



Communauté de Communes
ARDENNE rives de meuse

Pour une mise en œuvre de la ZAN

Orientation communautaire pour l'aménagement du territoire

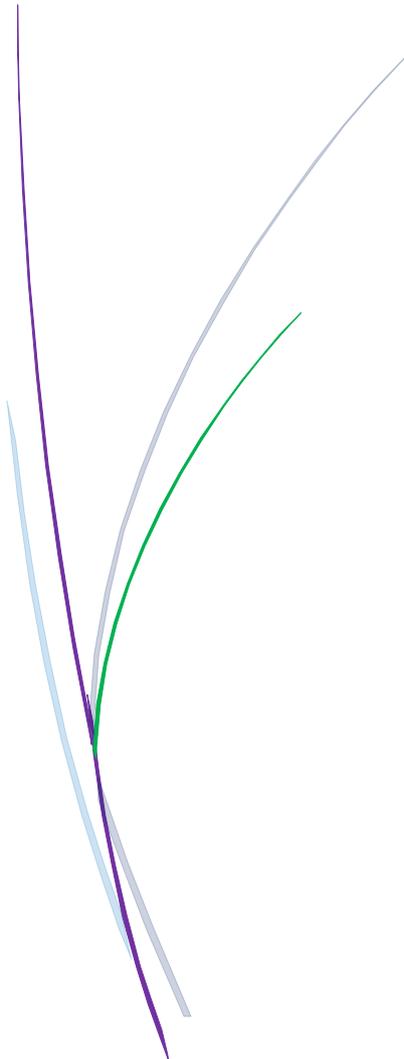


Table des matières

Introduction	2
1/ Etat actuel du foncier sur le territoire	3
1.1/ <i>Un contexte appelant à la vigilance foncière</i>	3
1.2/ <i>Diagnostic de la consommation foncière sur le territoire de la Communauté de Communes Ardenne rives de Meuse</i>	4
1.2.1/ <i>Particularités géographiques du territoire</i>	6
1.2.2/ <i>Situation en matière de démographie et d'habitat</i>	7
1.2.3/ <i>Situation en matière de commerce, e-commerce, activités et services</i>	10
1.2.4/ <i>Difficile rapprochement entre le niveau de consommation foncière et le développement du territoire</i>	14
1.2.5/ <i>Attractivité foncière pour les frontaliers</i>	15
2/ Les enjeux du foncier pour le territoire	18
2.1/ <i>Une marge de manœuvre contrainte</i>	18
2.2/ <i>Envisager la contrainte foncière comme une opportunité</i>	19
2.2.1/ <i>Pour une action programmatique</i>	19
2.2.2/ <i>Une démarche cohérente avec le Budget Vert</i>	20
2.3/ <i>Les enjeux pour l'aménagement du territoire et pour l'environnement</i>	20
2.4/ <i>Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Ardennes</i>	21
2.5/ <i>Les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</i>	24
3/ Propositions d'orientations de la Communauté	25
3.1/ <i>Les objectifs généraux envisageables pour la Communauté en matière de foncier</i>	25
3.2/ <i>Mobilisation du foncier pour l'économie et la mobilité</i>	26
3.2.1/ <i>Pour l'économie</i>	26
3.2.2/ <i>Pour la mobilité</i>	28
3.3/ <i>Mobilisation du foncier pour l'habitat</i>	29
3.4/ <i>Mobilisation du foncier pour la production d'énergie par des moyens renouvelables</i>	30
3.5/ <i>Mobilisation du foncier pour les services à la population et les loisirs</i>	31
3.5.1/ <i>Equipements publics</i>	31
3.5.2/ <i>Equipements de loisirs</i>	32
3.6/ <i>Mobilisation du foncier pour la renaturation en vue de favoriser les projets durables et améliorer le cadre de vie de la population à partir de 2031</i>	32
Conclusion	35
Annexes	36
<i>Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols</i>	36
<i>Nomenclature ZAN pour le suivi de l'artificialisation des sols à compter de 2031</i>	37
<i>Armature territoriale définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ardennes</i>	38
<i>Rappel : la hiérarchie des normes</i>	39

Version du 14/10/2024, complétée suite au Conseil de Communauté du 29 octobre 2024.

Introduction

La Communauté de Communes Ardenne rives de Meuse a produit en 2021 son Pacte Territorial de Relance et de Transition Ecologique (PTRTE) prenant en compte l'ensemble des ambitions communautaires pour le développement du territoire.

Promulguée le 22 août 2021, la Loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite « Climat et Résilience » a intégré un certain nombre d'obligations en particulier l'application de la mesure de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échéance 2050 avec un premier palier en 2030¹. Cette mise en œuvre entraîne, dans un premier temps, l'évolution du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Dans le cadre d'une demande de contribution de la Région Grand Est sur l'évolution du SRADDET et du Syndicat Mixte du SCoT Nord-Ardenne sur la ZAN, la Communauté avait mené une enquête, entre mars et avril 2022, auprès de ses Communes membres et réalisé un document de synthèse transmis à ces partenaires (SCoT Nord-Ardenne).

Ce travail autour de l'aménagement territorial avec les Communes a fait émerger un thème d'importance, le foncier. Il a permis de recenser, de mettre en valeur et de défendre les ambitions communales afin qu'elles puissent mener à leur terme les projets nécessaires au maintien et au renouvellement de leur population et de leur développement.

Support de tout projet, le foncier est un bien commun qui s'amenuise selon la croissance de l'habitat, des activités économiques et des infrastructures. Si la pression foncière demeure contenue sur le territoire communautaire, la réglementation impose aujourd'hui aux territoires de trouver des solutions foncières pour se développer. Ainsi, il s'agit d'envisager la contrainte foncière comme une opportunité en engageant la sobriété foncière et une réflexion sur les démarches mobilisables afin de répondre aux besoins du territoire tout en préservant les ressources mais également la qualité de vie.

Sans être un texte d'urbanisme, au sens prescripteur, et être figé dans le temps, le présent document vise à établir les grands enjeux pour le territoire communautaire et une base d'orientations concertées pour la planification foncière, à l'échelle intercommunale, intégrée dans la démarche d'élaboration du SCoT Nord-Ardenne et de mise en œuvre du programme d'actions communautaires du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)². Ce travail est comparable à celui réalisé en concertation avec les Communes sur la définition des Zones d'Accélération des Energies renouvelables (ZAENR) et le cadastre solaire communautaire.

¹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 : « III. 1. La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ». « III. 3. Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du [CGCT] ne peut dépasser la moitié de la consommation observée d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ». En 2050, l'objectif de la zéro artificialisation nette à l'échelle de la France doit être atteint. Il est à noter que les Communes relevant du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne sont pas soumises aux obligations de la loi Climat et Résilience. Elles feront cependant l'objet d'une « vigilance accrue » des Préfets

² Le PCAET a été validé le 20 juin 2024 par le Syndicat Mixte du Scot Nord-Ardenne.

1/ Etat actuel du foncier sur le territoire

1.1/ Un contexte appelant à la vigilance foncière

Comme évoqué en introduction, la Loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite « Climat et Résilience » a été promulguée le 22 août 2021. Elle intègre la mise en œuvre de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échéance 2050. Deux tranches ont été créées pour la ZAN :

- Période 2021-2031 : réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entendue comme la création ou l'extension effective d'espace urbanisé ;
- Période 2031-2050 : réduction de l'artificialisation nette soit le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées.

Avant la ZAN, la Région Grand Est orientait la consommation foncière.

Par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), la Région Grand Est oriente la stratégie foncière à l'échelle régionale. Suivant la hiérarchie des normes, le travail sur la Zéro Artificialisation Nette passe, dans un premier temps, à l'échelle de la Région.

Suivant les orientations nationales, le SRADDET actuel (avant modifications) constate qu'« en considérant les territoires voisins, le Grand Est se révèle être moins économe en foncier, [...], tous les territoires voisins affichent une décroissance de la consommation foncière, alors que le Grand Est maintient une forte consommation par rapport à ses voisins ». Par ailleurs, il souligne qu'il y a une « décorrélation entre la consommation foncière et les gains de population »³

Fort de ce constat et souhaitant que de « forts de gestion économe du foncier soient portés », le schéma régional inscrit une politique visant à réduire la consommation foncière :

- Règle n°16 « Sobriété foncière » : « définir à l'échelle du SCoT - à défaut de SCoT, à l'échelle du PLU(i)⁴ - les conditions permettant de réduire la consommation foncière d'au moins 50% à horizon 2030 et tendre vers 75% en 2050. Cette trajectoire, propre à chaque territoire, s'appuiera sur une période de référence de 10 ans à préciser et justifier par le document de planification et sur une analyse de la consommation réelle du foncier » ;
- Règle n°17 « Optimiser le potentiel foncier mobilisable » : « Définir les conditions permettant d'évaluer le potentiel foncier (friches, dents creuses, immobilier d'entreprise vacant, logements vacants, etc.) dans les espaces urbanisés. Dans une logique de préservation ou de valorisation de ces espaces qui peuvent avoir une vocation économique, écologique, sociale ou patrimoniale, démontrer la mobilisation prioritaire de ce potentiel foncier avant toute extension urbaine » ;

³ SRADDET Région Grand Est, fascicule, version adoptée le 22 novembre 2019, p.78 et p. 82-83.

⁴ PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

- Mesures d'accompagnement visant à recenser le foncier et à améliorer son usage (« développer une plateforme régionale du foncier » et « encourager les stratégies et outils de maîtrise du foncier » par exemple).

Avec la Loi Climat et Résilience, le SRADDET inscrira de nouveaux éléments visant le foncier en particulier la territorialisation de la mise en œuvre de la ZAN (cf. point 2.4).

A l'étage inférieur, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Ardenne, dans lequel s'inscrit la Communauté de Communes est, quant à lui, en fin de phase d'élaboration avec un projet arrêté le 10 octobre 2024. Le diagnostic du SCoT Nord-Ardenne constate que « c'est en moyenne 47 hectares consommés chaque année qui sont dédiés au développement résidentiel » et « ce sont ainsi en moyenne 13,5 hectares par an de consommation foncière qui sont réalisés pour les besoins économiques »⁵.

En moyenne 50 hectares ont été consommés chaque année en faveur du développement résidentiel, une majorité des logements collectifs étant concentrés sur les principaux pôles du territoire que sont Givet, Revin, Charleville-Mézières, Sedan et Carignan.

Parallèlement, les besoins économiques ont nécessité la consommation de 15,5 hectares par an d'espaces non artificialisés ou « NAF » (Naturel, Agricole et Forestier). Entre 2009 et 2017, plus de 100 000 m² de ces surfaces d'activités ont été créées sur les EPCI d'Ardenne Métropole, Ardenne Rives de Meuse et des Portes du Luxembourg.

Contrairement à la tendance générale, où le principal poste de consommation foncière est dédié au développement résidentiel, certaines communes affichent une consommation orientée majoritairement pour les besoins de développement économique comme à Givet, Carignan, Montcornet, Lumes ou encore Fagnon⁶.

Le SCoT est un document incontournable de la stratégie foncière. En effet, suivant l'état des débats sur la territorialisation de la mise en œuvre de la ZAN en juin 2022, cette territorialisation pourrait s'effectuer au niveau du territoire du SCoT. Les travaux menés sur les modifications du SRADDET, lors de la rédaction du présent document, tendent à le démontrer avec la prise en compte des éléments arrêtés avant la validation du SRADDET modifié.

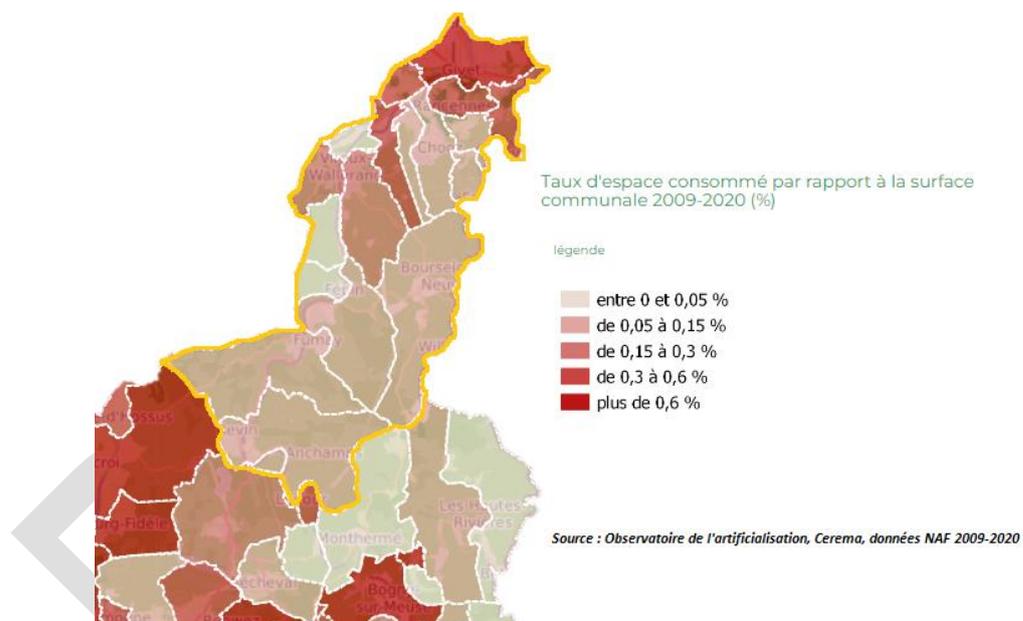
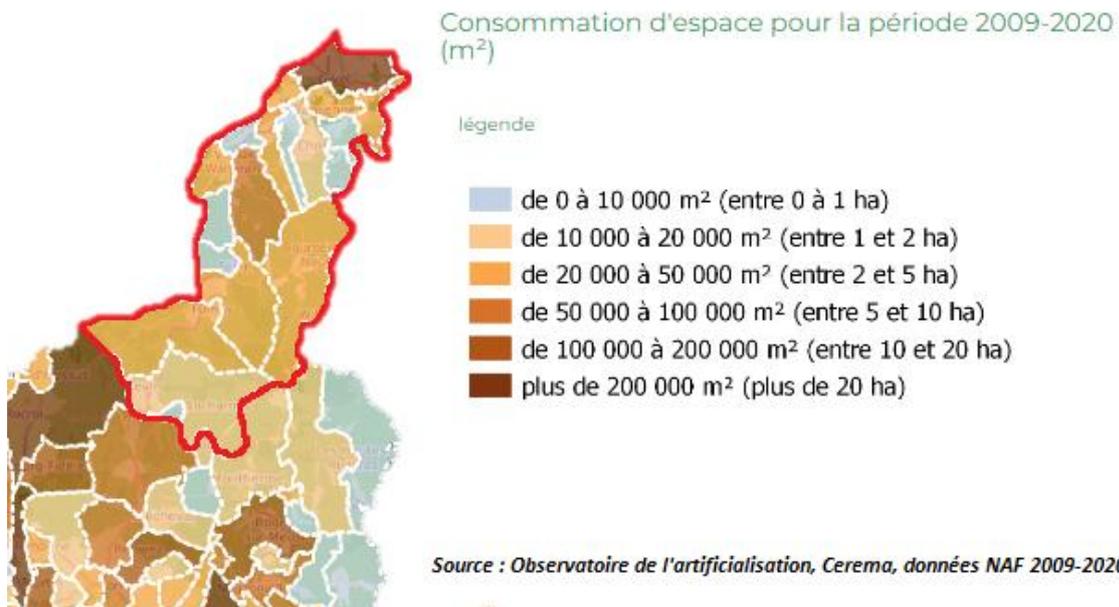
1.2/ Diagnostic de la consommation foncière sur le territoire de la Communauté de Communes Ardenne rives de Meuse

Le territoire de la Communauté représente une surface totale de 27 462 ha. Entre 2009 et 2021, suivant les données collectées, **120,3 ha** de foncier auraient été artificialisés soit 9,3 ha de consommation d'espaces moyenne par an durant cette période (30,8 ha d'espaces NAF sont considérées comme artificialisés entre 2009 et 2011)⁷.

⁵ Diagnostic du SCoT Nord Ardennes, partie 4, « foncier », p.5 et 6.

⁶ Diagnostic SCoT Nord-Ardenne, partie 4, « foncier », p.6.

⁷ CEREMA, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009-2020, février 2022. Le CEREMA, établissement public relevant du ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, du ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques et du ministère du Logement et de la Rénovation urbaine, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration,



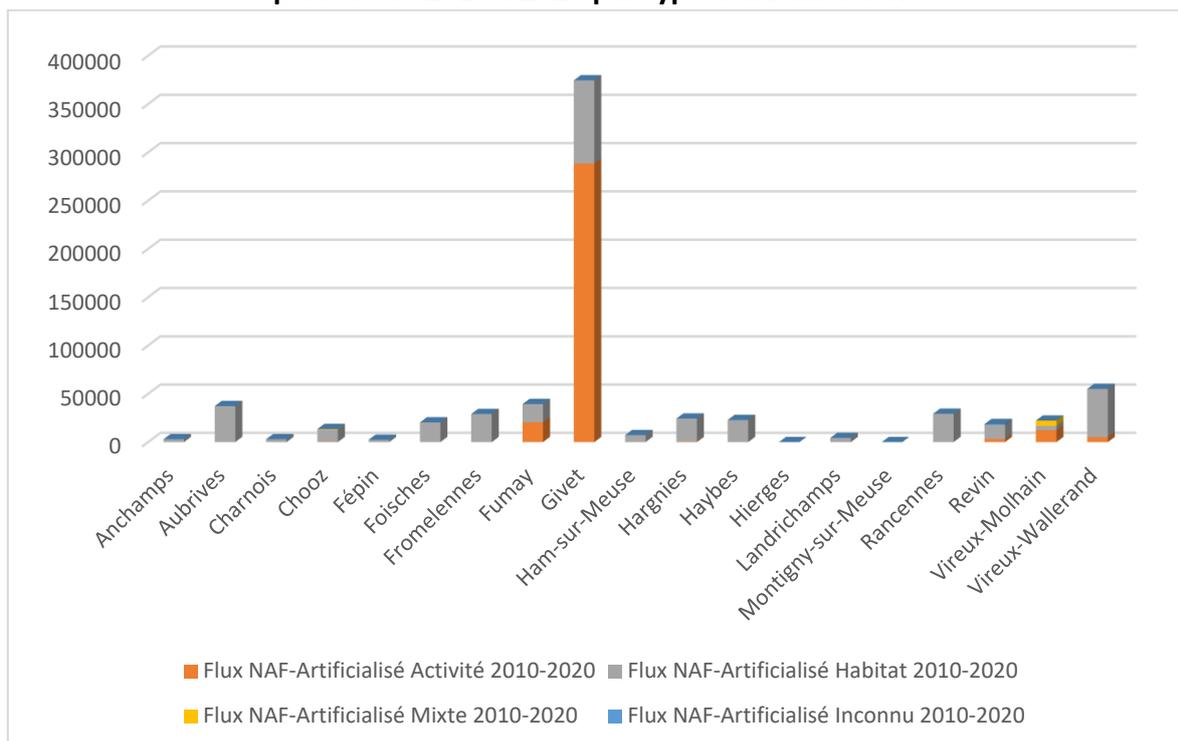
Particularité sur le territoire communautaire, entre 2009 et 2017, la Commune de Givet enregistre 37 ha de consommation foncière soit l'un des chiffres les plus élevés du territoire du SCoT Nord-Ardennes⁸. Ainsi, avec 37,45 ha pour la période 2010 et 2020, elle est parmi les 8 Communes qui dépassent les 30 ha de NAF artificialisés sur le territoire du SCoT Nord-Ardennes⁹. Ce niveau correspond essentiellement au développement de la zone commerciale Rives d'Europe.

le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Suivant les données mises à jour en 2024, la consommation totale sur la même période serait de 119,6 ha.

⁸ Le chiffre atteint 41,02 ha entre 2009 et 2020.

⁹ Diagnostic SCoT Nord-Ardennes, partie 4, « foncier », p.6 et CEREMA, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009-2020, février 2022. Les 7 autres Communes concernées sont : Belval, Le Chatelet-sur-Sormonne, La Francheville, Lumes, Remilly-les-Pothées, Rocroi et Warcq.

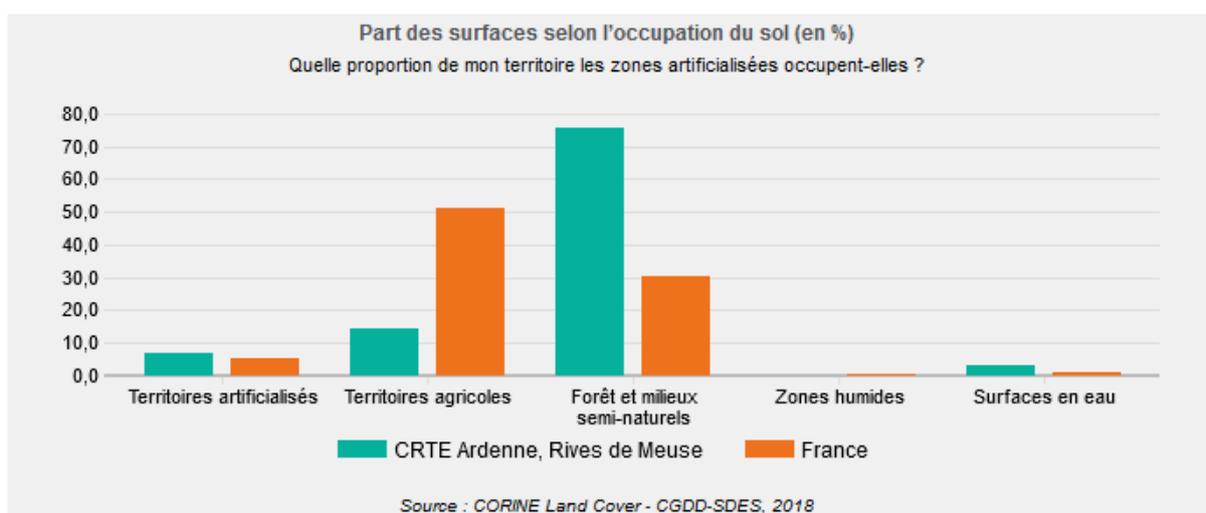
Evolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en m2 par période de 2010 à 2020 par type d'urbanisation¹⁰



1.2.1/ Particularités géographiques du territoire

Avant toute analyse chiffrée et sur les points marquants en matière d'occupation du sol et d'usage du foncier, le territoire en lui-même doit être regardé dans ses propres particularités.

Occupations des sols et artificialisation : quels enjeux de consommation des espaces ?



Vallonné, il est caractérisé par un massif forestier dense (75,9% de la surface totale¹¹), traversé en vallée par la Meuse. Source d'activités économiques et touristiques, les espaces naturels et boisés constituent des continuités écologiques régionales et frontalières. Ils bénéficient de régimes de protection (classement Natura 2000, Zones de protection spéciale (ZPS) et des

¹⁰ CEREMA, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009-2020, février 2022.

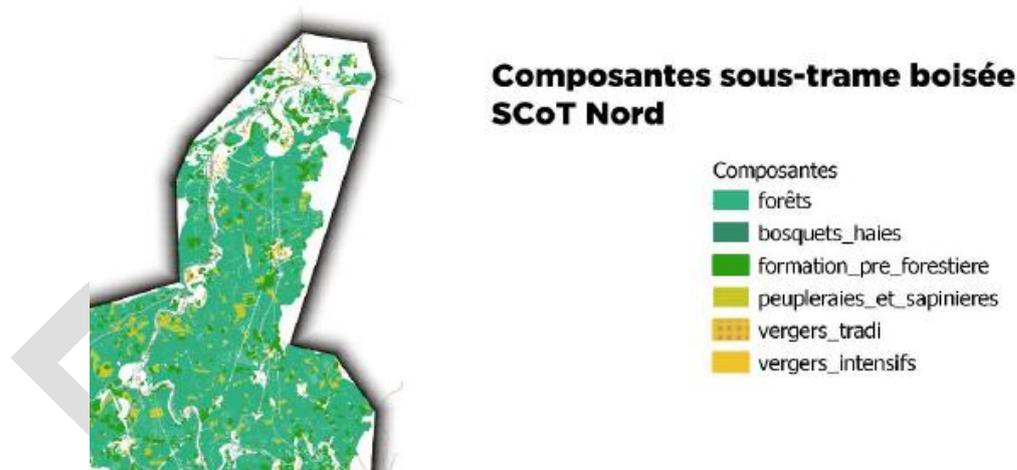
¹¹ Part de la surface artificialisée entre 2009 et 2019. www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

Zones spéciales de conservation (ZSC), Zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF). L'extension urbaine sur ces zones est rendue, de facto, contraignante voire impossible.

Parallèlement, en lien avec la présence du massif forestier, la géographie (cours d'eau, relief) contraint l'installation humaine et, ainsi, l'extension urbaine des communes du territoire que ce soit en raison de conditions techniquement défavorables (pente) ou de risques (inondation par exemple). Si cette extension est rendue possible par la prévision de zones 1 AU et 2 AU, les communes sont aussi incitées à optimiser leur espace urbain existant en raison des enjeux de protection de l'environnement et des zones d'habitation et des activités humaines (zones non constructibles, effets de ruissellement).

Enfin, outre les aspects géographiques et naturels, la qualité du patrimoine historique local est un facteur à prendre en compte dans le développement urbain (cf. point 2.3), des contraintes réglementaires étant à suivre que ce soit à proximité des sites ou dans un périmètre dédié.

Couramment appelé la Pointe des Ardennes, le territoire jouit d'une situation géographique particulière puisqu'il correspond à une avancée française dans le territoire belge. Les frontières nationales créent un cloisonnement spécifique qui s'ajoute aux particularités géographiques et naturelles.



Source : Composantes de la sous-trame des milieux boisés, Diagnostic SCoT Nord-Ardenne, partie 7, « état initial de l'environnement », p.35

1.2.2/ Situation en matière de démographie et d'habitat

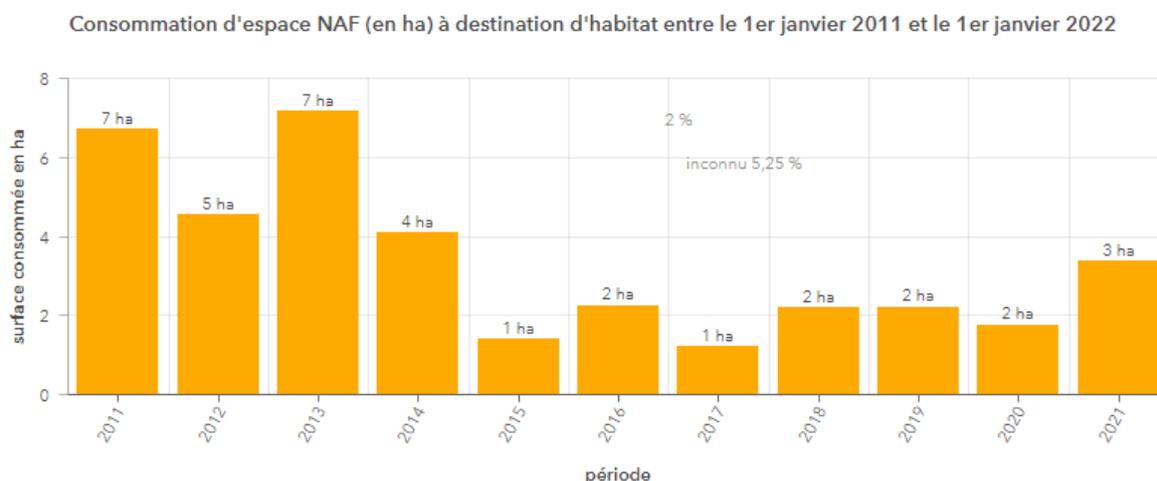
Le territoire n'est pas soumis à une forte pression démographique. Au contraire, il connaît une baisse progressive de sa population¹². Pour autant, le recensement de la consommation d'espaces NAF¹³ montre que la Communauté présente une consommation foncière régulière et peu excessive vouée essentiellement à l'habitat (entre 1,5 ha et 7,9 ha entre 2009 et 2020).

Le desserrement des ménages explique en partie ce besoin croissant en logements. En effet, bien que le nombre d'habitants ait baissé, le nombre de ménages, lui, a augmenté.

¹² 29 155 habitants en 2008, 27 943 habitants en 2013 et 26 654 habitants en 2018), source INSEE

¹³ Les espaces NAF désignent des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, la consommation foncière globale pour l'habitat est de **36,9 ha entre 2011 et 2021** avec un rythme ralenti à partir de 2015. En rapprochant les données relatives sur la consommation foncière due aux activités économiques, le développement de l'habitat représente 34% de la consommation foncière sur la période.



Source : Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1^{er} janvier 2022

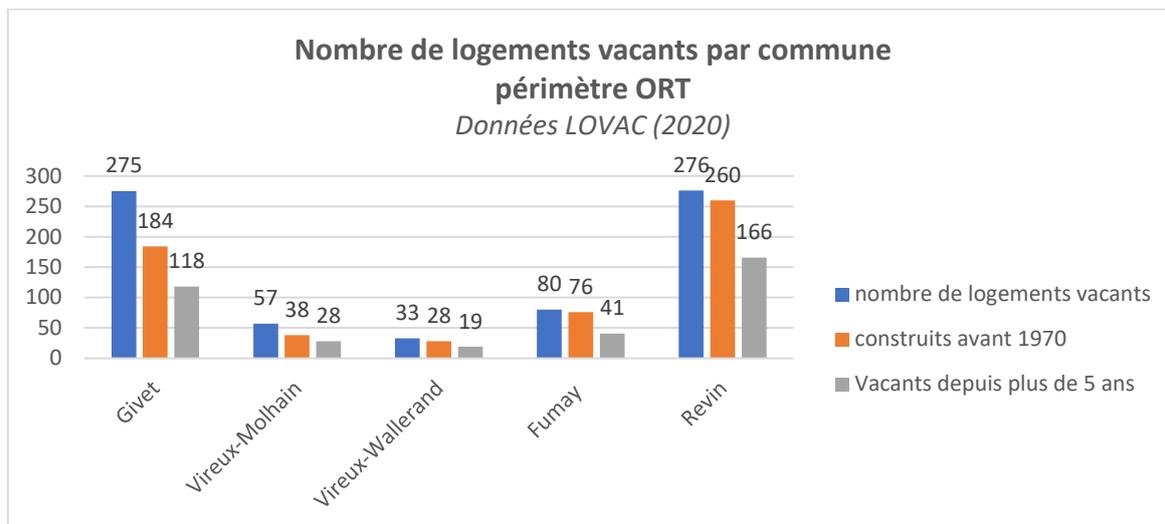
Entre 2009 et 2017, le diagnostic SCoT, élaboré par l'Agence d'urbanisme de Reims, constate que la Communauté de Communes enregistre une part importante de constructions de nouveaux logements collectifs, qui, certaines années, sont aussi nombreuses qu'en individuel. Pour le reste du territoire du SCoT Nord-Ardenne, à quelques exceptions près, les nouvelles constructions résidentielles sont exclusivement individuelles¹⁴.

Cette tendance de constructions de logements collectifs pourrait ne pas se renouveler. Outre que les constructions ont pu répondre à un besoin, les échanges avec les bailleurs sociaux indiquent que l'accent sera mis, dans les prochaines années, sur la rénovation notamment énergétique du parc immobilier existant.

Parallèlement à l'édification de nouvelles habitations, une action continue pour l'habitat est menée par la Communauté depuis plusieurs années avec des opérations (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux en Ardenne) visant à réduire la précarité énergétique (PE), l'insalubrité (Lutte contre l'insalubrité ou « LHI ») et la vacance. En effet, en 2016, 14,2% des logements étaient considérés comme vacants. A cette action s'ajoute l'acquisition de logements par les communes en vue de réhabilitation. L'ensemble de ces démarches doivent permettre de rendre attractif un parc immobilier vieillissant : 52,3% des habitations datent de la période 1946-1990, plus de 32% d'avant 1945¹⁵.

¹⁴ Diagnostic SCoT Nord-Ardenne, partie 4, « foncier », p.7.

¹⁵ Ancienneté de construction des résidences principales, Insee, RP 2015-2021 – 2021, observatoire-des-territoires.gouv.fr



Les différentes Communes du territoire ne sont pas touchées de la même manière par la vacance de logement. Ainsi, Revin et Givet concentrent, à elles seules, 76% des logements vacants des 5 Communes étudiées dans le périmètre ORT.

L'ancienneté de ces logements est un facteur qui se retrouve sur chacune de ces villes ainsi qu'une vacance de longue durée, dite structurelle, puisque supérieure à 2 ans pour la totalité des 721 logements vacants répartis dans les périmètres ORT des 5 Communes en 2020.

Cette ancienneté complexifie le réemploi de ces logements et contraint le plus souvent les familles à faire construire ou à acheter un bien dans les zones pavillonnaires plus récentes.

Une étude plus détaillée permettant de relever la vacance, ses particularités et ses potentialités a été mise en place par la Communauté. Le but sera d'obtenir un outil destiné à servir de levier aux Communes pour résorber cette vacance.

En 2015, 10% des résidences principales privées étaient potentiellement indignes¹⁶. Cet aspect est à prendre en compte dans l'action de lutte contre la vacance.

Cette vacance est parfois liée à celle de pas-de-porte visés par les Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC), OCMR ou encore les initiatives comme Pépishop.

Enfin, l'attrait du parc existant est un véritable enjeu à l'heure de la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience qui gèle les loyers des passoires thermiques ayant un DPE F ou G et interdit la location, depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements classés G+, puis toute la classe énergétique G à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements ayant un DPE F à compter du 1^{er} janvier 2028 et les logements de classe E en 2034¹⁷.

Ainsi, tout en prenant en compte les particularités géographiques et naturelles du territoire, sans arrêter le développement des constructions d'habitations notamment le pavillonnaire et au regard du rythme passé, la consommation foncière destinée au logement peut être régulée

¹⁶ Diagnostic SCoT Nord-Ardenne, partie 1, « habitat et démographie », p.12.

¹⁷ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/interdiction-location-gel-loyers-passoires-energetiques>

grâce à des solutions visant une certaine densification et un travail sur l'attractivité des habitations de centre-ville et donc la vacance. Si elle est limitée, la vacance doit demeurer mesurée car elle contribue au maintien des prix de vente et de location et au dynamisme du marché immobilier.

1.2.3/ Situation en matière de commerce, e-commerce, activités et services

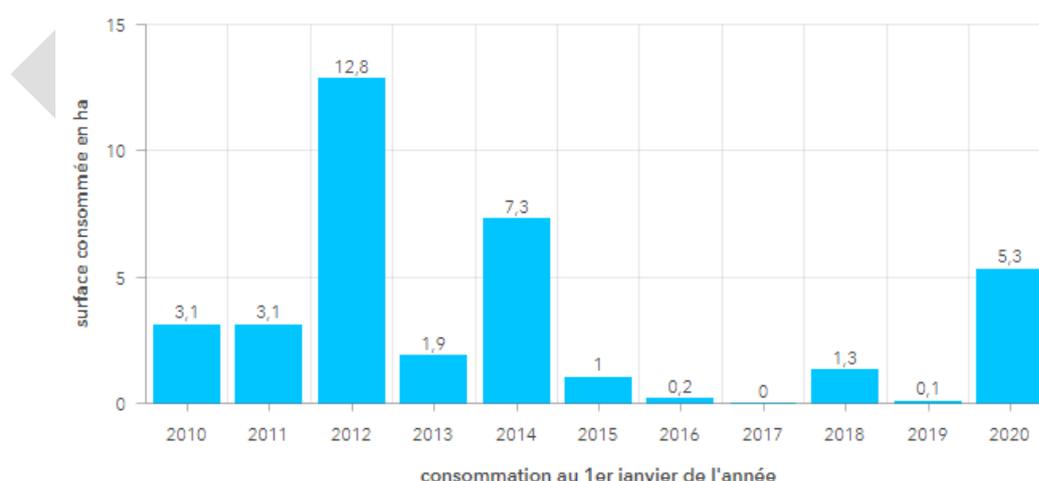
L'économie représente le principal facteur de consommation foncière quelles que soient les périodes ciblées (2009-2020 ou 2011-2021) avec **61,6 ha entre 2011 et 2021**. Sur le territoire de la Communauté, 38 000 m² (3,8 ha) de surface commerciale ont été créés entre 2009 et 2017, ce qui a étendu la zone de chalandise par l'implantation de nouvelles enseignes. Les données montrent que l'artificialisation vouée à l'activité est exceptionnellement élevée sur la commune de Givet.

En effet, quelques grands projets économiques essentiellement des zones commerciales (Givet) ont été de grands consommateurs de foncier. Dans le futur, leur développement sera mécaniquement contenu. L'artificialisation issue de l'activité économique oscille entre 0,1 ha et 12,8 ha entre 2009 et 2020.

Le travail sur les bourgs-centres et la réutilisation de friches est un axe majeur porté par la Communauté qui possède des zones d'activités bénéficiant encore d'un potentiel foncier exploitable. Comme évoqué ci-dessus, une action est menée sur les pas-de-portes visés par les Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC), Opération Collective en Milieu Rural (OCMR) et le développement de boutiques éphémères et Pêpishop.

Les activités économiques, détaillées ci-dessous, ont été consommatrices d'espaces NAF en particulier, comme signalé ci-dessus, par les activités commerciales.

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2020



Source : Observatoire de l'artificialisation, Cerema, données NAF 2009-2020

- **Activité agricole**

L'activité agricole étant relativement faible, l'empreinte foncière dans ce domaine demeure très contenue. Ainsi, le phénomène constaté par le CEREMA « que les zones rurales

consomment beaucoup d'espaces par rapport à leur dynamique et leur poids relatif »¹⁸ n'est pas précisément constaté sur le territoire.

Malgré son poids relatif, ce secteur d'activités occupe un espace difficilement extensible voire en réduction, la croissance urbaine s'effectuant essentiellement sur des terres agricoles et non sur des espaces boisés.

- **Activité industrielle**

Les sites industriels (hors zones d'activités) présenteraient la caractéristique de bénéficier de peu d'espaces disponibles à proximité pour leur développement. Elles devraient se porter sur les espaces disponibles que sont les friches ou les zones d'activités ayant encore du foncier inoccupé voire une réserve foncière à mobiliser.

La réutilisation de locaux industriels désaffectés en raison d'une fermeture de tout ou une partie de l'outil de production est conditionnée à l'état des sites (pollution, sécurité etc.) et aux coûts de réutilisation (mise aux normes, réhabilitation, dépollution). Selon la DDT des Ardennes, le territoire compte 10 friches. Certaines font l'objet de projets (parc photovoltaïque à Cellatex et projet Cibox sur le site Porcher).

- **Activité commerciale**

En 2018, 513 activités commerciales, artisanales et de services de proximité ont été recensées sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse.

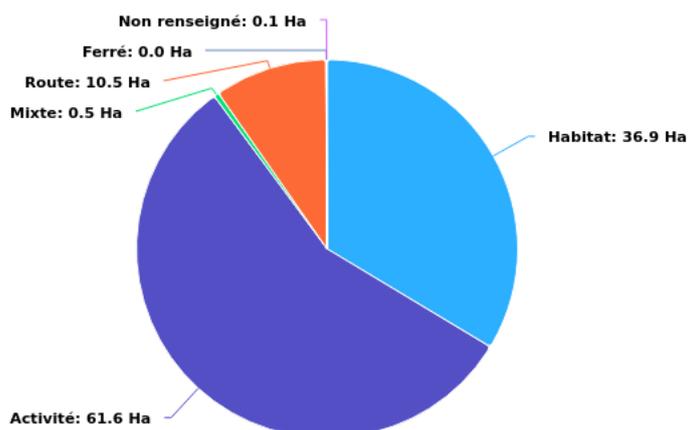
Accompagnés par des programmes spécifiques (Opération de Revitalisation du Territoire-ORT, Petites Villes de Demain et la future OPAH sur le territoire), les commerces de centre-ville en particulier des 4 périmètres de centralité (Fumay, Givet, Revin et Vireux-Molhain/Vireux-Wallerand) sont des éléments qui ne sont pas considérés comme consommateurs d'espaces, étant par essence intégrés à l'espace urbain.

La montée en puissance du e-commerce depuis une dizaine d'années s'est accélérée durant la crise sanitaire. Si le commerce en ligne marque le territoire à l'instar du reste du pays, le phénomène de « *dark stores* » (« magasins aveugles »), proposant un service de livraison de produits alimentaires et de grande consommation, à domicile, dans des délais très courts, n'est pas observé. Son impact sur le foncier est négligeable, mais ce phénomène peut entraîner une aridité des centres bourgs et pousser au développer de commerces physiques en périphérie.

Néanmoins, l'impact du e-commerce se ressent dans la demande de bâtiments ou de surfaces constructibles en zone d'activités pour accueillir des bâtiments logistiques, demandes aujourd'hui refusées du fait des engagements communautaires au soutien à la création d'emploi.

¹⁸ La consommation d'espaces et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers de la DGFiP, Analyse et état des lieux au 1^{er} janvier 2016, CEREMA, décembre 2017, p.56

Répartition de la consommation foncière sur la période 2011-2021



Source : *Diagnostic de la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse, consommation d'espaces entre le 01/01/2011 et le 31/12/2021, Mon diagnostic Artificialisation, 2024*

• Zones d'activités

Le territoire communautaire comprend six Zones d'Activités :

- PACOG / Terre aux pavés : 52 ha dont **34 ha disponibles**. Cette zone est considérée comme déjà **artificialisée** suivant les échanges avec la DDT des Ardennes ;
- Zone Industrielle Nord de GIVET (Cellatex, Lyondellbasell, Port) : **pas de disponibilités** ;
- Zone Industrielle Nord de VIREUX-MOLHAIN/HIERGES : **pas de disponibilités** ;
- Sud de VIREUX-MOLHAIN : **11 ha dont 7 ha exploitables** en zone artisanale et pas industrielle compte-tenu de la présence du lotissement ;
- Zone d'Activités du Charnois à FUMAY : **20 ha**, mais **pas de disponibilités** ;
- Zone Industrielle de REVIN (Electrolux, Porcher, Oxame) : **3,5 ha disponibles à terme**. Cette zone est considérée comme déjà **artificialisée** suivant les échanges avec la DDT des Ardennes.

Pour mémoire, lors du transfert intégral de la compétence zones d'activité économique (ZAE) aux intercommunalités au 1^{er} janvier 2017 (loi NOTRé du 7 août 2015), l'intercommunalité a eu l'occasion d'identifier le foncier économique sur son territoire pour transférer les éventuelles zones auparavant communales. Ce transfert n'a pas eu lieu dans les faits. En effet, il devait faire l'objet d'une compensation par les Communes des charges ainsi transférées par la mise en place d'une Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT). Or, cet organe n'est juridiquement valable que pour les EPCI à fiscalité unique, ce qui n'est pas le cas de la Communauté de Communes (fiscalité additionnelle).

A FUMAY, GIVET (PACOG) et VIREUX-MOLHAIN, les sites qui accueillent plus de 130 emplois sont en grande partie viabilisés. Leur dynamisme et leur développement reste essentiel pour la Communauté que cela soit pour l'installation d'outils de productions que de centres de logistique liés ou non au développement du e-commerce.

• Zone portuaire

Ouvert aux navires de grands gabarits, le Port de Givet est une emprise foncière notable à GIVET. C'est une infrastructure composée de trois môles et trois darses avec 43 200 m² de

zones de stockage dont deux bâtiments de stockage sous couvert de 3 700 m². L'espace est aujourd'hui considéré comme entièrement artificialisé.

- **Production d'énergie**

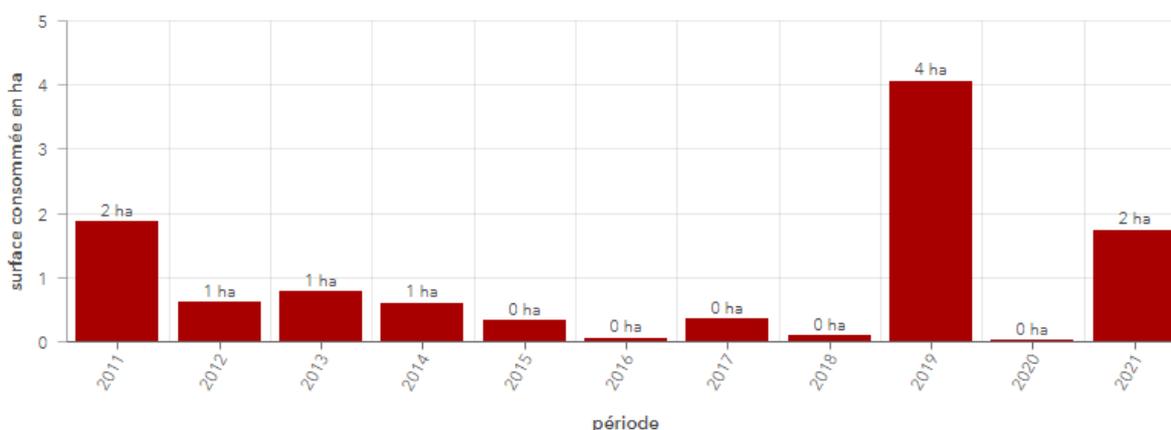
Le territoire de la Communauté possède un Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) de CHOOZ d'une superficie de 200 ha. La consommation foncière régulière sur le site n'est pas comptabilisée car le site est déjà considéré comme artificialisé. Sans évoquer le débat sur son opportunité ou non, le projet de construction d'un EPR (Réacteur Pressurisé Européen) bénéficierait du statut de projet d'intérêt national et ne serait ainsi pas comptabilisé dans la consommation foncière du territoire. Cette consommation serait comptabilisée et mutualisée au niveau national, dans le cadre d'un forfait de 12 500 ha, dont 10 000 seront mutualisés entre les régions couvertes par un SRADDET au prorata de leur enveloppe d'artificialisation définie pour cette période (article 194 de la loi Climat et Résilience).

Au sujet de l'implantation de sites de production d'énergies renouvelables, l'impact des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) définies sur le territoire est détaillé au point 3.4.

- **Infrastructures**

Le territoire a connu une consommation foncière au titre des infrastructures en particulier pour les routes qui cumulées représentent plus de 10 ha de consommation foncière entre 2011 et 2021. Il est nécessaire de rappeler que toute construction d'infrastructures impacte le droit à construire car il est comptabilisé à l'exception des équipements classés projets « d'envergure nationale » comme évoqués ci-dessus. Il doit ainsi être planifié finement avec les projets de constructions de logements ou de bâtiments à usage économique. Les voies routières sont pour autant une opportunité en matière de désartificialisation car elles peuvent accueillir un aménagement paysager spécifique, des outils de production d'énergie ou faire l'objet d'une déconstruction-renaturation dans le cas de délaissés routiers.

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination infrastructures entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2022



Source : Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1^{er} janvier 2022

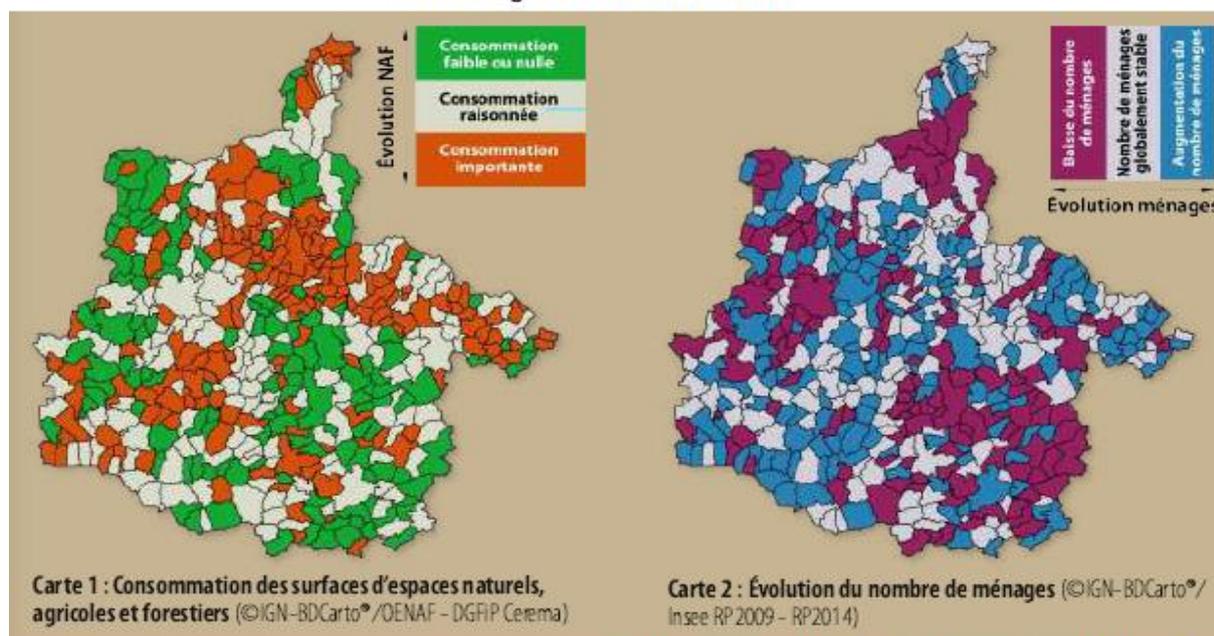
1.2.4/ Difficile rapprochement entre le niveau de consommation foncière et le développement du territoire

La portée de la consommation foncière pourrait être, quant à elle, plus relative. En miroir au constat porté par la Région Grand Est pour l'élaboration du SRADDET, le CEREMA relève ainsi que si 32,30 ha ont été consommés entre 2012 et 2017, le territoire a perdu 1 179 habitants, 260 ménages et 526 emplois. A la lecture des données, l'impact en faveur de la croissance démographique ou l'apport de nouvelles activités économiques demeurerait encore faible. Les Communes artificialiseraient, sans pour autant avoir une dynamique importante.

Cependant, sur une majorité de Communes, les pertes en emploi et en habitants peuvent difficilement être mises en corrélation avec le niveau d'artificialisation de sols. Ainsi, à Revin, alors que 1,86 ha sont artificialisés entre 2010 et 2020, la Commune perdait sur la même période 383 ménages et 549 emplois.

A Fumay, sur la même période ce sont 3,94 ha consommés pour une baisse de 129 ménages et 146 emplois. A Givet, où la consommation foncière est significative, 37,44 ha ont été artificialisés avec un gain de 63 emplois et de 104 ménages¹⁹. L'impact des projets ayant abouti à une artificialisation notable de sols, devra appeler, sans doute, à une observation sur le temps long.

Consommation de surfaces naturelles, agricoles et forestières et évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2014



Atlas géographique des Ardennes, DDT 08, 2018

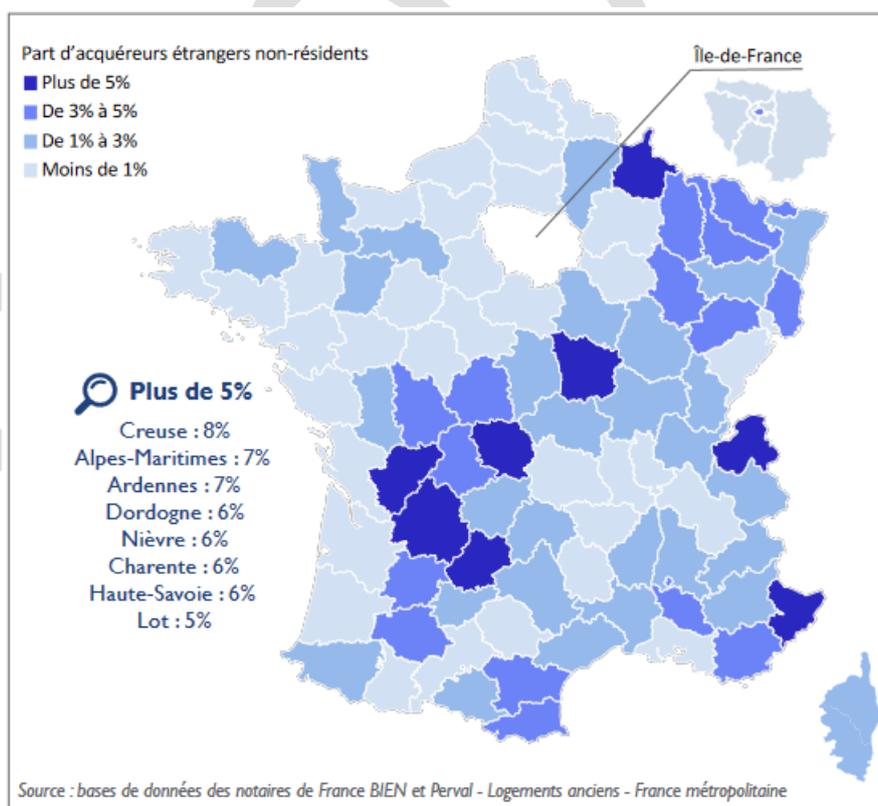
¹⁹ CEREMA, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009-2020, février 2022

1.2.5/ Attractivité foncière pour les frontaliers

Suivant une analyse détaillée de février 2024 des études statistiques immobilières des Notaires de France²⁰, les Belges constituent un contingent important d'acheteurs notamment pour le marché de la résidence secondaire. Ils sont, ainsi, le principal contingent d'acquéreurs étrangers privés non-résidents pour l'immobilier en 2022 en France (19%). Cette tendance peut s'expliquer notamment par un coût du foncier et de l'immobilier qui est plus élevé en Belgique. Ainsi, en 2022, la Creuse, les Alpes-Maritimes et les Ardennes font partie des départements les plus prisés par les acquéreurs étrangers non-résidents.

Cette tendance, forte dans le département des Ardennes où la part des achats effectués par des étrangers non-résidents dans les Ardennes n'a cessé d'augmenter, passant de 4% en 2019 à 7% en 2022, se retrouve en particulier sur le territoire de la Communauté.

Si les données manquent sur le niveau des investissements étrangers, en particulier belges, et leur typologie (immobilier et/ou terrain) sur le territoire communautaire, cette attractivité maintient un niveau de constructions et de rénovation sur le territoire. Elle permet de dynamiser la démographie locale. Mais elle peut entraîner, aussi, une tension sur le marché immobilier et foncier et ainsi impacter les populations locales, tension accrue avec la sobriété foncière et les possibles arbitrages à prendre en matière de développement urbain.

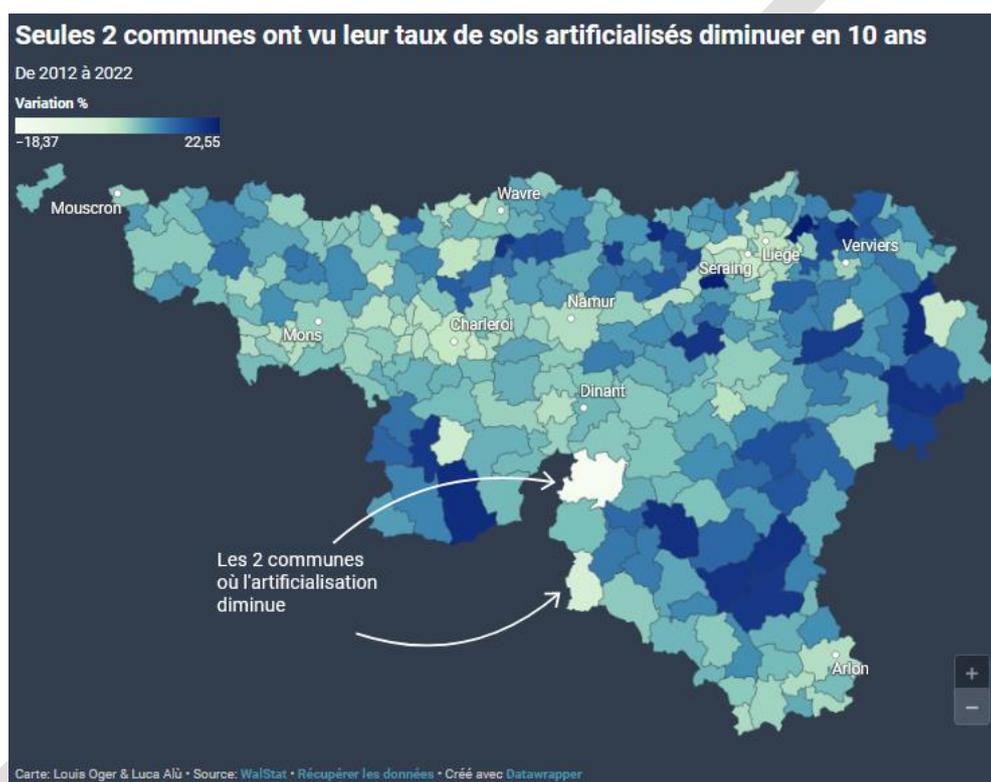


Il est à noter que la Belgique s'est engagée également dans une politique destinée à réduire l'artificialisation de sols. Le SRADDET de la Région Grand Est constatait que « les territoires

²⁰ « Les étrangers non-résidents sur le marché immobilier français », études statistiques immobilières des Notaires de France, analyse détaillée, février 2024, 7 pages. <https://www.notaires.fr/fr/article/les-etrangers-non-residents-sur-le-marche-immobilier-francais-etudes-statistiques-immobilieres-sur-lannee-2022>

voisins du Bade-Wurtemberg, de la Rhénanie Palatinat, de la Wallonie ou du Luxembourg ont réduit leur consommation de 69% à 85% bien qu'ils connaissent globalement des dynamiques socio-économiques plus positives que le Grand Est »²¹. En Wallonie, le nouveau Schéma de Développement du Territoire (SDT), outil de planification définissant la stratégie territoriale de la région, a été adopté par le Gouvernement wallon le 30 mars 2023. Il sanctuarise le principe de l'artificialisation nette.

Cette politique pourrait influencer les investissements étrangers sur le territoire qu'il soit à but économique ou résidentiel (résidence principale ou secondaire).



A l'horizon 2030 en Belgique, 30 % des nouveaux terrains à vocation économique seront aménagés sur des terres déjà artificialisées. Ce taux est porté à 100 % à l'horizon 2050, sauf en cas de désartificialisation.

De manière générale, l'artificialisation doit diminuer de 50% à partir de 2025 et de tendre vers la ZAN pour 2050. La définition de centralités doit permettre de limiter l'étalement urbain et densifier les villes.

Le précédent de Développement du Territoire prévoyait de stopper à moyen terme l'artificialisation des terres, en réduisant la consommation des terres non artificialisées à 6 km²/an (600 ha/an) d'ici 2030 (soit une baisse d'un peu moins de la moitié de la consommation observée sur la période 2015 - 2019) et à tendre vers 0 km²/an net à l'horizon 2050²².

²¹ SRADDET Région Grand Est, fascicule, version adoptée le 22 novembre 2019, p.79

²² Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) adopté par le Gouvernement Wallon le 16 mai 2019 mais jamais entré en vigueur en raison de divers recours, a été remplacé par une nouvelle version qui a été validée le 30 mars 2023. https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/amenagement/sdt

Il est à noter que la Zéro Artificialisation Nette est attendu pour 2040 en Flandre, suite à l'adoption d'un plan en juillet 2018 et l'approbation le 24 mai 2023 par le Parlement Flamand de deux décrets alors que l'échéance est de 2050 en Wallonie²³.

La recherche de biens ou de surfaces constructibles par les frontaliers belges est un élément à prendre en compte pour la capacité à mettre à disposition des opportunités de location ou d'accès à la propriété pour les populations locales et le maintien de jeunes sur le territoire communautaire. Suivant les moyens financiers locaux, parfois inférieurs à ceux des étrangers, les normes en matière de construction, de confort énergétique et de respect d'un classement inférieur à F ou G à moyen terme constituent également un frein à l'investissement pour les locaux pour l'acquisition d'un bien ancien ou rester sur le territoire. L'enjeu est d'allier foncier et bâti accessible avec la réhabilitation des logements indignes.

²³ « Vers la Zéro Artificialisation Nette en Wallonie : ampleur du défi et projet de stratégie », Université de Liège, séminaire du Labo. TVES - ULille, 19 juin 2023

2/ Les enjeux du foncier pour le territoire

2.1/ Une marge de manœuvre contrainte

Suivant le CEREMA²⁴, en mai 2022, la consommation foncière de la Communauté était de **70,67 ha entre 2010 et 2020**, soit 7,07 ha consommés par an en moyenne. Suivant la mise à jour du 19 juillet 2022, elle serait de **71 ha environ entre 2011 et 2021**, période de référence pour la ZAN²⁵.

La projection INSEE en 2022 pour le territoire en besoin de logements était la suivante :

	2017	2030	Variation
Population	27 117	24 488	- 2 629
Nombre de personnes par ménage	2,662	2,113	- 0,149
Demande potentielle liée à la croissance démographique			- 1 244
Demande potentielle liée au desserrement des ménages			763
Parc de logements vacants	2 158	2 515	+ 357
Parc de résidences secondaires	667	728	+ 61
Désaffectations	---	138	---
Demande potentielle à l'horizon 2030 : 74			
Besoin annuel en logements : 6			
Source : www.objectif-zan.com (plateforme fermée en 2024) / données INSEE projection de population 2030 Les données prospectives calculées couvrent une période de 13 ans entre le recensement de 2017 et 2030. Elles sont ensuite annualisées pour être mises en perspective entre 2020 et 2030.			

Cet état de l'INSEE est une projection. Il ne peut pas prendre en compte les différents événements endogènes (ouvertures / fermetures d'entreprises par exemple) et exogènes (création d'activités, migration, croissance démographique etc.) pouvant modifier les perspectives à long terme. De plus, les projections INSEE ont pour limites de prolonger des dynamiques observées sur une période révolue en matière de natalité, de mortalité et de migration.

Au regard du chiffre de la consommation foncière sur la période retenue suivants les données actuellement en main (2010-2020) pour la Communauté, il serait imposé une artificialisation des sols maximale de **35,5 ha sur la période 2021 - 2030**²⁶. Entre 2031 et 2040, ce seraient 17,75 ha qui pourraient être consommés sachant que le ZAN serait appliqué en 2050.

Sur la base du recensement effectué auprès des Communes membres, la consommation foncière espérée est de plus de 150 ha dont la zone d'activités du PACOG (35 ha), aménagée par la Communauté, sur toute la période jusqu'à 2050.

²⁴ Observatoire de l'artificialisation, CEREMA.

²⁵ Diagnostic de la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse, consommation d'espaces entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020, Mon diagnostic Artificialisation, 2024.

²⁶ Article 191 de la Loi Climat & Résilience : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Suivant un principe énoncé par la DDT des Ardennes, plusieurs des espaces concernés bénéficiant d'arrivée de réseaux et voies de communication pouvaient être considérés, d'ores et déjà, comme « artificialisés ». Cependant, ce principe appelait à être vérifié notamment vis-à-vis du développement du PACOG.

Suite aux interrogations multiples, l'ensemble foncier du PACOG, dont une partie a été aménagée avant 2011 et dont les parcelles sont inscrites en UZ dans le cadre d'une ZAC du PACOG (Plan Local d'Urbanisme-PLU de la Commune de GIVET) est considéré comme déjà consommé selon des échanges écrits avec la direction de la DDT des Ardennes en 2024 et le courrier de Préfet des Ardennes du 10 juillet 2024.

Si le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols aurait permis de considérer les parcelles du PACOG comme « artificialisées », particularité, la nomenclature des sols artificialisés et non artificialisés n'est pas applicable pour les objectifs de la première tranche du dispositif ZAN (2021-2031) qui portent uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)²⁷.

Lors des entretiens menés auprès des Communes en 2022, il est apparu également qu'un peu plus de 100 ha de terrains classés en zone 1 AU ou 2 AU dans les PLU communaux sont laissés sans projet d'urbanisation. Les Communes renoncent volontairement à certaines stratégies posées dans leur PLU, en faveur d'un retour en zone N ou du régime antérieur, notamment au regard des coûts d'aménagement, du coût du foncier de la difficulté d'acquérir, de zones plus denses d'habitations délaissées (vente de maisons dites « EDF »).

Si plusieurs parcelles sont considérées comme déjà consommées, la Communauté de Communes ne bénéficie pas, in fine, d'une marge de manœuvre immense en matière d'artificialisation des sols.

Les Communes membres et la Communauté pourraient envisager le développement du territoire sous trois angles :

- Optimisation possible de la consommation foncière à l'échelle communautaire ou pour chaque commune ;
- Mobilisation du foncier déjà occupé (dents creuses, lutte contre la vacance et îlots insalubres, réhabilitation des friches, refonte ou densification de certains secteurs) ;
- Maintien de l'attractivité du territoire en offrant des logements accessibles et agréables et des espaces dédiés au développement économique.

2.2/ Envisager la contrainte foncière comme une opportunité

2.2.1/ Pour une action programmatique

De prime abord, la mise en œuvre de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) introduit une contrainte notable en matière de gestion foncière appelant à réduire de moitié la

²⁷ « Urbanisme - ZAN : le cadre réglementaire affiche (presque) complet », Le Moniteur, 29 décembre 2023

consommation foncière des dix dernières années (2011-2021) à l'échéance 2030 et atteinte de la zéro artificialisation nette en 2050.

Dans sa contribution sur l'évolution du SRADDET auprès de la région Grand Est, la Communauté de Communes avait souhaité qu'un lissage soit mis en place afin de permettre d'intégrer les projets de construction communaux et communautaires, de renaturation, de réhabilitation de friches ou de rénovation de parcs de logements.

L'évolution réglementaire appelle à ce que les projets ne soient plus seulement étudiés suivant un volet foncier (recherche de solutions sobres) mais également suivant un volet temporel ou programmatique (programmation des investissements pour une collectivité territoriale ou un bailleur social par exemple). A cette ambition, la Communauté doit veiller à limiter l'émiettement des équipements en particulier public tant pour des raisons économiques et logistiques qu'en termes d'occupation foncière. La logique de renaturation, mise en avant dans la ZAN à partir de 2031, porte une vision vertueuse : compensation lors de projets urbanistiques, lutte contre les îlots de chaleur, amélioration du cadre de vie en milieu urbain dense et amélioration de l'intégration paysagère des activités artisanales et industrielles.

Également, comme cela est évoqué dans l'article 194 de la Loi Climat et Résilience pour les parcs photovoltaïques, la Communauté peut étudier et cibler des activités dont les structures sont temporaires et/ou réversibles, libérant ainsi, à terme, de l'espace foncier.

Enfin, tout projet implique le déploiement de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphonie/internet). La ZAN incite, ainsi, de prévoir une urbanisation qui ne favorise pas l'étalement urbain pouvant être difficile à mener financièrement pour les collectivités et les opérateurs.

2.2.2/ Une démarche cohérente avec le Budget Vert

La loi de finances 2024 instaure l'obligation pour les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux de plus de 3 500 habitants de se doter d'un « budget vert », considéré comme un outil de pilotage transversal de la transition écologique. Le compte administratif ou financier unique des collectivités doit, désormais, comporter un état annexé relatif à l'impact du budget en termes de transition écologique, présentant les dépenses d'investissement qui ont une incidence positive ou négative sur cette transition.

Au sein du volet « biodiversité », lors de la définition de l'impact pour tel ou tel investissement, la collectivité sera amenée à définir celui des opérations portant sur l'artificialisation des sols. Une réflexion sur une gestion fine du foncier local permet de répondre, in fine, au travail proposé de budget vert.

2.3/ Les enjeux pour l'aménagement du territoire et pour l'environnement

Dans la première tranche de 10 ans (2021-2031), les objectifs de la ZAN portent uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entendue comme la création ou l'extension effective d'espace urbanisé.

Si, dans la première période 2021-2030, le développement des zones d'activités actuelles n'est pas considéré comme une artificialisation des sols, il pourrait être impactant pour la suite de la mise en œuvre de la ZAN suivant l'évolution desdites zones.

Parallèlement aux trois zones d'activités, la Communauté soutient le développement du Port de GIVET et ses activités en proche croissance. Sur cet espace également, elle doit maintenir une vigilance sur l'impact de la ZAN sur son développement.

Comme évoqué ci-dessus, les commerces de centre-ville ne peuvent pas être considérés comme consommateurs d'espaces, étant par essence intégrés à l'espace urbain. Ils sont, cependant, un élément important pour l'attractivité des centres-villes et contribuent à inciter la population à reconquérir les logements vacants ou les dents-creuses. Il sera distingué le commerce de proximité, exclu du recyclage du bâti, des pas-de-porte vacants ou rez-de-chaussée commerciaux. Pour ces derniers, certains PLU ont interdit la transformation de locaux commerciaux dans un périmètre spécifique et pour une durée donnée en logement et ce afin de préserver des linéaires marchands.

Les services publics, activités à destination de la population, sont également consommateurs d'espaces : bâtiments administratifs, d'éducation dont l'accueil d'activités culturelles et techniques, sites répondant à des besoins spécifiques des usagers comme les centres d'épuration ou les déchetteries.

A ces services du quotidien pour la population, le volet développement du tourisme est à envisager dans le cadre de la consommation foncière (hôtellerie, infrastructures de loisirs). Le paysage est un atout de développement du secteur et doit faire l'objet d'attention. Ce paysage est, en effet, composé d'un patrimoine naturel (forêt, Meuse et affluents) et culturel (sites historiques) important. Le travail du Syndicat Mixte du SCoT Nord-Ardenne autour d'un inventaire du patrimoine fortifié en vue d'une candidature auprès de l'UNESCO ou, au minimum, une promotion ciblée du Nord-Ardenne, incite à prendre en compte sa protection ainsi que les paysages.

Enfin, le bon usage du foncier et du bâti porte l'image générale du territoire, importante pour son attractivité dans un contexte de forte mutation des modes de consommation (e-commerce, nouvelles mobilités etc.) et de l'économie. Le gisement de l'existant doit être peu à peu compris dans une logique d'adaptabilité aux usages, besoins et risques. Plus basiquement, les entrées de ville recèlent aussi leur dimension foncière.

2.4/ Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Ardenne

Si le SCoT Nord-Ardenne se fixe un objectif démographique volontariste, il respecte pour autant un développement basé sur la sobriété foncière, en se fixant une trajectoire détaillée, enrichie de différents leviers de réduction de la consommation foncière et de densification. Sans proposer un rythme plus contraint que ce qu'impose la Loi, trois trajectoires de réduction du rythme de l'artificialisation successives sont fixées par le Projet d'Aménagement Stratégique -PAS) en vue de :

- Réduire de 50% la consommation foncière moyenne annuelle d'ici 2031, par rapport à la période de référence de la décennie 2011-2021. De par la temporalité du SCoT, cette phase porte sur les années 2025-2030 (inclue) ;
- Réduire significativement l'artificialisation sur la tranche suivante de 10 ans, de manière à ce que d'ici 2041, le SCoT puisse tendre vers la Zéro Artificialisation Nette ;
- Poursuivre les efforts de réduction de l'artificialisation jusqu'à l'issue de la mise en œuvre du SCoT estimée à 2045, permettant d'atteindre la Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

La répartition des objectifs chiffrés de nouveaux logements par niveau d'armature

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

Source : Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), version arrêtée octobre 2024, SCoT Nord-Ardennes, p.24

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

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

Foncier mobilisable à vocation résidentielle

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

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

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

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

Source : Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), version arrêtée octobre 2024, SCoT Nord-Ardenne, p.16 et 18 / cf. en annexe pour détails de l'armature

Au regard du potentiel foncier de la Communauté en matière d'économie, le champ des possibles tendrait à être restreint.

Cependant, un principe de vase communicant entre enveloppes foncières existe. Dans le cadre du suivi du SCoT, complété par son évaluation à partir des 6 premières années de sa mise en œuvre, les différents niveaux de l'armature ainsi que les intercommunalités qui composent le territoire du SCoT peuvent, selon les évolutions récentes de leurs besoins respectifs, et d'un commun accord, faire le choix de basculer tout ou partie des besoins estimés en foncier dédiés à une enveloppe foncière (résidentielle ou économique), vers l'autre enveloppe foncière (résidentielle ou économique).

Cette modalité d'application permet, en conséquence, aux intercommunalités du SCoT de répondre à un besoin spécifique que celui-ci n'aurait pu anticiper à travers le calcul de ses enveloppes foncières. Cependant, comme l'impose la Loi naturellement, les territoires concernés doivent respecter les objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation ainsi que les grands équilibres territoriaux définis à l'échelle du SCoT.

Ce dernier s'est positionné de manière à répondre aux orientations de la Loi Climat et Résilience ainsi que des orientations initiales du SRADDET. Malgré les modifications prochaines du **SRADDET de la Région Grand Est**, les équilibres posés par le SCoT devraient rester stables.

En effet, « les documents d'urbanisme qui ont été élaborés ou modifiés antérieurement à l'entrée en vigueur du SRADDET prévoyant la territorialisation, et qui seraient compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace prévue par le document de rang supérieur (SRADDET ou SCoT) n'ont pas à être modifiés. Tel pourra être le cas notamment de documents révisés ou modifiés entre 2021 et 2024 et qui auraient anticipé cette réduction »²⁸. Cette orientation est due à l'article 194 de la Loi du 20 juillet 2023²⁹ qui impose l'obligation d'intégrer un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de 10 années s'applique directement aux SCoT en cours d'élaboration et qui n'ont pas été arrêtés avant la

²⁸ Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »

²⁹ Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

promulgation de la loi, que l'objectif ait été fixé ou non par les documents de planification régionale.

A l'écriture de ce document, la territorialisation du SRADEET s'établirait sur une consommation d'ENAF de 10 040 ha sur la période 2021-2031. Il est, ainsi, pris en compte une consommation foncière de 22 066 ha entre 2011 et 2021. L'orientation en matière de territorialisation du SRADEET s'articulerait autour de 3 enveloppes³⁰ que sont :

- « Garantie communale » avec environ 5 120 ha ;
- « Enveloppe territorialisable » avec environ 4 000 ha,
 - Emploi et réindustrialisation : 45% ;
 - Logements : 35% ;
 - Equipements et services : 15% ;
 - « Efficacité foncière » (nombre d'emploi accueillis/consommation foncière) : 5% ;
- « Enveloppe de solidarité raisonnée » : 1 000 ha au minimum.

La finalisation des modifications du SRADEET est attendue pour septembre 2025. Or, le SCoT Nord-Ardenne sera, quant à lui, arrêté dès la fin de l'année 2024 (prévision : 10 octobre 2024). Suivant la position actuelle de la Région Grand Est et échanges réguliers entre ses services et ceux du Syndicat Mixte du SCoT Nord-Ardenne, il sera recherché une cohérence entre les trajectoires posées par les SCoT et celles du SRADEET.

Enfin, intégrée au SCoT, la modification de la trame verte et bleue à l'échelle de la région Grand Est, intégrée au SRADEET, ne bouleversera pas les dynamiques actuelles. Le verdissement et la protection du parc forestier sont deux logiques cohérentes avec la ZAN.

2.5/ Les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Cohérent avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Ardenne, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), réalisé par le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Ardenne pour ses 5 intercommunalités membres, comprend un volet sur la lutte contre l'artificialisation des sols. Plus déclaratif que le SCoT, il présente, dans sa stratégie, des orientations atteignables et liées à celles de la Communauté :

- « Pour limiter l'artificialisation, les logements vacants sont réhabilités (11% du parc), les tissus urbains et les quartiers des gares sont densifiés, et des friches sont reconverties. Ces opérations permettent de répondre aux besoins de logements de la population » ;
- « La surface agricole du territoire est préservée de l'artificialisation ».

Il préconise, par ailleurs et notamment, l'usage des espaces déjà artificialisés que sont les parkings pour le déploiement d'ombrières photovoltaïques, orientation visée par la réglementation en vigueur.

³⁰ Conférence de présentation des modifications envisagées du SRADEET de la Région Grand Est, Strasbourg, 19 septembre 2024. La finalisation du SRADEET modifié est attendue pour septembre 2025.

3/ Propositions d'orientations de la Communauté

3.1/ Les objectifs généraux envisageables pour la Communauté en matière de foncier

- **Une certaine marge de manœuvre pour le territoire jusqu'à 2030**

Le niveau d'artificialisation des dix dernières années donne au territoire communautaire une certaine marge de manœuvre. En revanche, au regard de la nouvelle législation, les niveaux connus au cours des dernières années ne pourront pas être retrouvés. Il devra être pris en compte que la période 2021-2030 vise la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et, à partir de 2031, la logique artificialisation/désartificialisation sera enclenchée.

L'estimation globale de consommation foncière future ne comprend pas les projets communautaires et ceux des autres collectivités locales sur le territoire de la Communauté de Communes. Ainsi, la territorialisation de la mise en œuvre de la ZAN à étudier doit, également, entraîner une posture visant à dissocier ces projets de services publics à ceux destinés au développement de nouvelles habitations et entreprises. Les projets de territoire des prochains mandats auront à intégrer cet aspect de la ZAN.

Cette estimation ne comprend pas, aussi, les projets de développement économique sur les zones d'activités partiellement viabilisées (zones d'activités et portuaires) qui seront comptabilisés au titre de la ZAN. Une lecture attentive de la nomenclature des espaces artificialisés ou non sera à faire à partir de 2031.

Consciente de la nécessité de maîtriser l'artificialisation des sols et en particulier la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles, la Communauté avait proposé, dans ses contributions auprès de l'Etat ou de la Région, une ZAN à l'échéance 2050 avec un premier palier important en 2040, l'échéance 2030 offrant une territorialisation favorable aux projets du territoire et ainsi un taux territorialisé adapté. Cet appel comme ceux des autres EPCI ne fut pas entendu.

Cependant, en matière de PLU et PLUi, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers la « zéro artificialisation nette des sols » pourrait apporter une certaine souplesse. Il est ainsi précisé qu'« en effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% ».

- **La nécessité de tenir les comptes pour les projets communautaires**

Les projets communautaires consommateurs de foncier doivent faire l'objet d'un comptage spécifique et raisonné afin de ne pas impacter les projets communaux ou inversement. Chaque projet sera ainsi regardé notamment sous l'angle de sa consommation foncière ou de sa capacité à recycler du foncier déjà artificialisé. Déjà, les parcelles actuelles du PACOG n'ont

pas à être intégrées dans le calcul de la consommation d'ENAF jusqu'à 2030 puis l'artificialisation après 2030.

Impactant, intégrée par la loi du 20 juillet 2023³¹, une enveloppe minimale d'artificialisation est garantie à chaque commune dans le cadre de la première période décennale 2021-2031 (art.4). Cette garantie rurale de 1 hectare sera applicable à l'ensemble des communes, sans condition de densité, et ce à condition qu'elles soient couvertes « par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ». À la demande des maires, les communes disposant de cette surface minimale pourront choisir de les mutualiser, après avis de la conférence des maires³². Le taux d'effort des communes sans garantie communale serait donc plus important³³. Cette disposition serait intégrée au SRADDET modifié avec la « garantie communale » (environ 5 120 ha).

Le recyclage foncier doit pouvoir être privilégié dès que l'opportunité se présente et ce avec la mobilisation d'acteurs comme l'EPF Grand Est.

Evolution récente, intégrée aussi par la loi du 20 juillet 2023, la renaturation pour la période décennale 2021-2030 qui n'avait pas été comprise dans la loi Climat et Résilience pourra être comptabilisée avant 2031, avec le principe d'une déduction de la consommation des surfaces renaturées, quelle que soit la collectivité porteuse d'un projet de renaturation.

- **La spécificité des forêts**

La Communauté de Communes est, à ce jour, propriétaire de parcelles boisées. Pour autant, elle entend ne pas développer ou inciter des installations et l'urbanisation sur ces espaces que ce soit pour des activités économiques ou l'habitat dans le respect des règles et cadres de protection actuels (classement Natura 2000, Zones de protection spéciale (ZPS) et des Zones spéciales de conservation (ZSC), Zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)).

La forêt est un élément majeur du patrimoine et est vecteur d'une image importante notamment pour le tourisme. L'activité économique issue de l'exploitation forestière doit demeurer raisonnée et durable, comme elle l'est actuellement, de manière à améliorer la résilience et la fonctionnalité des peuplements forestiers en favorisant, notamment, le mélange ou diversification des essences.

3.2/ Mobilisation du foncier pour l'économie et la mobilité

3.2.1/ Pour l'économie

Le **volet économique** comprend, ici, les activités commerciales et industrielles, l'agriculture, la sylviculture ainsi que le tourisme.

³¹ Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, J.O. du 21 juillet 2023.

³² À défaut, du bureau de l'EPCI concerné si l'ensemble des maires des communes membres en fait partie.

³³ « Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ? », France Stratégie, novembre 2023, analyse n°129, 20 pages.

L'activité commerciale et artisanale est essentielle pour les centres bourgs notamment pour y maintenir la population. La valorisation de ces centres bourgs passe par une politique de réhabilitation des locaux et du tissu urbain tout en maintenant les appuis communautaires au dynamisme commercial. Au regard du potentiel « artificialisable » et de l'importance des implantations actuelles, l'utilisation d'espaces naturels en zones commerciales en périphérie tend, quant à elle, à ne plus être cohérente et à impacter défavorablement ce potentiel au profit de l'habitat et de l'installation d'activités industrielles génératrices d'emploi et ne pouvant s'implanter sur les sites artificialisés existants.

Concernant les zones d'activités, comme évoqué précédemment, l'emprise de la ZAC PACOG (cf. PLU de Givet), dont 34 ha sont disponibles, ne sera pas prise dans les 50 % à venir entre 2021-2031, son foncier pouvant être considéré comme « déjà » consommé. Ainsi, le développement économique sur cette zone ne devrait pas avoir d'impacts sur les initiatives communautaires et communales. Des efforts de végétalisation et d'infiltration des eaux de pluie pourront, cependant, contribuer à l'intégration paysagère des sites et au maintien des fonctions biologiques des sols.

Au-delà, à l'heure de la nécessité de préserver la ressource foncière, la mixité des fonctions et la réintégration de l'activité économique dans le tissu urbain peuvent être envisagées avec le travail sur la redynamisation des centres villes menées actuellement dans des politiques dédiées (OCMR, Opération de Revitalisation de Territoire - ORT / Petites Villes de Demain - PVD).

Une mixité des fonctions permet d'allier habitat et activités économiques. La mutualisation des espaces dans le cadre des nouveaux modes de travail (télétravail, tiers-lieux) contribue également à être sobre en foncier. Outre la mixité des activités, un travail sur les niveaux peut être envisagé afin de maximiser les espaces et réduire notamment les conséquences sur l'environnement (stationnement en sous-sol ou au rez-de-chaussée par exemple). Cette mixité pourrait, aussi, répondre au besoin croissant de maintien à domicile d'une partie de la population alors que le vieillissement de la population sur le territoire communautaire est constaté.

Si le foncier demeure contenu, une réflexion pourrait également être menée en vue de favoriser l'installation de structures agricoles en vue de créer une activité économique différente sur certaines parties des zones d'activités dont les parcelles ne peuvent être considérées comme déjà « consommées » ou les zones d'extension envisagées. Cela permettrait de développer ensuite un réseau de circuits courts et des commerces en lien avec les productions locales à l'image de la Commune de Saint-Peray (Ardèche / mise en œuvre de commodats). Cette démarche serait compatible avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT)³⁴ du Parc Naturel Régional des Ardennes. Issu de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (2014), un PAT a pour objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires, en prenant en compte les dimensions économiques, sociales, environnementales et de santé.

³⁴ Le PAT est partie intégrante du programme PCAET de la Communauté de Communes.

Enfin, sur fond de tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques en France en 2024 (« Paris 2024 »), la Communauté maintient son souhait de développer un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) sous une forme ou une autre sur les vestiges des carrières d'ardoises (cottages) dans l'optique d'un accroissement de la capacité d'accueil. Pour ce projet, la consommation foncière devra être calculée au plus juste afin de limiter son impact sur l'artificialisation des sols et sur le massif forestier.

Dans cette optique, la Communauté de Communes peut envisager de :

1. Densifier les zones d'activités économiques considérées comme remplies et réparties sur le territoire,
2. Evaluer la constitution de parcelles de taille critique et déjà artificialisées pouvant attirer un investisseur et permettant de recycler des parcelles en friche ;
3. Evaluer le potentiel de désartificialisation sur certaines espaces d'activités ;
4. Maintenir ouverte la consommation foncière sur les zones d'activités économiques qui ne sont pas encore remplies dans le cadre d'une enveloppe prédéfinie sur les espaces disponibles qui sont :
 - PACOG / Terre aux pavés : 34 ha disponibles et considérés comme artificialisés ;
 - Sud de Vireux-Molhain : 7 ha en zone artisanale et pas industrielle compte-tenu de la présence du lotissement ;
5. Favoriser la densification des zones commerciales avec une mixité d'activités (espaces de télétravail, « pépinière éclatée », bureaux, hôtellerie etc.) ou de destination avec éventuellement l'intégration de logements ;
6. Contribuer à la reconversion de friches industrielles ou commerciales en faveur d'activités économiques et commerciales, comme pour les projets de parc photovoltaïque sur le site Cellatex ou l'installation programmée de Cibox sur le site Porcher, en mobilisant les outils actuels comme l'Etablissement Public Foncier (EPF) Grand Est ;
 - Zone Industrielle de Revin (Electrolux, Porcher, Oxame) : 3,5 ha disponibles à terme. Ces zones sont déjà considérées comme artificialisées.
7. Faire cohabiter les activités économiques avec les pratiques agricoles (écopaturage, serres alimentées avec l'énergie fatale etc.) ;

Ainsi, en matière d'économie, à l'écriture du présent document et suivant les échanges avec les services de l'Etat concernant le PACOG, la consommation foncière globale attendue pour la Communauté est de **7 ha**. 37,5 ha³⁵ de parcelles seraient, quant à elles, disponibles sans impact sur les besoins fonciers des communes.

3.2.2/ Pour la mobilité

En lien avec l'économie, la mobilité est à prendre en compte dans le cadre d'une politique foncière. Elle s'appréhende, tout d'abord, sous l'angle des équipements. La Communauté de Communes n'a pas de compétences en matière de mobilité ou de voirie. Seules certaines infrastructures peuvent être avantagées par la Communauté ou ses Communes membres.

³⁵ 37,5 ha soit la somme de 34 ha du PACOG et 3,5 ha à Revin.

En conséquence, à l'échelle du territoire, la **mobilité** s'envisage sous un prisme réduit :

- **Mobilité ferroviaire :**
 - Inciter un aménagement des quartiers de gare pour renforcer leur multimodalité (train, voiture et mobilité douce pour les trajets intra-urbains) et leur diversité (gare, commerces et/ou habitations) ;
 - Intégrer l'aspect artificialisé des parcelles concernées par l'aménagement de la voie Givet-Dinant pour la ligne Reims-Namur.
- **Mobilité automobile :**
 - Consolider le volume de places de stationnement et envisager potentiellement une modification de leur positionnement (sous-sol / rez-de-chaussée) ;
 - Naturaliser les espaces de parking dans le cadre du dispositif ORE (Obligation Réelle Environnementale). Des espaces naturels correspondant à différentes trames, brune, verte et bleue qui représentent des supports physiques pour la végétation ;
 - Initier une intégration paysagère des voies routières dont les Communes ont la charge afin de réduire l'artificialisation des sols, d'améliorer le cadre de vie, faciliter l'écoulement des eaux et assimiler la dimension trame verte et bleue rappelée par le PCAET.
- **Mobilités douces :**
 - Promouvoir les mobilités douces ou « actives » pour les courts trajets dans les Communes afin de limiter un besoin nouveau en parcs de stationnement ;
 - Promouvoir le développement de fret léger ou livraison écologique (type triporteur) pour les livraisons intramuros et/ou sur le dernier kilomètre en vue de développer les sites multimodaux ;
 - Promouvoir des voies vélos limitant l'imperméabilisation des sols.

La mobilité s'envisage, également, sous l'angle de l'énergie, énergie pouvant être mise au service des équipements publics ou privés. A l'heure du mix énergétique, la production d'énergie est un élément important dans la gestion foncière : installation de sites de production (solaire, nucléaire, chaleur fatale, hydrogène etc.). Pour cela, la Communauté peut souhaiter :

- Inciter le déploiement de panneaux solaires sur les zones identifiées dans le cadre du recensement initié dans le cadre du Pacte Ardennes ;
- Identifier des zones sur lesquelles le développement de moyens de production aura un impact foncier contenu ou nul (cf. article 194 de la Loi Climat et Résilience).

3.3/ Mobilisation du foncier pour l'habitat

Sans hypothéquer l'ouverture à l'urbanisation de parcelles dépourvues d'aménagement, les politiques communautaires mentionnées dans la première partie du présent document sont en capacité d'apporter des solutions en matière de densification (réhabilitation de friches, dents creuses) et de limitation de la consommation foncière (lutte contre la vacance).

La sobriété foncière est appréhendée sous l'angle du « vécu » de la population ou de « l'acceptabilité » notamment vis-à-vis de la densification. Ce volet « densification » doit ainsi comprendre l'insertion d'espaces verts et une amélioration de l'accès aux services et activités.

Également, l'action menée entre densification et maintien contenu des programmes d'extension urbaine doit limiter l'augmentation du coût de l'immobilier et du foncier en raison de la réduction de l'offre foncière à urbaniser.

La Communauté de Communes met en œuvre les fiches actions n°1 et 2 de l'orientation n°2 « Revitalisation des bourgs-centres » du PTRTE.

- Fiche action n°1 : « Revitalisation des bourgs-centres » ;
- Fiche action n°2 : « Nouveau Programme d'Intérêt General (PIG) Habiter Mieux et future OPAH

Également, en matière d'habitat, la Communauté de Communes pourrait envisager de :

2. Contribuer à la reconversion de friches industrielles ou commerciales en faveur du logement ;
3. Promouvoir le remodelage, la densification ou la reconversion de quartiers pavillonnaires ;
4. Inciter la SNCF à mettre en œuvre la densification des quartiers gares, espaces correspondant aux nécessités de mobilité pour les actifs.

La mobilisation du foncier des espaces libres de maisons individuelles (jardin) ou des collectivités locales ou intercommunalités (parc de manutention etc.) par la démarche du « bimby » (*build in my backyard, construire dans ma cour*) tend à ne pas correspondre au développement urbain du territoire communautaire sauf à quelques exceptions qui restent à être identifiées localement et ce par les communes elles-mêmes. Par ailleurs, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers la « zéro artificialisation nette des sols » rappelle qu'« aucune forme urbaine n'est stigmatisée a priori : en particulier, la construction de maisons individuelles reste possible. A titre d'exemple, avec la production de maisons individuelles d'une densité à 16 logements/ha, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF serait tenu ».

En matière de logements, la Communauté ne prévoit pas de consommation foncière en tant qu'aménageur.

3.4/ Mobilisation du foncier pour la production d'énergie par des moyens renouvelables

Dans le contexte de définition des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR), la consommation du foncier a été observée afin que ces zones destinées à faciliter le développement de sites de production d'énergie n'aient pas d'impacts sur les ENAF et l'artificialisation des sols.

Approuvée par délibération n° 2023-11-178 du 7 novembre 2023, la Stratégie de développement des énergies renouvelables de la Communauté vise en priorité le développement du solaire. La Communauté de Communes n'envisage pas d'installer des unités de production d'énergie solaire sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Parallèlement, hors du cadre des actions communautaires, dans le contexte d'une initiative concertée des 19 communes du territoire, les ZAENR suivantes ont été établies :

Identification	Superficie de la zone en m ²	Commune	Type d'énergie visée	Commentaires
Zone du PACOG élargie au centre commercial de Mon Bijou	621 635,52 m ² Centre commercial Mon Bijou : 22 559,58 m ²	GIVET	Photovoltaïque en ombrières et toitures	Zones UZ
Zone Schulman Plastics – Cellatex	181 178,49 m ²	GIVET	Photovoltaïque en ombrières et toitures	Zone UZ
Zone centre commercial Rives d'Europe – Rivéa – Forum	245 018,12 m ² et 9 297,04 m ²	GIVET	Photovoltaïque au sol dont ombrières et toitures	Zones UC et UZ
Zone ancien crassier	80 000 m ²	HIERGES	Photovoltaïque au sol	NC. Surface estimation de la Commune
Zone couvrant toute la Commune	2,37 km ²	FUMAY	Réseau de chaleur	Zones U et AU
Zone couvrant toute la Commune	3,41 km ²	REVIN	Réseau de chaleur	Zones U et AU
Zone activités commerciales – friches Electrolux-Porcher-Oxame	208 946,24 m ²	REVIN	Photovoltaïque en ombrières et toitures	Zone UZ
Zone ancien crassier	63 894,4 m ²	VIREUX-MOLHAIN	Photovoltaïque au sol	Zone UZ

A cette définition de ZAENR dans le cadre de la conférence des Maires du 31 octobre 2023, la Commune de Givet, par délibération n°2023/12/80 du 28 décembre 2023, a ajouté à cette liste l'arrière Port de Givet, l'ancienne décharge, la Zone d'Activités Communale ainsi que le parking Charles de Gaulle.

Aucune des ZAENR souhaitée par les communes susmentionnées ne vise à consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers et n'impacte pas le potentiel de consommation foncière pour le développement économique ou l'habitat.

3.5/ Mobilisation du foncier pour les services à la population et les loisirs

3.5.1/ Equipements publics

Sur le territoire, 4 déchetteries sont en fonctionnement. L'une d'elles doit être remplacée en 2022-2023 par une nouvelle d'une surface de 4 500 m² nouvellement artificialisée. Actuellement, la déchetterie de Revin et le centre de transfert des déchets cohabitent. Du fait de la volonté de la Communauté d'offrir le même service à tous ses habitants, elle s'est engagée dans le projet d'aménager un nouvel équipement sur une parcelle voisine. Le site, après départ de la déchetterie, sera en totalité dédié au centre de transfert du Syndicat Valodéa. La Communauté de Communes porte actuellement ce projet de construction d'une nouvelle déchetterie pour la population du canton de Revin et située sur la Commune de

Fumay. La politique inhérente à la gestion des déchets appelle à une vigilance sur le maintien en condition opérationnelle des équipements et leur éventuelle mise à niveau. Parallèlement, la Communauté œuvre à limiter la production de déchets afin de réduire la potentialité de créer de nouveaux sites de tri.

La Communauté ne porte pas de projets, en propre, appelant à une artificialisation des sols, à ce jour. L'extension du CISE à Vireux-Molhain vise des parcelles considérées comme artificialisées à ce jour.

Concernant l'eau et l'assainissement, le foncier doit être pris en compte pour les centres de traitement des eaux (stations d'épuration et extension des équipements existants). Aucune nouvelle installation n'est appelée à être construite. Aucune consommation foncière n'est donc attendue dans le domaine. Dans le cadre d'une densification de l'habitat ou des activités économiques, une vigilance sera maintenue sur la question de l'écoulement des eaux pluviales ainsi que des aires de captage.

Le développement du site de Charlemont et du Fort Condé ne devraient pas impacter pas, également, la consommation foncière.

Enfin, la création d'infrastructures de défense contre les inondations, pouvant appeler du foncier, n'est pas envisagée par la Communauté. Pour autant, les actions envisagées dans le cadre du Programme Globalisé Meuse Aval (PGMA) de l'EPAMA ne sont pas intégrées et leur consommation foncière est inconnue. Le PGMA prévoit, tout de même, un important volet de restauration et d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques.

La consommation foncière en matière d'équipements publics prévisionnelle est, à l'écriture du présent document, de **4 500 m²** à l'horizon 2030. Ce chiffre ne prend, cependant, pas en compte d'autres opérations comme le PRL à Terr'Altitude ou encore certains aménagements de voirie.

3.5.2/ Equipements de loisirs

Mis à part la création d'un bikepark sur le site de Charlemont, si la Communauté ne porte pas de projets d'équipements sportifs à court et moyen terme, le maintien d'une offre attractive porte à étudier la rénovation des équipements (piscines notamment) ou leur reconstruction sur le même site d'implantation.

En conséquence, aucun équipement de loisirs ne devrait appeler à la consommation d'espaces NAF à court et moyen terme.

3.6/ Mobilisation du foncier pour la renaturation en vue de favoriser les projets durables et améliorer le cadre de vie de la population à partir de 2031

La ZAN vise, notamment, à freiner la dégradation du milieu et de la biodiversité.

Avant 2031, il n'y aura pas de renaturation dans la cadre de la ZAN. À compter de 2031, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées sera évalué au regard

des catégories listées par la nomenclature définie par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023. Les surfaces seront qualifiées dans ces catégories selon l'occupation effective du sol observée, et non selon le zonage du plan local d'urbanisme ou de la carte communale. L'occupation effective sera donc mesurée à l'échelle de polygones dont la surface sera définie en fonction des seuils de référence issues de la nomenclature. Cette artificialisation calculée est dite « nette » c'est-à-dire qu'elle liera artificialisation et désartificialisation des sols.

La définition de la renaturation, issue de la Loi Climat et Résilience et définie à l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme s'applique exclusivement à l'échelle de la planification territoriale et non à celle des projets. La nomenclature, évoquée précédemment, ne s'applique qu'aux documents d'urbanisme (article L 192-2 de la loi Climat et Résilience).

La densification des activités ou de l'habitat ou faire des espaces des lieux alliant activités et habitat pourrait ne pas être suffisante dans le cas d'une mobilisation importante de foncier. Parallèlement, la densification des espaces pourrait limiter l'attrait des centres villes et accroître un inconfort lors de périodes de canicule. L'amélioration du cadre de vie peut être favorisé par un retour à la nature d'espaces et de lieux en milieu urbain, la suppression d'îlots de chaleur et la biodiversité. Ainsi les collectivités ont la possibilité d'identifier des espaces dits « préférentiels » pour les zones à renaturer dans les documents de planification (cf. décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022).

Au-delà d'une logique purement comptable (compensation), l'urbanisme à envisager serait celui :

- d'une planification plus fine et sur le temps long en ciblant des zones dites « préférentielles » pour la renaturation / désimperméabilisation en fixant des critères spécifiques que la loi ne définit pas ;
- d'une scénarisation des espaces urbains associant habitat, services de proximité ;
- d'une intégration des zones devenues inconstructibles au regard de la réglementation ou des schémas directeurs (PPRI).

En conséquence, plusieurs actions liées à la mobilisation du foncier par thématique peuvent être envisagées :

1. Intégrer la logique de compensation (artificialisation/désartificialisation) dans les projets économiques ou résidentiels ;
2. Intégrer les espaces verts dans les projets économiques en vue de limiter l'emprunte au sol ;
3. Faire cohabiter les activités économiques forestières (exploitation, tourisme) et une gestion raisonnée des domaines forestiers en vue de leur préservation et de la diversité des essences ;
4. Inciter à végétaliser et à désimperméabiliser les espaces des centres commerciaux en lien avec les Communes (objectif artificialisation nette) ;
5. Inciter les Communes à modifier les espaces communs notamment en verdissant les espaces urbanisés afin d'améliorer le cadre de vie, l'impact des épisodes de fortes chaleurs en milieu urbain et réduire l'artificialisation des sols ;
6. Sensibiliser les Communes sur l'opportunité de définir dans leur document d'urbanisme des zones préférentielles pour la renaturation

(renaturation/désimperméabilisation) et/ou la nécessité de laisser des espaces verts et désimperméabilisés lors de projets de construction ou de refonte urbaine.

Ces orientations pourront être retranscrites dans les différents documents d'urbanisme lors de leur mise en compatibilité avec le SRADDET et le SCoT Nord-Ardenne.

PROJET

Conclusion

Le rythme de l'artificialisation des sols sur le territoire communautaire et l'analyse des indicateurs tendraient à démontrer l'existence d'un gisement potentiel à exploiter (densification, vacance, dents-creuses) pour la Communauté pour faire face aux contraintes réglementaires et conserver une capacité à urbaniser le territoire communautaire en vue de favoriser un retour à la croissance démographique et maintenir le développement économique. La loi, cependant, appellera nécessairement à développer une capacité d'adaptation des emprises urbaines actuelles.

La Charte foncière du département des Ardennes constatait, en 2013, que seulement près de 180 ha par an ont été artificialisés (DDT, 2012) entre 2000 et 2009 sur plus de 4 000 ha planifiés dans les documents d'urbanisme pour l'habitat et les activités économiques. Elle concluait alors à des ambitions politiques surévaluées. Pour autant, il demeure l'impérieuse nécessité de maintenir une capacité de consommation foncière sur les territoires tout en conservant, dans les pratiques, un usage raisonnable des sols en vue de conserver l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Annexes

Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols

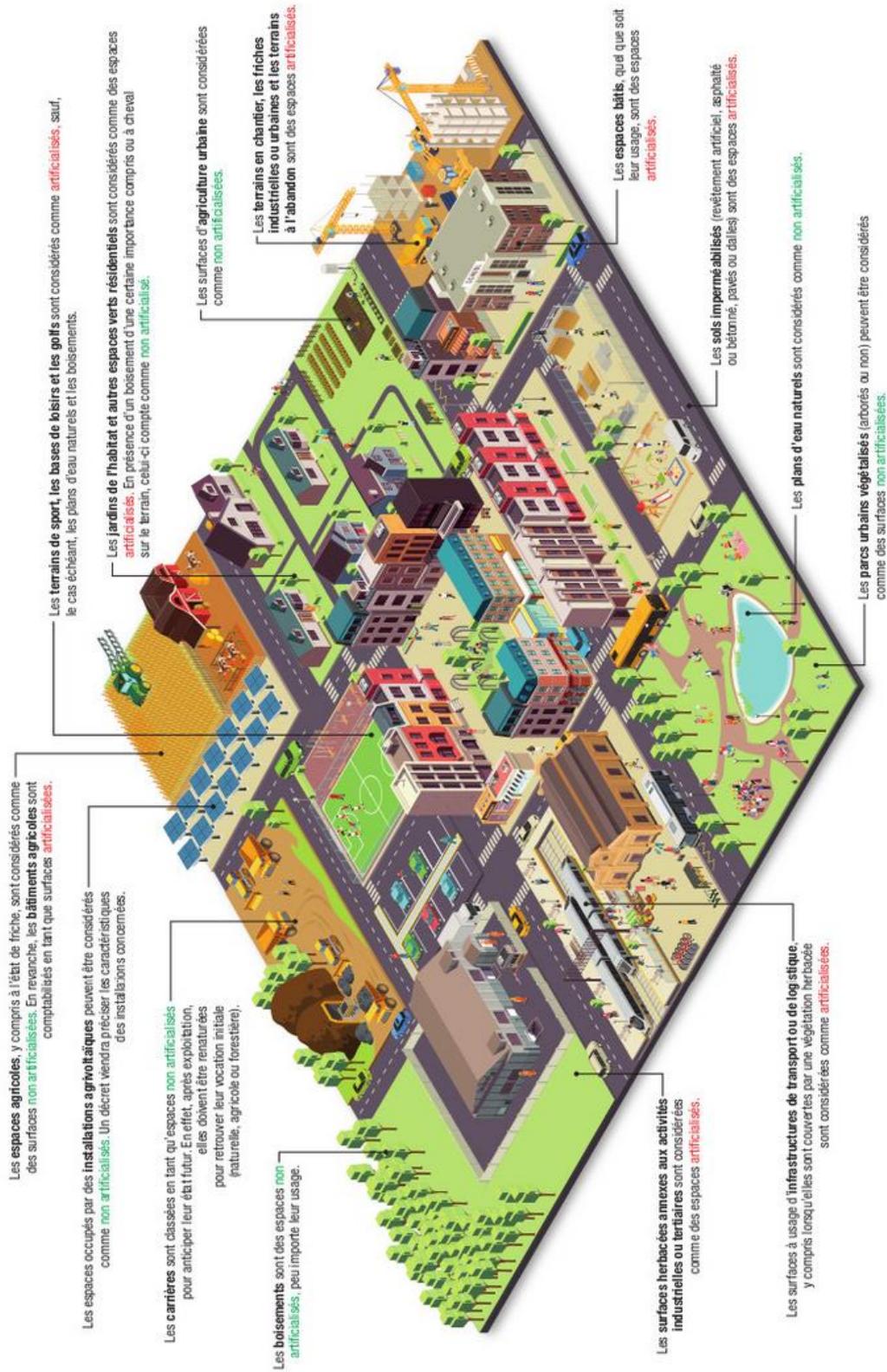
ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m2 d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° 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 (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

ARTIFICIALISÉ OU NON ? LE TERRITOIRE À LA LOUPE DE LA NOMENCLATURE « ZAN »



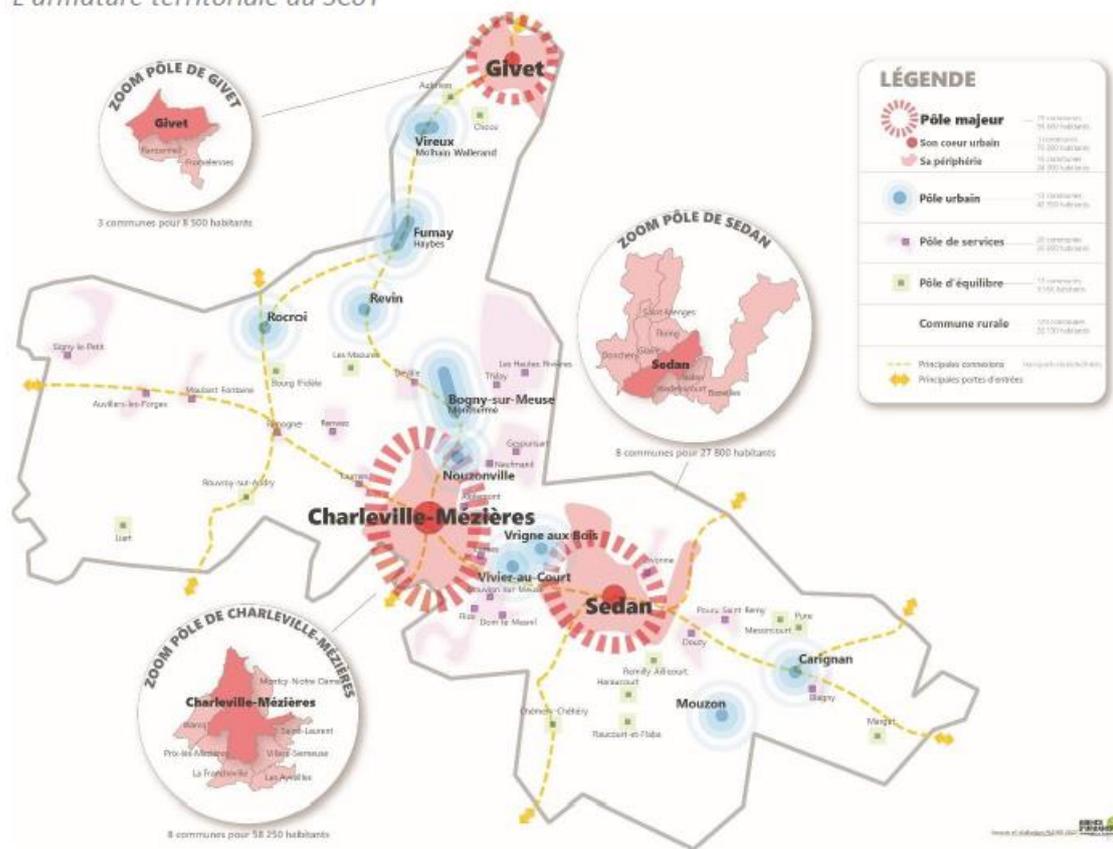
Seuils de référence

Les espaces évoqués ci-dessus sont pris en compte à partir des seuils suivants :

- 50 m² d'emprise au sol, s'agissant des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ;
- 2 500 m² d'emprise au sol, pour tous les autres surfaces (artificialisées ou non) ;
- 5 mètres de large, s'agissant des infrastructures linéaires.

Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25 % du couvert végétal est arboré.

L'armature territoriale du SCoT



Source : Document d'Orientation et d'Objectifs, version arrêtée octobre 2024, SCoT Nord-Ardennes, p.10

HIÉRARCHIE DES NORMES

