite par la construction de l'A304.**

Un des choix possibles pour les élus du territoires aurait pu consister à retirer entièrement le « déterminant route ». Cependant, comme en témoignent par ailleurs les autres postes de consommation de la période de référence, en 2013 comme pour les autres années, des routes et autres infrastructures de transport ont forcément été construites en dehors du seul projet d'autoroute A304. Celles-ci ayant nécessairement engendré une consommation de foncier, il convient par conséquent de les estimer afin de ne pas les mettre de côté.

Aussi, afin d'estimer au mieux l'impact de l'A304 sur le « déterminant route » en 2013 sans pour autant nier totalement la construction de routes cette même année, la méthode retenue (résultat orange sur le tableau suivant) consiste à estimer une consommation à partir de la consommation moyenne sur les 9 ans restantes, soit entre 2011 et 2020, hors 2013, puis de l'attribuer à l'année 2013. **Celle-ci s'élève à 3,9ha, ce qui porte le « déterminant route » de la période de référence 2011-2020 à 38,7 ha de consommation de foncier, contre 113 ha initialement, soit 2,8 fois moins.**

Après redressement du « déterminant route », le pic de consommation total observé en 2013 – bien qu'étant largement amoindri – reste néanmoins anormalement élevé. Si le « déterminant route » est le seul item pouvant explicitement être relié à la construction de l'A304, **2 autres items – de par leurs natures – peuvent éventuellement participer à la consommation foncière liée à l'A304, à savoir les déterminants « mixte » et « non renseigné ».**

Sans en être absolument certain, il est en effet plausible qu'une part de consommation foncière leur étant attribuée puisse en réalité provenir de la construction de l'A304. C'est pourquoi le deuxième choix porté par les élus du SCoT a consisté à les redresser à partir du même calcul que pour le « déterminant route », afin de limiter cet éventuel biais. Aussi, comme présenté dans les cases jaunes du tableau suivant, après réajustement des 2 déterminants en 2013 (à partir de la consommation moyenne sur les 9 ans restants, soit entre 2011 et 2020, hors 2013), la consommation foncière du déterminant « mixte » passe de 6,4 ha à 0,7 ha, et celle du déterminant « non renseigné » de 136,4 ha à seulement 13,1 ha.

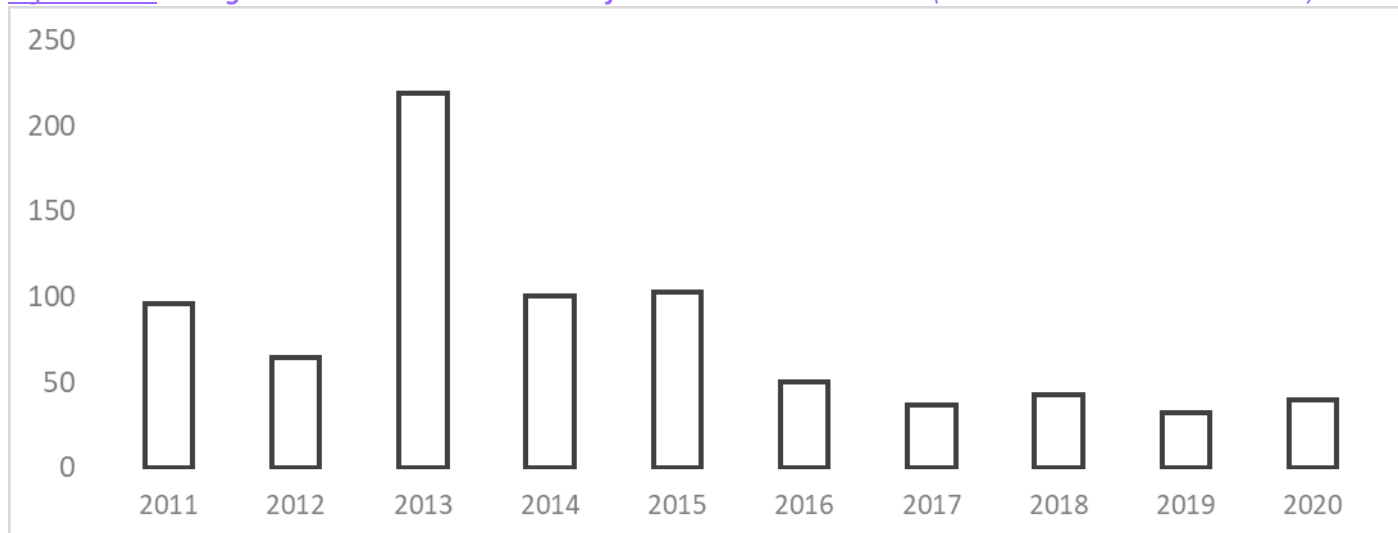
**Ainsi au total, la méthode retenue par les élus du SCoT permet de retirer 230,4 ha de la période de référence 2011-2020, ciblés comme une consommation foncière engendrée par la construction de l'A304 en 2013.**

*Figure VF.03 Calcul retenu permettant d'estimer la consommation foncière liée à l'A304 (portail national de l'artificialisation 2024)*

Déterminant	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	52,9	30,8	163,5	68,3	39,4	28,9	24,4	22,9	19,5	20,6	471,2
Activité	35	11,5	37,6	18,1	1,4	3,3	3,5	9,1	3,2	12,5	135,2
Mixte	1	0,2	0,7	0,6	2,1	1,6	0,2	0,1	0	0,1	6,6
Route	5,3	8,3	3,9	3,2	4	2,1	2,7	1,6	5,9	1,7	38,7
Ferré	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Non renseigné	1,5	13,8	13,1	10,1	56	14,1	5,9	8,9	3,4	4,4	131,2
<b>Total</b>	<b>95,7</b>	<b>64,6</b>	<b>218,7</b>	<b>100,3</b>	<b>102,9</b>	<b>50</b>	<b>36,7</b>	<b>42,6</b>	<b>32</b>	<b>39,3</b>	<b>782,8</b>



Figure VF.04 Histogramme des consommations foncières entre 2011 et 2020 (redressé comme détaillé ci-dessus)



À toutes fins utiles, il est ici précisé que bien qu'étant supérieur aux autres années, le niveau de consommation foncière relié au déterminant « habitat » de l'année 2013 – de par sa nature – ne peut être considéré comme pouvant contenir tout ou partie de la consommation foncière engendrée par la construction de l'A304 ; tout comme les déterminants « activité » ou « ferré ». En l'état actuel des connaissances, aucune raison, ni statistique, ni méthodologique, ne laisse place à cette hypothèse. Enfin, si les déterminants « habitat » ou « activité » peuvent éventuellement contenir une part de consommation foncière liée à la construction de voiries locales faisant partie des projets concernés, elle n'est pas estimable et ne peut être attribuée à la construction d'une infrastructure de transport de l'ampleur de l'A304.

#### **Une estimation de la consommation foncière entre 2011 et 2020 plus proche de la réalité**

Si par essence, toute méthode d'analyse de la consommation foncière présente des biais, la méthode portée par les élus du territoire du SCoT les présente clairement et propose de les atténuer au mieux.

**Ainsi, les choix retenus par les élus ont permis d'estimer à 782 hectares la consommation foncière de la période de référence de 10 ans entre 2011-2020**, à partir de laquelle sont définis les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation du document d'orientation et d'objectifs.

## **2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE CETTE CONSOMMATION DEFINIS DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS**

### **2.1. Objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050**

Conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et dans un rapport de compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET Grand Est en vigueur, **l'objectif du SCoT est de parvenir à la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050**. Afin d'encadrer cet objectif et de le décliner territorialement dans le document d'orientation et d'objectifs, plusieurs trajectoires de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation ont été définies au sein d'une période de mise en œuvre du SCoT prévue entre 2025 (année de son approbation) et 2045. Et conformément à l'article L141-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement stratégique « fixe en outre, par tranches de 10 années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

### **2.2. Un objectif global concrétisé par des trajectoires temporelles**

L'estimation des besoins en foncier du SCoT et son objectif zéro artificialisation nette à horizon 2050 se déclinent ainsi à travers **3 grandes phases de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation**, graduées sur les 20 ans d'application du SCoT Nord Ardennes, jusqu'en 2045, à savoir :

- Une 1<sup>ère</sup> phase entre 2025-2030 (inclue) qui permet d'appliquer l'objectif de diviser par 2 la consommation foncière observée sur la période de référence 2011-2020 d'ici 2031.
- 2 autres phases qui graduent les efforts de réduction de l'artificialisation entre 2031 et 2045 et permettent de tendre vers l'objectif ZAN à horizon 2050.

En outre, comme précisé plus tôt, ces 3 trajectoires trouvent leur traduction en 2 tranches de 10 ans, en conformité avec l'article L141-3 du code de l'urbanisme précédemment cité. Le choix de retenir ces 2 tranches de 10 ans comme trajectoires de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation a d'ailleurs été envisagé. Mais il s'est avéré moins lisible pour les élus, notamment dans le cadre de l'objectif de réduction par 2 la consommation foncière observée sur la période de référence 2011-2020 d'ici 2031. De plus, les efforts de réduction engagés à travers 2 périodes sur une temporalité aussi longue que celle s'appliquant à un SCoT ont été jugés trop abruptes.

Si tous les choix ont bien été envisagés en matière de trajectoires, c'est l'intention de bâtir un document lisible, approprié par tous et facilement applicables par les politiques locales d'urbanisme qui a conduit les élus du SCoT à préférer 3 trajectoires temporelles. En voici les principaux éléments de compréhension :

- Entre 2021 et 2030 (inclue), il s'agit bien de diviser par 2 la consommation foncière observée sur la période de référence 2011-2020 au sens de l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, à savoir « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».
- À partir de 2031, il s'agit – à partir cette fois de la notion d'artificialisation – d'atteindre la zéro artificialisation nette à horizon 2050. Aussi, l'observation de l'artificialisation à travers le suivi du SCoT est nécessairement fondée sur une source de données différente.
- Sur une période d'application de 20 ans, l'effort à produire pour tendre vers la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 à travers 2 trajectoires temporelles de 10 ans a été considéré comme étant trop abrupte. Raison pour laquelle 3 trajectoires ont été retenues.
- Certaines des orientations du document d'orientation et d'objectifs fixant les modalités de renouvellement urbain et de densification permettant aux politiques locales d'urbanisme de respecter les objectifs de consommation foncière ne trouvent leur « pleine efficacité » qu'à partir de 2031, voire pour certaines à partir de 2041. En effet, les leviers du « réemploi du tissu industriel et agricole en friche » (orientation 2.2), de « mobilisation du potentiel foncier disponible dans les quartiers gares » (orientation 2.3) ou encore de « lutte contre la vacance structurelle et de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » (orientation 2.5) s'inscrivent par nature dans un temps long et ne produiront d'effet notable qu'à partir de la décennie 2030, voire même 2040. Mais compte tenu du gisement foncier considérable à disposition, ces leviers permettent une réelle inflexion sur la consommation foncière à moyen et long terme ; inflexion prise en compte de manière proportionnée dans la définition des 2 dernières trajectoires.

Figure VF.05 Rappel du pas : « l'enveloppe foncière du SCoT en 3 trajectoires »

L'enveloppe foncière du SCoT Les 3 trajectoires de réduction du rythme de l'artificialisation en plafonds de consommation foncière maximale (ha bruts) et en moyennes annuelles à titre indicatif	Consommation foncière passée (période de référence 2011-2020*)		Trajectoire 1 2025-2030* 50% de réduction		Trajectoire 2 2031-2040* Poursuite de l'effort		Trajectoire 3 2041-2044* Atteindre la ZAN en 2050	
	Total	Moyenne annuelle	Plafond	Moyenne annuelle	Plafond	Moyenne annuelle	Plafond	Moyenne annuelle
<b>Total SCoT</b>	<b>782</b>	<b>78,2</b>	<b>235</b>	<b>39,1</b>	<b>217</b>	<b>21,7</b>	<b>43</b>	<b>10,6</b>
<b>L'équivalence en 2 tranches de 10 ans</b> des 3 trajectoires de réduction du rythme de l'artificialisation en plafonds de consommation foncière maximale (ha bruts)			<b>Tranche 1 2025-2034*</b>			<b>Tranche 2 2035-2044*</b>		
<b>Total SCoT</b>	<b>322</b>			<b>173</b>				

\*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.

Comme exposé dans le projet d'aménagement stratégique, puis précisé par le document d'orientation et d'objectifs, ces 3 trajectoires successives (traduites en 2 trajectoires de 10 ans) permettent :

- de réduire de 50% la consommation foncière moyenne annuelle d'ici 2031, par rapport à la période de référence de la décennie 2011-2020 (année incluse).

- *de réduire significativement l'artificialisation sur la tranche suivante de 10 ans, de manière à ce que d'ici 2041, la trajectoire tende vers la zéro artificialisation nette,*
- *de poursuivre les efforts de réduction de l'artificialisation jusqu'à l'issue de la mise en œuvre du SCoT estimée à 2045, permettant d'atteindre la zéro artificialisation nette à horizon 2050.*

**Ainsi, à partir de l'objectif de réduction de la consommation foncière de moitié entre 2021 et 2030 (inclue) estimée à 391 ha,**

- *le plafond de consommation foncière entre 2025 (année de mise en application du SCoT) et 2030 (inclue) est de maximum **235 ha**,*
- *le plafond de consommation foncière entre 2031 et 2040 est de maximum **217 ha**,*
- *le plafond de consommation foncière entre 2041 et 2045 est de maximum **43 ha**.*

À noter que le SCoT visant à être approuvé courant 2025, il ne peut s'appliquer ou être rendu opposable à une période antérieure, à savoir entre 2021 et 2025. De plus, dans le cadre de la démarche d'élaboration du SCoT, la consommation foncière entre 2022 et 2025 reste au demeurant inconnue sur le portail national de l'artificialisation.

**Ainsi, à partir de l'objectif de réduction de moitié de la consommation foncière programmée entre 2021 et 2030 (inclue) estimé à 391 ha, ont donc été retirées les années 2021-2022-2023-2024, soit 156,4ha au total.** Ne disposant pas d'une donnée exhaustive lors de la démarche d'élaboration du SCoT, le choix s'est porté sur le retrait d'une consommation moyenne annuelle, soit 39,1ha par an. C'est ainsi que le plafond de consommation foncière entre 2025 et 2030 (année incluse) a été réévalué à 235 ha, comme présenté dans le projet d'aménagement stratégique et décliné dans le document d'orientation et d'objectifs.

**Une fois approuvé en 2025, dans le cadre du suivi du SCoT, le syndicat mixte dispose d'une capacité à réévaluer le plafond de consommation foncière maximale défini à l'horizon 2031** en fonction de la consommation foncière réelle entre 2021 et 2025, dans le cas où la consommation foncière constatée ne correspondrait pas aux estimations initiales ; que ce soit dans un sens (surestimation) comme dans l'autre (sous-estimation).

### 2.3. La préfiguration d'enveloppes foncières à vocation résidentielle et économique

Une fois les trajectoires de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation définies à l'échelle du SCoT, s'est opéré le choix de les répartir entre les besoins liés au développement économique ou au développement résidentiel, de même qu'à travers les différents niveaux de l'armature territoriale ou entre EPCI.

Devant les différents choix possibles menant à l'estimation des besoins fonciers à destination du résidentiel et de l'économie, **les élus du SCoT ont opté pour une répartition simplifiée et souple, notamment à partir des tendances passées.** En effet, compte tenu du caractère nécessairement « imprévisible » de tels prévisions au long court (20 ans), l'approche la plus simple a été préférée. C'est notamment dans ce cadre que les volumes de répartition ont volontairement été arrondie, afin d'obtenir une répartition plus lisible.

Un autre choix possible aurait été de donner la priorité au développement économique en prévoyant un rythme de consommation destiné à l'économie plus important qu'observé auparavant. Si ce choix permet de miser davantage sur l'économie que le scénario volontariste de retour à la croissance économique et démographique porté sur le territoire, il contraint fortement la capacité à construire de nouveaux logements. Pire, il risque de dénaturer la morphologie urbaine du territoire et ses spécificités. En effet, afin d'atteindre les objectifs de construction de logements nouveaux portés par le SCoT, l'effort en matière de densité de logements construits augmente de manière à moins consommer d'espace. Les objectifs de densification s'en trouveraient alors décorrélés des différents tissus urbains recensés, dont les potentiels de densification ont été estimé dans le diagnostic (*cf partie 4 du diagnostic sur le foncier*).

Le cas échéant, la mise en œuvre du SCoT et son suivi permettent, sur la base des choix ici-opérés, en fonction des évolutions récentes et des besoins des territoires, de **basculer tout ou partie des besoins fonciers ici estimés d'un type d'enveloppe vers l'autre**, afin de répondre à l'enjeu majeur du retour à la croissance économique et démographique, et dans le cadre de la raréfaction croissante du foncier engendré par l'objectif zéro artificialisation nette . Il convient néanmoins que ce « redéploiement » des enveloppes foncières ne remette pas en cause l'objectif de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation présenté ci-avant.

### **La définition de l'enveloppe résidentielle :**

Suite à l'estimation préalable des besoins liés au foncier à vocation résidentiel, c'est bien à partir de la simple observation de la période de référence 2011-2020, qu'approximativement 60% de la consommation foncière est à attribuer explicitement à l'habitat. Une fois ajoutée une part possible de consommation comprise dans les déterminants « mixte » ou « non renseigné », celle-ci peut atteindre les **2/3 de la consommation foncière globale**.

### **La définition de l'enveloppe économique, équipements et infrastructures :**

Pour les besoins fonciers à vocation économique, d'équipements et d'infrastructures, comme pour le volet résidentiel exposé ci-avant, la simple observation des tendances passées (période de référence 2011-2020), ajustée par une part proportionnelle de consommation foncière à vocation économique comprise dans les déterminants « mixte », « non renseigné » et « routes » a permis d'estimer le besoin foncier à venir. Sur cette base, **environ 1/3 de l'enveloppe foncière globale** à disposition sur la période de mise en œuvre du SCoT est destinée à répondre aux besoins économiques, d'équipements et d'infrastructures.

## **2.4. Les efforts concrets de réduction de la consommation foncière et leur répartition**

### **Les efforts en matière d'économie de foncier nécessaires à l'atteinte de l'objectif de production de logements prévu par le SCoT :**

Après analyse, **la production des 16 600 logements nécessaires au projet de retour à la croissance économique et démographique porté par les élus du territoire engage un besoin en foncier estimé entre 43 et 52 ha/an<sup>1</sup>**. Cette estimation se base sur les besoins de production de logements rapportés aux densités résidentielles et aux types de logements (collectifs et individuels) présents dans chaque commune. Sont également pris en compte dans cette estimation les besoins en infrastructures et équipements connexes nécessaires au développement résidentiel (voirie, espaces verts, etc.).

Pour information, ci-dessous les différentes composantes de cette estimation :

- *Le ratio production de logements individuels / collectifs depuis 2007<sup>2</sup> par niveau d'armature*
- *L'estimation des logements nécessaires au territoire pour les 20 prochaines années<sup>3</sup>*
- *Le foncier nécessaire aux futurs logements au regard des densités résidentielles individuelles déjà présentes<sup>4</sup>.*
- *Le rythme de consommation foncière passé pour les besoins de l'aménagement économique et des équipements ventilé par EPCI<sup>5</sup>.*
- *Le respect de l'enveloppe maximale de foncier accordée au territoire dans le cadre de la loi Climat et Résilience et du SRADDET - en respect des trajectoires définies par ceux-ci.*

De manière à se conformer à l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 objectivé par le SCoT, tout en atteignant l'ambition de développement portée par le scénario volontariste de retour à la croissance économique et démographique (*cf partie 3 du diagnostic sur les prévisions économiques et démographiques*), **il apparaît inévitable de réduire la part de la consommation foncière en extension au profit de la mobilisation de foncier dans l'enveloppe urbaine existante, de même que d'augmenter la densité des logements nouveaux construits en extension.**

En d'autres termes, bien que le projet politique ambitieux de retour à la croissance économique et démographique nécessite une production de logements nettement plus importante qu'observée jusqu'alors, celui-ci veille à garantir les grands équilibres territoriaux à travers son armature territoriale, de même qu'à préserver la morphologie du territoire et la richesse de ses paysages, en déployant les modalités spatialisées de la réduction soutenue de la consommation foncière, avec pour objectif la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 (*cf.2.5 et 2.6*).

---

<sup>1</sup> Estimation réalisée sur la base de densités résidentielles nettes et brutes observées sur le territoire. L'estimation du foncier brut intègre les éléments connexes et nécessaires à l'aménagement en extension (infrastructures routières, espaces verts, bassins de rétention, etc.).

<sup>2</sup> Millésime SITADEL le plus ancien disponible.

<sup>3</sup> Estimation abordée dans la partie 3 du diagnostic sur les prévisions économiques, démographiques et les besoins en logements

<sup>4</sup> Densités résidentielles abordées dans cette partie 4 du diagnostic, dans l'individuel et le collectif. L'évolution de ces densités est également prise en compte.

<sup>5</sup> Calculé sur la base des données du CEREMA dans les catégories : activité et autres destinations.

### **Des efforts qui se concrétisent :**

Si les orientations 2.1 « respecter un développement basé sur la sobriété foncière » et 2.4 « prioriser la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante et apporter de la densité dans la production de logements nouveaux » ont vocation à **chiffrer, spatialiser et phaser l'objectif global de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'artificialisation**, plusieurs orientations complètent également le document d'orientation et d'objectifs en ces sens, de manière à **disposer des leviers permettant de concrétiser l'objectif visé** et de se donner les garanties d'une gestion économe de l'espace :

- *Orientation 2.2 « réemployer le tissu industriel et agricole en friche »,*
- *Orientation 2.3 « mobiliser le potentiel foncier disponible dans les quartiers gares »,*
- *Orientation 2.5 « lutter contre la vacance structurelle et redynamiser les centres-villes et centres-bourgs du territoire »,*

Enfin, l'objectif visé étant nécessairement transversal, les orientations suivantes participent également à l'exigence de sobriété foncière portée par le SCoT (liste indicative et non exhaustive) :

- *Orientation 1.2 : Répondre à une partie de la demande en logements par la mobilisation du parc existant.*  
*Par la mobilisation du parc existant, l'objectif poursuivi dans le document d'orientation et d'objectifs permet de limiter la construction de logements nouveaux pour répondre aux besoins en logements des ménages et contribue ainsi de contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*
- *Orientation 3.2 « Faciliter la captation d'activités tertiaires nouvelles dans les lieux de vie ».*  
*Par le recours à la mutation de locaux vacants ou la mise à disposition du foncier nécessaire au sein du tissu urbain existant à destination d'activités tertiaires nouvelles, l'objectif poursuivi dans le document d'orientation et d'objectifs contribue à contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*
- *Orientation 5.1 « Préserver le maillage territorial de commerces diffus et lutter contre la vacance commerciale sur les pôles urbains les plus concernés ».*  
*L'encadrement du développement des commerces ou ensembles commerciaux situés en périphérie à travers le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique favorise l'optimisation foncière, ne serait-ce que par la compacité des formes et des surfaces bâties, l'utilisation de surfaces vacantes ou l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.*
- *Orientation 5.2 « Maintenir l'activité artisanale dans les centralités du territoire ».*  
*Par le recours à la mutation de locaux vacants ou la mise à disposition du foncier nécessaire, que ce soit au sein du tissu urbain existant ou en zone d'activité existante, l'objectif poursuivi dans le document d'orientation et d'objectifs favorise l'optimisation foncière et contribue à contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*
- *Orientation 6.1 « Optimiser l'utilisation du foncier dans les Zones d'Activités Économiques existantes ».*  
*Par un recours prioritaire à la mutation de locaux vacants ou la mise à disposition du foncier nécessaire au sein des zones d'activités existantes, ou la densité des formes bâties, la modularité des locaux, et le partage des fonctions de certains espaces, l'objectif poursuivi dans le document d'orientation et d'objectifs favorise l'optimisation foncière et contribue à contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*
- *Orientation 6.2 « S'appuyer sur les Zones d'Activités Économiques existantes pour répondre aux besoins du secteur de la logistique ».*  
*Par la mobilisation de locaux vacants ou de friches au sein des zones d'activités existantes, l'objectif poursuivi dans le document d'orientation et d'objectifs contribue à contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*

- Orientation 6.4 « Contraindre la création de nouvelles Zones d'Activités Économiques ».  
*Par niveau de contrainte destiné à la création de nouvelles zones d'activités économiques et la dissuasion engendrée, l'objectif poursuivi dans le document d'orientation et d'objectifs participe à contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*
- Orientation 9.3 « Préserver le potentiel agronomique des sols ».
- Orientation 9.4 « Protéger l'activité de maraîchage ».
- Orientation 9.5 « Préserver les prairies enherbées ».  
*Par la préservation de l'urbanisation des terres à fort potentiel agronomique, de l'activité de maraîchage et des prairies enherbées, les objectifs poursuivis par ces 3 orientations dans le doo participe à limiter la capacité à consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.*

#### **Des efforts à territorialiser :**

Conformément à l'article L141-7, le document d'orientation et d'objectifs fixe :

- *les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectif ».*

Le diagnostic du SCoT a démontré des différences notables entre les secteurs qui composent le territoire, du rural à l'urbain dense. On note par exemple la présence plus ou moins marquée de friches, de mixité fonctionnelle, de variété de tissus bâtis ou de vacance structurelle (*Cf. partie 4 du diagnostic sur le foncier*).

Les communes les plus urbaines disposent donc davantage de marge de manœuvre permettant de limiter l'utilisation d'espaces naturels agricoles ou forestiers. Par exemple, les quartiers de gares en ville offrent des dispositions intéressantes pour accueillir de nouveaux logements et établissements, de par les densités déjà présentes et la mixité de leurs tissus. Les secteurs urbains présentent des tissus plus variés notamment dans les faubourgs, l'habitat collectif et le pavillonnaire dense, et donc des capacités d'accueil plus importantes pour assurer le futur développement résidentiel du territoire.

À contrario, les espaces ruraux ne présentent pas autant de diversité, offrant moins d'options pour lutter contre l'étalement urbain. Leurs perspectives résident davantage dans la poursuite de l'optimisation des densités résidentielles déjà en cours (*Cf. partie 4 du diagnostic sur le foncier*) et une mobilisation des gisements fonciers présents (friches, vacance, dents creuses), mais dans un volume moindre qu'en « ville ».

Conformément à l'article L141-7 du code de l'urbanisme précédemment cité, c'est dans ce cadre que l'armature territoriale du SCoT, élaborée à partir d'éléments statistiques, d'enjeux locaux et d'arbitrages politiques (*Cf. partie introduction du diagnostic sur l'organisation de l'espace*), a ainsi été retenue comme étant l'échelle spatiale la plus pertinente à partir de laquelle devaient être traduits et chiffrés les principaux contributeurs à l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 que sont les leviers de la densification et du renouvellement urbain, à travers l'orientation 2.4 « prioriser la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante et apporter de la densité dans la production de logements nouveaux ».

## **2.5. De la répartition des besoins en logements nouveaux, vers la spatialisation des objectifs chiffrés de densification et de renouvellement urbain**

### **Les modalités de répartition des besoins en logements nouveaux**

D'abord, c'est à partir de l'objectif de production de logements nouveaux issu du diagnostic (*cf. Partie 3 « prévisions économiques et démographiques »*) devant permettre la mise en œuvre du scénario de retour la croissance économique et démographique porté par les élus du SCoT, que les modalités de répartition spatiale ont été définies. Aussi, de manière à optimiser les efforts de densification et de renouvellement urbain, une répartition des besoins en logements « à double affichage », par niveau d'armature et par EPCI, a été retenue (*cf. doo p18, « tableau de répartition des objectifs chiffrés de nouveaux logements par niveau d'armature »*).

Un autre choix possible aurait pu consister, comme précisé plus tôt, à les répartir uniquement entre EPCI, avec comme conséquence une traduction moins opérationnelle et moins lisible des objectifs de logements nouveaux vers les objectifs de densification et de renouvellement urbain, nécessairement chiffrés « en cohérence avec l'armature territoriale » (article L141-7-5° du code de l'urbanisme). De plus, **la répartition par niveau d'armature œuvre davantage en faveur du maintien des grands équilibres et favorise la mise en œuvre de l'orientation 1.1** (« assurer

un développement raisonné de l'offre résidentielle nouvelle, préservant les équilibres territoriaux et limitant l'étalement urbain ») visant à :

- *soutenir le développement des secteurs les plus urbanisés du territoire et garantir la pérennité de leurs équipements, l'activité économique, les commerces et les services de proximité, de même que les emplois nécessaires au maintien de la qualité de vie et du quotidien de la grande majorité des ménages du territoire.*
- *encadrer le développement des secteurs les moins urbanisés et disposer d'une offre qui réponde à un type de besoin et à une aspiration prégnante chez les ménages, sans que cela ne remette en question les grands équilibres territoriaux en place.*

Ensuite, différentes modalités de répartition entre niveaux d'armature des 16 600 logements nécessaires à l'ambition du retour à la croissance économique et démographique portée par les élus du territoire ont été explorées :

- *une répartition dite « proportionnelle », en fonction des proportions actuelles, à partir du nombre de logements existants dans chaque niveau de l'armature. Bien que respectant les grands équilibres territoriaux, celle-ci conforte néanmoins la reproduction des tendances au long court et offre peu de marge de correction au « projet SCoT ».*
- *une répartition dite « dynamique » qui prend également en compte les dynamiques récentes, à partir du nombre de logements existants dans chaque niveau de l'armature et du rythme de construction neuve récent (2008-2017). Celle-ci permet d'inscrire le projet de développement du SCoT dans les dynamiques en cours sur le territoire, tout en respectant les grands équilibres territoriaux.*
- *une répartition dite « du resserrement urbain », à partir du nombre de logements existants dans chaque niveau de l'armature, du rythme de construction neuve récent (2008-2017) et d'un coefficient attribué par niveau d'armature. Bien que favorable au développement des plus grandes polarités du territoire, la proportion de logements à dispositions des communes moins peuplées s'avère peu favorable au maintien de leur population. De plus, les volumes conséquents de logements nouveaux à produire sur les principales polarités engendrent des objectifs de densification et de renouvellement urbain particulièrement soutenus, probablement insupportables pour les communes concernées, les porteurs de projets et de nature à défigurer les différents tissus urbains.*

**Le choix s'est ainsi orienté vers la modalité de répartition dite « dynamique ».** Au-delà du consensus politique obtenu, celle-ci vise notamment à :

- *apporter la cohérence recherchée à l'échelle de ce vaste et diverse territoire qu'est le SCoT Nord Ardennes,*
- *garantir au mieux le maintien des grands équilibres territoriaux, notamment à travers l'orientation 1.1 citée ci-avant et ses modalités d'application,*
- *préserver la complémentarité entre l'urbain et le rural,*
- *tenir compte des dynamiques récentes à l'œuvre sur le territoire, de manière à mieux accompagner le développement futur du territoire.*

**Figure VF.06 Rappel du doo : « La répartition des objectifs chiffrés de nouveaux logements par niveau d'armature »**

	● Pôles majeurs		● Pôles urbains		● Pôles de services		● Pôles d'équilibre		Communes rurales		Total SCoT	
	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle
CA Ardenne Métropole	6980	349	420	21	1040	52	-	-	1300	65	9740	487
CC Ardenne, Rives de Meuse	760	38	1360	68	-	-	340	17	140	7	2600	130
CC Ardennes Thiérache	-	-	-	-	260	13	180	9	480	24	920	46
CC des Portes du Luxembourg	-	-	220	11	440	22	380	19	700	35	1740	87
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	-	-	520	26	260	13	140	7	680	34	1600	80
<b>Total SCoT</b>	<b>7740</b>	<b>387</b>	<b>2520</b>	<b>126</b>	<b>2000</b>	<b>100</b>	<b>1040</b>	<b>52</b>	<b>3300</b>	<b>165</b>	<b>16600</b>	<b>830</b>

### **La spatialisation des objectifs chiffrés de densification et de renouvellement urbain**

Afin d'apporter les précisions nécessaires à l'orientation 2.4 « prioriser la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante et apporter de la densité dans la production de logements nouveaux » du document d'orientation et d'objectifs (cf. détaillée dans la pièce n°3 du rapport de présentation sur la justification des choix retenus pour établir le document d'orientation et d'objectifs), il convient de préciser que **les objectifs chiffrés de densification en extension et de renouvellement urbain (cf figure VF.07 ci-après) ont été défini et spatialisé à partir des éléments suivants :**

- la répartition des besoins en logements nouveaux par niveau d'armature (cf figure VF.06 ci-avant), comme objectifs à atteindre pour renouer avec la croissance démographique,
- le potentiel de densification des différents tissus urbains présents sur le territoire (cf. partie 4 du diagnostic sur le foncier), comme support d'un développement qui respecte l'objectif de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation,
- le foncier mobilisable à travers les 3 trajectoires de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation, comme plafond à ne pas dépasser pour atteindre la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 (cf figure VF.09 ci-après).

Figure VF.07 Rappel du doo : « Objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale »

Niveau d'armature	Trajectoire 1 2025-2030*		Trajectoire 2 2031-2040*		Trajectoire 3 2041-2044*	
	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)
Pôle majeur Charleville-Mézières	50	34,7	60	44,0	90	77,0
Pôle majeur Sedan	50	31,1	60	39,4	90	59,0
Pôle majeur Givet	50	27,3	60	38,0	90	38,0
Pôle urbain	40	24,4	55	29,9	78	34,7
Pôle de services	33	17,2	40	24,0	60	25,0
Pôle d'équilibre	30	14,0	40	20,8	60	20,8
Commune rurale	25	12,3	40	19,2	60	20,7

\*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.

Compte tenu de ces éléments, **plus le niveau de l'armature est important, plus les objectifs de production de logements dans les parties actuellement urbanisées (enveloppe urbaine existante) et les efforts en matière de densité résidentielle (en extension) sont conséquents.** Ainsi, les communes rurales par exemple disposent d'objectifs plus contenus, adaptés à leurs pratiques et leur capacité d'aménagement, ainsi qu'à la morphologie de leur tissu urbain.

En parallèle, **les efforts s'accroissent dans le temps, à travers les trajectoires de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation**, de manière à tendre vers l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, au regard des capacités des communes à l'absorber, avec une production de logements de plus en plus élevée dans les parties actuellement urbanisées (enveloppe urbaine existante).

**Le choix s'est ainsi porté sur une évolution graduée des 2 leviers que sont le renouvellement urbain et la densification en extension.** En effet, comme évoqué plus tôt, au-delà de prévisibles difficultés opérationnelles engendrées pour les porteurs de projets et de l'impact possible sur la « constructibilité du territoire », l'augmentation trop importante des densités résidentielles pourraient être de nature à défigurer les tissus urbains concernés. Aussi, le choix possible de les augmenter davantage au détriment du renouvellement urbain a été écarté. S'il est naturellement nécessaire d'encadrer la construction neuve dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation foncière, il ne peut être question de la contraindre jusqu'au point de risquer de diminuer l'attractivité résidentielle du territoire. De plus, l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 nécessite de réduire significativement la part de constructions nouvelles en extension, qu'on y préconise de fortes densités ou pas, jusqu'à finir par ne plus artificialiser à partir de 2050.

C'est dans ce cadre que les leviers du « réemploi du tissu industriel et agricole en friche » (orientation 2.2), de « mobilisation du potentiel foncier disponible dans les quartiers gares » (orientation 2.3) ou encore de « lutte contre la vacance structurelle et de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » (orientation 2.5) prennent toute leur importance. Ils s'inscrivent par nature dans un temps long et ne produiront d'effet notable qu'à partir de la décennie 2030, voire même 2040, ils devraient être de nature à soutenir une réelle inflexion sur la consommation foncière à moyen et long terme, au travers d'un renouvellement urbain de plus en plus soutenu sur le territoire. De surcroît, ils soutiennent la redynamisation des principaux lieux de vie et par la même l'attractivité du SCoT.



**Figure VF.08 À titre d'information : l'articulation de la spatialisation des objectifs de densification et de renouvellement urbain avec les trajectoires de réduction de la consommation foncière**

Niveau d'armature	Rappel des objectifs chiffrés de nouveaux logements à titre indicatif (moyenne annuelle)	Rappel des densités de logements dans l'individuel en 2021 (logements/ha moyen)	Trajectoire 1 2025-2030*			Trajectoire 2 2031-2040*			Trajectoire 3 2041-2044*		
			Rappel du plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut moyen annuel)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)	Rappel du plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut moyen annuel)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)	Rappel du plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut moyen annuel)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)
Pôle majeur Charleville-Mézières	231	17,2	3,3	50	34,7	2,1	60	44,0	0,3	90	77,0
Pôle majeur Sedan	118	13,4	1,9	50	31,1	1,2	60	39,4	0,2	90	59,0
Pôle majeur Givet	38	14	0,7	50	27,3	0,4	60	38,0	0,1	90	38,0
Pôle urbain	126	14,7	3,1	40	24,4	1,9	55	29,9	0,8	78	34,7
Pôle de services	100	13,8	3,9	33	17,2	2,5	40	24,0	1,6	60	25,0
Pôle d'équilibre	52	11,4	2,6	30	14,0	1,5	40	20,8	1	60	20,8
Commune rurale	165	11	10,1	25	12,3	5,1	40	19,2	3,2	60	20,7

\*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.

Pour la bonne compréhension de la méthode retenue, le tableau d'information VF.08 ci-avant présente les mécanismes ayant permis d'articuler la spatialisation des objectifs de densification et de renouvellement urbain avec les trajectoires de réduction de la consommation foncière.

À titre d'exemple, s'agissant des communes rurales sur la 1<sup>ère</sup> trajectoire de réduction de la consommation foncière entre 2025 et 2030 :

- l'objectif de production de logements nouveaux à atteindre pour renouer avec l'ambition de croissance démographique s'élève à 3 300 logements, soit 165 logements par an en moyenne (cf figure VF.06 ci-avant).
- Aussi, en produisant à minima 25% des logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine existante (cf figure VF.07-08 ci-avant), soit 825 logements (plus de 40 par an), ainsi qu'en appliquant une densité brute de 12,3 logements à l'hectare en moyenne pour les 75% de logements restant qui consomment du foncier en extension (près de 124 logements par an), on atteint près de 60,4 ha de consommation foncière (ou 10,06 ha par an en moyenne), soit le plafond de consommation couvrant la 1<sup>ère</sup> trajectoire (cf figure VF.09 ci-après) de ce niveau d'armature.

### Une souplesse nécessaire dans l'application opérationnelle des densités

Les plafonds de consommation foncière couvrant chaque trajectoire sont diffusés en hectare brut dans le document d'orientation et d'objectifs (cf figures VF.09-10 ci-après). De cette manière, ils intègrent les éléments connexes et nécessaires à l'aménagement en extension, à savoir les infrastructures routières, les espaces verts, de gestion de déchet, les bassins de rétention, ou tout autre aménagement nécessaire (hors logement).

Aussi, la part de ces aménagements peut varier de façon significative, notamment selon les projets, leur nature et leur morphologie, les tissus urbains concernés ou les niveaux de l'armature. De surcroît, avec la perspective zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les pratiques et les modes de construire et d'aménager risquent fort d'évoluer, sans qu'ils soient prévisibles ou quantifiables au moment de la démarche d'élaboration du SCoT.

C'est pourquoi les objectifs chiffrés de densité à respecter en extension et leur traduction dans par les politiques locales d'urbanisme ne peuvent être appliquées de manière stricte, sans concevoir la notion de compatibilité. Il est ainsi préféré de les considérer comme une référence, un objectif minimal à atteindre, « pouvant être adapté en fonction de circonstances locales et des réalités constatés », comme le précise du reste l'orientation 2.4 dans le document d'orientation et d'objectifs (cf. document d'orientation et d'objectifs p21), à la seule condition que soit « respecté un développement basé sur la sobriété foncière » (cf. orientation 2.1 du document d'orientation et d'objectifs).

## 2.6. Les objectifs chiffrés et spatialisés de la réduction de la consommation foncière

### Les efforts de réduction de la consommation de foncier à vocation résidentielle par niveau d'armature :

À partir de la définition des enveloppes foncières à vocation résidentielle et économique (cf.2.3) et conjointement aux objectifs de densification et de renouvellement urbain détaillés ci-avant, les objectifs de réduction de la consommation foncière à vocation résidentielle ont pu être spatialisés par niveau d'armature (cf figure VF.09 ci-après et orientation 2.1 « respecter un développement basé sur la sobriété foncière » du document d'orientation et d'objectifs).

Suivant le rythme global de réduction de la consommation foncière imposé par les 3 trajectoires temporelles expliquées plus tôt (cf 2.2), le plafond passe successivement de 153,7 ha entre 2025 et 2030 à 147,2 ha entre 2031 et 2041, soit une diminution de 42%, puis à 28,5 ha entre 2041 et 2044, soit une diminution de 52%.

Figure VF.09 Rappel du doo : « foncier mobilisable à vocation résidentielle »

	Trajectoire 1 2025-2030*		Trajectoire 2 2031-2040*		Trajectoire 3 2041-2044*	
	Plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut)	Besoins moyens annuels en foncier résidentiel (ha brut moyen annuel)	Plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut)	Besoins moyens annuels en foncier résidentiel (ha brut moyen annuel)	Plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut)	Besoins moyens annuels en foncier résidentiel (ha brut moyen annuel)
<b>Niveau d'armature</b>						
Pôle majeur Charleville-Mézières	19,9	3,3	20,8	2,1	1,2	0,3
Pôle majeur Sedan	11,6	1,9	12,5	1,2	0,7	0,2
Pôle majeur Givet	4,4	0,7	4,2	0,4	0,3	0,1
Pôle urbain	18,6	3,1	19,0	1,9	3,2	0,8
Pôle de services	23,4	3,9	25,0	2,5	6,4	1,6
Pôle d'équilibre	15,4	2,6	14,7	1,5	3,8	1,0
Commune rurale	60,4	10,1	51,1	5,1	12,9	3,2
<b>Total SCoT NA</b>	<b>153,7</b>	<b>25,6</b>	<b>147,2</b>	<b>14,7</b>	<b>28,5</b>	<b>7,1</b>

\*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.

### Les efforts de réduction de la consommation de foncier à vocation économique sur chaque EPCI :

À partir de la définition des enveloppes foncières à vocation résidentielle et économique (cf.2.3), la choix retenu ici consiste à spatialiser cette dernière par EPCI, proportionnellement aux tendances passées (période de référence), et conformément à l'ambition portée par élus du SCoT de mieux répondre aux différents besoins liés aux tissus économiques locaux, propres à chaque territoire (EPCI) ainsi qu'au maintien des grands équilibres économiques à l'échelle du SCoT.

Un autre option aurait permis de corréliser les choix en matière de spatialisation des besoins en foncier économique avec les choix retenus pour la spatialisation des besoins en foncier résidentiel, par niveau d'armature territoriale, notamment pour apporter de la lisibilité, mais aussi encadrer le développement économique.

Cependant, le retour à la croissance économique est bien l'enjeu local majeur devant permettre de renouer avec l'attractivité démographique à l'issue de la mise en œuvre du SCoT (cf. partie 3 du diagnostic sur les prévisions économiques et démographiques). Et si un fort niveau de contrainte est logiquement prévu en matière d'encadrement de la consommation foncière à vocation résidentielle à l'échelle de l'armature territoriale, le choix porté par les élus du SCoT est d'offrir la souplesse nécessaire au développement économique en général, de manière à accompagner l'ambition du retour vers l'attractivité économique dont les premiers signaux forts sont déjà visibles (cf. partie 3 du diagnostic sur les prévisions économiques et démographiques). De cette manière, tout en permettant d'atteindre l'objectif général zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, la spatialisation de l'enveloppe foncière à vocation économique, d'équipements et d'infrastructures par EPCI facilite la mise en œuvre des politiques intercommunales de développement économique, de même que la mise en compatibilité des politiques locales d'urbanisme.

C'est à partir de ce principe, de l'observation des tendances passées observées sur chaque EPCI et d'arbitrages politiques, que l'enveloppe foncière à vocation économique, équipement et infrastructures de l'orientation 2.1 « respecter un développement basé sur la sobriété foncière » du document d'orientation et d'objectifs, a été spatialisée comme suit. À noter qu'après arbitrage politique, en contrepartie des efforts fournis par les niveaux les plus importants de l'armature territoriale sur le volet résidentiel en matière de renouvellement urbain et de densification, les EPCI disposants de polarités urbaines profitent d'un plafond de consommation foncière à vocation économique, équipements et infrastructures plus élevé. Ce choix complémentaire devra également permettre de soutenir un rééquilibrage du développement du territoire autour de ses principaux lieux de vie.

Ainsi, suivant le rythme global de réduction de la consommation foncière imposé par les 3 trajectoires temporelles expliquées plus tôt (cf 2.2), le plafond passe progressivement de 81 ha entre 2025 et 2030 à 70 ha entre 2031 et 2041, soit une diminution de 48%, puis à 3,5 ha entre 2041 et 2044, soit une diminution de 50%.

Figure VF.10 Rappel du doo : « foncier mobilisable à vocation économique, équipements et infrastructures du SCoT »

EPCI	Trajectoire 1 2025-2030*		Trajectoire 2 2031-2040*		Trajectoire 3 2041-2044*	
	Plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut)	Besoins moyens annuels (ha brut moyen annuel)	Plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut)	Besoins moyens annuels (ha brut moyen annuel)	Plafond de consommation foncière couvrant la trajectoire (ha brut)	Besoins moyens annuels (ha brut moyen annuel)
CC Ardenne Métropole	36,6	6,1	31	3,1	6,4	1,6
CC Ardenne Rives de Meuse	13,8	2,3	12	1,2	2,4	0,6
CC Ardennes Thiérache	6,0	1,0	5	0,5	1,2	0,3
CC des Portes du Luxembourg	13,2	2,2	12	1,2	2,4	0,6
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	11,4	1,9	10	1,0	1,6	0,4
<b>Total SCoT NA</b>	<b>81</b>	<b>13,5</b>	<b>70</b>	<b>7,0</b>	<b>14</b>	<b>3,5</b>

\*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.



**AGENCE  
D'URBANISME**  
Région  
de Reims  
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Place de droits de l'homme | 51084 Reims cedex  
6 Place de la gare, immeuble Rimbaud Tech | 08000 Charleville-Mézières  
Tél: 03 26 77 42 80 | Fax: 03 26 82 52 21 | [www.audrr.fr](http://www.audrr.fr)

