

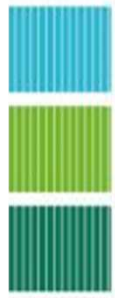
Elaboration du SCOT de l'Arrondissement de Sarrebourg

*Elaboration du Document d'Orientation et
d'objectifs (DOO)*

Commission SCOT du 28 juin 2017

Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants





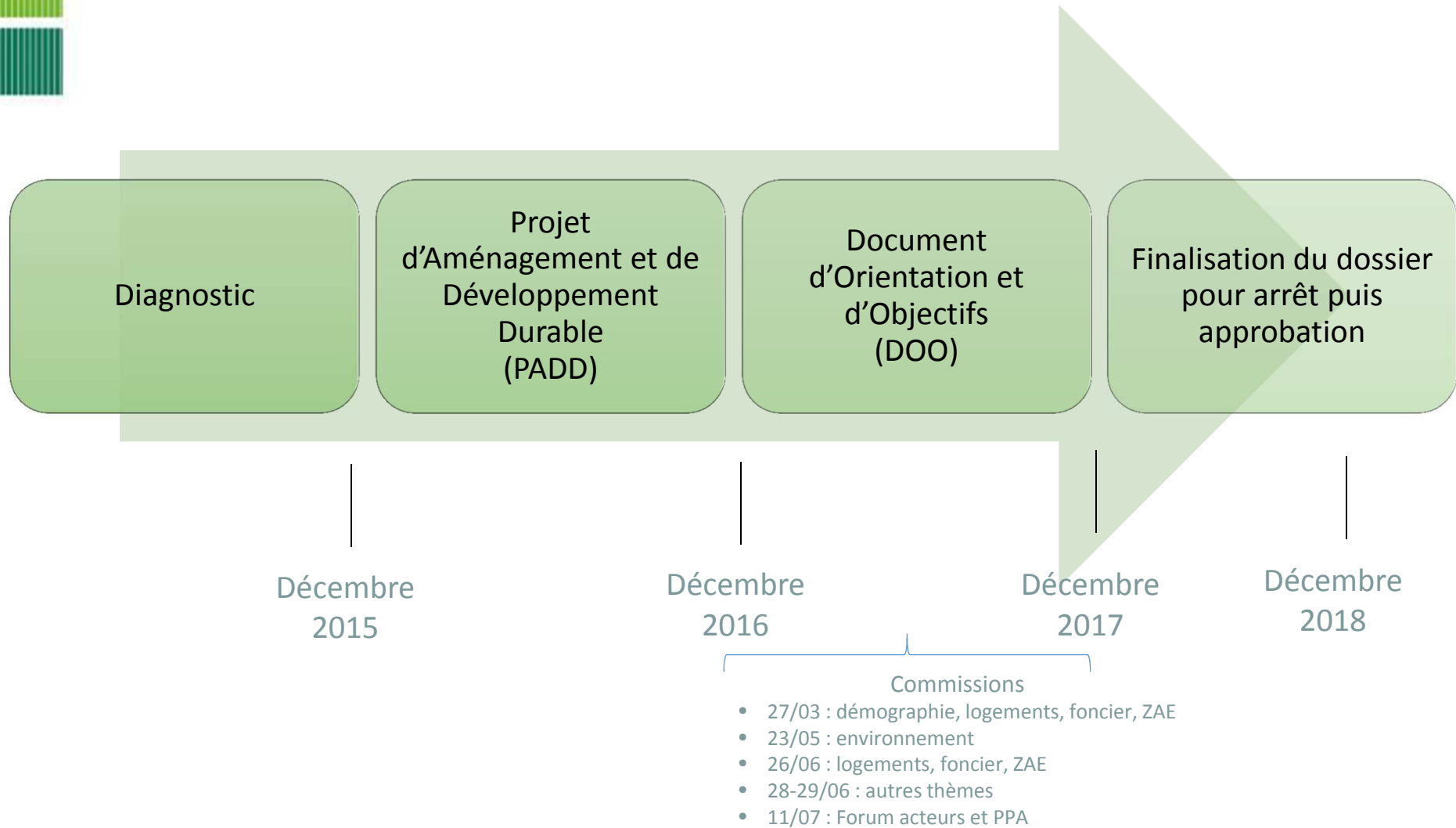
Ordre du jour

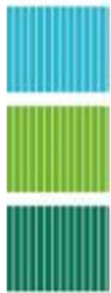
- Rappel de la démarche
- Méthodologie
- Réflexions sur le DOO pour les thématiques de la commission





Démarche et méthodologie





1 SCOT, 3 Documents

RAPPORT DE PRÉSENTATION

. Diagnostic
. État initial de l'Environnement



Enjeux

Il définit et analyse les enjeux du futur SCoT

PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement Durables



Choix

Il formule le projet du territoire, en définissant des axes stratégiques de développements et les objectifs à atteindre

DOO

Document d'Orientations
et d'Objectifs



Règles opposables

Il définit les prescriptions permettant la mise en oeuvre du PADD



Méthodologie

- Le DOO décline le PADD (sommaire similaire)
- Il traduit les objectifs du PADD en règles :

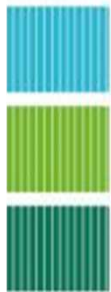
- Prescriptions
- Recommandations

- Travail sur le DOO :



- Le choix des scénarios de transcription du PADD
- Les compléments ou amendements et arbitrages concernant les prescriptions et recommandations





Rappel du PADD

3 objectifs stratégiques

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

- 1. Poursuivre le développement démographique du territoire**
- 2. Répondre aux besoins diversifiés en logement**
- Maintenir la qualité des paysages
- 4. Adapter l'offre de services**
- 5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs**
- Protéger la population des risques et nuisances

Objectif 2 – Structurer un territoire de complémentarités et de solidaires

1. Positionner le territoire dans son environnement élargi
2. Structurer une organisation territoriale en « archipels fonctionnelles »
3. Diversifier les modes de déplacement
4. Améliorer la connectivité numérique et mobile du territoire
5. Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire et préserver les espaces naturels du SCoT
6. Préserver les ressources naturelles
7. Limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière
8. Tendre vers un territoire à énergie positive

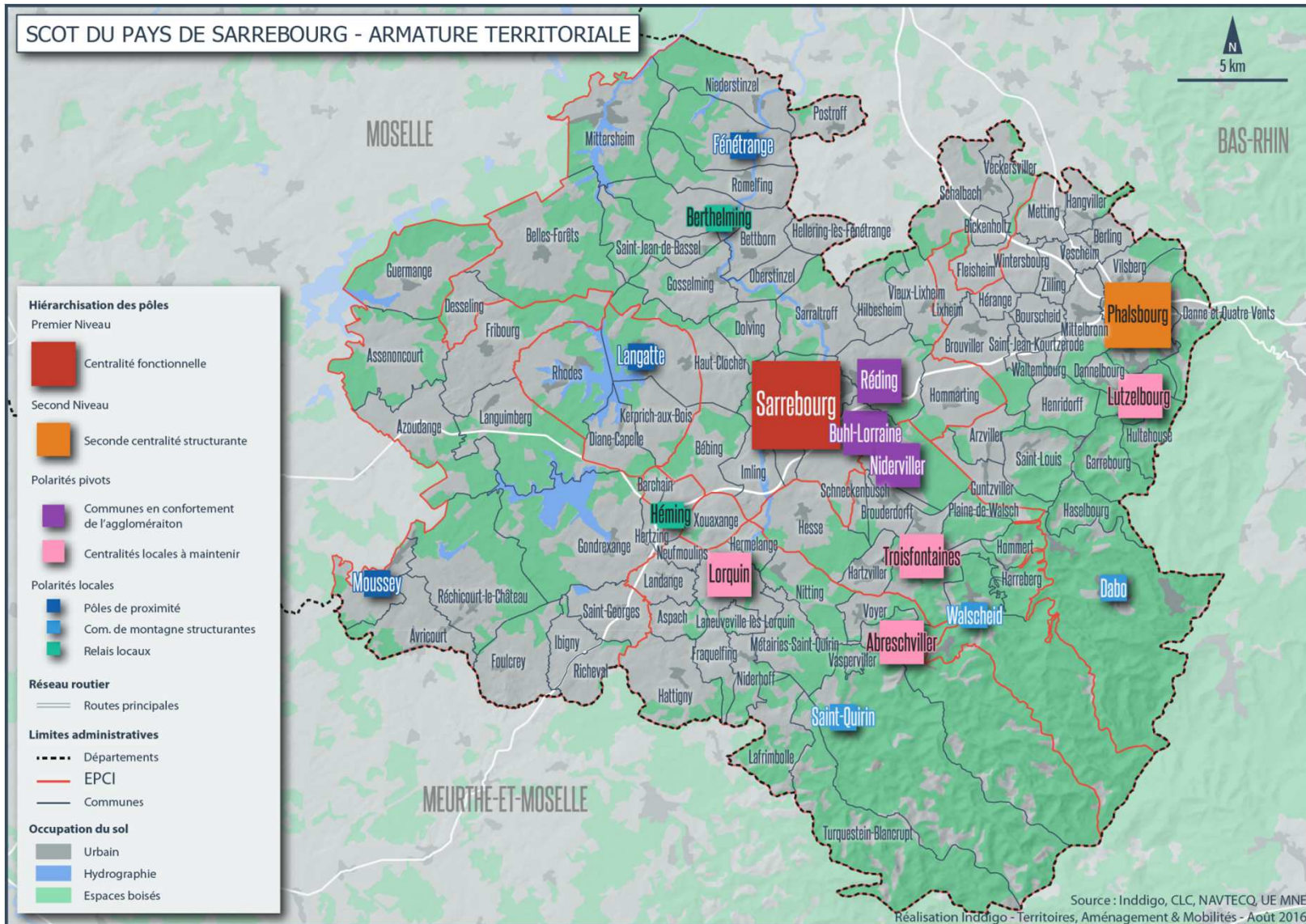
Objectif 3 – créer un environnement favorable au dynamisme économique

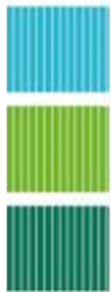
1. Consolider le tissu économique, entre tradition et modernité
2. Favoriser la mixité fonctionnelle et limiter la consommation de foncier économique
3. Maintenir une agriculture diversifiée
4. Maintenir une forêt multifonctionnelle et accroître la valeur ajoutée de la filière bois
5. Poursuivre le développement touristique
6. Proposer une offre foncière et immobilière économique de qualité



Rappel du PADD

Organisation territoriale solidaire





Réflexions sur le DOO

Rappel du PADD

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire

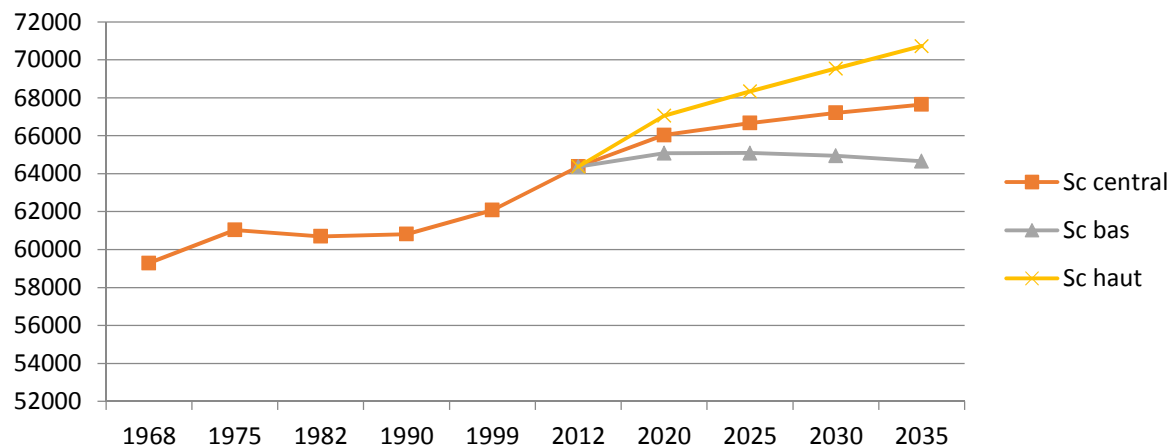
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement

3. Maintenir la qualité des paysages

4. Adapter l'offre de services

5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs

6. Protéger la population des risques et nuisances



Scénario central : 67 700 habitants en 2035 contre 64 400 en 2012 (+ 3 300 hab.)

- + 5 500 logements, 240 logements/an
- Diversifier l'offre : adaptation du parc aux évolutions de la population et des besoins
- Répartition en adéquation avec l'armature territoriale
- Optimiser le parc existant : résorption vacance, réhabilitation, requalification urbaine...



Prescription <= ? => Recommandation

Réflexions sur le DOO



Armature actuelle - Nb logement	Scénario tendenciel (nb logement)			Scénario retenu (nb logement)			
	Part	Besoins	Besoin/an	Part	Besoins	Besoin/an	
Niveau 1 - Sarrebourg	6622	24,8%	1366	59	25%	1375	60
Niveau 2 - Phalsbourg	2222	8,3%	458	20	8%	440	19
Niveau 3 - Pivots total	4436	16,6%	915	40	19%	1045	45
Reding	1071		221	10		252	11
Buhl-Lorraine	547		113	5		129	6
Niderviller	522		108	5		123	5
Lorquin	529		109	5		125	5
Abreschviller	752		155	7		177	8
Troisfontaines	664		137	6		156	7
Lutzembourg	351		72	3		83	4
Niveau 4 - Locales total	4621	17,3%	953	41	18%	990	43
Langatte	642		132	6		138	6
Fénétrange	372		77	3		80	3
Berthelming	227		47	2		49	2
Moussey	358		74	3		77	3
Héming	224		46	2		48	2
Dabo	1578		325	14		338	15
Walscheid	825		170	7		177	8
Saint-Quirin	395		81	4		85	4
Autre communes	8768	32,9%	1808	79	30%	1650	72

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

Une offre adaptée et diversifiée, en adéquation avec l'armature urbaine

- Développer l'offre locative (public, privée) et en accession à la propriété (libre et sociale)
- Favoriser la production de petits logements (T1/T2/T3) au sein des nouveaux projets en achat ou en location
- Favoriser la diversification et la compacité de l'habitat
- Privilégier des formes adaptées qui favoriseront l'intergénérationnel par leur variation des formes d'accessions (achat, location, primo-accession) et de bâti (maisons accolés, maisons jumelés...)
- + notion de fongibilité (voir quelle possibilité)

Réflexions sur le DOO



Une offre en logements sociaux pour répondre aux besoins locaux

- Scénario 1 : Toutes les communes devront favoriser la production de logements sociaux afin de constituer un territoire socialement équilibré afin d'atteindre

	2012	Sc 1	SC 2	Sc 3
Part du parc social	3,7%	5,0%	10,0%	15,0%
Parc RP	26669	32169	32169	32169
logements sociaux	989	1608	3217	4825
Part/neuf		32%	64%	97%

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

- 3,7 % de logements sociaux
- ~~Les communes sont cependant libres de les répartir à l'échelle de plusieurs communes et de plusieurs opérations.~~
- Scénario 2 : Les logements sociaux seront répartis de manière équilibrée en fonction de l'armature urbaine :

Répartition par niveau de pôle des nouveaux logements sociaux	Part dans le parc RP en 2012	Sc 1 - Répartition /logt sociaux actuels	Sc 2 - Répartition /parc RP actuel	Sc 3 - Réquillage
Niveau 1	73,6%	74	25	30
Niveau 2	14,2%	14	8	10
Niveau 3		4	17	25
Niveau 4		4	17	20
Autres		4	33	15



Réflexions sur le DOO

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

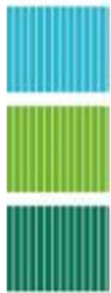
1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

Répondre aux besoins spécifiques en logements :

- A destination des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie:
 - Intégrer des projets d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie : (petits logements, logements de plain-pied) dans les opérations de réhabilitation des bourgs et à proximité des équipements et services de proximité.
 - Adapter la capacité d'accueil des équipements spécialisés
- A destination des ménages disposant de besoins spécifiques : prévoir une offre de logements d'urgence, temporaire et d'insertion à destination de personnes défavorisées ou dont les besoins ne peuvent être satisfaits par l'offre traditionnelle
- Répondre aux besoins du Schéma Départemental des Gens du Voyage (existe-t-il ?)

Mobiliser le potentiel dans le parc existant

- Avant toute ouverture à l'urbanisation :
 - Analyser le potentiel des logements existants
 - Mobiliser en priorité le parc de logements vacants
 - Améliorer la qualité des logements existants ainsi que leur performance énergétique
 - Favoriser le rachat par la collectivité de locaux commerciaux vacants pour moderniser les cellules commerciales et les rendre habitables/accessibles les logements à l'étage
- Les collectivités locales encouragent la mutation de grands logements individuels en divers logements plus propice au marché actuel
- Favoriser la réhabilitation des friches : Les documents d'urbanismes devront valoriser la requalification des friches industrielles qui sont en périphérie du tissu urbain ou dans celui-ci pour l'implantation d'activités ou d'habitat
- Réduire et maintenir la part du parc vacant en dessous de 8 % du parc global de résidence



Réflexions sur le DOO

Rappel du PADD

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

• Qualité des paysages urbains

- Un qualité déclinée par niveau de pôle
- Limiter de la consommation d'espace
- Maintenir une ceinture verte, traiter les transitions paysagères



Réflexions sur le DOO

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

Favoriser les projets réfléchis à une échelle globale

- Dans les pôles urbains principaux:
 - Développer en priorité des opérations de type éco quartier, avec une offre de logements majoritairement collective
 - Les projets urbains autour des gares devront proposer essentiellement des formes bâties collectives
- Dans les pôles pivots et locaux :
 - Favoriser des formes bâties diversifiées
 - Limiter et diversifier la taille des terrains individuels au sein d'une même opération
 - L'habitat intermédiaire ou en bande devra être proposé à minima dans toutes les opérations. Leur phasage devra respecter un rythme de constructions compatible avec la capacité d'accueil des équipements publics pour ne pas engorger les communes
- Dans les autres communes :

Des constructions peuvent être envisagés en extension à la condition que :

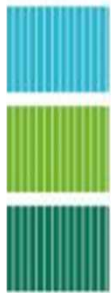
 - Leur emprise soit limitée
 - S'inscrivent en continuité des bourgs existants
 - Ne modifient pas leur morphologie
 - Leur phasage respecte un rythme de constructions compatible avec la capacité d'accueil des équipements publics

~~Renforcer la structuration à l'échelle communale~~

- ~~Programmer au moins 2/3 de l'urbanisation nouvelle (hors enveloppe urbaine) au sein du bourg centre (+ hameau principal ?)~~

Aménager des espaces publics de qualité

- Concevoir en priorité des espaces publics fédérateurs de continuités
- Limiter la place de la voiture et intégrer les modes doux dans tous les nouveaux projets
- Végétaliser les espaces



Prescription <= ? => Recommandation

Réflexions sur le DOO

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

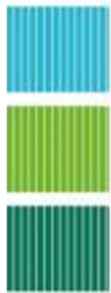
Intégrer les projets dans les paysages

Les interventions en renouvellement urbain ou en extension urbaine devront :

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti
- Respecter l'architecture locale en évitant les pastiches et autres artifices architecturaux
- Maintenir voire créer des ceinture vertes autour des bourgs
- Traiter les franges de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles (plantation par exemple de vergers en limite) ;
- Assurer l'ouverture paysagère et visuelle entre le village et les massifs boisés environnants ou les vues remarquables
- Améliorer la qualité des entrées de ville ou villages, mais aussi les traversées, participant à l'image renvoyée par chaque entité villageoise

Pour la création de zones en extension :

- Réaliser des constructions en continuités directes de l'enveloppe urbaine, avec une organisation d'ensemble cohérente et connectée au tissu existant
- Favoriser dans les nouveaux projets des formes architecturales et urbaines adaptées.
- Les extensions urbaines ou projets impactant la silhouette des bourgs devront développer un paysage de qualité, adapté aux éléments bâtis et naturels proches.
- Pour l'habitat en extension de la tâche urbaine, ces nouvelles formes urbaines devront s'inscrire dans les paysages urbains actuels



Réflexions sur le DOO

Rappel du PADD

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

- Pérenniser le rayonnement commercial de Sarrebourg
- Revitaliser les centres-villes et centres bourgs, conforter les commerces de proximité
- Adapter l'offre commerciale aux nouvelles formes de consommation
- Pérenniser l'accès aux soins

Revitaliser et redynamiser les centres des villes et des villages pour conforter l'offre commerciale de proximité

- ~~Prévoir en priorité~~ **Prioriser** l'offre commerciale dans les centres et les tissus urbains existants pour les commerces de proximité
- Rechercher prioritairement un nouvel usage des friches et locaux vides, pour tout nouveau développement (préempter, requalifier, chercher des repreneurs...)
- Justifier l'impossibilité de développer des commerces et services en périmètre aggloméré avant d'ouvrir à l'urbanisation en extension
- Contribuer à ~~l'intensification~~ **la densification** urbaine et à la mixité urbaine
- Favoriser en priorité la rénovation et la modernisation des équipements et des locaux commerciaux vieillissants
- Assurer la cohérence avec la mise en place d'offre de transports

Réflexions sur le DOO

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

Conforter l'offre commerciale en cohérence avec l'armature territoriale

- Prévoir en priorité l'offre commerciale dans les centres et les tissus urbains existants pour les commerces de proximité
- Encourager la mixité fonctionnelle et une proximité des équipements entre villages et polarités pour réduire les déplacements
- Le SCOT définit le seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés :
 - Comme des commerces « d'envergure » les commerces de plus de ~~300~~ 400 m² de surface de vente (soit 400 500 m² de surface plancher) et qui ont une zone d'influence principale supérieure à 3000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développés). Ils sont alors considérés comme des commerces « d'envergure » et font l'objet de prescriptions spécifiques .
 - Les commerces de plus de ~~300~~ 400 m² de surface de vente s'implantent dans les polarités et dans les sites commerciaux périphériques identifiés ci-dessous.
 - Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300m² de surface de vente implantés hors sites commerciaux périphériques et hors polarités commerciales principales peuvent bénéficier d'une extension limitée.

Réflexions sur le DOO

Pérenniser et maintenir le rayonnement commercial de Sarrebourg, Phalsbourg et des polarités pivots

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

- Localiser préférentiellement les commerces « d'envergure » ~~dans les communes de ces 3 niveaux de polarité au niveau de ces 2 pôles ainsi que dans les polarités de confortement de l'agglomération sarrebourgeoise (polarités pivot 3a)~~
- Commerces de centres villes :
 - Valoriser l'implantation des commerces au sein des tissus urbains de centre-ville existants pour les activités qui ne génère pas de nuisances pour favoriser la mixité
 - Prévoir des implantations commerciales en rez de chaussée d'immeubles actuel ou en projet pour contribuer à la mixité des fonctions (logements, équipements, commerces) et à l'animation des bourgs.
 - Favoriser les modes doux et la requalification d'espaces publics/Rue piétonne en lien avec un projet de valorisation touristique des centres ;
- Pour les activités ne pouvant pas s'insérer dans le tissu :
 - Favoriser l'implantation au sein des zones commerciales existantes
 - Favoriser l'implantation aux abords d'un commerce d'un équipement public central ou d'un équipement qui permet la fréquentation
 - Toutes implantations de commerces isolés est proscrites
 - Favoriser les opérations de requalification des zones vieillissantes
- Pour l'implantation des commerces « d'envergures » et les zones commerciales nouvelles ou en extension :
 - Justifier d'une gestion économe du foncier : densité du bâti, mutualisation du stationnement, emprise du stationnement limité
 - Justifier d'une intégration paysagère de qualité pour tout projet d'implantation d'un commerce ou ensemble commercial par la mise en d'une charte de qualité et d'environnement
 - Contribuer à la qualité paysagère et urbaine des entrées de villes
 - Limiter les pressions sur l'environnement : maîtrise des énergies, infiltration ou récupération des eaux de pluies, gestion des déchets

Réflexions sur le DOO

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

Mailler l'offre commerciale à partir des polarités ~~pivots et~~ locales

- Valoriser l'implantation des commerces au sein des tissus urbains de centre-ville existants pour les activités qui ne génère pas de nuisances pour favoriser la mixité
- Favoriser la rénovation et l'embellissement des commerces de proximité vieillissants (rénovation, embellissement) ;
- Favoriser l'installation d'enseignes alimentaires de proximité de taille modérée en complémentarité des grandes surfaces déjà présentes sur le territoire ;
- Favoriser le développement de commerces multiservices (alimentaire, bistrot, point relais poste...) (rachat des cellules vacantes par la collectivité et recherche d'un exploitant).

Conforter une offre de proximité dans les autres communes

- Favoriser les commerces de proximité au cœur des communes pour les achats de tous les jours
- Proposer des services hebdomadaires comme de nouveaux services à la personne, des commerces ambulants ...

Adapter l'offre commerciale aux nouvelles formes de consommation

- Identifier les emplacements pour les points de vente 24h/24h
- Privilégier le développement de magasins de vente de produits locaux
- Permettre la création de points de vente directe à proximité ou dans les corps des fermes

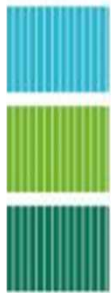
Réflexions sur le DOO

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

Pérenniser l'accès aux soins de santé

- Favoriser la création de maisons médicales ou de pôles de santé regroupant médecins généralistes, kinésithérapeutes et/ou infirmières
- Favoriser l'accueil des spécialités absentes sur le territoire de Sarrebourg
- ~~A localiser dans les pôles ?~~ Privilégier leur implantation au sein des polarités de l'armature territoriale



Prescription <= ? => Recommandation

Réflexions sur le DOO

Rappel du PADD

Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants

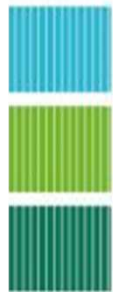
1. Poursuivre le développement démographique du territoire
2. Répondre aux besoins diversifiés en logement
3. Maintenir la qualité des paysages
4. Adapter l'offre de services
5. Proposer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs
6. Protéger la population des risques et nuisances

- Doter le territoire d'un équipement à large rayonnement
- Optimiser l'offre d'équipements de proximité

Structurer un maillage cohérent d'équipements culturels et de loisirs

- Favoriser les travaux de rénovations et de modernisation des équipements vieillissants en cohérence avec l'armature urbaine
- Favoriser l'aménagement d'un équipement à grande capacité d'accueil (>500 places) permettant une programmation culturelle de niveau régional/national et l'organisation de séminaires. Il sera localisé avec une desserte aisée depuis les gares, une proximité avec des services et la possibilité de faire découvrir le territoire aux visiteurs. Optimiser l'offre existante
- Prioriser les polarités du territoire dans un souci de complémentarité.
-





La suite...

11 juillet - Ateliers du SCOT avec les acteurs et PPA

A la rentrée : en route pour la finalisation du SCOT !



inddigo



biotope

