

**RELEVÉ DE DÉCISIONS**  
**27 mars 2017**  
**Réunion de la commission du SCOT**

Rédacteur :	Rémi LE FUR (INDDIGO)
Relecture	Marie-Christine KARAS, SCOTSAR
Diffusion :	Par courrier électronique
Nb pages (celle-ci incluse)	5

Présents :

Cf. feuille d'émergence

## **1 OBJECTIFS DE LA RÉUNION**

Les objectifs de la réunion étaient d'engager la réflexion sur le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT à travers les thématiques du logement, des activités économiques et du besoin en foncier.

## **2 DOO : SYNTHÈSE DE PROPOSITIONS ET ÉCHANGES**

Cf. diaporamas de présentation en annexe

### **2.1 STRUCTURATION DU DOO**

Il est proposé et validé par les élus que la structure du DOO, c'est-à-dire son sommaire, soit similaire à celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette structuration facilitera la lecture et la cohérence du document.

### **2.2 LOGEMENTS**

Le besoin en nouveaux logements, comme présenté dans le PADD, est de 5 500 pour la période 2012-2035. Il repose sur des hypothèses démographiques d'une population de 67 700 habitants en 2035 au sein du Pays de Sarrebourg et d'une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes/foyer.

#### **⇒ Répartition des logements**

Plusieurs scénarios sont envisageables pour la répartition de ces logements au sein de l'armature urbaine. La répartition, conformément aux objectifs du PADD, doit permettre de conforter les polarités de l'armature, afin de renforcer la présence des services et faciliter leur accessibilité au sein de ces pôles, d'influer sur les déplacements, réduire les consommations énergétiques.

Deux scénarios sont proposés :

- Un scénario « tendenciel » de répartition des nouveaux logements au prorata de la part des logements du parc actuel des résidences principales aux différents niveaux de polarités :

		Scénario tendenciel (nb logement)		
Armature actuelle - Nb logement		Part	Besoins	Besoin/an
Niveau 1 - Sarrebourg	6622	25%	1366	59
Niveau 2 - Phalsbourg	2222	8%	458	20
Niveau 3 - Pivots total	4436	17%	915	40
Reding	1071		221	10
Buhl-Lorraine	547		113	5
Niderviller	522		108	5
Lorquin	529		109	5
Abreschviller	752		155	7
Troisfontaines	664		137	6
Lutzelbourg	351		72	3
Niveau 4 - Locales total	4621	17%	953	41
Langatte	642		132	6
Fénétrange	372		77	3
Berthelming	227		47	2
Moussey	358		74	3
Héming	224		46	2
Dabo	1578		325	14
Walscheid	825		170	7
Saint-Quirin	395		81	4
Autre communes	8768	33%	1808	79

- Un scénario de confortement des polarités, avec une affectation en logements neufs supérieure à la part actuelle des différentes polarités :

		Scénario confortement (nb logement)		
Armature actuelle - Nb logement		Part	Besoins	Besoin/an
Niveau 1 - Sarrebourg	6622	30%	1650	72
Niveau 2 - Phalsbourg	2222	10%	550	24
Niveau 3 - Pivots total	4436	25%	1375	60
Reding	1071		332	14
Buhl-Lorraine	547		170	7
Niderviller	522		162	7
Lorquin	529		164	7
Abreschviller	752		233	10
Troisfontaines	664		206	9
Lutzelbourg	351		109	5
Niveau 4 - Locales total	4621	20%	1100	48
Langatte	642		153	7
Fénétrange	372		89	4
Berthelming	227		54	2
Moussey	358		85	4
Héming	224		53	2
Dabo	1578		376	16
Walscheid	825		196	9
Saint-Quirin	395		94	4
Autre communes	8768	15%	825	36

Les élus écartent le scénario de confortement, laissant une part trop faible aux « Autres communes », c'est-à-dire les communes ne relevant pas d'un des 4 niveaux de polarité. D'autres scénarios peuvent être envisagés entre ces 2 scénarios. Par contre il ne faudrait pas retenir un scénario qui affaiblisse les polarités identifiées, c'est-à-dire avec une répartition par pôle inférieure à leurs parts respectives dans le parc actuel de résidences principales. Le choix du scénario retenu reste à faire par les élus.

⇒ **Objectif de densification et renouvellement urbain**

Les logements neufs n'ont pas tous vocation à se faire en extension de la tache urbaine actuelle, ni à « sortir de terre ». Certains d'entre eux se feront à l'intérieur de dents creuses ou en densification de parcelles au sein du tissu urbain, d'autres seront produits par la mobilisation de logements vacants, le basculement dans le parc principal de résidences secondaires, ou encore par scission de corps de ferme ou de grands logements... Le DOO prévoit ainsi qu'une partie de ces logements neufs se feront à l'intérieur de la tache urbaine actuelle. La part proposée pour chaque niveau de polarité est le suivant :

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

Les communes devront délimiter l'enveloppe urbaine dans leurs documents d'urbanisme et analyser précisément leur potentiel de renouvellement urbain. Si le potentiel en renouvellement urbain d'une commune (intégrant la rétention foncière) ne permet pas d'atteindre l'objectif de construction de logements, une extension urbaine est envisagée.

Pour mémoire, de l'étude sur le potentiel de densification réalisée dans le cadre du diagnostic du SCOT, le potentiel de densification théorique permettait d'accueillir plus de 22 000 logements, un chiffre bien supérieur aux objectifs de 5 500 logements du SCOT.

⇒ **Densité moyenne**

L'objectif de densité brute moyenne pour les logements neufs, exprimé en nombre de logement/ha, proposé par niveau de pôle est le suivant :

Densité moyenne (nb logement/ha)	
Niveau 1	40
Niveau 2	30
Niveau 3	25
Niveau 4	22
Autres	16

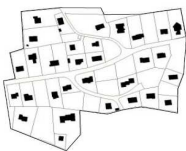
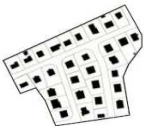



Cette densité repose sur les hypothèses de répartition des logements par niveaux de pôle selon les formes urbaines suivantes :

Répartition par forme urbaine	Ind pur	Ind groupé	Collectif	% collectif 2012
Niveau 1	10%	20%	70%	69%
Niveau 2	25%	35%	40%	39%
Niveau 3	30%	45%	25%	25 % max
Niveau 4	40%	40%	20%	25 % max
Autres	60%	35%	5%	

Et d'un objectif de densité brute moyenne pour chacune de ces formes urbaines :

Densité brute	Ind pur	Ind groupé	Collectif
Nb logement/ha	10	20	50

Pour mémoire, les principales formes urbaines et densités constatées sont les suivantes :

Individuel libre	Individuel avec procédure	Individuel dense	Petits collectifs	Ensemble de collectifs
				

2 000 m <sup>2</sup> de surface urbanisée/logement	1 000 m <sup>2</sup> de surface urbanisée/logement	400 m <sup>2</sup> de surface urbanisée/logement	Plus de 70 logements/ha	50 à 150 logements/ha
Jusqu'à 5 logements/ha	10 logements/ha	25 logements/ha		

⇒ **Besoins en foncier pour les logements**

A partir de ces hypothèses, le besoin en foncier pour l'extension urbaine liée aux logements serait de 182 ha d'ici 2035 (soit 7,9 ha/an) sur la base du scénario tendenciel de répartition des logements par niveau de pôle :

Scénario tendenciel	Besoin logt tendenciel	Besoin logt en extension urbaine	Enveloppe foncière 2012-2035 (ha)	Enveloppe annuelle (ha)
Niveau 1	1366	819	20	0,89
Niveau 2	458	275	9	0,41
Niveau 3	915	640	26	1,14
Niveau 4	953	715	32	1,41
Autres	1808	1447	93	4,06
<b>Total</b>	<b>5500</b>	<b>3896</b>	<b>182</b>	<b>7,9</b>

Il serait de 155 ha (soit 6,8 ha/an) selon le scénario de confortement des pôles (scénario écarté par les élus) :

Scénario confortement	Besoin logt confortement	Besoin logt en extension urbaine	Enveloppe foncière 2012-2035 (ha)	Enveloppe annuelle (ha)
Niveau 1	1650	990	25	1,08
Niveau 2	550	330	11	0,49
Niveau 3	1375	963	39	1,71
Niveau 4	1100	825	38	1,63
Autres	825	660	43	1,85
<b>Total</b>	<b>5500</b>	<b>3768</b>	<b>155</b>	<b>6,8</b>

En l'absence de PLUi sur au moins une des 2 intercommunalités du territoire, le SCOT chiffrera les besoins en logement et en foncier pour chacune des communes identifiées comme polarité et préciser les modalités de répartition pour les autres communes.

La validation des propositions et scénarios concernant les logements reste à faire par les élus.

## 2.3 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

De l'enquête conduite auprès des communes et intercommunalités, 5 projets de création ou d'extension de ZAE sont identifiés, pour une surface totale de 122 à 125 ha.

Projets création/extension (Ha)	Min	Max	Horizon
Grands Horizons	56	56	2020
Rives de la Bièvre	29	29	En cours
Ariane à Buhl-Lorraine	16	16	En cours
Terrasses de la Sarre	15	18	2018
Richeval (aire de service)	6	6	
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>125</b>	
<i>Surface validée le 30/05/2016</i>		140	
<i>Consommation annuelle</i>		7	

Il semblerait que des projets soient aussi en cours sur le territoire de la communauté de Phalsbourg, mais qu'ils n'aient pas été signalés dans le cadre de l'enquête. Ces projets seraient à rajouter. Il faudrait aussi rajouter les projets à plus long terme tel que le doublement de l'agrandissement de la ZAE des Grands Horizons.

L'importance des projets se justifie pour M. Marty par le défi à relever en termes de création d'emploi qui conditionne la dynamique démographique, et sur le pari que le territoire pourra bénéficier du desserrement des entreprises alsaciennes où le foncier est davantage contraint.

Inddigo exprime ses réserves quant à l'adéquation entre l'importance des projets, fortement consommateurs de foncier, et les besoins réels. Des activités économiques sont aussi diffusées dans le tissu urbain, cette diffusion étant à renforcer dans une logique de mixité fonctionnelle. Les nouvelles entreprises relèvent aujourd'hui essentiellement des services et sont elles aussi à privilégier au sein du tissu urbain. D'autre part conformément aux objectifs du PADD, plus que de miser principalement sur du développement exogène par la création de ZAE, il est important de développer le tissu endogène et de travailler au renforcement de l'« écosystème » économique local. Inddigo invite les élus à poursuivre la réflexion dans ce sens et à débattre du volume des projets de création et agrandissement de ZAE.

Le Pays fera le nécessaire auprès des communes et intercommunalités pour compléter et actualiser la liste des projets.

### 3 SUITE DE LA DEMARCHE ET DIVERS

- Prochaine commission : mardi 23 mai à 18h00 sur le volet environnemental du DOO ;
- DAAC : le cabinet Soler Llorens avocats qui conseille le Pays pour l'élaboration du SCOT et Inddigo ne juge pas opportun la formalisation d'un DAAC compte tenu des caractéristiques du territoire.

*Sans remarque de la part du maître d'ouvrage dans les 8 jours qui suivent sa diffusion, ce compte rendu sera considéré comme validé.*

*Pour tout renseignement complémentaire :*

*Rémi LE FUR - INDDIGO  
Email : r.lefur@inddigo.com*