Ville de Sarrebourg

DEBAT SUR L'ARTIFICIALISATION DES SOLS PERIODE 2021-2023

COMMISSION D'URBANISME DU 16 OCTOBRE 2024

En mairie, s'est déroulée la Commission d'Urbanisme, le **Mercredi 16 Octobre 2024,** sous la présidence de l'adjoint délégué à l'urbanisme

L'objectif était de présenter la notion de Zone Artificialisée Nette (ZAN), et de débattre sur les chiffres de consommation urbaine et d'artificialisation des sols, en application de la loi Climat de 2023.

Cette commission a été organisée pour préparer le conseil municipal du **06 décembre 2024**, qui devra acter le rapport diagnostic ZAN du ban communal et prendre note du débat qui s'en est suivi.

1. Rappel du contexte.

La loi du 22 août 2021, dite « Climat et Résilience », complétée par la loi du 20 juillet 2023 dite « ZAN », fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en France en 2050.

Pour ce faire, cette loi prévoit la présentation au sein du conseil municipal d'une commune dotée d'un document d'urbanisme, d'un rapport présentant le bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans les trois ans suivant la promulgation de la loi.
Ce rapport doit être établit à l'aide des chiffres de l'observatoire ZAN mis en place par l'Etat.

Ce rapport communal doit présenter :
-la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) exprimée en hectares,
-le solde entre les surfaces artificialisées et les surface désartificialisées,
-les surfaces dont les sols ont été rendus imperméables,
-l'évaluation du respect des objectifs de la réduction de la consommation d'espaces NAF et la lutte contre l'artificialisation des sols.

La loi « Climat et Résilience », définit la notion de surface artificialisée comme :
-les sols imperméables en raison du bâti, des constructions,
-les sols imperméables en raison d'un revêtement artificiel,
-les sols partiellement ou totalement rendu perméables par des matériaux stabilisés, compactés ou recouverts de matériaux minéraux,
-les sols partiellement ou totalement imperméables constitués de matériaux composites ou non minéraux,
-les sols à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures, en chantier ou en friches.

2. Présentation du rapport communal.

M l'adjoint à l'urbanisme présente aux membres de la commission, un support rappelant l'évolution législative depuis 2000 en matière de réduction de l'étalement urbain, puis la prise en compte de l'imperméabilisation des sols. Il rappelle ensuite les chiffres clés démographiques et économiques de la commune.

Il précise que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été révisé en 2013 et que ce dernier a déjà fortement réduit les zones urbanisables, à la suite de l'avis de la commission préfectorale dite « CDPENAF », instaurée quelques mois plus tôt, en application des lois Grenelle de l'environnement de M Sarkozy.

Enfin, il présente les chiffres issus de l'observatoire de l'Etat, sur la consommation des sols sur le ban communal, pour la période 2011-2022.

Cet observatoire indique que **46,86 ha** de terrains naturels ont été artificialisés depuis 2011, essentiellement pour accueillir des activités économiques, soit une part communale d'artificialisation de **2,81 %.**

Cette proportion est relativement proche de celle observée à Phalsbourg, ou dans certaines petites communes rurales de l'arrondissement.

Ce support et l'observatoire de l'Etat sont joints à ce compte-rendu.

Suite à cette présentation, M l'adjoint propose aux membres de la commission de débattre sur cet observatoire communal. Les termes de ce débat seront ensuite diffusés aux services de l'Etat, à la CC-SMS et au PETR du Pays de Sarrebourg, pour une prise en compte de leur part et la tenue d'un observatoire des communes à leur échelle respective.

3. Débat sur l'artificialisation des sols.

ZAN et planification urbaine.

Mme la représentante du PETR-pôle aménagement, précise que le SCoT est un outil dont les objectifs orientent le développement de ses communes membres.

Elle rappelle que le décret du 27 novembre 2023 fixe les définitions de sols artificiels et non artificiels. Elle indique que le futur PLU révisé, devra retrouver de nouvelles zones de renaturation sur le ban communal. Elle souligne qu'une surface imperméabilisée peut être artificialisée ou non, selon son bâti par exemple, et que l'équilibre à trouver dans le futur PLU sera difficile à fixer. La notion de désartificialisation est souvent à rapprocher de la notion de végétalisation.

M l'adjoint aux affaires domaniales remarque que les chiffres issus de l'observatoire de l'Etat soulignent une certaine sobriété foncière de la politique urbaine à Sarrebourg depuis 2009.

Il prend pour exemple notamment, la seconde tranche du lotissement d'activités « Artisar », inscrit en zone 1Aux dans le PLU, qui ne se fera finalement pas en raison de la présence de terrains humides d'intérêt écologique sur l'emprise prévue. Ces terrains ne seront donc pas artificialisés.

Mme la représentante du PETR souligne que la notion d'extension urbaine du PLU est différente de celle de « sol artificialisé ».

Elle remarque que le chiffre d'artificialisation peut être important dans certaines communes rurales de l'arrondissement. Ceci doit s'expliquer notamment par un projet de lotissement résidentiel, voire les travaux de la ligne LGV-Est.

Elle précise que les communes qui se sont le plus développées ces dernières années, sont celles situées sur les littoraux lacustres, dans la couronne de Sarrebourg et en proche Alsace.

En parallèle, les communes de montagne ont plutôt perdu des habitants.

Les extensions urbaines.

M l'adjoint à l'urbanisme rappelle que les extensions urbaines de Sarrebourg, ces dernières années, ont surtout été constituées par de petits immeubles collectifs ou de petites maisons s'installant sur des terrains de taille réduite.

Le PETR partage ce constat, car, en effet, le SCoT a pu observer que ce ne sont pas les agglomérations urbaines qui consomment principalement des terrains agricoles, mais plutôt les villages très ruraux.

M l'adjoint aux affaires domaniales explique également que la pression foncière observée dans certains villages ruraux provient de l'Alsace, où les terrains à construire se font rares et chers.
Les communes rurales souhaitent souvent profiter de cette pression foncière outre-Vosges pour se développer. Il est souvent difficile de trouver une solution à cette problématique.

M l'adjoint à l'urbanisme souligne en plus, que les terrains utilisés pour le développement urbain de ces villages ruraux ont souvent un fort potentiel agronomique.
Il indique que l'étalement urbain affecte la qualité de vie : plus d'éloignement du lieu de travail, plus de temps de déplacements, plus de pollution, plus de difficultés d'accès à l'emploi depuis les villages ruraux éloignés. Ceci conduit à l'éloignement de la population des centres urbains actifs.

M l'adjoint aux affaires domaniales ajoute que le télétravail est de plus en plus remis en cause, ce qui aura des incidences sur le travail déporté dans le monde rural depuis la crise du Covid.

Mme la représentante du PETR précise en outre, que le « rêve pavillonnaire », tel qu'il existait dans les années 1970-1990 se révèle être un gouffre financier pour les familles.

Le tissu urbain de Sarrebourg.

Le PETR observe que la commune de Sarrebourg s'est essentiellement orientée vers la construction de logements neufs en périphérie du centre urbain, mais qu'il persiste un certain nombre de logements vacants en centre-ville. L'effort de la municipalité pourrait être porté sur la requalification de ces logements. Cette configuration est appelée « ville donut ».

M l'adjoint à l'urbanisme rappelle que la municipalité a engagé, il y a maintenant 5 ans, une OPAH-RU pour la requalification du cœur de ville. Celle-ci a principalement pour objectif de rénover les nombreux logements vétustes du cœur historiques, afin de les remettre sur le marché. Malgré celà, la vacance en centre-ville est toujours sensiblement la même.

Le PETR indique que le problème de vétusté des logements est aussi lié à un problème de précarité énergétique.

Un membre de la commission précise que malgré ce constat, le montant des loyers est pourtant élevé en centre-ville.

Plan Local d'Urbanisme et politiques régionales.

Mme la représentante du PETR indique que le nouveau PLU, devra prendre en compte l'observatoire de l'artificialisation des sols entre **2011 et 2020**, comme période de référence, pour ensuite définir les futures extensions urbaines et les zones de renaturation.
La surface des zones à artificialiser dans le futur PLU, devra aussi prendre en compte la trajectoire 2011-2030 définie dans le SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable). A ce jour, cette trajectoire fixe à 2 % de la surface consommée sur la période de référence, à l'échelle régionale, ce qui représente 22.000 Ha/2, soit 11.000 ha potentiellement artificialisables, entre 2021 et 2030.

Sur ce potentiel d'artificialisation, environ 2.000 à 2.500 ha seront réservés à des projets d'envergure régionale, ou des projets d'intérêts nationaux. Il restera alors un potentiel de 9.000 ha à « répartir » entre toutes les communes du Grand Est.

M l'adjoint aux affaires domaniales précise que les deux EPCI membres du PETR ont justement, depuis plusieurs années, un grand projet de création d'une zone économique, près de l'échangeur de Hommarting, dénommée « Grands Horizons ». Cette zone de 56 ha devrait répondre au manque de terrains disponibles dans l'agglomération de Sarrebourg, ainsi qu'à Phalsbourg dès que la zone du Louvois sera terminée.

Aussi, pour maintenir ce projet de développement économique de l'arrondissement, la zone « Grands Horizons » aurait intérêt à être retenue dans le quota défini à l'échelle régionale.

Mme la représentante du PETR rappelle que le territoire du PETR supporte aussi de nombreuses contraintes qui freinent le développement urbain, comme le relief, les risques naturels, les sols instables. La question est de savoir s'il faut une grande zone de projet urbain comme « Grands Horizons », ou plutôt définir plusieurs petites zones économiques aux abords des agglomérations.

M l'adjoint aux affaires domaniales tient à souligner les chiffres présentés au début de cette réunion, notamment les 200 ha d'extension urbain qui ont été rendus au monde rural, dans le PLU révisé en 2013. Ce principe a été retenu avec l'Etat, en échange de la création d'une zone d'extension économique d'une dizaine d'hectares, au Sud de la RN4, dénommée « Porte des Vosges ».

Cette zone a, quelques années plus tard, pu permettre l'accueil d'un important centre logistique et d'un siège social d'un distributeur commercial, dont le choix d'implantation couvrait plusieurs sites dans tout le quart Nord-Est de la France.

Mme la représentante du PETR s'interroge sur l'impact réel sur l'emploi de ces grandes zones d'activités. Ces zones créent-t-elles de nouveaux emplois locaux ou participent simplement au transfert d'emplois existant dans d'autres bassins économiques ?

Le président de la commission d'urbanisme conclut cette commission sur le constat fait que le développement urbain de Sarrebourg reste limité, surtout pour l'accueil de nouvelles activités économiques.

Pour l'habitat, les actuels projets en cours peuvent répondre à la demande pour plusieurs années, voire décennies. Ce potentiel se situe dans les lotissements et ZAC ouvertes depuis plus de 10 ans, et au sein du centre-ville à réhabiliter.

Le PETR précise enfin, que le PLU révisé devra maintenir les corridors écologiques existants (trame verte et bleue) et créer désormais des corridors noirs, où la luminosité urbaine pourra être limitée.

La séance est levée à 19h15.

Le président
de la Commission d'Urbanisme

Commune de Sarrebourg