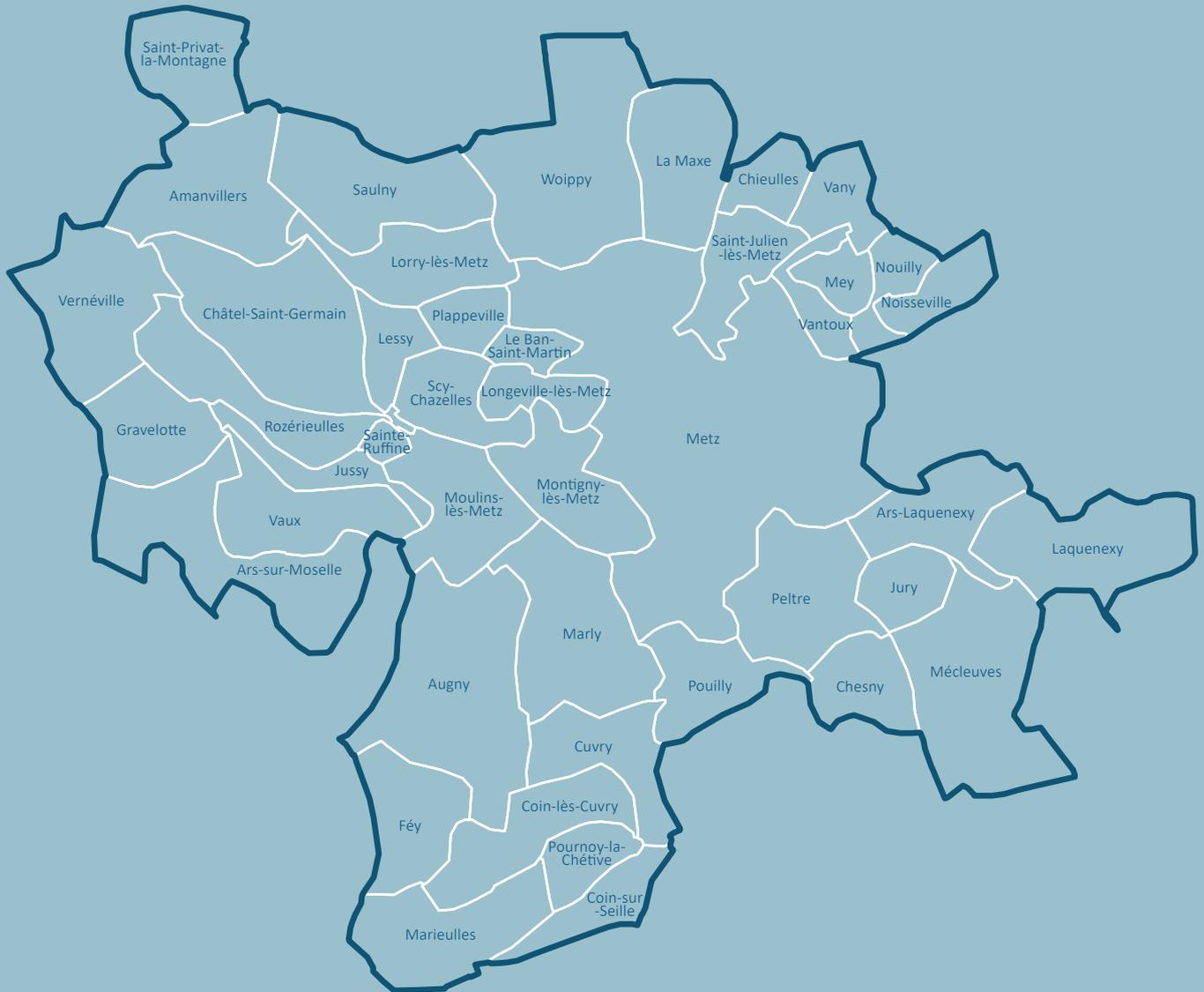


# BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
METZ MÉTROPOLE



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF : RAPPELS</b>	<b>4</b>
<b>2. UNE RÉGION GRAND EST STRUCTURÉE AUTOUR DE CINQ PÔLES</b>	<b>6</b>
2.1 Des dynamiques territoriales disparates au niveau des départements	6
2.2 Au niveau intercommunal, Mulhouse et Strasbourg se démarquent	8
<b>3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR L'EUROMÉTROPOLE</b>	<b>11</b>
3.1 Période de référence de 10 ans avant l'arrêt: 2013-2022	11
3.2 Une artificialisation due aux activités qui s'accélère	11
3.3 Une consommation de foncier dédiée à l'habitat qui reste stable	13
3.4 Activités : une densité d'usage qui devient moins performante	18
3.5 Évolution de la tache urbaine depuis les années 1950	18
3.6 Des objectifs de modération de la consommation foncière	22
<b>4. CONSOMMATION FONCIÈRE DÉTAILLÉE PAR SECTEURS</b>	<b>27</b>
4.1 Habitat individuel par secteur métropolitain	28
4.2 Habitat collectif par secteur métropolitain	31
4.3 Activités par secteur métropolitain	35
<b>5. LES PRINCIPALES OCCUPATIONS DU SOL</b>	<b>37</b>
5.1 Un territoire dominé par l'agriculture et les espaces naturels	37
5.2 Dans le détail, les usages des espaces artificialisés	38
5.3 Dans le détail, les usages des espaces Naturels, agricoles et forestiers (NAF)	41
5.4 Évolution des surfaces	46
5.5 Les transferts d'usages et d'occupations	52
<b>6. SYNTHÈSE EN QUELQUES CHIFFRES CLÉS</b>	

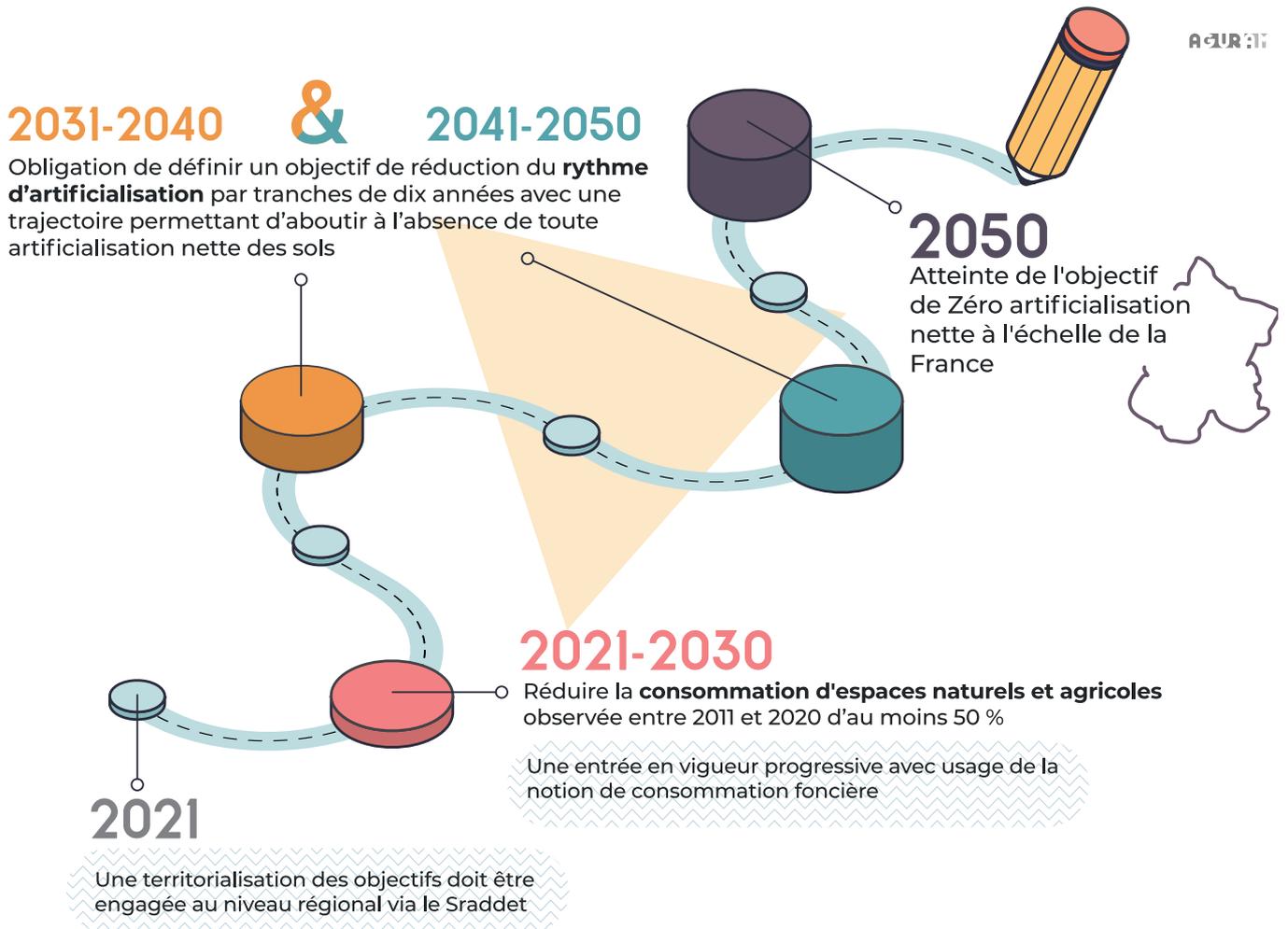
# 1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF : RAPPELS

Depuis plus d'une dizaine d'années maintenant, l'élaboration et la révision des différents documents d'urbanisme s'intéressent particulièrement à la **consommation foncière**. Cette notion désigne le fait **d'utiliser des terrains naturels, agricoles et forestiers** pour réaliser des constructions.

Cette logique est cohérente avec les évolutions réglementaires intervenues depuis plusieurs décennies, le **Plan d'occupation des sols (POS)** avait pour vocation de créer **des tissus urbains lâches et aérés**. Son successeur à partir des années 2000, le **Plan local d'urbanisme (PLU)** entendait pour sa part, **favoriser le renouvellement urbain et la densification**. Ces principes ont été considérablement renforcés entre 2010 et 2020 (Grenelle II, Loi ALUR, Loi Élan, etc.) notamment avec la généralisation des PLU intercommunaux.

Le **paradigme de la planification territoriale s'est donc inversé** : il faut bâtir autant sinon plus mais avec toujours moins de foncier disponible pour éviter autant que possible la disparition de terres agricoles, naturelles ou forestières.

La **loi Climat et Résilience promulguée le 21 Août 2021** marque un troisième tournant important pour la planification. La notion de consommation foncière continue d'être utilisée **jusqu'en 2030** avec un objectif obligatoire pour tous les territoires, **de la réduire d'au moins 50% comparativement aux dix années qui précèdent la loi (2011-2020)**.



Dès 2031, une nouvelle notion va compléter puis remplacer à terme, celle de **consommation foncière** : l'**artificialisation nette des sols**. La loi impose aux collectivités de se fixer **des objectifs par tranche de dix années** pour atteindre un **objectif de Zéro artificialisation nette d'ici 2050** en France. Les définitions apportées par le législateur aux notions d'artificialisation,

de désartificialisation et d'artificialisation nette impliquent, à terme, la **disparition des extensions des tissus urbains au-delà des enveloppes urbaines existantes**. Il faudra donc faire la ville dans la ville et les villages dans les villages.



#### ▪ Le cas particulier des documents de planification comme le PLUi



Le mécanisme prévoit en effet, **que toute artificialisation de terres agricoles, naturelles ou forestières, le cas échéant, devra être compensée par la désartificialisation d'une superficie équivalente.**

#### Objectif du document au regard du cadre réglementaire

**L'objectif principal du présent document est de répondre à l'obligation qui est faite au rapport de présentation du PLU :** « d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet ». Il s'agit pour le PLU de l'Eurométropole, **de la période 2013-2022.** Le plan développé permet toutefois de traiter d'autres sujets d'analyses en relation.

**Le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM)** approuvé en 2021, représente un document cadre important pour **réduire la consommation foncière** à l'échelle de 7 intercommunalités. Il porte **un objectif de consommer 50% de foncier en moins** entre 2015 et 2032 pour l'habitat et les équipements comparativement à la période 2010-2019. **Un décalage existe avec la période de référence de la loi Climat (2011-2020)** pour laquelle il faut aussi justifier d'une réduction de 50% de la consommation foncière à l'avenir, entre 2021 et 2030.

**Pour l'Eurométropole, les consommations foncières maximales en extension des tissus urbains existants d'ici 2032 sont fixées dans le SCoTAM :**

- 280 hectares maximum pour l'habitat dont 236 ha sur les 19 communes qui appartiennent à l'armature urbaine et 44 hectares pour les 25 communes périurbaines et rurales ;
- 99 hectares maximum pour les zones d'activités économiques dont 85 hectares pour les créations et extensions avec 14 ha complémentaires pour des sites économiques de moins de 5 hectares à vocation locale.

En outre, en dehors de plusieurs décrets attendus dans le cadre de la loi Climat Résilience d'août 2021, une conférence intercommunale des SCOT du Grand Est doit émettre des propositions sur les objectifs de sobriété foncière pour la région et les territoires qui la composent au plus tard pour septembre 2022. Sur base de ces propositions la Région modifiera les objectifs de son SRADDET.

En attendant, c'est principalement les orientations du SCoTAM II qui guideront les objectifs de sobriété foncière du présent PLUi.

## 2. UNE RÉGION GRAND EST STRUCTURÉE AUTOUR DE CINQ PÔLES

Avant de démarrer une analyse plus détaillée du territoire de l'Eurométropole de Metz, **une approche au niveau de la Région Grand Est, composée de 10 départements va être réalisée.** Il s'agit de voir rapidement quelles sont les dynamiques territoriales à l'œuvre **en matière de population et d'emplois** et les relations que cela implique **au niveau du foncier.** Dans la région, **il existe cinq grandes agglomérations** dont trois possèdent le statut de Métropole : **Strasbourg, Metz et Nancy.** Si Reims et Mulhouse ne disposent pas de ce statut, leurs structures intercommunales demeurent tout de même plus peuplées que celles de Metz et Nancy.

L'analyse qui suit est réalisée à partir des **données MAJIC du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement).**

Cela correspond aux fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques enrichis et géolocalisés. Des biais peuvent exister dans ces données mais elles permettent tout de même d'établir des comparaisons entre territoires. Contrairement à ce que demande le Code de l'urbanisme, à savoir analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors des tissus urbains existants, **les chiffres qui sont présentés ci-après correspondent aux hectares consommés entre deux dates, qu'ils se situent dans les tissus urbains existants (densification, renouvellement urbain) ou en extension sur des terres agricoles, naturelles ou forestières. intégrer un encadré avec définitions.**

### 2.1 Des dynamiques territoriales disparates au niveau des départements

#### A. La Moselle correspond à un territoire dynamique au niveau régional

**Au sein de la région Grand Est, l'attractivité territoriale diffère grandement entre les départements.** De manière générale, les territoires les plus dynamiques sont ceux qui possèdent **l'un des cinq grands pôles urbains régionaux** : Strasbourg, Metz, Mulhouse, Nancy et Reims **et/ou une frontière avec un pays voisin** (Allemagne et Luxembourg).

**Les départements les moins attractifs** sont ceux qui perdent de la population et des emplois depuis plusieurs décennies. C'est particulièrement le cas des **Ardennes**, de la **Haute-Marne**, de la **Meuse** et des **Vosges**. À eux quatre, ces trente dernières années, ces départements ont perdu plus de 82 000 habitants et 32 000 emplois.

**Si les six autres départements ont gagné 357 000 habitants et 148 000 emplois, il convient de signaler que 76% de la population a été captée par les deux départements Alsaciens.** Tout comme 79% des emplois. Sans compter que le Bas-Rhin écrase en réalité le Haut-Rhin dans cette captation des richesses et des nouvelles populations.

**Le département Mosellan qui bénéficie d'une double façade transfrontalière sur l'Allemagne et le Luxembourg est le plus dynamique derrière les deux départements Alsaciens avec 32 000 habitants et 12 000 emplois gagnés en trente ans.**

Si la Moselle a gagné plus d'habitants, la différence en matière de nombre d'emplois demeure plus faible (+2 300 emplois en Moselle).

#### Évolution de la population des emplois par département entre 1990 et 2020 – données Insee

	Population	Emplois
Ardennes	-24 512	-10 041
Aube	20 813	-3 753
Bas-Rhin	180 499	90 085
Haut-Rhin	93 662	27 357
Haute-Marne	-29 998	-8 611
Marne	9 186	12 805
Meurthe-et-Moselle	21 526	9 724
Meuse	-10 868	-3 242
Moselle	32 222	12 089
Vosges	-20 146	-10 454

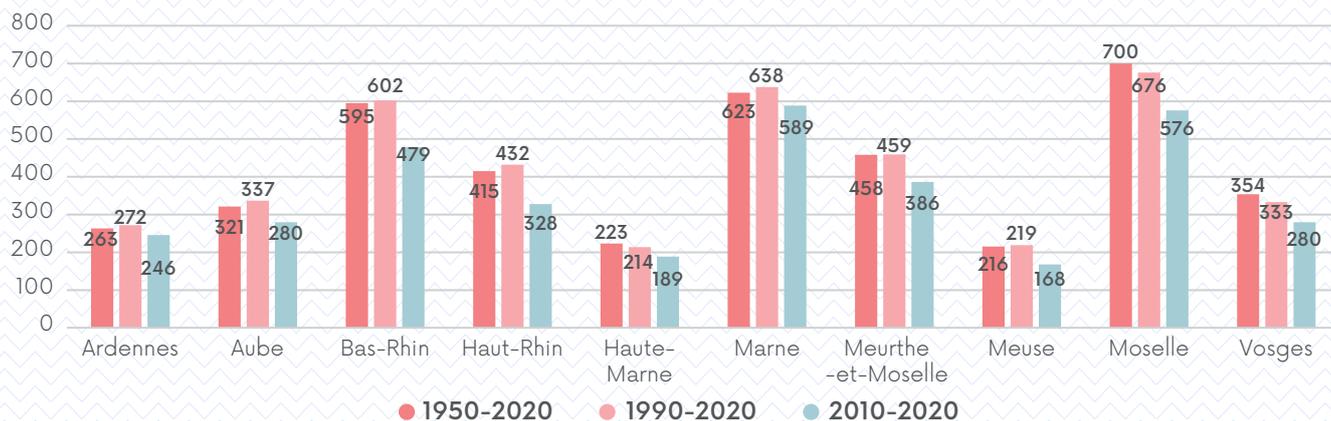
#### B. Une consommation foncière importante depuis 1950 sur tous les territoires

Si l'ensemble des départements ont consommé beaucoup de foncier depuis 1950, **ce n'est pas toujours purement corrélé aux dynamiques à l'œuvre.** Les quatre départements qui ont perdu des emplois et de la population entre 1990 et 2020 ont logiquement moins consommés mais pas dans des proportions équivalentes.

Un découpage en trois périodes montre que **la consommation foncière a augmenté entre 1990 et 2020 comparativement à 1950-2020 sur la moitié des départements.** En revanche, la tendance à la baisse est nette sur la dernière décennie (2010-2020).

## CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE MOYENNE COMPARÉE EN Ha

Source : Données Majic



En ramenant les données utilisées sur **une base 100 en 1950** pour être mesure d'établir des comparaisons pertinentes, **le Haut-Rhin est le département qui a consommé le plus de terres suivi de près par la Moselle et le Bas-Rhin puis la Meurthe-et-Moselle.**

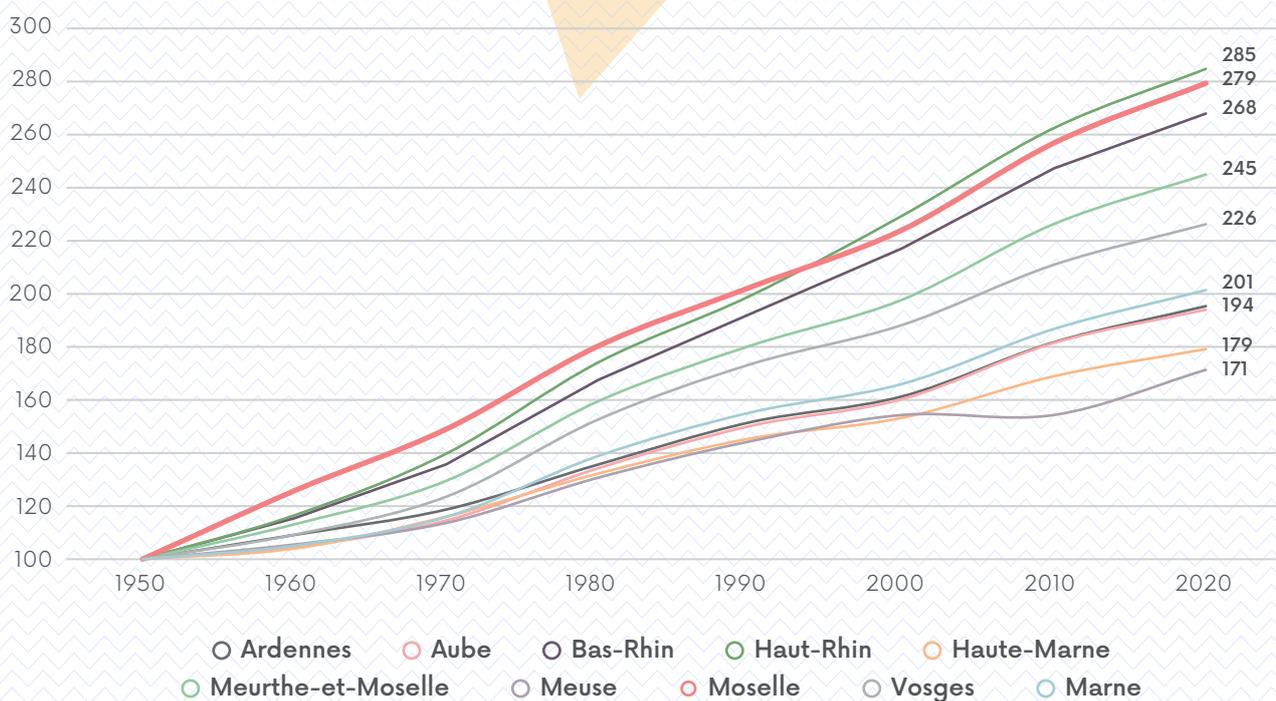
La corrélation est presque parfaite avec les départements qui ont gagné le plus de population et d'emplois (le Bas-Rhin devrait arriver premier pour cela soit exact).

### Consommation annuelle moyenne en ha - données Majic

	1950-2020	1990-2020	2010-2020
Ardennes	263	272	246
Aube	321	337	280
Bas-Rhin	595	602	479
Haut-Rhin	415	432	328
Haute-Marne	223	214	189
Marne	623	638	589
Meurthe-et-Moselle	458	459	386
Meuse	216	219	168
Moselle	700	676	576
Vosges	354	333	280

## ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA SURFACE CONSOMMÉE SUR UNE BASE 100 EN 1950

Source : Données Majic



## C. Tous les départements consomment qu'ils soient dynamiques ou non

Pour comparer l'usage des terres nouvellement consommées à l'échelle des 10 départements, **les habitants et emplois accueillis ont été additionnés pour créer un ratio entre le foncier utilisé et le développement du territoire**. L'indicateur ci-contre permet de savoir quel foncier a été nécessaire pour accueillir un emploi et un habitant (les deux cumulés).

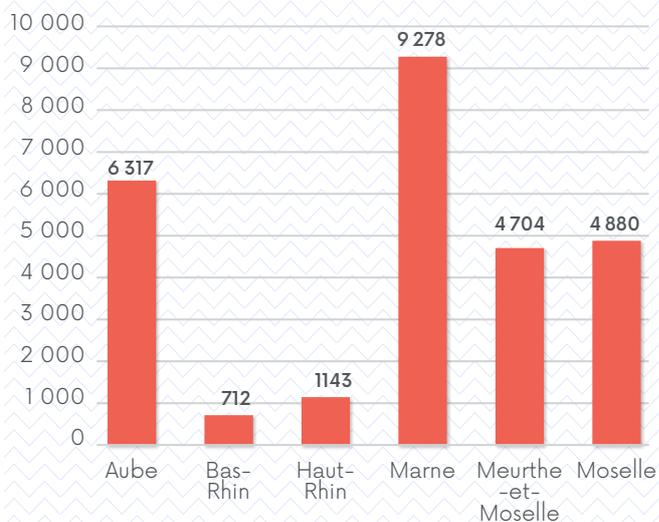
Les résultats sont très différents d'un département à l'autre. **Déjà, seuls six départements ont gagné de la population et des emplois**. Le Bas-Rhin et Haut-Rhin, les deux départements qui se sont le plus développés, ont consommé globalement moins de foncier que les quatre autres départements.

En Moselle, entre 1990 et 2020, l'accueil d'un nouvel habitant et d'un nouvel emploi a nécessité, en moyenne, la consommation foncière de 4 880 mètres carrés. Ce chiffre est sensiblement identique en Meurthe-et-Moselle alors que ce département a gagné un tiers d'emplois et de population en moins que la Moselle.

Mais il existe aussi **quatre départements qui ont perdu de la population et des emplois entre 1990 et 2020 : les Ardennes, la Haute-Marne, la Meuse et les Vosges**. Les constats sont cruels pour ces départements. La Meuse sur ces trente années, malgré une consommation d'environ 219 hectares par an, a perdu 10 000 habitants et 3 000 emplois.

### CONSUMMATION FONCIÈRE EN M<sup>2</sup> ENTRE 1990 ET 2020 POUR 1 HABITANT ET 1 EMPLOI

Source : Données Majic et Insee



La consommation des sols réalisée semble donc disproportionnée quand sur cette même période, le Haut-Rhin a consommé en moyenne 432 ha par an (presque le double) mais en gagnant 93 000 habitants et 27 000 emplois.

## 2.2 Au niveau intercommunal, Mulhouse et Strasbourg se démarquent

### A. Les deux grandes villes d'Alsace voient leur rythme de consommation diminuer

Des cinq grandes agglomérations du Grand Est, c'est celle de **Reims** qui a consommé le plus de foncier depuis 1950. **Suivent ensuite Strasbourg, Metz, Mulhouse et Nancy**.

Fait intéressant, **seules Mulhouse et Strasbourg montrent une réduction importante de la consommation annuelle moyenne ces dix dernières années**. À l'échelle de l'Eurométropole de Metz, la consommation annuelle moyenne est de 91 hectares entre 2010-2020, chiffre en légère hausse vis-à-vis de 1990-2020.

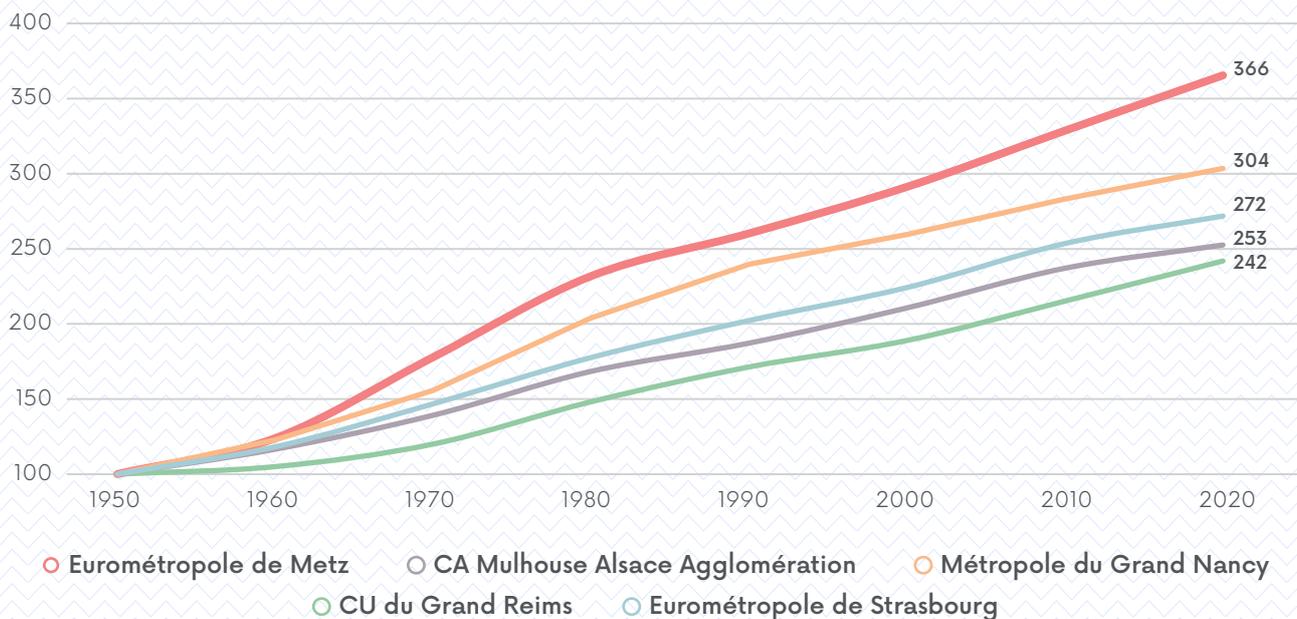
**En ramenant la surface consommée sur une base 100 en 1950, c'est l'Eurométropole de Metz qui se relève être celle qui a consommé le plus de terres**. Il faut cependant relativiser ce constat puisque la base 100 correspond à 2717 hectares pour Metz en 1950 alors qu'elle est à 7894 hectares à Reims en 1950. Si en proportion Metz à plus consommé, ce n'est pas le cas en matière de chiffres bruts.

#### Consommation annuelle moyenne comparée en ha sur trois périodes – données Majic

	1950-2020	1990-2020	2010-2020
Eurométropole de Metz	100	89	91
CA Mulhouse Alsace Agglomération	98	94	65
Métropole du Grand Nancy	70	49	46
CU du Grand Reims	156	174	192
Eurométropole de Strasbourg	117	107	81

## ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA SURFACE CONSOMMÉE SUR UNE BASE 100 EN 1950

Source : Données Majic



Fait notable, sur une base 100 en 1950, ce sont les métropoles de Nancy et de Metz qui ont consommé le plus de foncier alors que ce ne sont pas les plus dynamiques de la région Grand Est.

Sur ces deux métropoles, la consommation annuelle moyenne est relativement stable entre 1990 et 2020. Les dix dernières années ne montrent que peu de différences.

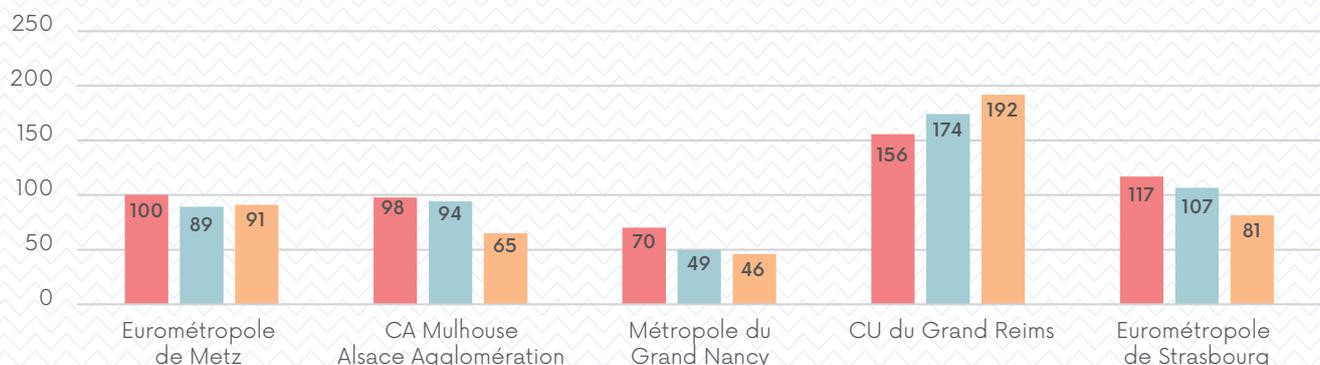
En revanche, les intercommunalités des deux principales villes alsaciennes voient leur rythme de consommation nettement diminuer sur la dernière décennie, malgré une attractivité toujours bien présente en matière d'emplois et d'habitat à Strasbourg mais uniquement d'habitat à Mulhouse.

### Évolution de la population et des emplois entre 1990 et 2018 - données Insee

	Population	Emplois	Total
Eurométropole de Metz	4 575	10 304	14 879
CA Mulhouse Alsace Agglomération	20 728	-652	20 076
Métropole du Grand Nancy	1 060	8 903	9 963
CU du Grand Reims	17 487	16 747	34 234
Eurométropole de Strasbourg	70 238	8 903	79 141

## CONSOMMATION ANNUELLE COMPARÉE EN Ha

Source : Données Majic

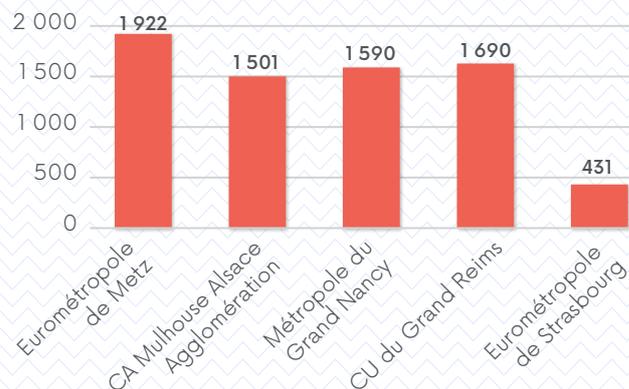


En ramenant ce chiffre aux gains d'emplois et de population, **il est possible de se faire une projection de l'efficacité ou non de la consommation foncière aux niveaux des intercommunalités.** Les chiffres obtenus permettent de se faire une idée mais ne tiennent, par exemple, pas compte du desserrement des ménages, des caractéristiques du marché de l'emploi ou encore des résidences secondaires.

Ce ratio "technique" invite à s'interroger sur l'usage du foncier au regard de deux usages primordiaux à savoir le logement et l'emploi. Toutefois, les chiffres ne tiennent pas compte de la typologie des territoires (de ruraux à très urbains), de leurs évolutions (les villes n'ont pas progressé à la même vitesse ou intensité), et des pressions qui s'y exercent (proximité de la frontière, rareté du foncier, marché immobilier tendu).

### CONSOMMATION FONCIÈRE EN M<sup>2</sup> ENTRE 1990 ET 2020 POUR 1 HABITANT ET 1 EMPLOI SUPPLÉMENTAIRES

Source : Données Majic et Insee



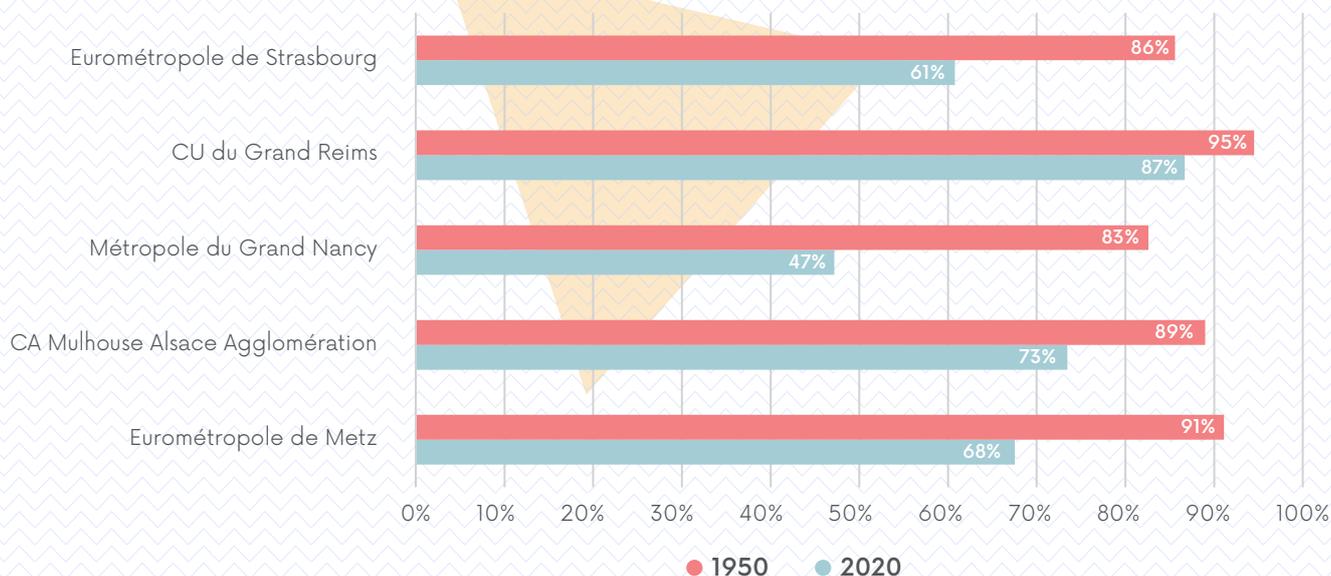
### B. Les espaces NAF ont nettement reculé sur toutes les grandes agglomérations

**Avec un recul de 35% de ses espaces naturels, agricoles et forestiers au profit de la consommation foncière entre 1950 et 2020, la métropole du Grand Nancy est celle qui comprend aujourd'hui, le moins d'espace de ce type.** Ce recul est de 24% à

Metz et 25% à Strasbourg. Enfin, le recul de seulement 8% à Reims malgré une importante consommation n'est pas significatif en raison de la taille très importante de l'EPCI (1400 km² alors que l'Eurométropole de Metz fait par exemple, seulement 300 km².

### POURCENTAGE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS EN 2020

Source : Données Majic



### 3. ANALYSE LA DE CONSOMMATION FONCIÈRE SUR L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

#### Rappel méthodologique :

Les Fichiers Fonciers (issus des données MAJIC), constituaient, jusqu'il y a peu la principale, voire la seule, source de données pour étudier la consommation foncière et l'occupation des sols. Nous disposons désormais de la base OCS GE2. Ces deux bases de données sont constituées sur des bases méthodologiques totalement différentes, ce qui les rend difficiles à utiliser si on tente de les comparer. Le SCoTAM ayant basé tout son référentiel de consommation foncière sur les Fichiers Fonciers, nous utiliserons ces données pour étudier la consommation foncière. Nous utiliserons par contre les données OCS GE2 pour analyser l'occupation des sols et pour donner quelques informations de transferts d'occupations inaccessibles via les Fichiers Fonciers. (cf partie 5 du présent document)

Les données disponibles ne vont que jusqu'en 2019. Aussi, pour les Fichiers Fonciers, les valeurs de la période de référence sont basées sur les données 2012-2019, extrapolées de deux ou trois années supplémentaires. Sur les graphiques, les valeurs des années 2020 et 2021 sont donc des valeurs extrapolées.

Pour les données OCS, les millésimes 2010 et 2019 sont utilisés, les valeurs obtenues étant extrapolées à 10 ans au lieu de 9.

Pour être en cohérence avec le SCoTAM, la consommation foncière est estimée sur base des fichiers fonciers. Attention aux biais induits par cette base de données :

- › Le renouvellement urbain est invisible dans les Fichiers Fonciers. Ils mentionnent la date du plus vieux

L'analyse de la consommation foncière se base sur une période de référence. Jusqu'à la LCR (loi climat et résilience) la période de référence prévue par le code de l'urbanisme était les 10 années précédant l'arrêt du document d'urbanisme. La LCR introduit une nouvelle période de référence constituée des 10 années précédant sa parution, soit 2012-2021. Nous avons choisi d'approfondir cette période 2012-2021 qui constituera donc la période de référence pour l'ensemble du document, à l'exception du paragraphe suivant clairement

bâtiment présent sur une parcelle, date présumée de sa consommation. Mais ce bâtiment peut en avoir remplacé un autre (renouvellement urbain) dont les Fichiers Fonciers ne gardent pas la trace puisqu'il n'est plus fiscalisé. Les surfaces considérées comme de la consommation foncière sont donc entachées d'une erreur plus ou moins forte due à l'inclusion de surfaces qui ont été renouvelées et non pas consommées.

- › Les données relatives aux activités apparaissent aujourd'hui comme peu fiables. La base OCS donne aujourd'hui un nouvel éclairage qui permet de tirer cette conclusion. En revanche, OCS montre que les données relative à l'habitat dans les FF sont très cohérentes.
- › Les surfaces non bâties sont très mal connues dans les Fichiers Fonciers parce que non soumises à impôt, voire non cadastrées. Une évaluation est faite au regard des surfaces bâties beaucoup mieux connues.
- › Enfin, les Fichiers Fonciers sont basés sur des données déclaratives, ce qui représente une source d'erreur certaine.

**Par souci de compatibilité avec le SCoTAM**, les surfaces d'habitat et d'activités données dans ce chapitre sont des surfaces brutes. Cela signifie que les surfaces des parcelles d'habitat ou d'activités sont majorées d'une surface forfaitaire correspondant aux espaces publics de desserte, voiries et petits espaces verts de proximité essentiellement. Dans un hectare d'habitat brut, on inclut 25% d'espaces publics et dans un hectare d'activité brut, on inclut 15 % d'espaces publics de desserte.

identifié. Ce glissement permanent de la période de référence, d'un document à l'autre et même au gré d'une révision d'un même document ne permettait en effet pas une réflexion dans la durée.

**Cependant, le Code de l'urbanisme prévoyant toujours une période de référence de 10 ans avant l'arrêt, celle-ci sera traitée ci-dessous au regard de cette disposition.**

### 3.1. Période de référence de 10 ans avant l'arrêt : 2013-2022

L'analyse des fichiers fonciers donnent les valeurs suivantes pour le territoire de l'Eurométropole.

#### Consommation des espaces NAF

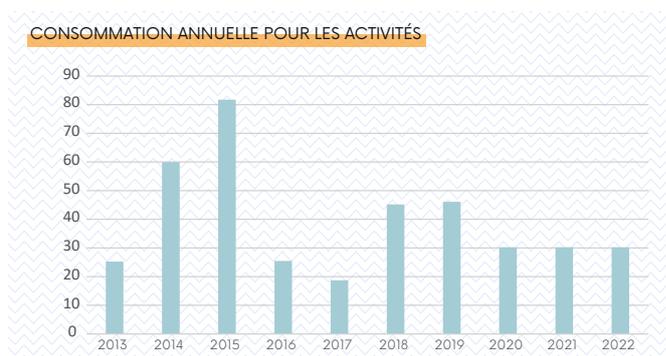
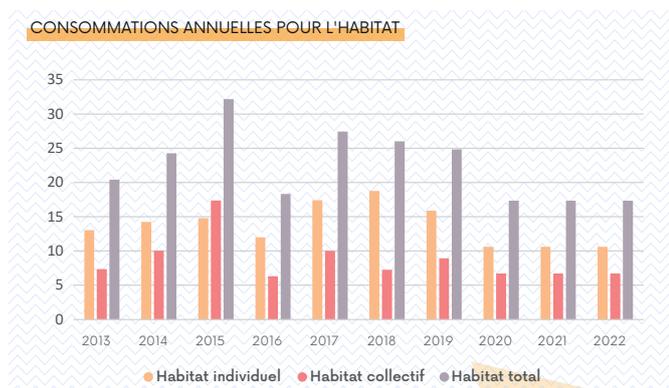
La consommation d'espaces NAF est estimée à 1 163 ha sur cette période, soit une consommation de 116,3 ha/an.

Rappelons que cette estimation inclut la consommation due aux infrastructures et équipements non bâtis, très mal connus sur les Fichiers Fonciers. La valeur donnée ici est vraisemblablement surévaluée. Il est préférable de se référer à la consommation foncière destinée à l'habitat, dont la qualité

est fiable, et aux activités économiques dont la qualité est correcte bien que localement entachée d'erreurs. C'est sur ces deux valeurs que se base le SCoTAM pour donner ses objectifs de consommation foncière.

#### Consommation pour l'habitat

La consommation pour l'habitat a été de 225 ha, soit 22,5 ha/an. On peut y distinguer l'habitat individuel qui représente 138 ha et l'habitat collectif 87 ha. La consommation foncière destinée aux activités a représenté 393 ha, soit 39,3 ha. Rappelons les précautions à prendre sur les données relatives aux activités (cf. ci-dessus)



### 3.2 Une consommation due aux activités qui s'accélère

Rappelons que les données Fichiers Fonciers relatives aux activités sont sujettes à caution. Cependant, par obligation de cohérence avec le SCoTAM, nous sommes obligés de nous référer à ces données. Il convient donc de prendre avec précaution les données chiffrées relatives aux activités et de n'en retenir que les tendances principales.

La consommation foncière sur la métropole, serait **essentiellement due au développement des activités avec + 405 hectares consommés sur la période 2012-2021. Vient ensuite l'habitat individuel** dont le développement surfacique, avec + 153 ha, reste nettement supérieur au développement de l'habitat collectif qui est de + 94 ha. Le total pour l'habitat est donc de 247 ha et le total général de 652 ha.

Ces valeurs sont à comparer aux résultats obtenus pour la période précédente 2002-2011. Les activités avaient alors consommé 232 ha, l'habitat individuel 179 ha et l'habitat collectif 88 ha, soit un total pour l'habitat de 267 ha et un total général de 499 ha.

Il semble donc dire que la consommation foncière s'est accélérée, du fait des activités puisque les surfaces consommées pour l'habitat ont globalement diminué. Remarquons que la période 2002-2011 comporte les années qui ont directement suivi la crise financière de 2008, années de pause dans la consommation foncière.



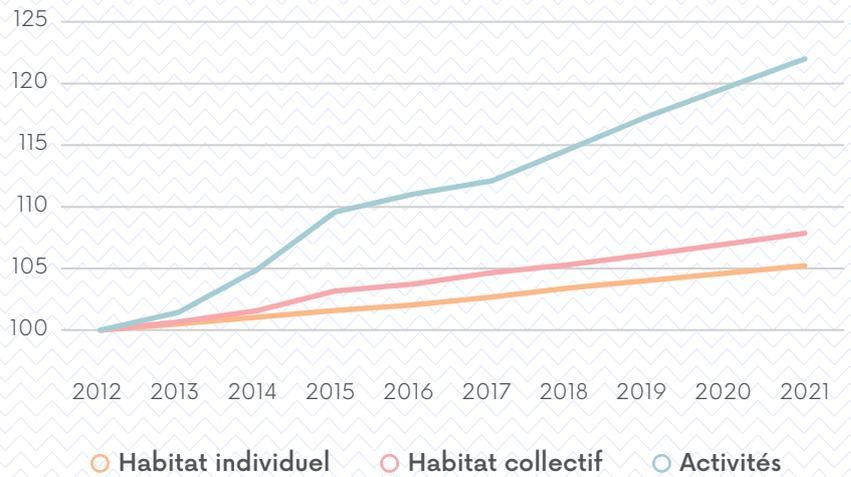
#### [ POINT DE REPÈRE ]

**Activités :** cela regroupe les surfaces occupées par des activités commerciales, artisanales et industrielles au sens des services fiscaux, y compris les commerces ou activités libérales des centres-villes.

Comparer les tendances de consommation foncière en base 100 permet de voir que **l'évolution des surfaces dédiées à l'habitat individuel est inférieure à celle des habitations collectives**, avec un gain de 5 points entre 2012 et 2021 contre 8 points pour l'habitat collectif.

L'évolution des surfaces destinées aux **activités** se détache, avec une **consommation qui s'est accélérée ces 10 dernières années**, gagnant 22 points.

### COMPARAISON SUR UNE BASE 100 DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES BÂTIES DEPUIS 2012

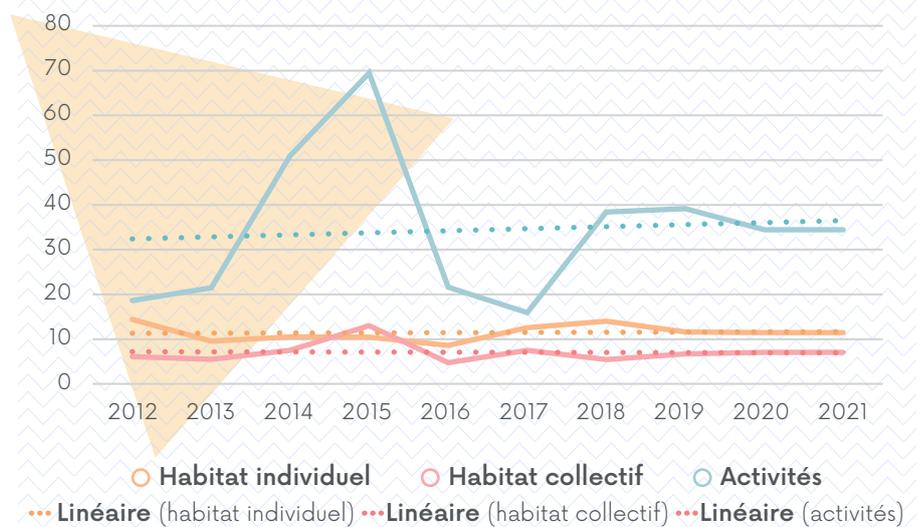


L'analyse annuelle des consommations foncières montre que la forte consommation des sols destinée aux activités, quoique très irrégulière, n'a pas tendance à baisser.

**Les consommations foncières dédiées à l'habitat individuel et collectif sont, au contraire, d'une grande stabilité interannuelle et tendancielle.**

L'absence de baisse de la consommation foncière est donc principalement due aux activités économiques.

### CONSOMMATION ANNUELLE (Ha) SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES CONNUES



### 3.3 Une consommation de foncier dédiée à l'habitat qui reste stable

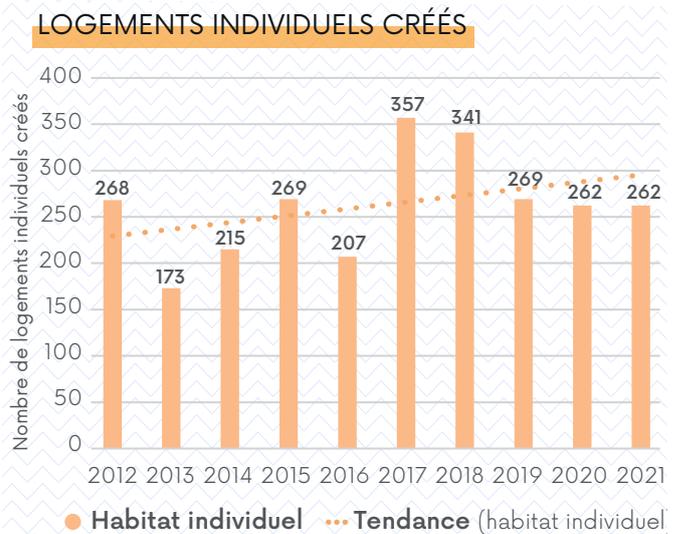
#### A. Habitat individuel : une part supérieure à celle d'autres métropoles

Sur la Métropole, l'habitat individuel reste un facteur important de consommation foncière. La création de ce type de **logements est plutôt en hausse en termes de nombre de logements**.

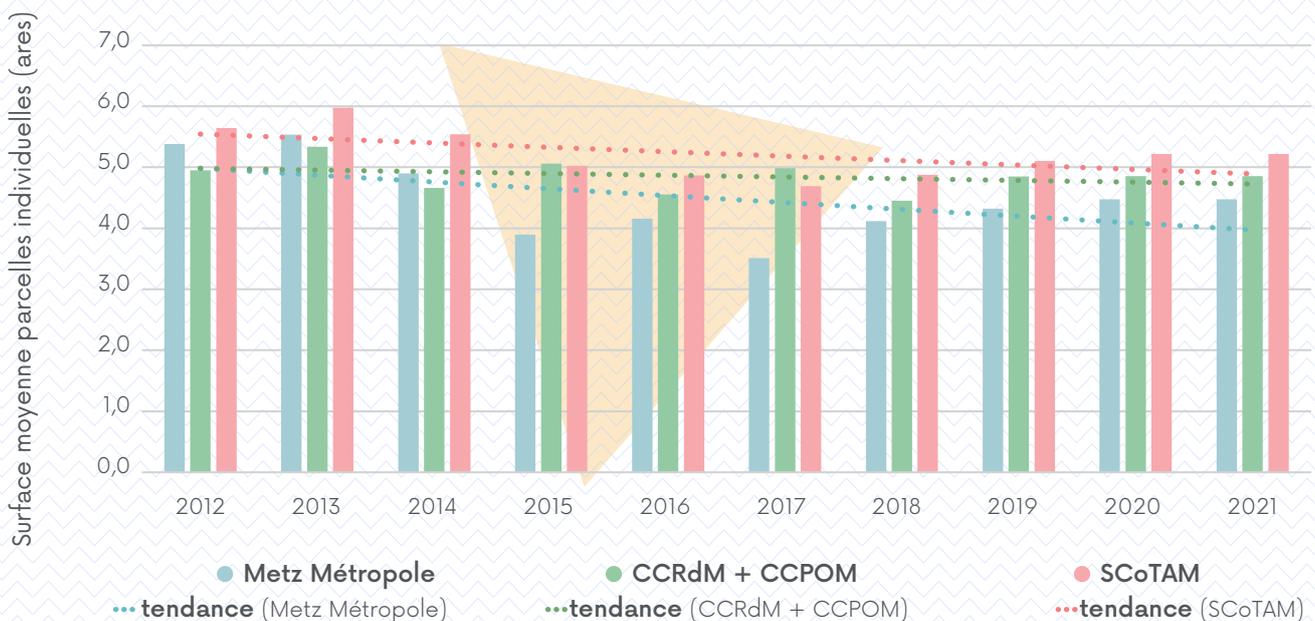
En se référant aux métropoles strasbourgeoises et nancéennes, les tendances sont comparables : proches de la stabilité. Cependant, sur la **période 2012-2021, 14,1 logements individuels pour 1 000 habitants** sur le territoire de l'**Eurométropole de Metz** ont été construits, contre **8,1 pour la Métropole du Grand Nancy** et **5,8 pour l'Eurométropole de Strasbourg**.

#### B. Des surfaces de parcelle liées qui se réduisent dans les PLU et les programmes

Par contre, la **surface moyenne des parcelles individuelles créées est en baisse**.



#### TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES NOUVELLES PARCELLES INDIVIDUELLES



Les valeurs observées sur la Métropole ne sont toutefois que peu différentes de celles du SCoTAM. Celui-ci se compose de grands espaces ruraux. Les parcelles ont tendance à y être plus grandes. Cependant, leur nombre restreint influe peu sur les valeurs moyennes.

**En comparaison** avec les deux EPCI qui lui sont le plus semblables sur le SCoTAM – la **Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle (CCPOM)** et la **Communauté de Communes Rives de Moselle (CCRdM)** – la métropole a produit, sur les 10 années considérées, **un habitat individuel plus dense, 4,4 ares/logement, et ces deux EPCI, 4,9 ares/logement en moyenne**.

Il faut souligner que, avant 2014 et depuis au moins le milieu des années 2000, les parcelles métropolitaines étaient plus grandes que celles des CC Pays Orne Moselle et Rives de Moselle. Cette inversion semble confirmer l'impact positif de la planification urbaine traduite dans les PLU des communes sur le rythme de consommation foncière.

En effet, **entre 2011 et 2019, 31 communes** parmi 44 ont **révisé leur document d'urbanisme**. À l'aune des lois Grenelle et ALUR, ces évolutions ont **permis de réduire de 815 ha les surfaces initialement destinées à l'urbanisation**. Ce qui manifestement encourage des pratiques **d'urbanisme créatrices de tissus urbains plus denses**.

## • De nouvelles habitations individuelles en dent creuse et compactes



Exemple de densification ponctuelle du tissu bâti existant à Metz, quartier de Devant-les-Ponts © GéoMetzMétropole et AGURAM



Exemple d'une opération d'habitations individuelles compactes au Ban-Saint-Martin (le bois de Chantereine) © vue aérienne 2019, GéoMetzMétropole et AGURAM

En se rapprochant de la frontière luxembourgeoise, la taille des parcelles individuelles a tendance à augmenter. En effet, entre en jeu le pouvoir d'achat des acquéreurs, qui détermine pour partie la taille des parcelles. Ainsi, l'enquête « Commercialisation des parcelles de lotissements en Moselle », millésime 2017-2018, réalisée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Moselle, nous apprend que la taille des lots ne diminue pas nécessairement avec l'augmentation du prix au mètre carré. Elle peut même augmenter sur des marchés à fort pouvoir d'achat tels que le territoire de la Communauté de communes de Cattenom et environs. **L'Eurométropole de Metz doit être vue comme un marché hybride, avec un pouvoir d'achat plus hétérogène de sa population et une volonté politique de répondre aux attentes du législateur en matière de sobriété foncière.**

Des **modèles d'habitations individuelles moins consommatrices** d'espaces existent et se développent sur la métropole. La **multiplication du nombre d'habitations individuelles de ce type peut mécaniquement faire baisser la surface moyenne des parcelles.**



### [ MÉTHODE ]

L'enquête menée par la DDT 57 porte exclusivement sur les lotissements. Les Fichiers Fonciers reprennent quant à eux toutes les parcelles sur lesquelles de nouveaux logements individuels ont été créés. Les parcelles de lotissements sont très standardisées, et moins nombreuses que la totalité des parcelles qui incluent aussi de très grandes ou de très petites parcelles vendues au coup par coup.



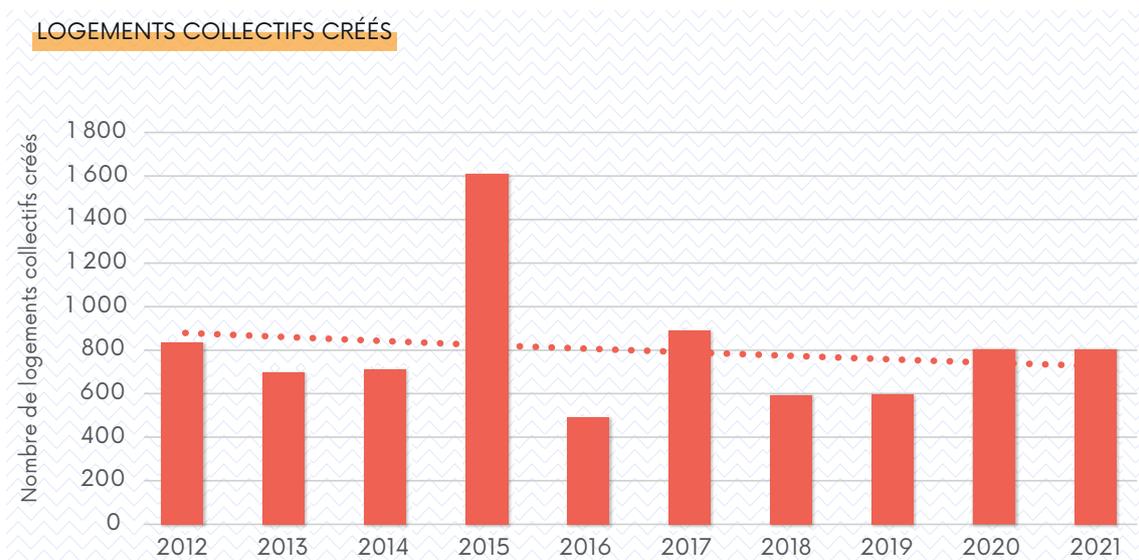
### Taille et coûts moyens des parcelles d'habitat individuel

Intercommunalités	Ensemble des parcelles individuelles	Parcelles des lotissements uniquement		
	Surface moyenne (ares)	Surface moyenne (ares)	Prix moyen (€) au m <sup>2</sup>	Prix moyen (€) par lot
Metz Métropole	5,3	5,42	197	106 793
CC Pays Orne Moselle	5,02	5,7	112	63 950
CA Val de Fensch	4,8	5,3	158	83 668
CA Portes de France Thionville	5,43	4,98	212	105 515
CC Cattenom et Environs	5,85	6,82	220	150 038

Source : Observatoire des lotissements 2017-2018, DDT57

## C. Habitat collectif : une tendance à la baisse

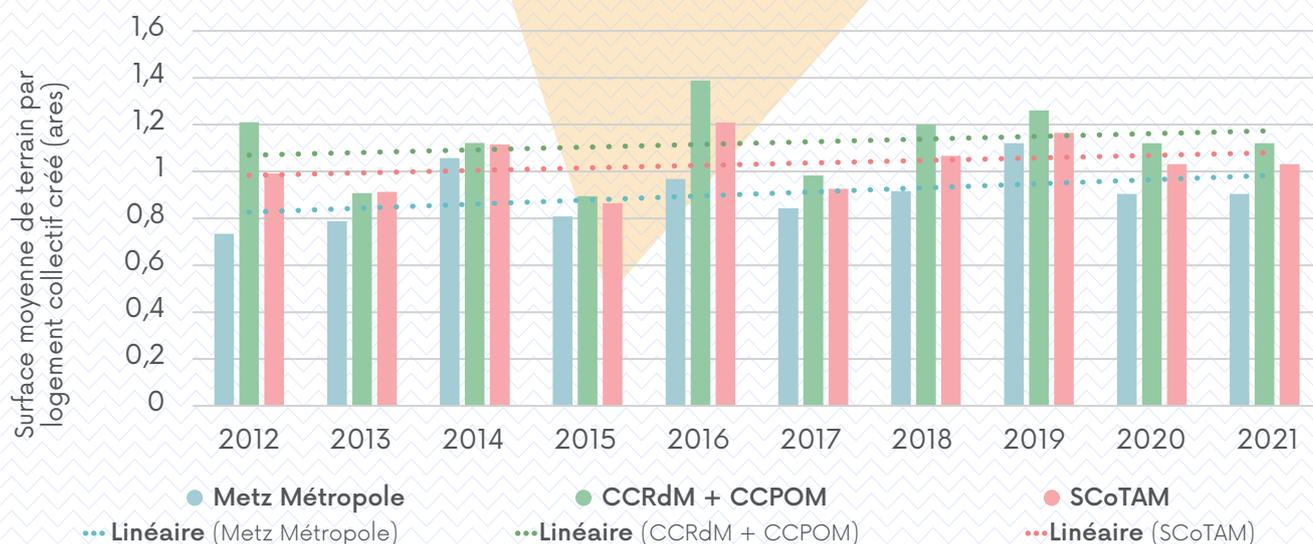
Même si, en valeur absolue, la production de logements collectifs reste supérieure à celle de logements individuels, **elle est relativement en baisse, contrairement à la production de logements individuels.**



**Toutefois**, il faut remarquer la grande irrégularité interannuelle des créations de logements collectifs, du fait de la réalisation de projets parfois importants. L'arrivée sur le marché de l'un ou l'autre de ces projets (requalification du quartier Lizé à

Montigny les Metz ou des Casernes Roques à Longevilles les Metz par exemple) sur le marché dans les toutes prochaines années pourrait infléchir la tendance.

## TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DE LA SURFACE NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU LOGEMENT COLLECTIF

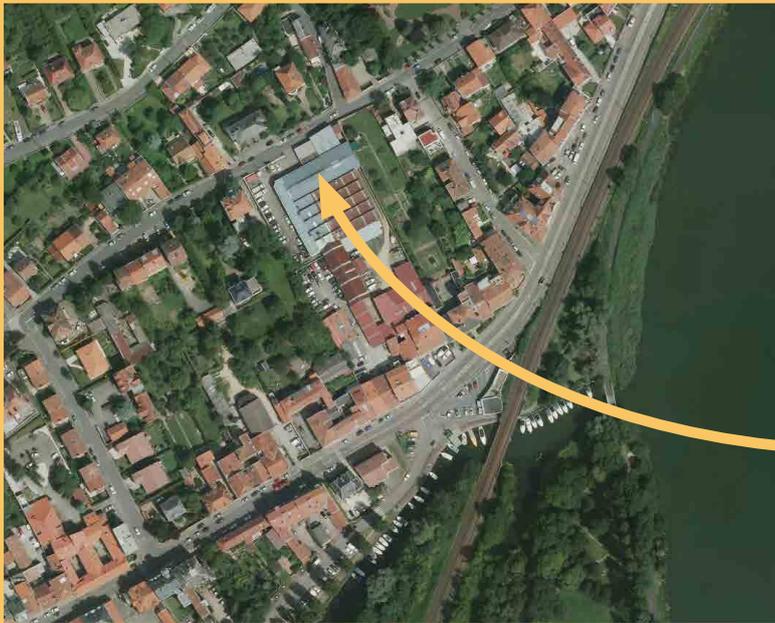


Assez logiquement, **sur l'Eurométropole de Metz, chaque logement collectif créé consomme un peu moins de surface que sur l'ensemble du SCoTAM : moyenne de 0,9 are contre 1,0 are.** Cependant, quel que soit le territoire considéré, la tendance est depuis longtemps à la hausse de la surface nécessaire à la construction d'un logement collectif, c'est-à-dire que ce type d'habitat, bien que restant dense, perd progressivement en densité. Plusieurs explications à cela : la moins grande appétence pour les bâtiments très élevés (paysage, coût d'entretien,...), la construction de logements

collectifs dans des villages, donc dans des formes moins denses (parfois dans d'anciens bâtiments villageois existants) en accord avec leur contexte bâti, la demande en grands logements comportant des extérieurs privatifs, etc.

**Ces tendances sont aussi à mettre en relation avec les dispositifs d'investissement locatif ou de création de logements aidés, qui n'offrent pas les mêmes aides en secteur urbain ou rural** (se reporter au cahier habitat pour plus de détails).

• **Une tendance à la création des logements collectifs en renouvellement urbain**



Création d'un immeuble collectif en lieu et place d'un garage à Longeville-lès-Metz © vue aérienne 2019, GéoMetzMétropole et AGURAM



Opération de création d'habitat sur d'anciens délaissés ferroviaires à Montigny-lès-Metz © vue aérienne 2019, GéoMetzMétropole et AGURAM



## D. De moins en moins de personnes par logement

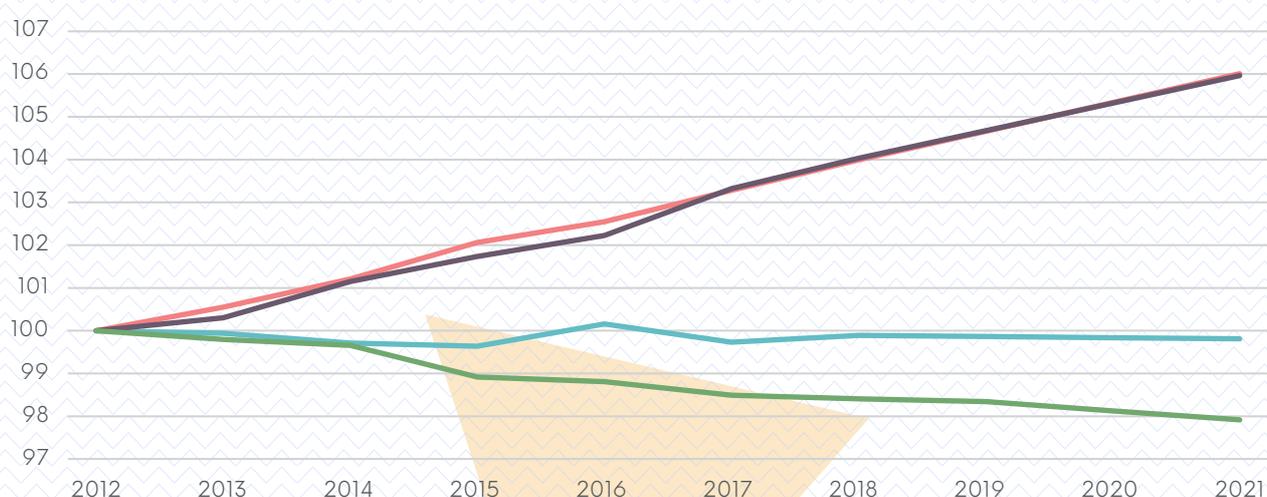
En théorie, trois grands facteurs devraient suffire à expliquer la croissance de la surface destinée à l'habitat :

- › **L'augmentation de la population** à loger ;
- › **L'augmentation du nombre de ménages** à population constante (diminution de la taille des ménages), chaque ménage nécessitant un logement. Ce phénomène est aussi appelé décohabitation parce qu'il provient historiquement de l'augmentation des divorces et de la division des familles multigénérationnelles (grands-parents, enfants et petits-

enfants sous un même toit). On peut aussi y ajouter les veuvages qui s'allongent, les mariages tardifs après célibat, moins d'enfants par famille, etc.

- › **L'agrandissement de la surface moyenne occupée par chaque logement.** Cette surface correspond à celle du logement mais aussi de ses annexes : garages, piscines, jardins, etc. Dans le cas des logements collectifs, le nombre d'étages impacte la surface moyenne de parcelle occupée pour un logement.

### FACTEURS DE BASE EXPLICATIFS DE LA SURFACE D'HABITAT



- Évolution de la surface d'habitat (base 100 = 2012)
- Évolution de la surface occupée par logement (base 100 = 2012)
- Évolution de la population (base 100 = 2012)
- Évolution du nombre de ménages pour 1000 habitants (base 100 = 2012)

Le graphique ci-dessus compare l'évolution de ces trois facteurs pour l'Eurométropole de Metz sur les 10 dernières années. La courbe en rouge montre l'augmentation de la surface d'habitat. Très logiquement, les autres courbes expliquent cette augmentation si elles suivent la même tendance, et ne l'expliquent pas si elles s'en écartent. On voit donc que :

- › **Le nombre de ménages** augmente en même temps que la surface d'habitat : c'est donc très clairement le facteur explicatif de l'augmentation de la surface d'habitat.
- › **La population** a tendance à osciller autour de la stagnation : ce n'est donc pas parce que le territoire accueille plus d'habitants que la surface d'habitat augmente.
- › **La surface occupée par logement** diminue, (c'est-à-dire que la densité des logements augmente) : ce facteur a donc tendance à tempérer l'augmentation de la surface d'habitat. Cette pondération de la surface d'habitat par une plus grande densité n'est pas représentée sur le graphique ci-dessus à

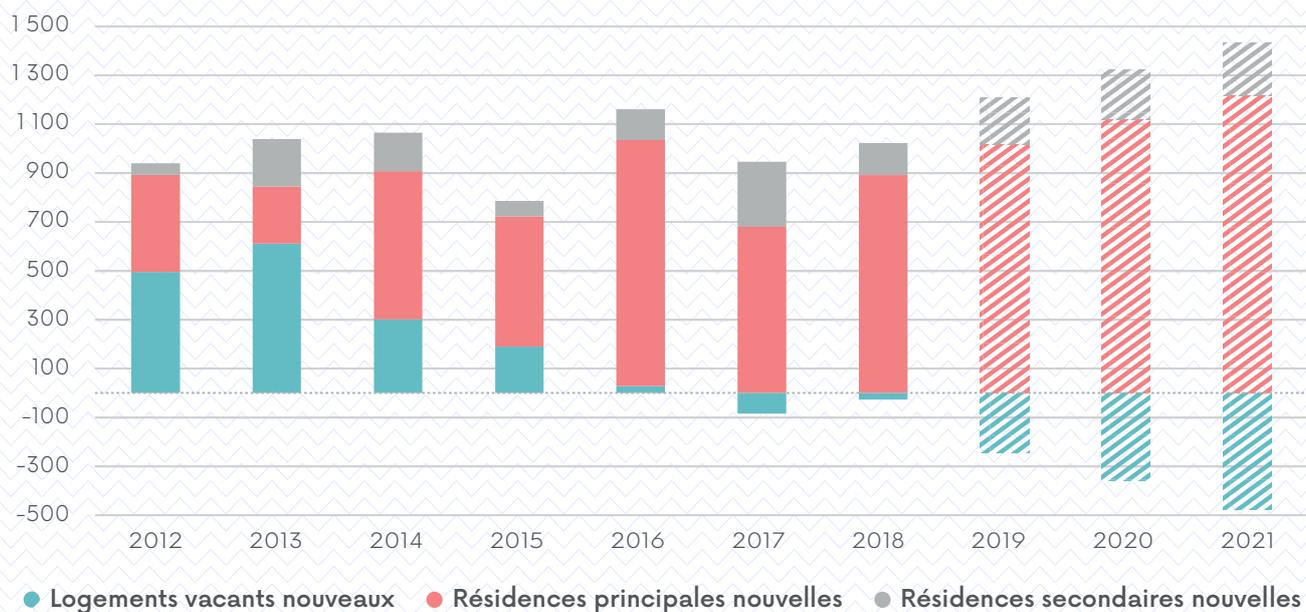
cause de facteurs supplémentaires abordés ci-dessous.

En effet, il faut ajouter à ces trois phénomènes théoriques, c'est-à-dire supposant que les logements sont utilisés, deux causes supplémentaires de création de logements :

- › **Le développement de la vacance des logements.** On sait qu'une vacance de quelques pourcents est normale et même nécessaire à la fluidité des marchés immobiliers. Mais quand cette vacance augmente, cela signifie qu'une partie de la surface d'habitat est devenue inutile, sans pour autant être réaffectée à d'autres usages. Il s'agit de logements qui ne sont généralement plus adaptés aux exigences du marché.
- › **La création de résidences secondaires,** qui occupent du terrain sans faire croître la population.

## NOUVEAUX LOGEMENTS (les années 2019 à 2021 sont extrapolées par régression linéaire)

Source : Insee



Les dernières données disponibles montrent clairement une diminution des nouveaux logements vacants avec même un début de régression du nombre total de logements vacants en 2017 et 2018. L'extrapolation laisse donc logiquement espérer une régression sensible de la vacance sur la métropole entre 2019 et 2021, à vérifier quand les chiffres observés seront disponibles.

Par ailleurs, chaque année voit la création de nouvelles résidences secondaires (y compris logements de fonctions et pied-à-terre).

Jusqu'en 2016, la vacance et les résidences secondaires expliquent donc une partie de la consommation foncière destinée à l'habitat. Notons que les résidences secondaires,

contrairement à la vacance, ne correspondent pas à un gaspillage foncier pur et simple : elles peuvent générer une certaine économie sur le territoire. Mais elles correspondent cependant à une augmentation de la surface occupée par les ménages, que ceux-ci soient originaires ou non du territoire.

**En conclusion, le moteur de la consommation foncière destinée à l'habitat est l'augmentation du nombre de ménages, elle-même due au phénomène général de décohabitation.** Viennent ensuite, dans une bien moindre mesure la création de résidences secondaires et la vacance des logements, cette dernière cause étant apparemment en train de disparaître. L'augmentation de la population n'est pas une cause de consommation foncière et la densification des constructions a tendance à limiter la consommation foncière.

### 3.4 Activités : une densité d'usage qui devient moins performante

#### A. Une croissance de surface continue entre 2007 et 2016

En 2021 sur le territoire de la Métropole, les parcelles déclarées en activités sont estimées à un peu plus de 2 100 ha.

Les surfaces dédiées aux activités ont **progressivement augmenté ces 10 dernières années**, pour un total de 405 ha consommés.

#### ÉVOLUTION DES SURFACES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS (Ha)



## Plateau de Frescaty

Les chiffres présentés ici ne tiennent pas compte de l'évolution du Plateau de Frescaty, considéré comme consommé depuis plusieurs dizaines d'années, en tant qu'équipement aéronautique civil et militaire. L'ancienne base aérienne 128 de Marly-frescaty est désormais depuis près de 5 ans un nouvel espace d'activités et d'équipements en devenir. Entre l'économie sociale et solidaire, le sport de haut niveau, l'agriculture, la logistique, le site propose désormais près de 1 500 emplois sur les 3 000 perdus progressivement dans les années 2000 avant le dernier plan de restructuration de la Défense de 2008 et sa fermeture officielle.

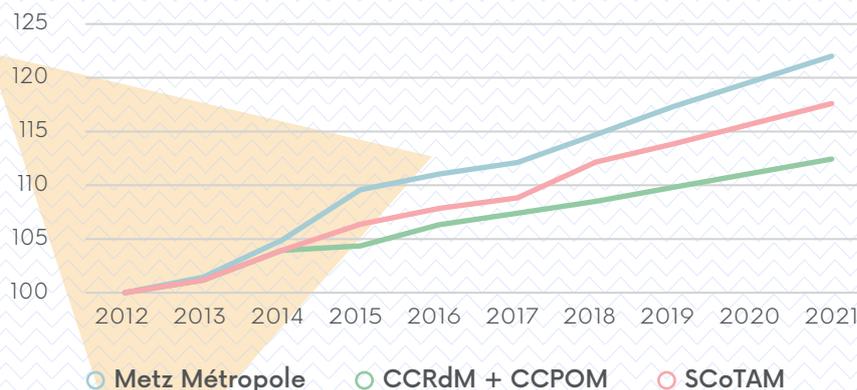
L'ancien usage aéronautique du site permet de disposer d'atouts en matière d'environnement, d'espaces boisés et de prairies.

Il permet d'ores et déjà à l'Eurométropole de répondre aux besoins immédiats de son tissu économique local, et demain, plus encore.



La croissance des surfaces d'activités sur l'Eurométropole est relativement supérieure à celle du SCoTAM (sur lequel elle contribue à pousser la courbe vers le haut) et nettement plus élevée que celle des EPCI dont elle est typologiquement la plus proche. On peut noter que ces EPCI avaient connu une importante croissance de leurs surfaces d'activités dans les années 2000, mais aussi qu'elles accueillent également des activités plus consommatrices d'espace (plus d'industrie et moins de tertiaire).

### COMPARAISON SUR UNE BASE 100 DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES D'ACTIVITÉS



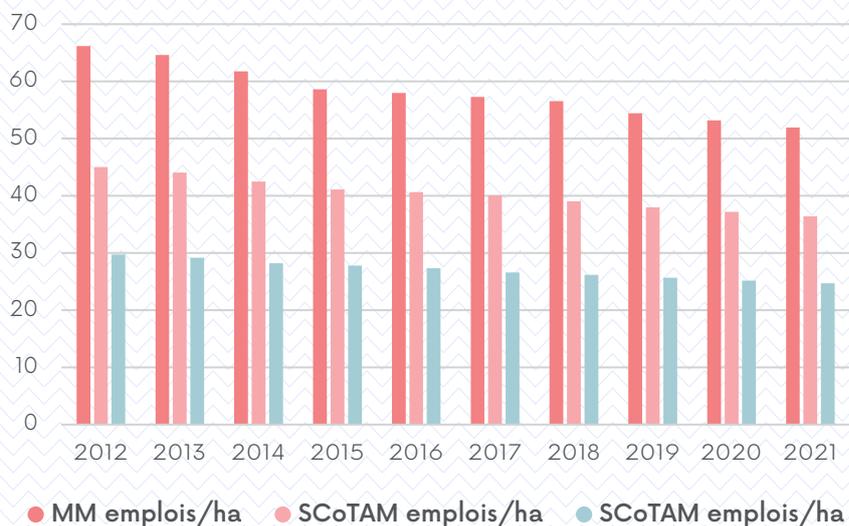
### B. Une croissance s'accompagnant d'une perte d'emploi

La densité d'usage des surfaces d'activités de la Métropole est nettement supérieure à celle des autres EPCI du SCoTAM, ruraux ou urbains.

Cette **bonne performance** est due essentiellement à l'effet du **centre-ville messin**, ainsi qu'à la présence de **nombreux emplois tertiaires** peu consommateurs de surface.

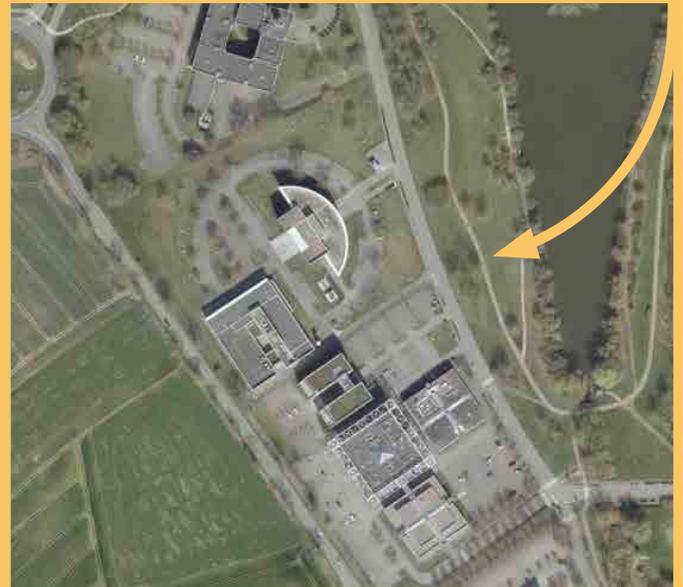
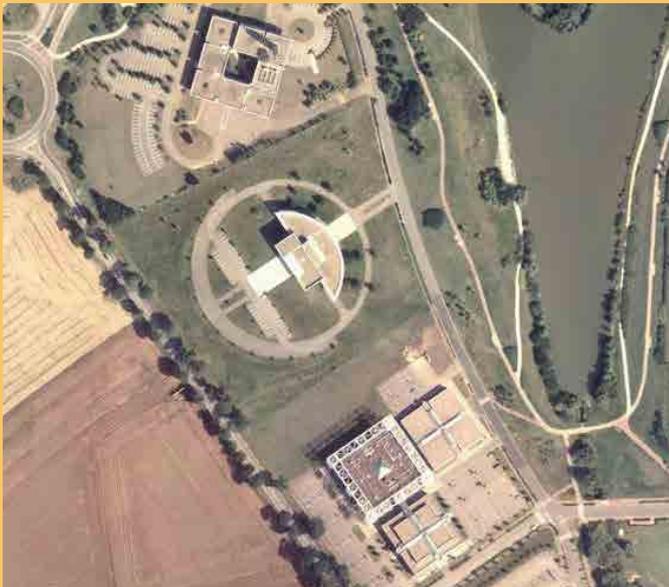
Les données pour les années 2019 à 2021 sont estimées.

### DENSITÉS D'USAGE DES SURFACES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS



## Au cours des années 2000 :

Une densification de la zone économique du technopôle,  
[Bâtiments Georgia Tech et Écotech]



Technopôle, Metz © vues aériennes 1998-2019, GéoMetzMétropole

Cette densité d'usage est pourtant en baisse, avec une **perte d'environ 20 % d'emplois par hectare en 10 ans** à l'échelle de la Métropole.

Lorsqu'à l'échelle de la Métropole, 405 ha étaient consommés à destination d'activités, celle-ci perdait dans son ensemble 4 851 emplois, ce qui s'est traduit par **-13 emplois/ha consommé**. Par comparaison on observe **-16 emplois/ha pour les Communautés de Communes du Pays Orne-Moselle et Rives de Moselle, et -13 emplois/ha pour l'ensemble du SCoTAM**. La Métropole compte pour beaucoup dans cette dernière valeur.

Il est bien entendu que ce n'est pas sur les nouvelles surfaces aménagées que des emplois ont été perdus, mais au niveau des activités existantes. Cependant, il faut noter une légère pause dans la baisse de densité sur les années 2017-2018. Cette pause est à rapprocher d'un ralentissement du même ordre de grandeur, au même moment, sur la croissance des surfaces d'activités (graphique « Evolution des surfaces dédiées aux activités » ci-dessus). **Cela suggère que c'est plus l'accroissement des surfaces que les pertes d'emplois qui conduisent à une baisse de la densité des emplois.**

Plusieurs mécanismes peuvent entrer en jeu : agrandissement des entreprises sans création d'emploi, déménagement avec remplacement moins dense ou même vacance des anciens locaux, accueil d'entreprises à faible densité d'emploi sur les nouvelles surfaces, ce qui fait baisser la moyenne, etc.

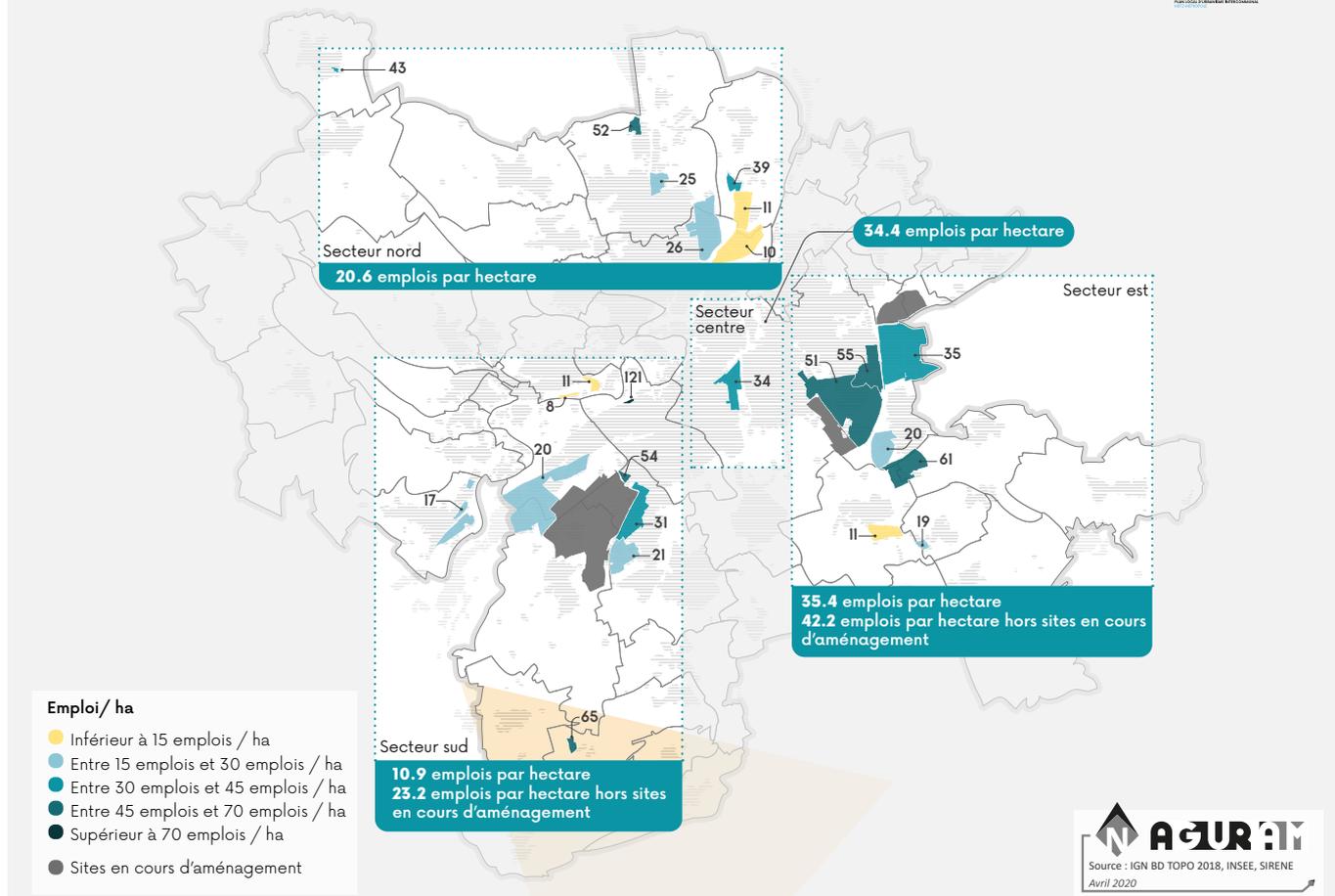
### [ LES SITES ÉCONOMIQUES MÉTROPOLITAINS ]

L'étude « offre économique de Metz Métropole », de juillet 2019, réalisée par l'AGURAM, nous apprend que **la densité d'usage des sites économiques métropolitains est de l'ordre de 23 emplois par hectare. Hors sites en cours d'aménagement (Parc du Technopôle, Plateau de Frescaty et Lauvallières), cette densité s'élève à 32 emplois à l'hectare.**

Il existe de **fortes disparités** entre les sites, qui sont **fonction des typologies d'entreprises implantées, des secteurs d'activité, ainsi que des dates de création des zones** : des zones à dominante commerciale, avec en moyenne 20 emplois/ha (Actisud, Marly Bellefontaine, Le Breuil) jusqu'aux zones tertiaires, avec environ 50 emplois/ha pour le Technopôle.

De plus, la surface bâtie occupe aujourd'hui **14 % des surfaces des zones d'activité métropolitaines, et 19 % hors sites en cours d'aménagement.**

## Densité en emplois à l'hectare sur les sites économiques métropolitains PLUi METZ MÉTROPOLE



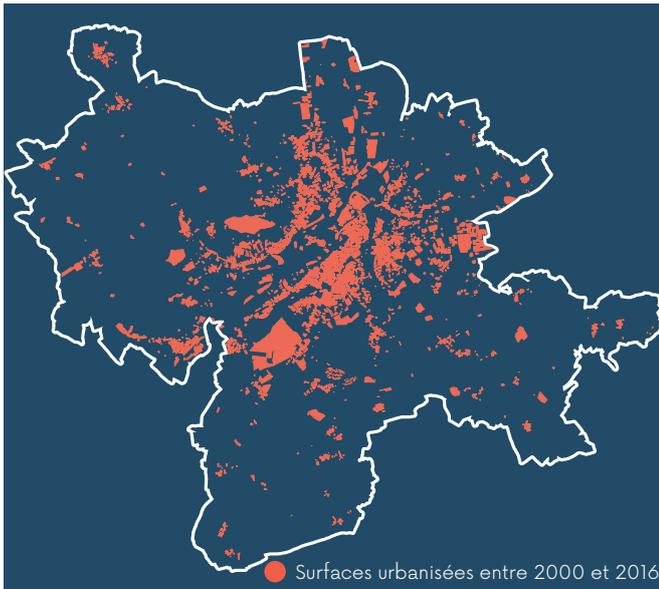
Les nouvelles surfaces d'activités n'apportent de nouveaux emplois que pour un temps plus ou moins limité. Elles rentrent ensuite dans une dynamique de perte de densité, selon le même processus que pour les nouveaux logements. En fonction de stratégies commerciales ou d'entreprises, des sites peuvent rapidement perdre certaines de leurs activités.

Se jouent ici aussi des logiques de concurrence territoriale avec les intercommunalités limitrophes, qui développent aussi d'importantes surfaces d'activité en continuité de la Métropole, au nord du Sillon Lorrain. La consommation de surfaces dédiées aux activités se démultiplie, ce qui entraîne des jeux de concurrence, y compris au sein même de la Métropole.

Œuvrer au maintien de l'emploi sur les surfaces d'activités existantes, y compris les plus anciennes telles que le centre-ville de Metz, apparaît comme un levier pour économiser du foncier à l'avenir.

De plus, pour optimiser l'usage de foncier, il est important de limiter la sous-utilisation des terrains d'activités, et de réfléchir à leurs possibles reconversions, dans un contexte où, en moyenne, la surface bâtie occupe 14 % des surfaces des zones d'activités métropolitaines.

### 3.5 Évolution de la tache urbaine depuis les années 1950



#### ▪ Tissu urbain de Metz Métropole - Années 1950

Pour étudier l'évolution de la tache urbaine sur le temps long, on part généralement de 1950, qui correspond à un retour à la normale après les destructions de la guerre et les reconstructions qui ont suivi, en général en respectant les volumes, voire les formes, et les localisations des bâtiments détruits.



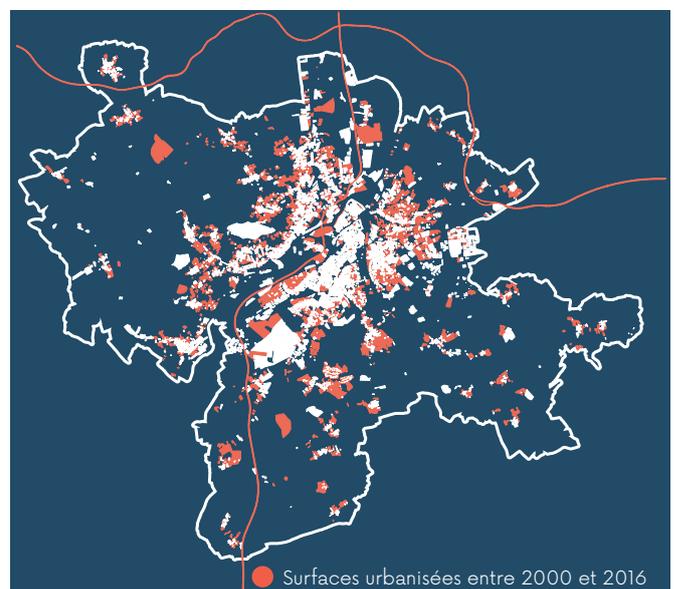
Quartiers de Borny et Marly © vue aérienne 2019, GéoMetzMétropole

#### ▪ Évolution du tissu urbain de Metz Métropole - Années 1950, 1960 et 1970

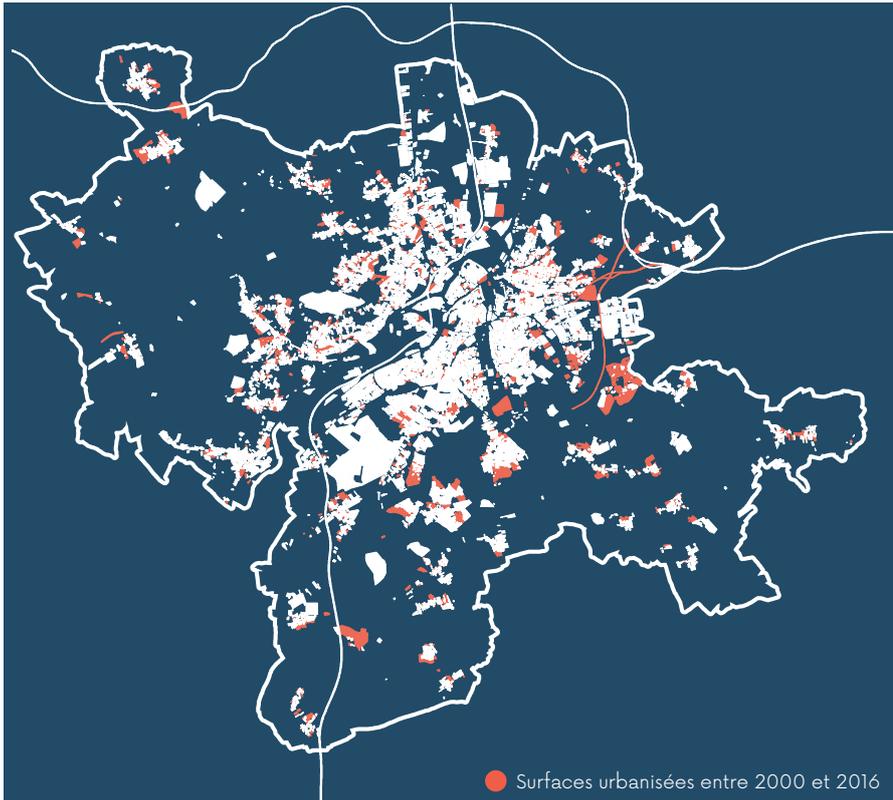
Ensuite, l'Eurométropole de Metz a connu, comme la plupart des métropoles françaises, une importante phase d'expansion résidentielle pendant les années 1960 à 1970.

Elle s'est effectuée, pour les plus grandes opérations :

- > **sous forme pavillonnaire**, à Marly, quartiers de Magny et de Vallières à Metz, et à Moulins-lès-Metz, quartier Saint-Pierre ;
- > **ou de grands ensembles**, à Woippy et quartiers de Borny et des Hauts de Vallières à Metz.



▪ **Évolution du tissu urbain de Metz Métropole - Années 1980 et 1990**



Dans d'autres proportions, les **années 1980 et 1990**, ont également donné lieu à des **extensions pavillonnaires** au niveau de communes périphériques telles que Peltre, Noisseville ou Châtel-Saint-Germain, qui jouent aujourd'hui chacune un **rôle de pôle urbain local**.



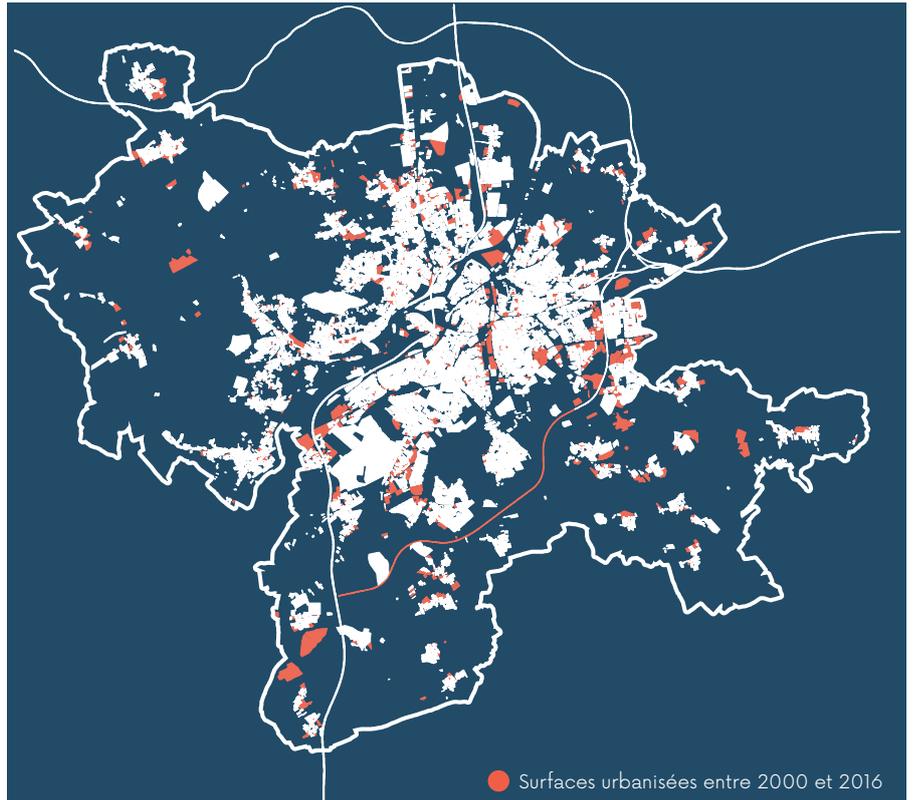
Plus récemment, les années 2000 et 2010 se sont accompagnées d'une recrudescence de la consommation foncière, certes beaucoup plus mesurée que celle des années 1960 et 1970, qui, à l'époque, était accompagnée d'un essor économique et démographique important.

Cette augmentation a été induite par des opérations de création de logements, mais aussi d'activités ou de grands équipements. Certaines de ces opérations ont eu pour résultat un déplacement d'un lieu à un autre de la Métropole : sortie du centre-ville de Metz d'hôpitaux avec la création des hôpitaux de Schuman et de Mercy.

▪ **Évolution du tissu urbain de Metz Métropole - Années 2000 et début 2010**

Plus récemment, **les années 2000 et 2010** se sont accompagnées d'une **re-crudescence de la consommation foncière**, certes beaucoup **plus mesurée que celle des années 1960 et 1970**, qui, à l'époque, était accompagnée d'un essor économique et démographique important.

Cette augmentation a été induite par **des opérations de création de logements, mais aussi d'activités ou de grands équipements**. Certaines de ces opérations ont eu pour résultat un **déplacement d'un lieu à un autre de la Métropole** : sortie du centre-ville de Metz d'hôpitaux avec la création des hôpitaux de Schuman et de Mercy.



Saint-Privat-la-Montagne © vue aérienne 2004-2019, GéoMetzMétropole

### 3.6 Cadre à suivre pour fixer les consommations foncières

Le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)** oriente, et équilibre entre elles, les politiques d'aménagement et de développement de son territoire. **L'une de ses finalités** est aussi de **modérer la consommation foncière** utile à ces politiques d'aménagement. Pour ce faire, il fixe des **objectifs chiffrés se déclinant, entre autres, à travers les PLUi** de ses intercommunalités membres. Notons que le SCoTAM II, et donc aussi ses objectifs de consommation foncière, ne s'appliquent que depuis août 2021.

**L'exercice de planification doit** aujourd'hui, à travers tous les territoires français, conduire à **réduire le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles**. La législation

évolue en ce sens depuis le début des années 2000. **Ce principe de modération** de la consommation foncière **se renforce encore à ce jour**.

Depuis peu en France, **l'ambition d'atteindre un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) se fait jour**. Le concept ZAN vise à **stabiliser le niveau d'artificialisation des sols** à l'échelle nationale, et à mettre en œuvre un **processus de compensation d'un équivalent naturel** pour toute consommation foncière. Cet objectif est aujourd'hui traduit par la loi Climat et Résilience du 22/08/2021. (cf partie 1)

« Le SCoT de l'Agglomération Messine se fixe pour objectif global une réduction d'au moins 50 % de la consommation annuelle d'espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie 2010- 2019. Sur cette décennie, la consommation pour les activités et l'habitat a été de 146 ha/an en moyenne. Pour la période 2015-2032, l'objectif de consommation foncière retenu pour le développement résidentiel et économique est fixé à 62 ha/an pour l'ensemble de son territoire. »



Source : Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM, version approuvée le 1 Juin 2021

**Pour parvenir à cette ambition** de réduction de la consommation d'espaces, chaque collectivité locale membre du SCoTAM doit **mettre en œuvre une politique de développement économe en foncier économique et d'habitat**.

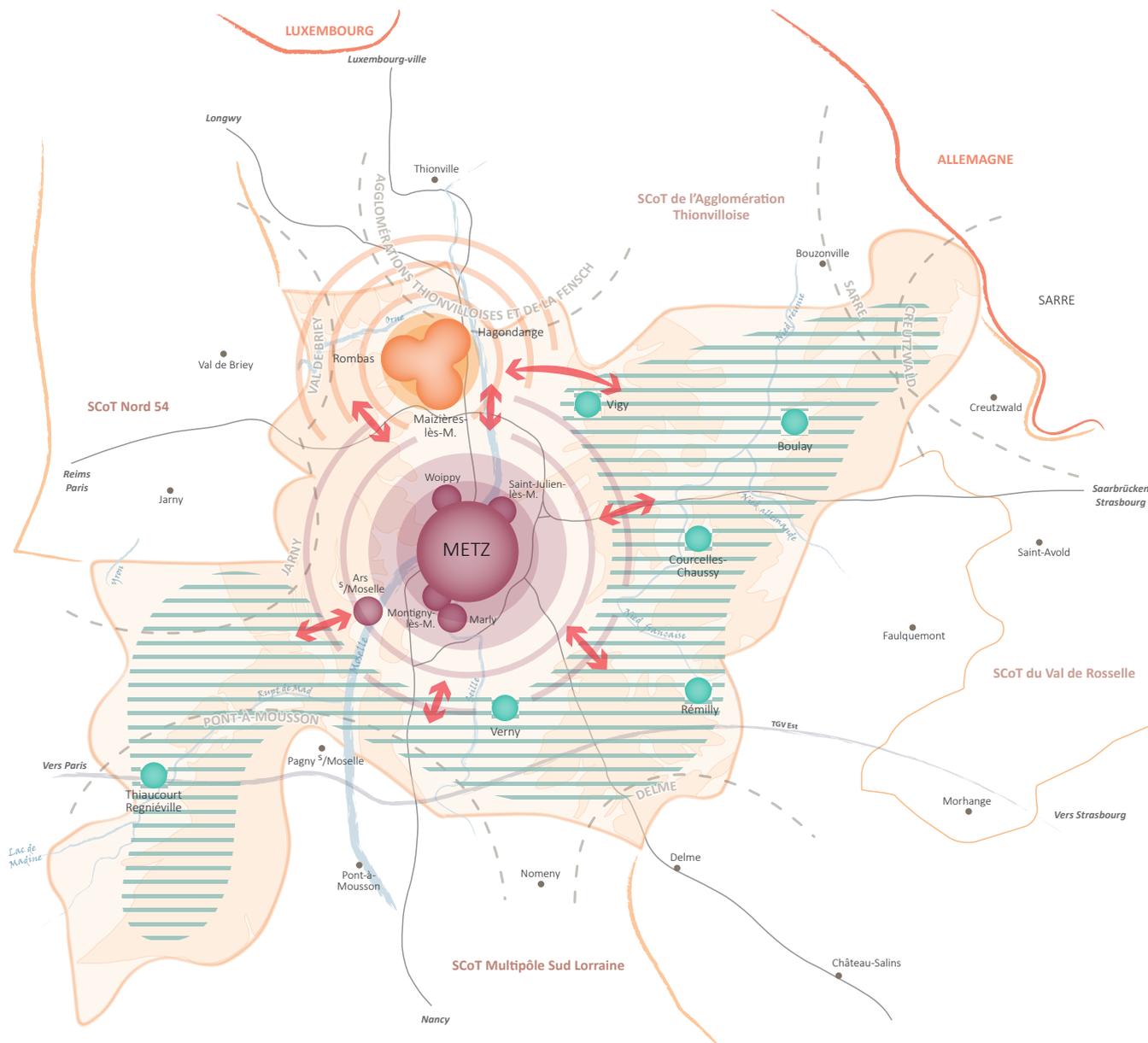
Pour guider cette politique, le SCoTAM fixe un certain nombre **d'objectifs chiffrés à même de maîtriser la consommation foncière**. La plupart de ces objectifs **se module selon des niveaux de pôles urbains et ruraux** qui composent **l'armature urbaine du SCoTAM**. L'objectif est aussi de **conforter des centralités qui dispensent des services** et offrent un niveau d'équipements à leur population, ainsi qu'aux habitants des communes alentour.

**Le PADD du PLUi doit prendre appui sur l'armature urbaine du SCoTAM qui correspond à un état des lieux du fonctionnement territorial**. Ainsi, la programmation des logements, l'implantation des équipements et des services, mais aussi le développement de la mobilité, sont à établir en cohérence avec l'armature urbaine.

Trente et une communes de l'Eurométropole disposent d'un PLU compatible avec le SCoTAM I. La mise en compatibilité avec le SCoTAM II sera réalisée par l'entrée en vigueur du PLUi.



▪ Armature urbaine du territoire du SCoTAM - source : extrait du PADD du SCoTAM approuvé en 2021



Consolider l'armature urbaine



Conforter le cœur de la métropole messine et sa première couronne, en renforçant ses fonctions métropolitaines



Structurer la conurbation Nord Orne-Moselle pour en assurer la cohésion



Renforcer les polarités de l'Arc Sud et Est et leurs rôles d'appui à la métropole



Relations à intensifier



Influences extérieures



Cartographie AGURAM - Mai 2019  
Source : SCoTAM

## A. Objectifs en matière d'activité économique

Le SCoTAM vise à **organiser l'accueil d'activités économiques** (commerciales, de services, artisanales, industrielles, etc.) dans le **respect des équilibres en place**, et de principes de **maîtrise de la consommation foncière**. Cette organisation spatiale doit également **permettre le maintien, voire la revitalisation des centralités** du territoire.

Pour cela, la Métropole doit s'attacher, à travers le PLUi, « à mettre en œuvre une politique de développement économe en foncier économique ». Cible 6.1 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM. Il s'agit de **justifier les éventuels besoins d'extension/création** de zones d'activités économique au regard des disponibilités foncières et immobilières, de faciliter, avant toute chose, les **implantations économiques**

**dans les tissus urbains mixtes**, et d'étudier, le cas échéant, la **possible reconversion** de surfaces en friches.

Le PLUi doit par ailleurs respecter, dans un principe de compatibilité, des objectifs chiffrés fixés par le SCoTAM : **le foncier à vocation économique, en extension urbaine, ne peut excéder 99 hectares pour Metz Métropole à horizon 2032, dont 85 ha pour des extensions/créations inscrites au SCoT, et 14 ha pour des sites économiques à vocation locale.**

Ces chiffres sont basés sur une hypothèse croissance de 20 000 habitants d'ici 2032 à l'échelle du SCoTAM.

## B. Objectifs en matière d'habitat

Dans cet objectif de modération de la consommation d'espace, le DOO du SCoTAM II il fixe un **plafond de foncier mobilisable pour le développement résidentiel à l'échelle de chaque inter-communalité**.

### Un plafond de foncier mobilisable pour le développement résidentiel

En matière d'habitat, en extension urbaine, l'objectif de consommation foncière maximale pour Metz Métropole est de 280 ha sur la période 2015-2032.

Cet objectif se compose de :

- **236 ha pour les 19 polarités du territoire** : Amanvillers, Ars-sur-Moselle, Augny, Ban-Saint-Martin, Châtel-Saint-Germain, Laquenexy, Longeville-lès-Metz, Lorry-lès-Metz, Marly, Metz, Montigny lès Metz, Moulins-lès-Metz, Noisseville, Peltre, Rozérieulles, Saint-Julien-lès-Metz, Saint-Pri vat-la-Montagne, Scy-Chazelles, Woippy ;

- **44 ha pour les 25 communes périurbaines et rurales** : Ars-Laquenexy, Chesny, Chieulles, Coin-lès-Cuvry, Coin-sur-Seille, Cuvry, Féy, Gravelotte, Jury, Jussy, Lessy, Marieulles, La Maxe, Mécleuves, Mey, Nouilly, Plappeville, Pouilly, Pournoy-la-Chétive, Sainte-Ruffine, Saulny, Vantoux, Vany, Vaux, Vernéville.

Au niveau de la cible 6.1 du DOO du SCoTAM est indiqué que cette répartition des surfaces entre polarités et communes périurbaines et rurales ne peut pas être modifiée. Toutefois, **il appartient à la stratégie intercommunale, qui sera traduite dans le PLUi, de définir de quelle manière ces deux volumes de surface doivent être répartis** entre les communes constituant des pôles d'une part, et les communes dites périurbaines et rurales d'autre part.

**L'ensemble des secteurs d'extension pour l'habitat doit respecter des objectifs de densité minimale selon la position de chaque commune dans l'armature urbaine.** Cet objectif de densité minimale s'applique globalement à l'échelle communale, et peut s'y moduler entre plusieurs zones d'extension de l'urbanisation.

### Densités moyennes observées à Metz Métropole mises en regard des densités minimales imposées par le SCoTAM

Position dans l'armature urbaine	Densité brute* imposée par le SCoTAM Logements/ha	Densités moyennes des constructions des 10 dernières années Logements/ha
Cœur d'agglomération	60	67
Pôle urbain d'équilibre	35	39
Centre urbain de service	30	48
Pôle relais	25	29
Pôle de proximité	20	28
Communes périurbaines et rurales > 500 hab.	20	15
Communes périurbaines et rurales < 500 hab.	15	16

\* La densité brute inclut les espaces publics (voiries, aires de stationnement, aires de jeux, etc.) strictement nécessaires à la vie du quartier. En revanche, elle n'intègre pas les autres équipements, infrastructures, parcs et espaces verts urbains.

## [ DENSITÉS PRATIQUÉES ET DENSITÉS CIBLES ]

En comparant la densité brute imposée par le SCoTAM, pour les futures extensions urbaines, aux densités moyennes des constructions réalisées ces 10 dernières années sur le territoire de la Métropole, nous constatons que les densités aujourd'hui pratiquées répondent aux critères du SCoTAM. Seule exception, les communes périurbaines et rurales de plus de 500 habitants. Ces communes doivent encore améliorer leurs densités pour atteindre un objectif de 20 logements/ha. On peut associer quelques logements collectifs ou intermédiaires aux logements individuels pour atteindre plus facilement cette densité. Rappelons que la construction de logements collectifs a peu progressé entre 2006 et 2017. (cf. paragraphe dédié à l'habitat collectif par secteur de la présente analyse).

Par ailleurs, il s'agit de garder à l'esprit que ces valeurs, concernant les densités pratiquées, constituent des moyennes. Prise individuellement, telle ou telle commune, peut ne pas atteindre la valeur cible, ou au contraire, la dépasser. Or, c'est bien pour chaque commune que le projet de PLUi devra atteindre ces valeurs.

### Densité minimale des secteurs d'habitat en extension au titre du SCoTAM PLUi METZ MÉTROPOLE

**PLUi**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**280 hectares**

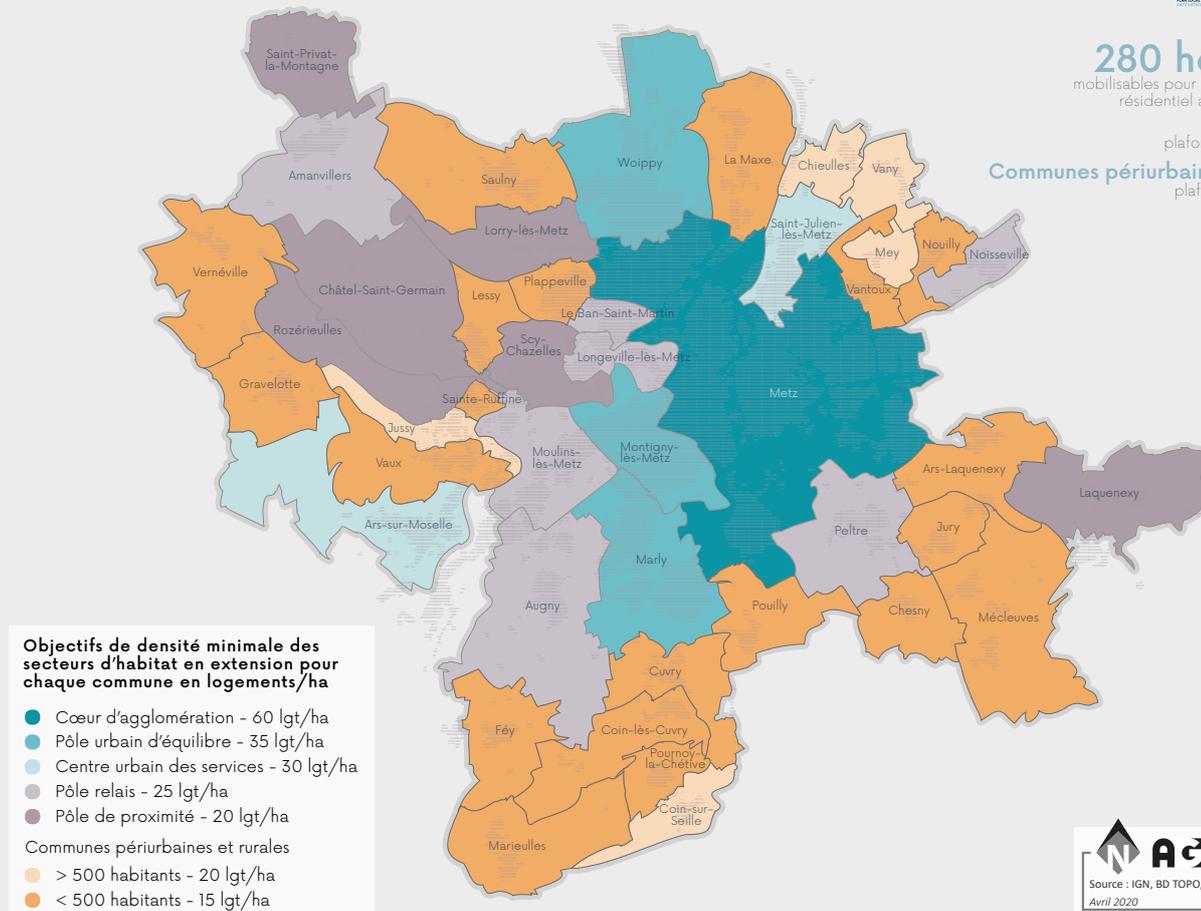
mobilisables pour le développement résidentiel au titre du SCoTAM

**Polarités**

plafond total de 236 ha

**Communes périurbaines et rurales**

plafond total de 44 ha



**AUR**  
Source : IGN, BD TOPO, SCoTAM  
Avril 2020

### Un objectif cible de production de logements entre 2015 et 2032

Pour mettre en œuvre le projet démographique qu'il définit pour son territoire, le SCoTAM fixe dans son D00 un **objectif de création de 32 460 logements entre 2015 et 2032**. Les opérations de création de logements finalisés et en cours, depuis le début de l'année 2015, sont déduites.

L'objectif cible, pour la seule Métropole, est de **19 180 logements** sur cette même période, avec la répartition suivante selon les strates de communes identifiées dans l'armature urbaine du SCoTAM (version approuvée le 1er juin 2021 du SCoTAM révisé) :

- › cœur d'agglomération : 10 810 logements ;
- › pôles urbains d'équilibre : 3 950 logements ;
- › centres urbains de services : 700 logements ;
- › pôles-relais : 1 780 logements ;
- › pôles de proximité : 640 logements ;
- › communes périurbaines et rurales : 1 300 logements.

Il s'agit là de **cibles à atteindre en cohérence** avec les objectifs démographiques définis dans la **stratégie de développement métropolitaine**. Seront ainsi **ajustées** les surfaces qu'il convient d'ouvrir à l'urbanisation, en extension urbaine, **au regard des besoins recensés, des possibilités** de construire identifiées **à l'intérieur des enveloppes urbaines, et des objectifs de consommation foncière** fixés par le SCoT et auxquelles le PLUi s'attachera à répondre.

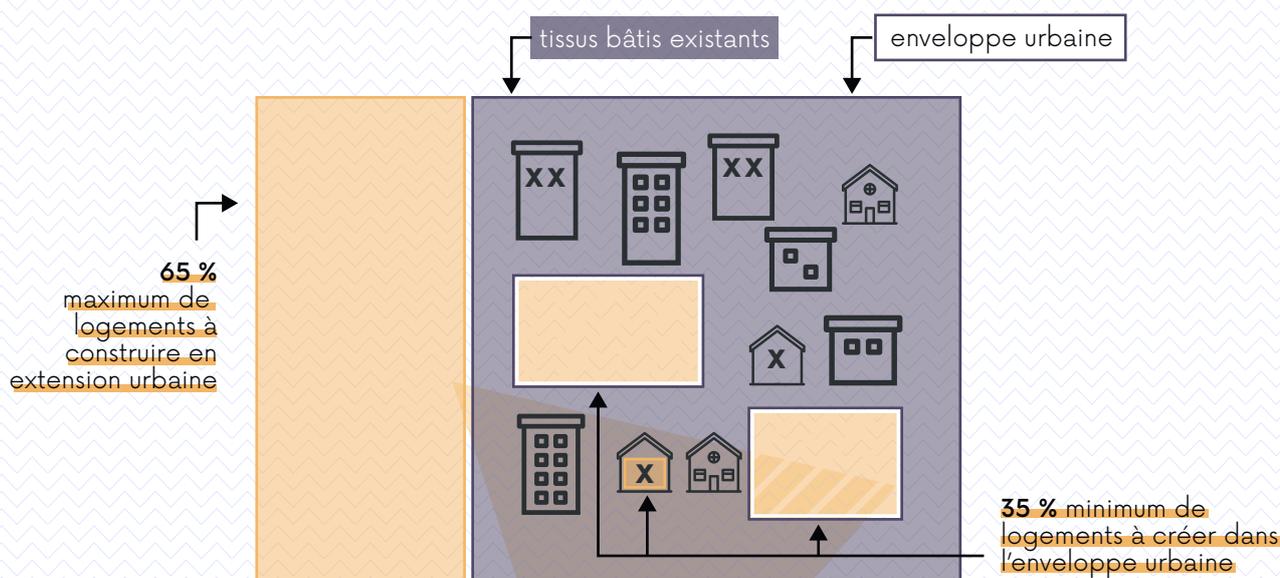
Cette orientation est **complémentaire d'autres objectifs chiffrés pour maîtriser la consommation foncière** :

➤ Le SCoTAM précise également, au niveau de son rapport de

présentation (tome 3), **qu'une partie des logements à créer devra se faire en renouvellement urbain et en densification** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Pour la Métropole, cela doit correspondre à **35 % de cette production, hormis pour Metz** où cet objectif s'élève à **55 %**.

➤ Pour finir, le SCoT se fixe pour **objectif la résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de deux ans**, à l'échelle de son territoire, soit **environ 630 logements**. Pour y parvenir, la démarche consiste, pour les collectivités locales **telles que Metz Métropole**, dont **certains secteurs** sont concernés par **une vacance supérieure à 7 %**, à intégrer un **objectif de résorption** de cette vacance **dans sa stratégie territoriale**.

## OBJECTIFS DU SCoTAM POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION DE FONCIER



Ces deux derniers objectifs visent à **réduire la consommation de foncier en ciblant une part minimale de logements à créer sans consommer d'espaces** naturels ou agricoles, soit **en mobilisant des logements inoccupés** à ce jour, soit **en faisant évoluer des tissus déjà urbanisés** (reconquête de friches par exemple), ou en construisant de nouveaux logements là où cela est encore possible **dans les espaces bâtis**.

À travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020 – 2025, approuvé le 17 février 2020, Metz Métropole **décline et adapte, à l'échelle communale, les objectifs de production de logements indiqués par le SCoTAM**. Ces six années représentent un tiers de la période inscrite au SCoTAM. Sur cette période, le PLH vise la **création d'environ 6 500 « nouveaux logements »** au sens donné par le SCoTAM, dans sa version précédente.

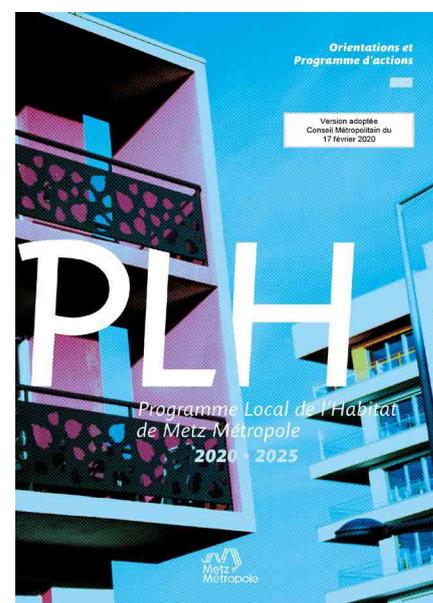
Dans cette définition étaient entendus les **logements faisant l'objet d'une construction neuve ou ceux issus d'un changement de destination**, ce qui exclut ceux issus de la

requalification d'une friche bâtie ou de la reconquête de logements vacants. **Désormais, le SCoTAM, dans sa version révisée, fixe des objectifs englobant l'ensemble des logements, quelque soit le mode de production**.

Toutefois, à travers l'écriture du SCoTAM révisé, **l'objectif de réduction de la consommation foncière réside en premier lieu dans l'observation des maximums de surfaces à mobiliser en extension urbaine**.

Le PLH **limite également la création de logements en extension urbaine à 80 %**. Ce pourcentage peut être plus ambitieux pour certaines communes en fonction de leur réalité territoriale. Il fixe aussi, commune par commune, un **objectif de production de logements en densification, ou par changement de destination** de l'existant. Pour quelques communes, un **objectif de remise sur le marché de logements vacants, ou de transformation du bâti ancien**, est également visé.

Un bilan quantitatif et qualitatif de la production de logements issue de la stratégie du PLH va être mené à mi-parcours, il permettra d'enrichir la réflexion pour construire le projet de PLUi.



## ◆ La démarche d'observatoire

Cet observatoire doit servir de socle afin de recenser l'ensemble des friches existantes dans l'Eurométropole et d'anticiper les éventuelles mutations de sites en activités. Plus précisément, il s'agit d'apporter des réponses à la collectivité sur les questions que peuvent soulever les friches à l'avenir en matière de : réserve foncière, renouvellement urbain et de désimperméabilisation des sols.

## ◆ Méthodologie

Aucune base de données exhaustive et actualisée régulièrement ne permet de recenser les friches actuellement. Si les données OCS-GE (cf p.44) posent de premiers jalons, elles ne suffisent pas à constituer une base exhaustive. La superposition des sources de données définies ci-après pose le cadre d'un recensement à une échelle large : Atlas des friches régional / données basias / données basol / données OCS-GE.

Les critères qualitatifs analysés dans l'observatoire sont :

- Les caractéristiques du site (origine principale / situation géographique / positionnement dans le cycle de reconversion)
  - Le potentiel de mutabilité (présence de pollution / nature du propriétaire / part du foncier public)
  - Les indicateurs d'enjeux urbains (positionnement par rapport aux équipements, aux espaces de biodiversité, etc).

## 97 friches sont recensées dans l'observatoire.

Celles-ci sont caractérisées comme des friches dites "réelles". Elles correspondent aux différents stades en amont des travaux et de la friche reconvertie: état de friche, études-diagnostic et de définition de projet. Ces 97 sites constituant de véritables ressources foncières rentrent dans le cadre d'un objectif de limitation de la consommation foncière. Les projets envisagés sur ces sites donnent lieu à de nouvelles mutations sur le territoire et participent à plus grande échelle à la diversification des tissus urbains existant.

Parmi les friches recensées :

- **39 sites** sont potentiellement mutables en **logements** : À Montigny-lès-Metz, les anciennes casernes militaires Lizé et Raymond représentent une opportunité pour développer un projet mixte à dominante habitat. Les anciens équipements publics peuvent également être concernés par cette mutation. L'ancien hôpital Sainte-Blandine fait l'objet d'une reconversion en logement.
- **22 sites** potentiellement mutables en **commerces**: Les anciennes usines ou des entrepôts logistiques situées en périphérie correspondent aux sites les plus propices en vue d'une mutation commerciale. Au

regard de leur superficie et de leur localisation, l'ancien site logistique de Scy-Chazelles et l'ancienne vinaigrerie Sallerin peuvent laisser place à l'accueil d'une nouvelle activité commerciale ou logistique.

- **9 sites** potentiellement mutables en **renaturation/biodiversité** : les sites non-bâti sont principalement concernés par cette reconversion. Les anciennes fortifications militaires sur le Mont-Saint-Quentin (groupe fortifié Jeanne d'Arc, PC Guise) représentent une opportunité de valorisation environnementale. À Woippy, sur les anciens étangs de Saint-Remy, la renaturation peut être intensifiée sur le secteur. Elle peut être combinée à un renforcement du potentiel touristique.
- **3 sites** potentiellement mutables en **équipements**: les anciennes friches ferroviaires offrent une opportunité de reconversion pour de nouveaux équipements. Cela est le cas pour les anciens ateliers SNCF à Montigny-lès-Metz (futur centre de maintenance des TER de la région Grand-Est) ainsi que pour l'ancienne voie ferrée à Augny, destinée à être reconvertie en future piste cyclable.

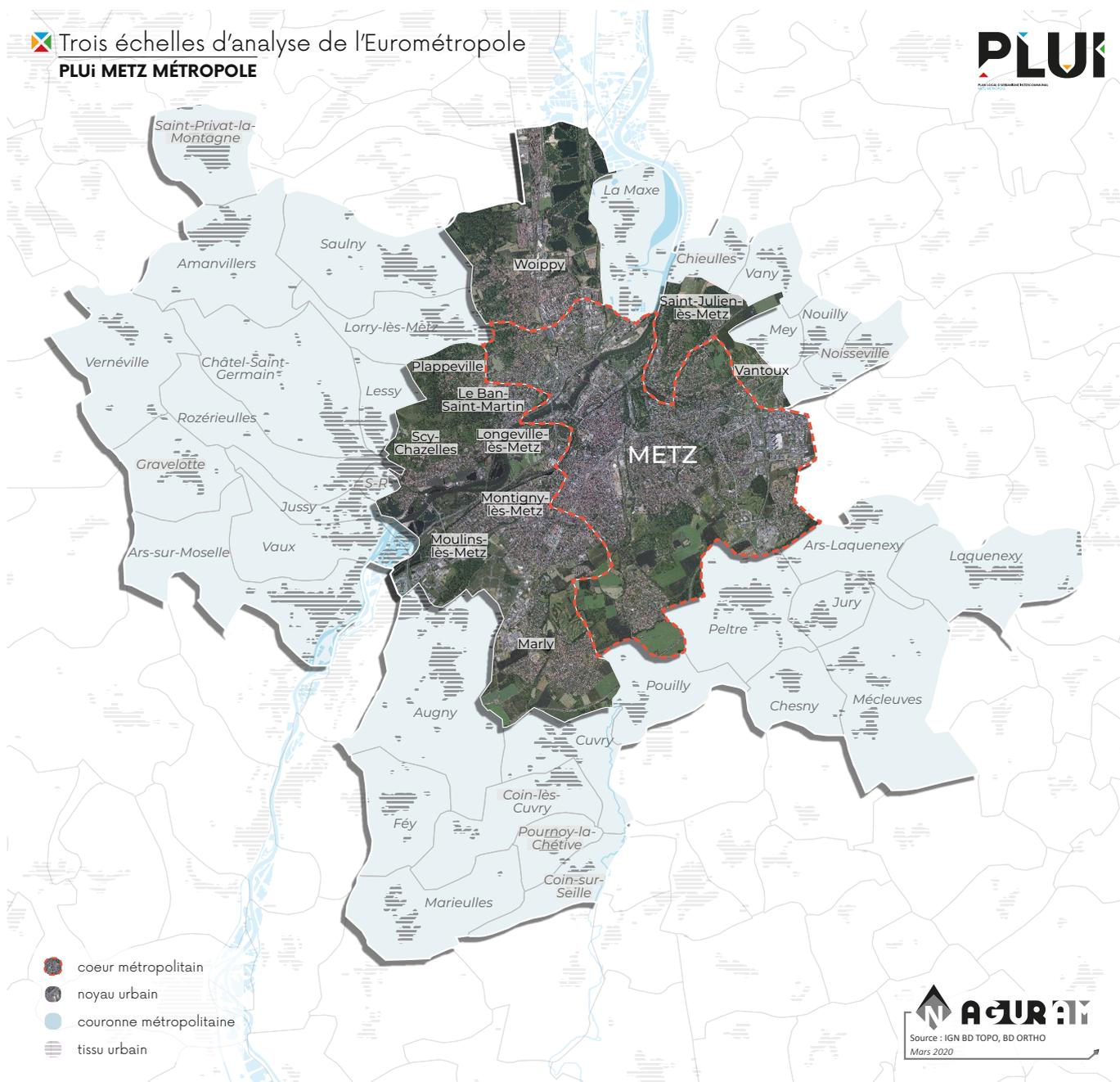
## 4. CONSOMMATION FONCIÈRE DÉTAILLÉE PAR SECTEURS



[ POINT DE REPÈRE ]

L'analyse suivante est réalisée selon 3 secteurs composant le territoire de Metz Métropole et présentant des caractéristiques et dynamiques urbaines contrastées :

- **cœur métropolitain** : il correspond à la ville centre de Metz ;
- **noyau urbain** : il se compose des communes inscrites en large continuité urbaine de la ville de Metz : continuité des tissus bâtis et organisation des mobilités de proximité ;
- **couronne métropolitaine** : les communes constituant cette large couronne possèdent davantage un caractère périurbain, voire rural, ou remplissent des fonctions de centralités locales même si deux villes sont incluses dedans (Amanvillers et Ars-sur-Moselle).



## 4.1 Habitat individuel par secteur métropolitain

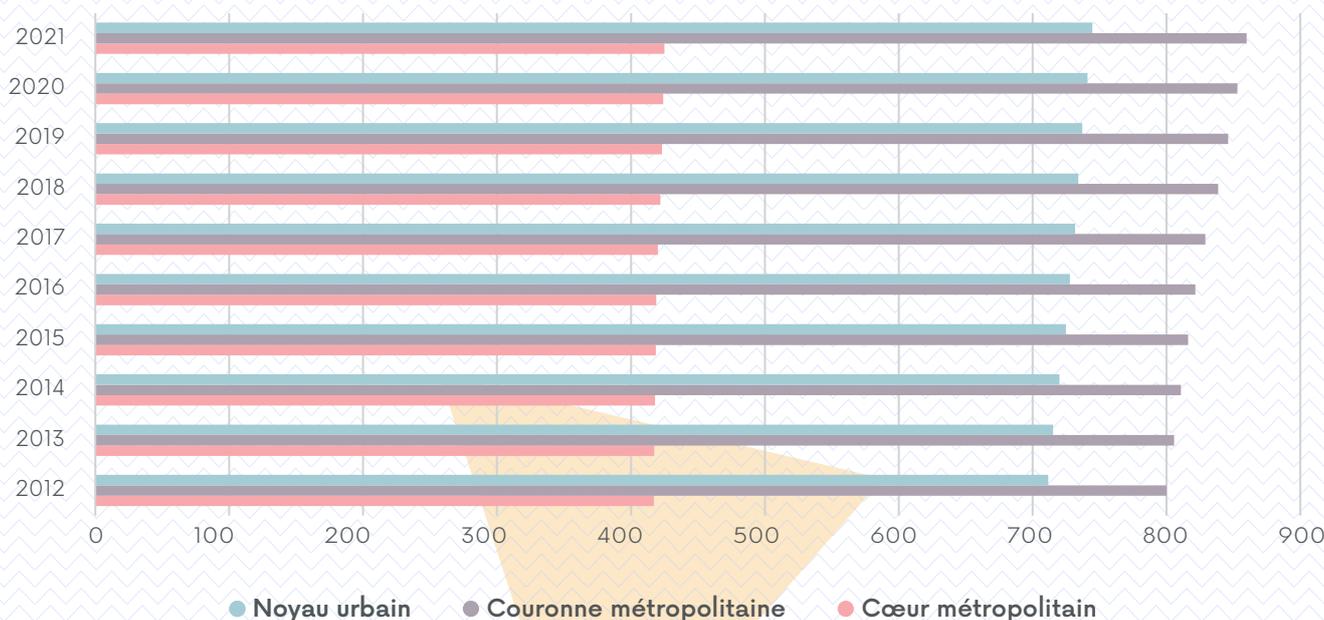
### A. 70 % de la consommation foncière en couronne métropolitaine depuis 2007

Avec une part de 59 %, le foncier dédié à l'habitat individuel a **en majorité été consommé dans la couronne métropolitaine** entre 2012 et 2021.

C'est également sur les communes de la **couronne métropolitaine** que l'**augmentation** de la **surface consommée** a été **la plus forte**, de +6,5 % par rapport aux surfaces d'habitat individuel existantes.

Dans une moindre mesure, une augmentation de la surface consommée s'est également opérée au niveau du noyau urbain. **L'écart relativement restreint entre les communes du noyau urbain, et celles de la couronne métropolitaine ne s'est que légèrement creusé** sur ces dix années.

#### ÉVOLUTION PAR SECTEUR DE LA SURFACE DÉDIÉE À L'HABITAT INDIVIDUEL



S'agissant du **cœur métropolitain**, le rapport de consommation foncière de cette décennie est environ de **1 pour 7 par rapport à la couronne métropolitaine**.

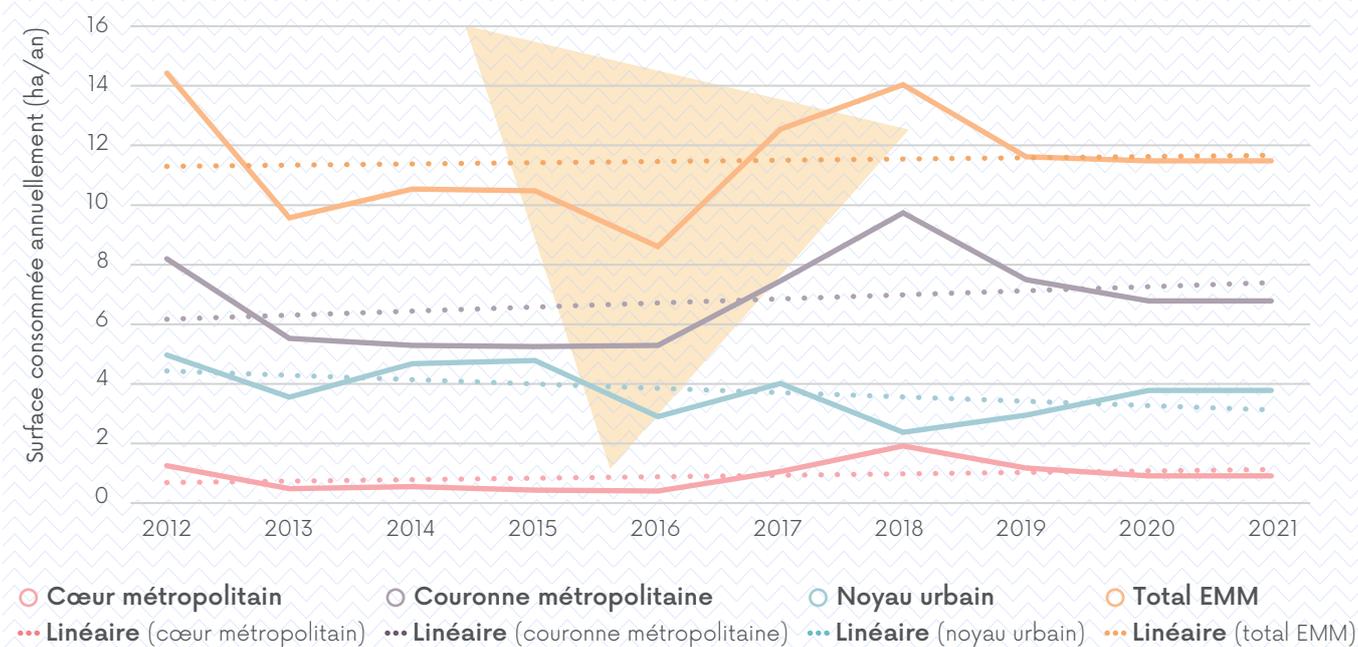
#### Évolution de la consommation foncière destinée à l'habitat individuel par secteur

	Consommation 2012-2021 (ha)	Augmentation de la surface 2012-2021 (%)
Cœur d'agglomération	+12,2	+1,6 %
Noyau urbain	+50,4	+3,9 %
Couronne métropolitaine	+90,45	+6,5 %
<b>Total</b>	<b>+153 ha</b>	<b>+4,5 %</b>



B. Un rythme de construction qui s'intensifie

ÉVOLUTION ANNUELLE DES SURFACES CONSACRÉES À L'HABITAT INDIVIDUEL

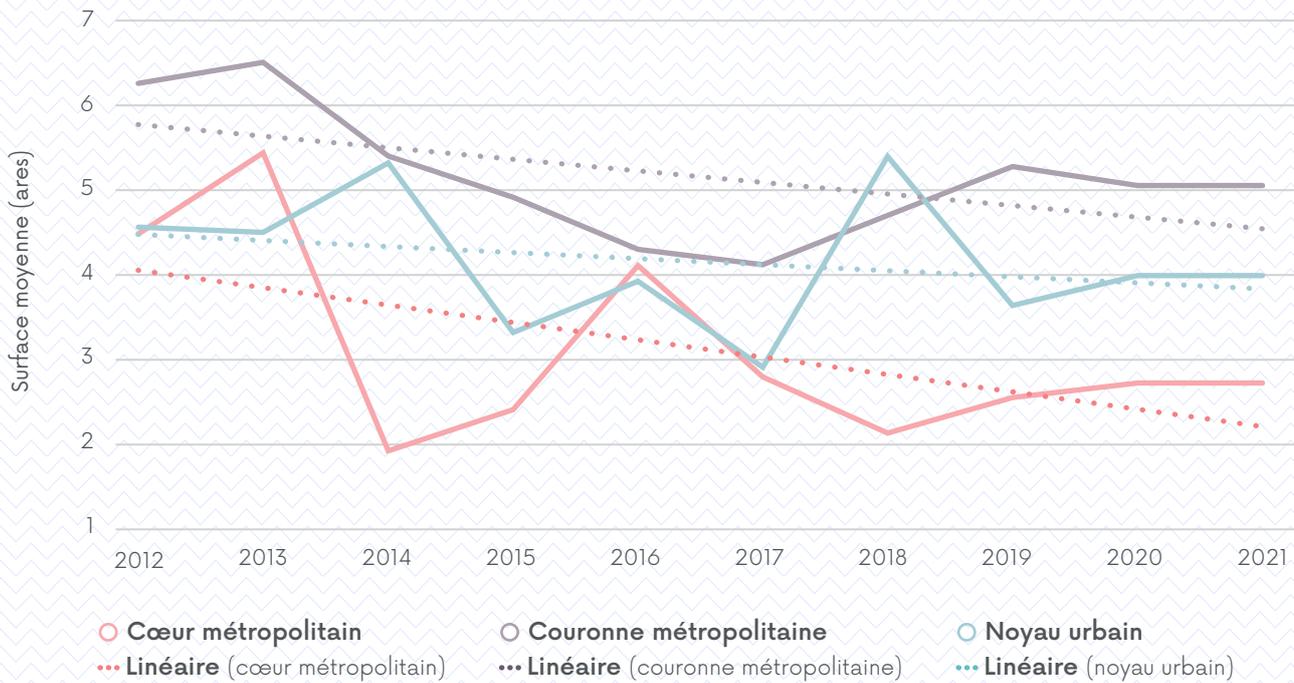


Le foncier dédié à l'habitat pavillonnaire a en majorité été consommé en couronne métropolitaine, et c'est aussi sur ces communes que l'on constate la plus forte progression du rythme annuel.

- La hausse constatée au niveau de la couronne métropolitaine est due à l'augmentation forte du nombre de logements créés annuellement sur cette période. L'économie de surface engendrée par la réduction de la taille des parcelles est trop faible pour compenser l'augmentation du nombre de parcelles.

- La consommation foncière utile à la production de logements individuels a en revanche baissé pour les communes du noyau urbain, ceci grâce à la conjugaison d'une baisse du nombre de logements individuels créés et de la surface moyenne des parcelles.
- Sur Metz, on observe une légère hausse de la surface consacrée annuellement à l'habitat individuel. Ici non plus la baisse sensible de la superficie moyenne des parcelles, réduite à 2 ou 3 ares en fin de période, ne compense pas l'augmentation du nombre de logements individuels produits.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA TAILLE MOYENNE DES PARCELLES DÉDIÉES À L'HABITAT INDIVIDUEL



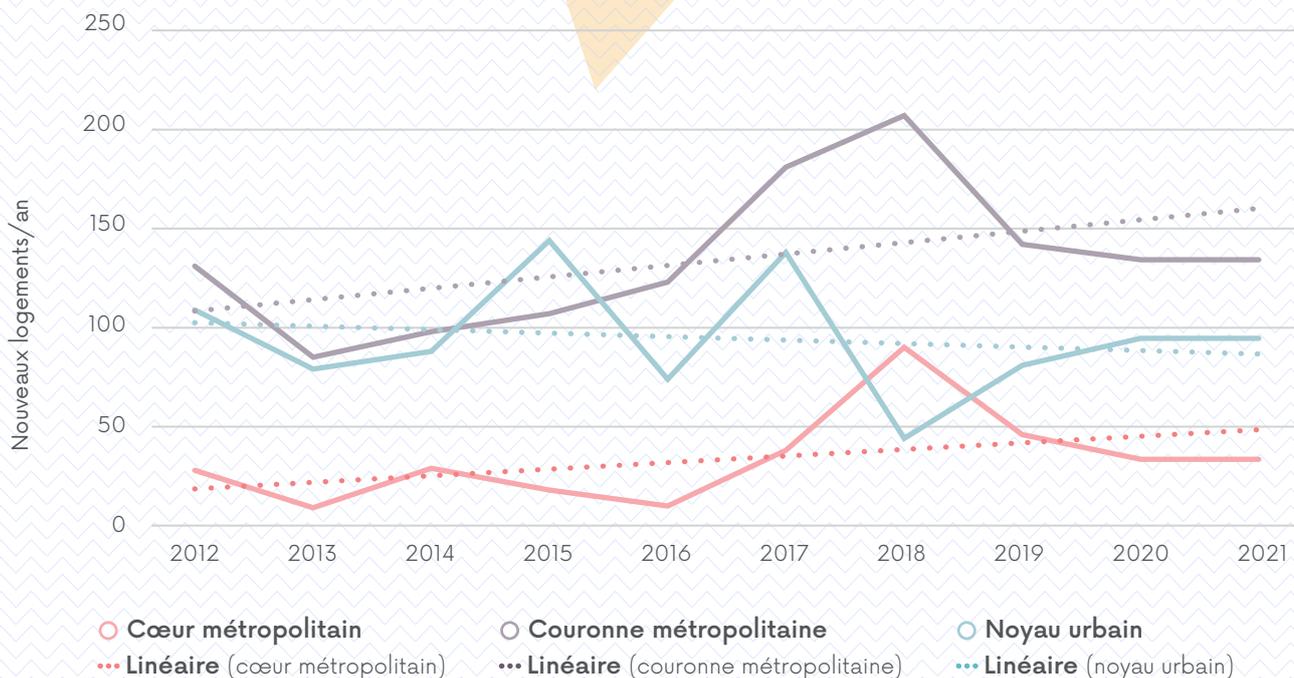
### [ POINT DE REPÈRE ]

L'évolution de la taille moyenne des parcelles nous indique si les tissus résidentiels ont tendance à se densifier ou non.

S'agissant de la surface moyenne consacrée à la construction d'une habitation individuelle, chaque secteur de la métropole témoigne de tendances, certes contrastées, mais qui sont toutes à la baisse. Cela signifie que, dans chacun de ces trois secteurs, la taille des parcelles d'habitat individuel a progressivement diminué sur la période. Cela traduit une certaine pression foncière évoquée au point 3.2 et la hausse du prix des terrains ainsi qu'à une volonté politique traduite dans les PLU et le SCoTAM.

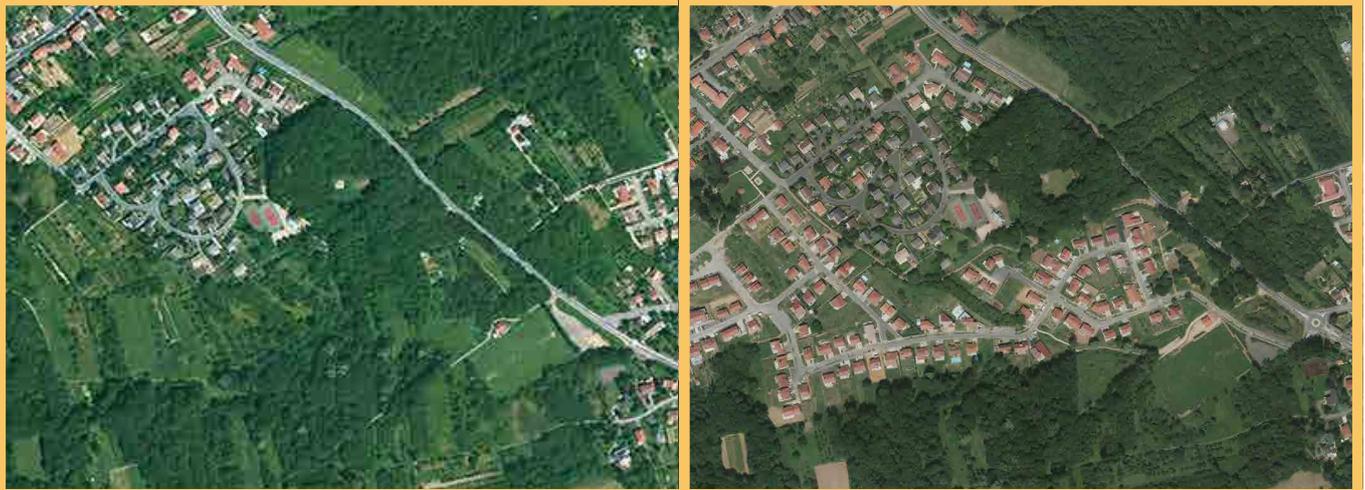
Toutefois, avec 4 ares en 2021, ces surfaces moyennes par logement restent relativement importantes pour des communes à dominante urbaine telles que celles qui constituent le noyau urbain : cela correspond davantage à de l'habitat pavillonnaire que de l'habitat en bande.

## NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS CONSTRUITS PAR AN



Le **nombre de constructions** d'habitat individuel a augmenté globalement, seul le **noyau urbain** connaissant **une légère baisse** sur la période de référence. Beaucoup de communes

du noyau urbain sont **relativement contraintes** : relief, plans de prévention des risques inondations ou glissements de terrains, rareté du foncier urbanisable.



Lorry-lès-Metz (couronne métropolitaine) © vues aériennes 2007-2012, GéoMetzMétropole

L'habitat individuel reste pour la Métropole, sur cette dernière décennie, un **moteur important de la consommation foncière** avec 115 hectares consommés tous secteurs confondus.

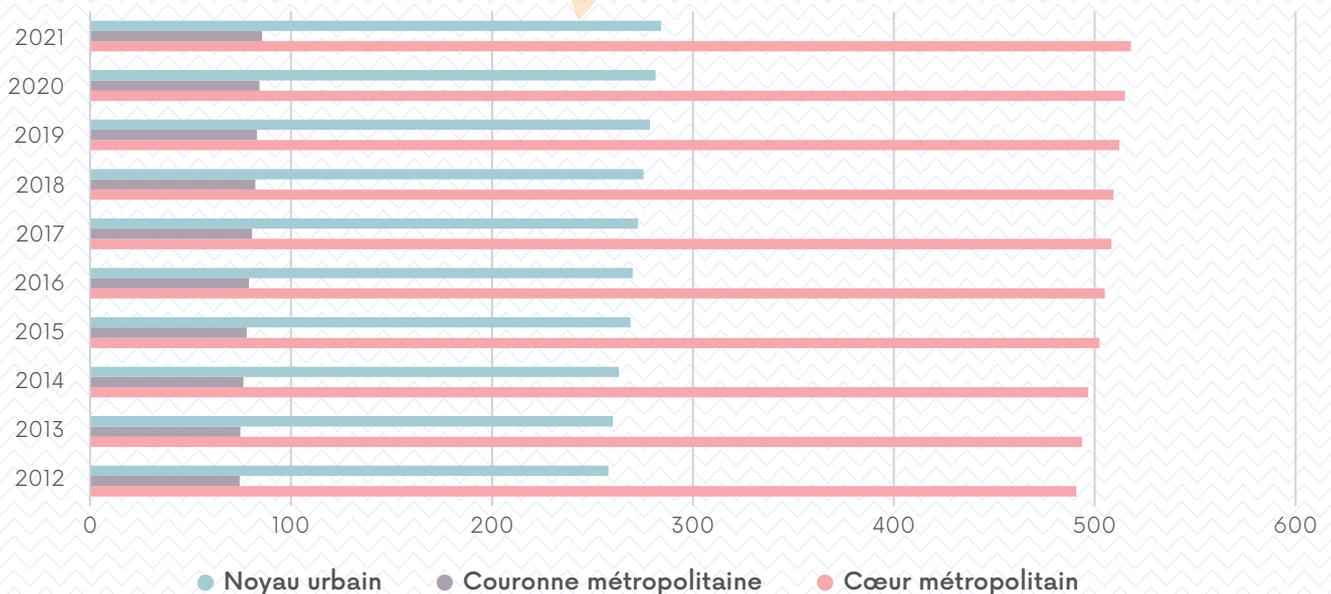
Les tendances à l'œuvre démontrent qu'une **baisse des tailles moyennes des parcelles contribue à amortir le**

**rythme de consommation foncière** dédié à l'habitat individuel. Toutefois, cela ne suffit pas à réduire le rythme de consommation foncière de la métropole, porté par un **rythme de construction annuel à la hausse**, y compris dans les secteurs centraux.

## 4.2 Habitat collectif par secteur métropolitain

A. Près de la moitié de la surface consommée à Metz en 10 ans

### ÉVOLUTION PAR SECTEUR DE LA SURFACE DÉDIÉE À L'HABITAT COLLECTIF



Les **écarts** constatés entre secteurs, qui **restent stables** sur ces dix dernières années, sont **inversés par rapport** à ceux constatés pour **l'habitat individuel**.

Toutefois, leurs **proportions sont beaucoup plus importantes** : l'écart est de 430 ha entre Metz et la couronne métropolitaine en 2021.

L'écart existant entre la ville-centre et le noyau urbain est **très marqué**. La surface d'habitat collectif à Metz reste en 2021 presque **2 fois plus** importante que celle de **l'ensemble du noyau urbain**. Cela interpelle d'autant plus lorsque l'on met cet écart en regard du rythme de construction de logements collectifs connu ces dix dernières années au niveau du noyau urbain.

#### • **Évolution de la consommation foncière destinée à l'habitat collectif par secteurs**

	Consommation 2012-2021 (ha)	Augmentation de la surface 2012-2021 (%)
Cœur d'agglomération	+28,8	+5,9 %
Noyau urbain	+28,5	+11,1 %
Couronne métropolitaine	+13,5	+18,7 %
<b>Total</b>	<b>+70,8 ha</b>	<b>+8,7 %</b>

Les communes de la **couronne métropolitaine** ont consommé une surface relativement importante pour construire des logements collectifs entre 2012 et 2021 : **c'est là où, par rapport à l'existant, la croissance a été la plus marquée**. Cela démontre une tendance à **faire évoluer la part de collectif dans le parc de logement** de ces communes. Toutefois, **en valeur absolue**, les surfaces consommées restent clairement inférieures à celles des deux autres secteurs. **La ville de Metz concentre à elle seule 40 %** de la consommation foncière destinée à l'habitat collectif, autant que l'ensemble des communes du noyau urbain, et deux fois plus que celles de la couronne.

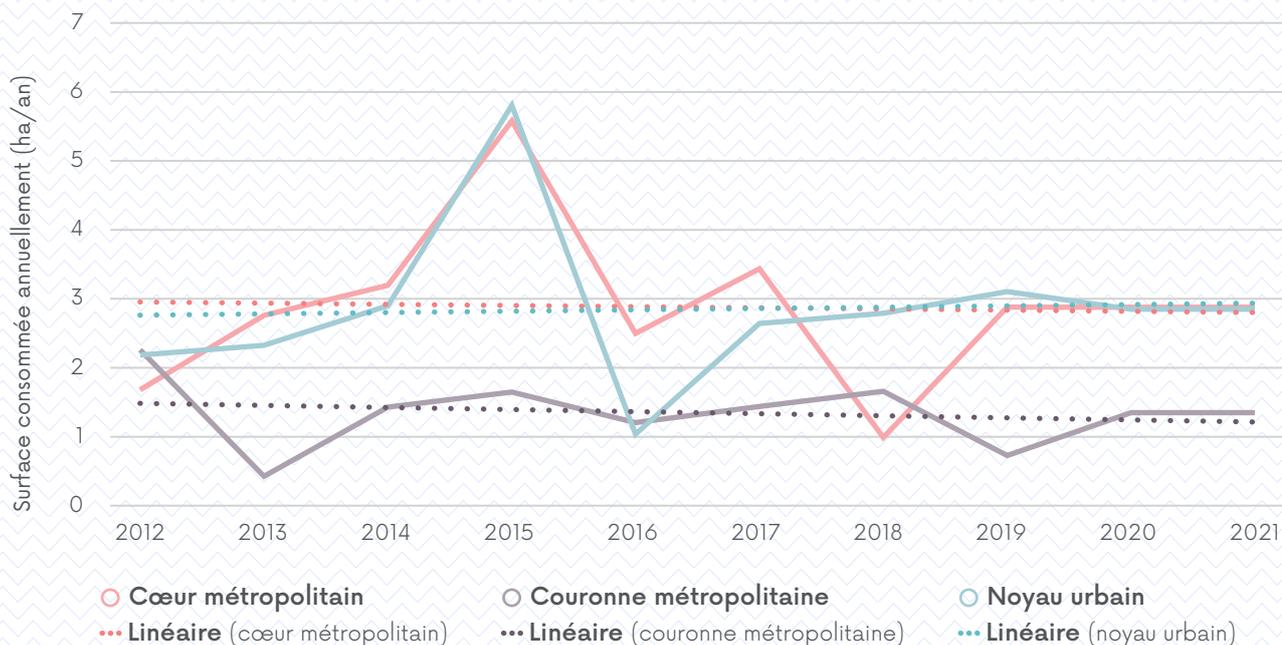
Il faut souligner que, dans les logements collectifs, on englobe des réalités très différentes. Les collectifs de centre ville sont très différents des collectifs périurbains ou ruraux, en termes de densités, de hauteur, de nombre de logements ou de formes architecturales. Par exemple, une ancienne ferme de village dans laquelle on crée 4 appartements est considérée comme du collectif, tout comme un plot de 10 appartements en R+2 périurbain ou un immeuble en R+6 de centre ville.



ZAC des Hauts de Queuleu, Metz © vues aériennes 1998-2019, GéoMetzMétropole

B. Peu de tendance significative, sinon la stabilité

ÉVOLUTION ANNUELLE DES SURFACES CONSACRÉES À L'HABITAT COLLECTIF



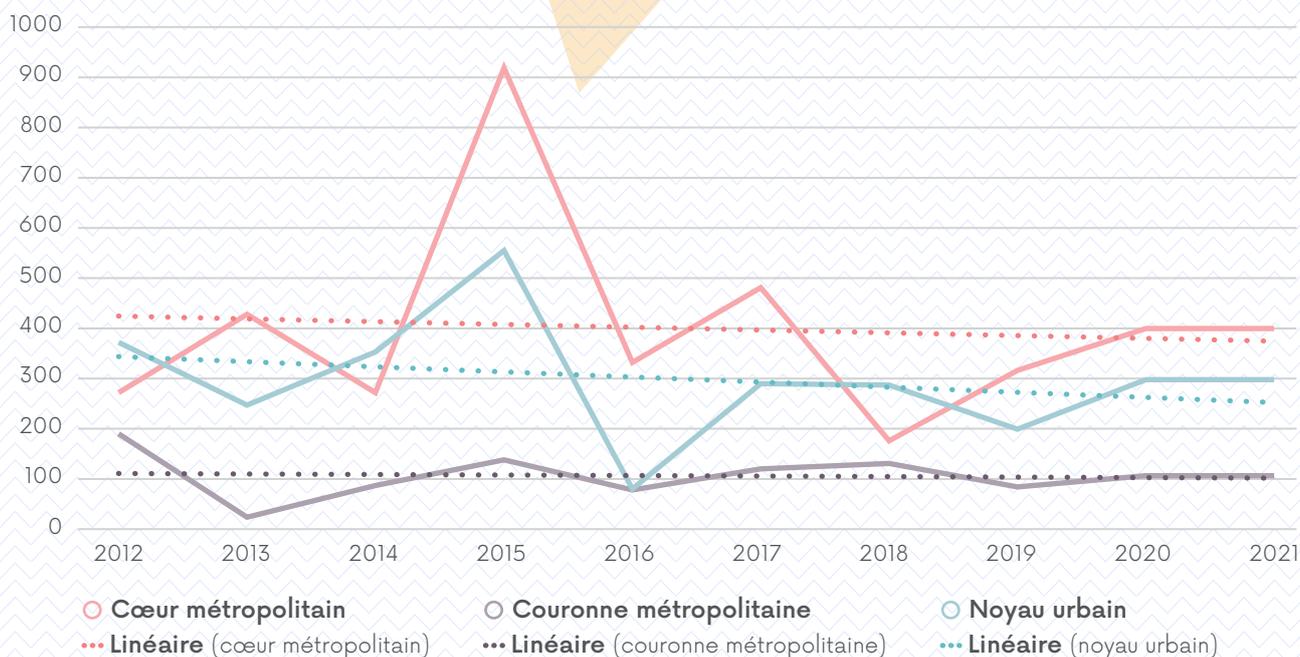
Entre 2012 et 2021, le rythme annuel de consommation foncière induite par l'habitat collectif est très irrégulier, sans que ne se dégagent des tendances sensiblement à la hausse ou à la baisse :

- À Metz, le nombre de logements créés reste quasi constant, de même que leur densité.
- Au niveau du noyau urbain la relative stabilité de la surface consommée cache en fait une diminution du nombre de lo-

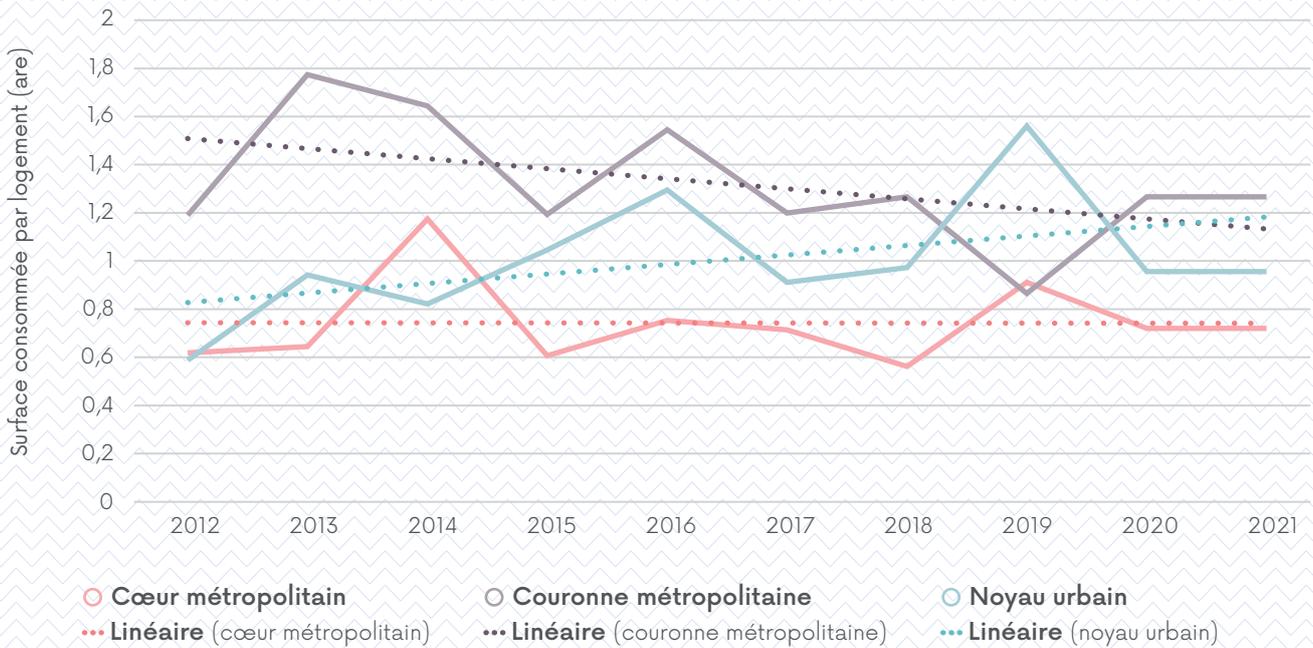
gements créés compensée par une hausse marquée de la surface consommée par logement collectif créé.

➤ Dans une plus large couronne métropolitaine, s'observe une légère baisse des surfaces consacrées à l'habitat collectif. Elle est surtout nourrie par une diminution significative de la surface moyenne nécessaire à la création de chaque logement. Le nombre de logements construits est lui assez stable.

NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS PAR AN



## ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA SURFACE UTILISÉE PAR NOUVEAU LOGEMENT COLLECTIF



La **surface moyenne consacrée à chaque nouveau logement** est stable dans le cœur métropolitain, en hausse dans le noyau urbain, alors qu'elle est en **baisse au niveau de la couronne métropolitaine**. Rappelons que ces chiffres sont basés sur un nombre relativement restreint d'opérations,

notamment en couronne métropolitaine. On note cependant que **les densités produites sont du même ordre de grandeur** dès que l'on sort du cœur métropolitain. Sur la ville de Metz, en effet, la surface nécessaire pour produire un logement reste nettement inférieure.



Deux constructions (aux premiers plans) de logements collectifs de 3 à 4 logements à Chieulles © AGURAM

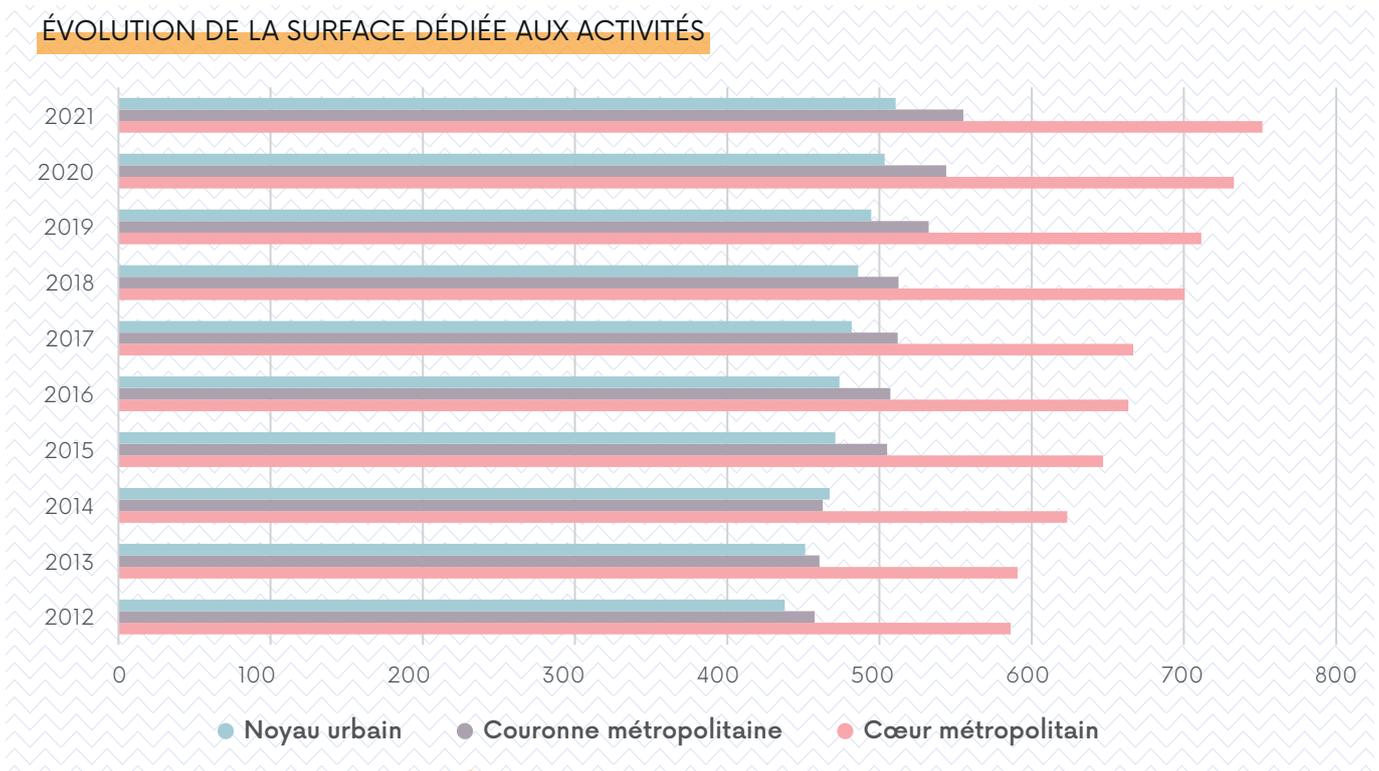
On peut comprendre, à travers cette évolution, que le **modèle de logement collectif est en train de se différencier pour s'adapter au contexte périurbain et rural** dominant de la couronne métropolitaine et du noyau urbain. Il faut cependant remarquer que les surfaces moyennes du collectif du noyau urbain ou de la couronne, environ 1,2 are/logement, représente environ la moitié de la surface nécessaire à l'individuel du cœur métropolitain, environ 2,5 are/logement. Ces valeurs étant des moyennes, on peut raisonnablement imaginer que certaines opérations collectives peu denses ont des densités proches de certaines opérations individuelles denses, telles

de maisons en bande. **À consommation foncière équivalente, il est intéressant de se demander si de l'individuel dense ne serait pas plus intéressant que du collectif en couronne métropolitaine.**

Jusqu'à présent, **la consommation foncière dédiée aux logements collectifs s'est largement concentrée sur le ban communal de Metz**. En parallèle, le rythme de construction de nouveaux logements collectifs a légèrement baissé dans le noyau urbain jusqu'en 2021.

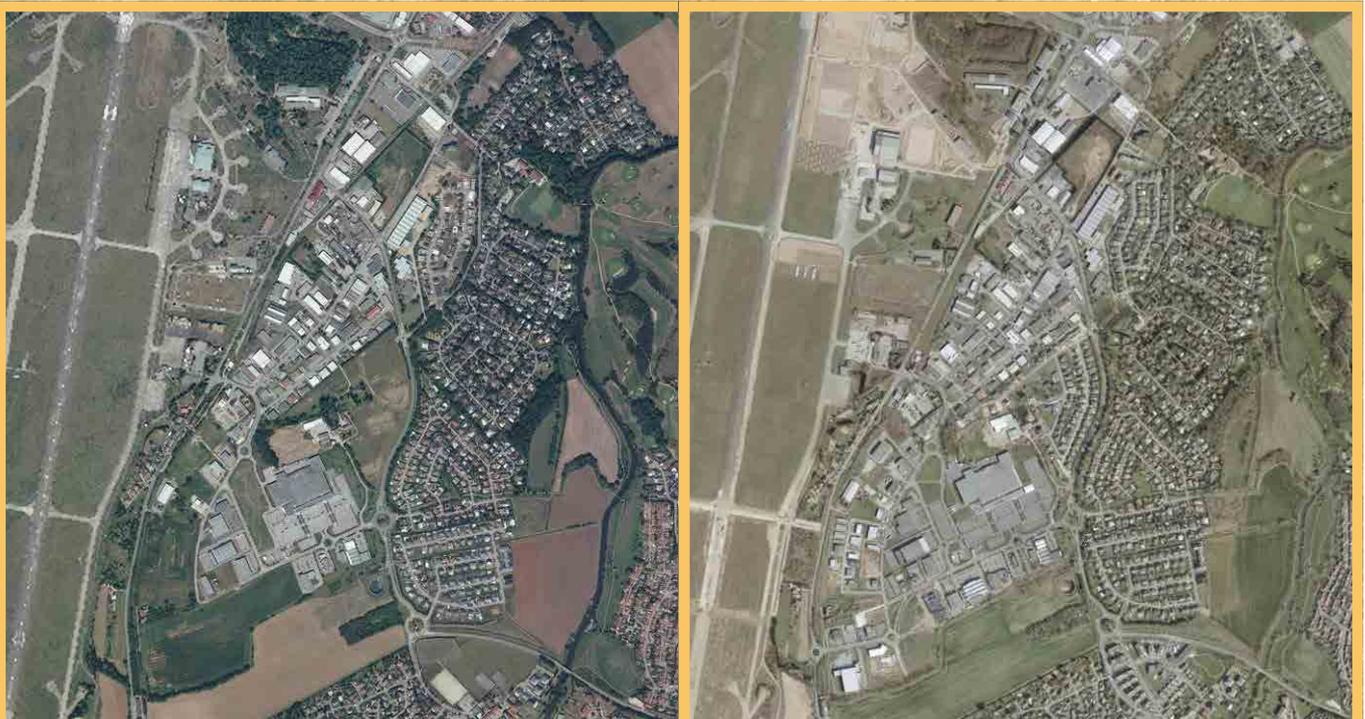
### 4.3 Activités par secteur métropolitain

#### A. Un déploiement d'activités dans les 3 secteurs d'analyse de la métropole



Rappelons les précautions nécessaires quand on utilise les données Fichiers Fonciers relatives aux activités. Ces données sont entachées d'erreurs et elles ne permettent pas d'extraire le renouvellement de l'ensemble des nouveaux locaux, celui-ci étant considéré comme reflétant la consommation foncière.

Le graphique montre que les surfaces d'activités sont réparties sur l'ensemble **du territoire métropolitain, sous diverses formes urbaines (zones d'activités, secteur commercial en milieu urbain, parc de loisirs, ensemble hospitalier, etc.)**, et que, **dans les trois secteurs d'analyse, les extensions urbaines dédiées aux activités se seraient poursuivies entre 2012 et 2021.**



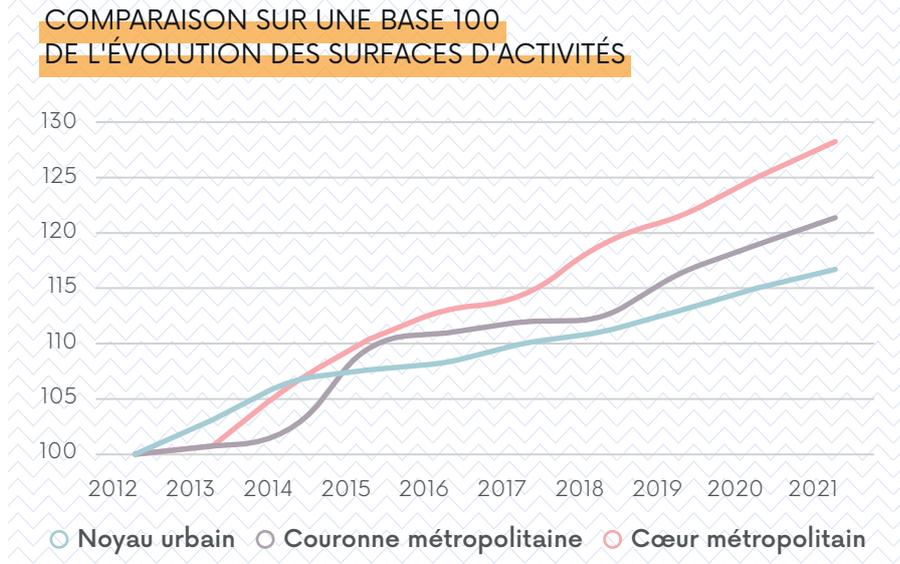
Marly, Bellefontaine (noyau urbain) © vues aériennes 2009-2019, GéoMetzMétropole

## B. Une progression plus marquée à Metz et en couronne métropolitaine

C'est au **niveau du cœur métropolitain et de la couronne métropolitaine**, que le rythme de consommation foncière apparaît comme le plus important ces dix dernières années. **D'après les fichiers fonciers, ces deux secteurs ont vu leurs surfaces d'activités augmenter de +28 % et +21 % par rapport à leur surfaces existantes respectives.**

**En rappelant les réserves sur les données, entre 2012 et 2021, la ville de Metz aurait vu son foncier consommé en majorité pour des activités économiques.** Plus de 180 ha auraient été consommés à cet effet, quand environ 40 hectares étaient consommés pour de l'habitat, qu'il soit individuel ou collectif.

**En parallèle, depuis 2012, on assisterait à un déploiement de plus en plus important des activités économiques en couronne métropolitaine.** Elles sont de natures très différentes. Ainsi, parmi les 108 hectares consommés en 10 ans sur ce secteur, se distinguent



l'aménagement progressif de **l'hôpital de Mercy et des espaces d'activités avoisinant** (communes d'Ars-Laquenexy et de Peltre), et, en **2015**, celui du parc de loisirs **Pokeyland** (commune de Fey). Il représente à lui seul 40 hectares.

**Toutefois, concernant le site de l'Hôpital de Mercy, il s'agit pour partie d'une reconversion d'espaces urbanisés, et non pas uniquement d'une consommation d'espaces naturels et agricoles puisque le site de l'ancien camp militaire Canadien a été transformé.**



Actuel Hôpital de Mercy, communes de Peltre et Ars-Laquenexy (couronne métropolitaine) © vues aériennes 2005-2019, GéoMetzMétropole

## 5. LES PRINCIPALES OCCUPATIONS DU SOL

L'analyse de l'occupation des sols qui est faite ici se base sur une toute nouvelle source de données produite par la Région Grand Est : OCS GE2. Pour venir en complément des Fichiers Fonciers, nous proposons ici de détailler l'occupation des espaces NAF et des infrastructures et équipements publics, domaines sur lesquels les Fichiers Fonciers n'apportent pas réellement d'information.

Les données OCS GE2 (Occupation des sols à grande échelle dans le Grand Est) sont issues de la photo-interprétation de photos aériennes prises en 2010 et 2019. La base de données a été constituée par la Région Grand Est en partenariat avec l'Etat.

La logique de constitution de la donnée est donc totalement différente des Fichiers Fonciers (collecte des impôts fonciers). La donnée s'en trouve grandement améliorée : données

constituées dans le but d'étudier le territoire, objectivation sur photos (plutôt que déclarations fiscales), beaucoup plus de détails autant d'un point de vue spatial que thématique (53 catégories différentes d'occupation) etc. A l'inverse, avec actuellement seulement 2 millésimes espacés de 9 ans, on perd en résolution temporelle.

Il faut aussi bien avoir en tête que ce qui n'apparaît pas sur la photo n'est pas ou peu connu. Ainsi, on ne sait pas formellement ce qu'il se passe « sous les toits ». Un bâti sera donc classé selon sa morphologie : par exemple en habitat de tel ou tel type, sans préjuger du fait qu'il peut ou non abriter d'autres fonctions que résidentielles (commerces en rez-de-chaussée etc). Le pendant côté Fichiers Fonciers était que ce qui n'influait pas le montant de l'impôt était lui aussi non ou mal connu.

L'occupation des sols s'organise en niveaux de plus en plus détaillés. Le premier niveau ne compte que 5 catégories :

- › Territoires artificialisés ;
- › Territoires agricoles ;
- › Espaces forestiers et semi-naturels ;
- › Zones humides ;
- › Surfaces en eau.

Les catégories 2, 3 et 4 détaillent ces ensembles de plus en plus finement. La 5ème catégorie, qui ne s'applique qu'aux territoires artificialisés, donne l'état d'imperméabilisation des surfaces.

D'une manière générale, les catégories natives des données OCS GE2 ont été conservées. Seules les deux catégories suivantes ont été reclassées :

### Note méthodologique d'utilisation d'OCS GE2

- . Les emprises militaires représentent 1 892 ha, soit 6,2 % de la surface métropolitaine. 1 732 ha de l'emprise militaire, soit 92 %, sont perméables et seront associés aux espaces forestiers et semi-naturels. Le restant, soit 160 ha, est imperméable, bâti (56 ha) ou non bâti (104 ha), sera associé aux équipements et infrastructures collectives.
- . Les surfaces dites « exploitations agricoles », 125 ha, seront associées au territoire agricole.

La totale différence d'approche à l'origine des Fichiers Fonciers et d'OCS GE2 rend infructueuse toute comparaison entre ces données. Pour être en cohérence avec le SCoTAM, il reste nécessaire d'utiliser les Fichiers Fonciers pour paramétrer la consommation foncière. OCS GE2 nous permet cependant de compléter par une description fine de l'occupation des sols.

Le terme « artificialisé » est repris ici au sens où il est utilisé dans la base OCS GE2. Celle-ci avait établi sa nomenclature avant la définition donnée par la loi Climat & résilience et il faudra sans doute encore quelques temps avant que ne se stabilise complètement la terminologie. Pour tout détail sur le contenu des différentes catégories utilisées ici, se reporter aux documents suivants :

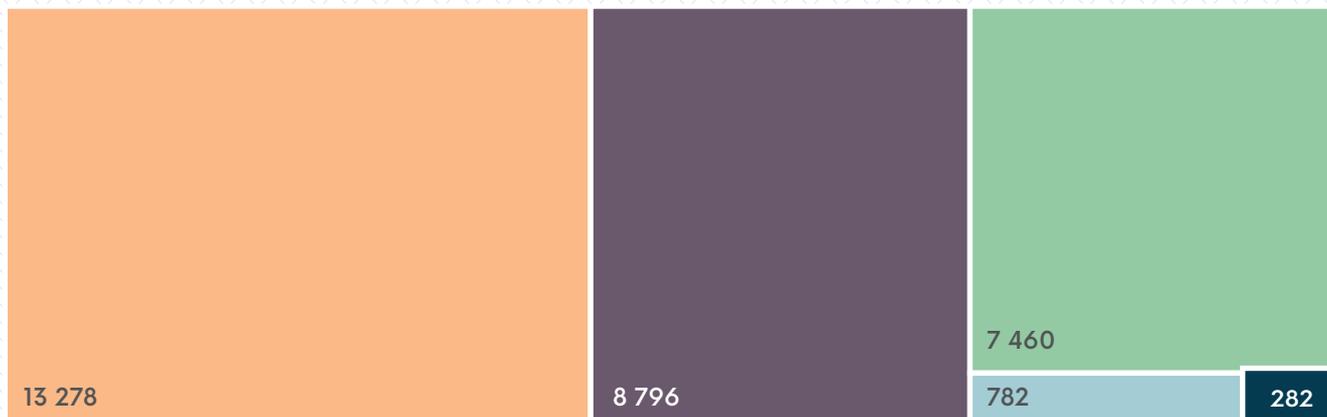
- › OCS GE2 – guide utilisateur [https://grandestprod.data4citizen.com/data4citizen/sites/default/files/data-set/2022/04/15/3c292f25-7d34-4f36-854b-9c2154fc4a19/guide\\_utilisateur\\_ocsge2.pdf](https://grandestprod.data4citizen.com/data4citizen/sites/default/files/data-set/2022/04/15/3c292f25-7d34-4f36-854b-9c2154fc4a19/guide_utilisateur_ocsge2.pdf)
- › OCS GE2 – nomenclature enrichie [https://www.datagrandest.fr/portail/sites/default/files/nomenclature\\_finale\\_ocs\\_ge2.pdf](https://www.datagrandest.fr/portail/sites/default/files/nomenclature_finale_ocs_ge2.pdf)

## 5.1 Un territoire dominé par l'agriculture et les espaces naturels

Les territoires artificialisés représentent 29 % de la surface totale de l'Eurométropole de Metz. Ce sont bien les espaces naturels, agricoles et forestiers qui occupent l'essentiel du territoire métropolitain avec 21 802 hectares.

### RÉPARTITION PAR GRANDS TYPES D'OCCUPATIONS (Ha)

- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés
- Espaces forestiers et semi-naturels
- Surfaces en eau
- Zones humides



Cette proportion d'espaces artificialisés est comparable à celle de l'ensemble CC Pays Orne Moselle + CC Rives de Moselle. Elle est par contre plus de deux fois supérieure à celle du SCoTAM ou de l'ensemble de la Moselle qui n'atteignent pas 15 % de territoire artificialisé.

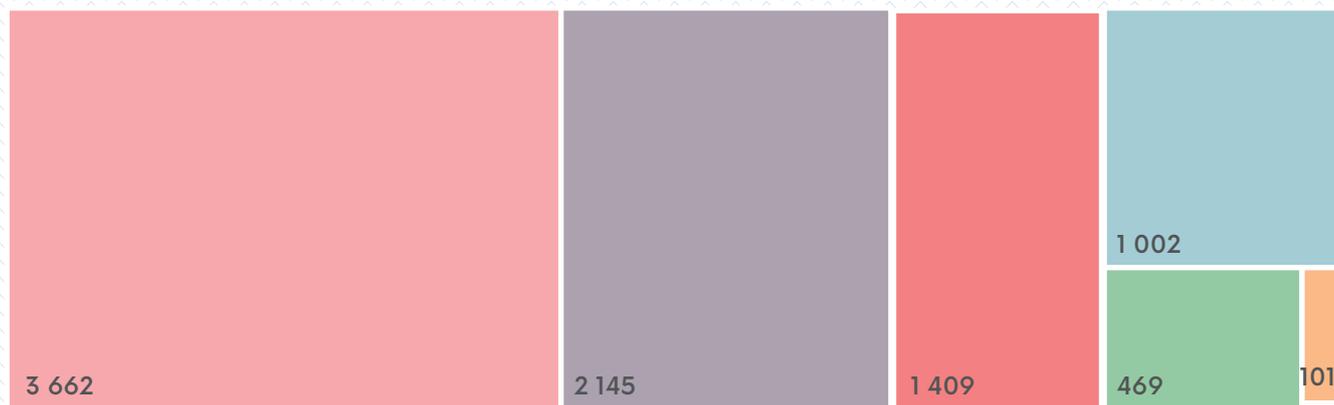
Dans le détail, la part de l'agriculture sur le territoire métropolitain est semblable à celle de la Moselle. Par contre, la part de forêt est nettement inférieure.

## 5.2 Dans le détail, les usages des espaces artificialisés

L'espace artificialisé est essentiellement occupé par un bâti d'habitat (42 % de la surface artificialisée), en gardant en mémoire que ce type de bâti abrite aussi des activités économiques : commerces, professions libérales, travail à domicile, télétravail, ... Sur ce type de bâti, la frontière entre résidentiel et économique est chaque jour plus floue.

### RÉPARTITION DES GRANDS TYPES D'USAGE DE L'ESPACE ARTIFICIALISÉ (Ha)

- Activités économiques
- Infrastructures et superstructures des réseaux de transport
- Espaces ouverts urbains
- Espaces en mutation
- Équipements et infrastructures collectives
- Habitat
- Espaces verts urbains



Notons l'importance des surfaces dédiées aux réseaux de transport et aux équipements publics (écoles, hôpitaux, équipements sportifs etc), chacune de ces catégories couvrant plus de surface que les activités économiques sensu stricto, c'est-à-dire sans y inclure les activités sises dans le bâti d'habitat ou sur la voie publique.

Remarquons aussi que les équipements publics peuvent accueillir un grand nombre d'emplois, parfois plus densément que certaines zones d'activités.

Les espaces en mutation (101 ha soit 1 % de la surface artificialisée), rassemblent essentiellement les chantiers en cours.

### A. Le bâti individuel domine largement

Les deux tiers de la surface consacrée à l'habitat sont occupés par du bâti individuel pavillonnaire, plus ou moins dense.

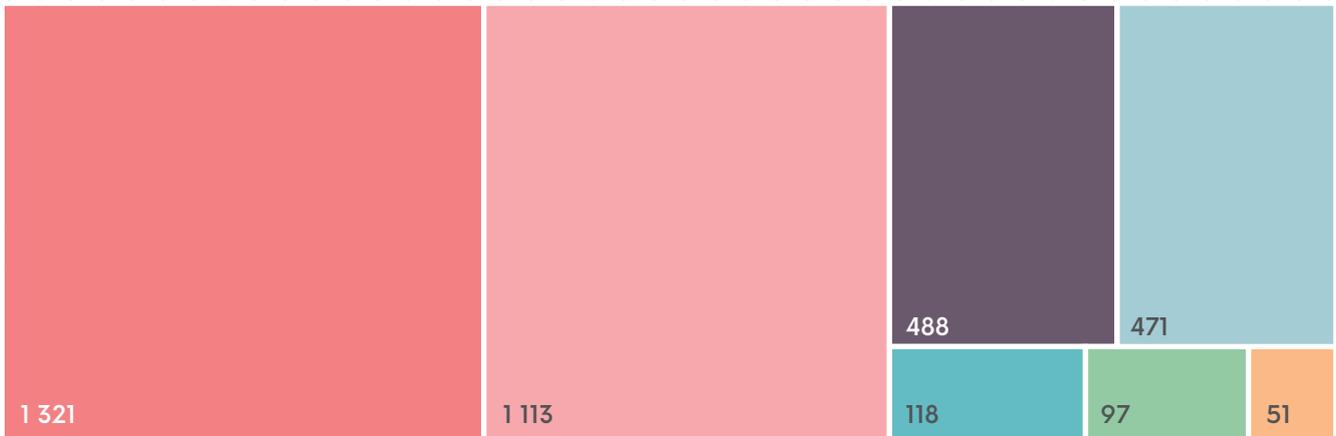
Si on veut circonscrire la notion d'habitat individuel, pavillonnaire ou non, il faut y ajouter l'essentiel du bâti continu aéré et une part de bâti continu dense. Cela amène à une surface d'habitat individuel de plus de 2 900 ha, soit de l'ordre de 80 % de la surface consacrée à l'habitat.

Le bâti collectif, constitué du bâti collectif bien identifiable sur photo aérienne et d'une partie du bâti continu dense, totalise de l'ordre de 500 ha soit environ 15 % de la surface dédiée à l'habitat.

Le reste de la surface dédiée à l'habitat est constitué de dents creuses et d'habitat isolé.

## RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS TYPES D'HABITAT

- Bâti collectif
- Bâti mixte
- Bâti isolé en zone agricole ou naturelle
- Bâti continu dense
- Bâti continu aéré
- Dents creuses
- Bâti individuel pavillonnaire lâche
- Bâti individuel pavillonnaire dense



Toutes ces surfaces ne tiennent pas compte des voiries de desserte des quartiers d'habitat.

## B. Une répartition équilibrée des activités sur le territoire

En adoptant une catégorisation des activités en industrielles/commerciales/tertiaires, on observe une répartition assez équilibrée sur l'agglomération. Bien sûr il s'agit d'une occupation du territoire qui ne préjuge pas de leur répartition en termes d'emplois, de valeur ajoutée ou autre.

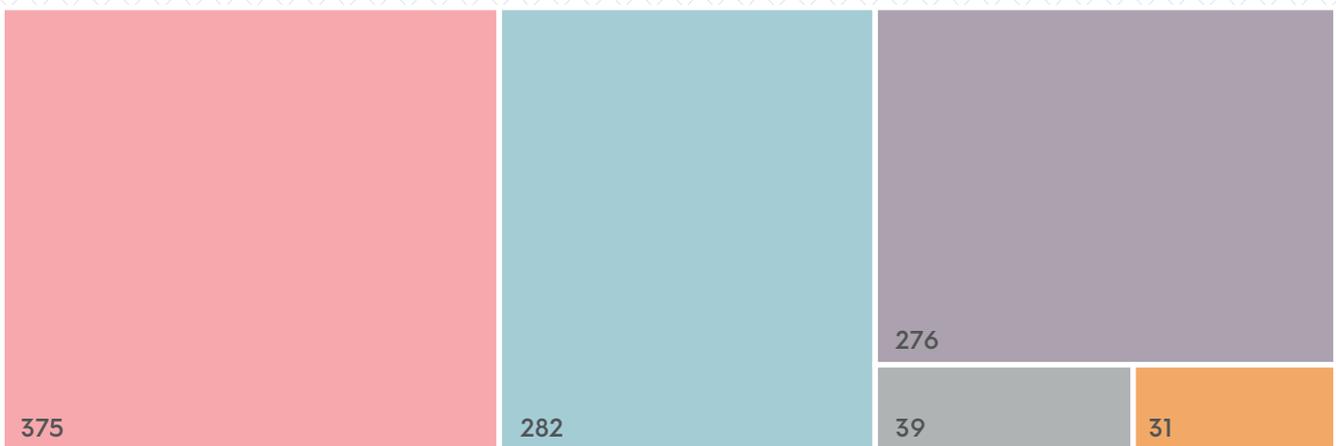
Rappelons aussi qu'il s'agit de sites d'activités identifiables en tant que tel et que le bâti urbain résidentiel abrite aussi des activités, surtout commerciales et tertiaires. Cependant, si l'industrie lourde ou ancienne est effectivement rare dans le paysage métropolitain, une industrie plus moderne y est bel et bien présente.

Avec 39 ha, les friches d'activités représentent 4 % de la surface d'activité. Il ne s'agit donc pas d'un gisement foncier très important mais qui peut cependant présenter localement un intérêt stratégique. Il faut aussi rappeler que le renouvellement urbain n'est pas fait que de reconquête de friches industrielles.

Un observatoire des friches, en cours d'élaboration à partir de plusieurs sources de données, viendra prochainement préciser ce gisement foncier.

## RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS TYPES D'ACTIVITÉS (Ha)

- Anciennes emprises d'activités
- Emprises d'activité à dominante mixte ou tertiaire
- Emprises d'activités à dominante commerciale
- Emprises d'activités à dominante industrielle
- Zones d'extraction



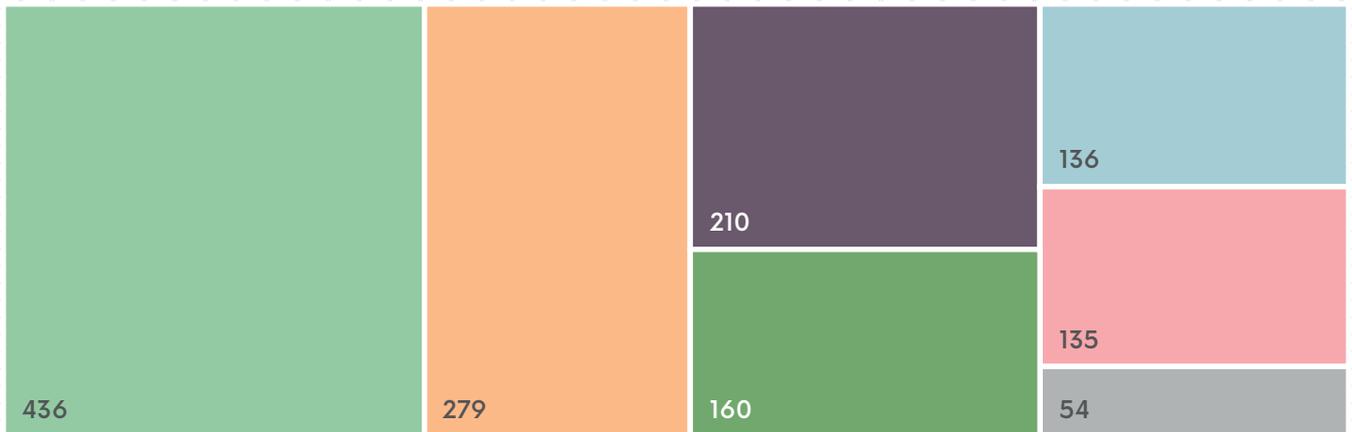
### C. Le sport et les loisirs dominent les équipements

Les équipements sportifs et de loisirs, auxquels sont associés les campings (peu présents sur le territoire), couvrent 436 ha soit 31 % des surfaces d'équipements et infrastructures collectives. Plusieurs de ces "équipements" ont un caractère économique affirmé (golfs, certains terrains de football, tout ce qui tourne autour de l'énergie etc). On pourrait aussi les inclure dans les activités économiques.

Les emprises scolaires et universitaires viennent ensuite avec 20 % de la surface d'équipements. Notons aussi la présence marquée des infrastructures militaires artificialisées (à l'exclusion donc des terrains militaires occupés par une forme ou une autre de végétation), caractéristique bien connue du territoire. Enfin, les hôpitaux couvrent une surface non négligeable avec 10 % des équipements et infrastructures.

#### RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COLLECTIVES (Ha)

- Autres équipements collectifs
- Équipements sportifs et de loisirs, campings
- Infrastructures militaires
- Emprises hospitalières
- Cimetières
- Équipements eau, énergies, T.I.C. et déchets
- Emprises scolaires et universitaires



### D. Des routes et des délaissés

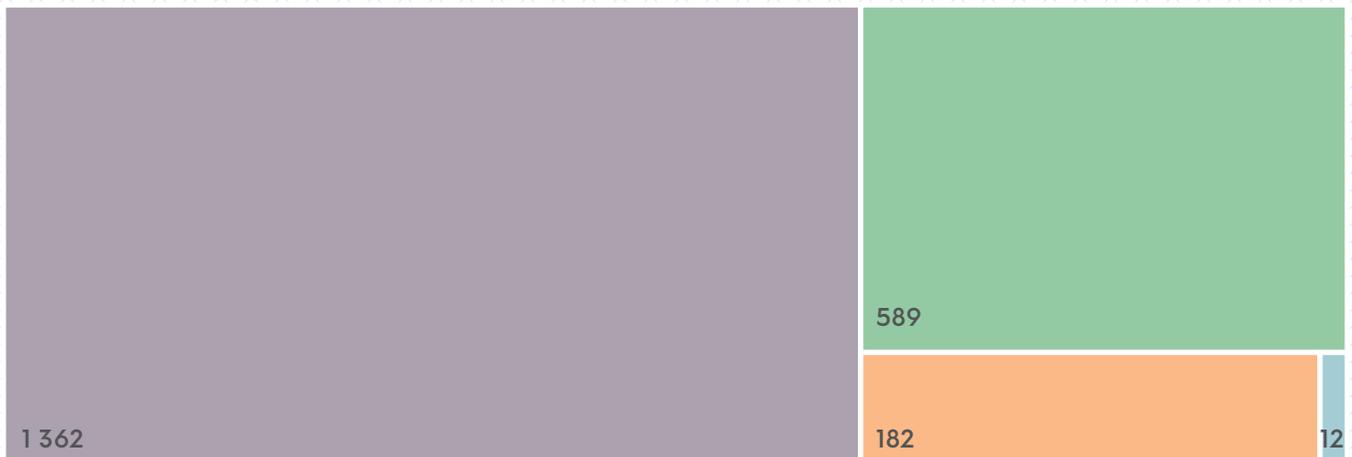
Les seules routes et voiries diverses, au sens des chaussées, couvrent 1 362 ha de la métropole, soit 4,5 % de son territoire, 15 % de la surface artificialisée et près des deux tiers de la surface dédiée aux transports. Il faut y ajouter une bonne part des 589 ha d'espaces associés aux réseaux routiers et ferrés qui, hormis quelques espaces techniques sont essentiellement constitués d'abords (talus) et de délaissés (échangeurs, etc) inutilisables à d'autres fins et le plus souvent enrichés.

On retrouve aussi les emprises ferroviaires bien présentes sur l'agglomération : bouclages et gares de triages marquent le territoire.

A noter que les emprises aéroportuaires sont désormais absentes de l'Eurométropole.

#### RÉPARTITION DES INFRASTRUCTURES ET SUPERSTRUCTURES DE TRANSPORT (Ha)

- Emprise réseau ferré
- Emprise réseau routier
- Emprises portuaires
- Espaces associés aux réseaux routiers et ferrés

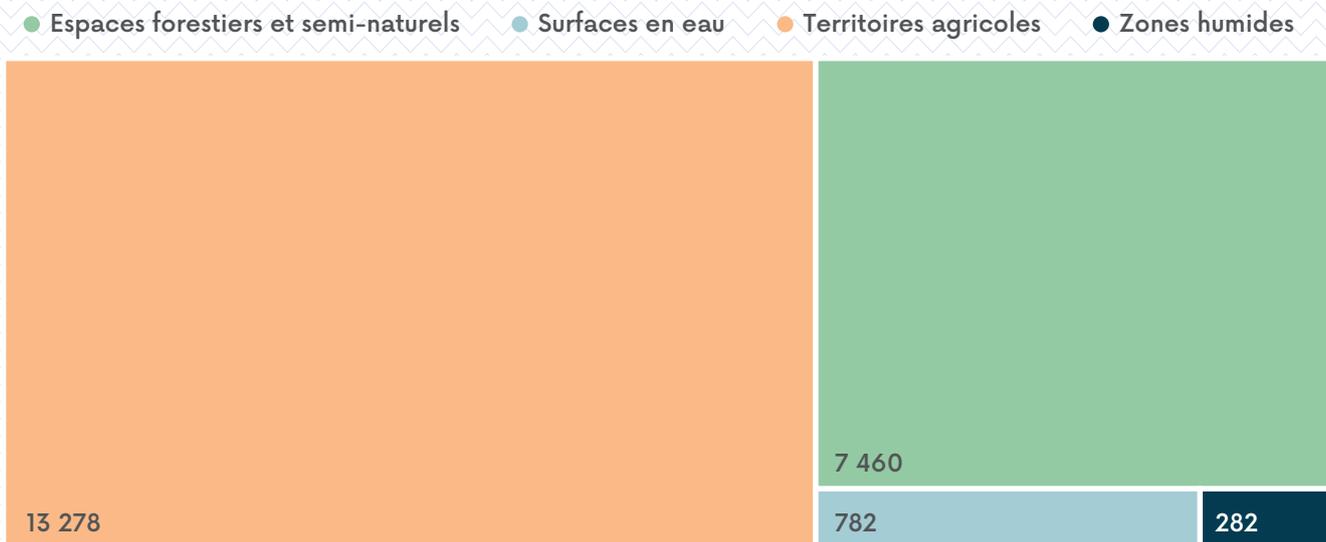


### 5.3 Dans le détail, les usages des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Les espaces agricoles dominent largement les espaces NAF puisqu'ils totalisent 61 % de ces surfaces. Les espaces forestiers et semi-naturels couvrent 34 % du territoire NAF, soit un bon tiers. Enfin, les zones humides et les surfaces en eau

couvrent moins de 5 % de cette surface ce qui est peu et cependant notable car bien des territoires voisins, qui ne sont pas parcourus par la Moselle et sa vallée, en ont moins.

#### RÉPARTITION DES ESPACES NAF PAR GRANDS TYPES D'OCCUPATIONS (Ha)



#### A. Les grandes cultures labourées ultradominantes

Les trois quarts de la surface agricole sont occupés par des cultures annuelles labourées du type céréales, colza, tournesol, etc. Ce taux monte à plus de 90 % sur certains secteurs du Plateau Lorrain ou du Pays Haut. Les herbages occupent 21 % de la surface agricole, essentiellement dans les fonds de vallées et sur certains versants.

On retrouve ici la prédominance des deux grands axes de l'agriculture de la Lorraine du Nord : grandes cultures et élevage bovin, surtout pour la viande.

Les exploitations agricoles, qui couvrent 1 % de la surface, sont en fait constituées des bâtiments agricoles mais aussi du petit parcellaire qui les entourent : potagers, bouts de vergers, petits parcs pour isoler des animaux, etc.

Si l'on enlève les bosquets et haies en milieu agricole qui couvrent également 1 % de la surface agricole, il ne reste que 293 ha, soit 2 % de la surface, à partager entre les pépinières, cultures spécifiques, vergers et vignes.

#### RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES (Ha)

- Bosquets et haies
- Cultures annuelles et pluri-annuelles
- Cultures spécifiques
- Exploitations agricoles
- Pépinières
- Prairies
- Vergers intensifs
- Vergers traditionnels
- Vignes



## B. Les feuillus dominent le paysage forestier

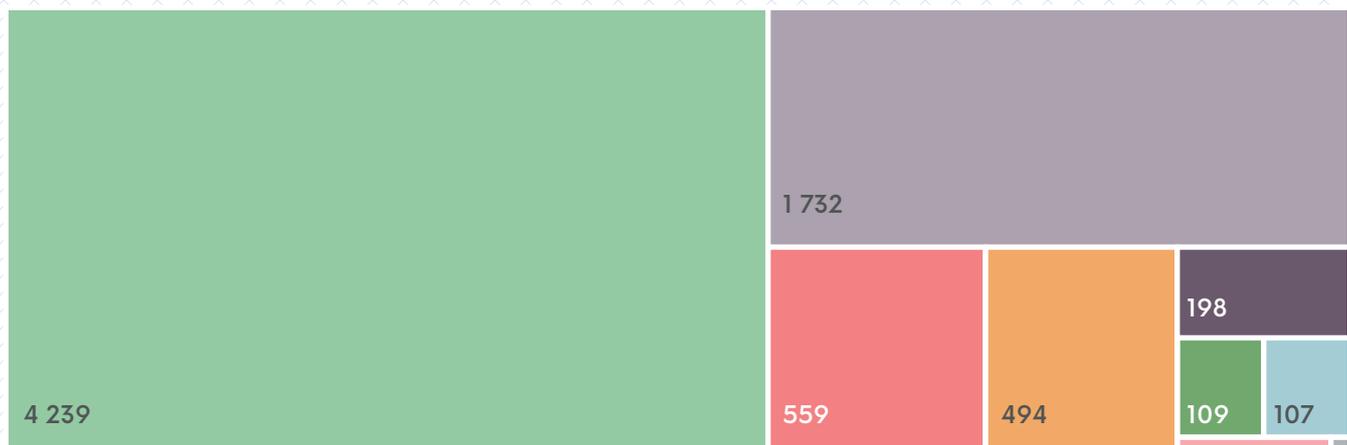
En couvrant 56 % des espaces forestiers et semi-naturels, les feuillus marquent clairement le paysage et la biodiversité qu'ils enrichissent bien plus que les conifères. Il faut noter la part importante (23 %, près d'un quart) des espaces militaires perméables dont on ne sait rien de plus en termes d'occupation réelle mais que, au regard de la connaissance du terrain propre à l'Eurométropole, nous avons choisi de reclasser ici.

Les formations pré-forestières sont constituées de friches agricoles à différents stades d'évolution vers la forêt. Elles couvrent 560 ha, soit 7,5 % des espaces forestiers et semi-naturels.

Enfin, les autres types de formations végétales se partagent les 12,5 % restants.

### RÉPARTITION DES ESPACES FORESTIERS ET SEMI-NATURELS (Ha)

- Coupes à blanc et jeunes plantations
- Forêts de conifères
- Forêts de feuillus
- Zones de sinistre (incendie, tempête)
- Formations pré-forestières
- Peupleraies et sapinières
- Surfaces enherbées semi-naturelles
- Forêts mixtes
- Emprises militaires perméables



## 5.4 Évolution des surfaces

Ce chapitre se concentre sur les évolutions des surfaces de manière très synthétique, c'est-à-dire :

- › En ne considérant que la résultante des pertes et des gains de chaque occupation ;
- › Sans tenir compte de l'origine des gains ou de la destination des pertes.

Les valeurs sont obtenues en comparant les millésimes 2010 et 2019 d'OCS et en les extrapolant sur 10 ans.

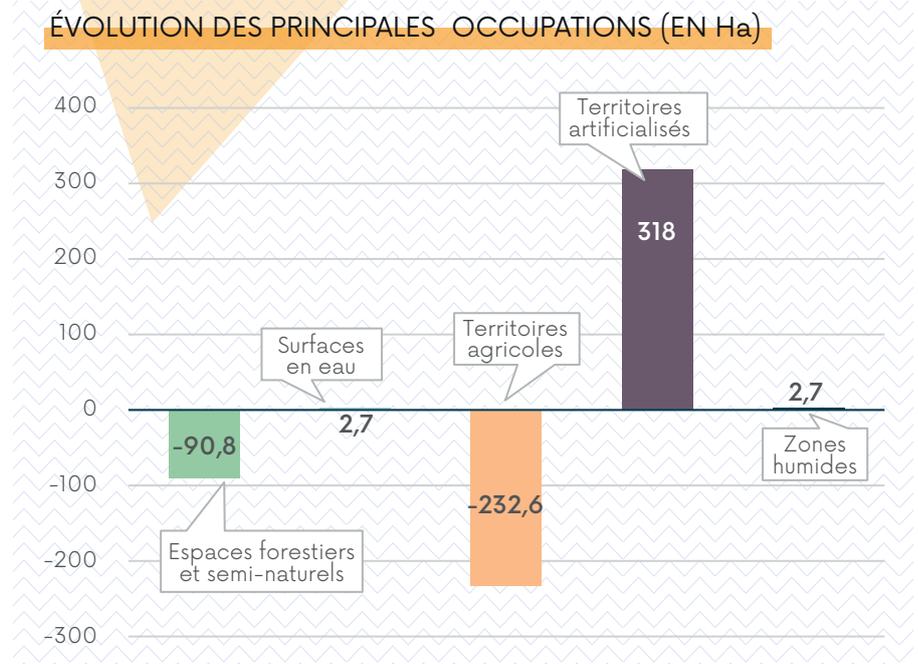
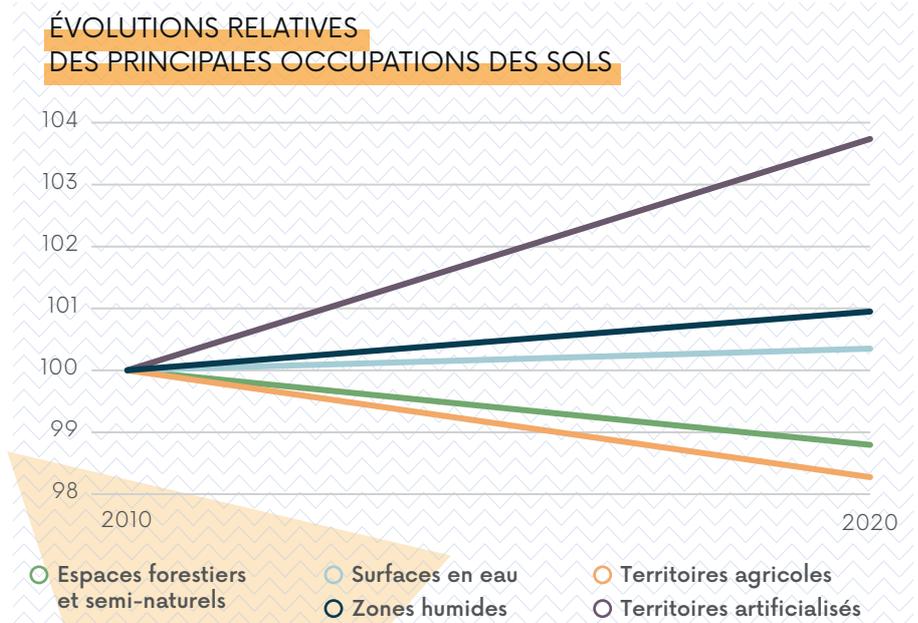
### A. L'artificialisation demeure l'évolution relativement la plus marquante du territoire

L'évolution relative de chaque grand segment d'occupation (par rapport à lui-même) montre que c'est le territoire artificialisé qui évolue le plus fortement, de près de 4 % supplémentaires en 10 ans.

Viennent ensuite les surfaces agricoles qui perdent près de 2 % et les surfaces forestières et semi-naturelles un peu plus de 1%.

Cet ordre est respecté en valeurs absolues et il faut remarquer que les pertes sur le forestier et l'agricole correspondent aux gains sur l'artificialisé.

Le chapitre suivant montrera cependant que certaines surfaces forestières peuvent devenir agricoles, ou inversement pendant que d'autres sont artificialisées.



## B. Une forte perte de surfaces prairiales

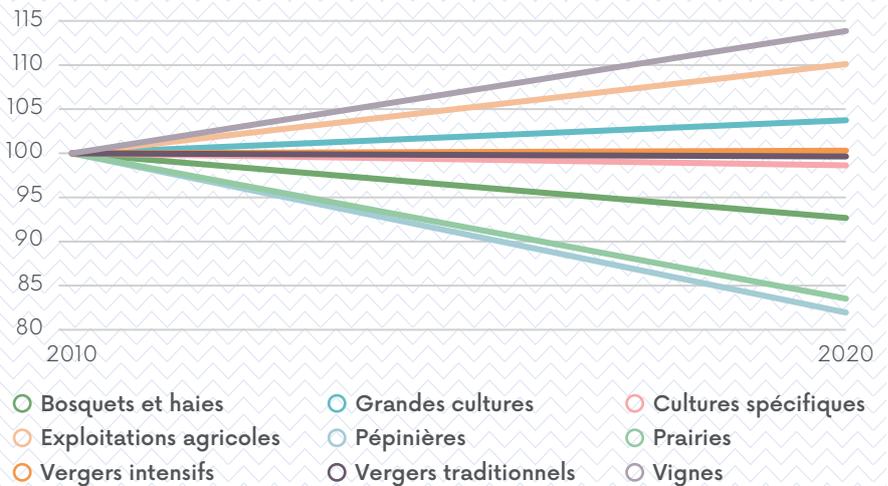
Les évolutions relatives correspondent bien aux tendances agricoles actuelles :

- › La vigne connaît une bonne dynamique sur le territoire ;
- › Les exploitations agricoles continuent leur mouvement de sortie des villages et de modernisation du bâti ;
- › Les grandes cultures sont elles aussi en fort développement ;
- › Les vergers et cultures spécifiques se maintiennent globalement ;
- › Par contre les pépinières disparaissent du paysage métropolitain ;
- › Face à l'agrandissement des exploitations et au développement des grandes cultures, on n'enraie pas la disparition des haies et bosquets, malgré la volonté des pouvoirs publics ;
- › Enfin, les prairies subissent une réduction marquée.

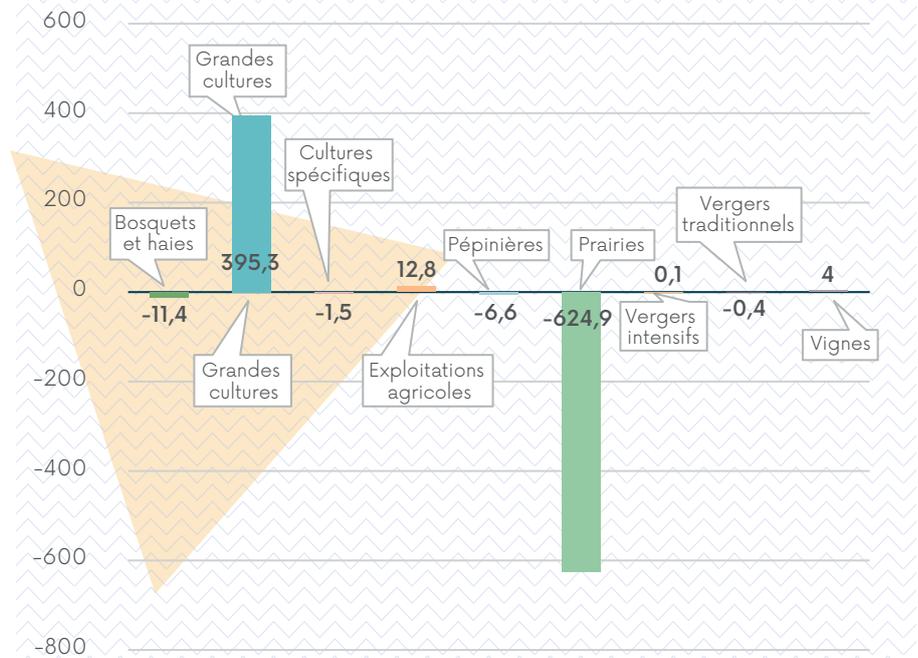
En valeurs absolues la situation est très différente. Vu leurs très faibles surfaces initiales, les évolutions sur les cultures spécifiques, pépinières, vergers et vignes ne représentent que quelques ha au total. Les surfaces concernées par les bosquets/haies et les exploitations agricoles sont un petit peu plus importantes mais restent modestes.

Surtout, on observe des volumes de plusieurs centaines d'hectares pour les grandes cultures, qui en profitent, alors que les prairies en pâtissent.

### ÉVOLUTIONS RELATIVES DES OCCUPATIONS AGRICOLES

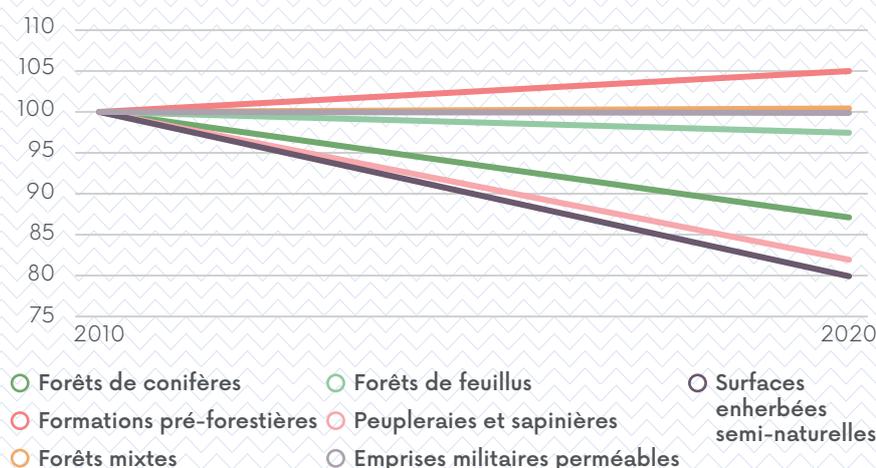


### ÉVOLUTIONS DES OCCUPATIONS AGRICOLES (EN Ha)



## C. Des friches qui évoluent

### ÉVOLUTIONS RELATIVES DES OCCUPATIONS FORESTIÈRES ET SEMI-NATURELLES

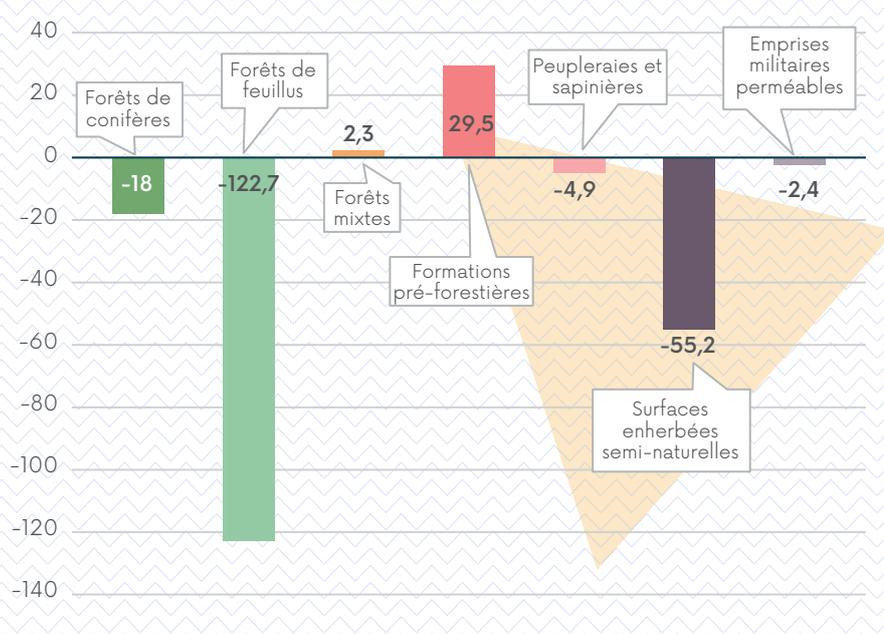


Nous ne tiendrons pas compte ici des surfaces de coupes à blanc et jeunes plantations. Celles-ci font partie du cycle normal de la production forestière, surtout sur les conifères. Pour information, elles sont passées de 35 à 115 ha en 2020, ce qui montre seulement que l'exploitation forestière reste active sur la métropole, voire s'accélère quelque peu (mais les surfaces restent trop faibles pour qu'on ne soit pas sur une conjonction fortuite de quelques mises en production).

#### A noter dans les valeurs relatives :

- › Une augmentation sensible des surfaces en friches ligneuses (formations pré-forestières) ;
- › Une réduction sensible des surfaces enherbées semi-naturelles, dont une part est constituée de friches agricoles à un premier stade encore herbacé. Il est vraisemblable qu'une partie de ces friches herbacées évolue naturellement vers les friches ligneuses ;
- › Une régression des surfaces en feuillus ;
- › Une régression encore plus sensible des surfaces de conifères.

### ÉVOLUTION DES OCCUPATIONS FORESTIÈRES ET SEMI-NATURELLES (EN Ha)



**En valeurs absolues, il faut noter la perte de 122 ha de forêt feuillue, dont on connaît l'intérêt environnemental. De même la perte de surfaces enherbées semi-naturelles est à noter.**

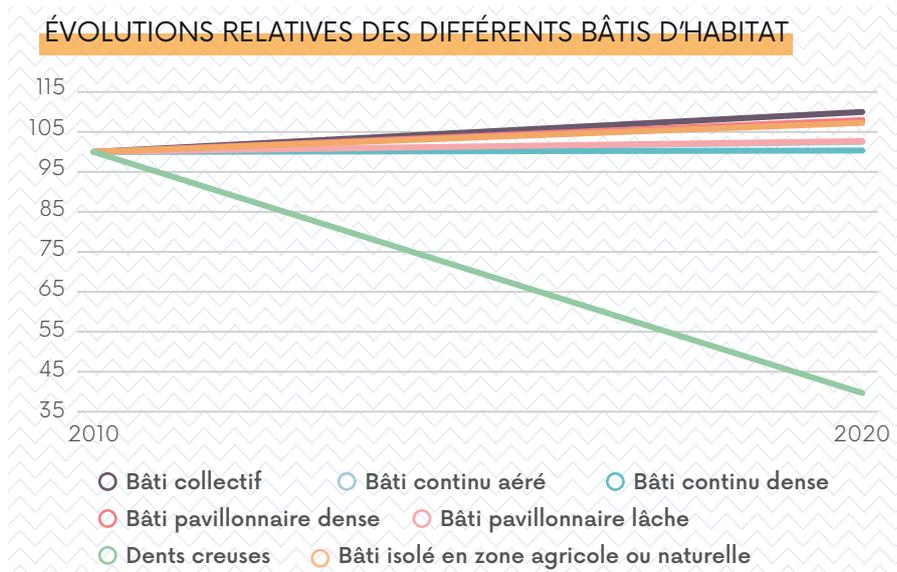
## D. Une réduction sensible du potentiel de dents creuses

En matière d'habitat, les diverses occupations connaissent des évolutions relatives qui s'échelonnent entre +0 % pour le bâti continu dense (type centre-ville) et +10 % pour le bâti collectif (type plot). Le bâti pavillonnaire dense connaît une croissance plus marquée (+7 %) que le pavillonnaire lâche (+2 %), ce qui est attendu pour une métropole. Enfin, il faut noter la dynamique du bâti isolé en zone agricole ou naturelle (+7 %) qui engendre un mitage de la zone NAF et des frais de desserte proportionnellement importants.

Ce type d'habitat est cependant rare sur notre territoire et les surfaces restent faibles en valeurs absolues.

**La principale évolution sur l'habitat est la forte réduction en 10 ans du stock de terrains en dents creuses.**

Cette réduction est également très sensible en termes de surfaces



puisqu'elle équivaut aux deux tiers de la surface nouvellement construite.

Il faut remarquer que le point de départ (photographie prise en 2009) correspond au plus fort de la crise financière, qui

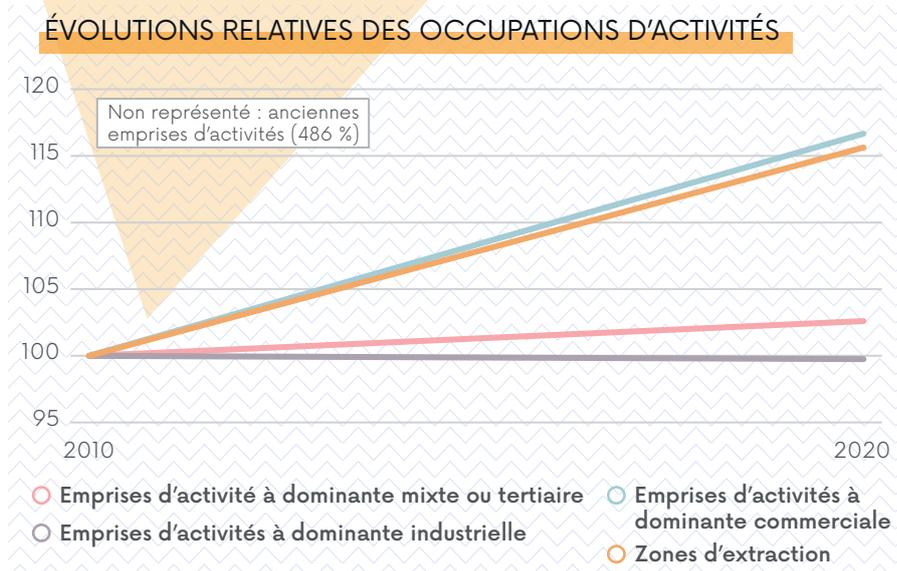
avait vu une chute momentanée de la construction. Pour autant, il y a eu une vraie réduction des dents creuses sur 10 dernières années, les stocks étant évalués à 85 ha en 2020.

## E. Le commerce se développe toujours

En valeurs relatives, on note :

- › Le développement des friches d'activités (+386 %) mais sur des volumes relativement restreints (cf. ci-dessous) ;
- › Le fort développement des emprises commerciales ;
- › Le développement tout aussi marqué des zones d'extraction, notable dans un contexte d'épuisement de la ressource ;
- › La stabilité des emprises industrielles.

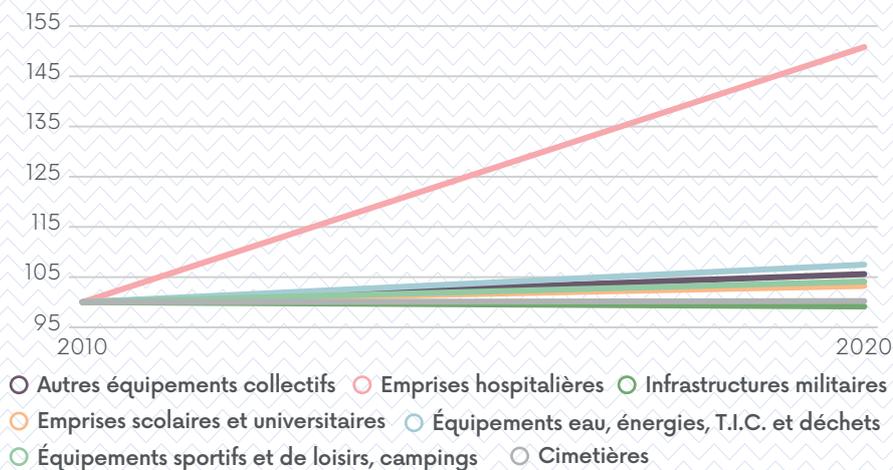
En valeurs absolues, le développement des activités commerciales est à souligner. Les friches d'activités sont passées de 9 à 42 ha sur la période. Même si cette progression peut paraître faible en valeur absolue pour une métropole, elle est comparable à la création de nouvelles surfaces. Ces nouvelles surfaces correspondent donc plus à un renouvellement du parc « ex situ » plutôt qu'à un développement net.



L'observatoire des friches en cours d'élaboration fera le point sur ces surfaces à partir d'OCS mais aussi d'autres données.

## F. Les hôpitaux se développent

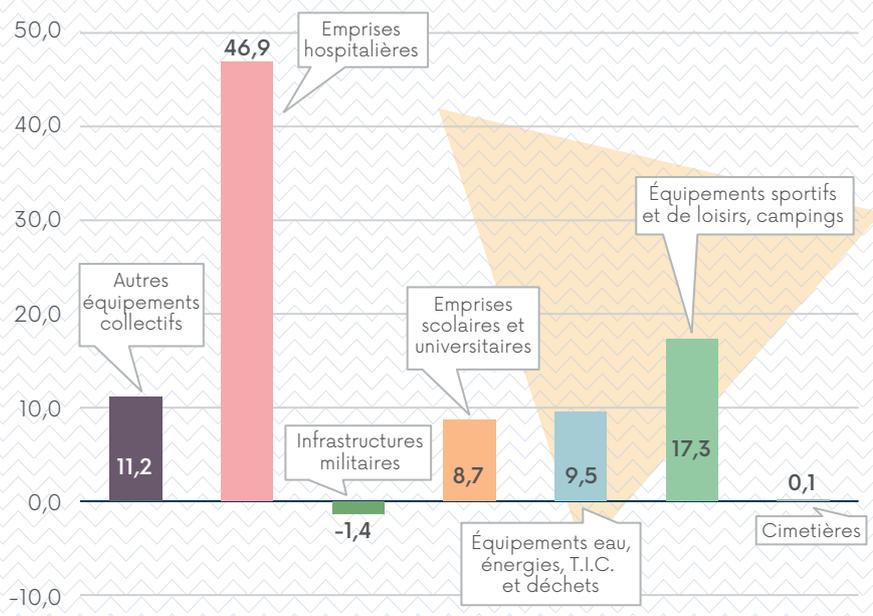
### ÉVOLUTIONS RELATIVES DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COLLECTIVES



La « sortie » des hôpitaux s'est accompagnée d'une notable augmentation de leur surface : +51 %. Les autres équipements connaissent des évolutions de l'ordre de +5 %, un peu moins pour les emprises scolaires et universitaires, un peu plus pour les équipements eau, énergies, TIC et déchets.

**En valeurs absolues, le développement des hôpitaux reste prépondérant.** On note aussi la surface supplémentaire affectée aux équipements sportifs et de loisir.

### ÉVOLUTION DES SURFACES D'ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COLLECTIVES (EN Ha)

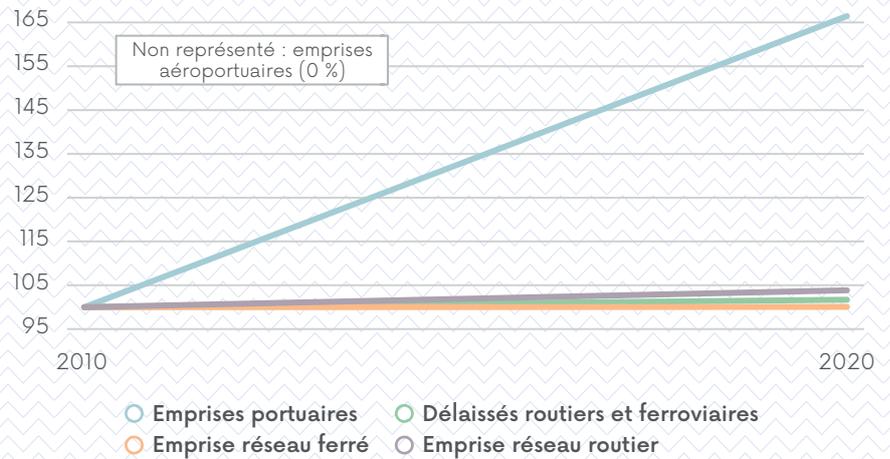


## G. Le port...et les routes

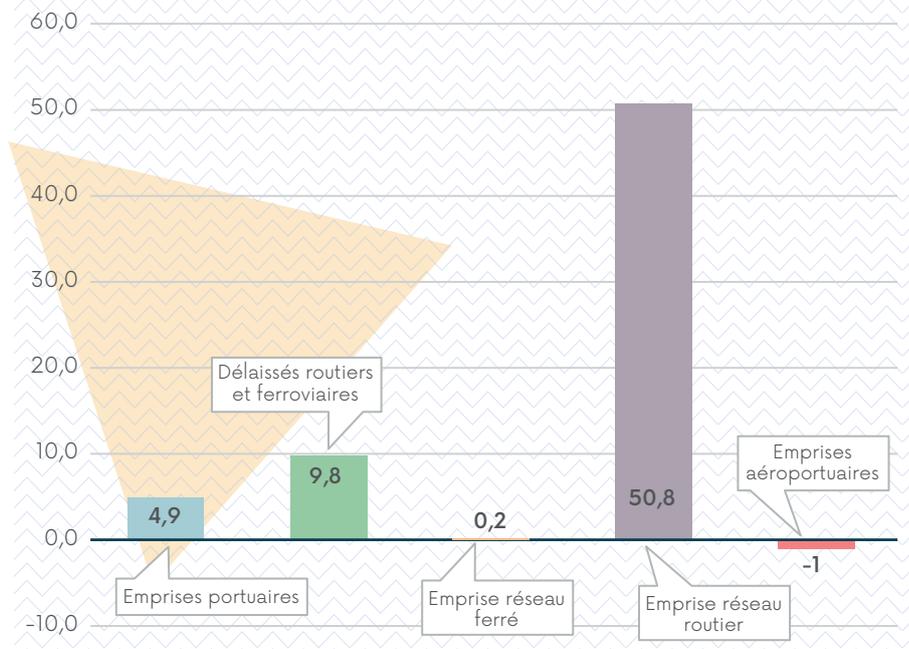
En valeurs relatives, le développement des infrastructures portuaires et très important, résultant d'une vraie dynamique sur ce mode de transport pendant la décennie 2010. Les autres modes se développent relativement peu.

**Par contre, en valeurs absolues la route capte plus de surface à elle seule que tous les autres modes assemblés.**

### EVOLUTIONS RELATIVES DES SURFACES DÉDIÉES AUX TRANSPORTS



### EVOLUTION DES SURFACES DÉDIÉES AUX TRANSPORTS (EN Ha)



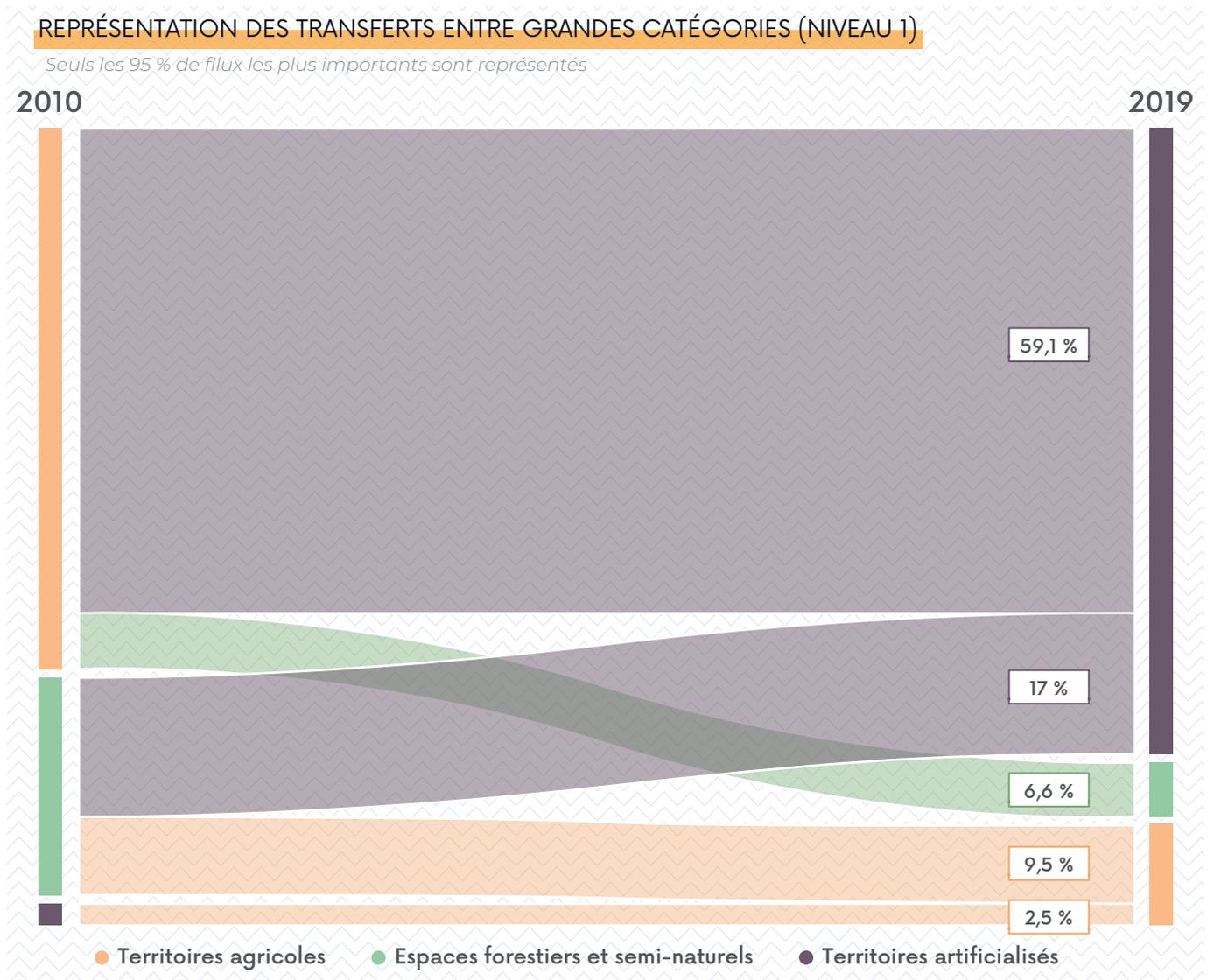
## 5.5 Les transferts d'usages et d'occupations

Avec 53 occupations des sols différentes dans la base OCS, on peut théoriquement obtenir 2809 types de transferts différents. Nous nous concentrons donc sur les transferts les plus intéressants.

### A. Un territoire agricole qui s'artificialise

Le graphique suivant montre que le flux principal de changement de destination entre grandes catégories est la transformation de terres agricoles en territoires artificialisés, pour 59,1 % des flux. En seconde position vient l'artificialisation des territoires forestiers, pour 17 % des flux. Ceci confirme ce qui était pressenti depuis longtemps mais invérifiable à partir des fichiers fonciers :

- Les territoires agricoles sont massivement plus artificialisés que les territoires forestiers ;
- Les flux d'artificialisation représentent la principale évolution du territoire, les flux entre espaces agricoles et forestiers étant nettement moins importants alors même que les surfaces de départ sont plus vastes.



Représentation des transferts entre grandes catégories (niveau 1). Seuls les 95 % de flux les plus importants sont représentés.

## B. Les prairies particulièrement impactées par l'urbanisation

Les surfaces urbanisées étaient à l'origine pour 40,6 % en prairies, soit nettement plus que les grandes cultures. Or les prairies représentent 21 % de la surface agricole, contre 74 % pour les grandes cultures.

**Il y a donc une surreprésentation des prairies dans les parcelles artificialisées.** Plusieurs pistes d'explications restent à explorer, et il est possible que plusieurs facteurs soient à additionner :

› Les parcelles en prairies sont moins chères à l'achat ;

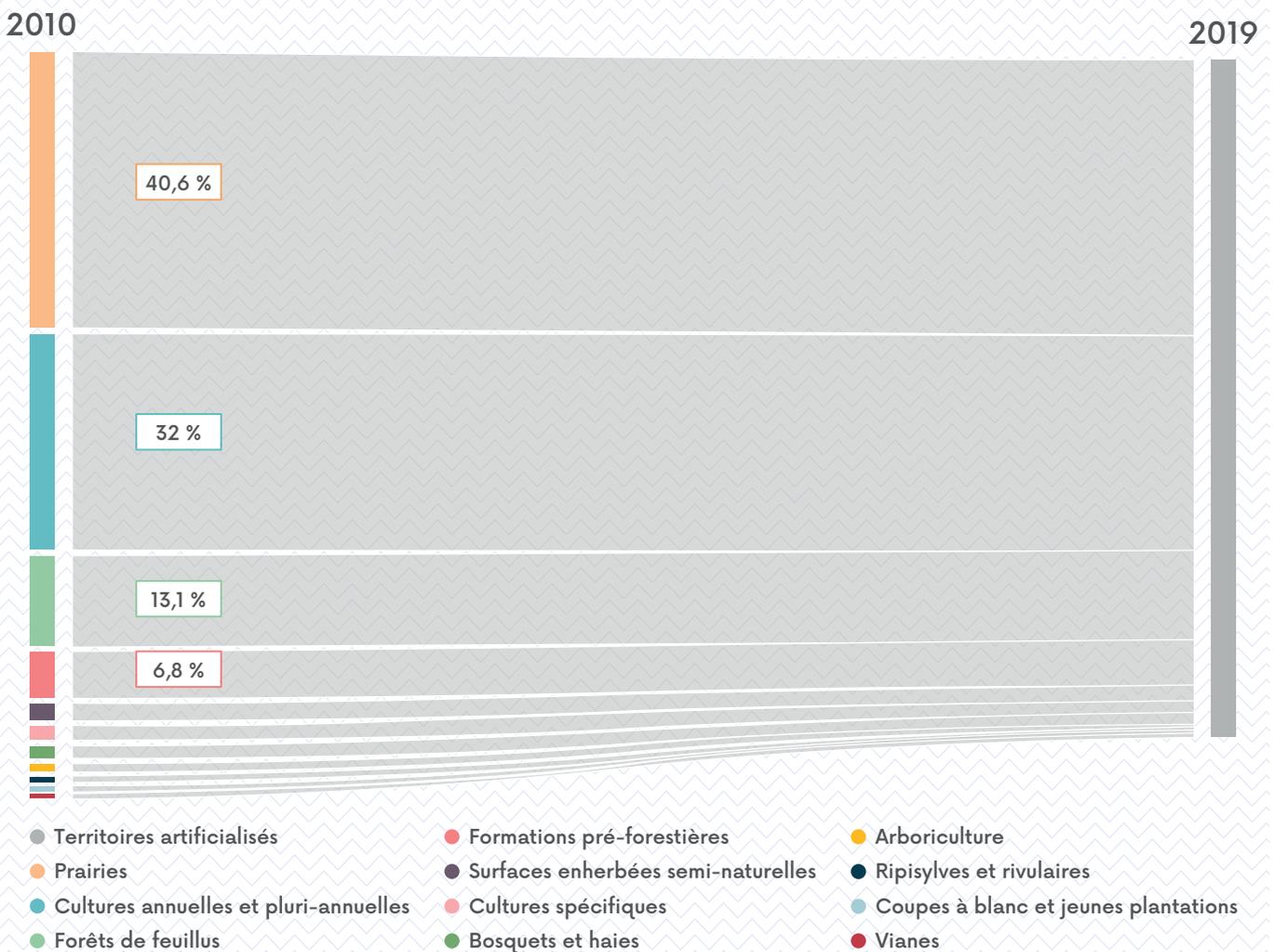
› Les parcelles en prairies sont localisées préférentiellement en bordure d'urbanisation ;

› Vendre du terrain est économiquement plus intéressant pour un éleveur que pour un céréalier ;

› Les fermes d'élevage ont plus de tendances à disparaître, et donc à libérer des terrains, que les autres exploitations (pour des sous-facteurs eux-mêmes à préciser) ;

› Etc.

### REPRÉSENTATION DE L'ORIGINE DES TERRITOIRES URBANISÉS

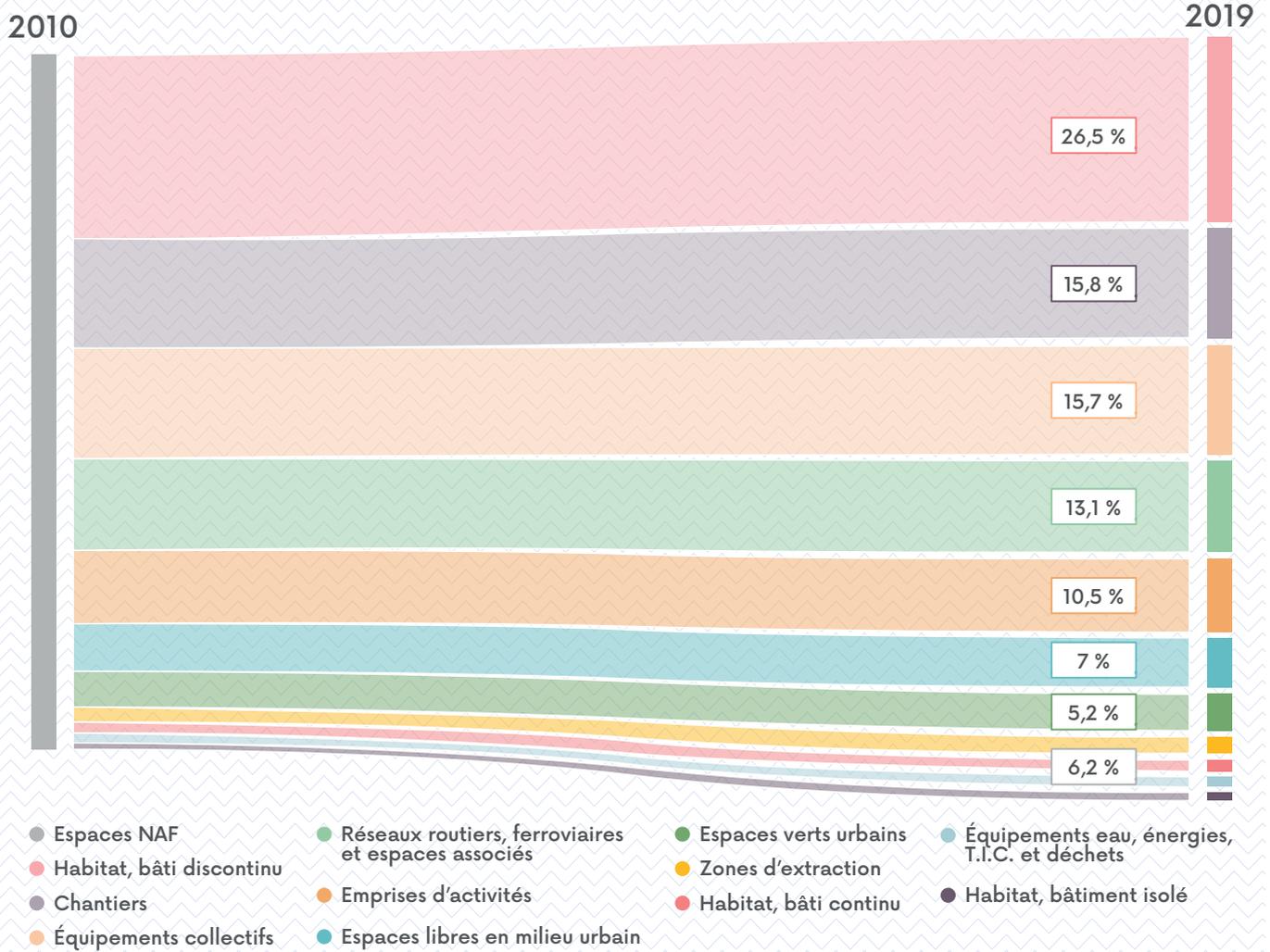


### C. L'habitat pavillonnaire, première destination des surfaces artificialisées

L'habitat discontinu ou pavillonnaire (plus quelques opérations collectives en plots) représente plus du quart des causes d'artificialisation des espaces NAF. Dans l'esprit du SCoTAM (notion de consommation brute), il faut y ajouter une part des surfaces consacrées aux réseaux routiers, pour en assurer la desserte locale.

Cependant, si l'on fait abstraction des chantiers (destination précise difficile à déterminer sur la photo aérienne), il faut noter la part importante des équipements collectifs, et la part relativement réduite des activités.

#### REPRÉSENTATION DE LA DESTINATION DES TERRITOIRES ARTIFICIALISÉS



## D. La double peine pour les prairies

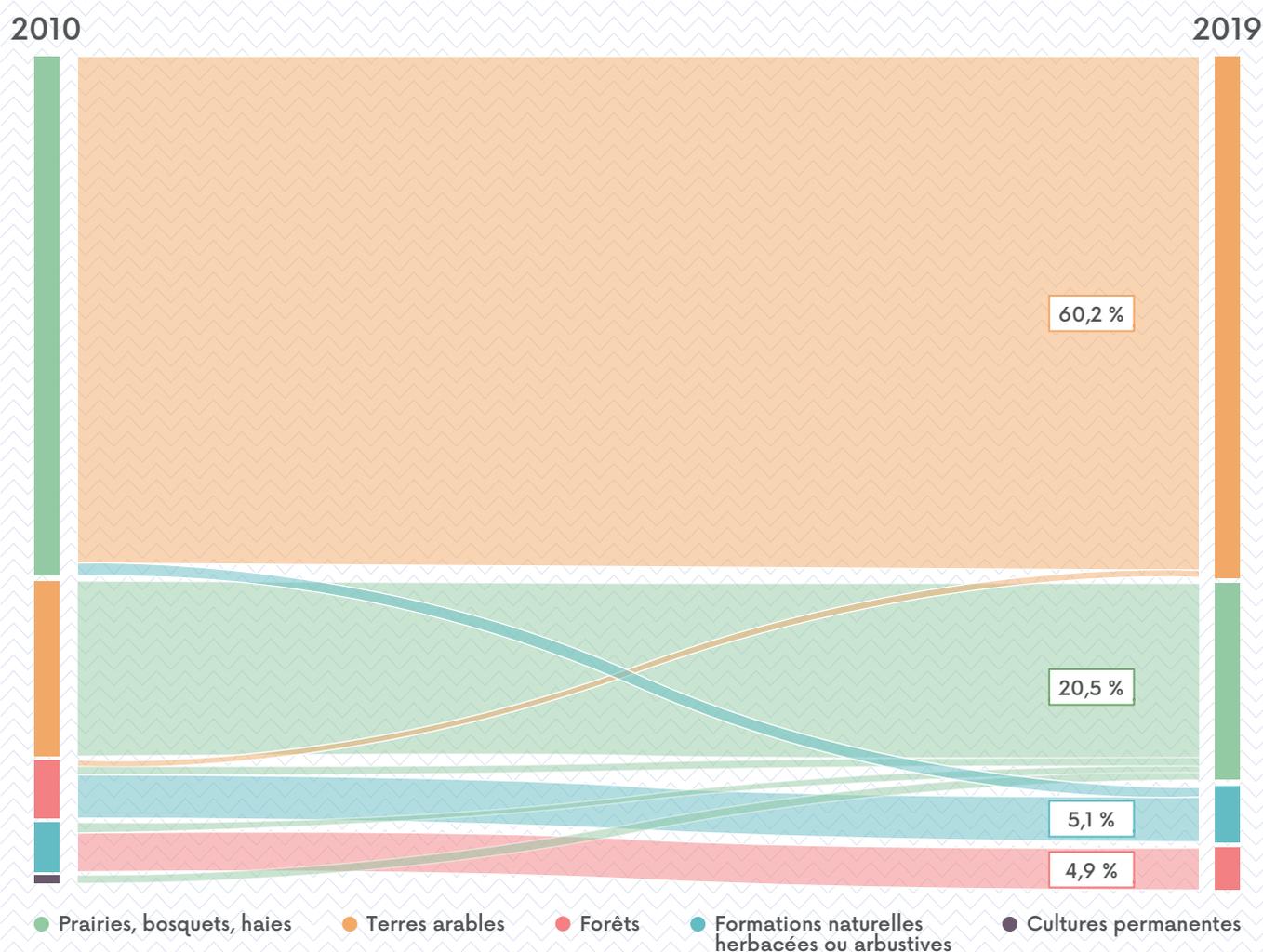
Si on se concentre sur les échanges internes aux espaces NAF, on observe que pour 60,2 % d'entre eux il s'agit de **prairies** (les bosquets et haies sont une part négligeable de cette catégorie) **qui sont mises en cultures**. Bien sûr, il faut en soustraire le mouvement inverse, qui représente 20,5 % des flux. Cependant, si l'on soustrait tous les flux croisés des différentes catégories pour ne conserver que des flux nets, **la transformation des prairies en grandes cultures représente alors 91,8 % des flux nets internes aux surfaces NAF.**

En faisant abstractions des différents échanges croisés, la transformation de prairies en grandes cultures est donc le phénomène majeur actuellement dans l'espace NAF. **Si on y ajoute que l'artificialisation consomme relativement plus de prairies que d'autres surfaces NAF, on peut conclure qu'il y a un vrais souci de conservation des prairies sur le territoire.**

Dans un ordre d'idée un peu différent, le graphique suivant montre aussi un **échange quasi symétrique entre forêts et formation naturelles herbacées ou arbustives, et inversement**. Cette dernière catégorie englobe les formations pré-forestières, spontanées ou non. Il s'agit donc d'une **phase normale du cycle forestier** : des forêts sont abattues, replantées puis passent par un stade de formation pré-forestière avant de redevenir de la forêt.

### REPRÉSENTATION DES TRANSFERTS ENTRE GRANDES CATÉGORIES AU SEIN DE L'ESPACE NAF

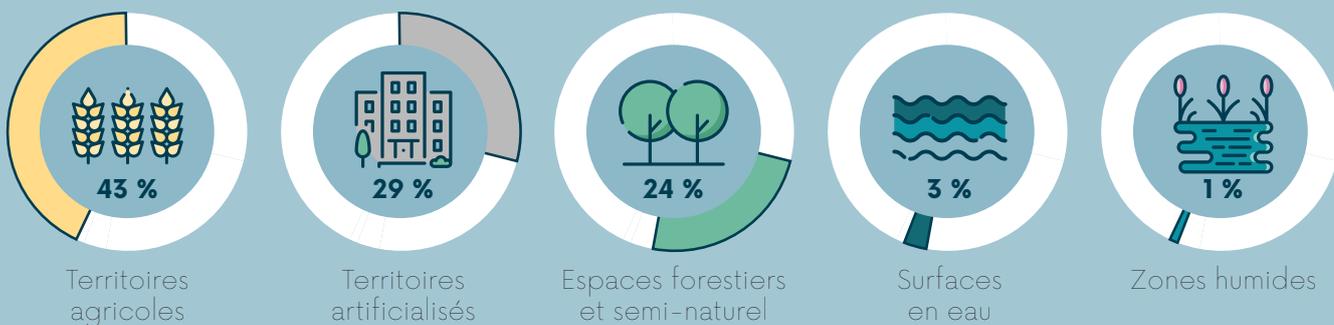
*Seuls les 95 % de flux les plus importants sont représentés*





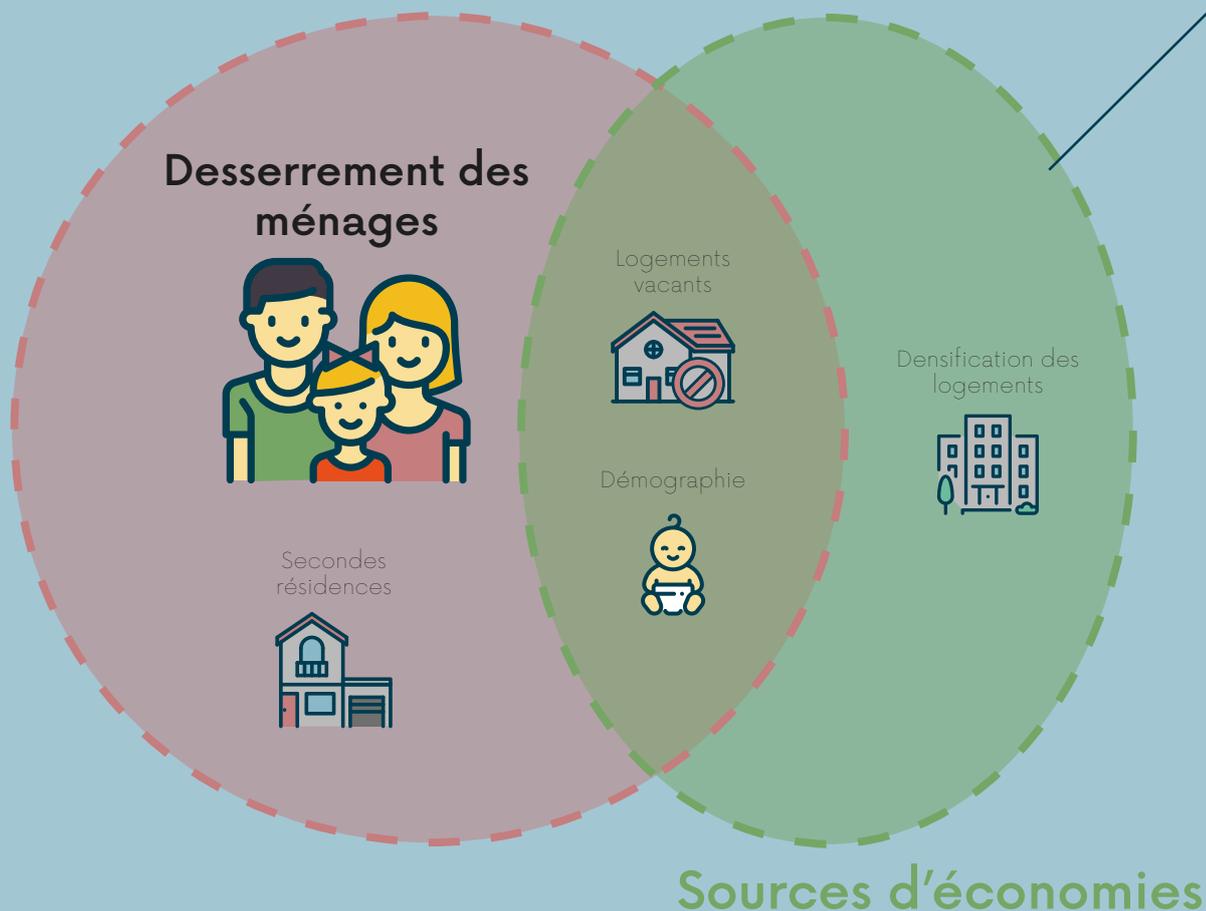
## 6. Synthèse en quelques chiffres clés

### Une métropole qui a des atouts agricoles et forestiers à protéger : (extrait point 5.1)



### Causes de la consommation foncière pour l'habitat :

#### Causes de consommation



**Ce sont les prairies qui disparaissent :**

Prairies  
**-625 ha**



Grandes cultures  
**+395 ha**



**Le réseau routier représente**

**20 %**

de la surface  
artificialisée



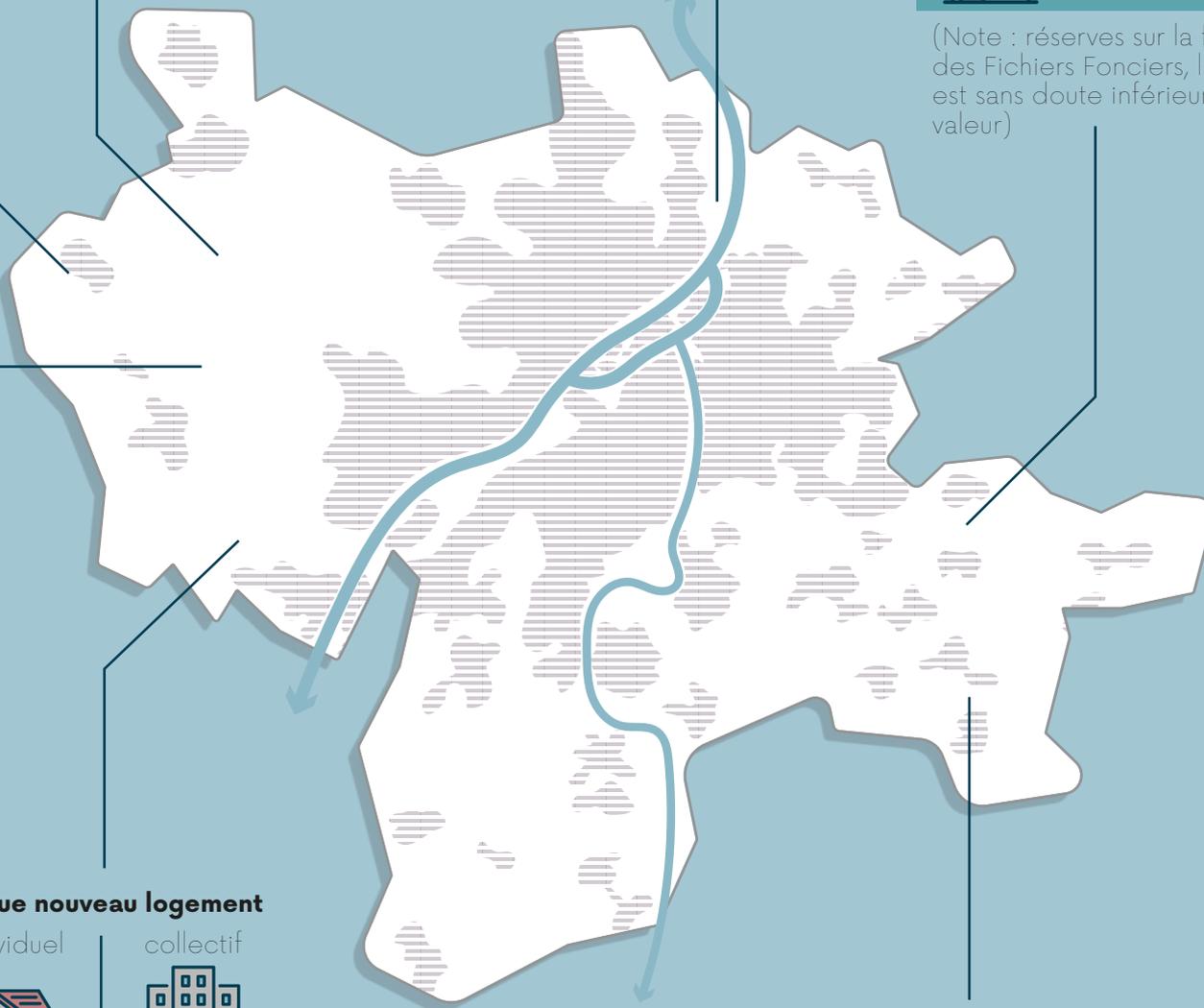
(en incluant les talus et délaissés)

**Les activités auraient consommé**



**405 ha  
sur 10 ans**

(Note : réserves sur la fiabilité  
des Fichiers Fonciers, la réalité  
est sans doute inférieure à cette  
valeur)



**Chaque nouveau logement**

individuel

collectif



consomme en moyenne :

**4,4 ares | 0,9 ares**

pour un total sur 10 ans :

**153 ha | 94 ha**

**Objectifs de consommation foncière  
inscrits dans le SCOTAM pour l'EMM  
sur 2015-2032 :**

Activités



**+ 99 ha max**

Habitat



**+ 280 ha max**



Maison de la Métropole  
1 place du Parlement de Metz  
CS 30353  
57011 Metz Cedex 1

[plui.metzmetropole.fr](http://plui.metzmetropole.fr)

  @MetzMetropole

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

[www.aguram.org](http://www.aguram.org)

  @agenceaguram