

Compatibilité des documents d'urbanisme locaux

Le BA-ba du SCoTAS

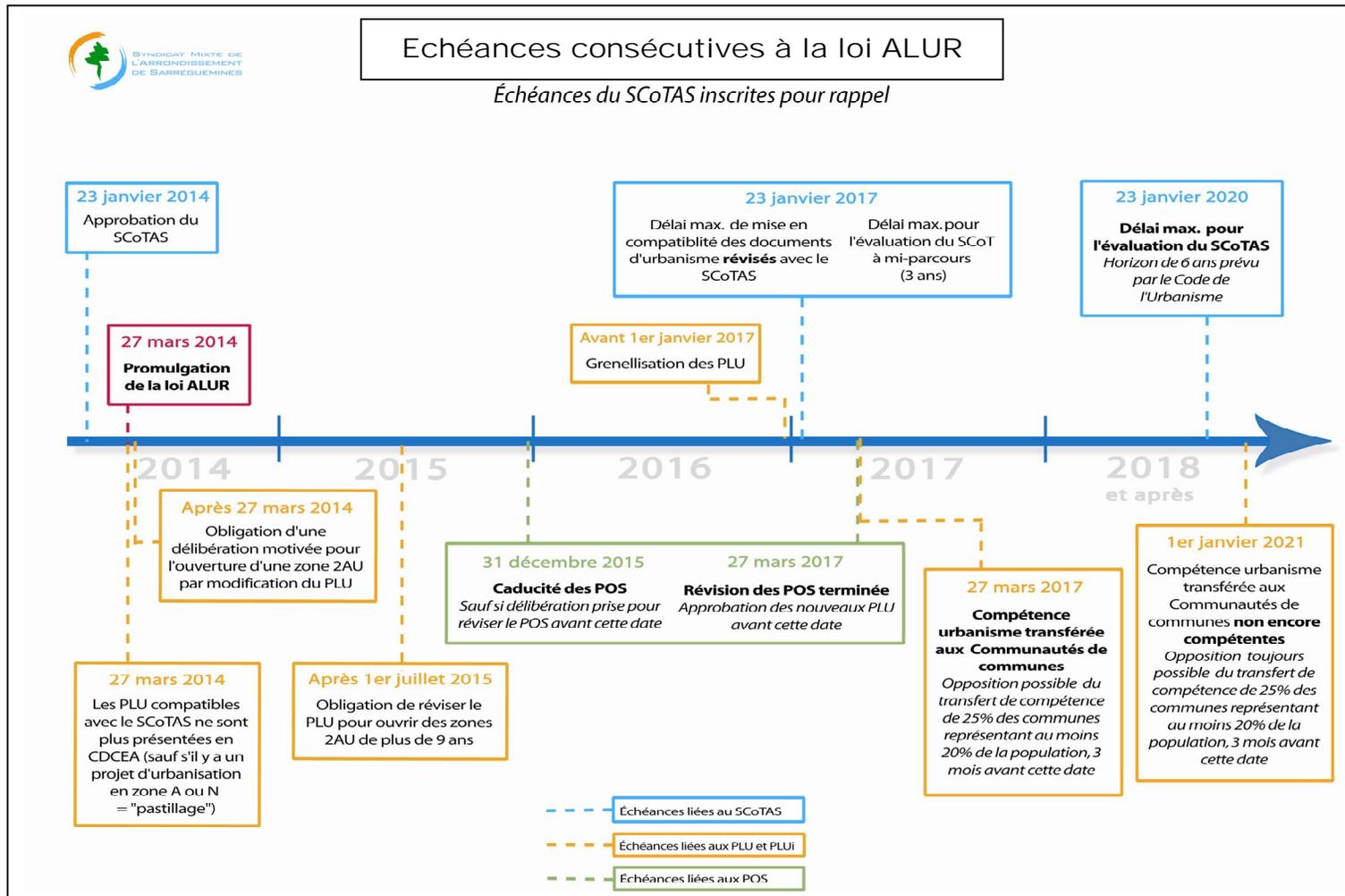
Cahier technique du SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines A l'attention des prestataires en charge de la réalisation des documents d'urbanisme locaux

Le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS) a été approuvé le 23 janvier 2014 dans sa version initiale.

Les documents locaux d'urbanisme ont 3 ans à compter de l'approbation du SCoT pour être mis en compatibilité avec les objectifs du SCoT exposés dans le DOO et ses documents graphiques. A cet effet, un guide méthodologique est proposé aux élus locaux.

Néanmoins, en complément de ce guide, au vu de l'actualité législative riche et de la présence en Alsace-Lorraine de plusieurs SCoT qui exposent des objectifs spécifiques, ce cahier technique a vocation à répondre simplement et de manière synthétique et illustrée aux questions principales que peuvent se poser les prestataires en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux qui sont impactés par le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines.

PARTIE 1 : LES POINTS CLES DU SCOTAS



Les documents « supérieurs »

Le SCoTAS est à ce jour compatible avec les orientations de la DTA des bassins miniers Nord-Lorrains, de la Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord 2014/2025, du SDAGE Rhin-Meuse et du SAGE de la Moder.

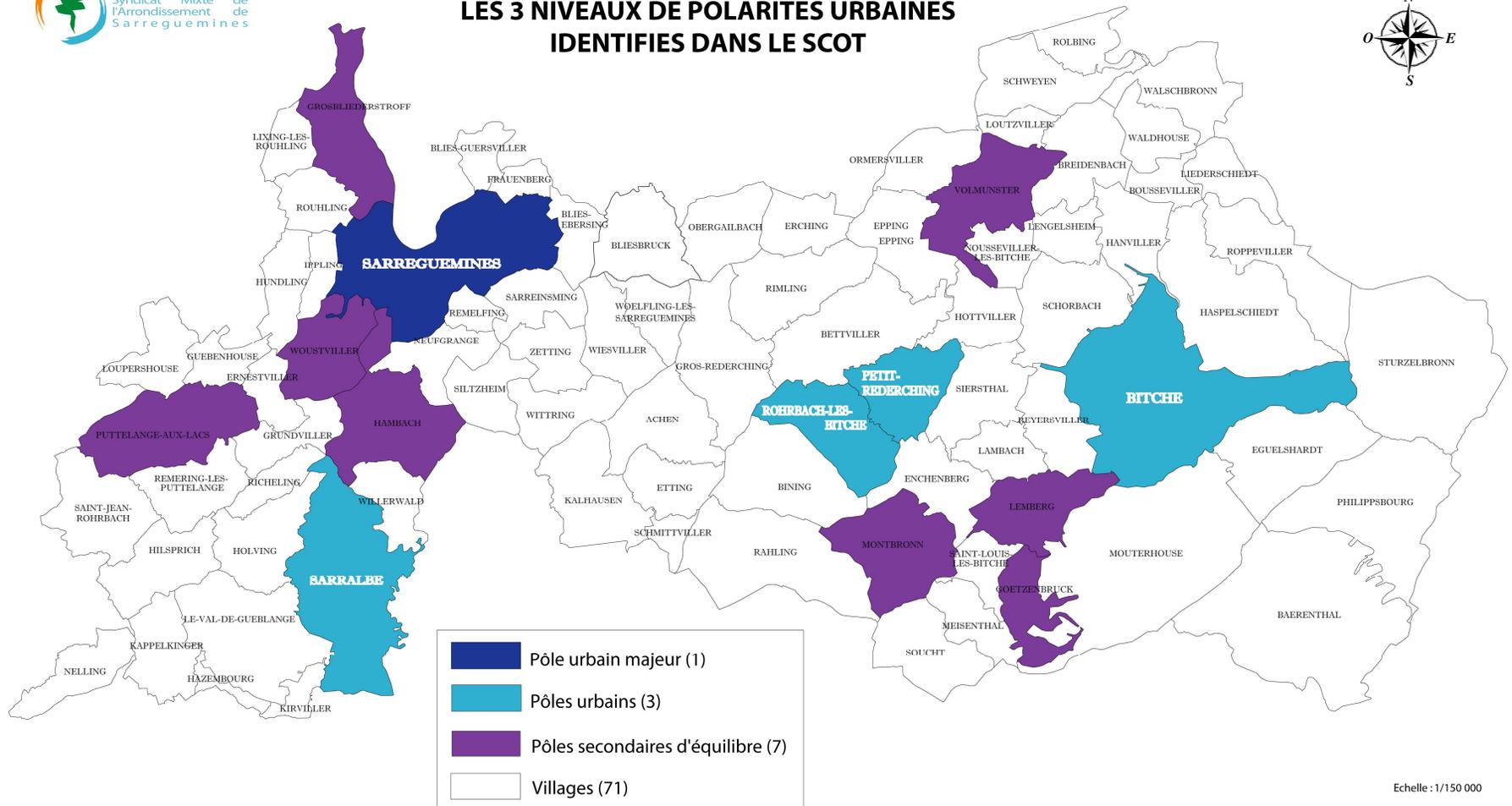
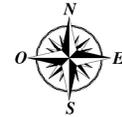
Le périmètre et l'armature urbaine

Le SCoTAS correspond au périmètre de l'Arrondissement de Sarreguemines auquel s'ajoute la commune alsacienne de Siltzheim. Autrement dit, l'ensemble des communes comprises dans les communautés de communes de l'Albe et Lacs, de Rohrbach-lès-Bitche, du Pays de Bitche et de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences font partie du périmètre du SCoTAS.

Les 84 communes du SCoTAS sont organisées d'après une **armature urbaine** comportant un pôle urbain majeur, 3 pôles urbains (dont le bi-pôle Petit-Réderching/Rohrbach-les-Bitche), 7 pôles secondaires d'équilibre (dont le bi-pôle Lemberg/Goetzenbruck) et 71 villages. Les objectifs posés par le SCoTAS seront différenciés selon la classification des communes et selon l'appartenance des communes au **secteur Ouest ou Est**.



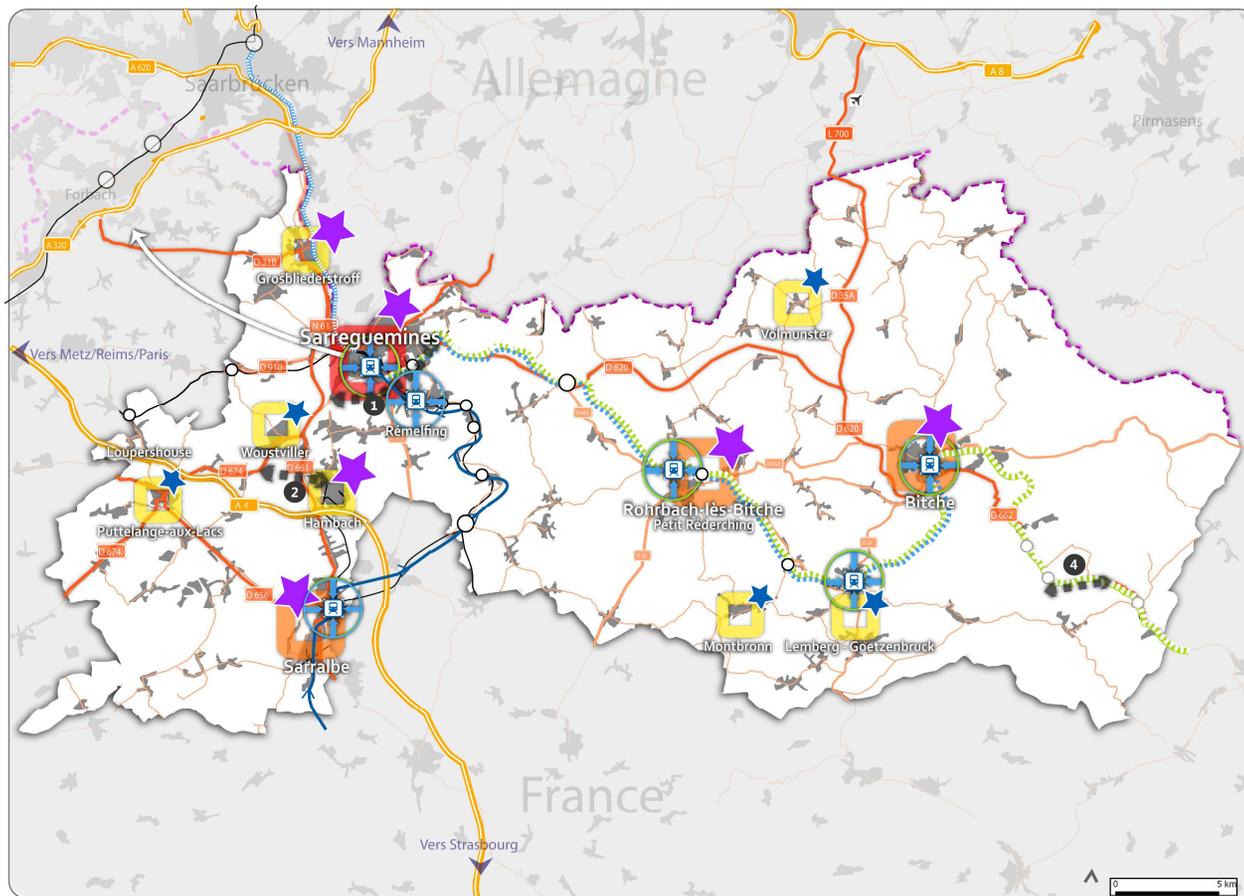
LES 3 NIVEAUX DE POLARITES URBAINES IDENTIFIES DANS LE SCOT



Secteurs Ouest et Est du SCoT



L'armature urbaine du SCoTAS fait écho à l'armature économique, commerciale et de services. Elle définit également des « pôles gare » à développer.



Source : documents graphiques du DOO

I - Organisation territoriale

- Zones urbaines
- Frontière France/Allemagne

II - Réseaux routiers et ferrés

- Réseau autoroutier
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Réseau ferré
- Tram-train de Sarrebruck (Allemagne) à Sarreguemines
- Gares ou haltes ferroviaires
- Gares ferroviaires non fonctionnelles

III - Projets liés aux transports en commun

- Optimiser le fonctionnement des pôles gares/haltes ferroviaires stratégiques
- Préserver la continuité dans la liaison ferrée entre Sarreguemines, Bitche, Haguenau et Strasbourg (préserver les emprises ferrées)
- Prioriser l'accès vers Metz depuis Sarreguemines vers la ligne ferroviaire Sarrebruck - Metz (Organiser les rabattements vers Forbach)
- Programmer sur le long terme une extension du tramway :
- Sur la ligne Sarreguemines - Bitche
- Organiser les rabattements vers les pôles gares/haltes ferroviaires

IV - Projets liés aux infrastructures de transports routier et fluvial

- Grand projet
- Principe de liaison routière
- Améliorer la transversale A4 - A8
- 1 Voir liste des projets (détail)
- Canal des Houillères de la Sarre : optimiser le transport de marchandises

V - Polarités résidentielles

- Pôle urbain majeur
- Pôle urbain
- Pôle secondaire d'équilibre

VI - Polarités économiques

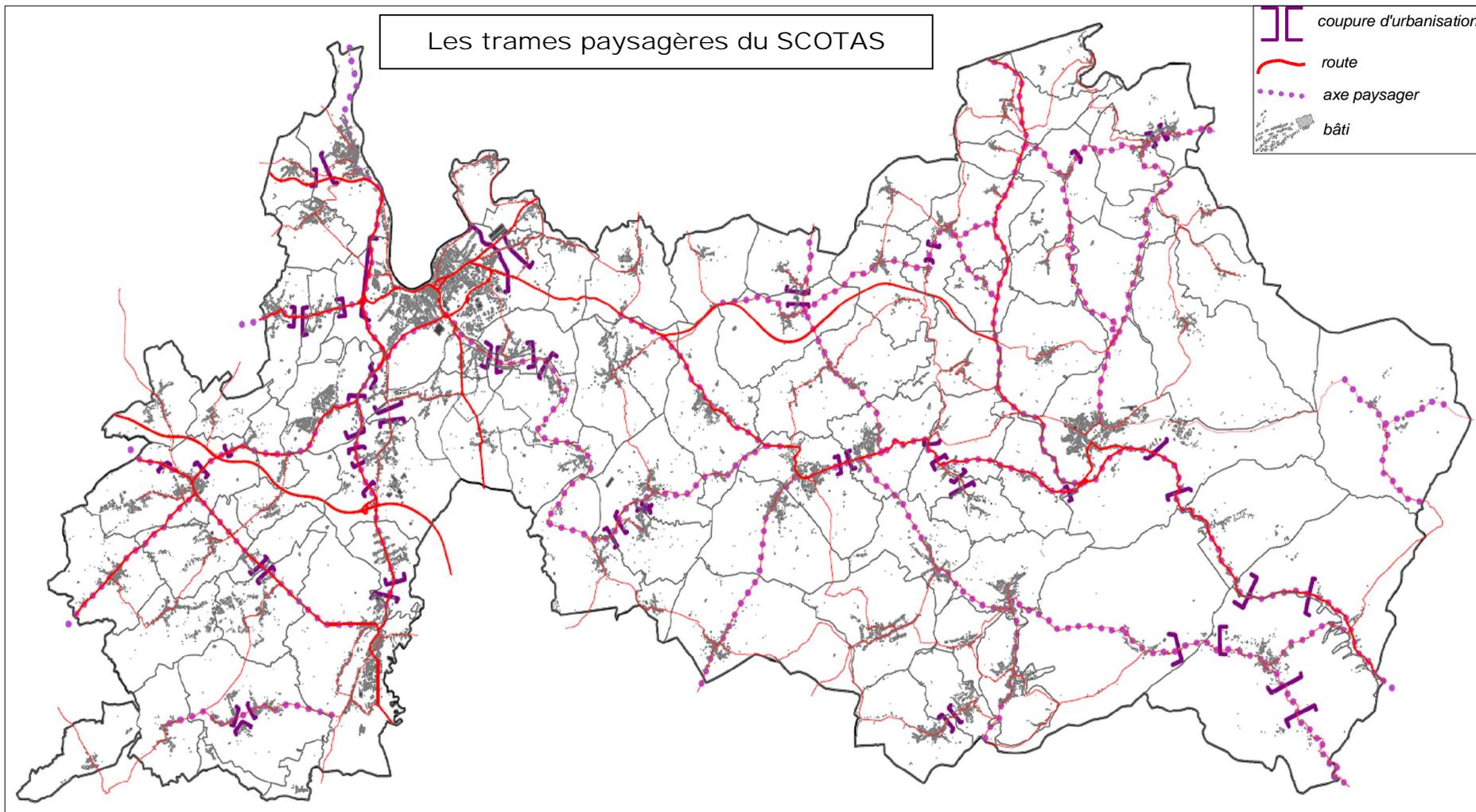
- Pôles majeurs pour le développement économique et les services (> 1300 emplois)
- Pôles secondaires pour le développement économique et les services

SYNTHESE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS PRESCRIPTIVES DU DOO (Source : p 263 du rapport de présentation du SCoTAS)

		Pôle urbain majeur	Pôles urbains (3)	Pôles secondaires d'équilibre (7)	Villages (71)	
1 - Vocation en terme de développement urbain	Grands principes	Renforcement de l'offre urbaine	Renforcement de l'offre urbaine	Renforcement de l'offre urbaine	Développement urbain modéré	
		Mixité renforcée	Mixité renforcée	Mixité renforcée	Mixité raisonnée	
		Densité accentuée	Densité accentuée	Densité accentuée	Densité dans la limite du respect de la qualité urbaine et du caractère rural	
	Développement de nouvelles centralités urbaines	Gare de Sarreguemines	Gare de Bitche, Petit-Réderching, Sarralbe	Halte ferroviaire de Lemberg	Halte ferroviaire de Rémelfing	
2 - Développement résidentiel	Programmation en logements	75 logements par an en moyenne	120 logements par an en moyenne	160 logements par an en moyenne	245 logements par an en moyenne	
	Localisation des nouveaux logements	50 % dans le tissu urbain existant	50 % dans le tissu urbain existant	50 % dans le tissu urbain existant	40 % dans le tissu urbain existant	
	Mixité sociale	15 logements locatifs aidés par an en moyenne	15 logements locatifs aidés par an en moyenne	20 logements locatifs aidés par an en moyenne		
		Respecter un pourcentage de 20 % dans le cadre des opérations d'aménagement de plus d'1 hectare (et dont la réalisation peut faire l'objet d'opérations d'aménagement successives : lotissement, permis de construire groupé ...)				
Equipements et services	Renforcement de l'offre en équipements et services structurants				Maintien des équipements et services existants : proximité confortée	

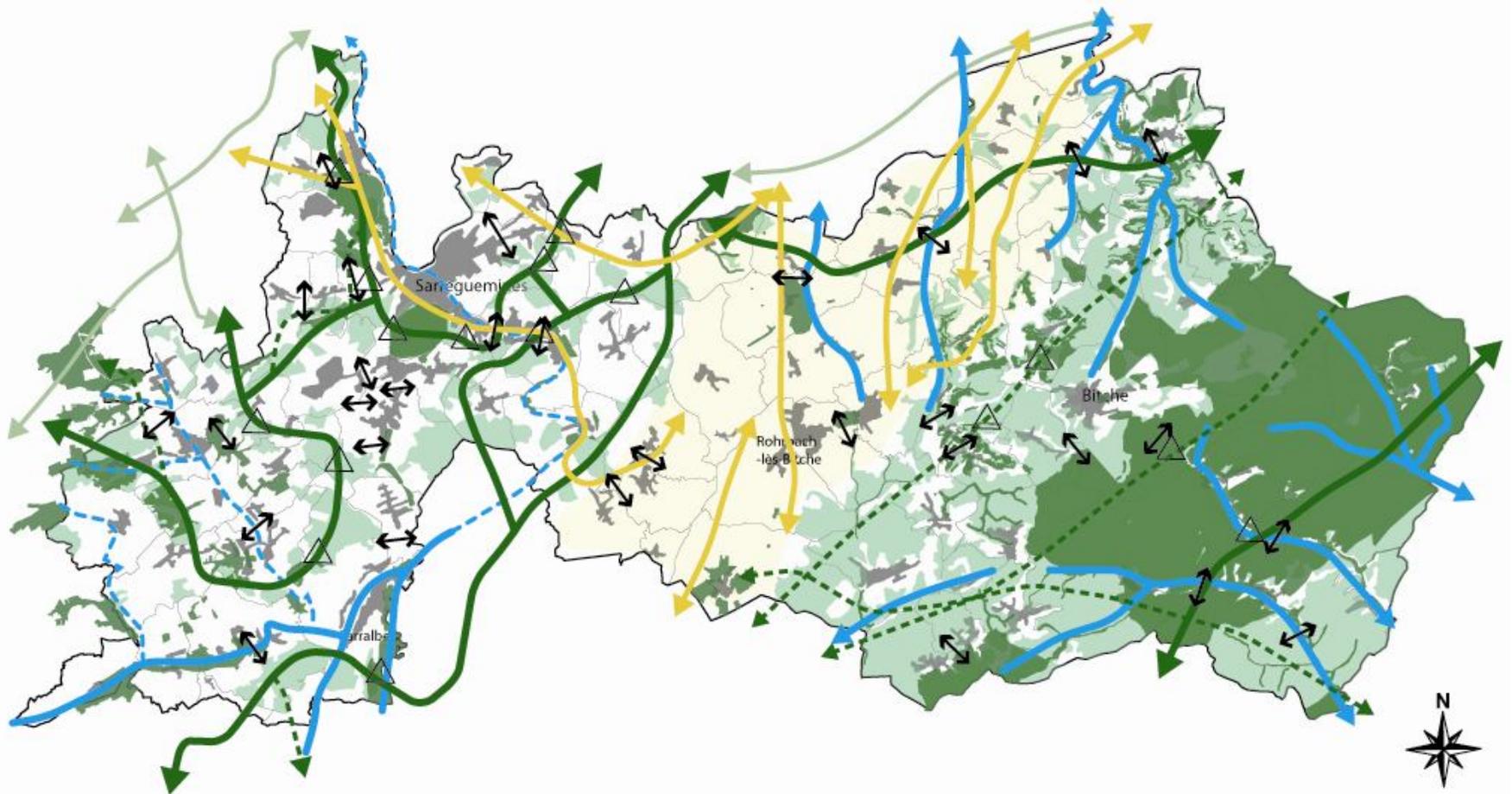
		Pôle urbain majeur	Pôles urbains (3)	Pôles secondaires d'équilibre (7)	Villages (71)
3 - Mode d'urbanisation	Optimisation des enveloppes urbaines existantes	Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, effectuer un inventaire des disponibilités et des potentialités dans le tissu urbain existant (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants etc...) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.			
		Une étude urbaine globale à l'échelle des projets d'extension urbaine ou de renouvellement urbain doit démontrer le respect des densités minimales du DOO ou indiquer les contraintes qui ne permettent pas d'atteindre ces densités minimales			
		Utiliser un potentiel d'accueil mobilisable dans les enveloppes urbaines existantes : de l'ordre de 46 % de la programmation globale des logements			
	Reconquête du parc inoccupé	Remise sur le marché de 20 logements vacants par an	Remise sur le marché de 10 logements vacants par an	Remise sur le marché de 10 logements vacants par an	Remise sur le marché de 20 logements vacants par an
	Réhabilitation du parc	35 logements par an (soit environ 700 logements sur 20 ans)	20 logements par an (soit environ 400 logements sur 20 ans)	20 logements par an (soit environ 400 logements sur 20 ans)	50 logements par an (soit environ 1 000 logements sur 20 ans)
	Typologie des logements	60 % de logements intermédiaires à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare	60 % de logements intermédiaires à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare	50 % de logements intermédiaires à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare	30 % de logements intermédiaires à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare
	Densité *	40 logements par hectare à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare	30 logements par hectare à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare	20 logements par hectare à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare	14 logements par hectare à respecter dans les opérations d'aménagement de plus d'1 hectare
Densité des pôles gares / haltes ferroviaires	40 logements par hectare dans un rayon de l'ordre de 500 mètres autour de la station d'arrêt	30 logements par hectare dans un rayon de l'ordre de 500 mètres autour de la station d'arrêt	30 logements par hectare dans un rayon de l'ordre de 500 mètres autour de la station d'arrêt	30 logements par hectare dans un rayon de l'ordre de 500 mètres autour de la station d'arrêt	
	* Densité minimale nette (hors VRD, espaces communs) à respecter dans les opérations d'ensemble (en extension urbaine ou en renouvellement urbain)				

		Pôle urbain majeur	Pôles urbains (3)	Pôles secondaires d'équilibre (7)	Villages (71)
4 - Cadrage sur le foncier urbanisable	Développement des logements	23 hectares sur 20 ans	48 hectares sur 20 ans	96 hectares sur 20 ans	253 hectares sur 20 ans
	Développement des équipements / infrastructures	13,5 hectares sur 20 ans	10 hectares sur 20 ans	11,5 hectares sur 20 ans	28 hectares sur 20 ans
	Développement économique (densification, extension et création)	40,2 hectares sur 20 ans	141,7 hectares sur 20 ans	59,7 hectares sur 20 ans	6,1 hectares sur 20 ans
		20 hectares sur 20 ans pour répondre à des besoins liés à l'artisanat sur le territoire du SCoT			
	Développement commercial	0,7 hectare sur 20 ans	18,5 hectares sur 20 ans	6,8 hectares sur 20 ans	-
		Pôle urbain majeur	Pôles urbains (3)	Pôles secondaires d'équilibre (7)	Villages (71)
5 - Développement commercial (Document d'Aménagement Commercial DAC)	Localisations préférentielles	1 centralité urbaine : le centre ville de Sarreguemines	3 centralité urbaine : les centres villes de Bitche, Rohrbach-lès-Bitche et Sarralbe	6 centralités urbaines : les centres-bourgs de Hambach, Lemberg, Puttelange-aux-Lacs, Montbronn, Volmunster et Woustviller	-
		1 ZACOM : 27 hectares sur la zone commerciale de Sarreguemines	4 ZACOM : 109,9 hectares répartis entre la zone commerciale de Bitche, la zone de Strasbourg à Bitche, la zone Est à Rohrbach-lès-Bitche et la zone Sud à Sarralbe	3 ZACOM : 44,4 hectares répartis entre la zone commerciale de Grosbliederstroff, la zone Roth à Hambach et la zone Nord/Ouest à Puttelange-aux-Lacs	-
6 - Mobilité	Infrastructures routières	Déviation Sud de Sarreguemines	-	Contournement de Woustviller	Aménagement d'un créneau de dépassement sur la RD 662 à Eguelshardt



Les coupures ici cartographiées intègrent et déclinent les coupures d'urbanisation de la DTA : ceinture sarregueminoise, maîtrise de l'urbanisation le long de la RN61 et RD31bis. Elles reprennent également les coupures identifiées par le PNR dans le Plan du Parc.

Les trames vertes et bleues du SCOTAS



Maintenir et développer des espaces "refuges"

- Maintenir les réservoirs biologiques
- S'appuyer sur la trame boisée
- Renforcer la qualité écologique des milieux agricoles et préserver les milieux ouverts

Conservier et restaurer les continuités écologiques

Principaux corridors écologiques fonctionnels ou à conforter

- Corridor de milieux boisés
- Corridor de pelouses sèches
- Corridor de milieux aquatiques et humides

Corridors écologiques secondaires ou à restaurer

- Corridor de milieux boisés
- Corridor de milieux aquatiques et humides

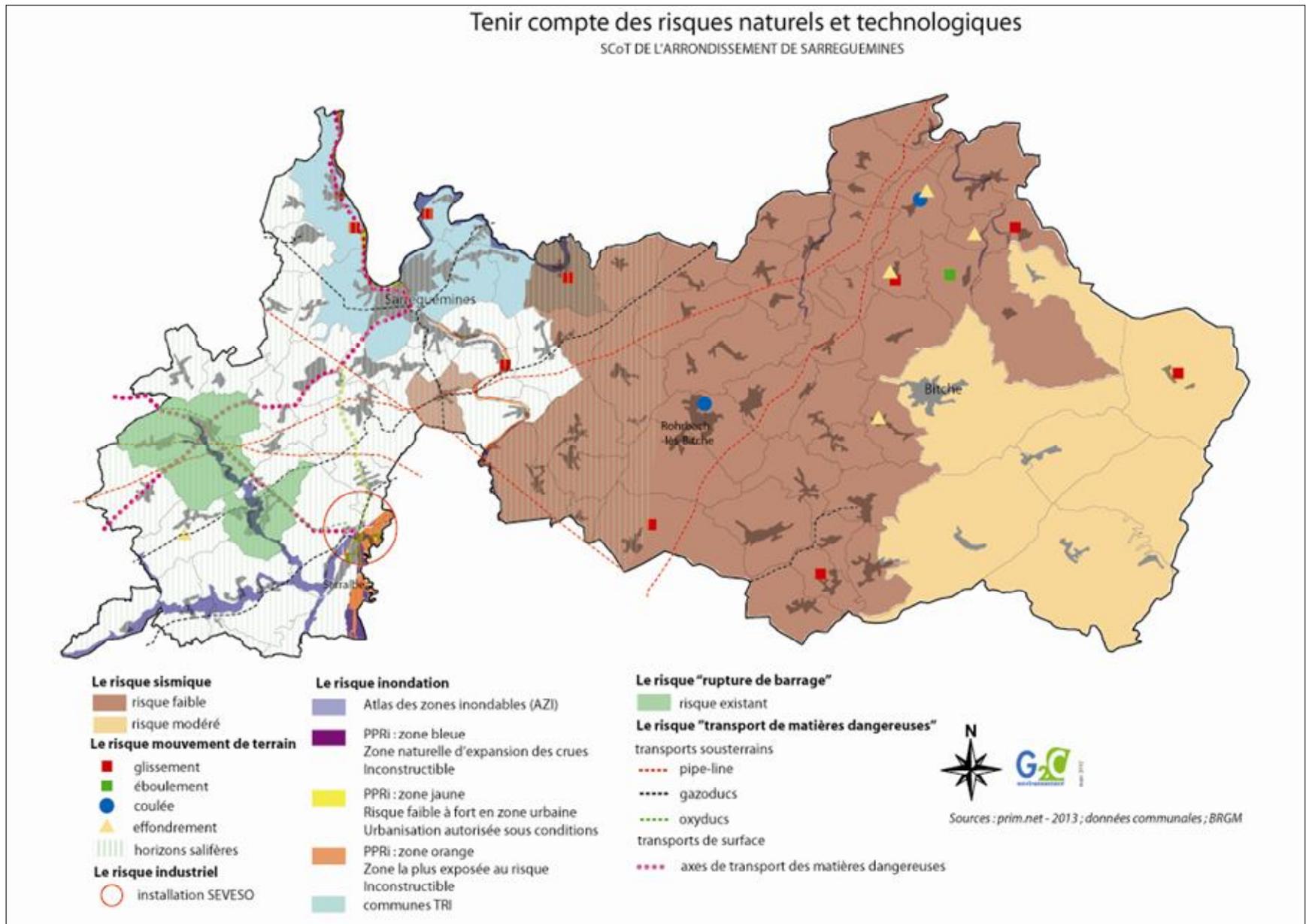
- Zones de discontinuité à restaurer (perméabilité faible à moyenne)
- Coupures d'urbanisation à maintenir

Carte de principe visant à être déclinée à l'échelle locale



Tenir compte des risques naturels et technologiques

SCoT DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

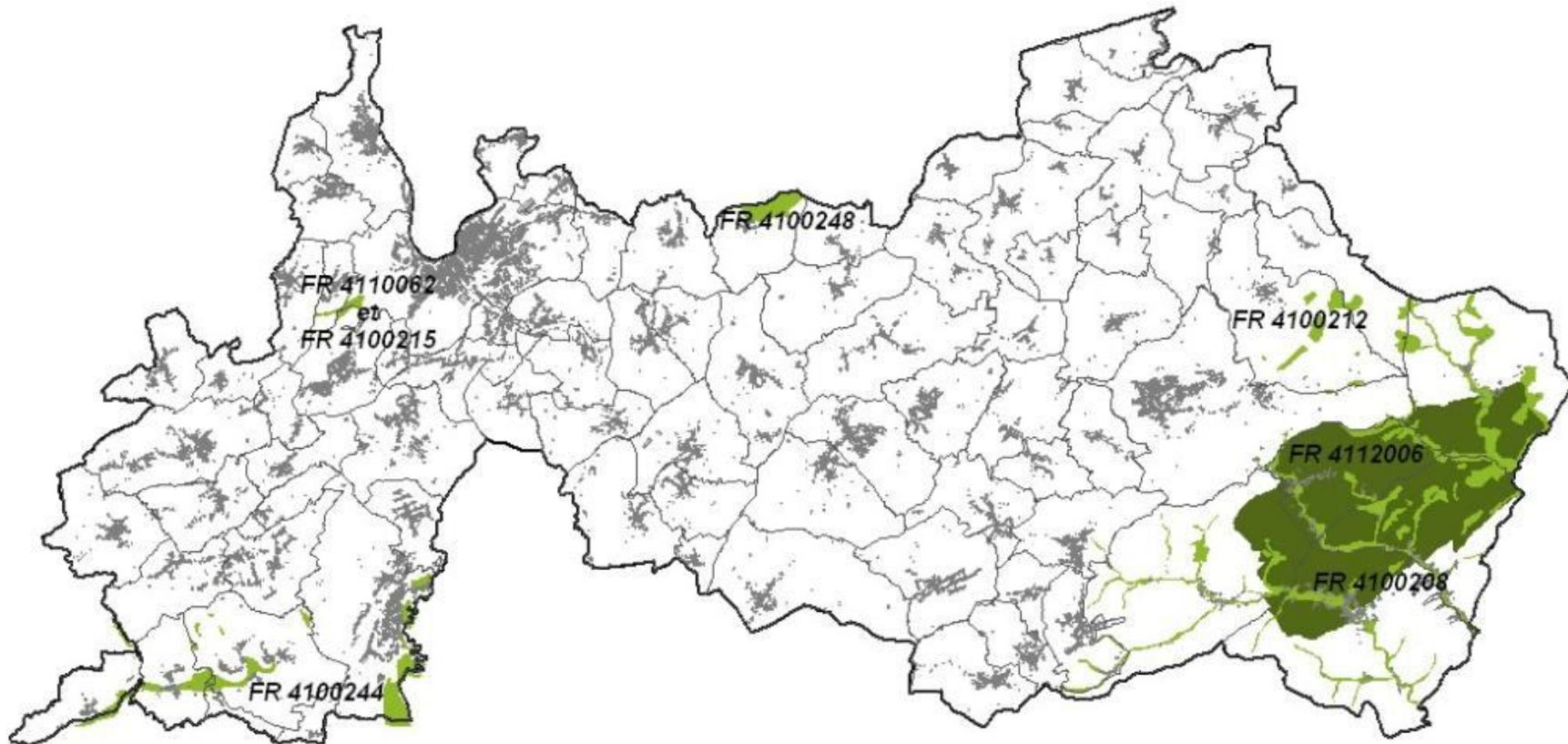


Source : documents graphiques du DOO

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les communes comportant un site Natura 2000 ou limitrophes d'un site Natura 2000 doivent procéder à une évaluation environnementale dans le cadre de leur document d'urbanisme local.

Le territoire du SCoTAS compte 7 sites du réseau Natura 2000.



Source : p 291 du rapport de présentation du SCOTAS

Plusieurs sites allemands frontaliers sont également classés Natura 2000.
La description de chacun de ces sites est disponible en annexe 12 du rapport de présentation.

LES PROJETS TOURISTIQUES EN COMMUNE DE MONTAGNE (UTN)

Attention ! Pour les communes classées « montagne », tout projet touristique présentant une certaine importance doivent se conformer aux procédures des Unités Touristiques Nouvelles (UTN). Dans ce cadre, les projets d'hébergement et d'infrastructure touristiques au titre des UTN doivent être inscrits dans le SCoT. Il existe deux types d'UTN :

- pour les UTN de type 1 dites de Massif (+ 12 000 m² de surface de plancher), le DOO du SCoT doit définir la localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTN ;
- pour les UTN de type 2 dites de Département (+ 300 m² de surface de plancher), le DOO du SCoT définit les principes d'implantation et la nature des UTN.

Référence : Article 145-11 du Code de l'Urbanisme.

Une évaluation environnementale doit être réalisée dans le cas d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) en commune de montagne.

Pour mémo, les communes du SCoTAS classées « montagne » sont les suivantes :

Goetzenbruck, St Louis lès Bitche, Lemberg, Lambach, Reyersviller, Hanviller, Bousseviller, Liederschiedt, Roppeviller, Sturzelbronn.

A ce jour, le SCoTAS n'a identifié aucune Unité Touristique Nouvelle.

PARTIE 2 : LE SCOTAS EN QUELQUES QUESTIONS/REPONSES

A QUELLE ECHEANCE LE PROJET COMMUNAL DOIT-IL ETRE REFLECHI ?

Les objectifs du SCoTAS sont fixés à 20 ans avec une échéance à 6 ans pour l'évaluation du projet et une éventuelle révision de ses objectifs. Avec la loi ALUR, les objectifs d'évaluation des PLU sont fixés à 9 ans. Il est donc recommandé de **construire le projet communal dans le cadre d'une projection à 10 ans/15 ans.**

QUEL EST LE POTENTIEL DE LOGEMENTS DETERMINE POUR LA COMMUNE ? SONT-ILS TRADUITS EN SURFACE ?

Le potentiel de logements n'est pas estimé pour chaque commune dans le SCoTAS mais par secteur (Est/Ouest) et par communauté de communes. Les objectifs chiffrés du SCoTAS sont rappelés dans le tableau synthétique du présent document. Il s'agit de moyennes. Ces moyennes sont à différencier selon les secteurs Est et Ouest (voir les tableaux chiffrés du DOO). En aucun cas ces objectifs chiffrés, lorsqu'ils sont rapportés à la commune, ne constituent un « droit à tirage » de production de logements ou de consommation foncière.

Les objectifs de la commune devront en effet être avant tout justifiés en fonction du projet démographique et politique (le rapport de présentation devra justifier des choix politiques en termes d'accueil de population et de besoins en logements en prenant en compte l'évolution démographique, les potentiels de réhabilitation, de densification...).

Il est impératif de prévoir des logements en **densification** (en moyenne pour l'ensemble des communes du SCoTAS, 46 % minimum du nombre de logements prévus par la commune) et de justifier des besoins en extension le cas échéant. A cet effet, un inventaire relativement précis des **potentialités en densification** doit être réalisé (disposition renforcée par la loi ALUR). Le cadrage « logements » du SCoTAS est un objectif indicatif. Il conviendra surtout dans le PLU de respecter le **cadrage foncier** indiqué par le SCoTAS pour les extensions. L'estimation du foncier découlera de la densité appliquée soit a minima **12 logements / ha** en moyenne (VRD comprise) pour les projets d'extension en village, et la recherche d'une plus grande densité par rapport à l'existant en tissu urbain existant pour l'ensemble des communes.

Le SCoTAS fixe aussi des objectifs :

- de reconquête de logements vacants ;
- de réhabilitation du parc de logements ;
- de production de logements collectifs et/ou individuels denses dans les opérations d'extension notamment.

DE QUEL SECTEUR OUEST OU EST DEPEND LA COMMUNE ?

Si la commune traitée est membre de la **Communauté de communes de l'Albe et des Lacs** ou de la **Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences**, elle appartient au **secteur Ouest**.

Si la commune traitée est membre de la **Communauté de communes de Rohrbach-lès-Bitche** ou du **Pays de Bitche**, elle appartient au **secteur Est**.

EST-CE QUE LE SCoTAS A MIS EN PLACE UNE METHODOLOGIE DE CALCUL DES DENTS CREUSES, DU POTENTIEL DE LOGEMENTS ? OU EST-CE AU BUREAU D'ETUDES DE PROPOSER SA PROPRE METHODOLOGIE DE CALCUL ?

Le SCoT n'impose pas de méthodologie. Néanmoins, une méthode* est proposée à partir de requêtes possibles sur SIG afin de déterminer les potentiels en rénovation urbaine et plus particulièrement les dents creuses. **Cette analyse est réalisée par le SCoTAS qui remet les données SIG au prestataire sur simple demande.** Le résultat de ces requêtes informatiques devra être affiné par le cabinet d'étude et les élus qui ont une certaine connaissance de la maîtrise et rétention foncières et de la typologie de la vacance sur leur commune.

**méthode « agape » : l'adoption de cette méthode est proposée par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, le Conseil Général 57 et la DDT. Voir avec Manuel Rossi, en charge du SIG du Syndicat Mixte du SCoTAS (SMAS). Tél 03 87 28 85 46. manuel.rossi@agglo-sarrequemines.fr*

LE PLU DOIT-IL ETRE SOUMIS A LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA) / COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) ?

Les communes comprises dans le périmètre du SCoTAS étant couvertes par un SCoT approuvé et exécutoire, il n'y a plus lieu de soumettre les PLU et cartes communales à la CDCEA/CDPENAF concernant la **consommation foncière** (exception faite des procédures d'élaboration de carte communale). En matière de consommation foncière, le document d'urbanisme doit « simplement » être compatible avec les objectifs et cadrages du SCoTAS.

En revanche, en cas de projet d'urbanisation en zone agricole ou naturelle (secteurs de taille et de capacité limitées dits « STECAL »), un dossier spécifique « STECAL » devra être présenté en CDCEA/CDPENAF au moment de l'arrêt du PLU ou de la carte communale.

QUI EST EN CHARGE DE VERIFIER QUE LE ZONAGE SIG SOIT CONFORME AU STANDARD POUR LES COMMUNES CONCERNEES PAR LE SCoTAS ?

Une fois le zonage du PLU effectué, il devra être communiqué au service SIG du Syndicat Mixte du SCoTAS (SMAS). Manuel Rossi, en charge du SIG, s'assurera de la conformité du zonage avec le cahier des charges du Conseil Général 57. Le SIG atteste de cette conformité auprès du Conseil Général 57 qui débloquent ensuite la subvention pour la commune.

Les communautés de communes n'interviennent pas dans cette procédure.

COMMENT LE SYNDICAT MIXTE DU SCoTAS DOIT-IL ETRE ASSOCIE AUX PROCEDURES D'ELABORATION OU DE REVISION DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX ?

Le Syndicat Mixte du SCoTAS est une Personne Publique Associée. A cet effet, son Président doit donc être saisi au moment de l'engagement de la procédure (transmission de la délibération d'engagement de la commune), des réunions de Personnes Publiques Associées, de l'arrêt du projet (transmission du dossier arrêté et demande d'avis du SCoTAS), et de son approbation (notification du dossier approuvé).

Il est toutefois préconisé d'associer les représentants du SCoTAS **tout au long de la procédure** et pas seulement lors des phases officielles en les invitant à chaque réunion de travail (avec les services de la DDT a minima) et/ou en leur communiquant l'ensemble des documents de travail et compte-rendu produits. Une communication de ces éléments par voie de mail est suffisante : vanina.chauvet@agglo-sarreguemines.fr et melissa.helwig@agglo-sarreguemines.fr
Le SCoTAS ne remet pas de « Porter à connaissance » officiel à la commune mais une réunion permettant de présenter le cadrage du SCoTAS peut être prévue en début de procédure. Les services du SCoTAS se tiennent à disposition des élus et des prestataires à tout moment pour répondre à leurs questions ou les accompagner dans leurs démarches.

Le service SIG du Syndicat Mixte du SCoTAS est en mesure de fournir des fonds cartographiques utiles au prestataire (cadastre, orthophotoplans, document d'urbanisme précédent le cas échéant, cartographies du SCoTAS, définition du tissu urbain existant et pré-analyse de potentiel de rénovation urbaine...) : manuel.rossi@agglo-sarreguemines.fr

L'avis requis sur le document d'urbanisme arrêté est pris en bureau syndical du SCoTAS. Le dossier arrêté sous format numérique et un courrier de la commune doivent être communiqués à cet effet au Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines au plus tôt.

Une fois le dossier approuvé et exécutoire, l'ensemble des pièces du dossier numérisé doit être communiqué au service SIG du Syndicat Mixte du SCoTAS pour intégration et mise à disposition de la commune.

QUI CONTACTER AU SCoTAS ?

Le SCoTAS est porté par le Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines (SMAS), par ailleurs en charge du système d'information géographique, des projets liés au Pays et de l'animation et gestion du programme européen Leader.
Le SMAS est présidé par Roland ROTH.

Contacts « SIG » : Manuel ROSSI ou Michel BARBIER. Tél 03.87.28.85.46. manuel.rossi@agglo-sarreguemines.fr ; michel.barbier@agglo-sarreguemines.fr

Contacts « suivi du SCoTAS et des documents d'urbanisme locaux » : Vanina CHAUVET ou Melissa HELWIG. Tél : 03.87.28.30.57. vanina.chauvet@agglo-sarreguemines.fr melissa.helwig@agglo-sarreguemines.fr

Pour joindre le SCoTAS par courrier :

Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines (SMAS) / SCoTAS
99 rue du Maréchal Foch – 57200 Sarreguemines