

CONFÉRENCE-DÉBAT
LUNDI 20/11/23
9H-13H

SE DÉVELOPPER SANS S'ÉTENDRE

comment continuer à **faire projet**
dans le contexte du **ZAN** ?

/ INTRODUCTIONS /



Patricia Gout

directrice générale
AGURAM



Henri Hasser

président du SCoTAM

3^e vice-président de l'Eurométropole de Metz délégué à la planification
et à l'urbanisme, 5^e vice-président de l'AGURAM, maire du Ban Saint-Martin

Le ZAN acte II

Décryptage législatif & enjeux



Amaury Krid

responsable Pôle observation foncière et planification
AGURAM

1] LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

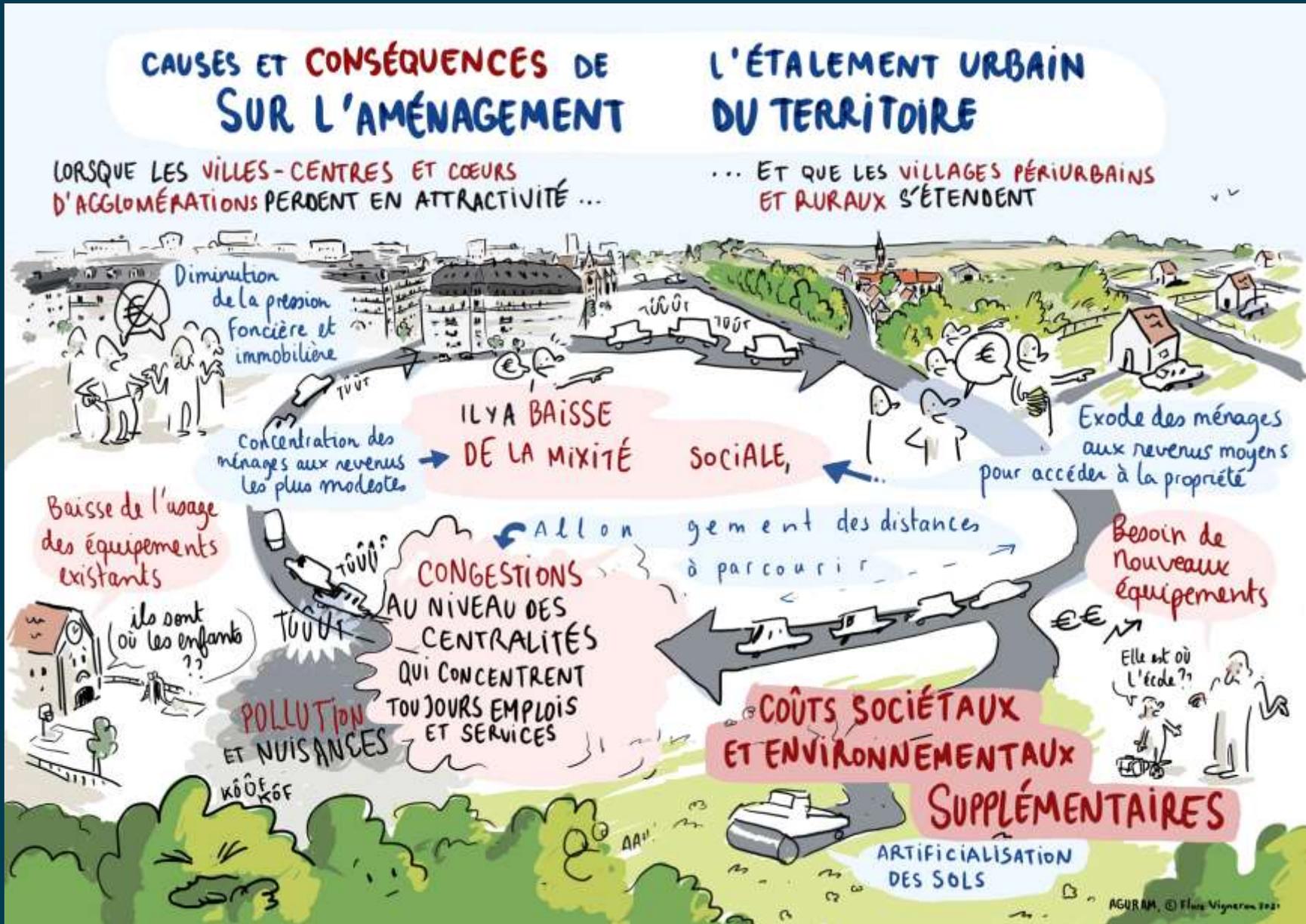
2] LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

1

LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

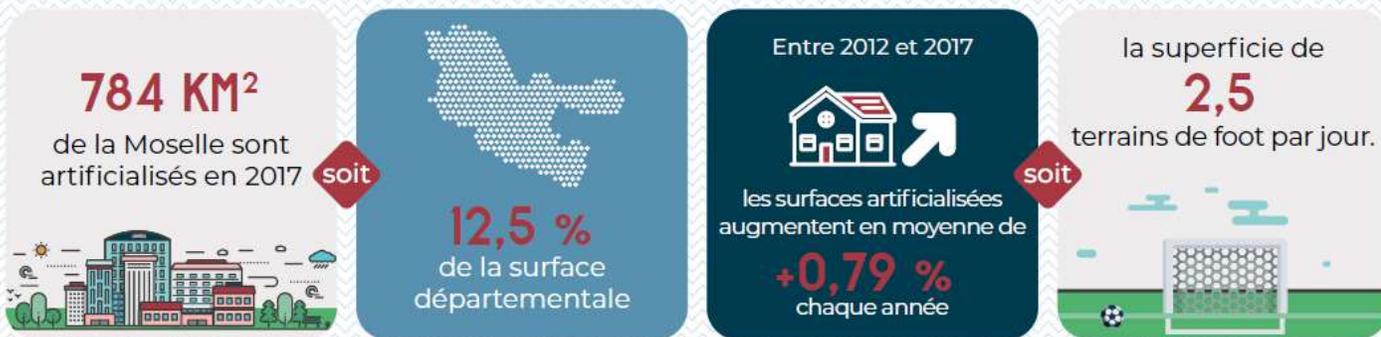


La loi Climat & résilience souligne en quelque sorte l'échec national depuis 20 ans pour stopper l'étalement urbain au détriment des terres agricoles et naturelles.

Elle vise à changer totalement le modèle d'aménagement à l'œuvre depuis l'après-guerre afin de stopper la destruction des sols d'ici 2050.

1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

Une consommation foncière importante en France



TAUX D'ARTIFICIALISATION MOYENS PONDÉRÉS PAR LA POPULATION DE QUELQUES ÉTATS MEMBRES DE L'UNION EUROPÉENNE

Pays	Superficie en km ²	Artificialisé d'après Corine land cover	Soit en km ²	Habitants en millions eurostat 2018	km ² nécessaires pour 10 000 hab
France (métropole)	543 940	5,5	29 917	64	4,7
Allemagne	357 021	9,4	33 560	83	4,0
Royaume-Uni	242 900	8,3	20 161	66	3,1
Pays-Bas	37 354	13,4	5 005	17	2,9
Espagne	510 000	2,7	13 770	47	2,9
Italie	301 336	5,3	15 971	60	2,7

Sources : AGURAM d'après les données de l'agence européenne de l'environnement

Christophe Béchu, Ministre de la transition énergétique et de la cohésion des territoires :

« En 50 ans, nous avons plus artificialisé qu'en 500 ans. Et ça n'est absolument pas corrélé au fait que nous aurions gagné davantage de population en 50 ans qu'en 500 ans.

C'est un modèle où on s'est mis à construire au milieu de pelouse et en grignotant un espace agricole qui avait perdu aux yeux de beaucoup la nécessité d'être préservé pour pouvoir nourrir les hommes. **Ce mouvement d'artificialisation, il est plus important que dans nos pays voisins.**

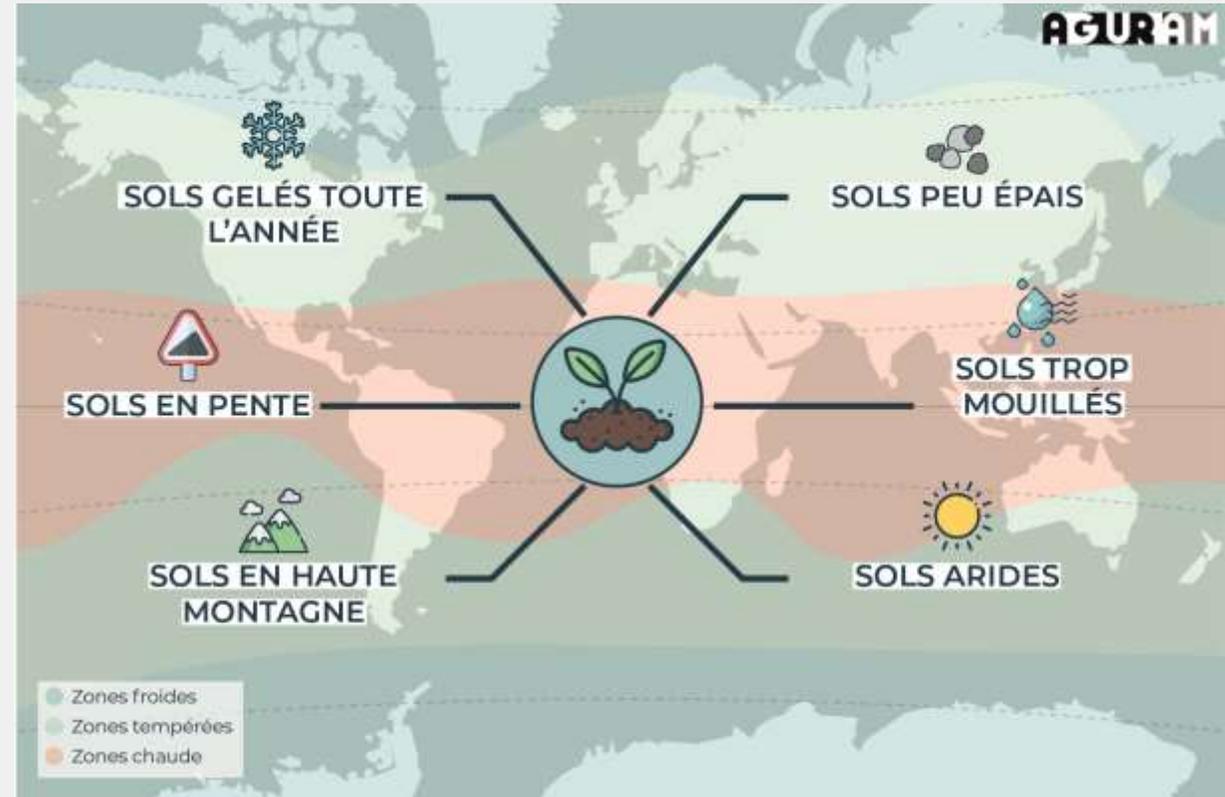
C'est lié à nos modes de vie, le fait d'aller faire des zones commerciales de périphérie, le fait de faire des zones pavillonnaires parfois très étendues en surface, ont grignoté des espaces forestiers, des espaces agricoles, etc. ».

Déclaration à la presse le 21/06/2023

1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

Les sols, une ressource précieuse

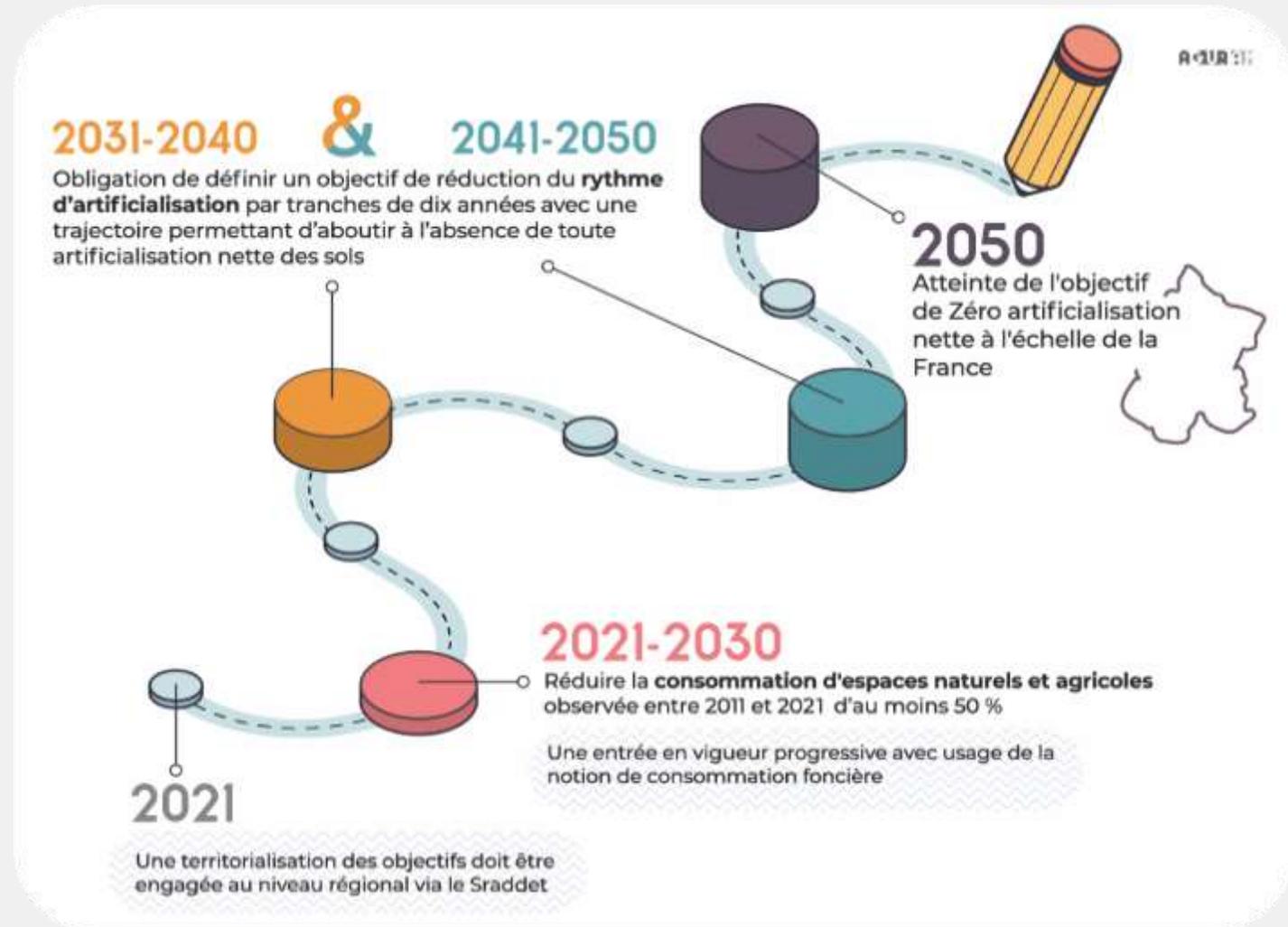
- ◆ Sur terre, seulement **15 % des sols sont fertiles** pour l'agriculture. Quasiment tous nos aliments proviennent des sols.
- ◆ En France **27 millions d'hectares sont cultivables soit la moitié du territoire**. C'est une richesse rare à l'échelle planétaire.
- ◆ **La salinisation des eaux** qui rend des terres agricoles stériles et même arides va perturber le système alimentaire mondial.



1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

Une transformation temporelle de l'acte de bâtir

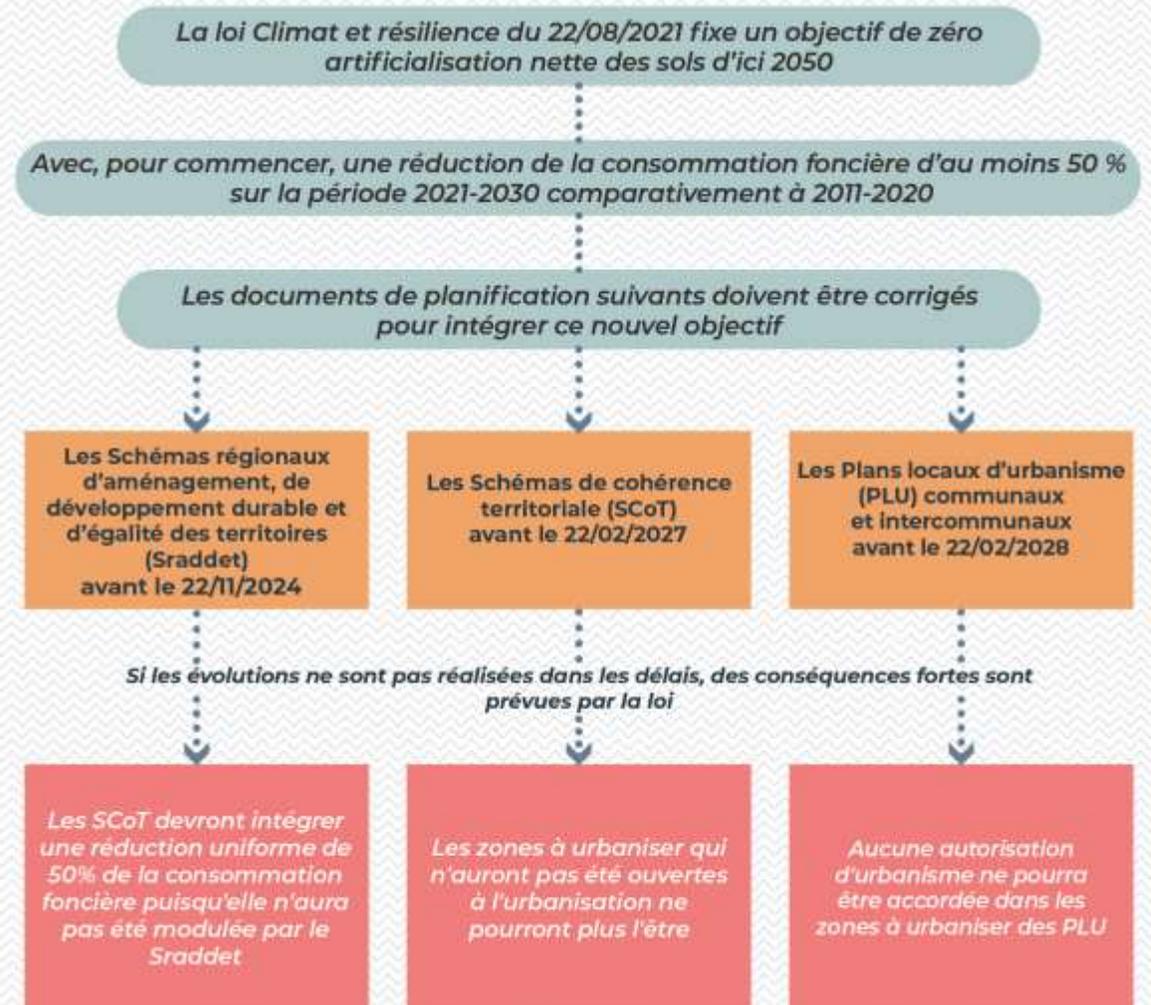
- ◆ Une obligation de **réduire la consommation foncière d'au moins 50 %** pour les 10 prochaines années... sans garantie que ce premier objectif soit atteignable...
- ◆ **Le terme d'artificialisation n'est pas utilisable avant 2031** : sur 2021-2031, les objectifs de réduction de la consommation foncière valent objectifs de réduction de l'artificialisation.



1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

Tous les documents d'urbanisme doivent évoluer

- ◆ **L'ensemble des délais** prévus par la loi Climat & résilience pour les documents de planification ont été modifiés par la loi sénatoriale du **20/07/2023**.
- ◆ **Les différents délais sont globalement incohérents avec les objectifs de la loi.** La mise à jour de la hiérarchie des normes doit être terminée en 2028 alors que la loi fixe un objectif de -50% de consommation foncière sur 2021-2031.



1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

La problématique des temporalités

- ◆ La loi Climat maintient la notion de consommation foncière jusqu'en 2031... et la mise à jour de la hiérarchie des normes, longue, **risque de provoquer des changements limités jusqu'à cette date.**
- ◆ La **véritable révolution** doit donc s'opérer en **2031** avec l'avènement de la notion d'artificialisation.



Guillaume CHAINEAU, avocat associé Adaltys :

« Il en résulte dès lors un décalage qu'il faudra parvenir à gérer puisque les documents d'urbanisme devant traduire la réduction de 50 % du rythme de consommation foncière sur la décennie 2021-2031 pourront donc être approuvés jusqu'au début de l'année 2028.

La réalité de la démarche incitative et d'encadrement que doivent porter notamment les PLU(i) pour lutter contre la consommation foncière se trouve donc interrogée, puisque **le compteur de la consommation tourne depuis 2021 et qu'il faudra justifier de l'atteinte de l'objectif en 2031** ».

Interview sur le site de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales, 27/07/2023.

1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ?

La définition de la friche et son décret

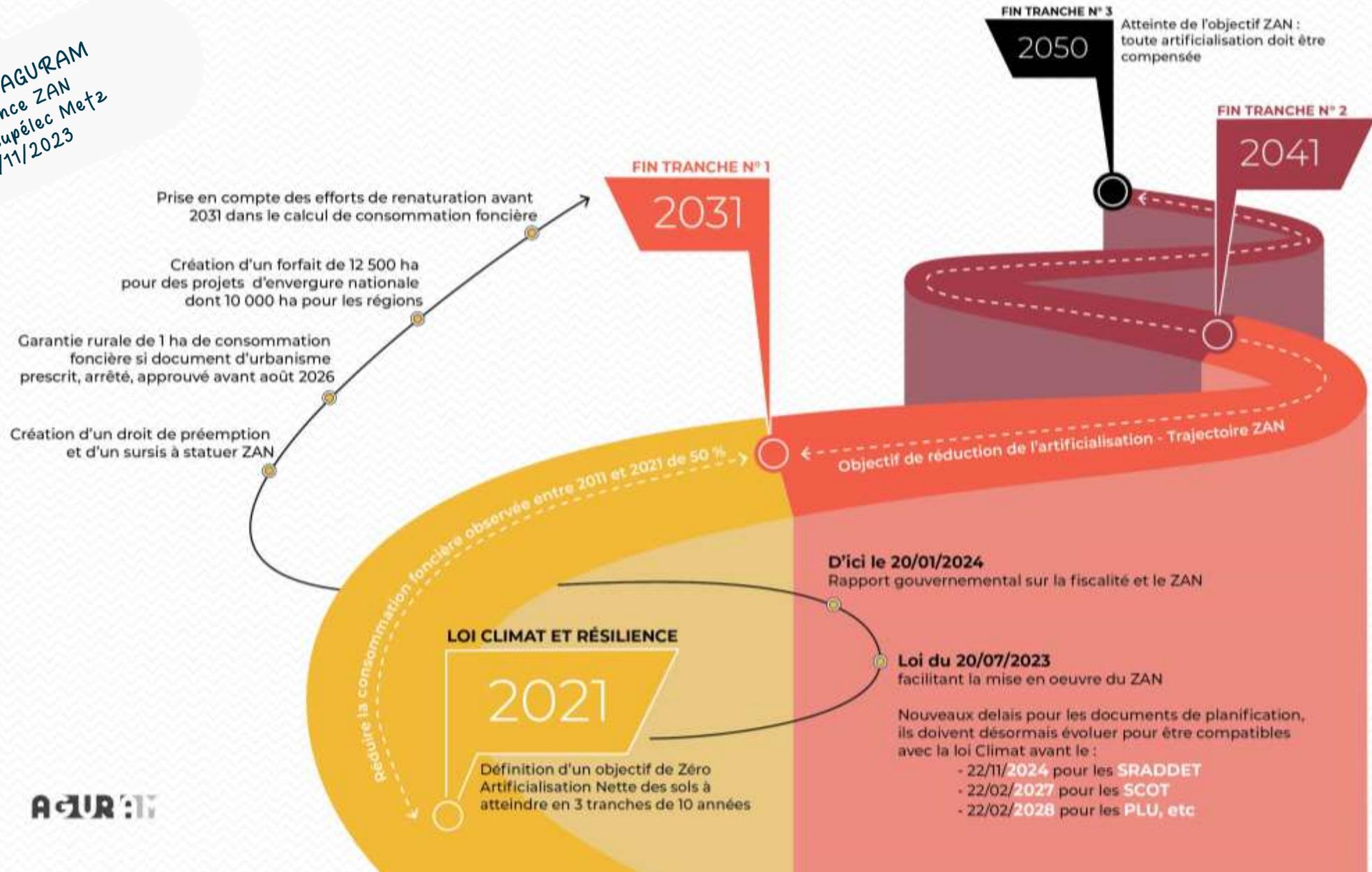
- ◆ Depuis la loi Climat & résilience, **une définition de la notion de friche** figure dans le Code de l'urbanisme. Il s'agit de : *« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables »*.
- ◆ Un décret était en consultation publique jusqu'au 15/11/2023. **Il précise les modalités d'usage de la définition de friche, chose importante car une friche peut bénéficier de dérogations au PLU (emprise, hauteur, stationnement) et du fonds vert notamment.**

Les 2 critères d'identification des friches :

- 1] Le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier en tenant compte : d'une concentration élevée de logements vacants/d'habitat indigne, des locaux ou équipements vacants ou dégradés, l'existence de pollution et un coût élevé de réemploi pour un autre usage.
- 2] L'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables : une occupation transitoire ne remet pas en cause le statut de friche et les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ne peuvent être vus comme des friches.

1. LE ZAN : OÙ EN EST-ON ? – LOI DU 20/07/2023

© SCOTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



2

LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

Pour l'habitat...

- ◆ **Construire dans des espaces déjà bâtis...** sans pour autant supprimer tous les espaces verts dans un contexte de dérèglement climatique (îlots de chaleurs, infiltration des eaux pluviales, etc.).
- ◆ **L'acceptation sociale** des opérations qu'elles soient en densification ou en extension, **notamment dans le périurbain** où les gisements seront plus nombreux.
- ◆ Plus de difficultés à travailler dans les tissus existants ou sur des friches : **des études et des coûts cachés** avec bien souvent des risques à prendre en compte (pollution, inondation, etc.).

Vue dans la presse :

« Non, un arbre centenaire ne peut être remplacé par cinq jeunes arbres : il est irremplaçable dans les échelles de temps qui nous concernent, en raison du carbone qu'il contient, qu'il continue de capter, de son importance dans la régulation du cycle de l'eau et du microclimat local ».



Abbaye de Sablonceaux : un Noyer noir de 18 mètres de hauteur et d'une envergure du houppier de 35 mètres.

2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

Pour l'habitat...

- ◆ **La nécessité de maintenir une mixité sociale** avec une proximité entre les logements et les lieux d'emplois.
- ◆ **Des espaces de commerces et activités monofonctionnels** à investir dans les prochaines décennies : élargissement d'action cœur de ville aux entrées de ville, etc..
- ◆ Si la densité est généralement vue de manière négative, **le type d'architecture conditionne grandement la perception des populations.**
- ◆ Les difficultés techniques de **la surélévation des constructions existantes.** La majeure partie du temps, cela nécessite la compétence d'ingénieurs spécialisés en plus des architectes.

La Place Saint-Louis de Metz :

- **RDC** : commerces ou ateliers avec par exemple, des parmentiers, drapiers, couteliers, boulangers, banquiers, vendeurs de vêtements.
- **R+1** : logements des nobles avec de hautes fenêtres pour capter le maximum de lumière.
- **R+2** : chambres des nobles.
- **Combles** : logements réservés aux domestiques.
- **Faîtage au niveau de la façade** : créneaux en pierre qui témoignent de la richesse du propriétaire.



2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

Urbanisme, santé et architecture....

- ◆ Une aire où **l'espérance de vie est supérieure à la moyenne** autour de Punta la Marmora, le plus haut sommet de Sardaigne, au centre de l'île.
- ◆ L'alimentation via les potagers locaux est gage de longévité comme le relief dont **les rues en lacets et les sentiers escarpés** maintiennent les personnes âgées en forme.
- ◆ Les maisons familiales de couleurs vives comprennent de nombreux escaliers et sur plusieurs étages. Naguère, chaque nouveau mariage était suivi par le rajout d'un étage...
- ◆ **Les maisons mitoyennes et les rues enchevêtrées favorisent aussi les rencontres entre les habitants** et ces interactions sociales permettent de libérer de l'ocytocine ce qui diminue le stress.

Villagrande Strisaili en Sardaigne



Article dans Le Figaro – 15/07/2023

2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

Le ZAN ne doit pas être un affrontement entre logements individuels et collectifs

- ◆ Il s'agit plutôt de pouvoir répondre à la pluralité des besoins et aux différents budgets des populations **dans de bonnes conditions urbaines, sociales, et environnementales.**
- ◆ **Les quartiers « modernes »**, qui se ressemblent tous d'une ville à une autre, qu'il s'agisse d'immeubles ou de maisons individuelles, **ne constituent pas des solutions.** L'adaptation au contexte local doit primer.
- ◆ **Les tissus anciens sont ceux qui présentent le plus de potentiel pour créer** de nouveaux logements de qualité, la densité peut donc être heureuse. Le **pavillonnaire périurbain intégré** est aussi intéressant.



Démolition de 6 tours à Vénissieux en 1994. Le Figaro

2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

L'insertion architecturale en vecteur d'attractivité

Des logements collectifs qui reprennent les codes de l'individuel à Woippy



Plan local d'urbanisme (PLU)

Dans le contexte à venir d'une raréfaction puis disparition du foncier en extension des tissus urbains existants, il constitue l'outil clé pour réglementer les tissus urbains existants.

Il permet de figer certains aspects (emprise, hauteurs, implantations) ou au contraire d'ouvrir des possibilités futures...

2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

Pour les activités...

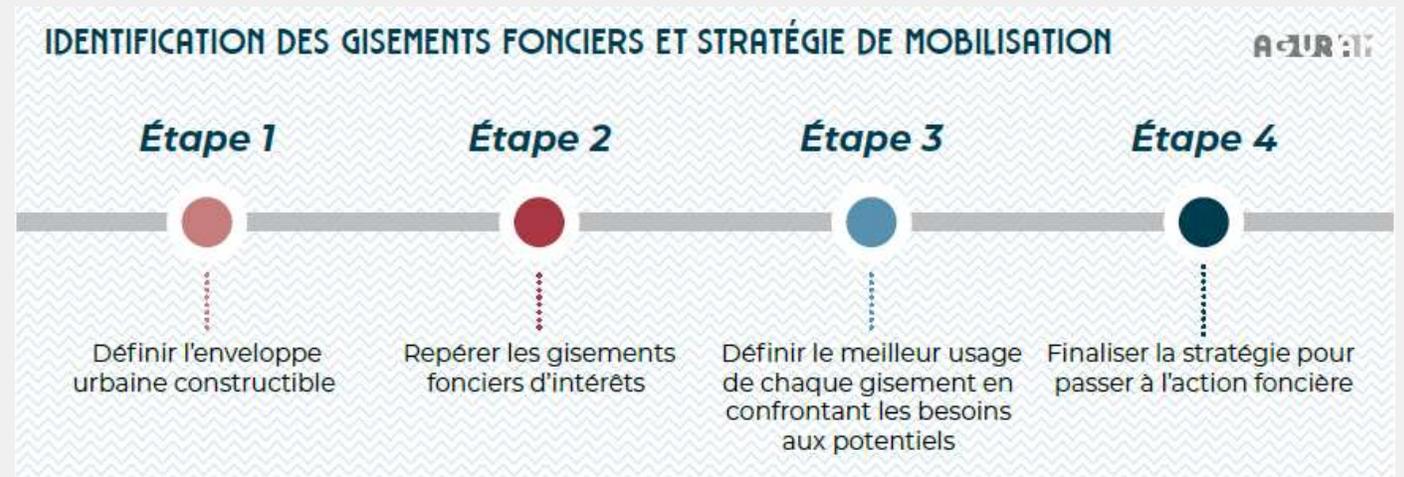
- ◆ Un paradoxe entre **requalifier les friches les mieux situées pour créer de l'habitat** et la nécessité d'accueillir à nouveau de l'emploi dans les tissus existants où d'autres vocations multiples (équipement, renaturation, etc.).
- ◆ **Une vigilance à avoir sur la « fausse densification »** : celle qui déplace des emplois hors des tissus urbains, par exemple pour construire des logements sur un garage automobile. En réalité, cela génère des déplacements supplémentaires.
- ◆ Le **SRADDET doit définir la localisation préférentielle des constructions consacrées au développement industriel**. Ce changement doit favoriser la trajectoire ZAN grâce à une réflexion portée à l'échelle régionale (loi industrie verte du 23/10/2023).



2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT

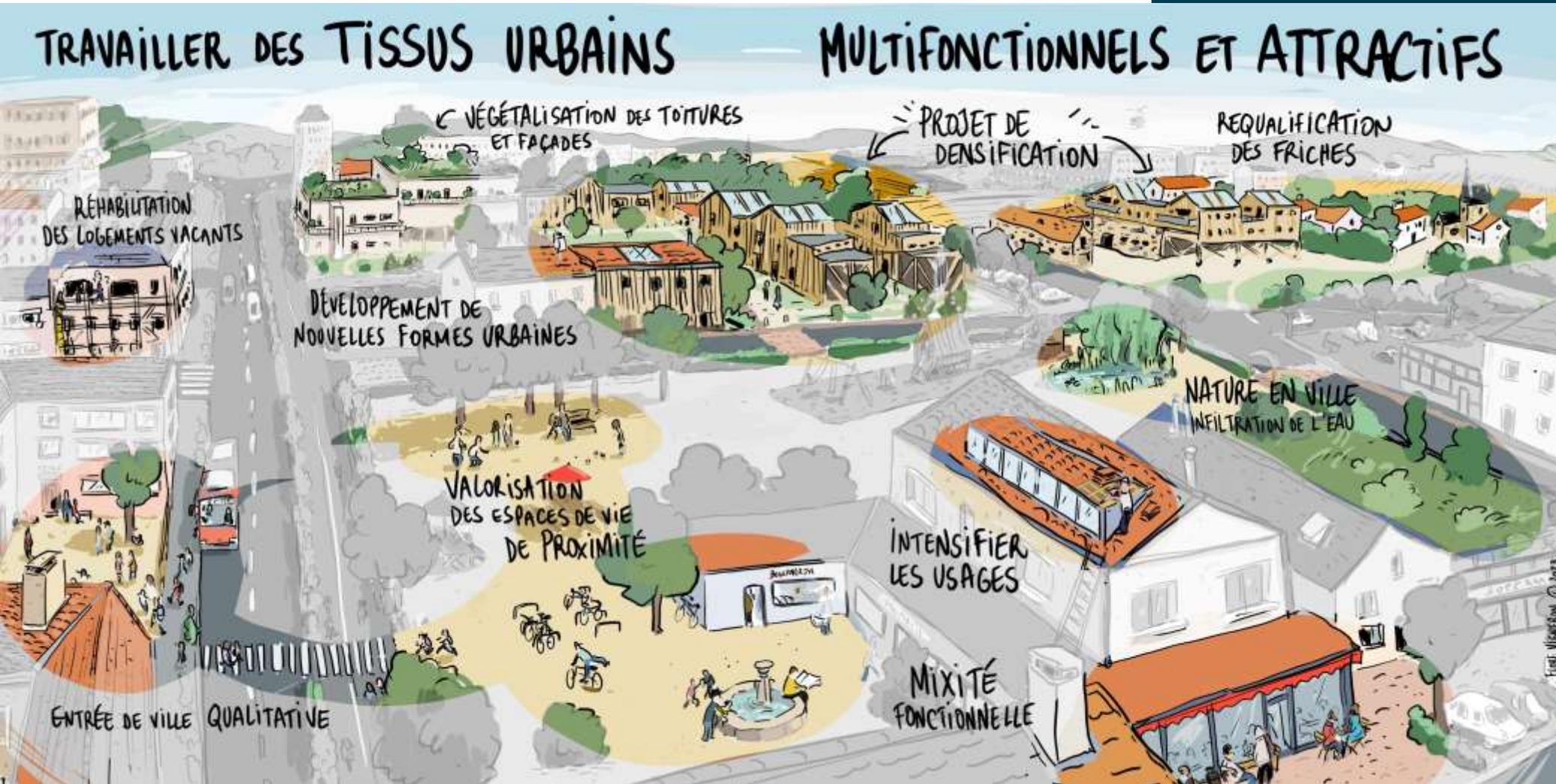
L'observation & la stratégie foncière

- ◆ La loi Climat impose **d'observer les tissus urbains existants** pour tirer profit des possibilités qu'ils offrent à l'aide **des observatoires de l'habitat, du foncier et des zones d'activités économiques**. **Cela doit permettre aux élus d'adopter des stratégies** : quels sont les meilleurs sites, terrains, bâtiments pour quels usages : logements ? activités ? équipements ? mixité ? pour ensuite **les traduire dans le PLU...**



- ◆ **Les divisions et petites parcelles nécessitent des notaires qualifiés pour établir des servitudes**. Or, ils sont désormais plus orientés vers le droit des familles et les ventes immobilières que par le passé...

2. LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA LOI CLIMAT



Florence BRUTUS,
Présidente de la
région Occitanie :

« Sur le ZAN, le gouvernement a mis la charrue avant les bœufs. La fiscalité n'a pas été adaptée car reconstruire la ville sur la ville, ça coûte toujours plus cher que d'utiliser des terrains vierges à la périphérie ».

Article du Monde
03/11/2023
Les maires plongés dans les tourments du ZAN

Comment bâtir en zone bâtie ?

Retours d'expérience



Les projets Bimby *construire dans mon jardin*

Les projets Bimby

construire dans mon jardin



*La démarche
à l'échelle du SCoT
des Vosges centrales*



Michel Heinrich

président du SCoT des Vosges centrales, de la FédéSCoT et de la communauté d'agglomération d'Épinal

Paul Lempérière

urbaniste, team lead Strasbourg & co-founder chez Villes vivantes



*Bimby / Bunti
des solutions pour accueillir
habitants & entreprises ?*



Les projets Bimby

construire dans mon jardin



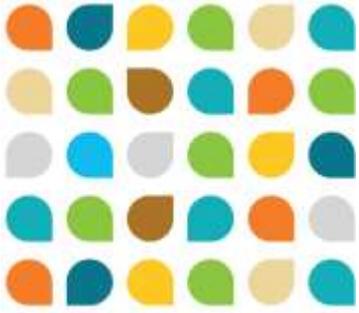
.....

La démarche
à l'échelle du SCoT
des Vosges centrales



Michel Heinrich

président du SCoT des Vosges
centrales, de la FédéSCoT et de
la communauté d'agglomération
d'Épinal



Expérience : Bimby-Bunti SCOT des Vosges Centrales Michel Heinrich, Président



Densification douce Bimby-Bunti

Proposer un conseil désintéressé aux propriétaires pour les aider à mûrir leurs projets :

Bimby : créer un logement neuf pour eux-mêmes ou pour un tiers par vente d'une partie de leur terrain

Bunti : restructurer des logements vacants ou occupés





Le territoire des « Vosges Centrales »

Un territoire rural

154 communes

133 100 habitants

2 EPCI :

- CA d'Épinal

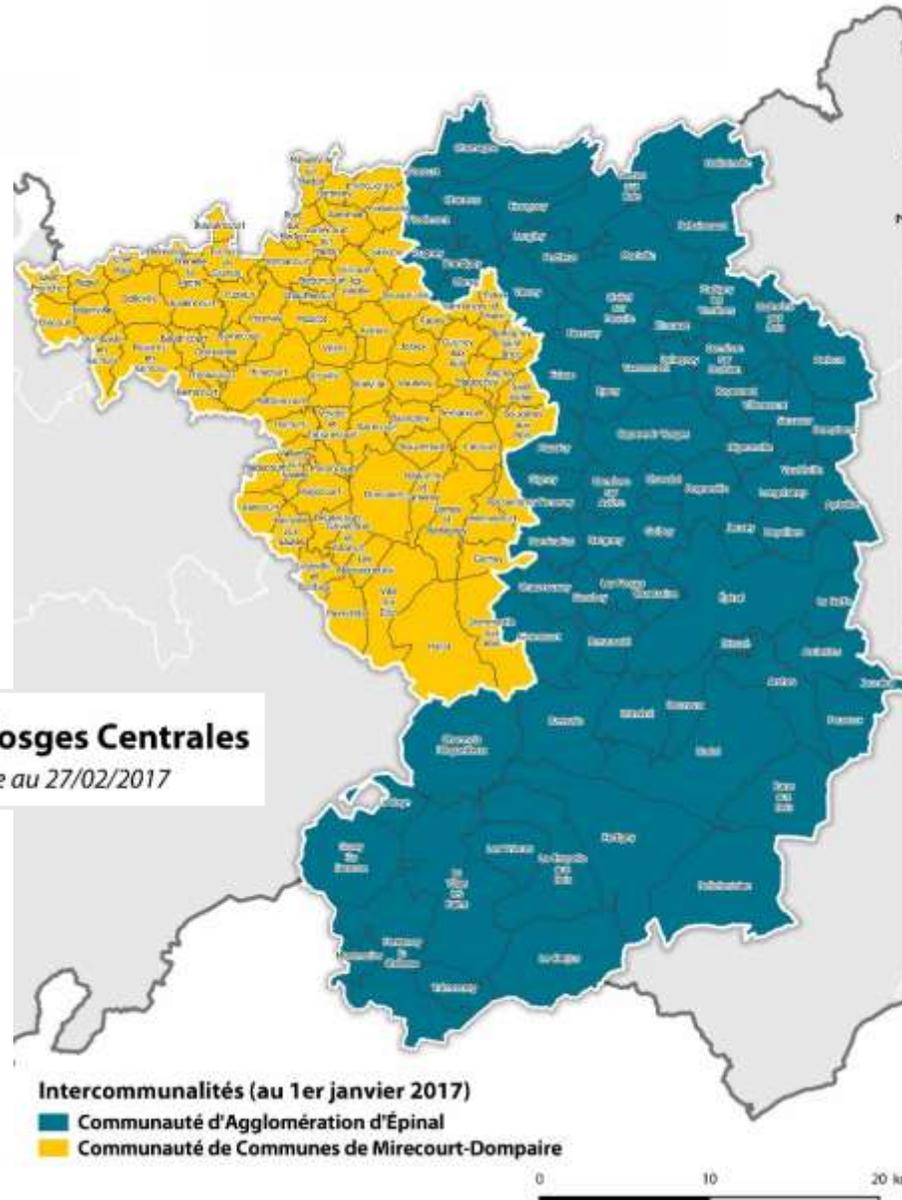
78 communes

et 113 600 habitants

- CC de Mirecourt-Dompaire

76 communes

et 19 500 habitants



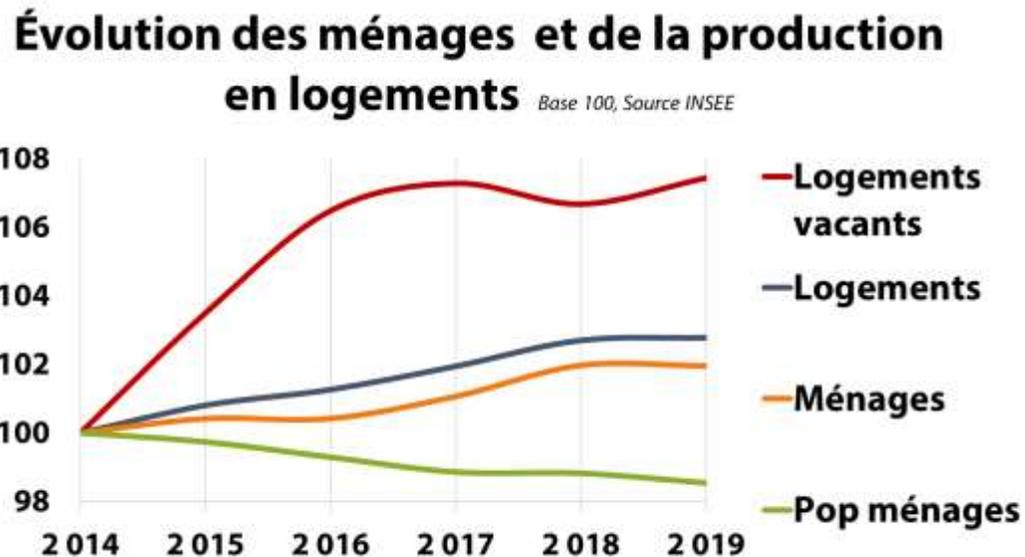
SCoT des Vosges Centrales
Périmètre au 27/02/2017

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

51 900 emplois
70 260 logements
dont 7 960 vacants

Pourquoi Bimby-Bunti à l'échelle du SCoT ?

- Révision engagée en 2014 et approuvée en 2019 pour changer de modèle d'aménagement et être plus économe en foncier
 - Puis seconde révision en 2021 pour couvrir tout le territoire
- => Lancement de Bimby-Bunti en 2017 pour accompagner le changement de modèle du SCoT préfigurant le ZAN...



Taux de vacance SCOT
2020 : 11 %

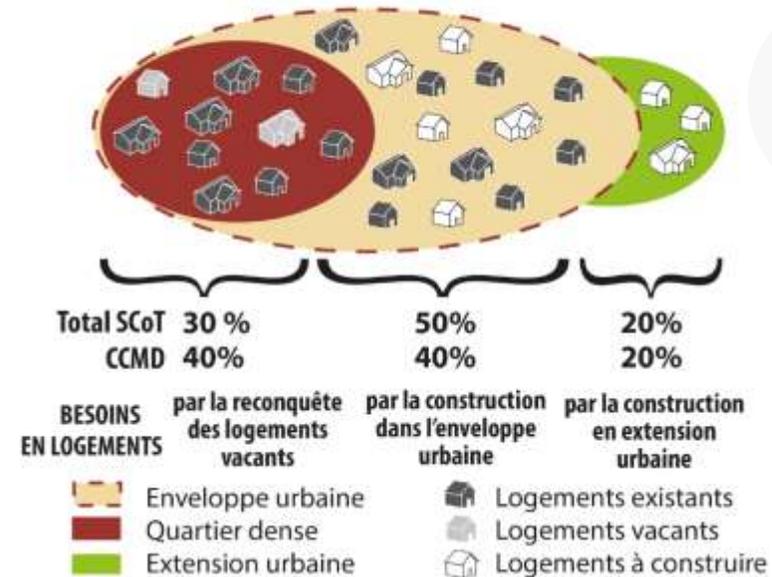
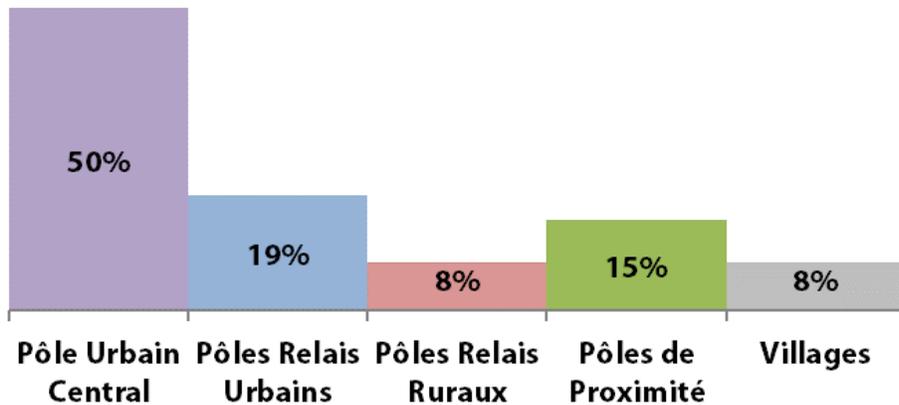
**3 logements neufs créent
1 logement vacant en
plus entre 2014 et 2019**

Objectif SCoT = Une réduction de la consommation foncière « Facteur 4 » par rapport à 2001-2014, soit 328 ha entre 2014 et 2030 dont 84 ha pour l'habitat pour un objectif de 5 800 logements à produire entre 2014 et 2030



Nouvelle priorité du SCOT : Consolider les pôles structurants et les cœurs de villages

Scénario souhaitable de répartition des logements
2014 - 2030



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

- Répartir la production de logements pour consolider les pôles structurants et les cœurs de villages et stopper l'extension urbaine dans les villages
- 80 % des logements doivent être produits dans l'enveloppe urbaine
- 30 % des besoins en logements sont à satisfaire par reconquête du parc vacant
- Rénover les bâtiments dégradés et énergivores

Fort engagement des élus dans la démarche

- Désignation d'un élu ambassadeur Bimby-Bunti pour relayer l'information dans sa commune
- Création de postes par les deux EPCI pour résorber la vacance
- L'équipe de Villes Vivante et une personne dédiée au SCoT viennent en appui des élus communaux et des services intercommunaux « vacance » pour les cas les plus difficiles.

Réseau des élus ambassadeurs
BIMBY- Bunti



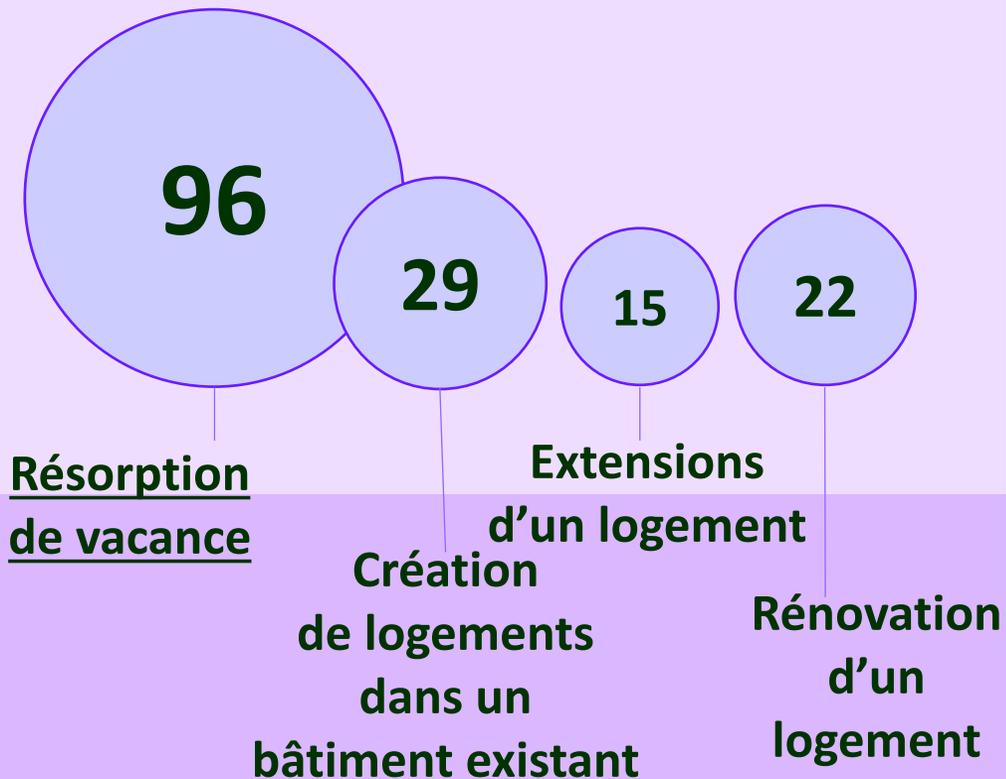
Des résultats concrets dans le sens du SCOT

221 logements aboutis

73 % dans l'existant (2017-2023)

162 Logements BUNTI

59 Logements BIMBY



Des résultats concrets dans le sens du SCOT

221 logements aboutis sur tout le territoire

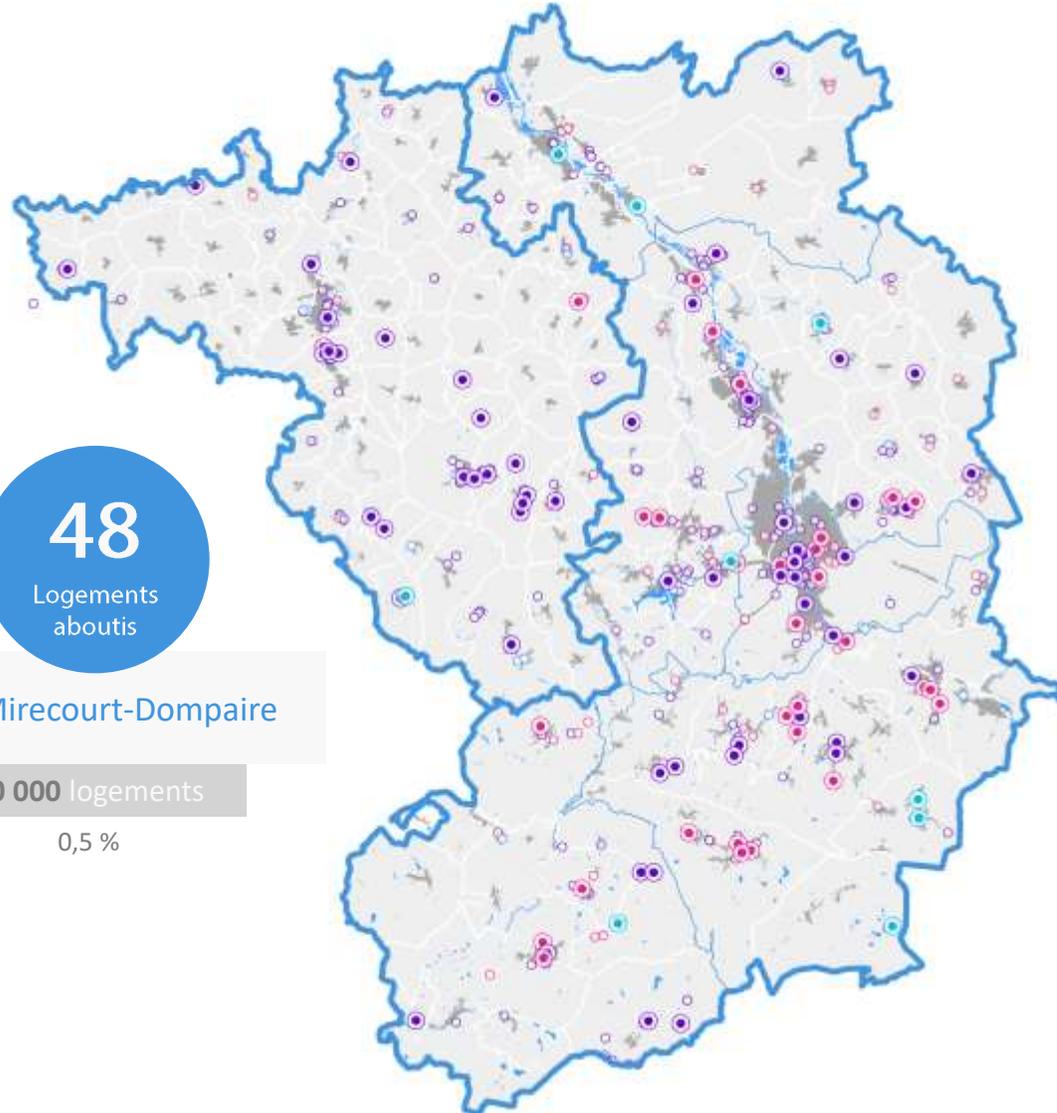
-  BUNTI
-  BIMBY
-  MIXTE

48
Logements aboutis

CC Mirecourt-Dompaire

10 000 logements

0,5 %



173
Logements aboutis

CA Épinal

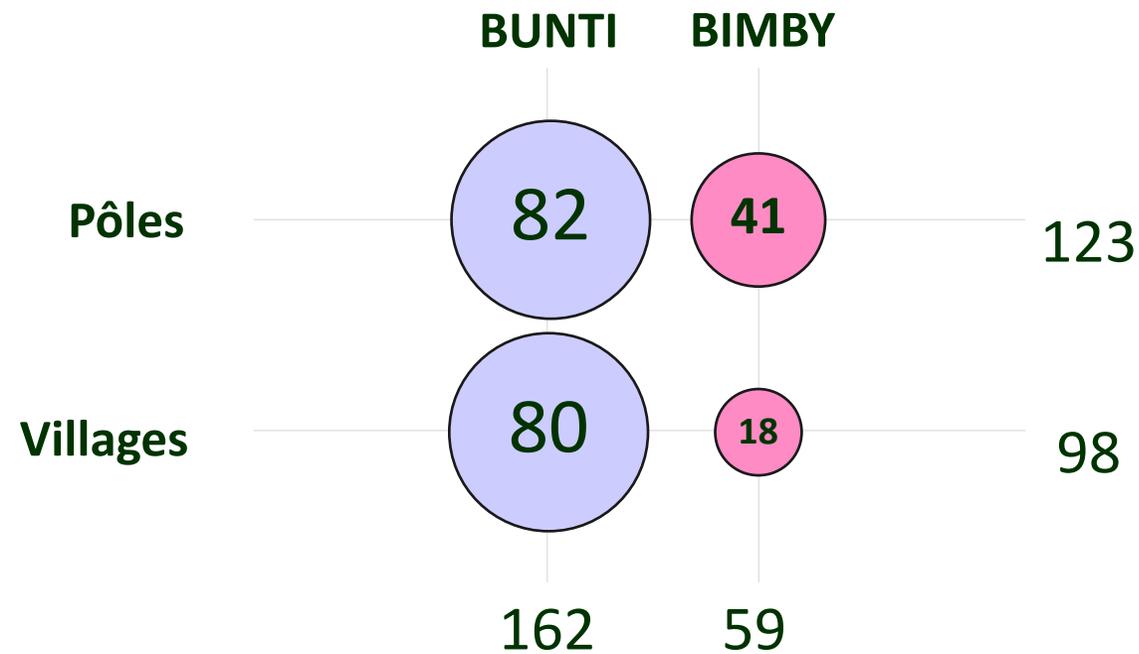
60 000 logements

0,3 %

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
Centrale Supélec Metz
20/11/2023

Des résultats concrets dans le sens du SCOT

La consolidation des pôles structurants avec Bimby
et revitalisation des cœurs de villages avec Bunti

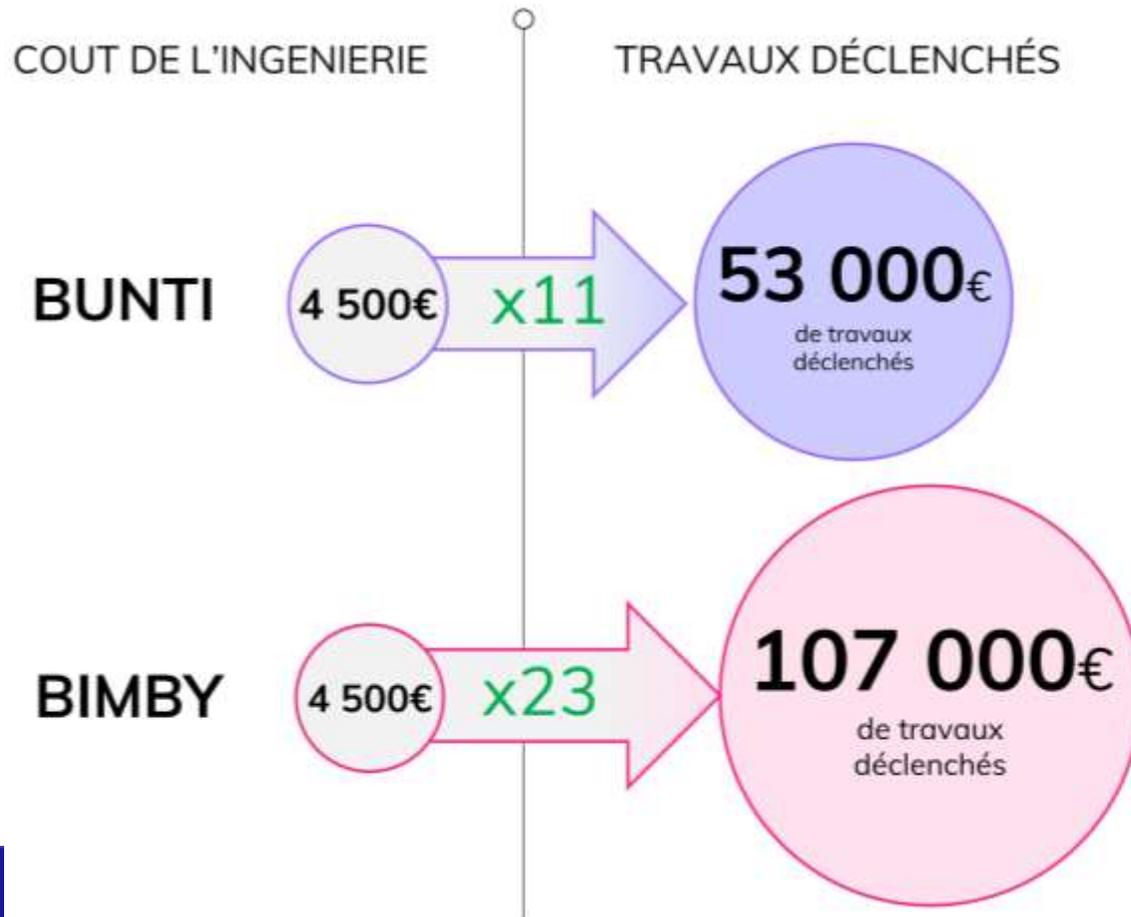


Un effet levier au plan économique

Partenaires financiers :
État au démarrage (TEPCV) 80 %



Département + Région Grand Est = 44 %



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

=> Un enjeu de massification du renouvellement urbain pour adapter le bâti existant aux besoins actuels

Les projets Bimby

construire dans mon jardin



Paul Lempérière

urbaniste, team lead Strasbourg
& co-founder chez Villes vivantes



*Bimby / Bunti
des solutions pour accueillir
habitants & entreprises ?*





©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

OPÉRATION
BUNTI BIMBY



Villes
Vivantes

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023





©SCoTAM-
Conférenc
CentraleSupé
20/11/20



©SCoTAM-
Conférenc
CentraleSupé
20/11/20

©SCoTAM-
Conférenc
CentraleSupé
20/11/20





©SCoTAM-
Conférenc
CentraleSupé
20/11/20



Villes Vivantes





©SCoTAM-
Conférenc
CentraleSupé
20/11/20



Villes Vivantes

Construction
d'une maison
neuve...

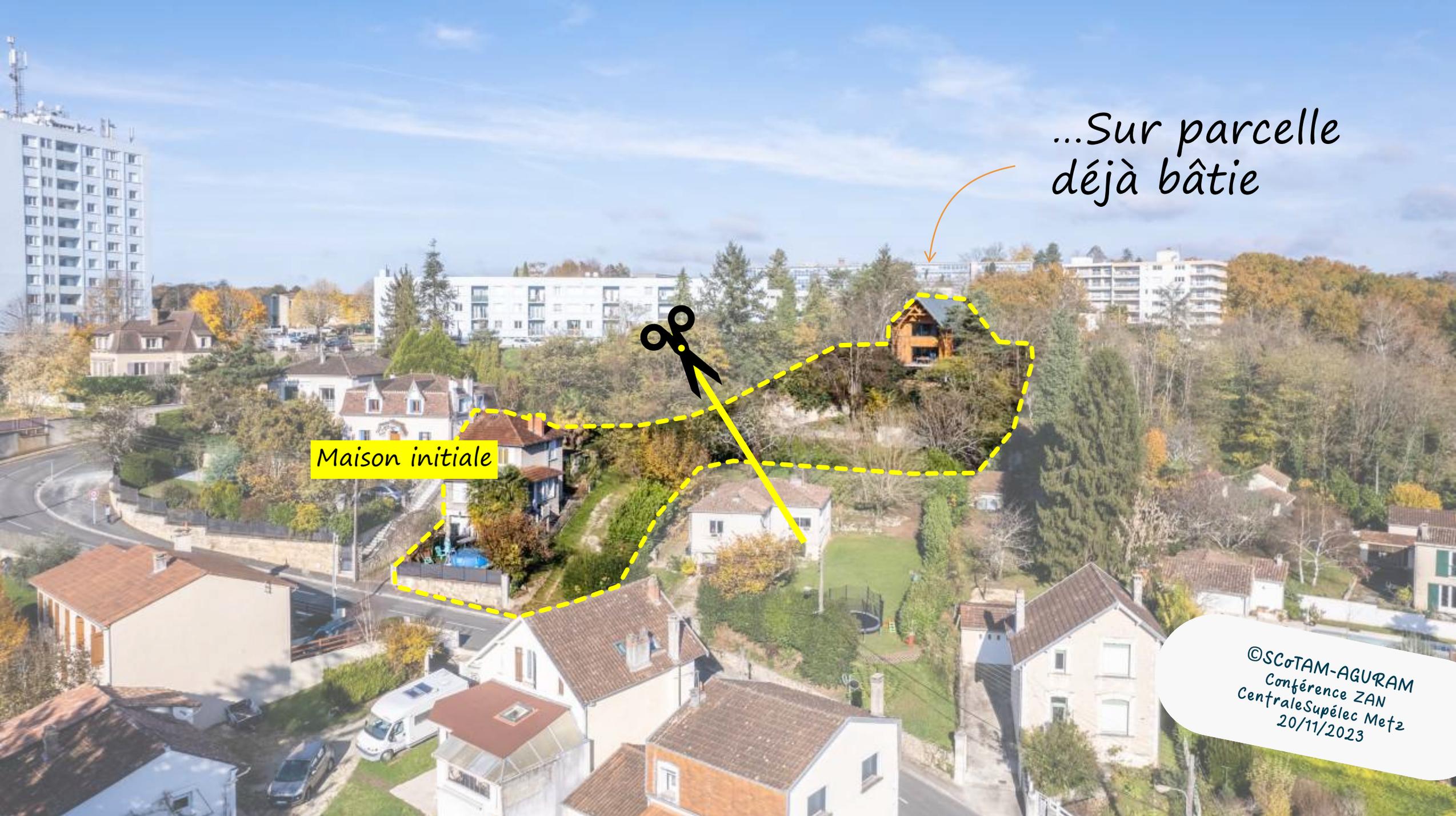


©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

...Sur parcelle
déjà bâtie

Maison initiale

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023





©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023





©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



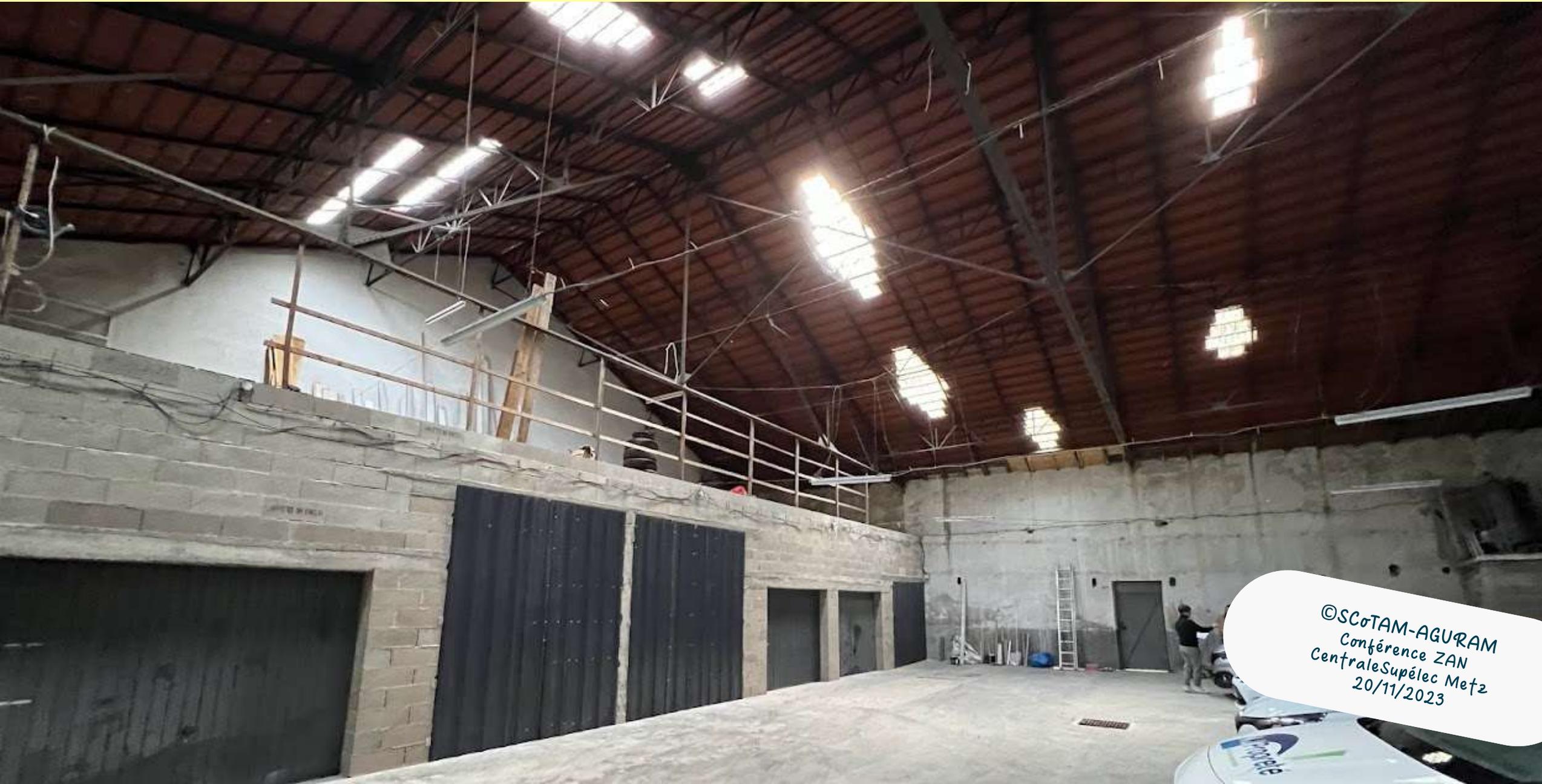
©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

An aerial photograph of a residential street. A large, grey, gabled hangar with a red-tiled roof is highlighted with a blue outline. A white arrow points from a yellow text box to the hangar. The street is lined with houses, and a road with a red car is visible in the distance. A billboard for '50%' is visible on a building in the foreground.

Hangar de 400 m² sous utilisé

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

« Et si j'aménageais un loft pour moi au-dessus des garages ?! »



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Entreprises : « Vous avez 80 % de chances que ce soit refusé par l'ABF »



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 1 : Evaluation des options

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

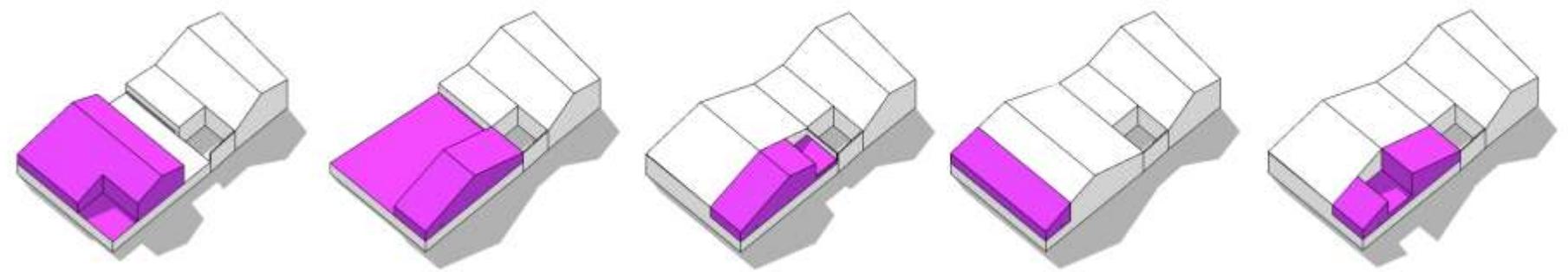
Option 1

Option 2

Option 3

Option 4

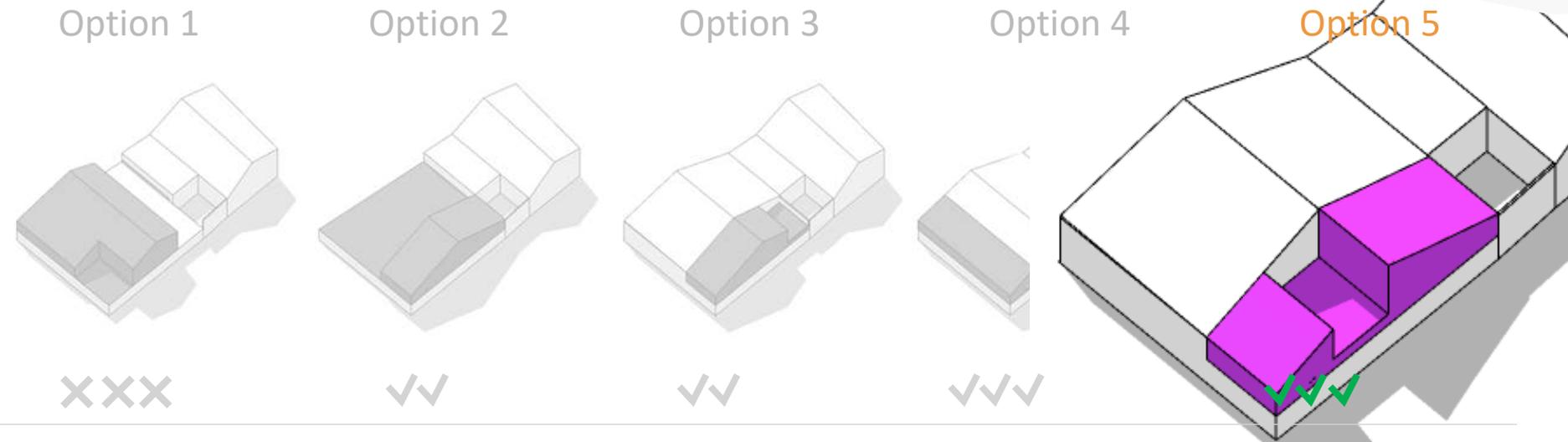
Option 5



Surface	XXXX	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓
Vis-à-vis	X	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓
Exposition	✓	✓✓	✓	X	✓✓
Coût	XXXX	XXXX	✓	✓✓	X
Espace extérieur	✓✓	✓✓✓	✓	XXXX	✓✓
Intégration patrimoniale	X	X	✓	✓✓	✓

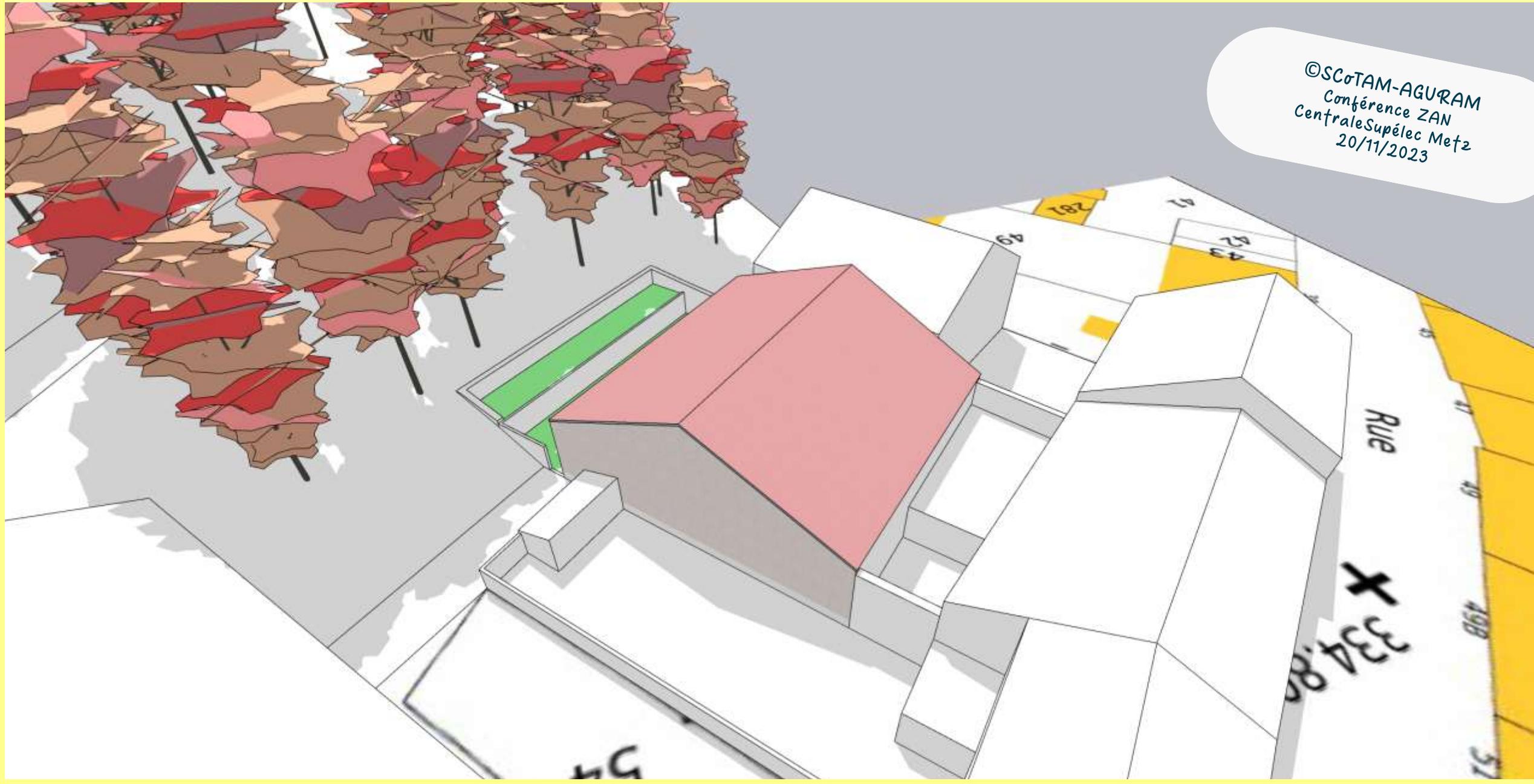
Etape 1 : Evaluation des options

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



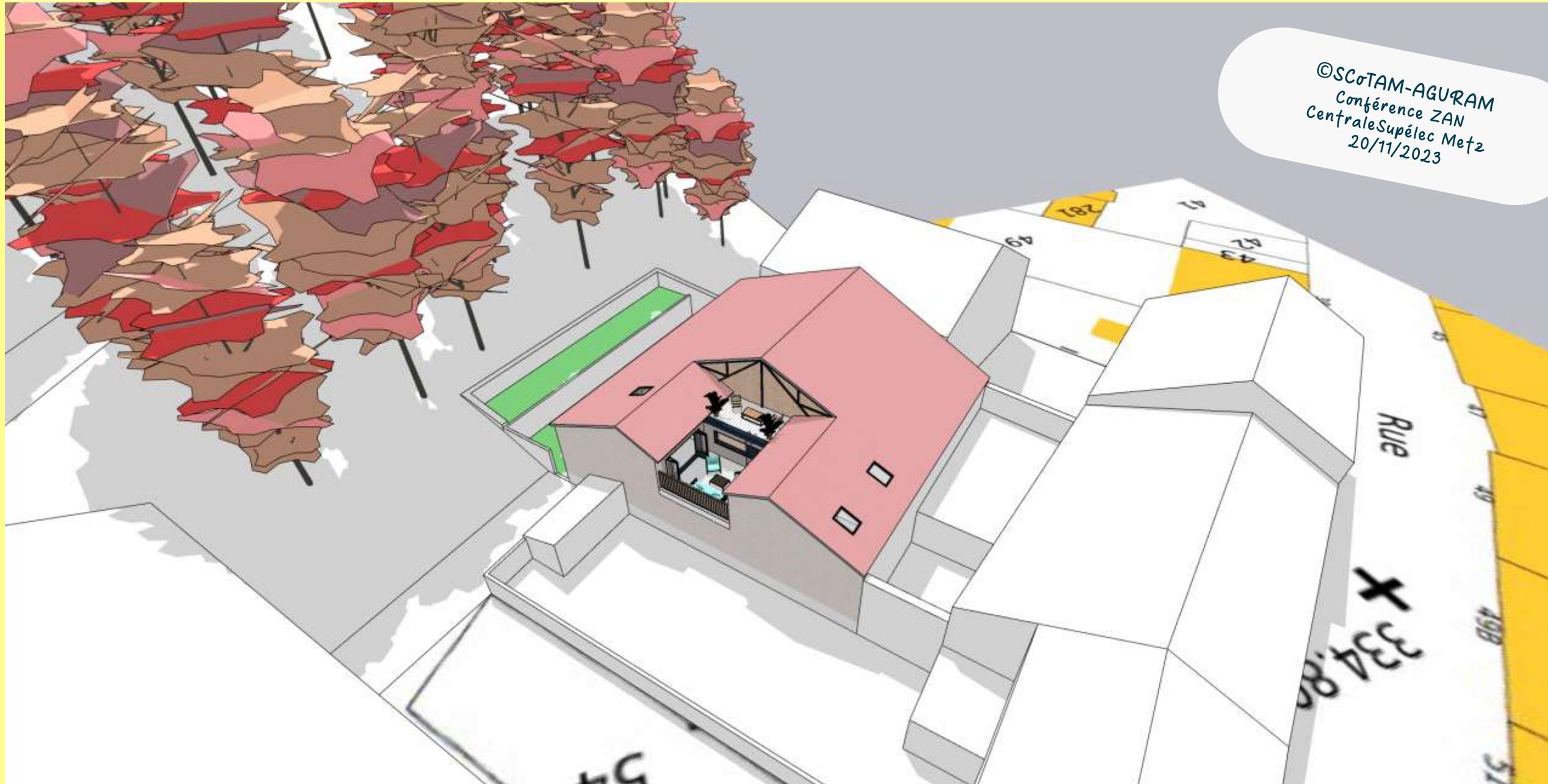
	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5
Surface	XXXX	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓
Vis-à-vis	X	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓
Exposition	✓	✓✓	✓	X	✓✓
Coût	XXXX	XXXX	✓	✓✓	X
Espace extérieur	✓✓	✓✓✓	✓	XXXX	✓✓
Intégration patrimoniale	X	X	✓	✓✓	✓

Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



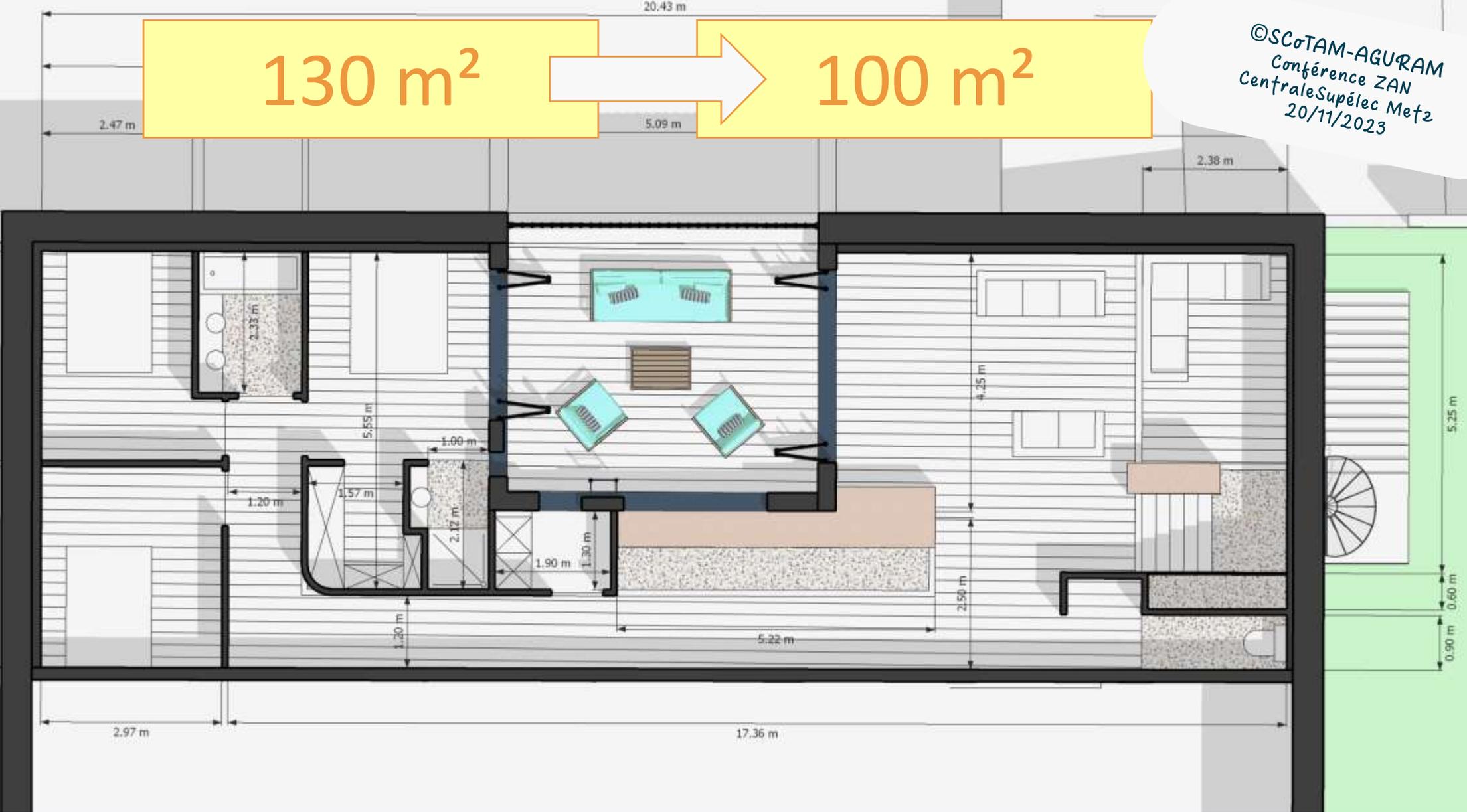
©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

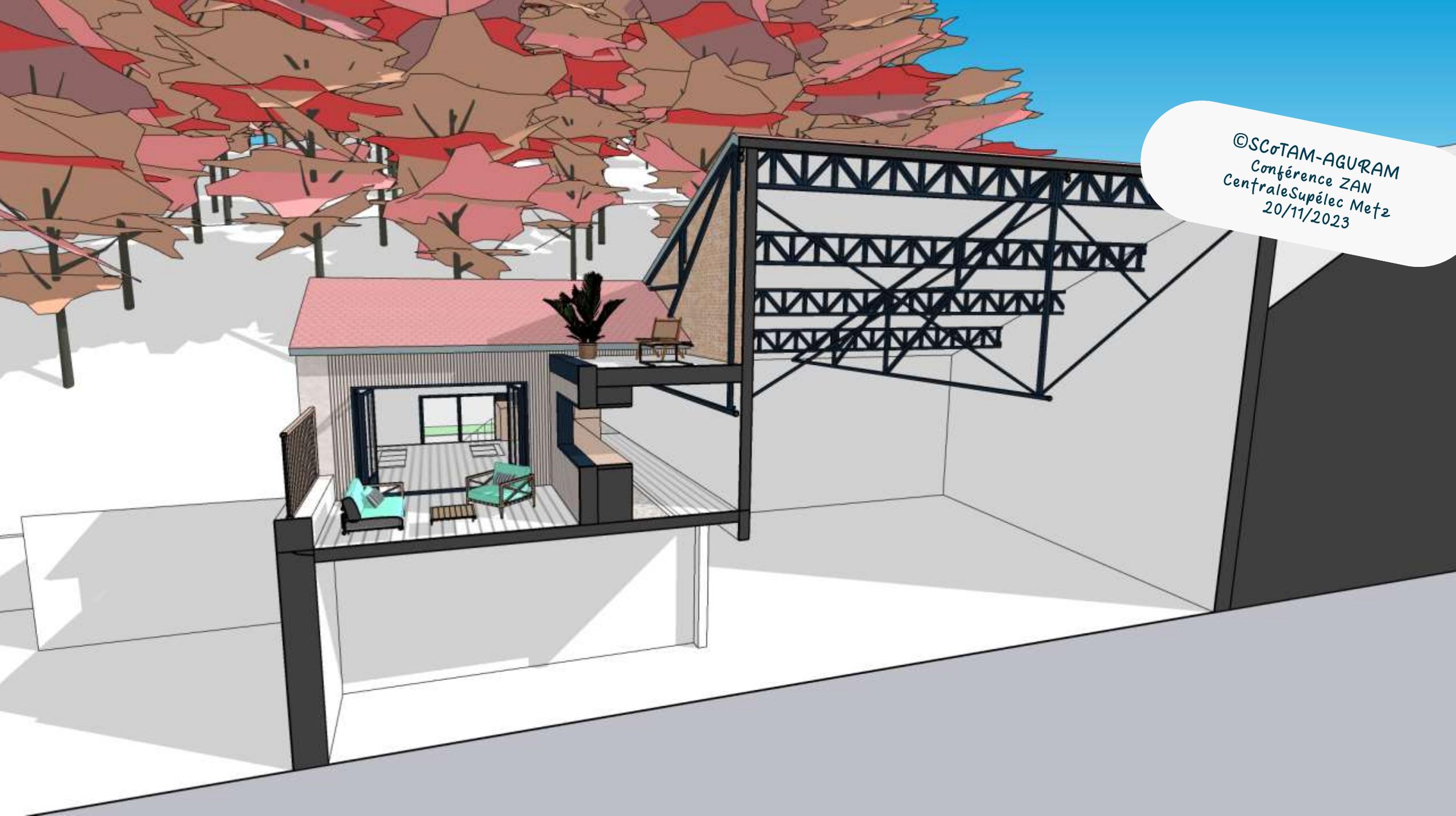
Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 3 : Diminuer la taille du projet pour tenir dans le budget de 150 k€





©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 4 : Présentation du projet à l'ABF

Aujourd'hui 20:53

Bonsoir,

Vous êtes inscrit au planning du prochain échange entre la ville d'Épinal et l'ABF qui aura lieu mardi 8 novembre à 9h. C'est moi qui lui présenterai le projet, je vous tiendrai au courant de l'issue 🙌🙌

Bonne soirée !

Bonsoir Paul, Merci de l'info ! Super 🙌 je croise les doigts pour le projet ! Et j'attends votre retour avec impatience ! Bonne soirée et bon week-end, merci encore pour votre aide !

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 4 : Présentation du projet à l'ABF

Aujourd'hui 20:53

Bonsoir,

Vous êtes inscrit au planning du
projet entre la ville
C'est
projet,
de

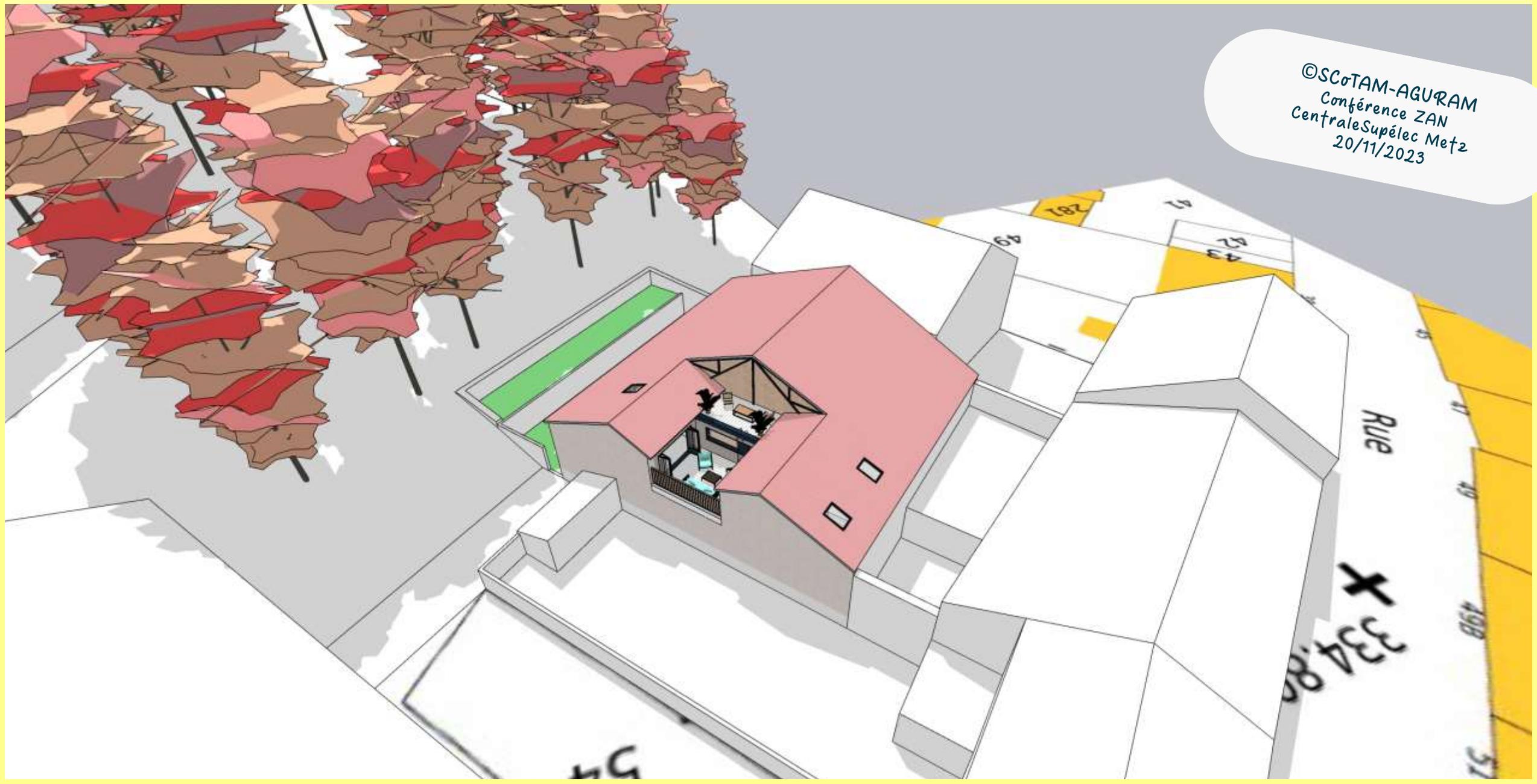
Projet
accepté par
l'ABF !

Bonsoir Paul, M
Super 🙌 je croise les doigts
pour le projet ! Et j attends votre
retour avec impatience ! Bonne
soirée et bon week-end, merci
encore pour votre aide !

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 5 : Convaincre le voisin

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Etape 5 : Convaincre le voisin

Bonjour Paul, nous avons eu la réunion hier avec le voisin, on à trouvé des compromis, mais il aimerait avoir un visuel avec la mise à jours des éléments modifiés ! C est possibles de vous demander Ça ?

Merci bonne journée et a bientôt,
cordialement Anthony Louis-Villemin

Bonjour,
Oui bien sûr,
Vous avez modifié quoi ?

Ils sont inquiet pour le vis à vis, il aimerait donc que le mur du patio en liens avec eux soit en pierre avec les pierre apparente, ils semblait etre d accord pour avoir la meme choses chez eux ! Avec une hauteur qui arriverait a peut pret a la hauteur de la nouvelle toiture ! Et il aimerait aussi que la terrasse au dessus de la cuisine ne soit pas exploitable, il pense que de cette

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Etape 5 : Convaincre le voisin



Et voilà !

Les deux dernières vues sont réalisées à hauteur d'œil d'un homme debout

Sur la dernière j'ai indiqué la hauteur du mur si vous zoomez : [2.35 m](#)

Super !! Oui j ai vue, je lui envoie les éléments, merci beaucoup je demandais pas autant de réactivité 😁 !!

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS		DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		N° DOSSIER
Déposée le 05/04/2023		N° PC 088 160 23A0019
Par :	SCI DELICES représentée par Monsieur LOUIS-VILLEMEIN Anthony	Surface de plancher existante : 300 m ² Surface de plancher créée : 105 m ²
Demeurant :	24 rue d'Ambrail 88000 ÉPINAL	Nombre de logements créés : 1
Pour :	Création d'un loft dans un bâtiment existant, comprenant la modification de toiture et la création d'ouvertures	Destination : Habitation
Sur un terrain sis :	42 rue Saint Michel 88000 ÉPINAL Parcelle : AT 0052	

Le Maire d'ÉPINAL,

Vu la demande de permis de construire susmentionnée,
 Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ÉPINAL, approuvé le 02 février 2006, modifié les 12 juillet 2006, 29 mars 2007, 20 septembre 2007, mis en compatibilité le 26 mars 2008, modifié les 03 février 2011, 16 mai 2013, 21 mai 2015 et révisé le 09 février 2017, et notamment le règlement de la zone UB,
 Vu le nuancier communal approuvé le 24/02/2022,
 Vu la position du projet dans le périmètre de protection aux abords des monuments historiques susvisés : immeubles pairs et impairs situés place des Vosges, basilique Saint-Maurice, château d'ÉPINAL et maison dite « du Bailli »,
 Vu l'affichage du dépôt de la demande de permis de construire n° PC 088 160 23A0019 en Mairie d'ÉPINAL en date du 05/04/2023,
 Vu l'avis favorable assorti d'observations émis par SUEZ en date du 21/04/2023, suite à consultation en date du 19/04/2023, ci-joint,
 Vu l'avis favorable émis par ENEDIS Réseau Electrique en date du 27/04/2023, suite à consultation en date du 19/04/2023, ci-joint,
 Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 19/05/2023, suite à consultation en date du 19/04/2023, ci-joint,
 Considérant l'article UB12 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ÉPINAL qui stipule qu'il doit être prévu 1 place de stationnement pour les logements de 4 ou 5 pièces,

..... ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire relatif à la demande susvisée, est accordé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Prescriptions émises par le service instructeur :

- Il conviendra de choisir les teintes des différents éléments de façade dans le nuancier communal, sélections « façades, huisseries, menuiseries, et ferronneries »,

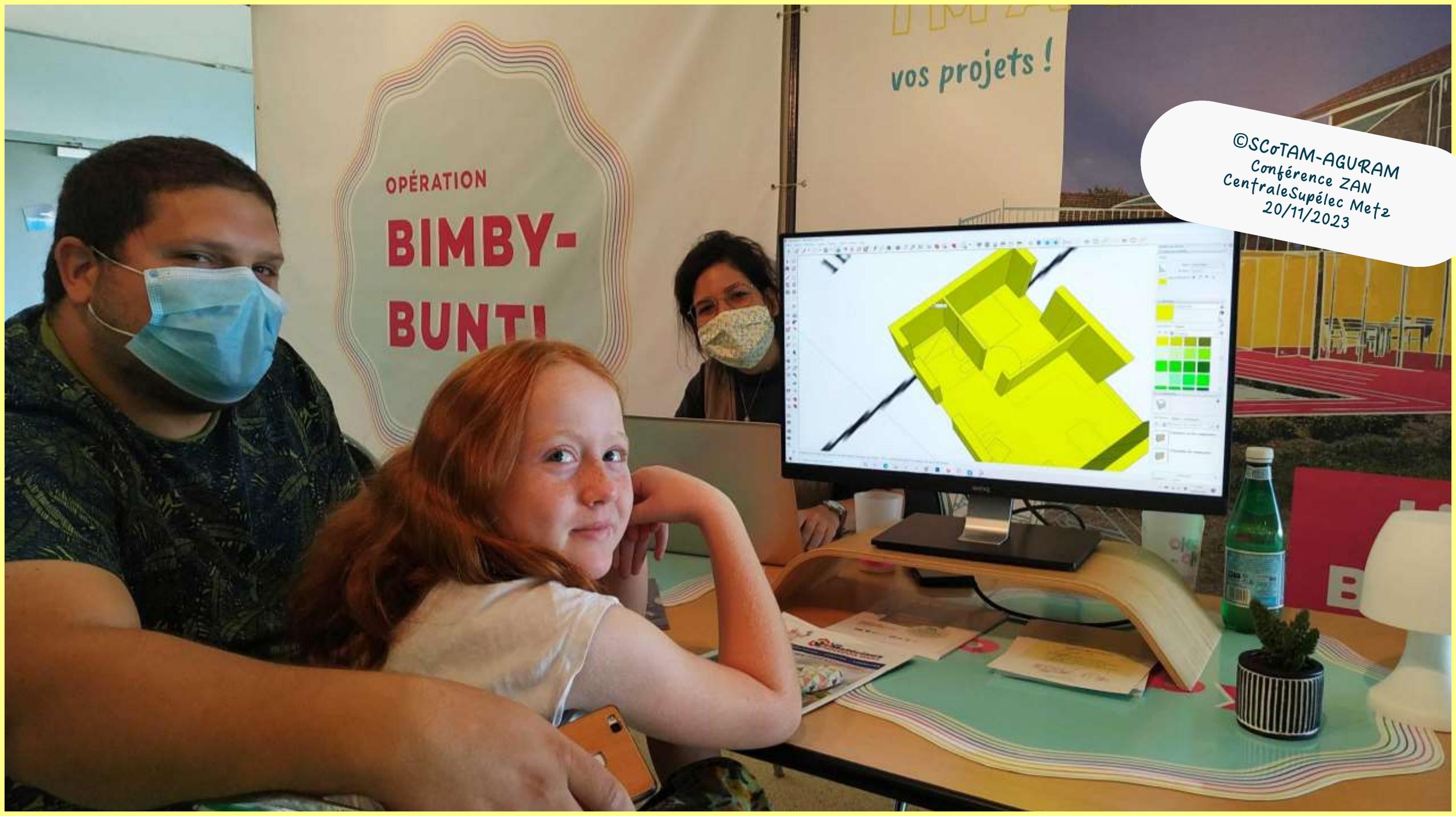
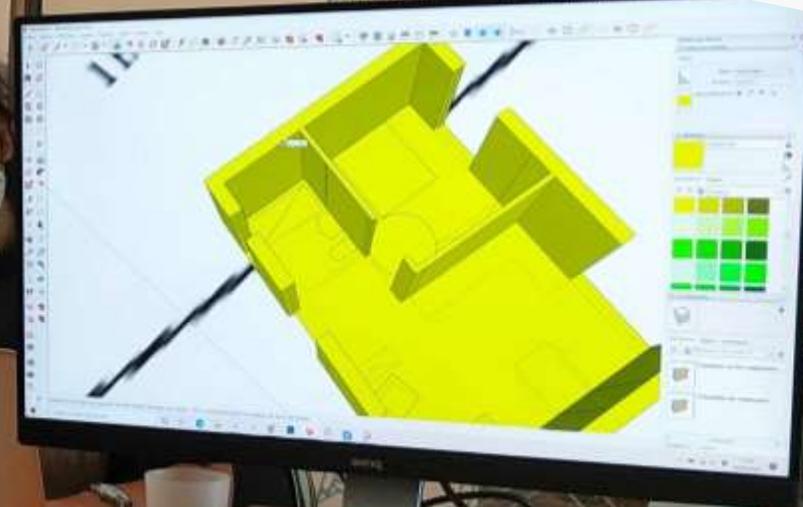
©SCoTAM-AGURAM
 Conférence ZAN
 CentraleSupélec Metz
 20/11/2023

OPÉRATION

**BIMBY-
BUNTI**

vos projets !

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023





SCOT



Villes vivantes

OPÉRATION

BIMBY BU

SCoT des Vosges Centrales

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

CHARMES

ECOURT

DOMPAIRE

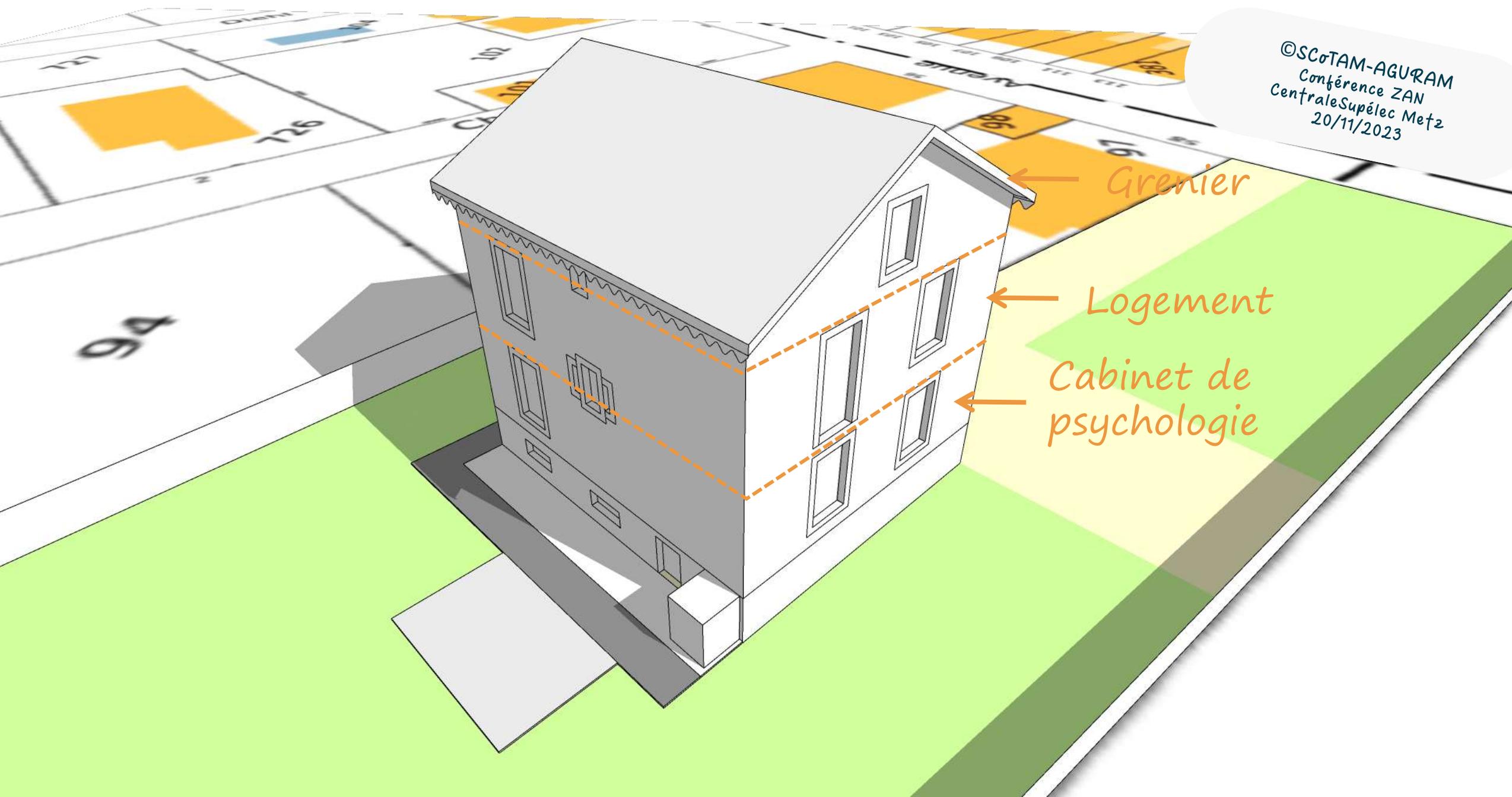
THAON-
LES-VOSGES

ÉPINAL

XERTIGNY

La Région
Grand

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Grenier

Logement

Cabinet de psychologie

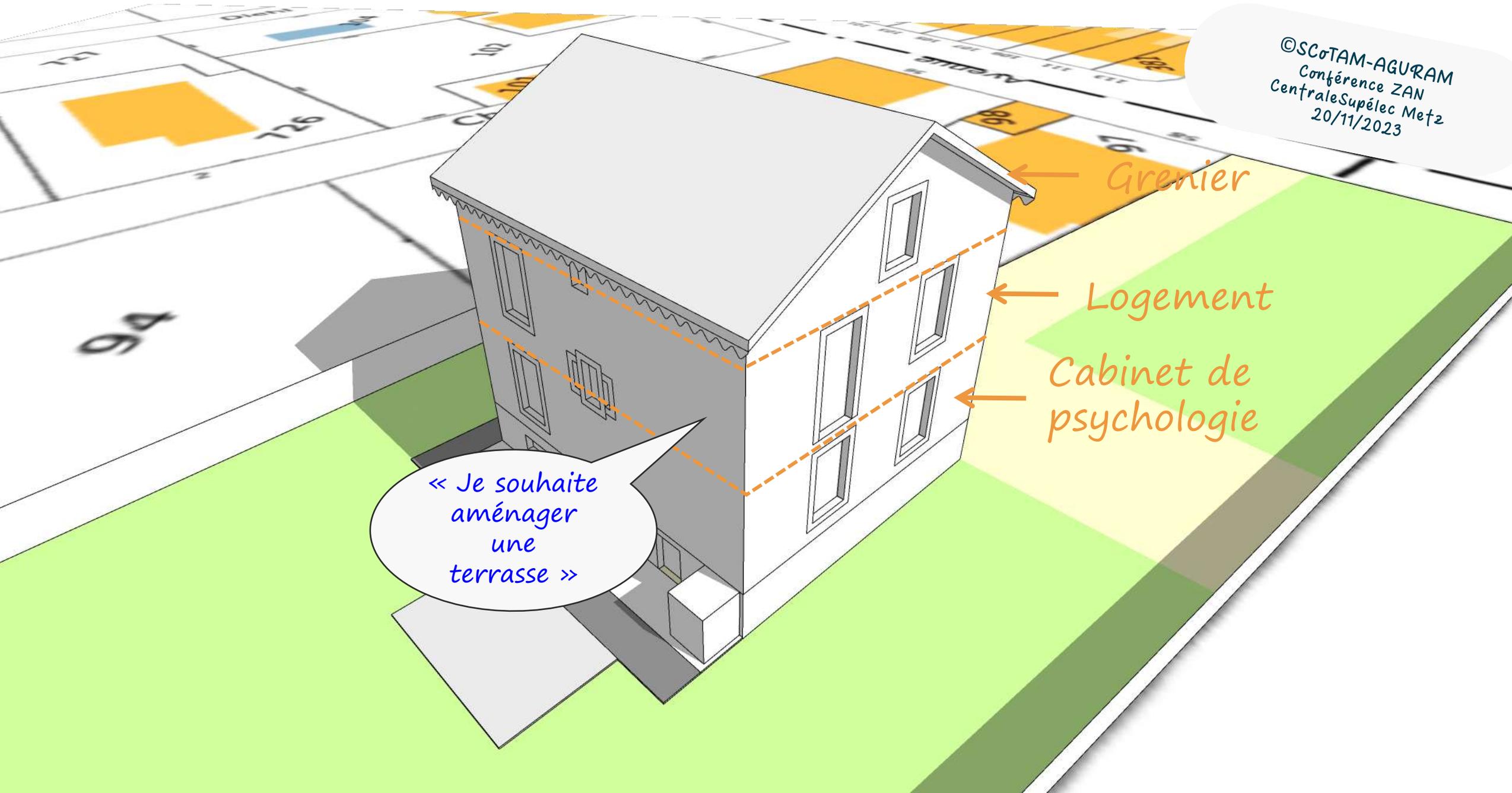
©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Grenier

Logement

Cabinet de
psychologie

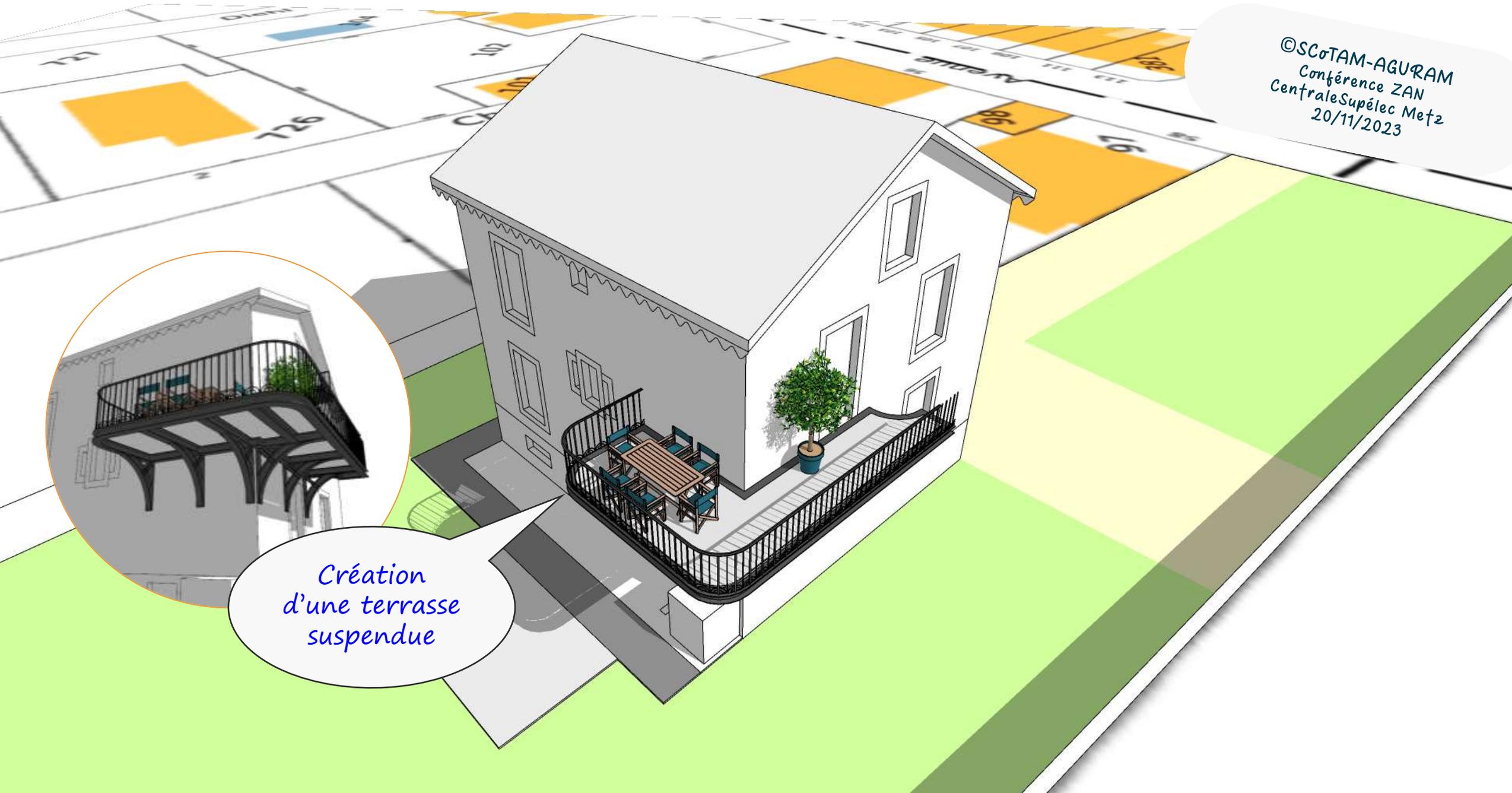
« Je souhaite
aménager
une
terrasse »



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Création
d'une terrasse
suspendue

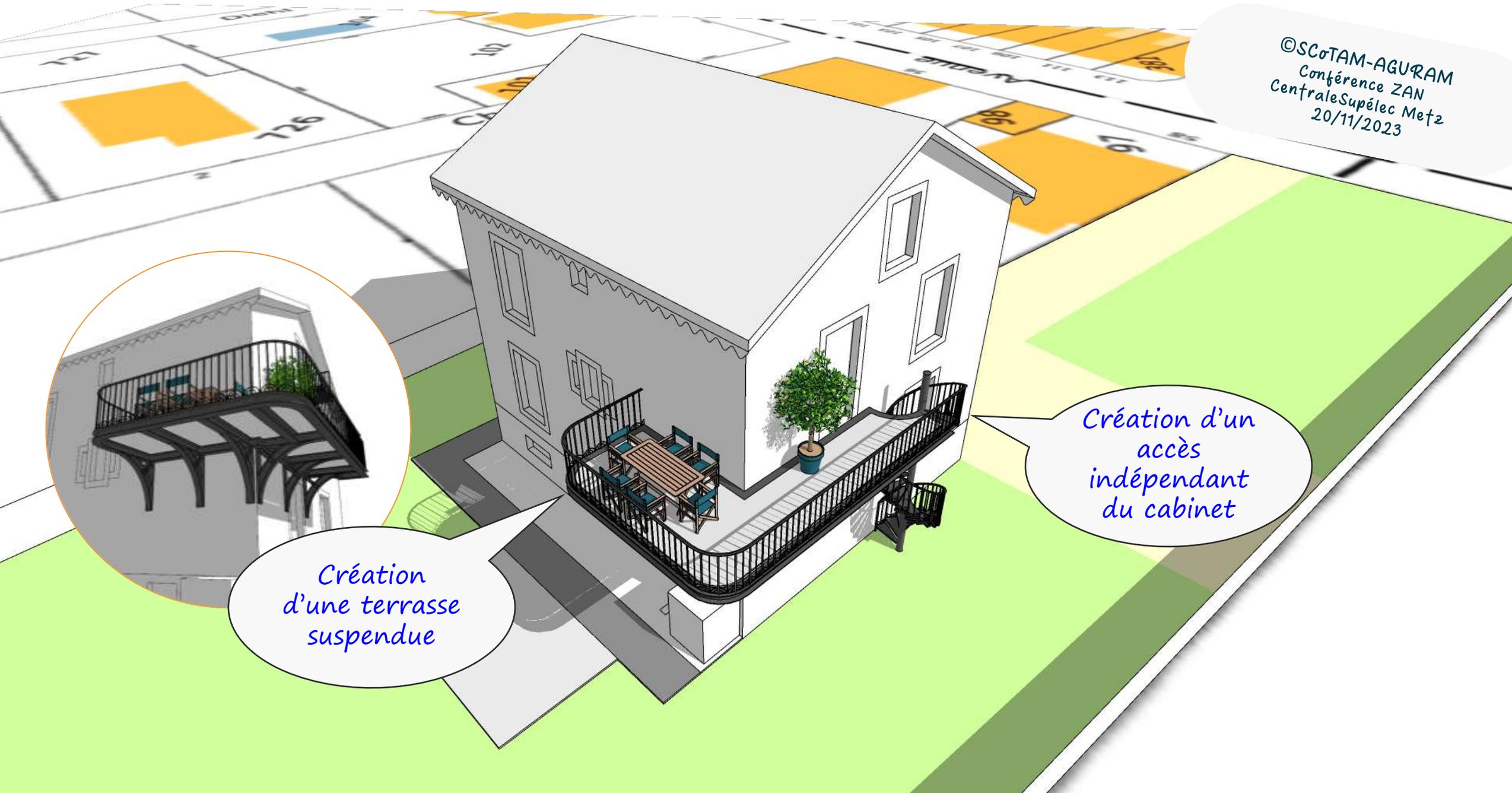


©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Création
d'une terrasse
suspendue

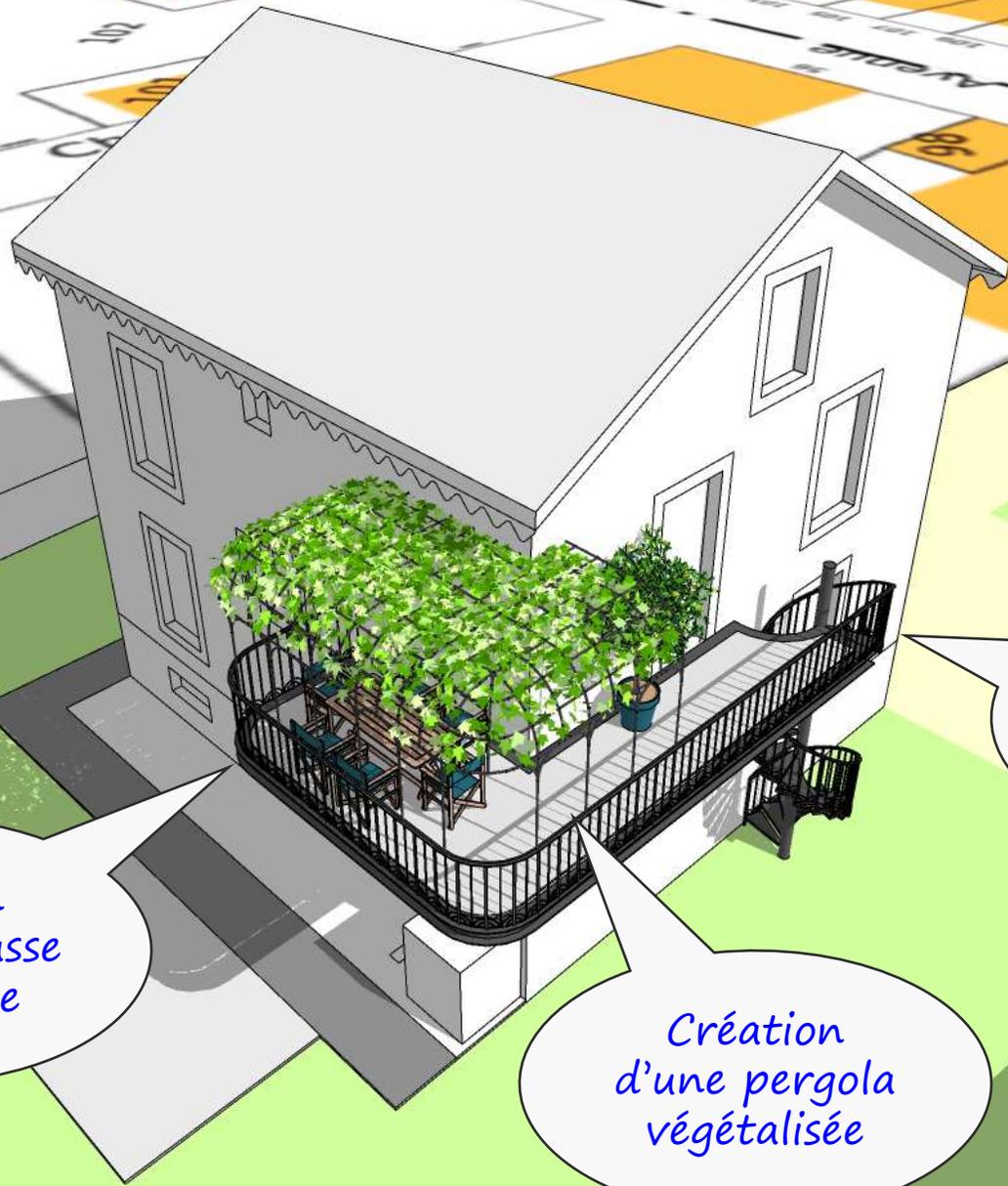
Création d'un
accès
indépendant
du cabinet



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Création
d'une terrasse
suspendue



Création
d'une pergola
végétalisée

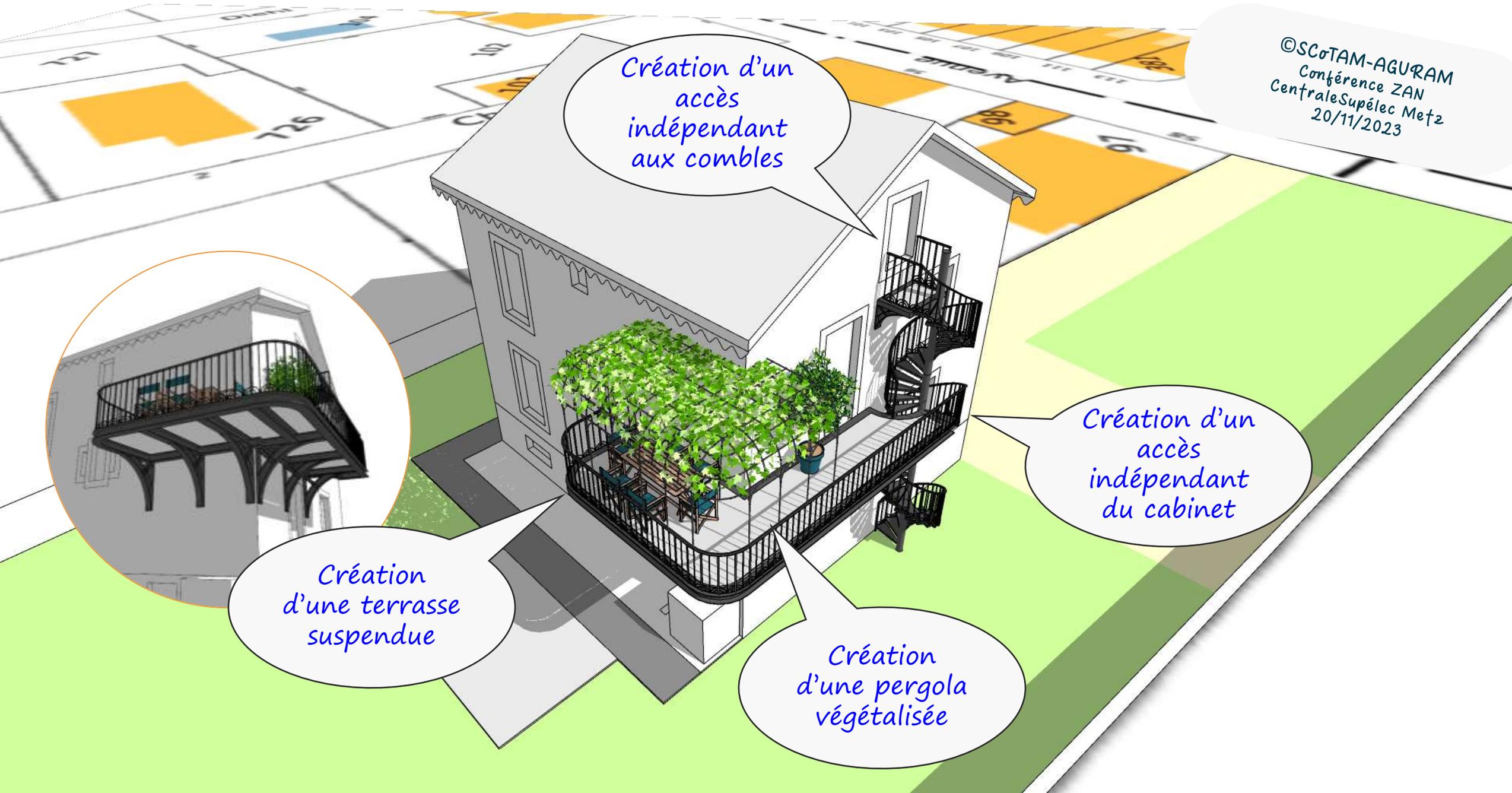
Création d'un
accès
indépendant
du cabinet

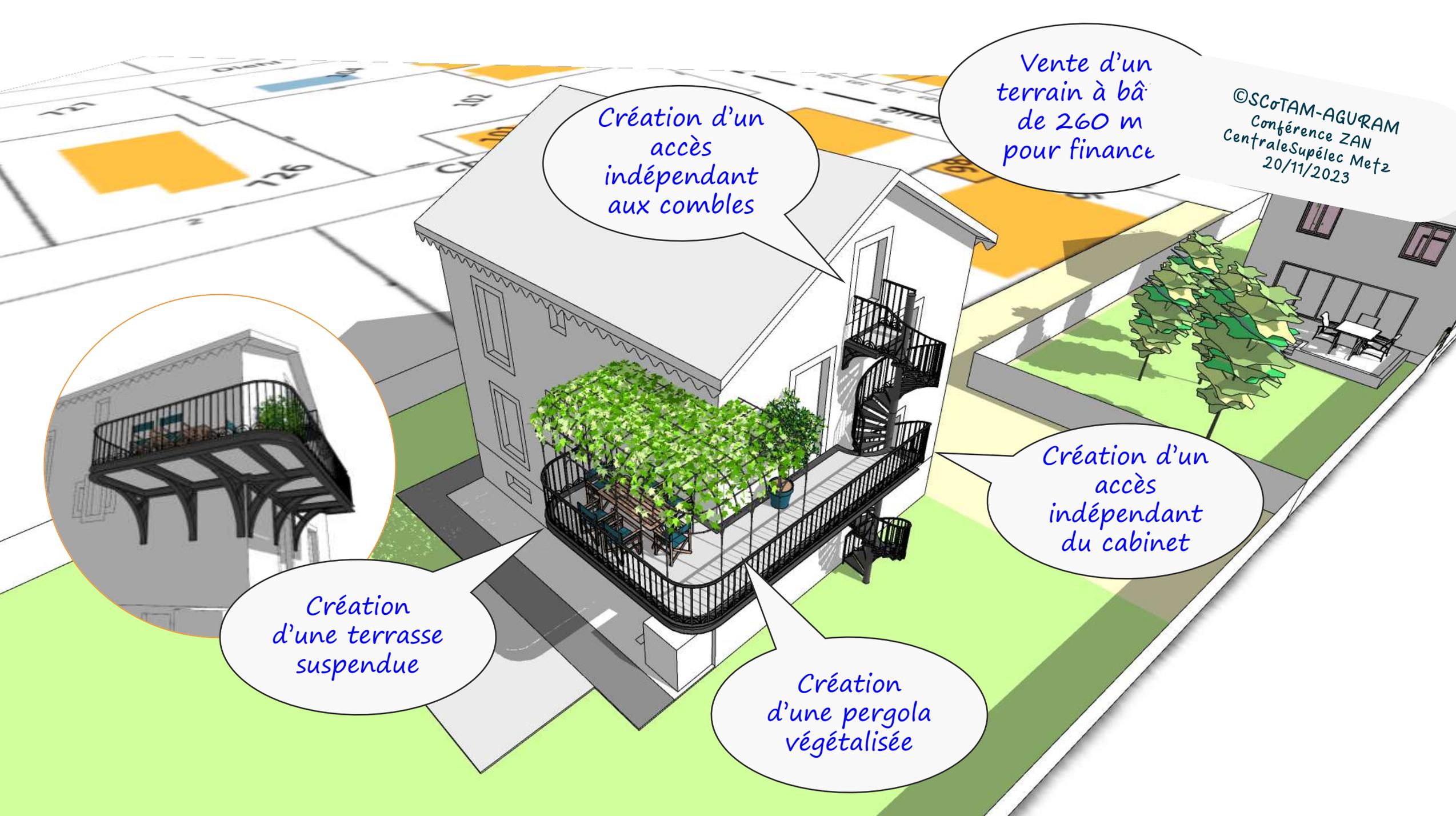
Création d'un accès indépendant aux combles

Création d'un accès indépendant du cabinet

Création d'une pergola végétalisée

Création d'une terrasse suspendue





Création d'un accès indépendant aux combles

Vente d'un terrain à bâtir de 260 m pour finance

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Création d'une terrasse suspendue

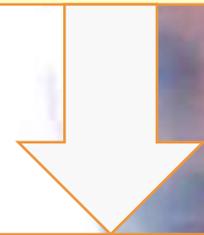
Création d'une pergola végétalisée

Création d'un accès indépendant du cabinet

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



600 m²



260 m²





©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

OPÉRATION
BUNTI BIMBY



Villes
Vivantes

Réhabilitons les cœurs de villes & villages !



La maison optimisée à Châlons-en-Champagne

.....



Romain Rousseaux-Perin

maître de conférences Ensan Nancy
doctorant en sociologie



**SE DÉVELOPPER
SANS S'ÉTENDRE**

L'habitat individuel optimisé
à Châlons-en-Champagne

©SCoTAM-AGURAM Conférence ZAN / CentraleSupélec Metz / 20/11/2023

**Les enjeux sociaux et environnementaux
d'une optimisation des espaces d'habitation :**
**Quelques considérations sur l'habiter en maison individuelle
dans les centralités des villes moyennes.**

Le cas de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.





	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Par logement							
Surface moyenne (en m²)	82,0	84,8	86,4	88,1	89,6	91,2	90,9
Individuel	96,4	100,0	102,5	105,4	108,1	111,1	112,2
Collectif	65,1	66,0	66,1	65,8	65,2	65,6	63,0
Nombre moyen de pièces	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Individuel	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,9
Collectif	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9
Nombre moyen de personnes	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3
Individuel	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5
Collectif	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,0	1,9
Par personne							
Surface moyenne (en m²)	30,7	32,4	34,1	35,5	37,5	40,2	40,3
Individuel	33,1	34,8	36,9	38,7	41,2	44,3	45,0
Collectif	27,3	28,7	29,7	30,3	31,3	33,5	32,5
Nombre moyen de pièces	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	1,8
Individuel	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0
Collectif	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Proportion de maisons individuelles (en %)	54,0	55,4	55,8	56,2	56,7	56,3	56,6

Taille et occupation des logements depuis 1984 en France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante (Tavernier et al., 2017).





Layer House (2003) / Hiroaki Ohtani / Kyoto
33 m² (terrain) / 75 m² (SH) / **25,3 m² / hab.**



House in a Plum Grove (2003) / Kazuyo Sejima / Tokyo
92,3 m² (terrain) / 77,7 m² (SH) / **19,4 m² / hab.**



Tower House (1966) / Takamitsu Azuma / Tokyo
20,5 m² (terrain) / 65 m² (SH) / **21,7 m² / hab.**



Alley (2013) / Life + Shelter / Tokyo
52,3 m² (terrain) / 102,1 m² (SH) / 25,5 m² / hab.



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Oriel Window House (2015) / Shinsuke Fujii / Yokohama
66 m² (terrain) / 72,8 m² (SH) / 36,4 m² / hab.



Nogizaka House (2015) / Tatsuo Iwaoka / Tokyo
34,4 m² (terrain) / 86,3 m² (SH) / 43,1 m² / hab.



House N (2008) / Sou Fujimoto / Tokyo



House NA (2011) / Sou Fujimoto / Tokyo
53,7 m² (terrain) / 84,9 m² (SH) / 21,2 m² / hab.





House In Kodaira (2010) / Suppose Design Office / Tokyo
117,2 m² (terrain) / 93 m² (SH) / **23,2 m² / hab.**



House In Otori (2014) / Arbol Design / Osaka
64,7 m² (terrain) / 86,4 m² (SH) / **43,2 m² / hab.**





Minimum House (2002) / Atelier Tekuto / Saitama
52,4 m² (terrain) / 83,5 m² (SH) / 20,9 m² / hab.



Tsubomi House (2010) / Flat House / Tokyo
46,8 m² (terrain) / 77,4 m² (SH) / 19,4 m² / hab.



Tsurumaki House (2014) / Flat House / Tokyo
94,8 m² (terrain) / 95,5 m² (SH) / 23,9 m² / hab.





Karasuyama House (2017) / Mizuichi Architect Atelier / Tokyo
78,1 m² (terrain) / 91,2 m² (SH) / 45 m² / hab.



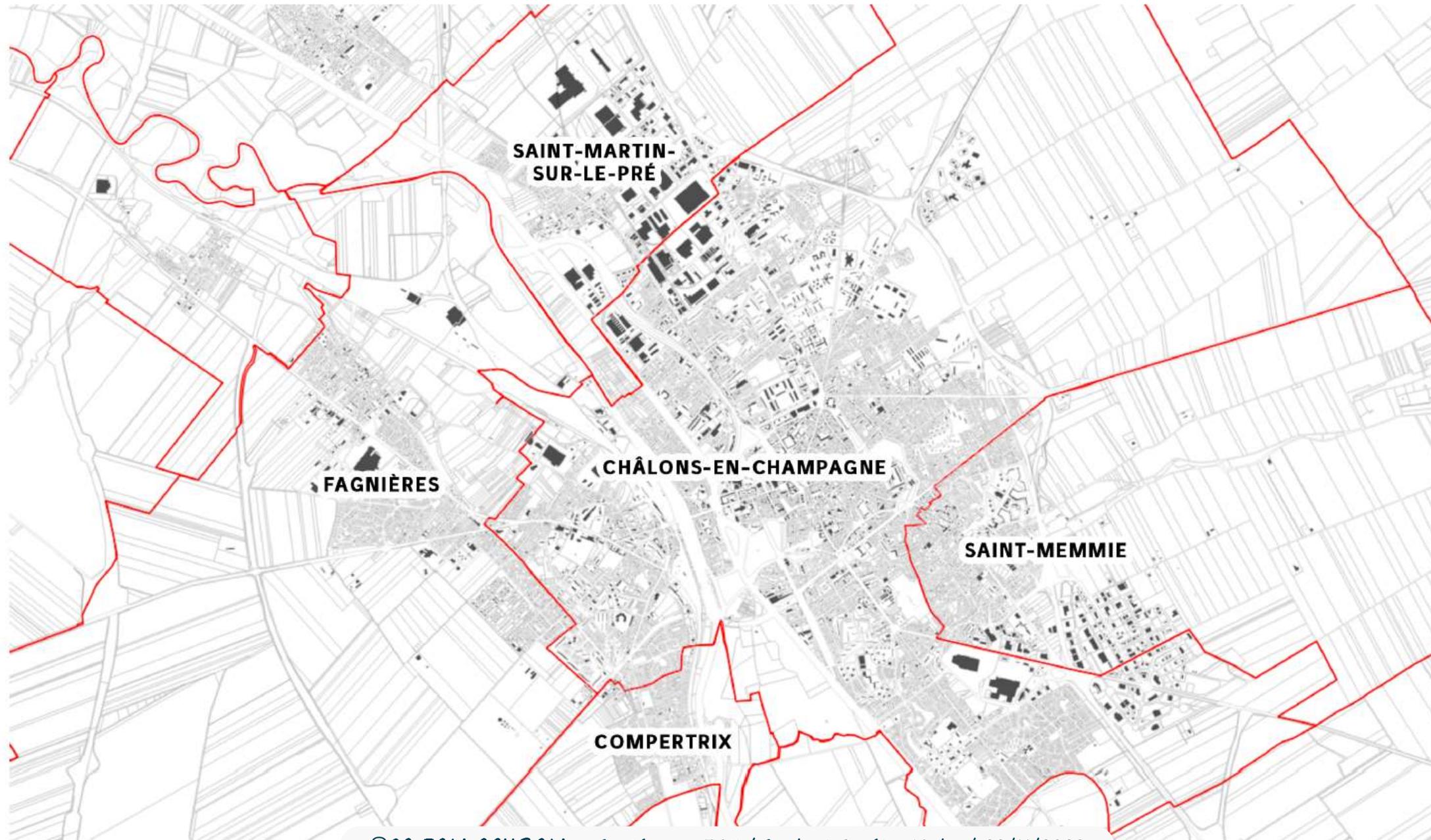
©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

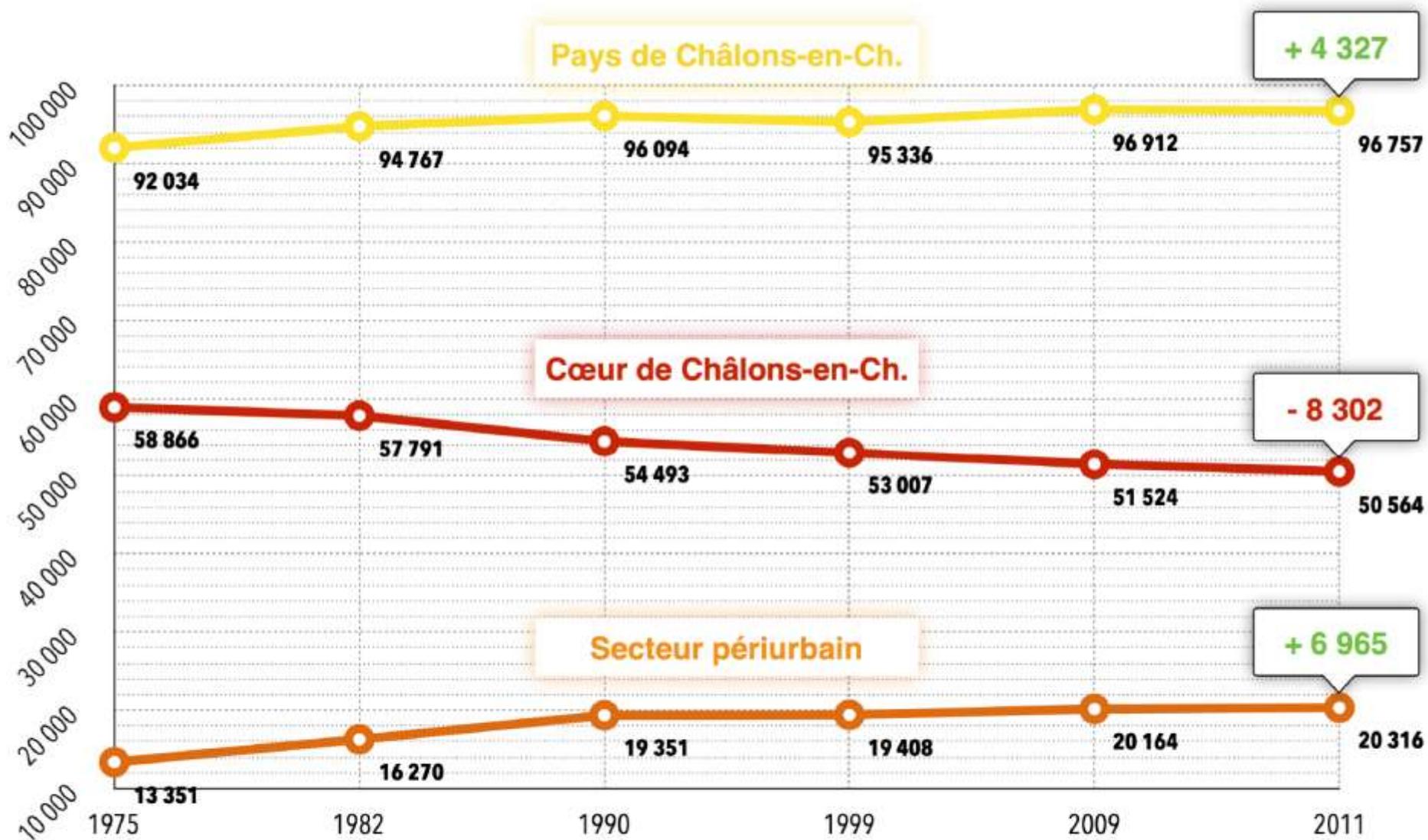
White Hut and Tilia Japonica (2010)
Takahashi Maki and Associates / Saltama
38 m² (terrain) / 57,9 m² (SH) / 29 m² / hab.

Matsubara House (2008) / Hiroyuki Ito / Tokyo
70 m² (terrain) / 104,5 m² (SH) / 26,1 m² / hab.

HABIO® ?

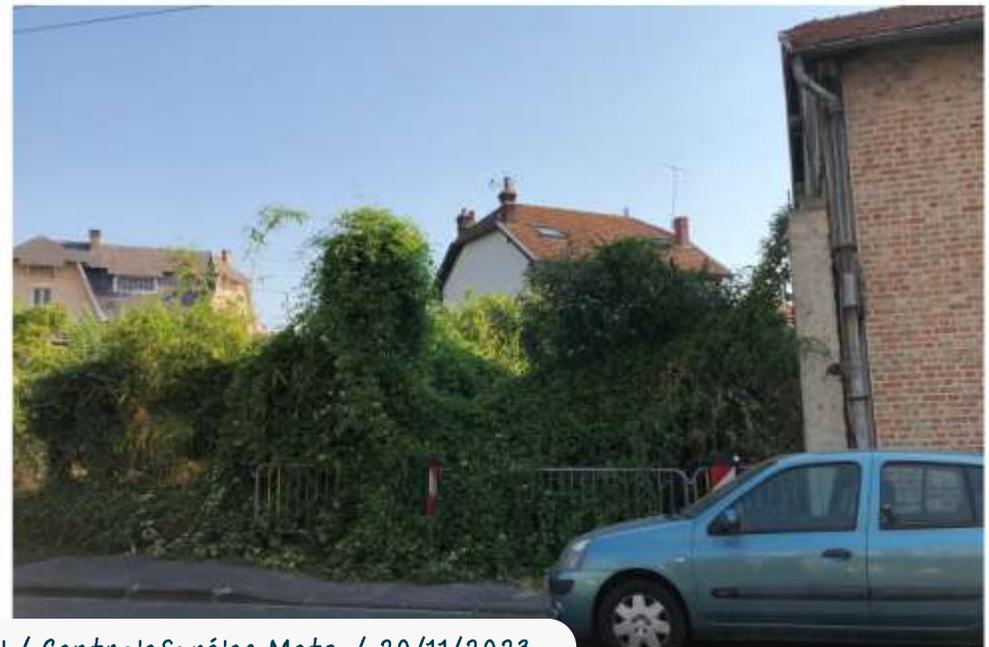
- ✓ HABIO®, acronyme de « **HAB**itat **I**ndividuel **O**ptimisé »
- ✓ En accord avec les impératifs posés par la ville soutenable
- ✓ **Surface du terrain d'implantation** comprise entre **20 et 150 m²**
- ✓ **Surface habitable moyenne de 80 m²**, inférieure à 110 m²
- ✓ **Emprise au sol moyenne de 36 m²**, inférieure à 75 m²
- ✓ **Surface habitable par habitant moyenne de 28 m²**, inférieure à 45 m²
- ✓ **Présence d'un jardin et d'une place de stationnement** pour un véhicule motorisé.
- ✓ Atténuation des frontières physiques de l'habitation par des dispositifs architecturaux spécifiques.
- ✓ Adaptation des usages préférée à un fonctionnalisme des espaces.
- ✓ Agrandissement des espaces par la **kinesthésie**.





Évolution démographique au sein du pays de Châlons-en-Champagne (90 communes) entre 1975 et 2011 : le cœur de Châlons perd des habitants depuis 1975, tandis que son secteur périurbain ne cesse d'en gagner (INSEE ; réalisation personnelle).









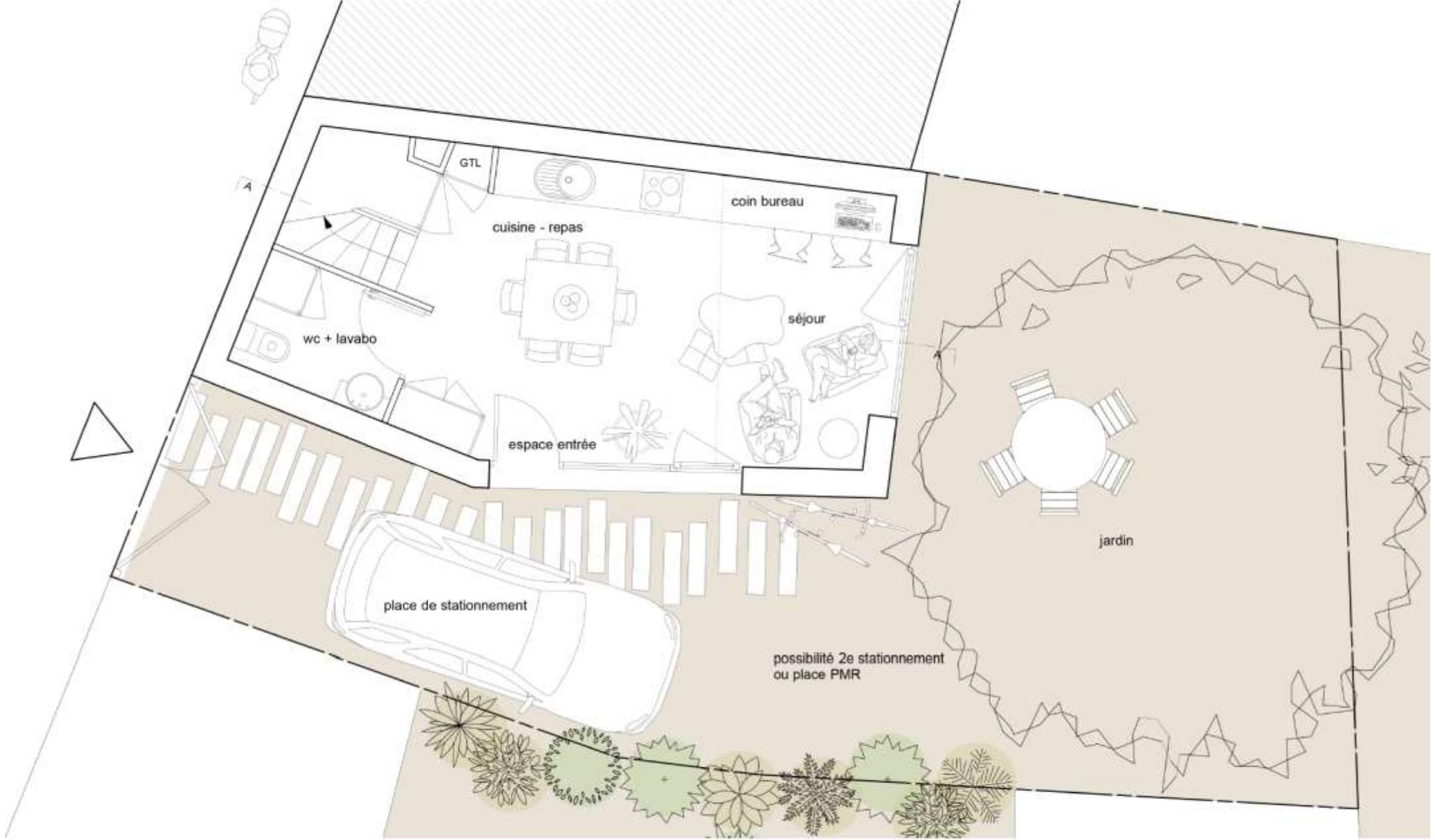






Architecte : Aurore Dudevart - Haiku Architecture
Maître d'ouvrage : Nov'Habitat

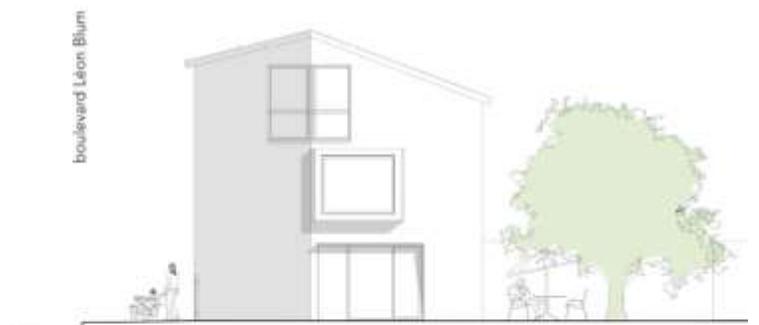
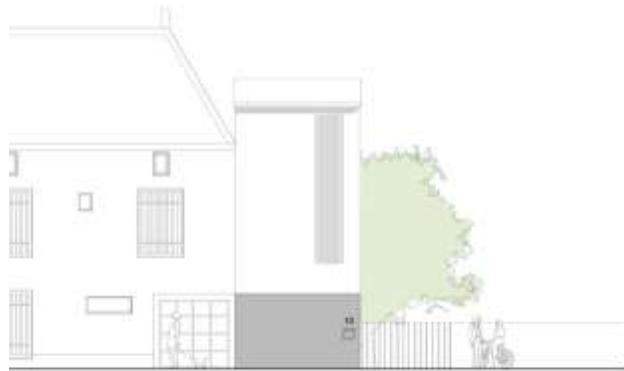
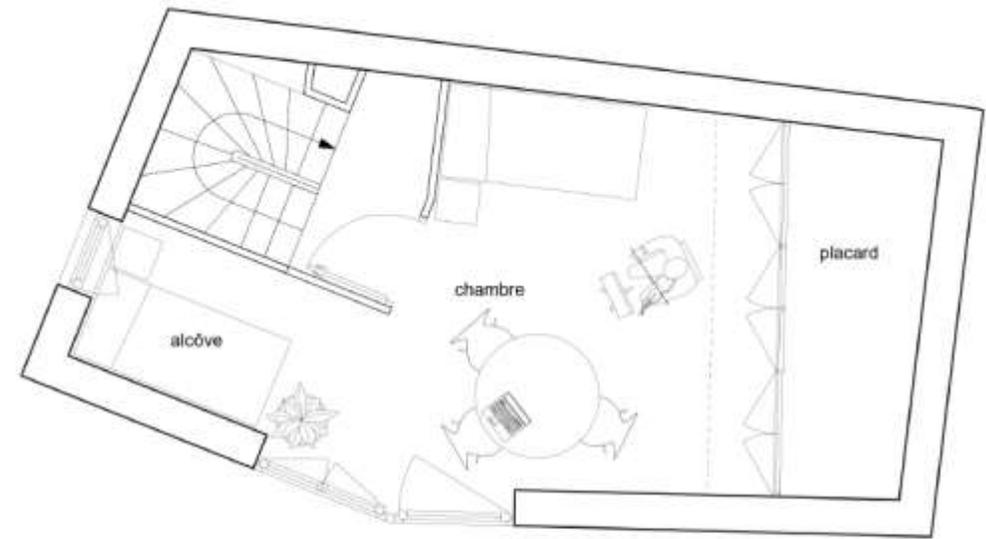
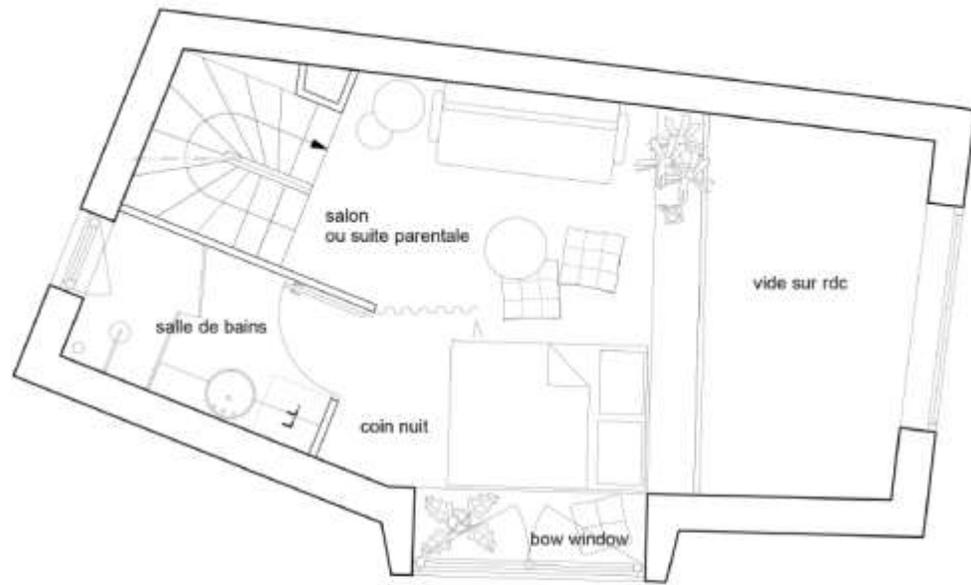
©SCoTAM-AGURAM Conférence ZAN / CentraleSupélec Metz / 20/11/2023



Plan du rez-de-chaussée (phase Concours)

Architecte : Aurore Dudevant - Haiku Architecture

Maître d'ouvrage : RoyHabitat

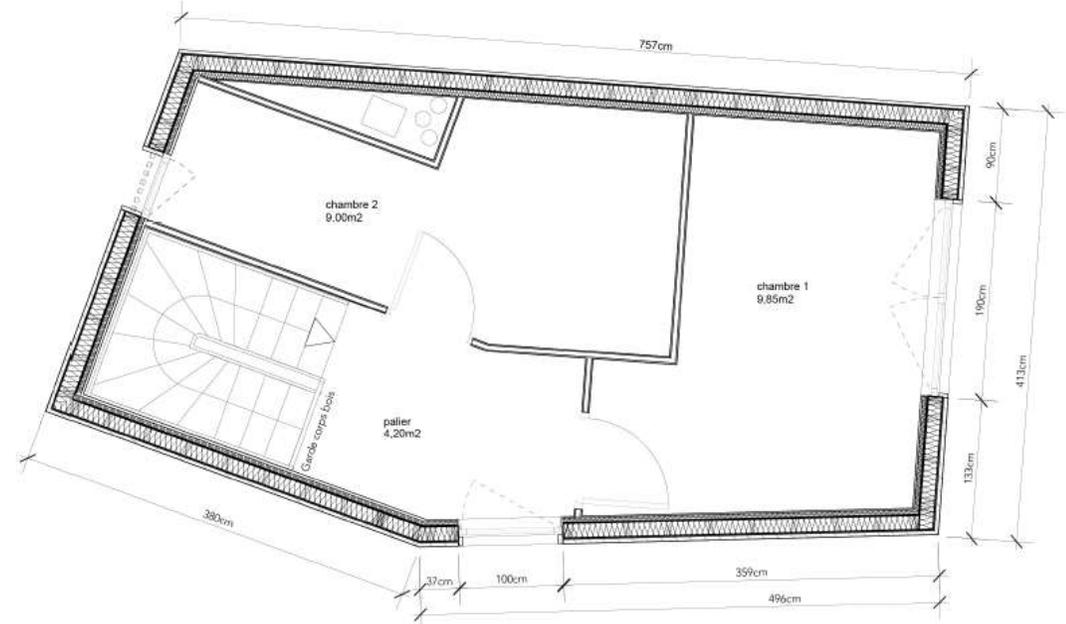
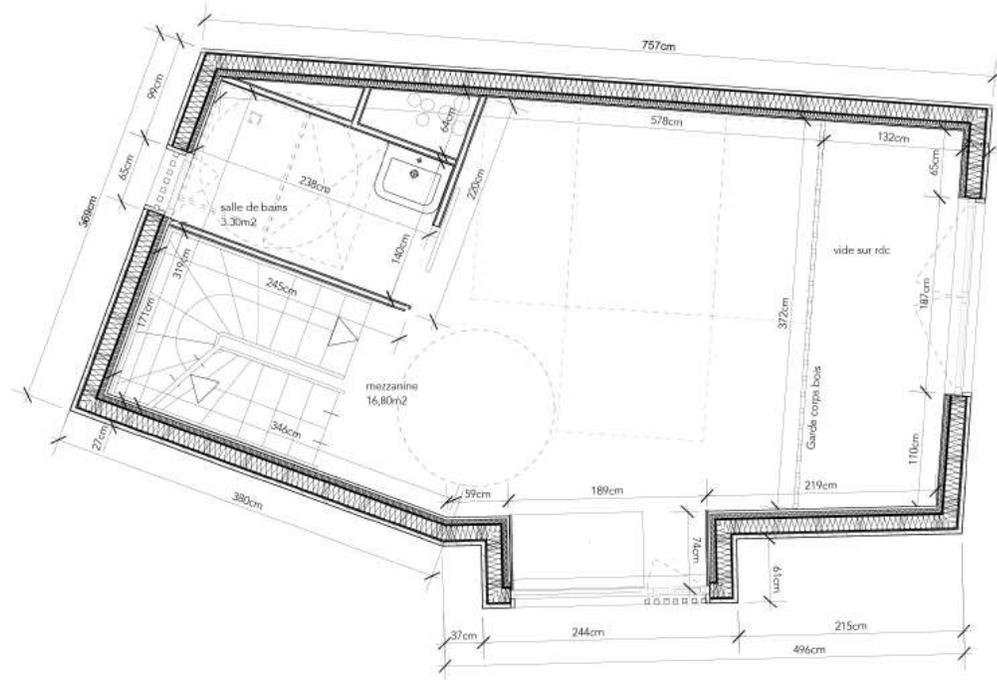


Plans des étages, élévations et coupe longitudinale (phase Concours)

Architecte : Aurore Dudevant - Haiku Architecture

Maitre d'ouvrage : Nov'Habitat





Plans des étages (phase DCE)

Architecte : Aurore Dudevant - Haïku Architecture

Maitre d'ouvrage : Nov'Habitat





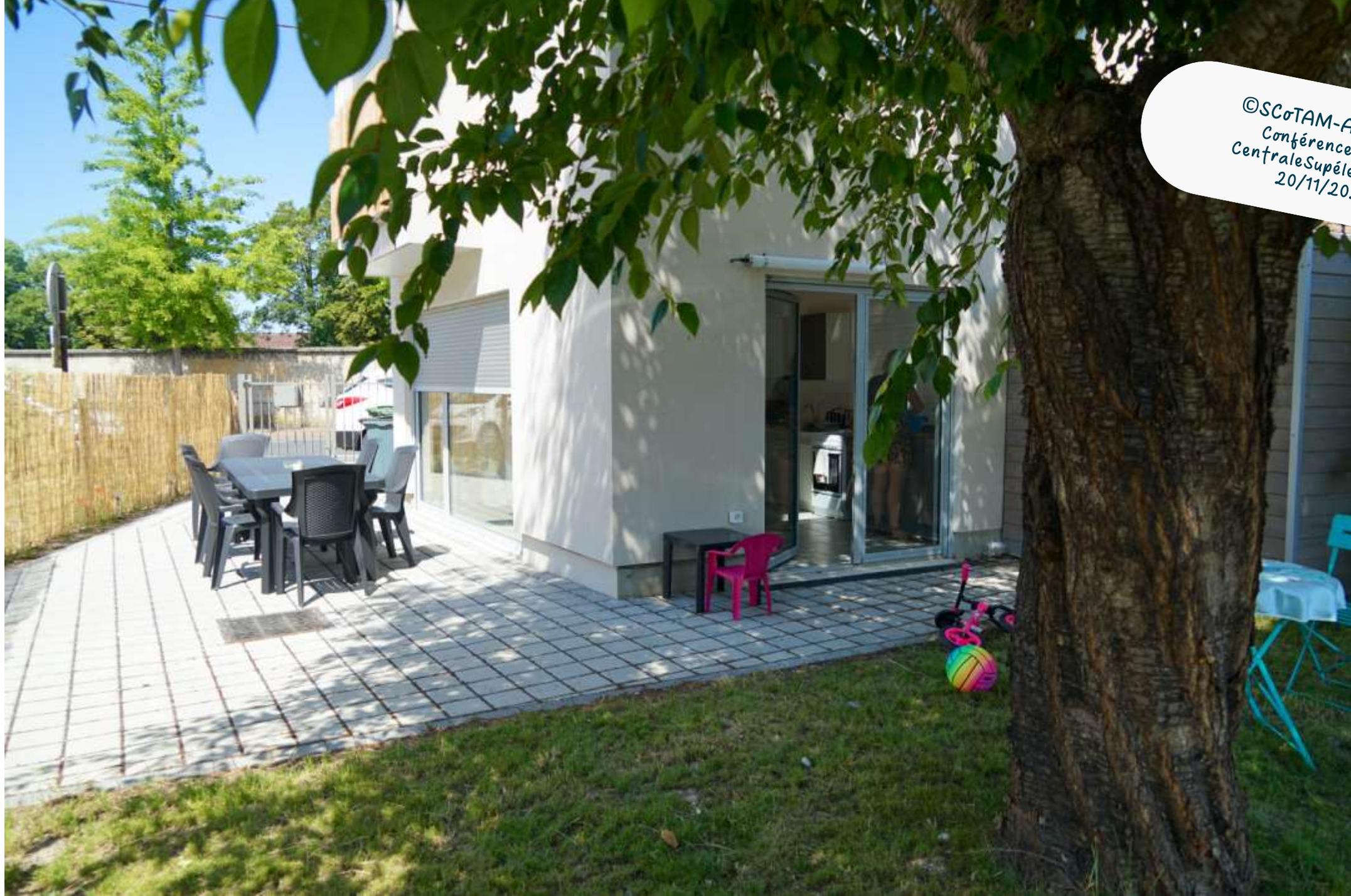




©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

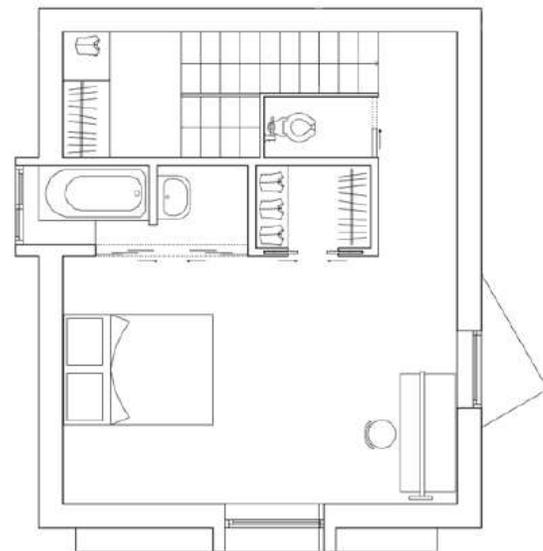
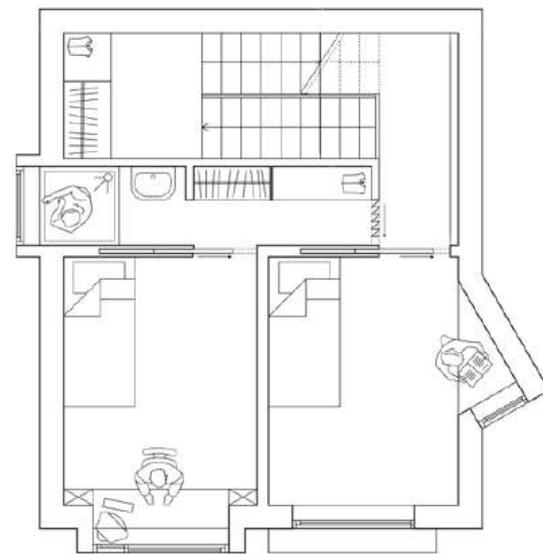
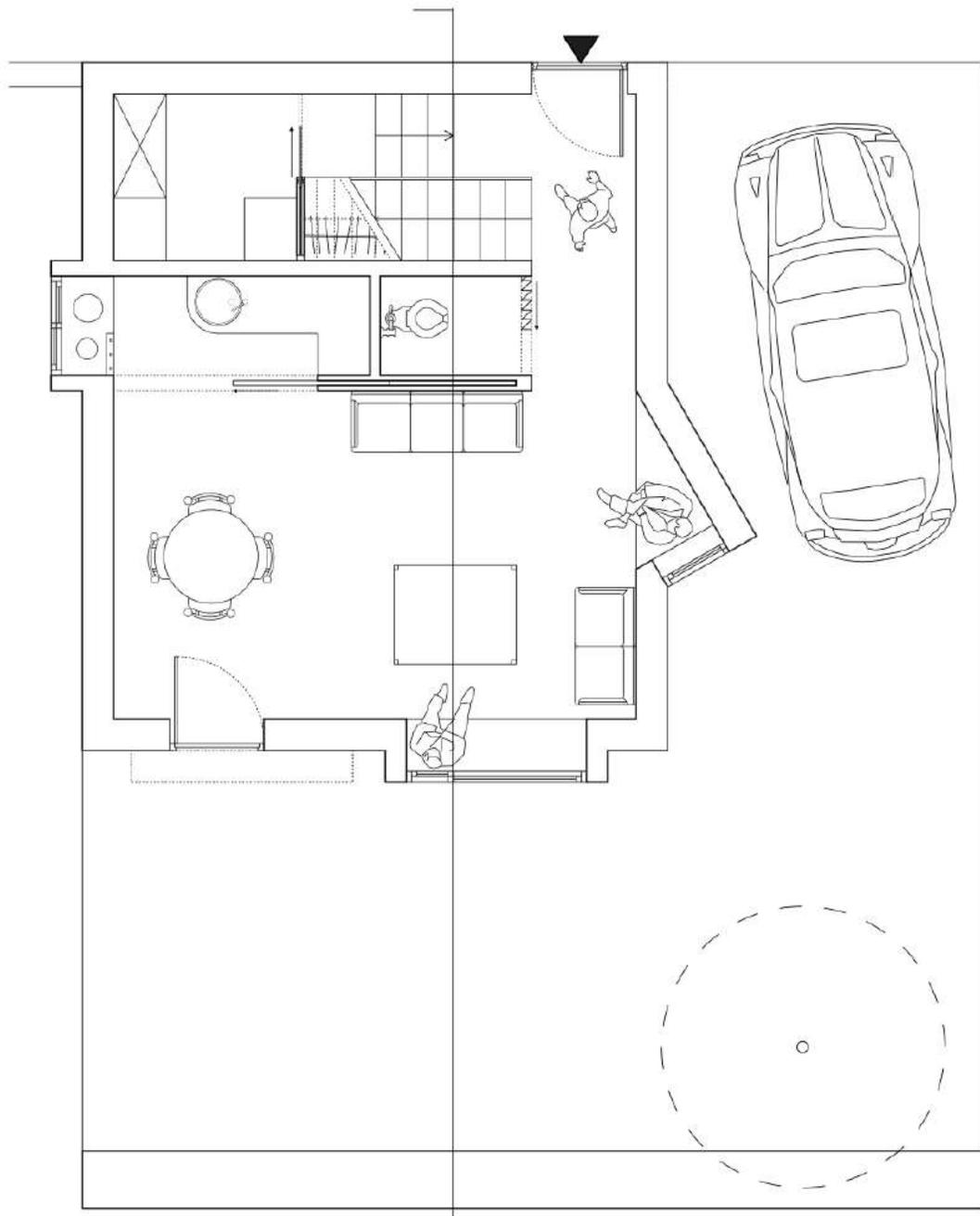














**SE DÉVELOPPER
SANS S'ÉTENDRE**

L'habitat individuel optimisé
à Châlons-en-Champagne

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023

Comment restructurer un quartier pavillonnaire et produire du logement aidé ? *La Boucle Maurice Ravel à Thionville*



Gabriel Humbert

responsable du pôle aménagement, renouvellement urbain
et valorisation foncière chez Vivest



Gabriel HUMBERT

Responsable du pôle
Aménagement

©SCoTAM-AGURAM
Conférence ZAN
CentraleSupélec Metz
20/11/2023



Thionville Boucle Ravel

CONFÉRENCE DÉBAT DU SCOTAM – AGURAM
SE DÉVELOPPER SANS S'ÉTENDRE



Faire d'une difficulté, une Force

→ Conclusion de l'expertise : Seule la démolition peut remédier au problème



RAPPORT D'EXPERTISE DES 27, 28 ET 29 AOUT 2019

Lieu de l'expertise : Lotissement Boucle Maurice Ravel
57100 THIONVILLE



- Choix de densifier la zone, aux vues du contexte tendu du secteur et du bilan financier
- Choix de retenir en principe de base la recherche d'une nouvelle mixité de produits

Un ensemble urbain non connecté au lieu



Valorisation de la qualité environnementale

une ambiance paysagère structurante

L'analyse par un écologue:

- Choix de mettre l'accent sur la préservation de la biodiversité: conservation des arbres existantes, connexion des zones naturelles, création d'un parc
- Gestion naturelle des eaux pluviales (noues – déraccordement)
- Et choix de labeliser cette démarche par le label Biodiversity



une épaisseur boisée structurante signale le quartier



on observe la présence de nombreux arbres sur le bord de la route ou dans les parcelles



un paysage authentique de vergers jouxte le quartier et offre une belle perspective sur la vallée



de beaux sujets arborés offrent un écrin vert sur une parcelle au coeur du quartier



Une densification pour plus de qualité urbaine

©SCoTAM-AGURAM

Conférence ZAN / CentraleSupélec Metz / 20/11/2023



- Démolition des 30 maisons
- Nouvelle mixité de logement et densification: un collectif de 20 lgts sociaux, un collectif en accession de 15 lgts, 18 lots à bâtir, 9 maisons en BRS
- Création d'un cheminement vert + parc urbain
- Ouverture des perceptives visuelles

Une concertation active, levier d'acceptation

- Co-construction active avec les collectivités permettant à un compromis qualitatif
- De la peur des riverains à « **Vous allez nous créer un village de vacances!** »



Une démarche en économie circulaire

GISEMENT DE RESSOURCES IDENTIFIEES

→ Choix d'inscrire la déconstruction dans une démarche d'économie circulaire

→ Choix de travailler avec des entreprises de l'économie sociale et solidaire

→ Choix de créer une « **matériauthèque** » en partenariat avec l'entreprise d'insertion **Valo**



- PORTES D'ENTREE métal (28 unités)
- FENETRES – DOUBLE VITRAGE (286 unités)
- CONVECTEURS ELECTRIQUES (280 unités)
- EQUIPEMENTS SANITAIRES (toilettes, lavabos, baignoires, lave-main, éviers...)
- EQUIPEMENTS ELECTRIQUES (prises, disjoncteurs, luminaires, plaque de cuisson, chaudières...)



ON SE REINVENTE!

- **Le tissu existant recèle de nombreuses opportunités de recomposition**
- **L'urgence environnementale nécessite de renouveler les manières de faire la ville:**
 - concerter davantage
 - donner une nouvelle vie aux bâtis
 - prendre en compte l'environnement dès le départ
 - nécessité de développer une politique foncière





www.vivest.fr

Le ZAN, contraintes ou opportunités ?

Table ronde



Henri Hasser

président du SCoTAM
vice-président de l'Eurométropole de Metz



Denis Blouet

4^e vice-président du SCoTAM
vice-président de la communauté
de communes Mad & Moselle



Michel Heinrich

président du SCoT des Vosges
Centrales & de la FédéSCoT



Patricia Gout

directrice générale
AGURAM

Gabriel Humbert

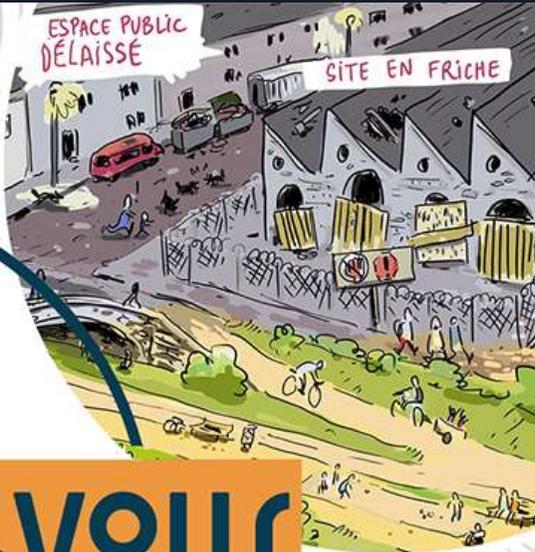
responsable pôle aménagement,
renouvellement urbain
& valorisation foncière, Vivest



MERCI À TOUS POUR VOTRE PRÉSENCE !

**SUIVEZ NOTRE ACTU SUR
WWW.SCOTAM.FR & WWW.AGURAM.ORG**





LES
RENDEZ-VOUS
#AGURAM

CONFÉRENCE-DÉBAT

**POURQUOI
PRÉSERVER
LES SOLS
& COMMENT
BÂTIR DEMAIN ?**

- ▶ **Mardi 28 novembre**
18h30
- ▶ **Metz** Cloître des Récollets

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE



Syndicat mixte du
SCOTAM



EUROMÉTROPOLE
METZ