



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION



COMMENT ALLIER L'URBANISATION ET LA PRÉSERVATION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES ?

Avis approuvé le 26 juin 2024

**CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**

m2A.fr



Sommaire

Contexte	5
Introduction	7
Définitions	11
1^{ère} Partie - Éviter l'artificialisation :	
Quelles pistes de sobriété foncière ?	15
1. Mobiliser les logements vacants	15
2. Accompagner la mutation d'espaces	19
3. Traiter les dents creuses	22
4. Rénover et densifier l'existant	24
5. Développer la multifonctionnalité et la mutualisation du bâti	
Proposition du groupe de travail : création d'un outil	
Intercommunal	26
2^e Partie – Réduire l'artificialisation : artificialiser pour quels usages,	
quelles priorités à artificialiser ?	29
1. En résumé	29
2. Quelle logique ?	30
3^e Partie - Compenser l'artificialisation : penser la qualité de la	
compensation sur le plan de la biodiversité	33
1. Contexte général	33
2. Concrètement	34
3. Focus sur la désimperméabilisation	37
4^e Partie – Participation à la réflexion sur le futur PLUi	39
5^e Partie – Soigner les bordures urbaines.....	40
Bibliographie – références.....	42
Composition du groupe de travail.....	45

Contexte

Habiter toute la terre ! Cette vieille injonction-ambition est maintenant une réalité, toute la terre est habitée.

Homo sapiens, espèce pionnière et conquérante, se trouve confrontée aux limites de sa planète et constate qu'il n'y a plus de terres vierges ou de zones libres à occuper. En cause, l'explosion démographique unique (population mondiale multipliée par quatre en un siècle) et l'augmentation encore plus forte des besoins : il y a un siècle, la majorité de la population mondiale se déplaçait uniquement à pied.

De plus, tout porte à croire que le changement climatique en cours risque de multiplier les territoires inhabitables et que donc nos régions, relativement préservées aujourd'hui, seront confrontées à une tension encore plus importante, bien avant que les terres aujourd'hui glacées ne deviennent habitables. Par ailleurs, les connaissances scientifiques récentes ont rendu évidentes les qualités d'espaces longtemps considérés comme improductifs (marais, broussailles, steppes arides) et ont donc encore réduit le potentiel d'expansion de notre espèce.

Ainsi à partir de maintenant, nous devons considérer que toute occupation d'un espace pour une activité nouvelle se fait au détriment d'une autre activité, d'une autre utilité. Cette prise de conscience se traduit dans le droit français par l'arsenal législatif et réglementaire connu sous le nom de « loi ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) et doit se concrétiser dans le détail des aménagements locaux, comme dans le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de notre agglomération qui doit être adopté avant 2027. Cette prise de conscience et les exigences associées pèseront autant sur les projets individuels des citoyens que sur le développement des territoires et sont l'opportunité de proposer des réponses ambitieuses à la collectivité et à ses habitants.

Le travail de notre groupe a pour objectif de proposer des lignes directrices, une vision de l'esprit de la loi, pour la mise en œuvre de cette révolution intellectuelle, dans une déclinaison locale et concrète.

Introduction

A l'origine de la saisine, la préoccupation était orientée vers la question de l'avenir du foncier agricole, de sa disponibilité et de sa pérennité.

Rapidement, le sujet apparaît plus large et concerne toutes les surfaces naturelles, qu'elles soient à vocation agricole, en ville, sur des terrains privés ou publics ou encore qu'il s'agisse de forêts.

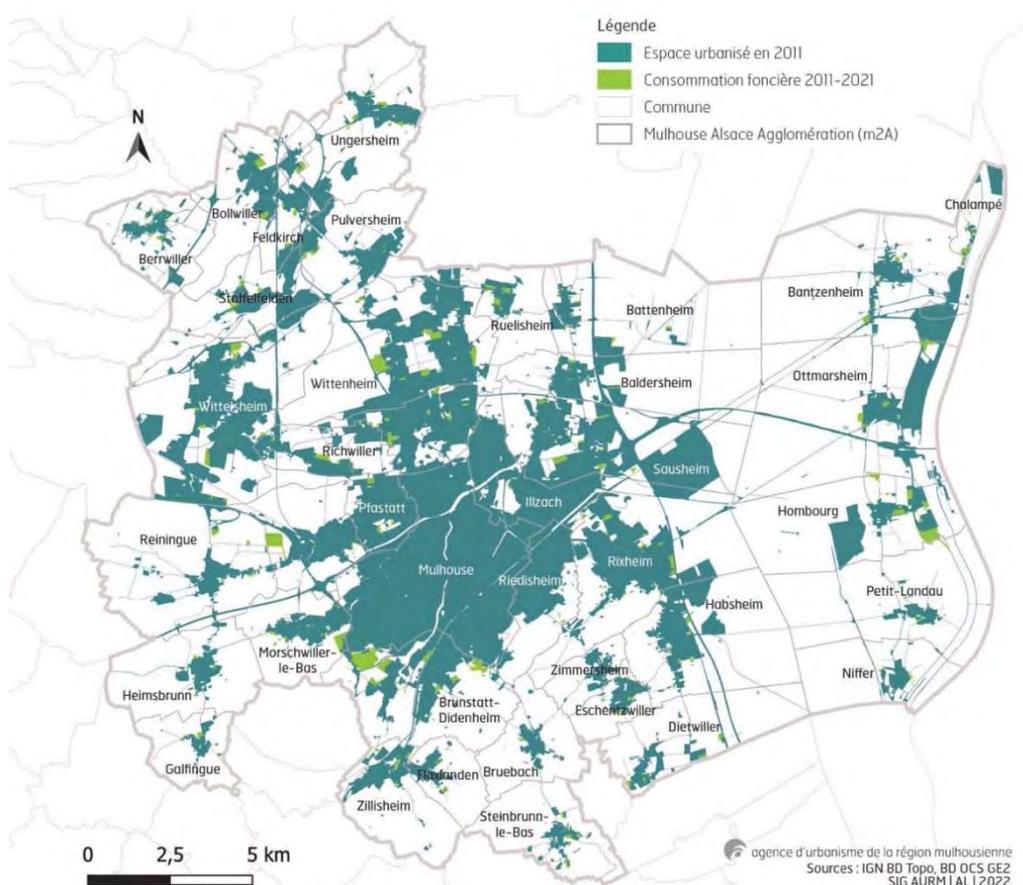
Coincidence de calendrier, au 1^{er} trimestre 2022, la loi ZAN est votée et pose comme objectif une artificialisation nette nulle à l'horizon 2050. Cet objectif s'accompagne d'une période transition entre 2020 et 2050 avec un objectif de réduction de 50% de consommation à chaque décennie en se basant sur la consommation pendant la période de référence 2011-2021.

Pour Mulhouse Alsace Agglomération, avant la parution de la loi ZAN, ce sont 575 hectares qui ont été identifiés dans le SCoT (2016-2033) ainsi qu'un potentiel de 1300 hectares maximum d'artificialisation : 700 hectares en zone urbaines (U) et 600 hectares en zone à urbaniser (AU).

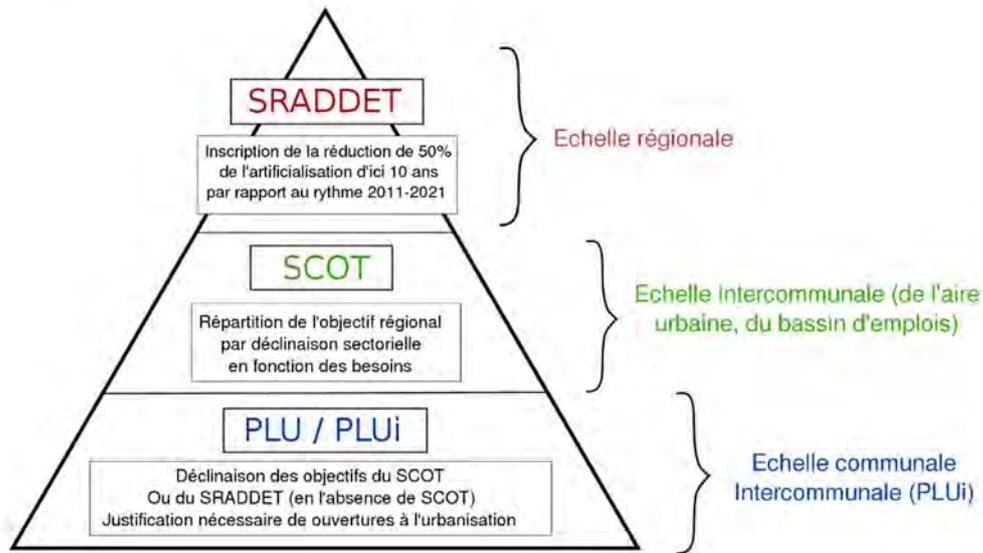
Les objectifs de la loi ZAN rebattent les cartes et voient une consommation de référence, sur la période 2011 – 2021, d'environ **450 hectares**, ainsi :

- 225 hectares pourront être consommés entre 2020 et 2030,
- 112 hectares entre 2030 et 2040
- et enfin 66 hectares entre 2040 et 2050.

Après 2050, les surfaces artificialisées devront être intégralement compensées.



L'application de la ZAN dans les documents de planification



Source: DS Avocat

Auteur: Léon Phelippeau

Afin de ne pas tomber dans le « piège de la technique », le souhait du groupe est de livrer un avis sous forme d'une vision d'un territoire et d'un futur désirable à 2050 en tenant compte de la contrainte ZAN.

Des objectifs de la Loi ZAN légitimes

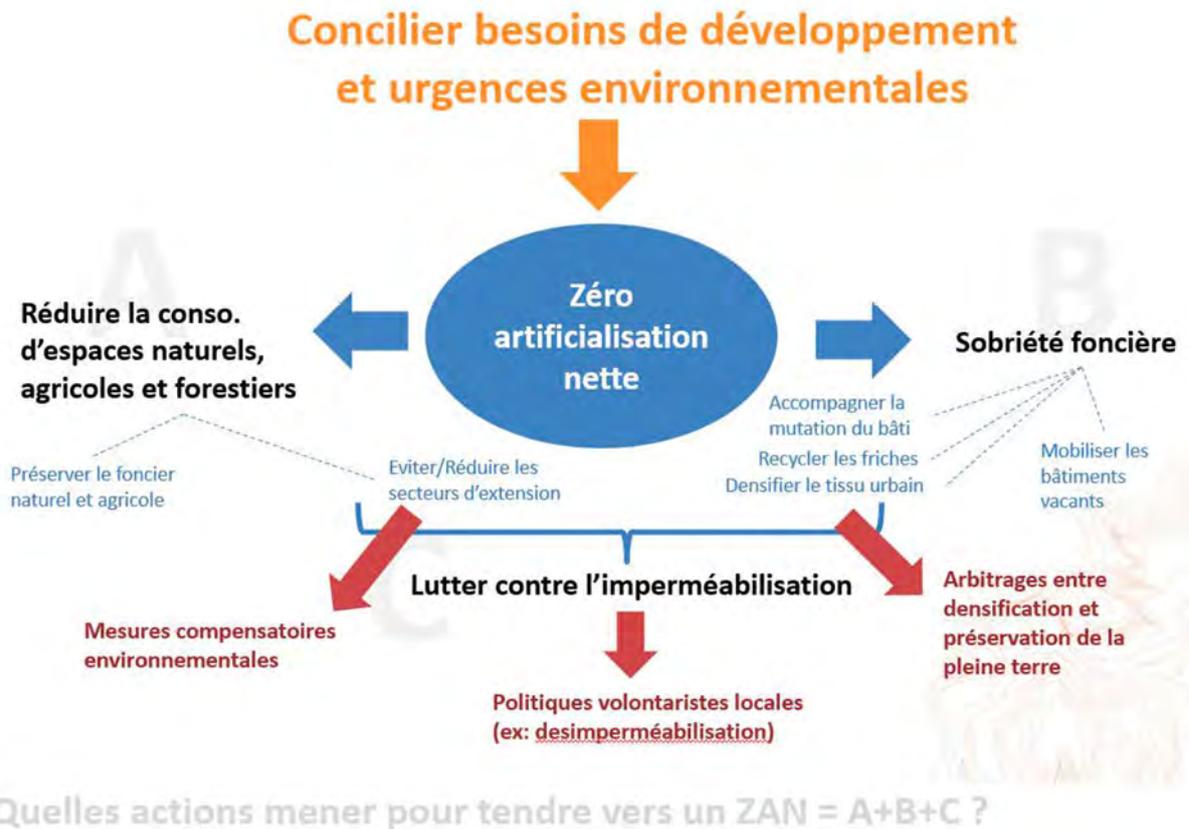
Il convient dans un premier temps d'affirmer que les objectifs de la loi ZAN nous semblent légitimes et judicieux. Ainsi il convient de prendre en compte les exigences formulées et les appliquer sur notre territoire. Notre point de vue citoyen, considérant les aspects de biodiversité, d'attractivité du territoire et économique, nous permet de soutenir le besoin de répondre aux enjeux de la loi ZAN et de ne pas imaginer d'aller au-delà des quotas alloués pour quelque raison que ce soit.

L'artificialisation, si elle doit être mise en place, doit répondre à des vrais besoins actuels et non des besoins imaginés pour les années à venir.

Cette vision est sous tendue par trois axes de réflexions, à savoir **Éviter, Réduire et Compenser** :

- **Éviter** l'artificialisation en trouvant des pistes de sobriété foncière.
- **Réduire** l'artificialisation en priorisant les usages et la localisation des surfaces à artificialiser.
- **Compenser** en dernier recours en gardant à l'esprit le souci de la qualité de la compensation qui doit offrir des garanties au regard du maintien d'un bon niveau

de biodiversité par exemple ou encore du stockage carbone. Ces réflexions font écho à la rédaction de la récente contribution du Conseil de développement sur la notion de bordures urbaines¹ dont le traitement entre dans le champ des enjeux de la préservation des espaces naturels.



Source ADEUS 2021

Ainsi, sans se focaliser sur les notions de survie de l'espèce humaine ou de préservation des abeilles et de la biodiversité, nul ne peut aujourd'hui contester que notre société doit évoluer d'ici à 2050.

Mais alors se pose la question de notre vision d'un horizon 2050 désirable.

Voici nos souhaits pour l'avenir en se basant sur les fondamentaux d'aujourd'hui :

- une disponibilité de la ressource eau ;
- un climat tempéré ;
- une alimentation locale ;
- un espace de vie pour chacun ;
- des modes de déplacement doux ;

¹ [2023-conseil-developpement-m2A-contribution-Soigner-les-bordures-urbaines.pdf](#)

- un lien direct à la nature.

Ces souhaits paraîtront à tous bien légitimes pour notre territoire et notre planète à l'horizon 2050.

A présent, pour chaque souhait, les « sujets clés » auxquels ils renvoient sont mis en lumière :

- une disponibilité de la ressource eau → réflexion sur les types de culture pour un respect des nappes ;
- un climat tempéré → mettre en place des ilots de fraîcheur urbain ;
- une alimentation locale → préservation et valorisation des espaces agricoles ;
- un espace de vie pour chacun → valorisation des bâtiments existants et des projets de réhabilitation ;
- des modes de déplacement doux → favoriser la ville du quart d'heure, développer et favoriser les modes de transports doux ;
- un lien direct à la nature → espaces verts, nature en ville, bordure urbaine, etc.

En lien avec chacun de ces sujets, la loi ZAN, et la notion de sobriété foncière qu'elle impulse, deviennent un outil pour la réalisation de notre société à 2050 et non une contrainte. Les citoyens doivent pouvoir s'en saisir en y appréhendant les avantages pour la société de demain.

Indépendamment des outils techniques de l'urbanisme ou des politiques fiscales, **l'adhésion des citoyens** à un mode de développement des territoires sobre en foncier **constitue un véritable défi** ! C'est pourquoi au-delà de l'avis, il est envisagé de proposer des actions de sensibilisation aux élus et aux citoyens par de la communication et par le biais de jeux éducatifs. En complément les membres du groupe de travail auront à cœur de continuer à contribuer sur les modalités de concertation citoyenne.

Il nous semble également important, sur un sujet qui s'inscrit dans le temps long, de prévoir et organiser des rendez-vous réguliers avec les citoyens ou plus simplement mettre en place un suivi qui pourrait s'envisager comme une clause de revoyure avec le Conseil de Développement.

Définitions

La présente partie tient lieu de glossaire pour définir les termes importants employés dans le présent avis. Il est important de partager une seule et même compréhension des termes utilisés dans l'avis.

Artificialisation

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme définit les surfaces artificialisées et non artificialisées en ces termes :

Surfaces artificialisées :

- surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) ;
- surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles) ;
- surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ;
- surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux) ;
- surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.

Surfaces non artificialisées :

- surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace ;

- surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture) ;
- surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les 3 catégories précédentes (surfaces à usage résidentiel, surfaces naturelles ou surfaces à usage de culture).

L'ADEME, dans son document intitulé *Quelles villes pour demain ?* Donne la définition suivante d'une **zone artificialisée** : « une surface artificialisée est transformée du fait de l'action de l'homme (constructions, routes, bâtiments, parcs, etc.) par opposition à son origine naturelle ».

Compensation

Mise en place d'éléments qui permettent de recréer un équilibre considérant les inconvénients engendrés par l'artificialisation d'une zone. La compensation doit être pensée en termes de biodiversité, de stockage carbone, de retour de l'eau à la terre, etc. La compensation peut se faire en renaturation ou en amélioration d'une espace. Plusieurs mécanismes peuvent être imaginés pour compenser mais se doivent d'apporter un équivalent.

Densité

Rapport entre le nombre d'habitants, de logement, d'emplois et la surface d'un terrain, d'une commune, d'un pays, etc. (définition du guide ADEME – *Quelles villes pour demain ?*)

Dent creuse

Zone, parcelle ou surface non artificialisée entourée de surfaces artificialisées.

ENAF (Espaces naturels Agricoles et Forestiers)

Étalement urbain

Phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes (définition ADEME – *Quelles villes pour demain ?*).

Friche

Les **friches** sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole. Laisées momentanément à l'abandon, ces surfaces peuvent fournir l'opportunité de repenser l'aménagement du territoire, tant dans les espaces ruraux qu'urbains. La situation n'a pas de caractère irréversible : la friche peut être réaffectée à une activité comparable ou être réaffectée à une autre activité (anciennes usines réhabilitées en ensembles résidentiels, de bureaux ; terrils en espaces de loisir, etc.). Il s'agit donc souvent d'un temps d'attente,

d'une **situation transitoire** entre un usage et un autre, avant la reconversion. (source <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/>)

Pour information, concernant les friches le code de l'urbanisme modifié le 26 décembre 2023 dispose à :

- article D. 111-54 : « I.-Pour identifier une friche au sens des critères prévus par l'article L. 111-26, il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :
1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.
II.-L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien au sens de l'article L. 111-26 s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.
Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.
III.-Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »
- Article D. 111-55 « Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.
Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches. »

Imperméabilisation

Action d'imperméabiliser une surface, c'est-à-dire de l'artificialiser et ainsi de ne plus laisser l'eau s'infiltrer dans le sol (surfaces bétonnées, routes, terrasses, etc.).

PLUi

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** est un projet global d'aménagement du territoire des communes (PLUi) dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains.

Projet d'envergure nationale ou européenne

Pour 2021-2031, la consommation d'ENAF des projets d'envergure nationale ou européenne est comptabilisée dans le cadre d'un forfait au niveau national, et non au niveau régional ou infrarégional. Après consultation des régions, de la nouvelle conférence régionale de gouvernance et du public, ces projets sont listés par arrêtés du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies par la loi. Les projets doivent présenter un intérêt général pouvant être qualifié de majeur.

Ce forfait a été voté à 12 500 hectares pour 2021-2031, dont :

- 2 500 hectares sont mutualisés pour les régions couvertes par le SDRIF (Schéma Directeur Ile de France), les SAR (Schéma d'Aménagement Régional pour les départements d'outre-mer) et le PADDUC (plan, d'Aménagement et de Développement Durable de Corse) ;
- 10 000 hectares font l'objet d'une mutualisation entre les régions couvertes par un SRADDET.

En cas de dépassement du forfait, le surcoût de consommation ne peut être imputé sur l'enveloppe des collectivités territoriales ou de leurs groupements.

SCoT

Le **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale est un document d'urbanisme français qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.

SRADDET

Schéma **R**égional d'**A**ménagement, de **D**éveloppement **D**urable et d'**É**galité des **T**erritoires est un schéma régional de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional climat air énergie (SRCAE) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Le SRADDET, qui remplace le SRADDT créé en 1995 et modifié en 1999, a été institué par la loi NOTRe dans le contexte de la mise en place des nouvelles régions.

Zone naturelle

Les membres du groupe de travail dédié rappellent ici que la notion de « zone naturelle » ne correspond pas exactement à la notion réglementaire de zone non artificialisée. Du point de vue de la biodiversité, un parc vaut souvent mieux qu'un champ de maïs. De même, une friche industrielle un peu ancienne peut devenir une zone refuge pour certaines espèces. Ainsi la « zone naturelle » a une définition multiple.

1^{ère} Partie - Éviter l'artificialisation :

Quelles pistes de sobriété foncière ?

1. Mobiliser les logements vacants

Selon le Ministère de la Transition Ecologique et le Cohésion des Territoires, 1,1 millions de logements sont vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé, parmi lesquels 300 000 en zone tendue en France. La remise sur le marché de ces logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer à la construction neuve de logements qui aboutit à artificialiser les sols. A noter que face à ce constat, le gouvernement met en place un Plan national de lutte contre les logements vacants. Une page est dédiée à ce sujet sur le site du ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (<https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>)

Exemple : <https://www.muttersholtz.fr/projets/logements-vacants-un-dispositif-pour-aider-les-proprietaires/>

Le sujet est d'actualité avec la crise du logement neuf et les besoins en logements qui sont néanmoins bien présents.

En référence, l'article du journal *l'Alsace du* 20 janvier 2024 : Plus d'un logement sur dix est vacant dans l'agglomération mulhousienne.

D'après une étude de l'Insee basée sur le recensement 2020, la part de logements vacants dans le Grand Est est de 9,4 %, ce qui en fait la troisième région la plus vacante. Un score au-dessus de la moyenne nationale, établie à 8,1 %. L'Alsace s'en sort néanmoins beaucoup mieux que le reste de la région.

Les freins et les leviers à la mobilisation des logements vacants

Pour acter cette mobilisation et la mettre à profit des objectifs de la loi ZAN, en voici les **freins identifiés** et des **pistes de réflexion** pour les comprendre et y remédier, afin de rendre attractif pour les propriétaires la location des biens vacants :

- 1) Frein : la peur des dégradations et la peur des loyers impayés.
Levier : aider les propriétaires avec :

- une garantie loyers impayés qui pourrait se concrétiser avec l'aide d'un organisme qui les décharge de toutes les formalités et leur assure un suivi du bon état de conservation de leur bien ;
- un guichet d'accueil des propriétaires permettant de les aiguiller et de leur porter une aide administrative et également juridique sur le sujet. Ce guichet de Mulhouse Alsace Agglomération permettrait d'avoir un dialogue avec les propriétaires de logements vacants, de les identifier, d'avoir des outils d'analyse de la situation, de relayer les propositions qui s'offrent à eux avant, si le logement reste vacant, une surtaxation possible, définit sur le territoire dans un cadre légal.

2) Frein : le poids des démarches administratives avant de pouvoir louer.

Levier : mise à disposition de documents types, par exemple un état des lieux en bonne et due forme, comme ceux peuvent être achetés à l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) qui dispose d'un bureau local à Mulhouse, et d'une note technique de cadrage de ceux-ci sur site qui pourrait être disponible dans une boîte à outils.

3) Frein : des travaux à entreprendre trop coûteux pour une remise aux normes, lutter contre l'insalubrité, contre les problématiques structurelles, réhabiliter énergétiquement, etc.

Leviers :

- faciliter / encourager la démarche d'acquisition-amélioration ;
- encourager les rénovations, notamment énergétique, mais également qui préserveront le patrimoine bâti :
 - ⇒ aider au financement avec la Région Grand Est, les aides nationales, l'ANRU. L'ALME étant déjà présent sur le territoire pour orienter les porteurs de projets de réhabilitation énergétique ;
 - ⇒ former les professionnels sur la réhabilitation du patrimoine de l'agglomération, travail qu'ils doivent pour beaucoup appréhender dans un secteur où la construction était jusque-là très plébiscitée mais dont le contexte évolue énormément ;
 - ⇒ informer les professionnels de la nécessité d'avoir des assurances en adéquation avec leurs pratiques et notamment une assurance en garantie décennale dès que des préconisations de travaux sont faites ;
 - ⇒ redonner une place aux architectes dans la réhabilitation qui a besoin de maîtrise d'œuvre pour être bien orchestrée ;
 - ⇒ engager le dialogue avec les Architectes des Bâtiments de France bien en amont du projet afin de prendre en considération leurs préconisations dès les prémices du projet et éviter ainsi incompréhensions, frustrations et délais dans le calendrier du projet.

- améliorer les délais d'instruction des permis de construire ou d'autorisation de travaux quand il s'agit de projets d'amélioration de l'existant qui a vocation à rendre habitable / accessible les logements existants.
- 4) Frein : la complexité de la mise en location en fonction de la localisation / attractivité du lieu (quartier).
- Levier : imaginer un nouvel usage des locaux vacants :
- articuler une offre avec 1 immeuble de bureau/télétravail pour 3 immeubles d'habitation ;
 - proposer 1 jardin potager pour 3 immeubles ;
 - proposer des usages collectifs de lieux vacants pour gagner de la place dans les logements existants (ateliers, laverie, chambre d'ami, etc.).
- 5) Frein : la volonté de garder la jouissance du bien pour des proches sans idée précise de date à laquelle le bien pourra servir.
- 6) Frein : une absence longue durée (pour expatriation, perte d'autonomie, succession, etc.).
- 7) Frein : difficultés d'identifier les biens sans maîtres : ces terrains dont on ne connaît plus les propriétaires. Les recherches peuvent être longues et onéreuses.

L'incitation fiscale

En complément de ces pistes **l'incitation fiscale**, avec une taxe sur les logements vacants est une piste logique à explorer.

Dans ce cadre la notion de vacance d'un logement est à définir clairement pour les citoyens car par exemple de nombreux **étages de surfaces commerciales** sont actuellement, sur notre territoire, non utilisés et même rendus inaccessibles. Ces espaces pourraient servir de logement mais peuvent actuellement ne pas être considérés comme des logements vacants.

Le Ministère de l'Economie des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique définit comme un « *logement vacant à usage d'habitation, un logement ayant des éléments de confort minimum - installation électrique, eau courante, équipements sanitaires, etc. - mais qui est vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation* ».)

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>

Ainsi c'est une définition territoriale de surfaces vacantes pouvant servir à un espace d'habitation, ou d'espace vide susceptible d'être aménagé, qui serait pertinent de définir pour, suivant les possibilités offertes au territoire, y attribuer la taxation adéquate.

Ces mesures prises ne devront par ailleurs pas permettre une émergence trop importante des locations de courtes durée (type Airbnb) qui peuvent s'imaginer mais devraient être

limitées dans le temps pour ne pas porter atteinte à la population locale, désireuse de trouver un logement décent à occuper. Une accréditation pour de la location de courte durée pourrait alors être mise en place. Permettant de cadrer les pratiques, elles auraient aussi l'avantage de référencer les logements et de mieux comprendre les demandes sur le territoire.

Les logements sous-occupés

Par ailleurs, le vieillissement de la population et la mobilité des familles peuvent conduire à des situations où une personne seule, âgée, vit dans une petite partie d'un grand logement, laissant vide et à l'abandon une surface habitable importante.

La mobilisation de ce potentiel (mal évalué) de logements pose de gros problèmes :

- soit d'équipements (organiser un cloisonnement, multiplier les sanitaires, voire créer une entrée autonome),
- soit de droit (difficulté de sous-louer),
- soit de gestion de la cohabitation.

Cependant, des expérimentations locales montrent qu'un accompagnement important par les collectivités locales permet de faire évoluer cette situation, avec comme triple bénéfice de loger des personnes ou des familles en manque de logement, d'améliorer la situation financière de personnes âgées précaires malgré leur patrimoine, et d'améliorer la qualité finale du bâti résidentiel sans extensions urbaines. Cela peut passer par des aides aux travaux, ou par une régie immobilière de gestion des relations entre propriétaires et nouveaux occupants.

⇒ **Questions** : Plan Local de l'Habitat (pas de nouvelle version depuis 2018).
Regarder la fiche 5C

<http://afut-sudalsace.org/document/show/guide-pratique-de-mise-en-oeuvre-du-plh-programme-local-de-l-habitat-theme-5-la-gestion-du-parc-existant>

Le « plan quinquennal pour le logement d'abord » avec mise en œuvre d'une plateforme territoriale d'accompagnement est-il en place sur m2A ?

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Le%20plan%20Logement%20d'abord-compressed.pdf>

⇒ **Idées** :

- La formation des élus et des services techniques au sujet de la Loi ZAN et aux nouvelles pratiques est indispensable. Ils seront en première ligne de l'application de la Loi et les interlocuteurs des citoyens sur ces sujets.
- Encourager la récupération des biens sans maîtres par les communes. Avoir un spécialiste sur le sujet, dédié et mutualisée au sein de Mulhouse Alsace Agglomération.
- Travailler sur le sujet du taux d'occupation des logements (différent du logement vacant) et explorer les pistes de :
 - la colocation
 - la sous-location
 - L'habitat inter-générationnel

2. Accompagner la mutation d'espaces (friches...)

De prime abord il est important de définir les espaces pouvant être concernés par ces mutations. Il peut être question d'anciennes usines, d'anciens entrepôts, d'anciennes maisons également. Des espaces aujourd'hui non utilisés mais dont les murs et plancher entre étages sont là, sur des zones déjà artificialisées sur notre territoire.

Ces types de bâtiments sont à référencer sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération afin de :

- prendre conscience des possibilités et surfaces disponibles ;
- orienter des projets de réhabilitation sur les friches qui le permettent ;
- entreprendre de renaturer les friches que ne peuvent être réhabilitées (pour de grave problème structurel par exemple).

Les surfaces habitables/exploitable

Dans le contexte qui nous occupe ces espaces ont un potentiel de surface habitables/exploitable conséquent. Il est donc important d'imaginer de nouveaux usages à ces espaces afin de pouvoir optimiser les surfaces déjà artificialisées.

Sur ce sujet aussi les élus et équipes techniques doivent être formés.

La mutation d'espace peut aussi comprendre la mutualisation d'usage au sein d'un bâtiment, idée qui peut aussi permettre de répondre à des enjeux de mobilité douce et de réduction des trajets ou des temps de trajet également.

Ainsi, en qualité de citoyens du territoire, il nous semble important d'empêcher les nouvelles constructions en périphérie des villes, y compris les extensions des zones commerciales qui, de plus, ne présentent aucun attrait esthétique, ne pourront perdurer dans le temps et posent donc bon nombre de questions.

Il nous semble important aussi de proposer aux investisseurs et commerces de s'implanter dans les centres-villes où de grands espaces sont encore aujourd'hui vacants et pourraient les accueillir (par exemple ancien Globe ou Monoprix à Mulhouse). Ces propositions sont en lien avec la nécessité de structurer et interconnecter les transports en commun et les transports doux pour une bonne convergence des périphéries vers le centre des villes du territoire.

Le cas particulier des zones commerciales.

Le devenir des zones commerciales doit être envisagé dans sa complexité.

En effet, le retour de certains commerces en centre-ville, et le développement du commerce en ligne font que les grandes surfaces commerciales périurbaines semblent un modèle dépassé. Cependant, la tendance actuelle semble au contraire d'aller vers une rotation accélérée de ce genre d'équipements, avec la construction d'entrepôts géants, mal isolés, pour une durée de vie brève, susceptibles de laisser rapidement de nouvelles friches.

Une gestion parcimonieuse de la ressource foncière devrait au contraire insister sur l'exigence de construire des bâtiments robustes, de bonne qualité environnementale, et susceptibles d'être reconvertis lors de la fin de leur usage initial.

Cette exigence inclut la perspective à long terme de convertir une zone commerciale en quartier d'habitation.

La presse en parle... Ça fait débat

Projets polluants et destructeurs : les collectifs locaux fédèrent leurs luttes.

Des milliers de militants manifestent de plus en plus contre de futures routes, d'entrepôts, de centre commerciaux ou encore d'entrepôts d'e-commerce, de fermes industrielles, d'extension d'aéroports, de bétonisation de terres agricoles...

Des mouvements de « résistance aux projets destructeurs » ne cessent de se renforcer. Ils comptent désormais plus de 400 collectifs locaux (chiffres 2022) répartis sur l'ensemble du territoire regroupant des dizaines de milliers d'opposants selon Chloé Gerbier, cofondatrice de Terre des luttes, une association créée en juillet 2021 pour appuyer les luttes locales. Et si les luttes locales séduisent toujours davantage, c'est aussi parce que « c'est là où l'on peut gagner des victoires » juge Chloé Gerbier. « On est face à un mouvement social décentralisé qui commence à s'assumer en tant que tel » estime Léa Sébastien, maitresse de conférences en géographie à l'université Toulouse-II et chercheuse sur les conflits d'aménagement. Au-delà du changement d'ampleur, elle note une évolution de la nature de ces mouvements, avec une « alliance presque systématique entre des habitants qui veulent défendre un territoire et des militants qui veulent défendre une idée ». Les riverains opposés à un projet, qui n'avaient souvent jamais manifesté auparavant, sont rejoint par des activistes écologistes, des paysans, des naturalistes ou des syndicalistes rassemblés pour des raisons différentes -le climat, la pollution, les nuisances, la destruction d'espaces naturels, la biodiversité ou la remise en cause du capitalisme. Les militants recensent une quarantaine de projets abandonnés depuis trois ans à la suite de la mobilisation des habitants. Léa Sébastien note encore : « Dommage que les autorités ne se saisissent pas de la vitalité démocratique de ces collectifs, qui font des contre-propositions pertinentes, plutôt que de les réprimer ».

Ainsi, au vu de ce qui précède et des mouvements citoyens qui se développent de plus en plus souvent au niveau local et de manière organisée pour défendre leur environnement, nous tenons à mettre en garde les élus à vérifier la pertinence des grands projets nationaux, régionaux, territoriaux ou privés qui risquent de braquer les populations locales. Et d'être à l'écoute des collectifs qui pourraient se créer, voire de les soutenir plutôt que de tenter de passer en force. L'humain et l'environnement prendrons de plus en plus de valeur à l'avenir. Et l'argument économique comme celui de l'emploi à tout prix ne seront vraisemblablement plus des priorités quand il s'agira de se défendre contre l'artificialisation des terres et la bétonisation inutile.

Le Monde, 28 avril 2022

Mais la Loi ZAN nous demande également de nous interroger plus largement sur les espaces artificialisés. En cela, il paraît important d'engager une stratégie de désimperméabilisation de zones artificialisées telles que les cours d'école et des lotissements (voir chapitre « désimperméabilisation » ci-après).

⇒ **Questions :**

Quel est le niveau réel de connaissance de l'état des lieux des friches existantes sur le territoire m2A ?

Les citoyens continueront-ils à accepter les grands projets nationaux, régionaux, territoriaux ou privés, souvent inutiles, polluants et destructeur de la nature ?

⇒ **Idées :**

Se doter au plus vite d'un observatoire pour avoir une bonne connaissance de l'existant pour décider du devenir de ces zones (reconversion ou valorisation de la biodiversité qui s'est installée spontanément)

3. Traiter les dents creuses

Il semble opportun de réfléchir à ce remplissage et de prévoir que, dans les villes, il reste un pourcentage de terres non artificialisées. Sinon la ville, petite ou grande, va devenir un enfer ! Une place est à faire aux espaces verts.

Un équilibre est à trouver entre densification et respect d'une zone naturelle en zone habitée.

La réflexion doit alors s'orienter vers les moyens légaux pour y parvenir car les dents creuses ne sont-elles pas souvent des parcelles privées ?

Un lien avec le droit de préemption urbain est peut-être à imaginer. Ce levier (préemption) déjà identifié comme enjeux de la loi ZAN pour les élus de Mulhouse Alsace Agglomération, est à mettre à profit du bien-être collectif, de l'adaptation au changement climatique, de la préservation de la biodiversité, etc.

La presse en parle... Ça fait débat

Il faut repenser l'habitat en multipliant les jardins collectifs.

Les familles sont plus résilientes aux crises lorsqu'elles possèdent une parcelle de terrain à moins d'une heure de leur domicile en transports en commun, affirme l'agroéconomiste Marcel Marloie, chercheur associé à la chaire Agriculture urbaine d'AgroParisTech et auteur de « Paysans, la liberté en héritage »

Les émeutes urbaines révèlent une fois de plus le caractère éruptif de certains quartiers de nos villes françaises. L'une des composantes, bien connue mais insuffisamment pris en compte, est l'aménagement de nos territoires urbains et périurbains.

Il convient d'insister sur la nécessité pour l'être humain d'une relation active à la nature. Sur la base de ce type de constat, l'Organisation mondiale de la santé avait réintégré le jardinage dans les déterminants-clés de la santé et invité en conséquence à promouvoir un urbanisme qui puisse « aider à préserver et à protéger des zones qui serviront à des projets collectifs et donneront la possibilité d'une production locale de denrées alimentaires ». Du fait de l'accroissement de la population et à l'exemple de ce qui existe déjà dans plusieurs pays européens, il est possible de démocratiser encore le modèle de la double habitation en complétant le logement en ville par l'accès à une parcelle dans un « collectif de jardins », ce que nous appelions autrefois, en France, les jardins ouvriers. Après des expériences menées ces dernières années dans diverses régions, nous savons que le modèle auquel nous pouvons aujourd'hui nous référer comporte des parcelles de différentes surfaces attribuées aux ménages avec des maisonnettes dans lesquelles il est autorisé de passer les nuits (ce qui est interdit aujourd'hui). Nous savons que les enfants socialisés dans ces conditions s'y épanouissent, que les familles sont plus résilientes aux crises, que la biodiversité, le climat et la démocratie en bénéficient.

⇒ **Questions :** Comment faire profiter de la nature à des populations défavorisées et souvent « parquées » dans des habitats collectifs à forte densité de population ?

⇒ **Idées :**

- En fonction des surfaces disponibles sur un territoire et de ses communes dans le cadre de la ZAN, et compte tenu de l'ampleur du défi social auquel nous sommes confrontés notamment en raison des conséquences du réchauffement climatique à venir, les élus en profiteront pour repenser l'aménagement des territoires urbains et périurbains en réservant une part importante de ces surfaces pour l'aménagement de jardins collectifs.
- Utiliser les dents creuses comme espace naturel et non comme espace à urbaniser.
- Sanctuarisation ces espaces en échange de gain de sobriété foncière avec l'utilisation des logements vacants alentours.
- Réfléchir à inclure dans le PLUi un taux d'espace naturel minimum dans les zones

4. Rénover et densifier l'existant

La densification

La densification est un levier important pour les enjeux identifiés. Mais les limites sont à définir pour ne pas transformer la ville en enfer !

La préservation des trames vertes, d'espaces verts dans les villes et la préservation des espaces entre les communes dont l'urbanisme n'a pas encore fusionné doit être une priorité sur le territoire.

Le modèle du pavillon individuel

Encore très ancré dans les esprits des aspirants à la propriété et des bâtisseurs, il contribue fortement à l'artificialisation. « *Il y a un enjeu autour de la ville dense, qu'il faut rendre désirable, avec plus d'espaces verts* », explique Thomas Lesperrier de France Nature Environnement.

Par ailleurs, il est souvent beaucoup moins cher de construire de nouveaux bâtiments plutôt que de réhabiliter les anciens. Et la fiscalité n'encourage pas toujours à réduire l'artificialisation. Ce sont autant de freins au changement qui brident les modifications de l'existant.

Les causes de l'artificialisation

La première cause d'artificialisation sur le territoire Mulhouse Alsace Agglomération comme dans le reste de l'Hexagone, est surtout la construction de maisons individuelles, responsables d'un fort pourcentage de l'artificialisation. Les habitants du territoire et les nouveaux arrivants voudraient des maisons individuelles. Il faut les convaincre que ce modèle ne fonctionne plus et qu'il faut se tourner vers de nouvelles formes urbaines, comme l'habitat collectif.

Les surélévations sont alors des solutions qu'il convient de réfléchir et qui peuvent être employées quand la structure du bâti existant le permet.

Liens utiles sur le sujet :

- <https://www.cahiers-espi2r.fr/513>
- <https://www.strasbourg.archi.fr/index.php/culture/actus/la-surelevation-des-batiments-densifier-et-renover-lechelle-urbaine>

Si construire en « densité douce » signifie construire plus de logements par hectare, cela ne signifie pas de construire de grandes tours qui s'inscriraient mal dans le paysage. Les communes développeront des petits immeubles collectifs avec des espaces extérieurs, balcons ou petites cours.

Dans ce cadre, il faut favoriser la construction d'écoquartiers qui mêleront appartements et petites maisons dans un style architectural proche des bâtiments existants et repenser

l'habitat et la notion de propriété. Les espaces de nature seront tout autour des habitats et non plus seulement dans des jardins individuels. La loi ZAN nous demande une évolution culturelle pour laquelle les citoyens doivent être accompagnés et c'est le rôle de Mulhouse Alsace Agglomération.

La presse en parle... Ca fait débat

Ne pas opposer stérilement pavillon individuel et logement collectif face à l'objectif de zéro artificialisation nette.

« Mal posé, le débat pour limiter l'étalement urbain conduit à des dualités contre-productives, alors que des solutions existent pour faire cohabiter ces deux modes d'habitats », estime Philippe Dehan, professeur d'architecture à l'Ecole nationale d'architecture de Paris-La-Villette et membre du laboratoire Ahttep AUSser-CNRS (Le Monde, 6 juin 2023).

« Le pavillon, un rêve qui prend fin », l'objectif écologique de limitation de la consommation de terres pour l'urbanisation semble formulé en termes radicaux en dressant les Français contre cette politique puisqu'ils désirent à plus de 80% une maison individuelle. L'objectif de sauvegarde des surfaces agricoles est important pour la sécurité alimentaire, mais il ne doit pas être confondu avec celui de la biodiversité. De la même manière, l'opposition manichéenne entre maison individuelle et logement collectif qui traverse les débats autour de l'objectif « zéro artificialisation nette » est contre-productive.

Certains pays comme les Pays-Bas ou le Royaume-Uni savent depuis longtemps concevoir des lotissements denses. Plutôt que de refuser la maison individuelle en soi, il serait plus pertinent d'apprendre à réaliser des lotissements denses en privilégiant la construction sur de petites parcelles, conçus de manière à préserver l'intimité de chacun. Dans cette perspective, sans doute faut-il bannir le pavillon planté au milieu de la parcelle et autour duquel on peut tourner, mais aussi proposer des alternatives qui ne se résument pas au logement collectif. Il s'agit de développer des typologies plus subtiles, en redécouvrant les maisons de ville et les maisons à patio, en implantant des maisons en bandes décalées ou en redan (permettant de bâtir sur un terrain en pente), en explorant toutes les qualités des cités-jardins, en mixant logements individuels et petits immeubles collectifs pour obtenir des quartiers de maisons individuelles denses et de meilleure qualité que celles des pavillonneurs actuels.

Une telle politique n'est pas impossible à mettre en œuvre, car ces savoir-faire sont enseignés depuis des décennies dans les écoles d'architecture. Il suffit d'inciter les élus à remettre les architectes et les urbanistes au cœur de

⇒ **Questions :**

Le rêve de la maison individuelle des Français prendra-t-il fin avec le ZAN ?

⇒ **Idées :**

Pour les élus qui ont encore des terrains disponibles sur leur ban communal pour la création des lotissements, ils ne doivent pas hésiter à répondre au souhait majoritaire des ménages d'accéder à une maison individuelle mais en agissant en commun avec des architectes et des urbanistes pour défricher de nombreuses solutions pour concevoir de nouvelles formes d'habitats

5. Développer la multifonctionnalité et la mutualisation du bâti

L'idée serait de développer **la multifonctionnalité des lieux**, en lien avec la notion de mutualisation d'espace en gardant à l'esprit cette question : pourquoi construire si nous avons des bâtiments non utilisés ou partiellement utilisés dans son temps d'usage disponible ?

Aujourd'hui, un grand nombre de bâtiments ou d'équipements sont largement sous-utilisés, et il y aurait donc d'importantes possibilités d'optimisation des usages, qui pourraient entraîner une vraie réduction des besoins de consommation foncière. Ces démarches sont souvent freinées par la multiplicité des acteurs, la diversité des besoins, et donc nécessitent une intervention volontariste des collectivités locales pour permettre cette multifonctionnalité, cette mutualisation.

On pourrait par exemple imaginer d'ouvrir les locaux scolaires et périscolaires pendant les vacances ! Les cours d'écoles, avec toilettes, feraient d'excellentes aires de jeu, voire de pique-nique. C'était déjà le cas à Prague en 1990, dès la chute du Mur. Les internats ou les cités universitaires pourraient servir d'extension aux auberges de jeunesse, ou accueillir plus largement des stages avec résidence. C'est déjà largement le cas dans les établissements de l'enseignement agricole, aussi bien public que privé !

Et on devrait éviter le ridicule de la construction de bâtiments dédiés aux activités périscolaires, qui ont grignoté les cours d'école, faute d'accord avec les enseignants, alors que, par principe, on ne fait pas les activités scolaires et périscolaires en même temps !

Les locaux de différents services publics pourraient être mis à la disposition des associations, soit pour leurs réunions internes, soit pour leurs activités, en dehors des heures d'ouverture des services publics.

Plus globalement, le développement du télétravail devrait conduire à une réduction de surfaces de bureaux, une mutualisation des salles de réunions, et donc à une transformation de locaux tertiaires en locaux d'habitation. Les collectivités locales devraient être exemplaires, et entraîner ensuite les administrations privées dans ce mouvement.

Par ailleurs, dans le cadre de projets immobiliers à usage d'habitation, la collectivité devrait promouvoir le partage de locaux, que ce soit une buanderie, un garage à vélos, voire une chambre d'amis. De même, une piscine en copropriété dans un lotissement serait plus intéressante pour les usagers, et en même temps plus économe en eau et en espace que la multiplication de petites piscines privées.

Enfin, les normes de construction devraient intégrer des exigences de reconversion possible des bâtiments, permettant de changer l'usage sans devoir tout raser.

Proposition du groupe de travail : création d'un outil intercommunal

Prévoir la création d'une structure de Mulhouse Alsace Agglomération (régie, syndicat mixte, etc.) qui interviendrait auprès des communes pour les accompagner dans ces nouvelles manières de construire. Elle mènerait également des études pour trouver de nouvelles solutions de sobriété foncière. Elle accompagnerait les particuliers dans l'accueil de nouveaux logements sur leurs terrains pour éviter de construire en périphérie.

Elle s'attèlerait à la recherche et à l'identification des logements vacants pour prévoir leur rénovation.

En matière de recyclage d'espaces et de bâtiments, cette structure travaillerait en étroite collaboration avec les Établissements Publics Fonciers (EPF) d'État et locaux qui jouent un rôle primordial. Ils ont pour mission d'acquérir pour le compte des collectivités des terrains bâtis ou non et de les revendre. Cela leur permet de se positionner sur des immeubles d'habitats dégradés ou vacants et des friches qui n'intéressent pas d'autres acteurs. De plus, les EPF peuvent participer à des travaux de démolition et de dépollution.

Cette structure se pencherait également sur les possibilités « **d'intensification** » et de « **chrono aménagement** », c'est-à-dire d'optimiser l'utilisation des bâtiments plutôt que de multiplier les constructions. Les locaux des bibliothèques, par exemple, pourraient être utilisés par des associations pendant les horaires où elles ne sont pas ouvertes au public à l'exemple des cours d'école à Paris, qui sont ouvertes à tous les samedis. Autre exemple, l'île de Noirmoutier, où une école est transformée hors période scolaire en hébergement pour des familles précaires qui viennent en vacances. Cette mission serait à coordonner avec l'agence de tourisme du territoire.

2^e Partie – Réduire l’artificialisation : artificialiser pour quels usages, quelles priorités à artificialiser ?

Probablement ne prend-on pas la mesure de la rupture que la loi ZAN va engendrer dans la consommation d'espace. Elle va transformer notre approche "no limit" en nécessaire sobriété urbanistique où chaque mètre carré de terre grignoté devra faire l'objet de réflexions pertinentes.

1. En résumé

- Réduction de l’artificialisation : se donner des objectifs ambitieux pour devenir un exemple national en termes de ZAN.
 - Mulhouse Alsace Agglomération présente un grand potentiel de surfaces déjà artificialisées (friches industrielles en particulier) à exploiter pour éviter l’artificialisation sans réduire son potentiel de développement.
 - Être un territoire d’imagination pour son patrimoine naturel (notion de mutualisation d’espace, de réhabilitation énergétique, etc.).
 - Ne pas rester à 50% de diminution de surface artificialisée par décennie, proposer d’aller au-delà et utiliser la faible artificialisation comme un argument de promotion de notre territoire.
- S’assurer de la protection des zones de grande biodiversité (zones naturelles existantes, zones humides, bordures de rivières, etc. et les friches industrielles à regarder de plus près).
- Le sujet des terres agricoles : la nécessité de les préserver est unanimement reconnue et, pourtant, ce sont les surfaces les plus artificialisées.
- Pour quoi artificialiser ? Pour quels motifs est-il légitime d’artificialiser ? Quels motifs sont prioritaires et lesquels sont secondaires ? Quels usages acceptables pour ces surfaces artificialisées et quels usages n’en valent pas la peine ?
- Comment organiser la répartition géographique des hectares à artificialiser par commune – répartition par habitants ? par surface ? Et si une commune n’utilise pas son « droit à artificialiser » une autre commune peut-elle l’utiliser ?

- La compensation doit se faire en dernier recours avec un calcul de biotope surfacique harmonisé. S'il semble évident, qu'au sens strict, une compensation "à l'identique" est impossible sur le territoire, il faut viser une artificialisation *a minima* avec une notion d'amélioration environnementale à chaque projet. La logique doit conduire les bâtiments à s'adapter aux espaces et non l'inverse (limitation de l'empreinte au sol, retour de l'eau à la terre, notion de végétalisation, réflexion sur les matériaux, etc.).
- Imaginer la création d'un organe paritaire de surveillance et de décision pour les aspects gestion de la ZAN.

2. Quelle logique ?

La logique devait être : on artificialise si on n'a plus de place ailleurs ; et s'il n'existe pas d'endroits à réhabiliter ou de bâtiments à démolir, alors seulement on peut artificialiser!

La logique ne doit pas être uniquement celle, actuelle, de l'emplacement le plus accessible au plus grand nombre, qui est « forcément » la zone naturelle ou agricole à proximité d'un axe routier péri urbain.

La logique ne pourra plus être celle de l'urbanisation la moins chère et du retour sur investissement le plus rapide. On exigera des bâtiments qu'ils s'adaptent aux espaces en minimisant leur empreinte au sol.

Par exemple, pour les locaux commerciaux : les parkings seront sur ou sous les bâtiments ; idem pour les espaces de stockage. Un magasin comme IKEA aurait bien pu être sur plusieurs niveaux avec un parking soit dessous, soit dessus. Au minimum avec un parking silo ! L'argumentation du parking "solarisé" ne sera plus recevable pour justifier les parkings de grandes extensions.

On priorisera l'extériorisation « hors des murs de la cité », pour les installations classées qui, en dépit de la satisfaction à toutes les normes de sécurité en vigueur, pourraient présenter un risque pour les populations habitant dans les environs immédiats du futur projet.

On priorisera le « hors les murs » pour les constructions d'intérêt général.

Les nouvelles contraintes engageront des surcoûts. Un établissement d'intérêt public (collège, lycée, hôpital, etc.) devra peut-être se voir attribuer des dérogations par rapport aux bâtiments à usage commercial ou résidentiel.

Quelques liens utiles sur ce sujet comme aide à la décision :

- Notion de biotope surfacique : lien vers le webinaire de juillet 2022 sur le sujet (cf support du webinaire) : <https://experimentationsurbaines.ademe.fr/territoires-zero-artificialisation-nette/workshop/webinaire-flash-n-2-coefficient-de-biotope-surfacique-harmonise/>
- Réduction des émissions de carbone et stockage du carbone
 - <https://www.lafabriquedelacite.com/publications/zero-artificialisation-nette-zan-strategie-nationale-bas-carbone-snbc/>
 - https://www.lafabriquedelacite.com/wp-content/uploads/2022/04/LFDLC_Note_ZAN_2_v2-compressed.pdf

⇒ Questions :

Faut-il des dérogations pour ce type de constructions ?

Faut-il prévoir deux régimes de contraintes d'urbanismes ? Un premier pour l'urbanisme sur de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles et un régime moins contraignant pour l'urbanisation « dans les murs » ?

⇒ Idées :

Une autre idée serait de créer un **organe paritaire de surveillance** chargé, pour le dire rapidement, que les décisions d'artificialiser ne soient pas prises abusivement !! Attention à ne pas faire doublon avec la structure intercommunale proposée plus haut.

Le solaire sur les toits : interdire la consommation d'espaces pour les fermes photovoltaïques (1 megawatt (MW) en moyenne par hectare).

L'angle mort des projets d'envergure nationale ou européenne

Pour 2021-2031, la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) des projets d'envergure nationale ou européenne est comptabilisée dans le cadre d'un forfait au niveau national, et non au niveau régional ou infrarégional. Après consultation des régions, de la nouvelle conférence régionale de gouvernance et du public, ces projets sont listés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies par la loi. Les projets doivent présenter un intérêt général pouvant être qualifié de majeur.

Ce forfait a été voté à 12 500 hectares pour 2021-2031, dont :

- 2 500 hectares sont mutualisés pour les régions couvertes par le SDRIF, les SAR et le PADDUC,
- 10 000 hectares font l'objet d'une mutualisation entre les régions couvertes par un SRADDET.

En cas de dépassement du forfait, le surcroît de consommation ne peut être imputé sur l'enveloppe des collectivités territoriales ou de leurs groupements

Sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération, deux projets portés par des industriels et par la Chambre de Commerce et d'Industrie, dont les besoins n'ont pas encore été dimensionnés de façon rigoureuse, sont dans la liste officielle des projets d'envergure nationale ou européenne.

Nous attirons l'attention des élus communautaires sur la nécessaire réflexion très en amont du risque de défricher trop rapidement pour une faible, voire inexistante, utilisation d'hectares artificialisés préventivement.

A ce jour 2 niveaux de projet :

- Projet dont la surface artificialisée a été chiffrée : pas de projet sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération
- Projet dont la surface non artificialisée n'est pas chiffrée :
 - projet de développement économique majeur du pôle chimique de Chalampé,
 - projet de développement des espaces d'activités des Ports de Mulhouse Rhin.

3^e Partie - Compenser l'artificialisation : penser la qualité de la compensation sur le plan de la biodiversité

1. Contexte général

Éviter, Réduire, Compenser (E-R-C) l'artificialisation des sols

La fameuse succession de lettres E-R-C n'est pas nouvelle, elle est apparue dans une loi de 1976 qui fixait le cadre et les grands principes de la préservation de l'environnement en France. Il aura fallu juste quarante ans pour que la loi dite de « reconquête de la biodiversité » ne la remette au goût du jour.

La séquence éviter, réduire, compenser a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, « si possible », de compenser les effets notables qui n'ont pu être évités, ni suffisamment réduits, indiquait le Conseil général du développement durable en 2017. Depuis, **l'expression « si possible » a été gommée**, ce qui est une bonne chose.

Peu de gens ont une idée précise de ce que signifient les trois verbes qui se suivent dans cette séquence, beaucoup n'en connaissent que la dernière lettre, le C. Et encore, la compensation est de façon générale perçue comme une sorte de permis à détruire, racheté par quelques zones humides recrées au profit des naturalistes.

Compenser, cela veut dire **restaurer ou réhabiliter un milieu naturel semblable à celui qui a été altéré, ou en recréer un, ailleurs**. Sur un schéma clair, la séquence E-R-C présente l'intérêt de prendre en compte les impacts attendus / prédits dès le départ des réflexions. Grâce à l'évitement, ces impacts sont moins importants et sont encore diminués par la réduction. **Avec la compensation, les impacts résiduels peuvent être annulés, voire peuvent dégager des gains, pour la nature au sens large, c'est-à-dire la biodiversité, l'eau, les sols, tout ce qui constitue un écosystème.**

Dans ce but, **la compensation est essentielle. Elle doit permettre d'obtenir un milieu de qualité au moins équivalente au milieu impacté, elle doit amener des fonctionnalités écologiques en plus par rapport aux autres politiques publiques**, elle doit être réalisée si possible *in situ*, en tout cas, au plus près, et s'inscrire dans la durée. Principes d'équivalence, d'additionnalité, d'efficacité, de proximité et de pérennité.

Planifier les territoires, former les élus

La séquence E-R-C doit être anticipée très tôt et être réfléchi non pas à l'échelle de projets mais de territoires. On compense, ou pas, parce qu'on l'a prévu, selon une planification bien faite, à l'échelle du PLUi et des Scot par exemple. C'est une formidable opportunité à mettre en œuvre pour le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération et de ses 39 communes.

Il y a un travail à faire au niveau des élus. La séquence E-R-C, la biodiversité, le concept de biotope surfacique sont autant de notions avec lesquelles les élus et décideurs vont devoir se familiariser. Il faut les former et les accompagner pour qu'ils s'y retrouvent dans les documents d'urbanisme et qu'ils puissent comprendre que la biodiversité peut être un élément structurant de leur territoire. En définitive c'est toujours le maire qui détient le pouvoir de dire l'usage des sols par le permis de construire, qui a le dernier mot. Autant qu'il dispose du bon vocabulaire.

La base de la compensation, c'est le foncier, c'est donc un magnifique outil permettant de faire de l'aménagement du territoire, à l'échelle d'une commune. Un maire peut se servir de son foncier disponible pour entretenir la biodiversité par la compensation. En évitant qu'il n' imagine que la compensation l'empêche de développer sa commune, au seul profit de « la » ville qui continue de se développer à ses dépens. La valeur intrinsèque, intime, psychologique que les décideurs accordent à la biodiversité doit être plus forte que le bénéfice d'un parking...

La structure proposée plus avant pourrait également prendre en compte ce travail de formation et de conseil à faire au niveau des élus pour la séquence « compensation et biodiversité ».

2. Concrètement

Il conviendrait, dans le cadre d'un débat citoyen, de :

- définir ce qu'on entend par compensation (compensation à l'échelle de l'agglomération, entre communes, compenser au sein de la parcelle considérée et compenser en dehors de la parcelle concernée),
- définir quand elle est possible (logique éviter – réduire – compenser),
- lui affecter un potentiel de biodiversité (en lien avec Zéro Imperméabilisation Nette et coefficient de biotope surfacique harmonisé),
- définir par qui la compensation pourrait être vérifiée et comment la gérer à l'échelle de l'agglomération,
- poser l'ambition d'aller plus loin vers un retour à la nature.

En matière de compensation, il ne faut cependant pas confondre deux types de mesures :

- les mesures d'amélioration, pour compenser une artificialisation possible, inscrites au PLUi,
- les mesures de renaturation, pour compenser une artificialisation qui dépasserait le quota imposé par la loi ZAN.

En effet, la notion de compensation, au sens strict, semblait porter sur la création d'une zone naturelle (à partir d'une zone dégradée) équivalente à la zone naturelle détruite. Il est aujourd'hui pertinent de prévoir des compensations qui soient des améliorations substantielles du fonctionnement de zones naturelles dégradées ou fragilisées.

En particulier, on pensera à améliorer le cycle de l'eau, en promouvant des mesures ambitieuses d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en créant des noues d'infiltration, en désimperméabilisant les sols ouverts à la circulation. Ces pratiques seraient bénéfiques à la végétation, tout en soulageant les dispositifs coûteux de traitement des eaux usées. Les documents de références, pour l'instant, encouragent ou promeuvent ces pratiques. Il serait opportun de voir jusqu'où ils pourraient être imposés.

Par contre, l'amélioration environnementale de tous les projets qui impliquent une artificialisation est une nécessité, et il y a des pistes !

Ou alors, il faudrait décider que certaines activités ne sont plus du tout légitimes (ce qui est difficile à envisager car l'illégitimité d'aujourd'hui ne sera peut-être pas celle de demain, exemple : moto électrique, avion hydrogène, etc.) ou pertinentes (faut-il encore des terrains de motocross, des aéroclubs de loisir ? Quel avenir pour les golfs les étés sans eau ?) et renaturer les espaces occupés par ces activités. Cela supposerait des arbitrages énergiques.

⇒ **Questions :**

Que se passera-t-il dans le cadre de projets menés par Mulhouse Alsace Agglomération, la Région ou l'Etat sur le territoire d'une commune et pour lesquelles la commune en question n'aura pas son mot à dire ? Comment sera-t-elle compensée ? Et que se passera-t-il si ces projets entraînent pour la commune le dépassement de l'artificialisation autorisée pour la période de référence ?

⇒ Idées :

Après avoir évité d'artificialiser, après avoir réduit la zone artificialisée, vient la notion de compenser. Sur une surface donnée, pour imaginer compenser il faudra au préalable connaître l'état de la zone en question sur différents aspects. Ce diagnostic de l'existant pourra ensuite permettre d'identifier les moyens de compensation adéquats.

Il est alors nécessaire de pouvoir mesurer le **potentiel de biodiversité du projet**. Sur ce sujet il existe le **coefficient de biotope surfacique (CBS)** <https://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outill11p6364.pdf> qui permet de quantifier, par le biais d'un ratio, la surface favorable à la biodiversité sur la surface totale du projet. Initialement imaginé dans les années 90 à Berlin, le CBS irrigue d'ores et déjà les réflexions et exigences de plusieurs grandes villes françaises. Selon les besoins au niveau local, le CBS, au plutôt le CBS minimal, est différent. Mais depuis 2021 un groupe de travail coordonné par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) a permis de déterminer un CBS harmonisé (CBSH).

Le CBSH permet d'avoir une méthode de calcul uniforme sur le territoire, d'évaluer l'impact sur la biodiversité d'un projet et de suivre l'évolution du potentiel de biodiversité avant un après un projet.

Il peut être calculé à plusieurs niveaux : projet, îlots/quartier, territoire.

RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES
CAHIER TECHNIQUE ÉCOSYSTÈMES DANS LES TERRITOIRES

FICHE
OUTIL
MÉTHODE
n°11
suite

BIODIVERSITÉ
LE COEFFICIENT DE BIOTOPE
par surface (CBS)

PRÉCISIONS

Type de surface	Coefficient de valeur écologique (CBS)
1. Surfaces imperméables	0,0
2. Surfaces semi-perméables	0,3
3. Surfaces semi-ouvertes	0,5
4. Espaces verts sur dalle I	0,5
5. Espace verts sur dalle II	0,7
6. Espaces verts en pleine terre	1,0
7. Toiture classique	0,2
8. Mur végétalisé	0,5
9. Toiture végétalisée	0,7

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier)

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de graviersable)

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bfff/fr/bff_berechnung.shtml

Cet indicateur, déployé actuellement dans le cadre de travaux nationaux, pourrait être intégré au plus tôt dans les réflexions de l'agglomération qui marquerait ainsi son engagement sur le sujet avec la prise en main du CBSH.

En complément de cet indicateur et des exigences qui peuvent y être associées, des valorisations de bonnes pratiques complémentaires peuvent être imaginées telles que l'installation de nichoirs, etc.

La compensation doit viser le maximum possible, peu importe le coefficient CBS initial.

Il faudra peut-être imposer un minimum au CBS final (à définir) quel que soit le coefficient initial. Et il faut distinguer l'amélioration de la compensation (amélioration ne vaut pas compensation !) Sinon la tentation peut être grande...

3. Focus sur la désimperméabilisation

Coupler ZAN et objectif zéro imperméabilisation

Le projet de loi « Climat et résilience » propose de considérer comme artificialisé « *un sol dont l'occupation ou l'usage affecte durablement tout ou partie de ses fonctions* » et d'inscrire l'objectif de zéro artificialisation nette dans le code de l'urbanisme. « *L'intention est louable, et a le mérite de replacer les sols au cœur des politiques environnementales. Si on veut réellement compenser, il faut le faire à service égal: la destruction d'une zone humide abritant des espèces patrimoniales et atténuant l'intensité des crues ne saurait être compensée par le reboisement d'un champ. Aujourd'hui, dans le cadre de la compensation écologique, on est simplement à surface égale, sans tenir compte des spécificités de tels ou tels sols, avec une forme de double peine pour les terres agricoles qui accueillent à la fois les nouveaux aménagements et la zone de compensation de ces nouveaux aménagements* », explique Isabelle Feix.

La raison est d'abord économique: une compensation effective qui viserait à restaurer l'ensemble des fonctionnalités des sols aménagés serait très onéreuse (il faut qu'elle le soit afin de garantir que l'artificialisation se fasse en dernier recours !) et présenterait en outre un casse-tête logistique: où restaurer une zone humide, un corridor écologique, une zone nourricière pour une espèce sensible? Le combat serait-il perdu d'avance? « *Pas si on couple le ZAN avec un objectif de zéro imperméabilisation* », répond-elle avec malice. « *Un objectif de **Zéro Imperméabilisation Nette (ZIN)**, plus accessible, serait un compromis, et permettrait d'engager avec plus d'ambition tous les acteurs, collectivités comme aménageurs, dans la lutte pour la préservation des sols.* » D'autant que des surfaces

artificialisées, comme celles dédiées à un parking ou une route, peuvent être rendues perméables sans changer d'usage.

Aller plus loin :

<https://infos.ademe.fr/magazine-mars-2021/dossier/objectif-zero-artificialisation-nette/CEREMA-plaquette-de-présentation-désimperméabilisation>

Concrètement

La désimperméabilisation des cours d'école est une idée qui a déjà fait son chemin, elle pourrait aussi concerner les lotissements.

La structure intercommunale proposée en amont pourrait aussi travailler sur des projets de renaturation et de désimperméabilisation. Elle inciterait les élus à faire de la gestion alternative des eaux pluviales et les accompagnerait dans cette démarche. Il s'agirait de faire des aménagements pour que les eaux pluviales soient stockées ou filtrées dans différents ouvrages, et non plus évacuées dans le réseau des eaux usées. La désimperméabilisation consisterait à remplacer le bitume par des espaces mêlant différentes matières végétales. Des projets pourraient être menés dans de nombreuses écoles des communes du territoire de Mulhouse Alsace Agglomération comme c'est déjà le cas de la région Rhône-Alpes.

Mais l'installation de noues végétalisées pourrait aussi se faire dans des lotissements. Il faudrait repenser la manière de circuler dans les lotissements en créant des zones de circulation apaisées et en désimperméabilisant les trottoirs selon une autre expérience menée dans le Rhône. Les zones commerciales pourraient elles aussi accueillir des dispositifs favorisant plus de biodiversité et une meilleure gestion des eaux pluviales. Il serait possible de mutualiser les places de stationnement entre les différents commerces, de faire des places de parkings perméables et des toitures végétalisées sur les commerces.

Ces propositions sont faites à partir de nombreuses initiatives qui existent dans différentes régions françaises pour parvenir à une division par deux du rythme de la consommation foncière.

4^e Partie – Participation à la réflexion sur le futur PLUi

Le groupe de travail a organisé des ateliers en juin 2023 au CINE « Le Moulin Nature » à Lutterbach qui ont donné lieu à une contribution du CDD au futur PLUi disponible sur le site m2A.fr :

<https://www.m2a.fr/wp-content/uploads/2023/08/2023-conseil-developpement-m2A-contribution-Plan-Local-Urbanisme-intercommunal.pdf>

Notre groupe de travail est naturellement disposé à travailler sur l'élaboration du PLUi et souhaitera s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique.

- ⇒ **Le groupe de travail est disponible pour animer des temps de formation en direction des élus et de cadres sur ces problématiques en utilisant les jeux éducatifs cités en bibliographie.**

5^e Partie – Soigner les bordures urbaines

Sur ce sujet, voir la contribution du Conseil de Développement au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mulhouse Alsace Agglomération – Avril 2023

Au moment où nous devons, en application de la loi Zéro artificialisation Nette et pour préserver de notre milieu de vie, réduire drastiquement notre consommation de terres agricoles ou naturelles, il devient indispensable de rechercher tous les moyens pour faire adhérer la population à cette démarche, et de lui donner un sens positif. Une démarche concrète, peu évoquée dans la littérature spécialisée, consiste à reconsidérer radicalement notre conception, notre gestion des bordures urbaines.

Assez souvent, la limite entre les zones urbanisées et les zones naturelles est une frontière infranchissable (pensons aux lotissements clôturés, sans accès aux champs ou à la forêt). A d'autres endroits, au contraire, c'est une sorte de no man's land peu entretenu, peu accueillant (pensons à certaines zones d'activité). Ces zones périurbaines peu attractives sont alors perçues comme des espaces superflus, disponibles pour de futures extensions urbaines, et encouragent peu à peu à l'étalement urbain, par grignotage lent.

Les bordures urbaines : lieux d'intérêts

Pour faire entrer dans les esprits l'objectif de limitation de consommation des terres agricoles/naturelles, et simultanément pour rapprocher les citoyens des milieux naturels, il convient de porter une attention particulière à ces bordures urbaines, afin de les fixer, comme lieux d'intérêt et d'inviter à les traverser.

L'objectif est quadruple : marquer le point où s'arrête la ville, le point où elle devra s'arrêter, inviter à sortir de la ville et à franchir cette limite. L'idée n'est pas de reconstruire des remparts (qui ont toujours engendré des faubourgs), il serait pertinent de matérialiser une zone de transition, zone naturelle, mais accessible aux citoyens, limite de l'urbanisme, et invitation à la nature. Cette transition s'intégrera dans un programme général d'amélioration des relations avec la nature, et de réduction des tensions ville/campagne.

Des propositions à intégrer dans le PLUi

Cette attention se fera dans les choix d'urbanisme, ou plus généralement d'occupation des sols.

- On veillera à ce que chaque quartier construit permette aisément l'accès, pour les piétons et les cyclistes, aux espaces naturels les plus proches. Cela suppose de prévoir des franchissements sécurisés des roades et autres voies de desserte automobiles, mais aussi de veiller à la perméabilité des lotissements, et donc à des

passages entre les maisons, connectés avec les chemins ruraux ou les sentiers forestiers.

- La question des pratiques agricoles en bordure de ville devra être travaillée pour trouver un équilibre entre la nécessaire culture des terres par les agriculteurs et la cohabitation avec les zones résidentielles. En effet, une mer de champs de maïs (et le passage régulier de gros engins agricoles, bruyants et éventuellement polluants) ne rend pas les terres agricoles attractives, plaisantes. Aussi, il serait aussi intéressant de travailler à une ceinture verte autour de chaque zone urbanisée. On peut se souvenir de la ceinture de jardins ouvriers autour des cités, ou des quartiers de maraîchers qui entouraient certaines villes.
- On pourra aussi imaginer une ceinture arborée (vergers communaux, bois, arbres décoratifs), ouverte à la circulation des engins non motorisés. La priorité donnée aux arbres aurait une double fonction :
 - l'arbre est un signe de durée, un engagement collectif pour graver le choix de la limite urbaine dans le long terme (muraille verte) ;
 - la ceinture arborée sera un havre de repos et de fraîcheur, à proximité immédiate des zones habitées, abri indispensable à prévoir et développer pour faire face aux canicules qui nous attendent.

Évidemment, une telle démarche suppose un long travail, à différents niveaux. Cela ne pourra être que l'aboutissement d'une négociation délicate et d'une démarche collective.

Dans tous les cas, cet objectif à long terme mériterait d'être inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mulhouse Alsace Agglomération.

Complément du groupe de travail du présent avis :

S'agissant de restaurer une agriculture périurbaine de qualité (maraîchage ou vergers), il ne faut pas évacuer la difficile question de la sécurité de ces exploitations. De nombreux témoignages convergent pour dire qu'en bordure de ville, le maïs est la seule production qui ne soit pas pillée (contrairement aux fruits, aux légumes) ou saccagée (ah, le pique-nique dans le blé en herbe !) par les citadins. Peut-être qu'une exploitation communautaire, partagée, serait mieux respectée. Un mélange d'éducation, de surveillance et de répression sera à imaginer, et c'est aussi une urgence pour rétablir de meilleures relations ville/campagne.

Par contre, on pourrait faire valoir qu'une production de haute valeur contribuerait à une valorisation du prix de la terre agricole, et donc sécuriserait l'équilibre financier des exploitants vieillissants.

Bibliographie – Références

LOI ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES MINISTÉRIELS :

- [Loi climat et résilience](#) du 22 Août 2021
- Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045727061>
- Guide Synthétique Zéro Artificialisation Nette novembre 2023 :
 - https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23_VF.pdf
 - <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-43863-zan-liste-grands-projets.pdf>

OUTILS D'OBSERVATION ET D'ACCOMPAGNEMENT :

- [Le portail national de l'artificialisation des sols](#) permet de visualiser (carte interactive, tableau de bord) et de télécharger gratuitement des données de consommation d'espace.
- "[Mon Diagnostic Artificialisation](#)" (opéré par une start-up d'Etat) permet à tous de choisir un territoire – une région, un département, un SCoT, un EPCI, une commune – et d'obtenir des tableaux de bord et des cartographies.
- "[Cartofriches](#)", un outil d'aide à l'identification des friches intégrant notamment les données des observatoires locaux.
- "[UrbanVitaliz](#)", un service public gratuit d'accompagnement et de conseil des collectivités pour réhabiliter des friches.
- "[UrbanSimul](#)", un outil d'aide à l'élaboration de la stratégie foncière des collectivités
- Coefficient de Biotope Surfacique.
<https://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outill1p6364.pdf>

DOCUMENTS DE TRAVAIL :

- Agence de Fabrique Urbaine et Territorial du Sud-Alsace (AFUT)
 - Sur le zéro artificialisation net :
 - <http://afut-sudalsace.org/document/show/demain-zero-artificialisation-nette-pour-les-futurs-scot-et-plui-de-nos-territoires-diaporama-de-l-avant-midi>
 - <http://afut-sudalsace.org/document/show/le-zan-et-les-elus-de-la-region-mulhousienne-synthese-de-5-entretiens-realises-aupres-d-elus-du-territoire>
 - Sur l'agriculture :
 - Les résultats du recensement agricole 2020 à l'échelle des territoires fins est en cours de mise en ligne. Il pourra renseigner sur la SAU et son évolution, et plus au fur et à mesure des données dispos :
 - <https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/#c=home>
 - https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/#bbox=993700,6768767,52488,26894&c=indicator&i=stru_2020_1.sauv20&t=A02&view=map1
 - Où développer une agriculture de proximité en région mulhousienne? Publication Juillet 2019 Inventaire initial et fiches communales : <https://www.aurm.org/uploads/media/5d3f0e275683d.pdf>
 - L'agriculture de proximité en région mulhousienne...bénéfices, typologies et possibilités locales, publication de mars 2021 : <http://afut-sudalsace.org/document/show/l-agriculture-de-proximite-en-region-mulhousienne-benefices-typologies-et-possibilites-locales>
 - On décrypte pour vous : l'occupation agricole dans la Région Mulhousienne, publication de janvier 2021 : <http://afut-sudalsace.org/document/show/l-occupation-agricole-dans-l-agglomeration-mulhousienne>
 - La carte des surfaces agricoles de m2A : <http://afut-sudalsace.org/document/show/l-occupation-agricole-dans-l-agglomeration-mulhousienne>
 - Un document plus ancien (2012) mais avec des exemples de démarches proactives sur d'autres territoires pour la préservation des terres : Le foncier agricole : retours d'expériences des stratégies de partenariat et de maîtrise foncière : <https://afut-sudalsace.org/document/show/le-foncier-agricole-retours-d-experiences-des-strategies-de-partenariat-et-de-maitrise-fonciere>
- Réseau des agences d'urbanisme du Grand Est
 - <http://afut-sudalsace.org/document/show/region-grand-est-le-zan-limites-et-potentiels-eclairages-regionaux-pour-identifier-les-gisements-de-la-sobriete-fonciere>

- Point de vue des professionnels du bâtiment et de la construction
 - <https://www.architectes.org/prets-pour-le-zan>
 - <https://www.architectes.org/actualites/replay-du-webinaire-objectif-zan>
 - <https://www.batiweb.com/actualites/legislation/objectif-zan-une-necessaire-adaptation-de-la-loi-42339>

DIFFUSION / ANIMATION / JEUX ÉDUCATIFS :

- Play ZAN : <https://www.aua-toulouse.org/sobriete-fonciere-une-animation-pedagogique-pour-depasser-lapproche-comptable-du-zan/>
- Fresque de l'artificialisation : <https://www.lafabriquedelacite.com/publications/fresque-de-lartificialisation-des-sols/>

Composition du groupe de travail

- Lionel L'HARIDON
citoyen volontaire
pilote de groupe
- Jean GODINAT
représentant de Bantzenheim
co-pilote de groupe
- Charles ABRAHAM
représentant de Riedisheim
- Michel BOURGUET
personne qualifiée
- Alain FREMIOT
représentant de Kingersheim
- Nathalie GRADOUX
représentante d'Alsace Nature
- Romain HARTMANN
citoyen volontaire
- Armand LE GAC
personne qualifiée
- Laurette MESCHENMOSE
citoyenne volontaire
- Marina NUNES
citoyenne volontaire
- Dominique ROUSSELOT-CHIAPPINI
représentante d'Illzach
- Angélique SAGE
représentante d'Ungersheim

Avec la participation de :

- David BOOS
personne qualifiée
- Jacques COLOM
représentant de Battenheim





MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Maison du Territoire
9, avenue Konrad Adenauer - BP 30100
68393 Sausheim Cedex
Mail : cdd@m2A.fr
