

# Elaboration du SCOT de l'Arrondissement de Sarrebourg

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

Atelier du SCOT du 11 juillet 2017

*Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants*





# 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**
- 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**

### *Objectif 2 – Structurer un territoire de complémentarités et de solidarités*

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

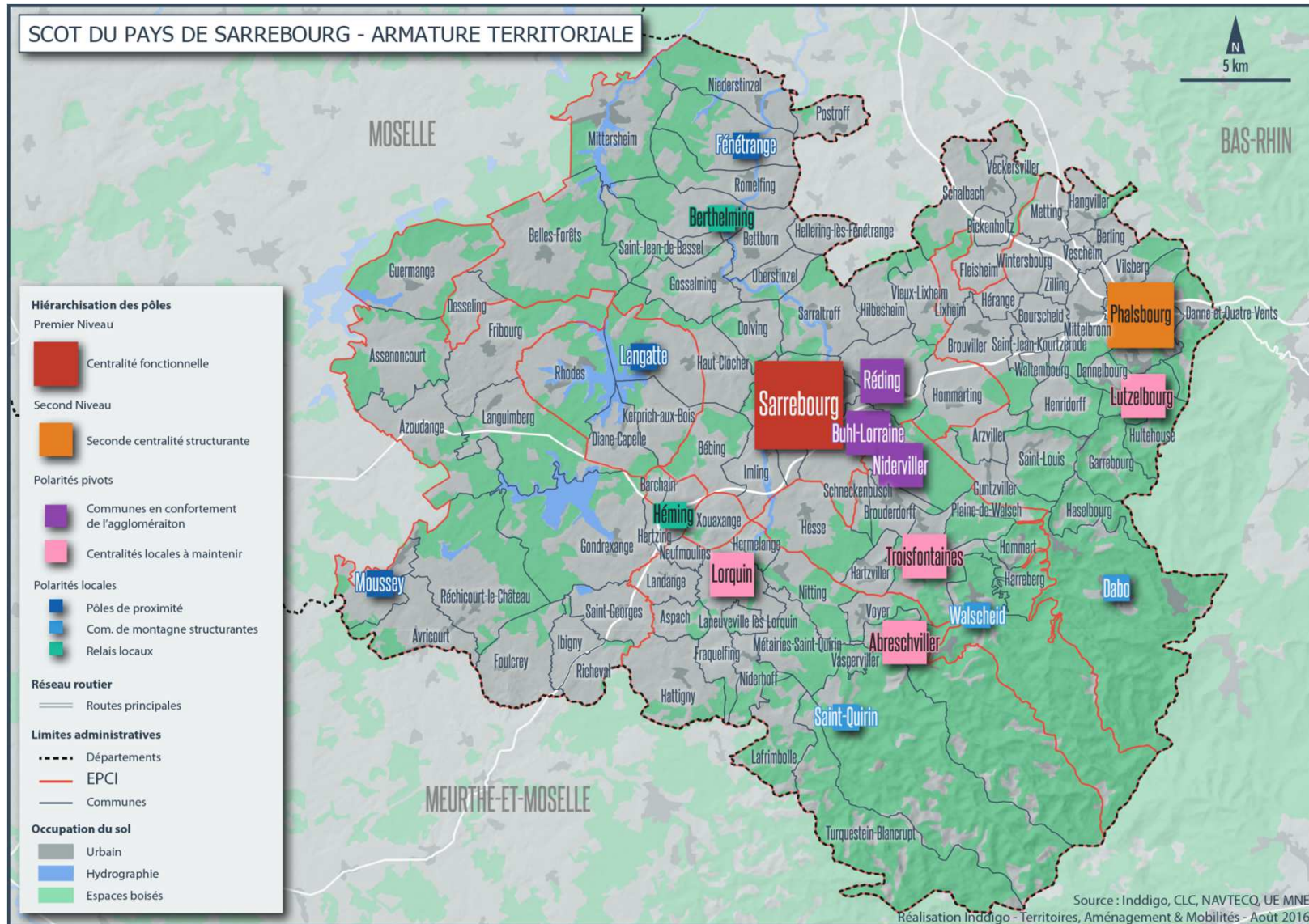
### *Objectif 3 – créer un environnement favorable au dynamisme économique*

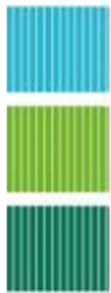
1. Consolider le tissu économique, entre tradition et modernité
2. Favoriser la mixité fonctionnelle et limiter la consommation de foncier économique
3. Maintenir une agriculture diversifiée
4. Maintenir une forêt multifonctionnelle et accroître la valeur ajoutée de la filière bois
5. Poursuivre le développement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



# Rappel du PADD

## Organisation territoriale solidaire



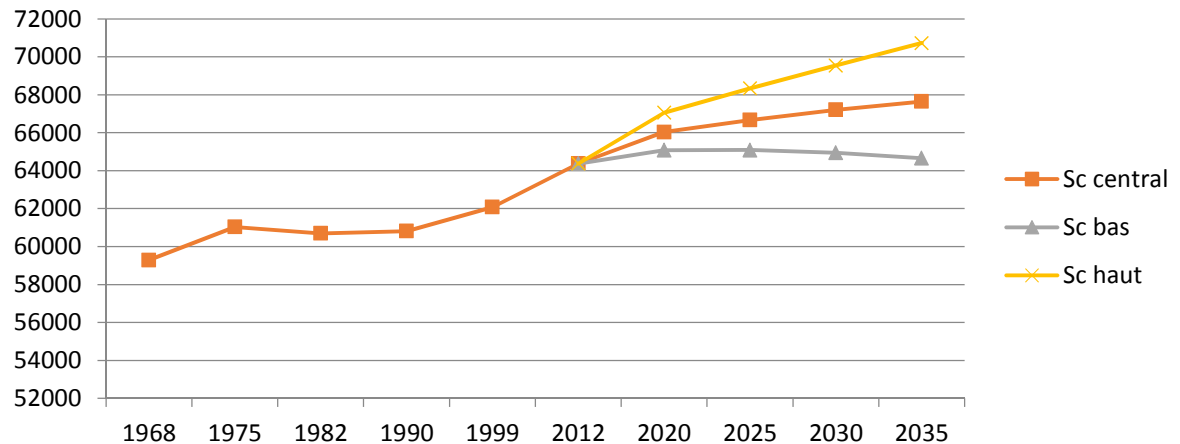


# Réflexions sur le DOO

## 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...



# Réflexions sur le DOO

Prescription <= ? => Recommandation

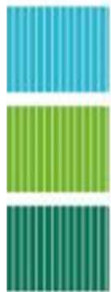
*Objectif 1 – Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants*

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 de risques et nuisances

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
Lutzelbourg	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

*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...)
- Permettre la mutualisation des objectifs de répartition de logement, dans la limite de 15 %, objectif de mutualisation qui sera suivi dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT



# Réflexions sur le DOO

*Une offre en logements sociaux pour répondre aux besoins locaux*

- Toutes les communes devront favoriser la production de logements sociaux afin de maintenir la part du parc social dans le parc global de logement :

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

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

	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%

- 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 - Réquilibre
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



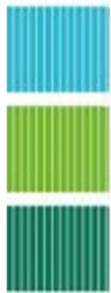
# Réflexions sur le DOO

## 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
- ### 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
      - Favoriser l'achat par les collectivités de logements anciens
  - 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, commerciales...**) qui sont en périphérie du tissu urbain ou dans celui-ci pour l'implantation d'activités **et/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 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

- Optimiser les potentialités dans le tissu urbain
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation des zones périphériques
- Réduire l'emprise foncière des nouveaux projets

### Optimiser les potentialités

- Optimiser les potentialités dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, densification, requalification des friches urbaines/industrielles)
- Délimiter l'enveloppe urbaine de la commune dans les documents d'urbanisme et analyser précisément son potentiel de renouvellement urbain

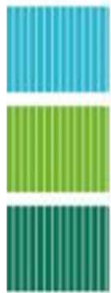
### Limiter l'ouverture à l'urbanisation

- Si le potentiel en densification et renouvellement urbain (cf. ci-dessous) d'une commune (intégrant la rétention foncière) ne permet pas d'atteindre l'objectif de construction de logements, une extension urbaine est envisagée

### Objectif en densification et renouvellement urbain (%) (y.c mobilisation vacance, résidences 2ndaires...)

Niveau 1	40
Niveau 2	40
Niveau 3	30
Niveau 4	25
Autres	20





# Réflexions sur le DOO

## Réduire l'emprise foncière des nouveaux projets

- Adapter les formes urbaines en fonction de l'armature territoriale

### 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

Répartition par forme urbaine	Ind pur	Ind groupé	Collectif	% collectif 2012
Niveau 1	20%	20%	60%	69%
Niveau 2	25%	35%	40%	39%
Niveau 3	30%	45%	25%	25 % max
Niveau 4	40%	40%	20%	25 % max
Autres	75%	20%	5%	

- Renforcer les densités de logements adaptés aux typologies dominantes des espaces urbanisés existantes, et ainsi, valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels
- Les densités brutes minimales par niveau de pôle devront être les suivantes :

Densité moyenne (nb logement/ha)	
Niveau 1	36
Niveau 2	30
Niveau 3	25
Niveau 4	22
Autres	14

- Conduire une étude du potentiel de densification dans les communes pôles de l'armature

# Réflexions sur le DOO

## Objectif 2 – Structurer un territoire de complémentarités et de solidaires

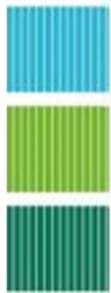
1. Positionner le territoire dans son environnement élargi
2. Structurer une organisation territoriale en « archipels fonctionnelles »
3. Diversifier les modes de déplacement
4. Améliorer la connectivité numérique et mobile du territoire
5. Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire et préserver 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

### Limiter l'ouverture à l'urbanisation (suite)

- Les extensions urbaines doivent se faire dans la limite des enveloppes maximales suivantes :

Scénario retenu	Besoin logt confortement	Besoin logt en extension urbaine	Enveloppe foncière 2012-2035 (ha)	Enveloppe annuelle (ha)
	Niveau 1	1375	825	23
Niveau 2	440	264	9	0,39
Niveau 3	1045	732	30	1,30
Niveau 4	990	743	34	1,47
Autres	1650	1320	94	4,10
<b>Total</b>	<b>5500</b>	<b>3883</b>	<b>190</b>	<b>8,3</b>

- Permettre l'urbanisation d'une zone future à long terme si et seulement si **l'urbanisation de toutes les zones à court terme est engagée ~~son~~ ~~urbanisées~~ et si la déserte en équipement a été réalisée**



# 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





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

### *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

### *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 les nouveaux projets
- Végétaliser les espaces



# 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 tache urbaine, ces nouvelles formes urbaines devront s'inscrire dans les paysages urbains actuels

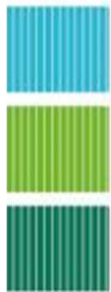
# Réflexions sur le DOO

## *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
- 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 => **ne pas en faire un objectif à part entière du PADD**
- 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.

