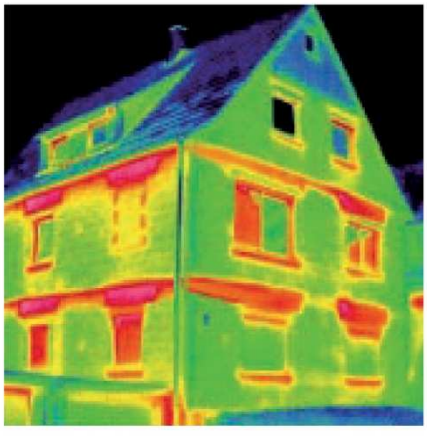
Schéma de cohérence territoriale des Vosges Centrales

RAPPORT DE PRÉSENTATION

III. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Projet de SCoT Arrêté – II^{ème} révision - Version du 27 janvier 2020



SCOT
Schéma de Cohérence Territoriale

SYNDICAT MIXTE
DU SCOT DES
VOSGES CENTRALES

SCOT
Schéma de Cohérence Territoriale
SYNDICAT MIXTE
DU SCOT DES
VOSGES CENTRALES

Schéma de cohérence territoriale des Vosges Centrales

RAPPORT DE PRÉSENTATION

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II. DIAGNOSTIC

III. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

IV. JUSTIFICATION DES CHOIX

V. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE & ARTICULATION AUTRES PLANS ET PROJETS DE RANGS SUPÉRIEURS

VI. SUIVI - ÉVALUATION

VII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

VIII. GLOSSAIRE

Sommaire

Méthodologie

1. Analyse de la consommation foncière 9

1.1. Une artificialisation des espaces agricoles importante mais en diminution.....9

1.2. Un habitat moins dense et plus dispersé au sud du territoire.....17

2. Evaluation de la consommation foncière prévue par le SCoT..... 23

2.1. Consommation foncière dans les zones d'activités du SCoT.....23

2.2. Consommation foncière dans les capacités urbaines pour l'habitat du SCoT.....28

2.3. Une capacité future d'urbanisation majoritairement sur de l'espace agricole.....30

2.4. Report des capacités d'urbanisation du SCoT dans les documents d'urbanisme ..30

2.5. D'importantes capacités de mutation 35

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

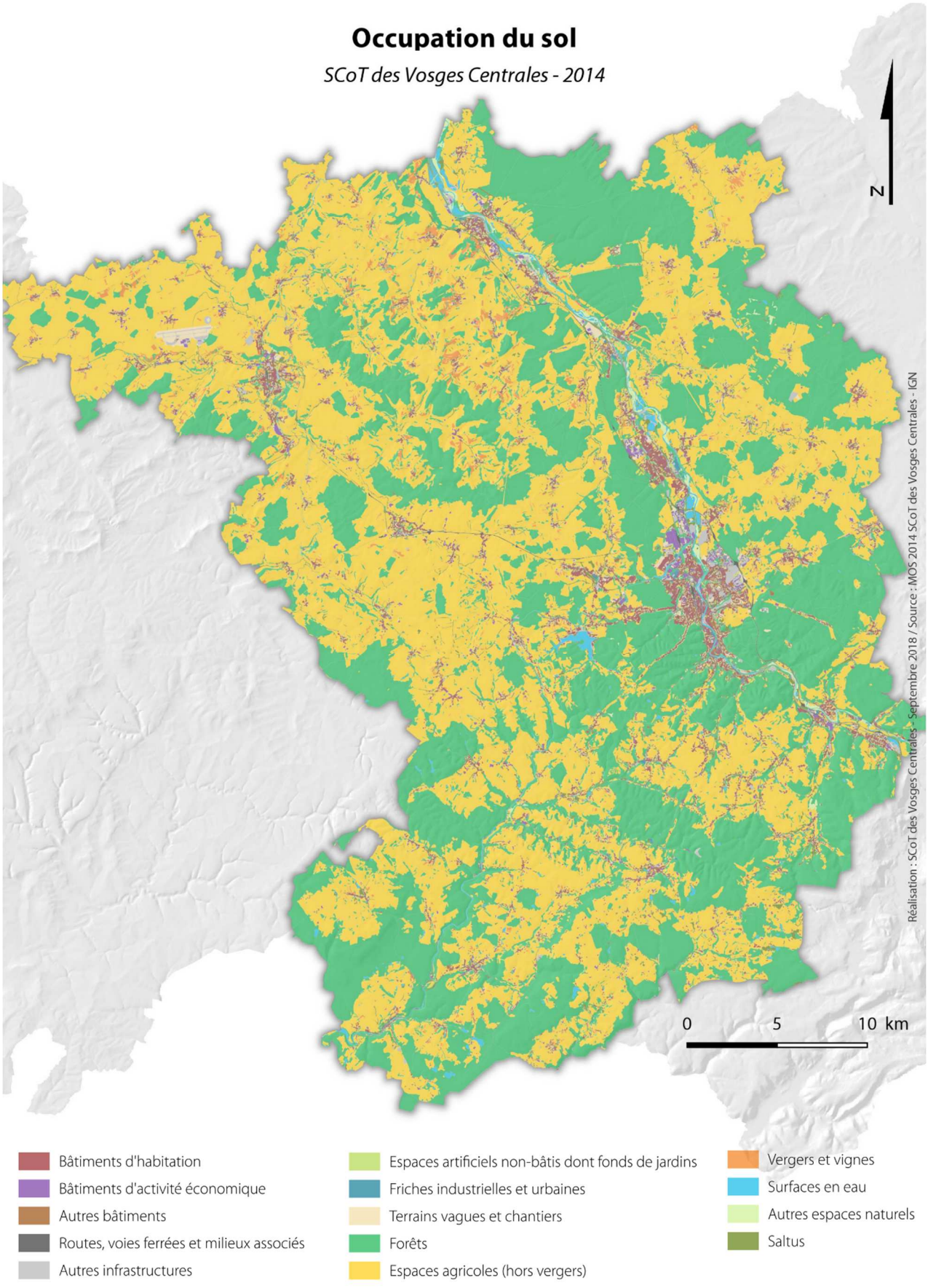
[…]

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Article L 141-3 du Code de l'Urbanisme

Occupation du sol

SCoT des Vosges Centrales - 2014



Méthodologie

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, les SCoT doivent fournir une analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et déterminer des objectifs de consommation économe de l'espace pour le futur.

Pour la révision du SCoT, le syndicat a observé le Mode d'Occupation du Sol (MOS) du territoire selon les photographies aériennes des étés 2001, 2006, 2010 et 2014 pour mesurer la consommation foncière.
Il a défini 4 grandes classes que sont :

- Les espaces artificiels,
- Les espaces forestiers,
- Les espaces agricoles,
- Et les espaces naturels.

Ces classes sont elles-mêmes sous divisées en plusieurs « sous-classes » (excepté la classe des espaces forestiers qui contient tous les espaces de forêt dense c'est-à-dire composés d'arbre d'au moins 4 à 6 m, dont le couvert végétal en été est supérieur à 80% du visuel sur orthophotographie et d'au moins 2 000 m² ainsi que les espaces forestiers coupés ou en régénération dans le cadre d'une exploitation forestière).

Par exemple, la classe des espaces artificiels est décomposée entre :

- Les bâtiments d'habitat et leur périmètre immédiat (c'est-à-dire terrasse, petits jardins inférieurs à 2 000 m², piscine, garages…)
- Les bâtiments économiques (dont les bâtiments à vocation agricole),
- Les autres bâtiments (bâtiments technique, administratifs…)
- Les infrastructures linéaires (routes, voies ferrés),
- Les autres infrastructures (carrières, parkings, cimetières, golfs, parcs et squares…),
- Les espaces mutables (dont les fonds de jardin, les grands jardins ouvriers et les espaces verts de pied d'habitations ou d'entreprise, à ne pas confondre avec les réserves foncières des entreprises),
- Les friches bâties,

Et les terrains vagues et terrains en chantier et les réserves foncières d'entreprises.
Le Syndicat s'était engagé en 2013 dans une première mesure de la consommation foncière à partir des fichiers de la Direction générale des services fiscaux du Ministère de l'Economie et des Finances en

Quelle définition pour l'artificialisation des sols ?

Le SCoT a retenu celle de l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA), s'appuyant sur une définition issue de l'Insee, définissait ainsi la « consommation d'espace effective » en 2014 : « toute surface de terres sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé de la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquent de remise en état ». L'observatoire distinguait cette consommation d'espaces et les zones en extension de l'urbanisation prévue dans le zonage des documents d'urbanisme. En effet, un PLU peut classer en zone U un espace encore non artificialisé.

concertation avec la DDT des Vosges (source : fichier MAJIC). Constatant les limites de cette source, notamment pour suivre l'évolution des terrains à vocation économique, agricole, forestière et environnementale, le choix a été fait de privilégier l'interprétation de photographies aériennes entre l'été 2001 et l'été 2014 en se rapprochant des principes appliqués lors de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT actuel (soit 13 années). Ce choix permet de connaître de manière fine les changements de destination des sols sur la base d'une maille minimale de 2 000 m² (une maille inférieure à 2 000 m² perdrait en fiabilité). Les fichiers MAJIC quant à eux, complètent cette analyse notamment sur les données concernant l'habitat (densité

consommation foncière correspond à la fois à l'évolution de l'artificialisation du sol (cf. définition pour la consommation d'espace[1]) mais aussi à l'évolution des espaces agricoles, forestier et naturels qui peuvent, dans certains cas, consommer d'autres espaces, comme par exemple des remises en état de gravières, des haies défrichées pour augmenter la surface agricole ou des espaces en eau nouvellement créés. Il est à noter que les consommations liées aux nouveaux espaces forestiers sont plus complexes à identifier car cela requiert un temps plus long pour passer d'un état agricole, naturel ou artificiel à un état de forêt dont les étapes se discernent mal sur les orthophotographies.

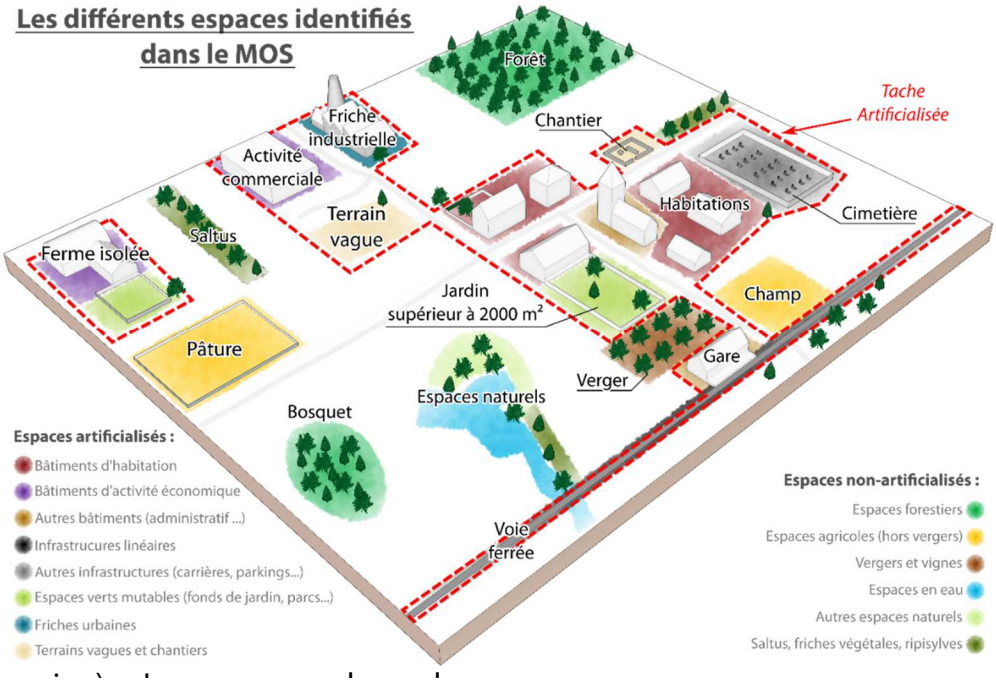


Figure 1 : *Schéma explicatif des éléments identifiés dans le MOS et leurs catégories attribuées*

[1] Source : Analyse de 10 SCoT « Grenelle » - *La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les SCoT* / CEREMA fiche n°2 – Juin 2015

1. Analyse de la consommation foncière

1.1. Une artificialisation des espaces agricoles importante mais en diminution

Un territoire essentiellement agricole et forestier

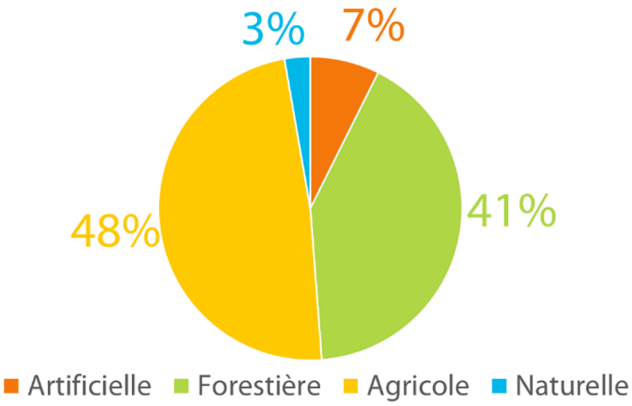
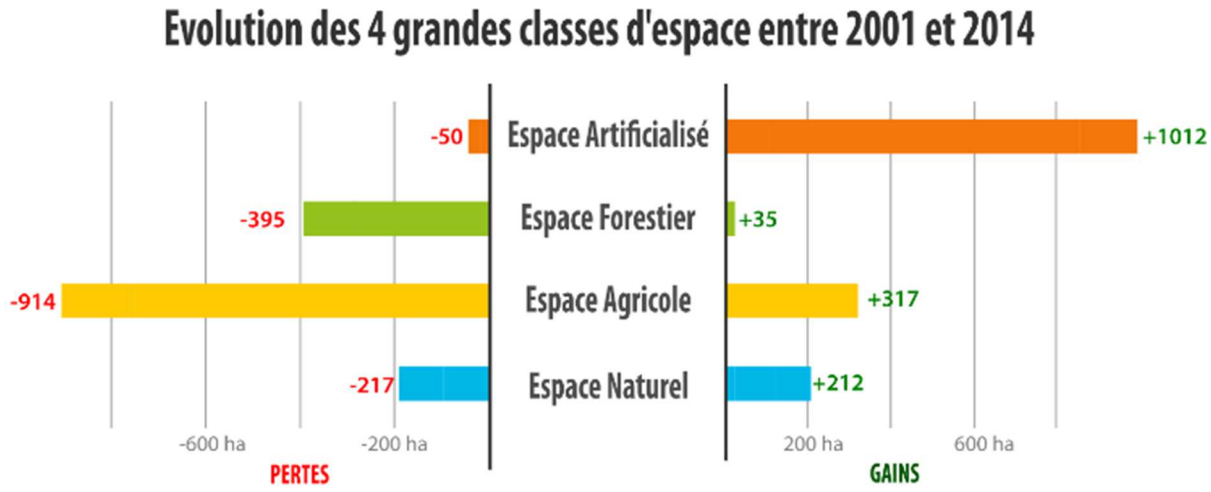
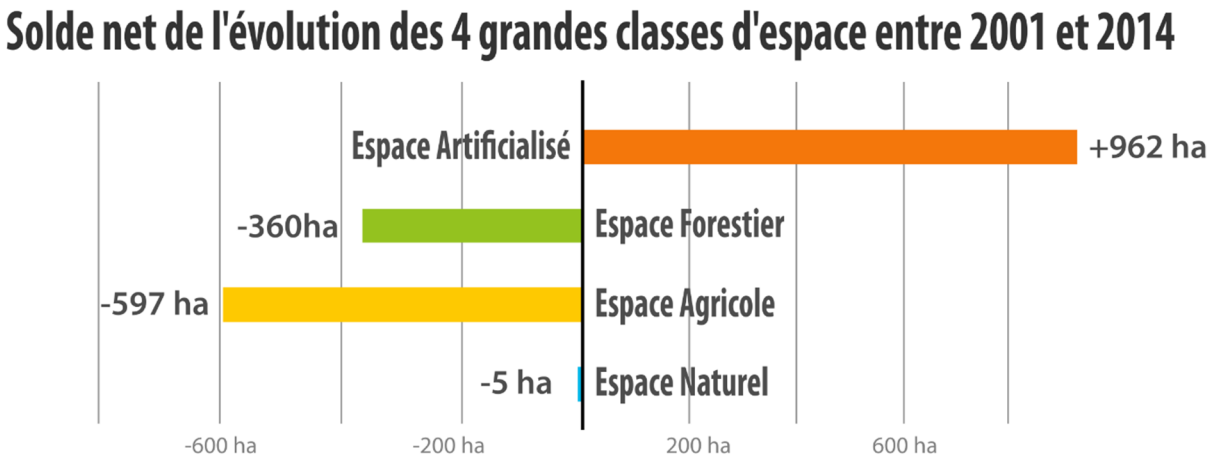


Figure 2 : *Occupation du sol du SCoT actuel selon le MOS de 2014*

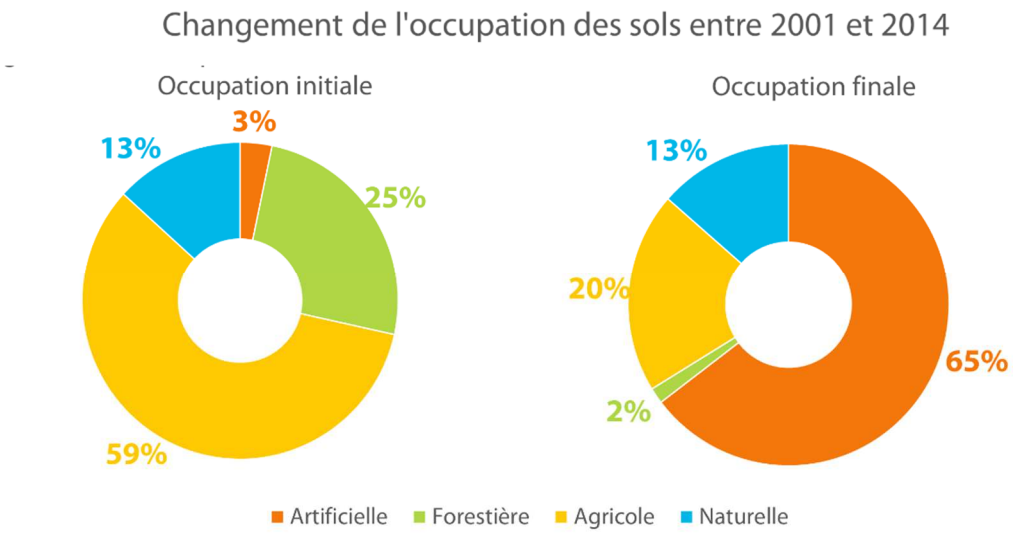
La surface du SCoT en révision regroupe 160 322 hectares où dominent **l'agriculture (48%) et la forêt (41 %).** L'espace artificialisé représente 7,4 % et il est en légère progression par rapport à 2001 (ou il représentait 6,8 %). L'espace naturel représente 3 %.

Le bilan de l'évolution des grandes classes d'occupation du sol montre que la progression de **l'artificialisation ressort avec une augmentation de 1 012 hectares artificialisés entre 2001 et 2014. Les espaces forestiers affichent un gain relativement faible de 35 hectares** ce qui s'explique par la temporalité nécessaire à une forêt pour devenir mâture. En effet, les espaces de transitions tels que les broussailles ou les friches végétales apparaissent dans la catégorie des espaces naturels tant qu'ils ne sont pas des forêts véritablement constituées. Ainsi **les espaces naturels ont augmenté de 212 hectares** et **les espaces agricoles de 317 hectares.**





En parallèle, les espaces artificiels ont diminué de 50 hectares et les espaces forestiers de 395 hectares. Ce sont les espaces agricoles qui ont subi la baisse de surface la plus importante avec 914 hectares en moins entre 2001 et 2014. Enfin les espaces naturels ont diminué de 217 hectares. L'artificialisation s'est faite principalement sur les terrains agricoles mais **il est à noter que les espaces boisés de petites tailles ont aussi été grignotés par l'agriculture à hauteur de 190 hectares** entre l'été 2001 et l'été 2014, ce qui a permis d'équilibrer partiellement la perte globale d'espaces agricoles sur cette période. Cependant, l'artificialisation n'explique pas tous les changements d'usage du sol mais à peine les deux-tiers. Sur les 1 576 hectares qui ont changé de destination, **3 % représentaient des surfaces artificialisées (50 hectares) qui ont été restituées** essentiellement au milieu naturel à hauteur de 53 % et 47 % sont devenus des espaces forestiers ou agricoles.



Figures 5 : *Évolution de l'occupation du sol entre 2001 et 2014*

Une artificialisation en baisse

- **Une artificialisation principalement au dépend de l'agriculture**

	VA (ha)	%
Espace forestier	106	10%
Espace agricole	821	81%
Espace naturel	85	8%
Total	1012	

***Figures 6** : Surfaces consommées par l'artificialisation sur le SCoT entre 2001 et 2014*

Les terrains nouvellement artificialisés entre 2001 et 2014 représentent donc 1 012 hectares (terrains qui étaient à l'origine agricoles, forestiers ou naturels).

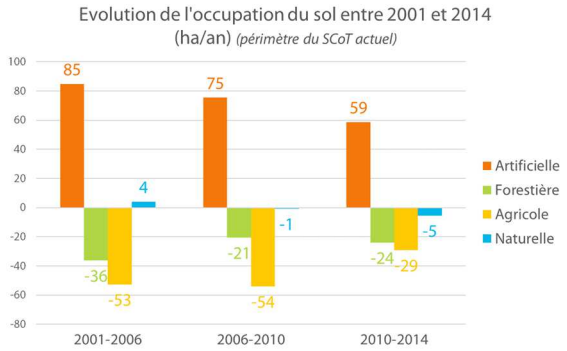
L'essentiel de l'artificialisation s'est effectué au détriment des terres agricoles pour environ 821 hectares agricoles perdus.

La part des espaces naturels ou forestiers artificialisés représente 191 hectares et elle s'explique essentiellement par des déclassements ou des suppressions de bosquets non soumis au régime forestier ou à autorisation de défrichement, notamment pour les surfaces de moins de 4 hectares.

- **Un rythme d'artificialisation relativement soutenu qui se ralentit**

Un ralentissement du rythme d'artificialisation s'observe entre la période 2001-2006 (85 ha/an), la période 2006-2010 (71 ha/an) et la période 2010-2014 (59 ha/an).

***Figures 7 :** Solde net de l'occupation du sol du SCoT selon le MOS depuis 2001*



- **De nouveaux espaces convertis à l'agriculture qui ne compensent pas les pertes globales sur le SCoT**

La diminution nette d'espaces agricoles entre 2001 et 2014 (en tenant compte des gains d'espaces agricoles sur des espaces forestiers, naturels voire artificiels) est de 597 ha. Toutefois, Le rythme de diminution a ralenti entre 2001 et 2014, surtout durant la période 2010 - 2014 (29 ha/an contre environ 54 ha/an sur la période précédente).

Cette baisse est essentiellement due à la baisse de l'artificialisation (principal consommateur d'espaces agricoles) mais aussi aux gains des espaces agricoles sur les espaces forestiers. Les pertes brutes d'espaces agricoles se concentrent principalement le long de l'axe de la Moselle au niveau des pôles urbains (Capavenir, Épinal, Golbey et Charmes) et sur certaines communes de la première voire de la deuxième couronne d'Épinal ((Jeuxey, Uxegney, Les Forges, Hadol, Uzemain, Girancourt…).

Sur les 549 hectares d'espaces agricoles perdus entre 2006 et 2014, 323 avaient été déclarés à la PAC en 2006 soit 59% et ce malgré le fait qu'il s'agissait des premières déclaration PAC informatisées et qu'il ait été possible que toutes les surfaces n'aient pas été déclarées.

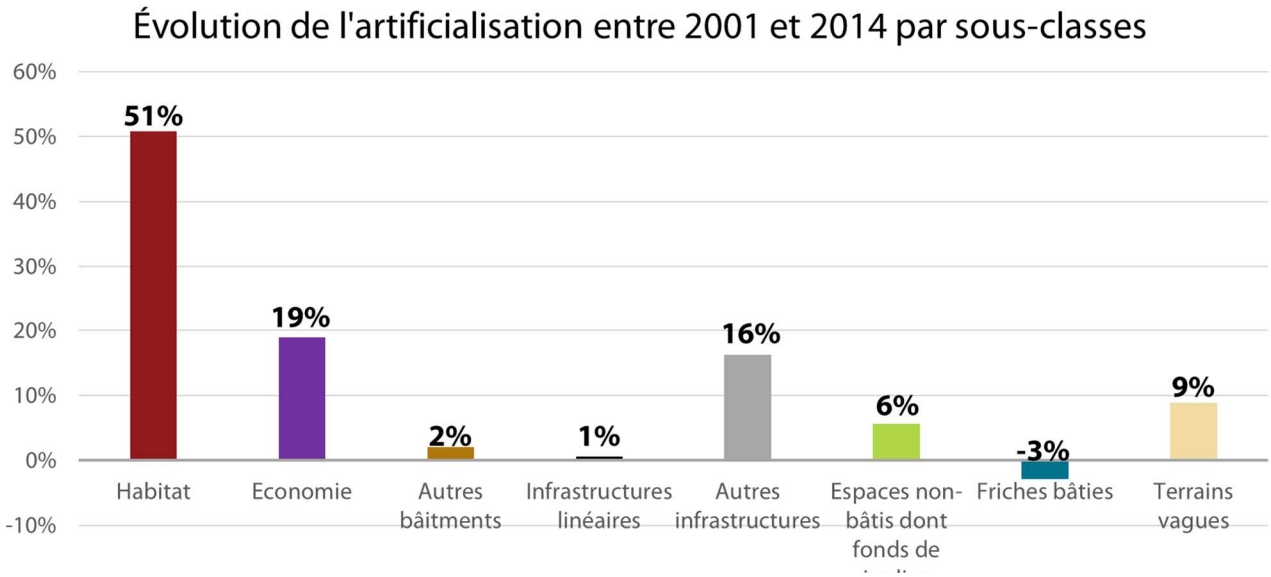


Figure 8 : *Part des sous-classes artificielles dans l'évolution nette de la consommation foncière*

- **Une part prédominante de l'habitat dans l'artificialisation**

L'observation du solde net de 962 hectares d'espace artificiel montre que l'habitat tiens une place prédominante (51%). L'augmentation de l'habitat (construit à la fois sur des espaces non-artificiels mais aussi à l'intérieur même de l'espace artificiel de 2001 moins les espaces d'habitat démolis) représente 488 hectares soit +38 ha/an. L'habitat démoli représente environ 26 hectares entre 2001 et 2014, essentiellement dû à la démolition de HLM ainsi qu'à la démolition ponctuelle de quelques vielles fermes L'espace alors occupé est, dans tous les cas, resté artificiel. La construction de bâtiments économiques, second poste de l'artificialisation, représente 19% (bâtiments agricoles inclus et sans les parkings) et montrent une augmentation nette de 182 ha soit +14 ha/an. Les infrastructures ont augmenté de 156 hectares entre 2001 et 2014 (16 %) une fois retranché les espaces de carrières rendus à l'espace agricole, forestier ou naturel, soit + 12 ha/an. Les friches diminuent car il y'a eu plus de réhabilitation que de nouvelles friches crées depuis 2001.

- **Une tendance à la déconcentration urbaine**

Les surfaces artificialisées dans les communes d'Épinal, Golbey et Chantraine qui forment le cœur de l'agglomération centrale ainsi que celles des 6 pôles relais représentent 32 % de la surface artificialisée totale dans les Vosges Centrales.

Les trois communes de Golbey, Thaon-les-Vosges et Charmes ont vu leur surface artificialisée augmenter fortement entre 2001 et 2014 soit entre 17 et 12 % ce qui est au-dessus de la moyenne du SCoT qui est de 9 %. A contrario, la ville d'Épinal qui représente les deux tiers de la surface artificialisée du cœur de l'agglomération centrale présente une progression plus faible de seulement 6% (voir tableau ci-après).

	Part de l'espace artificiel sur le ban communal	Evolution de l'espace artificialisé entre 2001 et 2014	
		VA (ha)	Variation par rapport à l'espace artificialisé de 2001 en %
Epinal	*23%*	*82*	*6%*
Golbey	*55%*	*77*	*17%*
Chantraine	*25%*	*4*	*3%*
Charmes	*14%*	*50*	*17%*
Capavenir-Vosges	*17%*	*59*	*14%*
Mirecourt	*25 %*	*8*	*3%*
Xertigny	*7%*	*15*	*5%*
La Vôge-les-Bains	*5%*	*9*	*5%*
Dompaire	*6%*	*11*	*13%*
Total Pôle urbain central et pôles relais	*15%*	*315*	*9%*
Total SCoT	*7%*	*962*	*9%*

Figure 9 : *Evolution de l'espace artificialisé par communes du Pôle urbain central et des pôles relais entre 2001 et 2014*

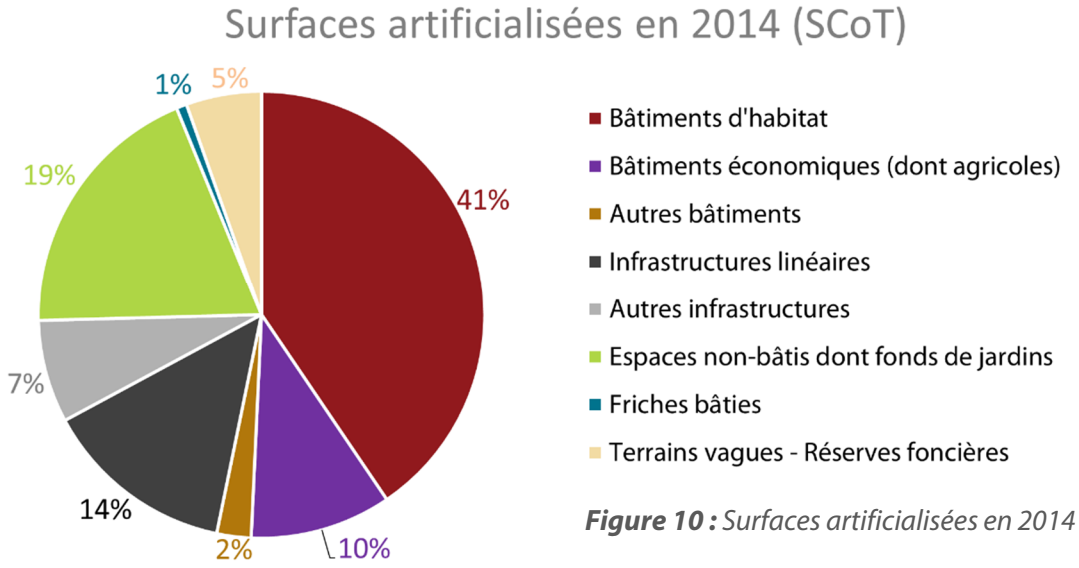


Figure 10 : *Surfaces artificialisées en 2014*

L'habitat, au sens strict (sans compter les fonds de jardins associés ni les opérations en chantiers) représente 41 % de la surface artificialisée en 2014. Il est aussi à noter une part importante d'espaces artificiel non catégorisés (c'est-à-dire sans vocation habitat ou économique définie) au moment de l'analyse de la photo-aérienne, comprenant les logements en construction (mesurés indifféremment dans les Terrains vagues – Chantiers qui représentent 5% de l'artificialisation) et surtout les fonds de jardins liés à l'habitat (mesurés indifféremment dans les espaces non-bâtis qui représentent 19 % de l'artificialisation). Ces espaces, si on leur

ajoute les friches bâties, représentent un réservoir de terrains potentiellement « mutables » d'environ 25% de la surface déjà artificialisée sous réserve de vérifier l'intérêt de leur urbanisation en regard d'autres vocations possibles (apports paysagers, espaces verts, corridors écologiques urbains, etc.).

Le bâti à usage économique/ représente quant à lui 10 % de la surface artificialisée, et les infrastructures représentent 21%. Le réseau routier et ferré, même s'il augmente très peu reste un espace important au regard de l'artificialisation globale.

Destination des nouvelles surfaces artificialisées entre 2001 et 2014

Type de destination	Surface (ha)	% de la surface artificialisée totale
Bâtiments d'habitat	***409***	***40%***
Bâtiments économiques (dont agricoles)	***150***	***15%***
Autres bâtiments	***12***	***1%***
Infrastructures	***136***	***13%***
Espaces non-bâtis dont fonds de jardins	***117***	***12%***
Terrains vagues - Chantiers	***188***	***19%***
Total SCoT	***1012***	***100%***

Figure 11 : *Résultats de l'artificialisation selon les sous-catégories du MOS (espaces artificiels nouvellement créés depuis 2001)*

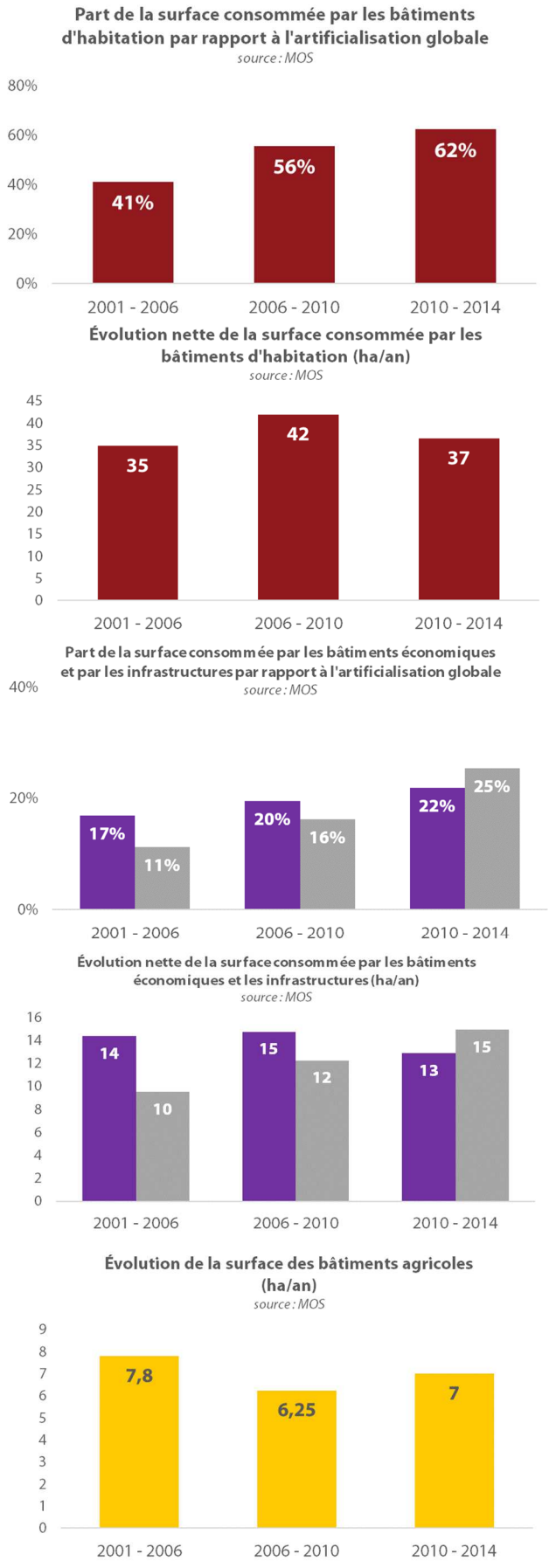
L'habitat a aussi été la vocation première de l'artificialisation (c'est-à-dire des nouvelles surfaces artificielles crées sans compter les surfaces d'habitat créées dans l'espace déjà artificialisé en 2001) entre 2001 et 2014 avec 40 % des surfaces artificialisées.

L'accueil des nouvelles implantations économiques et les infrastructures ont représentés 28%. Cela comprend aussi bien les nouvelles implantations industrielles, commerciales et artisanales mais aussi les nouveaux bâtiments agricoles qui représentent une part non négligeable (environ 92 hectares soit presque la moitié des nouveaux bâtiments économiques).

Il est à noter aussi une part importante de terrains vagues (19 %) et d'espaces non bâtis (12 % incluant les fonds de jardins des grandes propriétés). Il s'agit là d'un réservoir de terrains potentiellement « mutables » sous réserve de vérifier l'intérêt de leur urbanisation (apport paysager, équipement, topographie, disponibilité foncière etc…).

La consommation foncière à vocation habitat s'est intensifiée aux cours de la seconde moitié de la décennie 2000 pour retomber ensuite. Toutefois, la part de l'habitat dans la consommation foncière total tend à augmenter.

La consommation à vocation économique est restée relativement stable pour la construction de bâtiments mais elle eut tendance à augmenter pour les infrastructures non linéaires.



Figures 12 : *Évolution des surfaces habitat, économique, d'infrastructure et des bâtiments agricoles*

- **Artificialisation des espaces agricoles**

Sur les 821 hectares d'espaces agricoles artificialisés entre 2001 et 2014, on remarque que la part des bâtiments d'habitation est la plus importante, comme c'est le cas pour l'artificialisation générale. En revanche, la part d'artificialisation des bâtiments économique est plus importante qu'au global essentiellement dû au fait que les nouveaux bâtiments agricoles se sont construits majoritairement au milieu des espaces cultivés. En ce qui concerne les surfaces en terrains vagues ou en chantiers, il est important de prendre en compte le fait que cette catégorie intègre des espaces qui sont, en définitive, des espaces en transition destinés à recevoir une autre catégorie d'artificialisation.

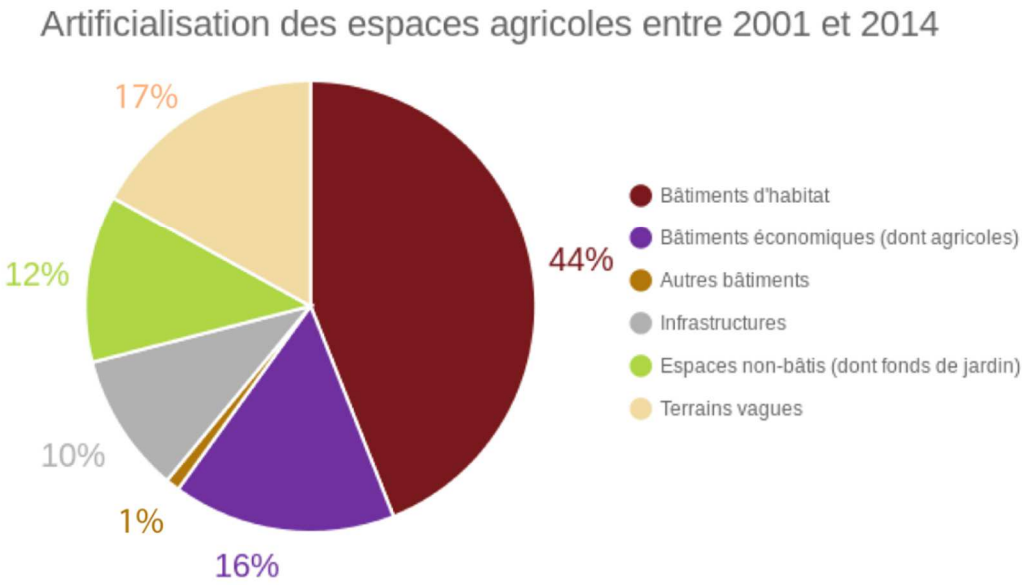


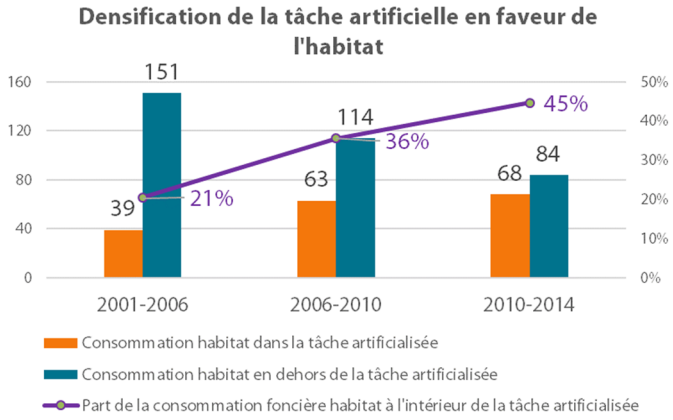
Figure 13 : *destination de la surface artificialisée sur les espaces agricoles entre 2001 et 2014*

1.2. Un habitat moins dense et plus dispersé au sud du territoire

- **Une densification de l'habitat dans la tache artificialisée**

L'augmentation de la surface consommée dédiée à l'habitat s'est faite à la fois en dehors mais aussi à l'intérieur de la tache artificialisée[2]. En effet, sur les 515 hectares de surface consommée dédiée à l'habitat entre 2001 et 2014, près de 20 % l'ont été sur des surfaces déjà artificialisées mais non vouées à l'habitat. Cette densification de la tache artificialisée s'est surtout effectuée à Epinal (65 %) et Chantraine (73 %).

	Nouvelles surfaces totales dédiées à l'habitat entre 2001 et 2014 (ha)	Dont surface en dehors de la tache artificialisée de 2001 (ha)	Et dont surface à l'intérieur de la tache artificialisée de 2001 (ha)	Densification dans la tache artificialisée
Epinal	34	12	22	65 %
Golbey	36	31	5	14 %
Chantraine	11	3	8	73 %
Charmes	19	14	5	26 %
Capavenir Vosges	23	17	6	26 %
Mirecourt	4	3	1	25 %
Xertigny	10	8	2	20 %
La Vôge-les-Bains	2	2	0	0 %
Dompaire	8	7	1	13 %
Reste SCoT	**368**	**312**	**56**	**15 %**
Total SCoT	**515**	**409**	**106**	**21 %**



Figures 14 : *surface artificialisée pour l'habitat par rapport à la tache artificialisée et consommation des surfaces dédiées à l'habitat*

Sur l'ensemble des communes du SCoT, la densification de la tache artificialisée s'est accélérée, depuis 2001, la part de la consommation foncière dédiée à l'habitat est plus importante à l'intérieur de la tache artificialisée, qu'en dehors.

[2] Tache artificialisée : Toutes les surfaces identifiées dans le MOS en 2001 comme artificielles, c'est à dire retirées de leur état naturel, forestier ou agricole, qu'elles soient bâties ou non et qu'elles soient revêtues ou non (cela inclus les bâtiments, les infrastructures, les terrains vagues, les fonds de jardins et les friches urbaines). Il s'agit d'une notion différente de l'enveloppe urbaine, qui elle est établie par rapport à l'année 2014 et comporte des règles différentes (enclave, hameaux …)

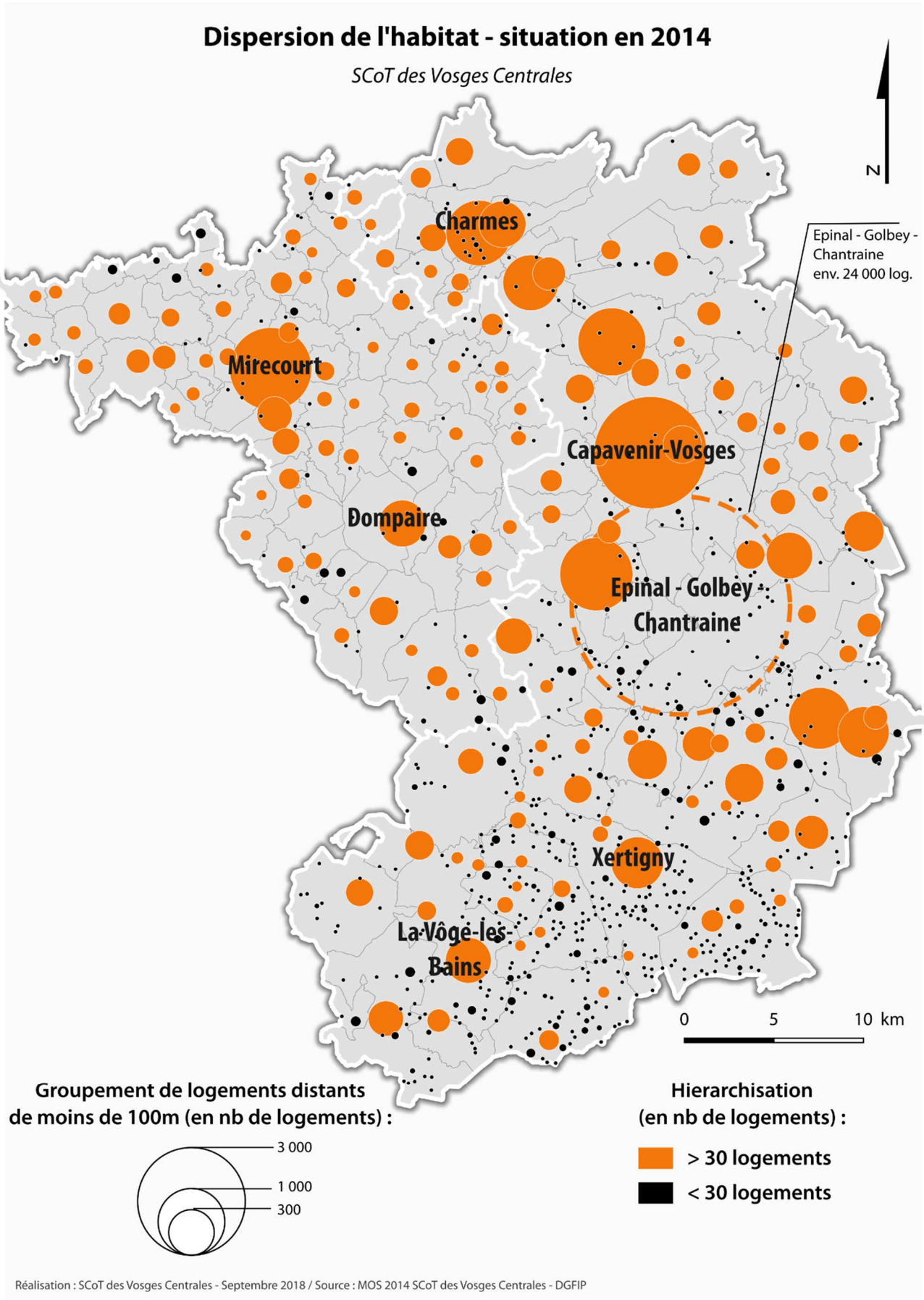


***Figure 15** : Dispersion de l'habitat en 2014 – SCoT des Vosges Centrales*

- **Un habitat isolé et diffus plus important dans le sud du territoire**

La carte précédente représente la dispersion de l'habitat en 2014 sur le territoire du SCoT des Vosges centrales, chaque cercle représente un groupement d'habitations distantes de moins de 100 mètres. On remarque que le sud du territoire présente une dispersion de l'habitat plus élevée que le nord dû à l'urbanisation en hameaux du secteur de la Vôge.

Les logements isolés et l'habitat diffus, en quasi-totalité composées d'habitat individuel représentent 1 % des logements mais ils occupent 3 % de de la surface d'habitat du territoire. Les hameaux (7 à 20 logements) représentent 1,5 % des logements et 3,5 % de la surface d'habitat. La densité de l'habitat hors des bourgs est d'environ 5 logements/hectare.

	Nombre de site	Logements	Surfaces (ha)	m²/log	log/ha
Habitat isolé (1 à 3 logements)	*500*	*738 (1%)*	*143 (3%)*	*1 937*	*5,1*
Habitat diffus (4 à 6 logements)	*80*	*378 (0,5%)*	*72 (1,5%)*	*1 904*	*5,3*
Hameaux (7 à 20 logements)	*84*	*975 (1,5%)*	*169 (3,5%)*	*1 733*	*5,8*
Bourgs (plus de 20 logements)[3]	*182*	*66 159 (97%)*	*4 331 (92%)*	*655*	*15,3*
Total	*846*	*68 250*	*4 715*	*691*	*14,5*

***Figure 16** : Bilan de la dispersion de l'habitat en 2014 – SCoT des Vosges Centrales*

- **Une densité plutôt moyenne en habitat groupé et faible en habitat individuel**

L'observation des sites de nouveaux logements construits hors tache habitat [4]entre 2001 et 2006, entre 2006 et 2010 et entre 2010 et 2014 permet d'estimer la surface moyenne consommée par logements. Cette analyse a été effectuée en croisant le MOS et le nombre de logements fourni par la base de données MAJIC (source : DGFIP).

Ces nouveaux logements représentent environ 50 % de la construction neuve car le reste a été construit dans les dents creuses de la tache habitat existante en début de période. Il n'apparait donc pas dans la mesure de la consommation foncière.

On remarque que la densité moyenne de l'habitat augmente entre 2001 et 2014 pour passer de 9,8 logements neufs par hectare entre 2001 et 2006 à 15,4 logements neufs par hectare entre 2010 et 2014. Cependant cette évolution est

[3] Hiérarchisation selon 4 classes établie d'après les travaux du CERTU d'avril 2013 sur la mesure de la consommation d'espace à partir des fichiers fonciers – fiche 3.5 : Dispersion de l'habitat

[4] Tache habitat : Il s'agit de la surface dédiée aux bâtiments d'habitation identifiée dans le MOS (elle comprend à la fois les habitations mais aussi leur périmètre immédiat (petit potager, coursive, piscine, terrasse …) dès lors qu'il est inférieur à 2000 m²)

essentiellement due aux nouveaux logements collectifs et groupés (la quasi-totalité de ces nouveaux sites est d'ailleurs localisée dans le cœur de l'agglomération et dans les deux Pôles relais urbains de Thaon-les-Vosges et Charmes). En revanche, la densité moyenne pour les nouveaux logements individuels a peu augmenté entre 2010 et 2014 par rapport à la période 2001-2006. Il est toutefois à noter que les fonds de jardins nouvellement créés par ces nouveaux logements n'ont pas été intégrés dans le calcul des surfaces.

	2001-2006			2006-2010			2010-2014		
	Nombre de logements dans les nouveaux sites	Surface totale des nouveaux sites de logement	Densité moyenne	Nombre de logements dans les nouveaux sites	Surface totale des nouveaux sites de logement	Densité moyenne	Nombre de logements dans les nouveaux sites	Surface totale des nouveaux sites de logement	Densité moyenne
Habitat Individuel	***1202***	***173***	***6,9 log/ha***	***1141***	***161***	***7,1 log/ha***	***1231***	***142***	***8,7 log/ha***
Habitat collectif (et groupé)	***646***	***16***	***40,3 log/ha***	***868***	***16***	***54,3 log/ha***	***1101***	***9***	***122,3 log/ha***
Total	***1848***	***189***	***9,8 log/ha***	***2009***	***177***	***11,4 log/ha***	***2332***	***151***	***15,4 log/ha***

Figure 17 : *Densité des extensions de la tache habitat du MOS*

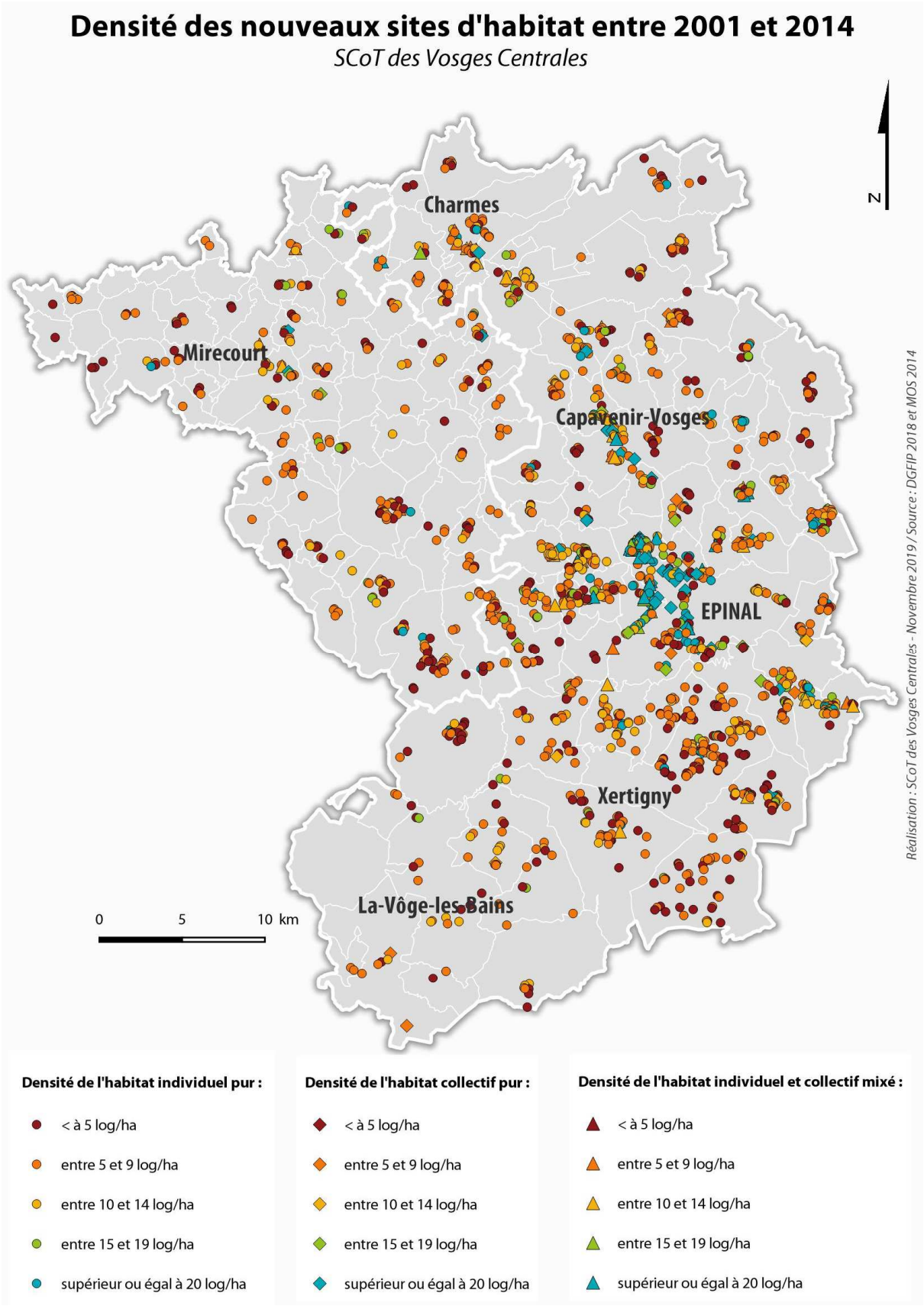


***Figure 18** : Densité des sites de nouveaux logements (extension de la tache habitat du MOS) 2006 - 2010*

Ce que dit le SCoT de 2007 :

Les travaux de la commission économique du SCoT ont permis de hiérarchiser l'offre foncière en trois classes, en fonction de leur intérêt stratégique :
- Les sites d'intérêt Régional (SIR)
- Les sites d'intérêt Local (SIL)
- Les sites d'intérêt communal

L'ouverture à l'urbanisation des 529 ha de capacités prévus au SCoT pour les créations ou les extensions de Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans les SIR et les SIL doit être échelonnée dans le temps selon les modalités suivantes :

- 359 ha disponibles immédiatement ou à court terme,

-170 ha prévus à moyen terme et demandant une modification du SCoT pour être ouverts à l'urbanisation

200 ha prévus à long terme s'y ajoute en cas de besoin

Les sites d'intérêt communal sont des petites zones inférieures à 3 ha qui ne sont pas répertoriées dans le SCoT et restent d'initiative et de responsabilité communale.

Page 4 à 6 du DOG et page 8 du PADD du SCoT de 2007

2. Evaluation de la consommation foncière prévue par le SCoT

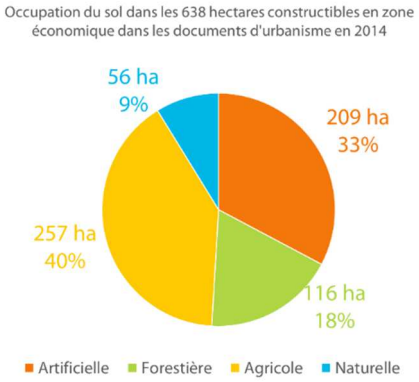
2.1. Consommation foncière dans les zones d'activités du SCoT

- **Un potentiel foncier en ZAE du SCoT peu mobilisé**

La mesure de la consommation foncière à l'intérieur des ZAE entre l'été 2006 et l'été 2014 a montré que :

- 65 hectares ont été consommés sur les ZAE d'intérêt SCoT ;
- 35 hectares ont été consommés dans les ZAE non-reconnues d'intérêt SCoT mais situées sur la CAE ;
- 2,7 hectares sur les ZAE de la communauté de commune de Mirecourt-Dompaire (soit 2 % des 180 ha constructibles dans les documents d'urbanisme en zone économique.)

Toutefois, il faut noter pour la Communauté de Communes de Mirecourt-Dompaire plusieurs projets d'importance commencés après 2014, notamment sur l'Aéropôle de Juvaincourt (*circuit automobile pour 40 hectares en complément de l'agrandissement du Karting, un hôtel de 60 à 80 chambres et une usine de déconstruction d'avions)* et sur les communes de Mirecourt et Poussay (reconversion d'anciennes friches). Spatialement l'offre prévue dans le SCoT est répartie principalement dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal,



la vallée de la Moselle ainsi que sur l'Aéropôle de Juvaincourt.

Au total, l'offre recensée dans les documents d'urbanisme équivaut à 796 hectares dont 619 hectares pour la Communautés d'Agglomération d'Epinal et 177 hectares pour la Communauté de Communes de Mirecourt-Dompaire. Hors friches industrielles (89 ha à vocation économique), ce potentiel est de 707 hectares dont 638 hectares sont immédiatement constructibles dans les documents d'urbanisme (classement U et AU), dont 209 hectares (33 %) situés dans des espaces artificialisés. 195 hectares sont situés dans l'enveloppe urbaine théorique de 2014.

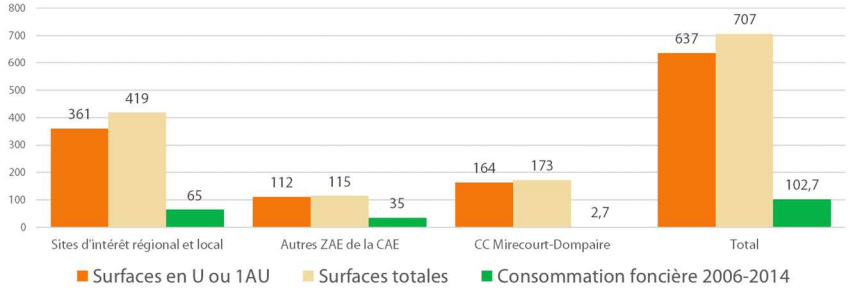


Figure 20 : *Consommation foncière dans les ZAE : 2006 - 2014*

Figure 21 : *Cartographie des capacités urbaines des principales ZAE du SCoT en 2014*

- **Un important potentiel non inscrit dans les capacités prévues par le SCoT approuvé en 2007**

Les zones d'activités économiques existantes supposées remplies au moment de la réalisation du SCoT en 2007 et les zones d'intérêt communal de moins de 3 hectares n'ont été pas prises en compte par le SCoT de 2007, il en existe 96. Il est à noter que du fait que la communauté de commune de Mirecourt-Dompaire ayant été intégrée progressivement dans le SCOT depuis 2014, ces zones se situent uniquement sur la CAE (la seule exception est la zone économique d'Évaux-et-Ménil qui était située dans l'ancien SCoT mais qui se retrouve aujourd'hui dans la CCMD).

Ces surfaces figurant dans les zones U et AU à vocation économique des documents d'urbanisme mais non répertoriées dans le SCoT de 2007 ont été identifiées et croisées avec l'analyse de photo-aériennes du MOS et avec une connaissance de terrain pour déterminer le potentiel non bâti aujourd'hui.

En 2019, les surfaces disponibles à vocation économique des documents d'urbanisme non inclues dans les capacités prévues par le SCoT sont estimées à 115 hectares (sans comptabiliser les surfaces en friche). Toutefois, tout n'est pas disponible à l'urbanisation pour des raisons techniques ou commerciales (ex : pentes, servitudes techniques, difficulté d'accès, rétention foncière…). Il conviendra d'affiner cette analyse lors de l'élaboration des PLU.

Les zones de moins de 3 hectares sont généralement prévues pour permettre l'extension d'une activité existante, ou l'installation d'artisans, voire dans de rares cas pour la création d'un petit pôle économique communal. Les choix de localisation des entreprises du BTP qui représentent près de la moitié des artisans montre en effet une certaine dispersion, notamment dans les petites communes justifiées en partie par une volonté des artisans indépendants d'installer leur entreprise à leur domicile.

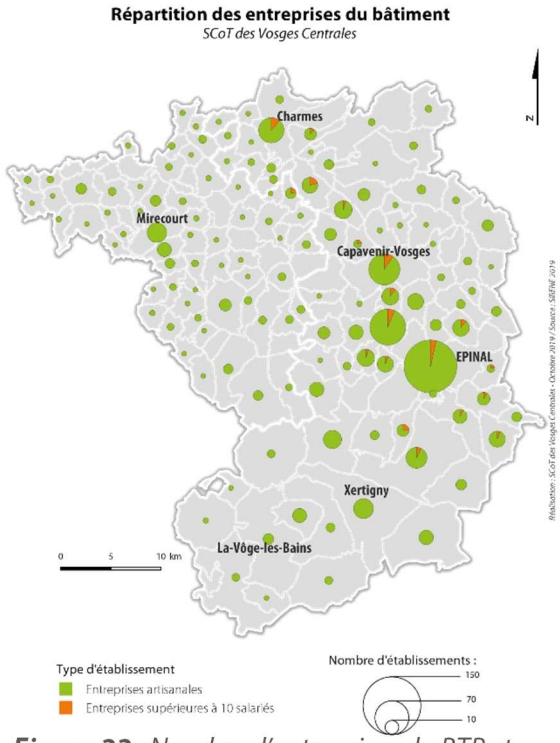


Figure 22 : *Nombre d'entreprises du BTP et répartition géographique*

La consommation foncière dans les zones existantes inférieures à 3 hectares évolue très peu (moins de 5 hectares) sur la période 2006-2014. Cela laisse penser que leur rôle de réserves foncières potentielles pour des extensions d'activités ne se concrétise que très rarement.

- **Les capacités de densification des zones économiques dans les enveloppes urbaines**

Les capacités de densification et de mutation dans l'enveloppe urbaine de 2014 sont estimées à 195 hectares qui incluent à la fois les zones prises en compte par le premier SCoT approuvé en 2007 (91 hectares) ainsi que les zones de la communauté de communes de Mirecourt-Dompaire (104 hectares).

L'usage actuel du sol est cependant varié (terrains vagues, chantiers, champs temporaires, vergers, boisements, friches naturelles).

Ces zones d'activités concernées sont localisées pour l'essentiel dans le cœur d'agglomération spinalienne (Epinal, Golbey, Chavelot, Jeuxey), dans les pôles relais urbains (Mirecourt, Capavenir Vosges et Charmes) ainsi que sur l'aéroport de Juvaincourt.

Toutefois, il est à noter que seulement 78 hectares sont mobilisables sur 195 hectares dans l'enveloppe urbaine car 73 hectares sont des réserves foncières appartenant aux entreprises installées en vue de leur propres besoins futurs ou des surfaces déjà commercialisées depuis 2014 et qu'environ 44 hectares concernent la zone économique du département située à l'intérieur de l'aéroport de Juvaincourt en grande partie réservée aux activités liées à l'aéroport.

Le potentiel brut restant n'est plus que de 78 hectares dont il est rappelé qu'il faudra vérifier précisément s'il n'est pas grevé de servitudes.

Même s'il existe un potentiel important dans les enveloppes urbaines de l'armature urbaine, il faut souligner qu'il ne s'agit pas pour autant de capacité de densification immédiatement disponible pouvant répondre aux besoins des entreprises, de plus en plus sélectives dans leur choix d'implantation.

	Surfaces constructibles (ha)	Dont surfaces disponibles (ha)	Dont surfaces déjà commercialisées (ha)
Pôle urbain central	75	38	37
Pôles relais urbains	30	16	14
Pôles relais ruraux	2	1	1
Pôles de proximité	15	8	7
Villages	73	15 (+44 du CD88)	14
Total	195	78 (+44 du CD88)	73

Figure 23 : *Surfaces constructibles dans les ZAE à l'intérieur de l'enveloppe urbaine*

Ce que dit le SCoT de 2007 :

Pour que chaque commune, qui révise ou élabore un document d'urbanisme, puisse estimer ses besoins en logements et en surfaces urbanisables nécessaire afin d'accueillir la population envisagée dans le SCoT dans les 20 ans à venir, une fiche méthodologique a été mise en place.

Cette fiche de calcul tient compte des objectifs de population différents par secteurs, du desserrement des ménages et du renouvellement du parc urbain existant (densification, résorption de la vacance et rénovation) et permet d'estimer une surface en hectare (grâce à des ratios de densité appliqué selon les formes urbaines préconisées par le SCoT) qui est au final multipliée par 2 (ou 2,5 pour les communes de moins de 500 habitants) pour tenir compte de la rétention foncière.

Le Syndicat Mixte tiendra un récapitulatif des prévisions foncières inscrites dans les documents d'urbanisme et réalisera des évaluations régulières des consommations foncières

Sont ainsi déterminées les capacités urbaines dédiées à l'habitat pour le SCoT des Vosges Centrales.

Page 15 du DOG du SCoT de 2007

2.2. Consommation foncière dans les capacités urbaines pour l'habitat du SCoT

- **Une consommation modérée des capacités d'urbanisation**

Au premier janvier 2019, il existait 100 documents d'urbanisme sur les 154 communes du territoire des Vosges Centrales. Les capacités d'urbanisation établies selon la méthode utilisée dans le SCoT approuvé en 2007 (zones U supérieures à 2 000 m² et zones 1 AU vierges de construction par rapport à la photo-aérienne de 2006) ont été croisées avec les résultats du MOS pour mesurer le niveau de consommation foncière et les espaces disponibles pour l'ensemble des documents d'urbanisme :

-1372 hectares de capacités d'urbanisation dédiées à l'habitat par le SCoT ont été observés dans les documents d'urbanisme et 239 hectares dont été consommées en 8 ans entre 2006-2014.

- Il reste aujourd'hui 1133 hectares non consommés et disponibles dans les documents d'urbanisme.

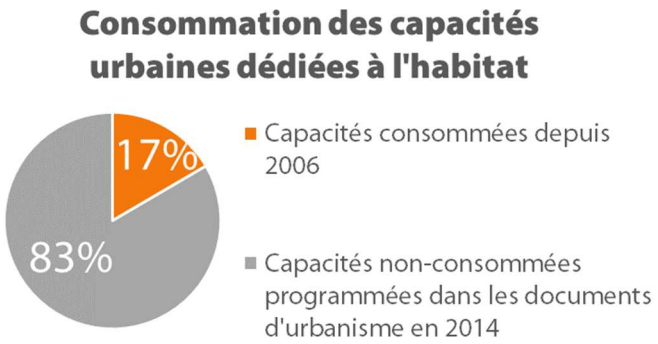


Figure 24 : *Consommation des capacités urbaines dédiées à l'habitat entre 2006 et 2014*

En revanche, il est intéressant de noter que la surface totale consommée pour l'habitat (c'est-à-dire les 239 hectares mesurés dans les capacités d'urbanisation à laquelle s'ajoute les surfaces consommées en dehors de ces capacités) observée dans le MOS est de 329 hectares sur cette période. 70% des nouvelles surfaces dédiées à l'habitat se sont donc construites dans les capacités d'urbanisation. Les 30 % restants se sont construits dans des zones U inférieures à 2 000 m², dans des zones autre que U et 1AU (logements de gardiennage pour les exploitations agricoles par exemple) ou dans des communes au RNU

- **Un important potentiel de densification**

Le SCoT encourage le remplissage des dents creuses dans le tissu existant. La part des capacités d'urbanisation situées à l'intérieur de la tache artificialisée de 2006 s'élève à 349 hectares soit 26 % du total. Entre 2006 et 2014, 36 hectares de ces capacités ont été consommées pour de l'habitat soit 10% de la tache artificialisée. Il en reste donc 313 hectares disponibles dans la tache artificialisée. Il est rappelé que le calcul ne prend en compte que les

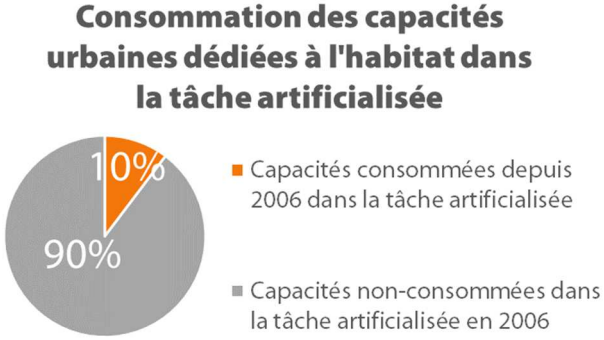


Figure 25 : *Part de la consommation du potentiel brut de densification de 2006 dans les capacités urbaines du SCoT en 2014*

terrains de plus de 2000 m².

Selon ces observations, les pôles urbains ne regroupent que 39 % des capacités foncières disponibles dans la tâche artificialisée à l'échelle du SCOT (33 % pour le Pôle urbain central et les pôles relais urbains). Le Pôle Urbain Central s'est considérablement densifié sur les 8 dernières années (24% en moyenne du potentiel de capacités urbaines à l'intérieur de la tâche artificialisée a été consommé entre 2006 et 2014) contrairement aux autres pôles. Il est à noter que ces chiffres sont à modérer en fonction des différentes formes de structures urbaines plus ou moins aérées des villes observées (Thaon-les-Vosges, commune déléguée de Capavenir-Vosges est une ville assez dense historiquement où la densification est compliquée) mais aussi par la présence de chantiers répertoriés en tant que terrains vagues en 2006 notamment sur la commune de Golbey (secteur des Blancs-Champs). Cependant une analyse plus fine confirme les tendances du tableau ci-dessous particulièrement en ce qui concerne l'urbanisation des fonds de jardins qui s'observe effectivement à partir de 2006 sur les communes du cœur de l'agglomération.

	Capacités urbaines pour l'habitat comptabilisées par le SCoT (ha) en 2006	Evolution en 2014 de la tache habitat à l'intérieur de la tache artificialisée de 2006 [5] (ha)	Capacités urbaines pour l'habitat restantes dans la tache artificialisée de 2006	Part des capacités urbaines pour l'habitat consommée en 2014 à l'intérieur de la tache artificialisée
Epinal	***250***	***10,8***	***40,9***	***26%***
Golbey	***48***	***1,6***	***7,5***	***21%***
Chantraine	***26***	***1,6***	***8,9***	***18%***
Charmes	***74***	***0,8***	***9,3***	***9%***
Capavenir-Vosges	***36***	***1,1***	***11,4***	***10%***
Mirecourt	***64***	***0,3***	***25,2***	***1%***
Xertigny	***46***	***0,3***	***9***	***3%***
Bains-les-Bains	***18***	***0***	***3,9***	***0%***
Dompaire	***22***	***0***	***7***	***0%***
Total pôle urbain & pôles relais	***584***	***16,5***	***123,1***	***13%***

Figure 26 : *Consommation foncière pour l'habitat dans les capacités urbaines du SCoT par pôles urbains*

[5] N'a été pris en compte que l'habitat construit dans le potentiel brut de densification, c'est-à-dire dans les Terrains-vagues, les fonds de jardin et les friches urbaines.

2.3. Une capacité future d'urbanisation majoritairement sur de l'espace agricole

En 2014, 931 hectares de surface de nature agricole sont potentiellement voués à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire du SCoT. La majeure partie de ces surfaces se répartissent autour des pôles urbains, en première couronne d'Épinal et le long de la vallée de la Moselle. Plus des deux tiers de ces surfaces sont destinées au développement de l'habitat (643 hectares) et le reste est essentiellement destiné au développement économique (288 hectares) principalement dans le Nord de la vallée de la Moselle. Parmi ces espaces, 72% sont déclarés à la Politique Agricole Commune et près de la moitié concernent des prairies permanentes.

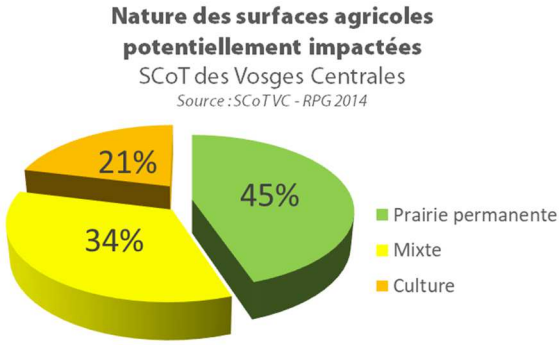


Figure 27 : *Groupe de culture principal des surfaces agricoles potentiellement impactées*

2.4. Report des capacités d'urbanisation du SCoT dans les documents d'urbanisme

- **Les ZAE dans les documents d'urbanisme**

Sur 529 hectares prévus dans les ZAE du SCoT voté en 2007, 419 hectares ont été transposées dans les documents d'urbanisme.

Une partie des surfaces à vocation économique dans le SCoT ont connu un changement de destination par exemple vers l'habitat ou des zones de loisirs (ex : 5 hectares à Darnieulles ; 22 hectares à Nomexy) ou ont été restitués à l'agriculture (ex : 7 hectares à Frizon).

Certaines zones n'ont pas été retranscrites dans les documents d'urbanisme bien qu'elles aient été programmées dans le SCoT. C'est le cas pour la zone de Frizon mais aussi pour le site d'intérêt régional à l'ouest de la RN57 sur la commune de Thaon-les-Vosges qui a finalement estimé que ses besoins en zones d'activité étaient suffisants avec la zone Inova 3000. Les 9 hectares de la zone prévue aux Voivres ne sont pas compté car cette commune n'a pas de document d'urbanisme (carte communale abandonnée).

A l'inverse, certaines extensions prévues à moyen terme se sont avérées attractives rapidement comme la zone de l'Hermitage à Charmes et l'écoparc de la « Green Valley » dans le secteur des Neufs quartiers à Chavelot se heurtant aux délais de révision du SCoT pour leur ouverture à l'urbanisation. Des transferts ont pu être opérés par anticipation de la révision du SCoT en maintenant les stocks prévus par intercommunalité.

Pour la Communautés de Communes de Mirecourt-Dompaire, les ZAE des PLU représentent 173 hectares dont 35 hectares pour l'ex-Communauté de Communes du secteur de Dompaire.

Figure 28 : État des surfaces économiques dans les documents d'urbanisme

- **Le recours du zonage 2 AU très peu utilisé pour les zones d'activité**

L'échelonnement de l'urbanisation des capacités économiques du SCoT est prévu en conditionnant l'ouverture des zones prévues à moyen terme à une révision du SCoT.

70 % ont été classés en zones U, AU ou 1AU, c'est-à-dire immédiatement urbanisables. 28 % ont été différés en zone 2AU et 4 % ont été classés en zones N ou 4 mais sont prévues à long terme.

Zonage des capacités ZAE du SCoT en 2014

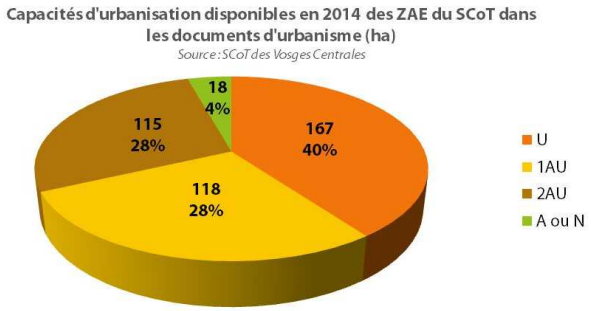


Figure 29 : *Retranscription des surfaces d'activité économique du SCoT de 2007 en 2014*

Le classement des capacités qu'il prévoyait à moyen ou long terme a posé la question de la transition avec les activités agricoles, surtout quand le zonage initial était à vocation agricole ou naturelle. En effet, un affichage de la vocation future envisagée peut entraîner une spéculation foncière perturbante pour l'activité agricole. C'est pourquoi un classement en zone naturelle ou agricole inconstructible s'est avéré opportun afin de préserver toutes les possibilités futures d'urbanisation, sans perturber l'activité agricole en cours, mise à part l'impossibilité de construire des bâtiments agricoles qui auraient été incompatibles avec la vocation prévue au SCoT (cf. 3ème tranche de l'Ecoparc de Chavelot 18 ha). L'avantage de ce classement est de permettre la réversibilité du choix d'orientation avec la possibilité de maintien de l'usage actuel. L'inconvénient est que la procédure d'ouverture à l'urbanisation est plus longue car elle passe par une révision du PLU. Les réserves à long terme ont conservé leur vocation initiale naturelle ou agricole.

95 % des ZAE de la Communauté de Mirecourt-Dompaire sont également urbanisables immédiatement ou à court terme dans les documents d'urbanisme.

- **Et encore moins utilisé pour les zones dédiées à l'habitat**

Le SCoT incite les communes à maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées à l'habitat avec un échéancier en fonction du zonage.
Les capacités du SCoT se répartissent comme suit dans les documents d'urbanisme :

- 51 % en zones U urbaines et zones constructibles des cartes communales,
- 42 % en zones AU l'à urbaniser immédiatement,
- Et 7 % en zones 2AU où l'urbanisation est différée.

Outre une surestimation des besoins, on constate un faible échelonnement dans le temps des capacités d'urbanisation. Le recours au blocage des zones d'urbanisation future par un classement en 2 AU a été peu utilisé dans les documents d'urbanisme.

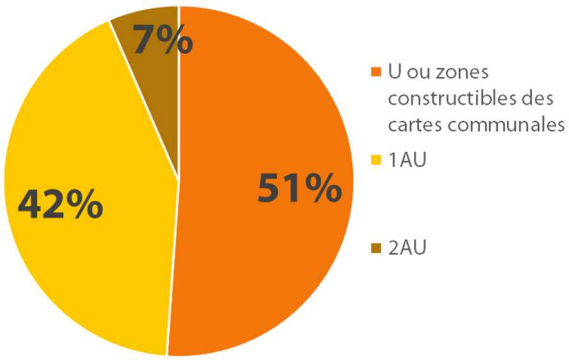
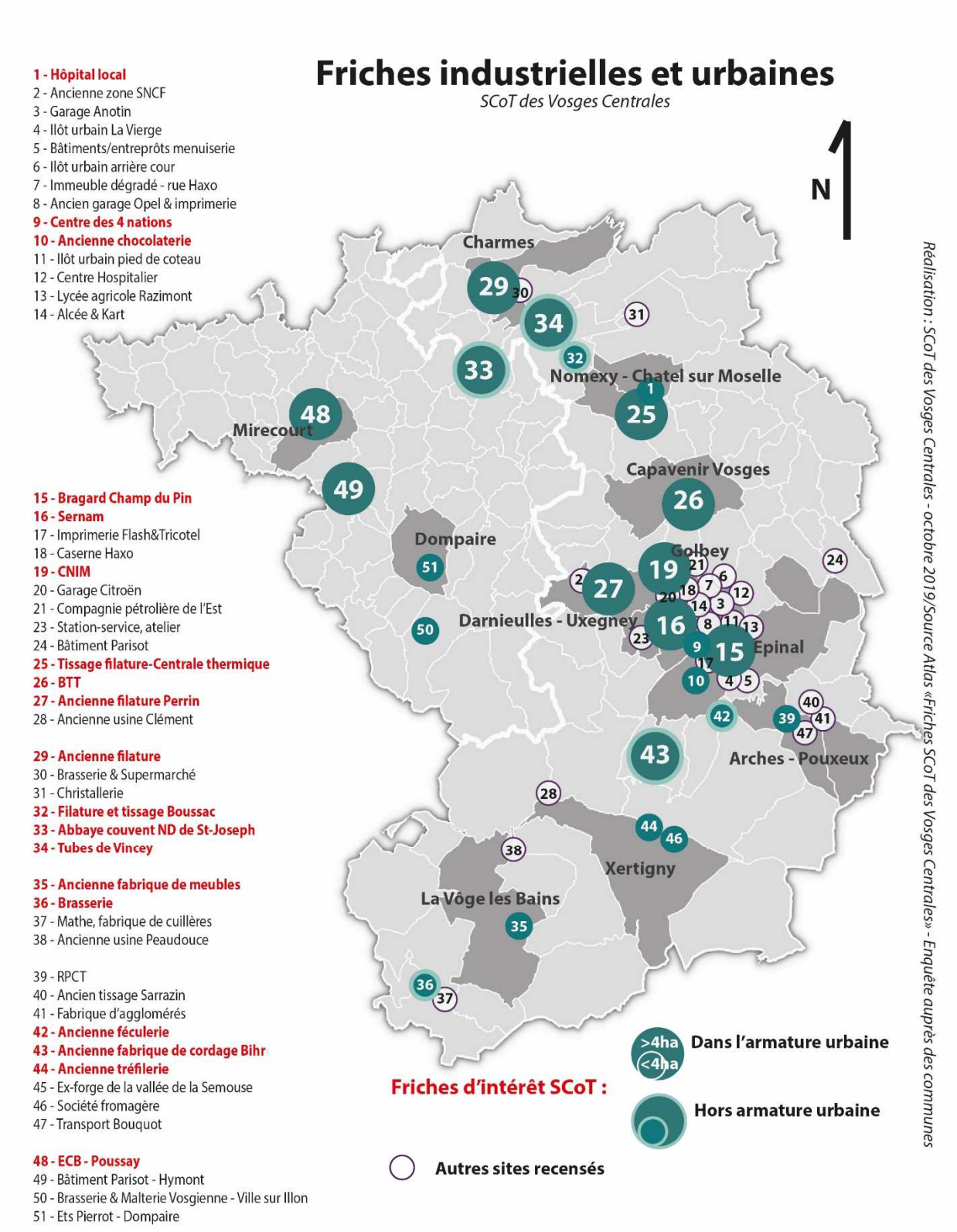


Figure 30 : *Capacités urbaines habitat selon leurs zonages dans les documents d'urbanisme*

Figure 31 : *Localisation des friches d'intérêt SCoT*



2.5. D'importantes capacités de mutation

- **Un patrimoine de friches industrielles à reconquérir**

La notion de friche industrielle ou urbaine considérée porte sur des sites de plus de 1 000 m², vacants, sous-utilisés ou en cours d'abandon. L'enquête menée en 2012 dans les communes du SCoT, puis actualisé en 2019, a mis en évidence un potentiel d'une cinquantaine de sites représentant une surface de l'ordre de 218 hectares.

Le territoire se caractérise aussi par l'héritage d'un patrimoine de friches industrielles et urbaines. La notion de friche industrielle ou urbaine considérée porte sur des sites de plus de 1 000 m², vacants, sous-utilisés ou en cours d'abandon.

L'enquête menée dans les communes du SCoT et remise à jour dans le cadre de l'observatoire de l'EPF Lorraine révèle un potentiel d'une cinquantaine de sites représentant une surface de l'ordre de 218 hectares. Ramené à la surface bâtie, ces sites en friches couvrent environ 130 ha.

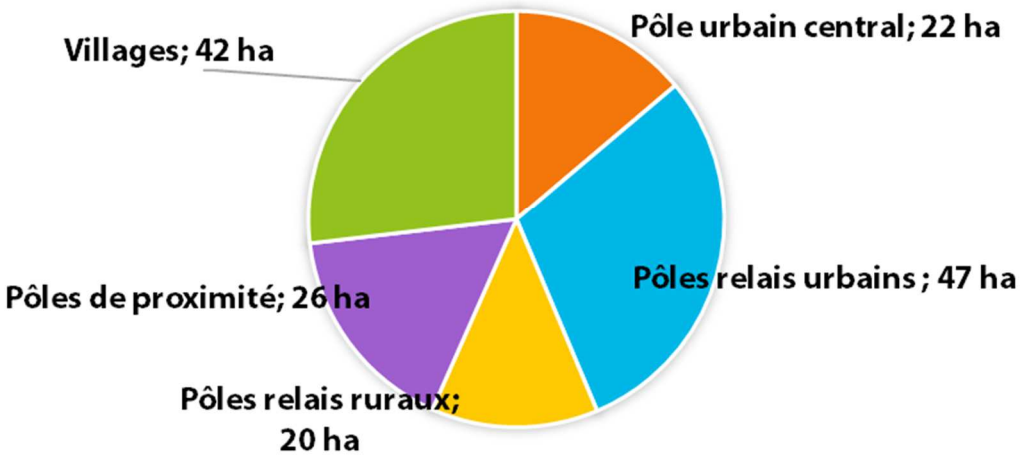
Sur les 218 hectares, 145 hectares sont à vocations économiques dans les documents d'urbanisme dont 89 hectares non bâtis non comptés dans le premier SCoT voté en 2007.

Une vingtaine de sites, soit 157 hectares ont été identifiés pour leur intérêt « SCoT » en termes de patrimoine et d'aménagement du territoire (localisation, accessibilité, qualité des bâtiments…).

L'essentiel de ces sites est dans l'armature urbaine du SCoT et ils sont en général très accessibles par les transports. Ils sont souvent situés dans la vallée de la Moselle à proximité des espaces prévus pour la création de zones d'activités.

Les deux-tiers (57 ha) pourraient être destinés à des activités économiques et le reste serait à destination de programmes de logements et de projets urbains mixtes.

Le zonage à vocation économique dans les documents d'urbanisme est souvent utilisé par défaut pour ces friches en référence à leur utilisation passée.



Le SCoT approuvé en 2008 n'a que partiellement tenu compte de ce potentiel en retenant seulement 16 hectares dans les zones d'activités répertoriées (ex : CNIM). 85 ha ne l'étaient pas tout en présentant une vocation économique dans les documents d'urbanisme.

Il est à noter que la reconquête future de ces friches ne pourra pas être exclusivement à usage économique mais pourra aussi concerner de l'habitat ou des équipements.

De plus, ces friches sont en partie grevées de servitudes plus lourdes que les terrains naturels ou agricoles en raison des pollutions fréquentes des sols, et tout n'est pas utilisable rapidement.

Certains sites devront probablement être mis en attente, trouver des vocations temporaires Parmi les 20 sites prioritaires « SCoT », une estimation sommaire fait état de 87 hectares mobilisables sous réserve d'études complémentaires de faisabilité. Les deux-tiers (57 ha) pourraient être destinés à des activités économiques et le reste serait à destination de programmes de logements et de projets urbains mixtes.

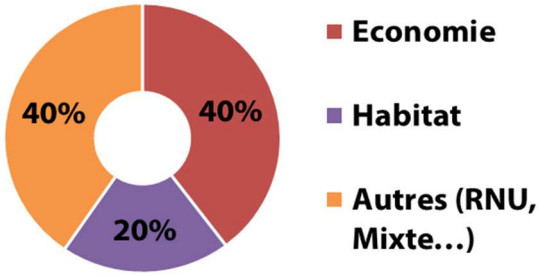
Il est à noter qu'actuellement 26 hectares sont fléchés vers l'habitat dans les documents d'urbanisme et 52 hectares sont dédiés à l'économie. Le reste serait à traiter ultérieurement ou à flécher vers d'autres usages.

comme par exemple la production d'énergies renouvelables, le stockage de déchets ou être rendus à des fonctions naturelles.

Sur les 218 hectares, 145 hectares sont à vocations économiques dans les documents d'urbanisme dont 89 hectares non bâtis non comptés dans le premier SCoT voté en 2007.

Figure 31 : *Répartition dans l'armature urbaine des 157 ha de friches d'intérêt SCoT*

Figure 32 : *Zonage des surfaces bâties des friches*



	Surface totale en ha	Surface bâtie en ha	Potentiel brut d'urbanisation en ha
Total sites en friche dans les SIR et SIL	22,2	6,1	16,1
Total sites en friche en zonge habitat dans les PLU	56,8	9,9	46,9
Total sites en friche en zonage N ou en RNU	16,5	4,2	12,3
Total sites en friche en ZAE hors SIR et SIL méthode guide	122,5	33,7	88,8
Total friche	**218,0**	**53,9**	**164,1**

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DES VOSGES CENTRALES
4 Rue Louis Meyer - 88 190 GOLBEY
Tél. : 03 29 32 47 96
Mail : syndicat@scot-vosges-centrales.fr
www.scot-vosges-centrales.fr

| Janvier 2020