

Schéma de Cohérence Territoriale

Lecture expliquée dans le cadre d'une démarche
d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme



Syndicat Mixte de
l'Arrondissement
de Sarreguemines

Version du 11 septembre 2014

Sommaire

Préambule	1
1. Bien identifier les enjeux sur son territoire	3
2. Développer une démarche de construction de projet de territoire	6
3. Calibrer justement les besoins en foncier	14
4. Utiliser à bon escient les outils règlementaires du PLU	18
5. Anticiper les projets avec les orientations d'aménagement et de programmation	26
6. Intégrer la démarche d'évaluation environnementale	27
7. Synthèse des prescriptions du SCOT	29

Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines / SCOTAS
99 rue du maréchal Foch – 57200 Sarreguemines
Président : Roland ROTH

Directrice : Vanina CHAUVET. Tél 03.87.28.30.57. vanina.chauvet@agglo-sarreguemines.fr

Préambule

L'objectif de ce livret

Ce livret a été réalisé à **destination des élus** souhaitant s'engager dans **l'élaboration d'un PLU** sur leur commune ou bien réviser leur document d'urbanisme.

Le premier objectif est d'assurer une **interface méthodologique** entre le SCOT de l'Arrondissement de Sarreguemines, approuvé en janvier 2014, et la réalisation d'un document d'urbanisme à l'échelle communale (ou intercommunale).

Le projet de territoire traduit dans ce document a fait l'objet d'une importante concertation et est aujourd'hui partagé par l'ensemble des acteurs. La recherche d'une cohérence globale, au travers de règles simples, a été la préoccupation majeure de cet exercice de planification.

Ce livret permettra ainsi :

- D'apporter des **conseils méthodologiques** pour élaborer efficacement un PLU
- De prendre en compte de manière optimale les **enjeux environnementaux** du territoire
- De mettre en place une **dynamique de projet** constructive
- D'intégrer plus facilement **les orientations du SCOT** de l'Arrondissement de Sarreguemines
- De développer, au travers du PLU, un véritable **outil d'aménagement** au service de la collectivité

Du SCOT au PLU

L'élaboration du SCOT a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux dans les différents domaines de l'économie, de l'emploi, de l'habitat, de l'environnement, des déplacements, du commerce,... Des **objectifs stratégiques** ont été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin de répondre à ces enjeux, puis ont été déclinés en **orientations** dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les PLU doivent ainsi être compatibles avec les orientations du SCOT et traduire les orientations définies. La mise en compatibilité des PLU existants doit être réalisée dans les 3 ans à compter de l'approbation du SCOT.

Les enjeux diffèrent selon le secteur géographique : secteur industriel et péri-urbain du pôle de Sarreguemines et Sarralbe (Ouest) et territoire rural du Pays de Bitche (Est). Ils diffèrent également selon la typologie des communes (village ou polarité urbaine). C'est pourquoi des objectifs quantifiés différents sont assignés en fonction de l'armature urbaine choisie pour le développement futur du territoire.

L'objectif est maintenant de construire le futur de chaque commune (ou communauté de communes) en s'intégrant dans le cadre général donné par le SCOT.

L'esprit du PLU

Le PLU doit être perçu comme un outil permettant d'organiser et d'anticiper le développement du territoire à partir d'un projet à moyen terme (10 ans). D'un point de vue réglementaire, il sert de référence à l'instruction des demandes d'occupation des sols.

L'accueil des nouveaux logements et activités doit se faire en cohérence avec l'armature urbaine développée dans le SCOT. Le développement des bourgs et villages doit intégrer de nouveaux objectifs, prenant mieux en compte l'intégration paysagère et l'efficacité foncière. Le PADD initie un nouveau processus de développement des nouvelles constructions et aménagements, plus orienté vers la démarche de projet d'ensemble, permettant de prendre en compte un panel de préoccupations (réseaux, desserte routière, intégration paysagère,...).

Ces **principes fondamentaux** sont à développer dans le **PADD** de chaque PLU et ont pour vocation d'aider les élus dans l'accomplissement d'un aménagement durable de leurs villages, mais également de guider les habitants et entrepreneurs, pour que leurs projets s'intègrent dans un objectif commun à celui de la collectivité.

Les **autres pièces du PLU** permettent de **mettre en œuvre de manière opérationnelle ces principes d'aménagement**.

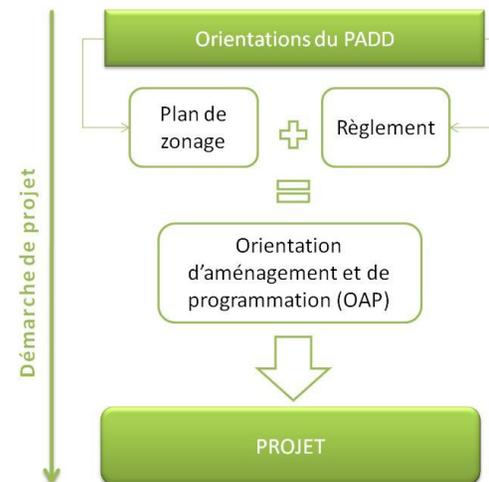
Les pièces du PLU

Le plan de zonage permet de traduire spatialement la structuration urbaine développée, en ciblant les secteurs qui pourront faire l'objet d'un aménagement.

Le règlement associé au plan de zonage permet de définir les grandes règles à respecter pour chacun des projets, afin d'avoir un développement homogène (sur certains axes seulement) sur l'ensemble du territoire et d'intégrer les éventuelles contraintes d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, sur certains secteurs de développement, les grands principes d'aménagement à respecter selon un principe de compatibilité. Sous la forme de schémas et de principes d'aménagement, elles permettent de guider les futurs aménageurs (privés ou publics) dans la conception du projet.

Ainsi, la combinaison des composantes du SCOT et du PLU permet de garantir le développement des communes en intégrant les principales préoccupations auxquelles doit répondre le territoire du SCOT.



1. Bien identifier les enjeux sur son territoire

Cette première étape est primordiale pour la réussite du projet global, car elle permet **d'identifier les atouts** sur lesquels le développement du territoire va pouvoir s'appuyer, d'apprécier la nature des éventuelles problématiques à résoudre et de **poser le cadre du développement futur** de la commune.

Les thématiques à aborder

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement doivent aborder un grand nombre de thématiques, listées dans l'article L123-1 à L123-20 du Code de l'Urbanisme.

Six grands domaines sont à analyser :

- Projections démographiques
- Développement économique, commercial et agricole
- Environnement et biodiversité, émissions de gaz à effet de serre
- Patrimoine et paysage
- Habitat, services et équipements
- Circulation et déplacements

Le détail des thématiques n'est pas développé ici, les bureaux d'études en charge de l'élaboration du PLU sauront les traiter.

Néanmoins, vous trouverez ci-après les principales « **bonnes questions** » à se **poser** à cette étape d'élaboration du PLU :

Démographie

- Qui sont nos habitants ? Quelles sont nos perspectives d'adaptation de la commune pour ces habitants ?
- Quelles sont nos perspectives de développement démographique à 10 ans au regard de l'évolution démographique des 10 à 20 dernières années ?

Habitat

- Connaît-on bien les besoins en logements : peut-on les qualifier ? Le parc total de logements existants d'une part, et les logements produits ces dernières années d'autre part, correspondent-ils à la diversité des besoins des ménages ? Qui est exclu ou en difficulté ?
- Quelle est la capacité du parc de logements actuel à s'adapter aux évolutions énergétiques ? Quelles sont, et où sont, les « passoires thermiques » ?
- Ces dernières années, quelle a été la consommation foncière à des fins d'habitat : quantité, localisation, destination ?
- Peut-on estimer les capacités de renouvellement urbain : quels sont les potentiels de réhabilitation, de reconquête de la vacance, de densification en dents creuses, de reconversion de friches urbaines ? Ces capacités peuvent-elles répondre à tout ou partie des besoins en logements de la commune ?
- N'y a-t-il pas moyen ces prochaines années de créer des formes urbaines mieux adaptées à la diversité des besoins et plus économes (en foncier et en énergie) ?

Economie

- Connaît-on bien les attentes des entreprises, dans leur diversité, et leurs besoins en immobilier et foncier : peut-on les qualifier ? L'offre actuelle correspond-elle à la diversité des besoins ?
- Ces dernières années, quelle a été la consommation foncière à des fins économiques : quantité, localisation, destination ?
- Quel est le potentiel de reconversion des friches industrielles et commerciales ?
- Peut-on estimer globalement les capacités foncières dans le document d'urbanisme ? Dont les capacités de renouvellement urbain ?
- Quels sont les pôles et zones d'activités actuels bien desservis par les infrastructures (transport collectif et technologies de l'information) ?

Biodiversité et ressources naturelles :

- Quel est l'état de la biodiversité sur le territoire ? Intérêt des milieux et des espèces, fragilités, tendances évolutives ?
- Quelle organisation du réseau écologique sur le territoire ? Localisation des réservoirs de biodiversité ? Identification des corridors écologiques ?
- Quelles sont les menaces sur la biodiversité du territoire ? Fragmentation ? Consommation d'espace ? Pratiques agricoles ? Espèces invasives ?
- Quel état de la ressource en eau superficielle et souterraine ? Qualité ? Importance et usages de la ressource (captages) ?
- Quelles menaces sur la ressource en eau ? Identification des secteurs stratégiques ?
- Quel rythme de consommation d'espace observé ces dernières années ? Pour quelle vocation ? Dans quel secteur géographique ?

Energie et climat

- Quel est le niveau de vulnérabilité du territoire vis-à-vis du contexte énergétique ? Quels sont les secteurs d'activités les plus émetteurs et consommateurs (transport, bâtiment, industrie) ? Quels sont les leviers d'action possibles et les marges d'amélioration ?
- Quel est le niveau de dépendance du territoire aux énergies fossiles ? Quel potentiel d'accroissement des transports collectifs ? Quel rôle de la structuration urbaine actuelle du territoire dans les émissions de gaz à effet de serre ?
- Quelles sont les opportunités de développement des énergies renouvelables sur le territoire ?

Les enjeux liés au Grenelle de l'Environnement seront particulièrement observés : la consommation d'espace, la trame verte et bleue, le lien entre urbanisme et transports alternatifs,...

Le diagnostic du SCOT met en évidence certains enjeux, qui sont à développer s'ils concernent la commune. Ainsi, la lecture du diagnostic du SCOT (notamment les cartographies) permet d'identifier rapidement si des **analyses spécifiques** doivent être conduites :

- Si le SCOT met en évidence un corridor écologique → une analyse trame verte et bleue spécifique sera peut être nécessaire
- Si le SCOT met en évidence des sensibilités paysagères → une analyse paysagère spécifique sera peut être nécessaire
- Si le SCOT met en évidence des risques → une étude de risques spécifique sera peut être nécessaire
- Etc...

Avoir une approche dynamique et transversale

Il est important de privilégier une **approche dynamique** pour ce diagnostic de territoire. Il convient donc d'intégrer les évolutions passées, sans pour autant se projeter dans la poursuite de ces tendances, qui ne correspondent plus forcément aux besoins futurs. Ne l'oublions pas, faire un PLU est un **exercice prospectif** !

Croiser les enjeux est indispensable, pour mettre dans la même balance les enjeux économiques avec les enjeux environnementaux. Car même si créer de l'emploi et accueillir de nouveaux habitants peuvent paraître comme des objectifs prioritaires, les **conditions d'accueil** de cette activité et de ces nouveaux habitants, dans un cadre de vie de qualité (en prenant en considération les atouts environnementaux et paysagers) permettent de **garantir l'attractivité** de la commune de manière durable.

Mettre en place des outils cartographiques

La cartographie est un outil précieux dans le cadre de cette démarche, elle permet de contextualiser les enjeux et d'identifier précisément les contraintes d'aménagement. C'est un véritable outil de compréhension et de travail qui sera bénéfique pour la suite.

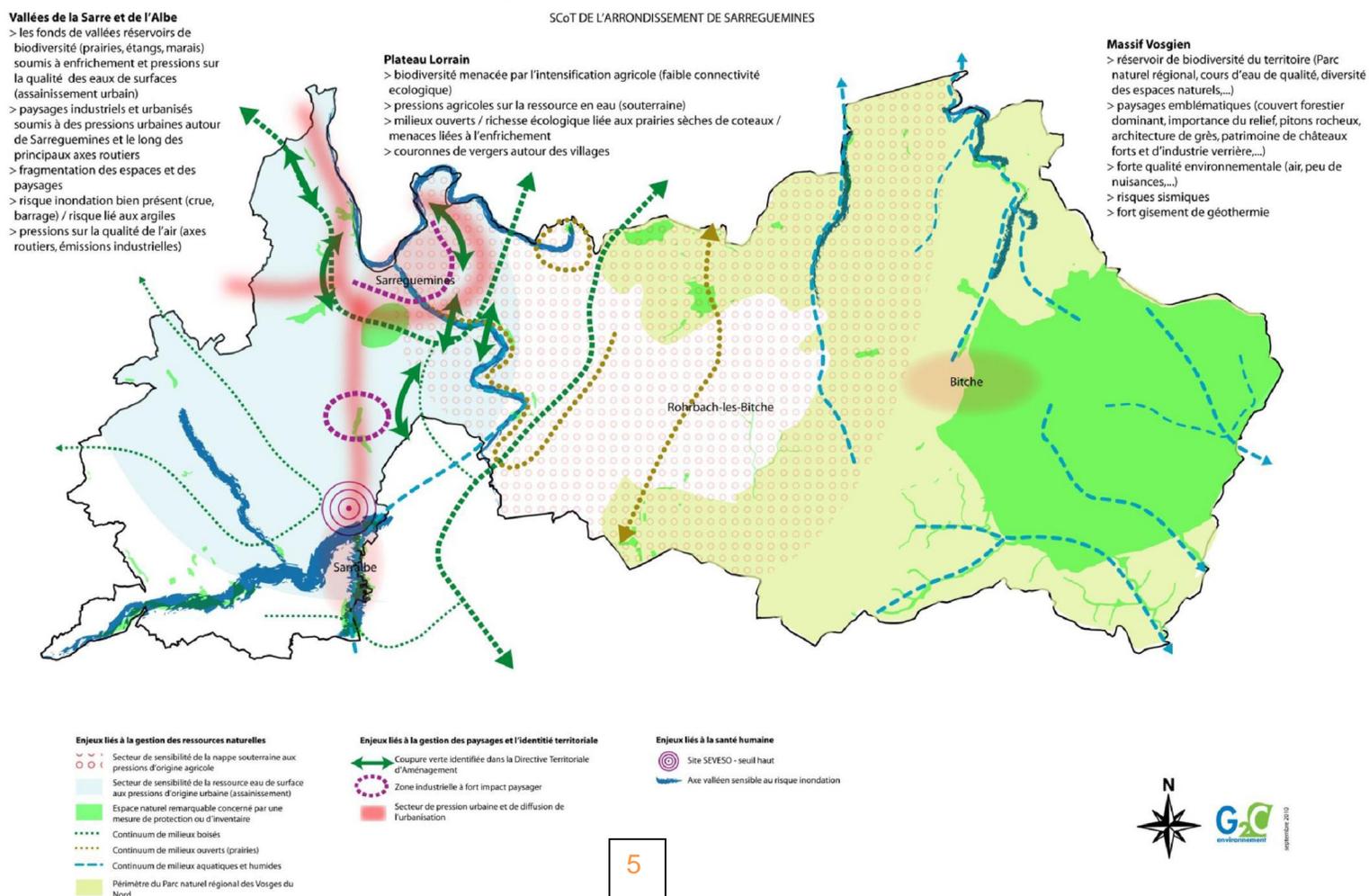
Il est ainsi fortement conseillé de réaliser une carte par type d'enjeux ainsi qu'une carte de synthèse superposant et hiérarchisant les différentes contraintes ou les enjeux.

Cette carte de synthèse, si elle est bien faite, constituera la base de réflexion pour l'élaboration du PADD. Elle esquissera déjà les secteurs potentiels de développement, les secteurs à protéger, ...

Différentes échelles seront nécessaires afin de repositionner le territoire communal au sein du vaste territoire du SCOT, ou bien pour zoomer sur des secteurs à enjeux spécifiques.

Ci-après pour illustration la carte de synthèse de enjeux environnementaux du SCOT de l'Arrondissement de Sarreguemines.

Synthèse des enjeux environnementaux



2. Développer une démarche de construction de projet de territoire

Réfléchir à un projet

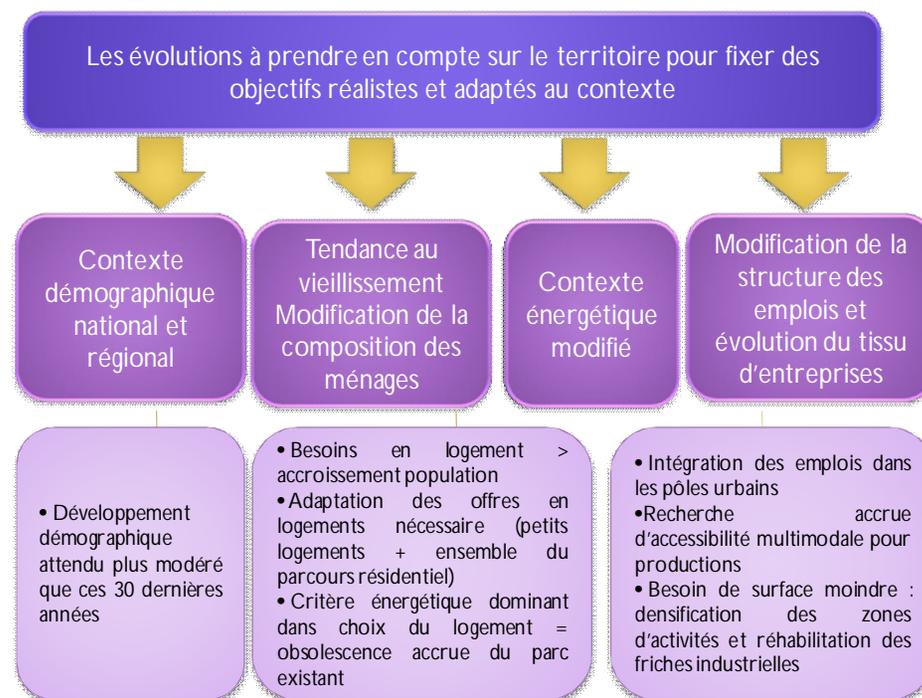
Quelle que soit la taille de la commune et ses ambitions démographiques, un **véritable projet de territoire** doit être réfléchi pour aboutir à l'élaboration du PLU. Le document de planification n'est pas une finalité, mais un outil pour atteindre l'objectif fixé d'un **développement équilibré et cohérent** de la commune. Est-il utile de rappeler que le PLU n'est pas le recueil des velléités de construction des propriétaires fonciers ?

Réfléchir à son projet de territoire, c'est **se projeter sur le long terme**, sur les 10 prochaines années, mais c'est aussi prendre en compte les évolutions en cours et anticiper celles de demain : l'exercice n'est pas facile ! L'objectif n'est pas de prévoir l'avenir, mais d'**encadrer le développement pour préserver durablement ses ressources** et ses potentialités.

Un projet de territoire s'organise autour de **plusieurs composantes** :

- Le développement **démographique et résidentiel** → le nombre et la typologie des logements à créer
- L'organisation des **équipements, commerces et services** → à définir en fonction des besoins et du « niveau » de la commune
- Le développement **économique** → les surfaces économiques à prévoir
- L'organisation des **déplacements** → indispensable au développement résidentiel et économique
- **L'armature naturelle et paysagère** → matrice du cadre de vie à préserver dans ses caractéristiques actuelles ou à améliorer

Différentes tendances sont observables aujourd'hui et peuvent avoir des répercussions sur l'aménagement du territoire.



Questionner ses ambitions de développement

Le SCOT définit une armature urbaine qui permet à chaque commune d'évaluer ses besoins de développement, de se positionner au regard d'un territoire plus large, en complémentarité avec les communes voisines.

La lecture de la carte des polarités du SCOT est donc le premier réflexe à avoir : **la commune est-elle identifiée comme un pôle urbain majeur, un pôle urbain, un pôle secondaire d'équilibre, un village ?** Attention, les polarités résidentielles sont dissociées des polarités économiques et commerciales.

Il est également important de vérifier qu'il n'y ait pas de **facteur limitant** le développement de la population ou des activités économiques : capacité d'assainissement (réseaux ou step), desserte en eau potable, exposition aux risques,... A l'inverse, le développement ne doit pas se justifier au regard d'importantes capacités d'assainissement ou d'équipements scolaires. **L'équilibre est à trouver** entre un développement nécessaire et un développement raisonné.

Quel développement résidentiel sur ma commune ?

Le développement résidentiel suit un processus de construction progressif illustré par le schéma ci-après.

La première chose à faire est **d'estimer les besoins en logements**. Pour cela, le SCOT donne un premier cadrage en fonction des niveaux de polarités :

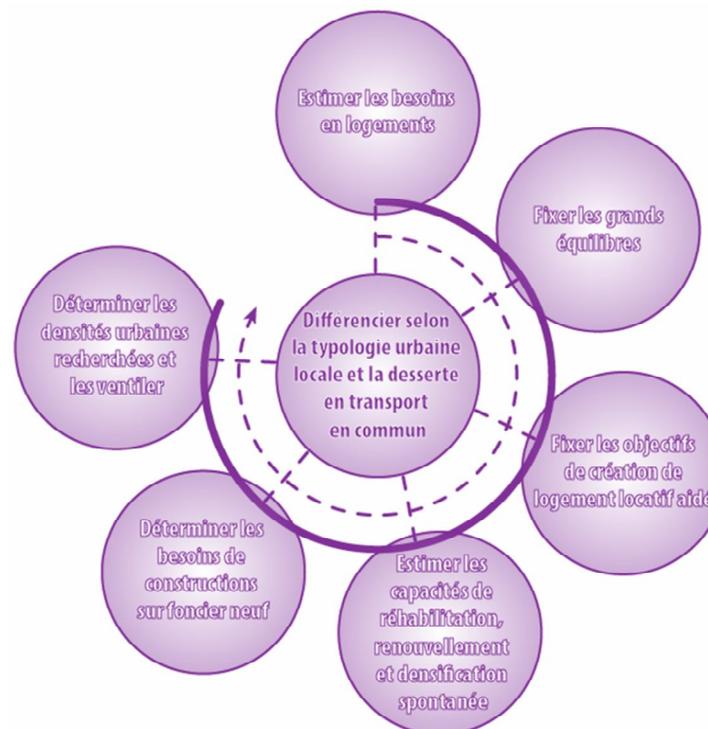
	Tendance de création de logements par an en moyenne					
	Partie Ouest		Partie Est		Total	
	Nombre	En % du total	Nombre	En % du total	Nombre	En % du total
Pôle urbain majeur	75	23,2			75	12,5
Pôles urbains (3)	30	9,3	90	32,5	120	20,0
Pôles secondaires d'équilibre (7)	80	24,8	80	28,9	160	26,7
Villages (71)	138	42,7	107	38,6	245	40,8
TOTAL SCOTAS	323	100,0	277	100,0	600	100,0

Partie Ouest = CASC et CC Albe et Lacs

Partie Est = CC Rohrbach-lès-Bitche et CC Pays de Bitche

La difficulté résidera dans la répartition entre chaque commune du même niveau de polarité. En effet, 245 logements doivent être créés par an par les 71 villages. Une simple division égalitaire donnerait un objectif de création de l'ordre de 3 à 4 logements par village et par an. Mais il s'agit de tendances et le **nombre de logements à créer doit être estimé** en fonction des besoins (point mort démographique) et être adapté au contexte local (diminution de la taille des ménages, desserte par un transport collectif,...). Les objectifs de production de logements doivent faire l'objet d'une **démonstration argumentée** dans le rapport de présentation du PLU.

Pour résumer, les chiffres donnés par le SCOT constituent **des références chiffrées** pour donner un ordre de développement. Un écart important entre les prévisions communales et le cadrage du SCOT signifierait un décalage par rapport aux orientations du SCOT et donc un risque d'incompatibilité.



L'estimation du nombre de logements à créer doit prendre en compte :

- Les besoins de logements pour assurer le desserrement de la population (décohabitation)
- Les besoins de logements liés au renouvellement du parc
- Les besoins de logements pour accueillir la nouvelle population

Cela veut dire qu'à population constante, il faut tout de même créer des nouveaux logements.



Attention, créer des logements ne veut pas systématiquement dire construire des logements sur du foncier neuf. Une partie des logements sera issue de la reconquête des logements vacants, une partie de la réhabilitation du parc, une partie par densification du tissu bâti et enfin, une partie seulement se fera par extension. **Les projets en extension devront être justifiés** au regard des besoins en logements totaux et des éventuels potentiels en renouvellement urbain. Cette « gymnastique » est développée dans le chapitre suivant.

Penser à diversifier la typologie des logements

Les besoins en logements sont différents selon la typologie des ménages. Une personne âgée ou un jeune couple n'a pas besoin d'avoir une maison individuelle. Contrairement à ce que l'on pense, la maison individuelle ne constitue pas le rêve de tous les français ! Construire des nouveaux logements ne veut pas forcément dire construire des maisons individuelles, aussi bien dans les villes que les villages. Chaque commune doit pouvoir proposer un **parcours résidentiel**, correspondant à chacune des étapes de la vie de ses habitants.



Ainsi, dans le PLU, il faudra prévoir (en terme de besoins en surfaces) et permettre (au travers du règlement et des OAP), la réalisation d'immeubles collectifs (dont la hauteur sera à adapter en fonction de la silhouette urbaine existante - il n'est pas question de faire des « tours » ou des « barres » dans les villages - comme il est souvent entendu !), de logements intermédiaires (forme urbaine collective mais avec entrée individuelle) et de maisons individuelles.

Le SCOT propose un certain nombre de recommandations concernant la taille des logements (T1 à T4 et plus) à répartir en fonction des niveaux de polarités.

Concernant l'offre en **logements aidés**, celle-ci est renforcée avec un objectif de 1000 logements sur 20 ans, soit 50 logements par an en moyenne. Cet objectif devra être retranscrit dans les PLU (répartition fixée dans le SCOT en fonction du niveau de polarité) de manière à respecter une proportion minimale de 20% de la programmation en logements dans les opérations d'ensemble.

Anticiper les besoins en équipements

L'accroissement d'une population s'accompagne inmanquablement d'un **besoin en nouveaux équipements** ou bien tout simplement du renouvellement des équipements existants. Ces derniers doivent s'adapter à la population à venir (et non l'inverse !). Ainsi, la construction d'une nouvelle école, d'une maison de retraite, d'un EHPAD, d'une salle des fêtes,... doit s'anticiper dès l'élaboration du PLU pour prévoir la **meilleure localisation** et la **bonne capacité**. La salle des fêtes ne trouvera pas sa place dans le centre bourg, alors que l'école ne sera pas très accessible à pied si elle se trouve à l'autre bout du village. Les acquisitions de terrain prennent du temps, il est préférable d'anticiper et de bien localiser ces équipements, car les opportunités foncières ne sont pas toujours de bonnes occasions !

Bien entendu, le niveau des équipements accueillis dépend du niveau de polarité des villes et village. Les **équipements structurants** sont attendus dans le pôle urbain majeur de Sarreguemines. Les besoins en équipements structurants sont précisés dans le SCOT.

Par ailleurs, pour les communes concernées par une **gare ou une halte ferroviaire** (Sarreguemines, Sarralbe, Rémerling Petit-Réderching, Lemberg et Bitche), le SCOT demande le renforcement des centralités urbaines autour de ces points modaux, basé sur :

- Une augmentation des densités
- Une programmation combinant résidentiel, équipements et commerces
- Une organisation du stationnement et des rabattements des transports collectifs

Les équipements relatifs à la desserte en eau potable ou à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales doivent également faire l'objet d'estimations futures afin de satisfaire les besoins.

Créer des bonnes conditions d'accueil d'emplois

Le SCOT définit les **polarités économiques** du territoire et les hiérarchise (pôle majeur et pôle secondaire). Chacun des pôles identifiés présente une **vocation principale** à respecter.

Les projets de zones d'activités sont encadrés par le SCOT (localisation et surfaces).

	Extension de zones	Création de zone
Les polarités économiques majeures (visibilité départementale, régionale et transfrontalière)		
Secteur de Sarreguemines	32,4	
Secteur de Sarralbe	63,4	
Secteur de Grosbliederstroff		
Secteur de Rohrbach-lès-Bitche	7,4	
Secteur de Bitche	31	
Les polarités économiques secondaires (visibilité à l'échelle du SCoT)		
Secteur de Puttelange-aux-Lacs		20,8
Secteur de Montbronn Est	2,6	

En dehors des polarités économiques majeures et secondaires identifiées, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces est autorisée dans un volume global maximum de 20 ha pour répondre à des besoins d'entreprises artisanales.

Les PLU prévoient ainsi un zonage et un règlement adaptés à la création ou à l'extension de ces zones d'activités.

On rappellera que les zones d'activités ne sont pas les seuls espaces d'accueil d'emplois, les centres villes accueillent sur le territoire les 2/3 des emplois totaux.

Les **activités agricoles et touristiques** sont très souvent oubliées dans le développement économique des territoires. Elles constituent pourtant des axes de développement reposant sur les **ressources locales** et sont à privilégier. Pour cela, une analyse des potentiels agricoles sera réalisée avec les partenaires compétentes. Les équipements ou infrastructures nécessaires doivent être intégrés dans le PLU.

Attention! Pour les communes classées « montagne », une procédure particulière doit être observée : selon les caractéristiques du projet touristique, celui-ci pourra répondre aux conditions des Unités Touristiques Nouvelles. Dans ce cas, le projet touristique doit faire l'objet d'une description dans le SCoT. Si vous êtes dans ce cas de figure, rapprochez vous au plus tôt du Syndicat Mixte du SCoT.

Développer le commerce sous certaines conditions

La ligne de conduite du SCoT en matière d'aménagement commercial concerne le **renforcement des sites commerciaux existants**. Afin d'éviter la dispersion des établissements commerciaux et de limiter la désertification commerciale des centres bourgs, le SCoT définit la localisation préférentielle des commerces et précise les modalités de développement des équipements commerciaux.

Ainsi, les PLU devront prévoir la possibilité d'intégrer des commerces dans les sites de centralités urbaines définies par le SCoT et dans les **zones d'aménagement commercial** (ZACOM) pour les grandes surfaces qui ne pourront être intégrées dans les centralités.

Un certain nombre de recommandations accompagne ces aménagements pour faciliter leur **intégration environnementale** notamment : reconversion des friches commerciales, mutualisation des espaces de stationnement, desserte par les transports collectifs et les modes doux, bâtiments bioclimatiques, gestion écologique et paysagère des espaces verts,...

Faire les bons choix en matière de localisation des sites de développement

Les choix en matière de **localisation des futurs sites de développement** sont importants et doivent suivre une logique d'ensemble, prenant en compte différents critères. Les opportunités foncières vont souvent à l'encontre de cette logique, mais l'accumulation des projets d'intérêt privé n'ont jamais fait un projet durable !

Il s'agit alors de se poser les bonnes questions (cf. annexe « questions évaluatives ») dans un souci de **cohérence urbaine**, de préservation de la silhouette villageoise, ... Les **questions de proximité** seront prépondérantes : Le site peut-il être desservi par les transports en commun ? Peut-on accéder au site à pied depuis le centre ville ? L'urbanisation du site met-elle en péril des ressources, un site naturel sensible ?

La réalisation des extensions en **continuité du tissu urbain** constitue une des principales orientations du SCOT.

La matrice naturelle et paysagère : une composante du projet

Parallèlement à l'estimation des besoins de création de logements et d'emplois, le projet environnemental et paysager doit être réfléchi, car il influencera nécessairement les choix en matière d'implantation et d'importance du développement.

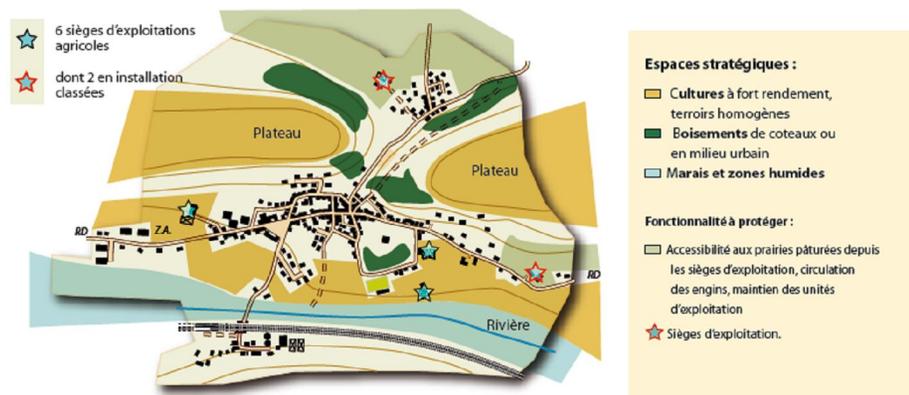
Les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire ne doivent pas être considérées comme des contraintes, mais plutôt comme des éléments fondamentaux à prendre en considération. Le projet doit s'adapter à ces particularités et non l'inverse.

Cette valorisation du capital paysager et patrimonial fait en sorte que le développement des villes et villages soit aussi singulier et que deux communes ne se ressemblent pas. Il faut donc cultiver ses atouts !

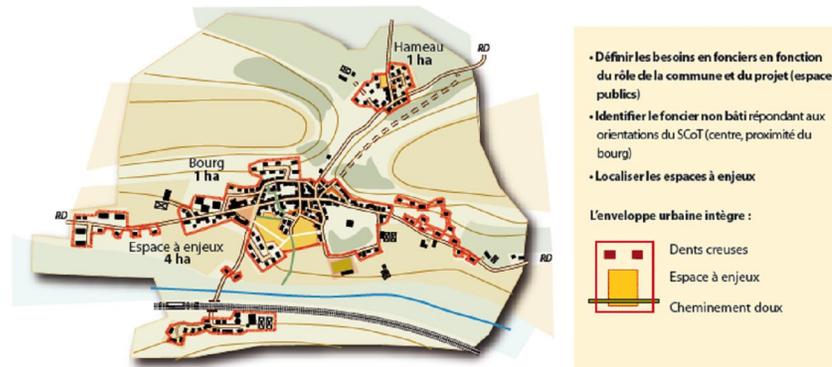
Concrètement, cela veut dire préserver une vallée, protéger une ligne de crête, maintenir une coupure verte, préserver un site d'intérêt écologique, ... (cf. 4. Utiliser à bon escient les outils règlementaires du PLU).

Méthodologie illustrée pour une bonne définition de l'enveloppe urbaine (Source : SCOT Nord Isère)

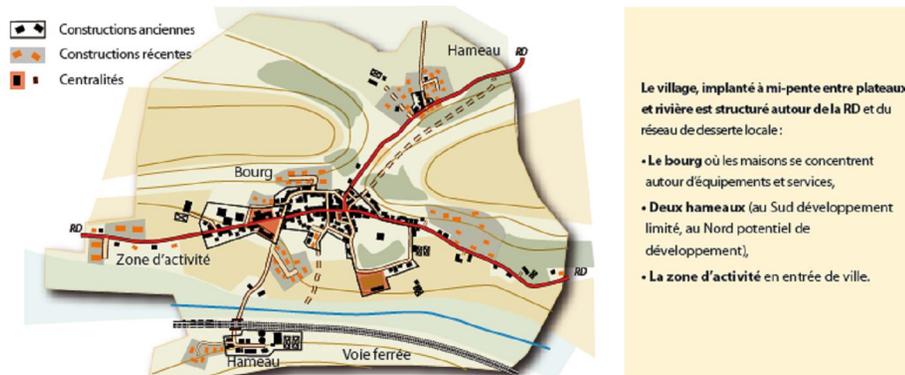
Étape 1 - Repérer les espaces et fonctionnalités à protéger



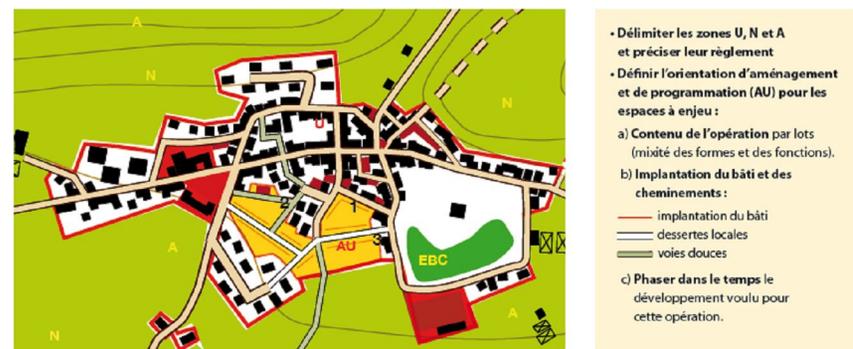
Étape 3 - Dessiner un projet pour 10 ans



Étape 2 - Identifier les éléments forts de la structuration urbaine



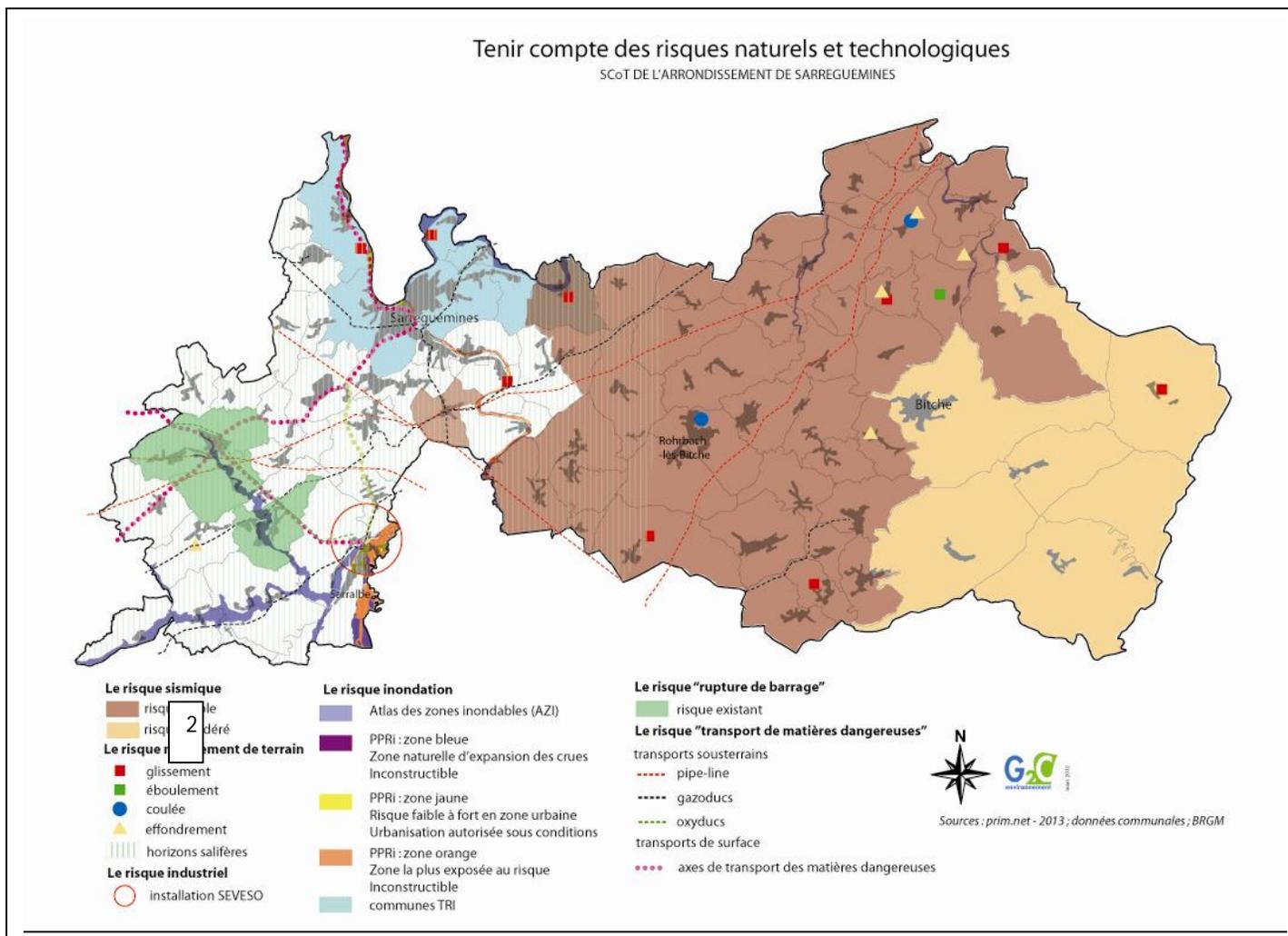
Étape 4 - Traduction des orientations dans le PLU



Bien prendre en compte les risques

Les zones choisies pour accueillir le développement urbain futur devront bien entendu éviter les secteurs de risque (inondation, mouvement de terrain,...) afin de limiter l'exposition des habitants. L'anticipation en matière de gestion des eaux pluviales permettra également de limiter l'accroissement des risques d'inondation notamment.

De la même manière, la localisation de certains aménagements sera réfléchi de façon à ne pas générer de nouveaux risques pour les habitations existantes. Ainsi, une vigilance importante est demandée pour les aménagements impactant le sous-sol, en raison de la présence d'horizons salifères rendant la partie ouest du territoire vulnérable aux affaissements.

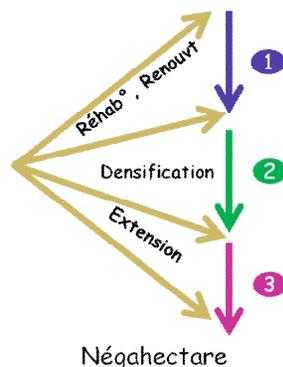


3. Calibrer justement les besoins en foncier

Une surestimation des besoins en foncier ne garantit en rien une meilleure attractivité résidentielle ou économique !

Face à un enjeu de **réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels**, le SCoT fixe un certain nombre de prescriptions chiffrées afin de réduire l'effet d'emprise du développement envisagé.

Une **méthodologie rigoureuse** et progressive est à mettre en œuvre et ce, dans un ordre logique, selon la démarche surnommée « négahectare » par comparaison avec la démarche « négawatt » utilisée pour la consommation d'énergie :

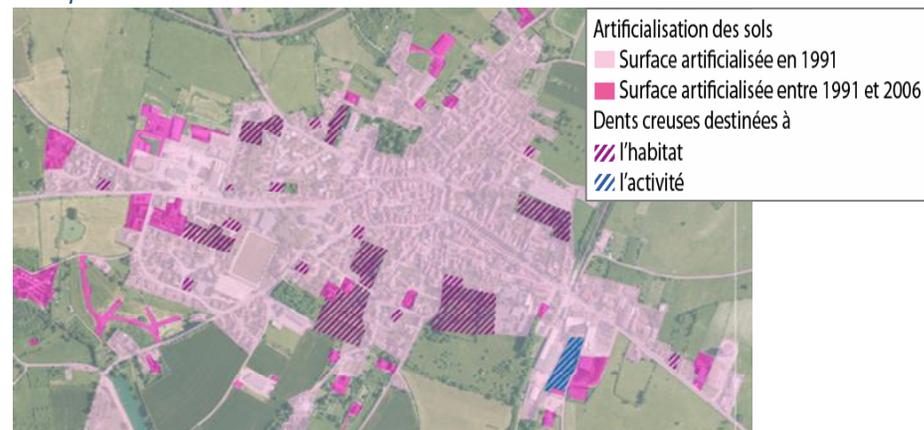


Evaluer le potentiel de construction dans le tissu bâti existant

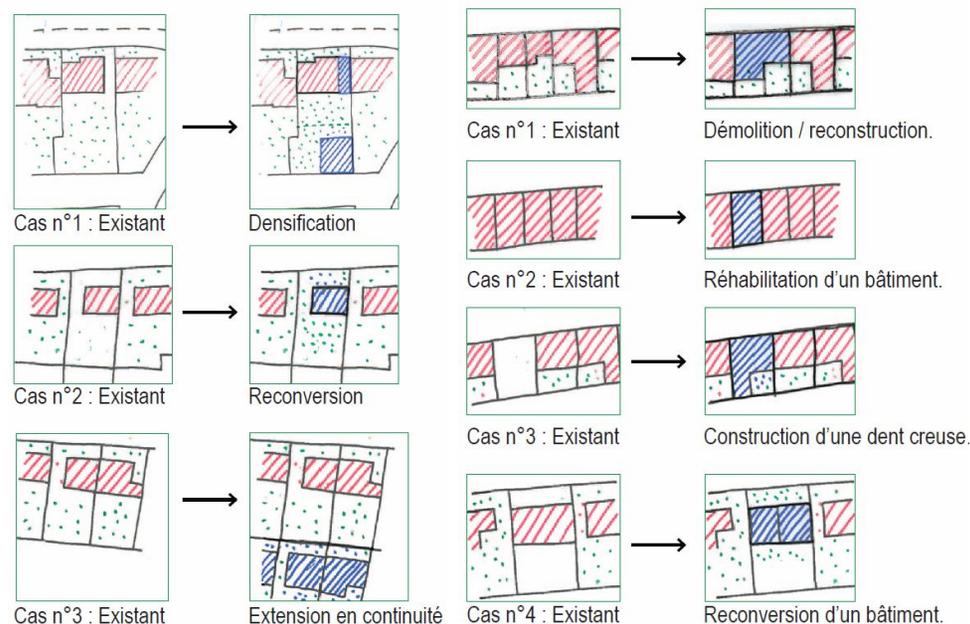
Un inventaire des **disponibilités et potentialités dans le tissu urbain existant** doit être réalisé. Il peut s'agir d'espaces non construits (dents creuses), d'espaces de faibles densités, de bâtiments désaffectés, de logements vacants, ...

Les opérations de **renouvellement urbain sont prioritaires** par rapport aux extensions urbaines. Les nouvelles extensions devront être justifiées par l'absence de disponibilités foncières au sein du tissu existant.

Exemple : identification des dents creuses à l'échelle d'une commune



Les différentes possibilités de densification urbaine (source Atelier des Paysages)



Le SCOT fixe des objectifs (sur 20 ans) en matière de **résorption de la vacance** à intégrer dans l'estimation des logements à créer. En effet, ces logements ne rentreront pas dans le nombre de logements à construire. A l'horizon d'un PLU (10 ans), en moyenne, il s'agit de prévoir pour chaque village entre 2 et 3 logements remis sur le marché ; pour chaque pôle secondaire d'équilibre, il s'agit d'en prévoir 13 à 15 ; pour chaque pôle urbain, entre 30 et 40 et pour le pôle urbain majeur, 200.

Des objectifs de **réhabilitation du parc de logements** sont également fixés. De même, ce nombre sera déduit des logements à construire, ce qui limitera les besoins de foncier nouveau. A l'horizon d'un PLU, en moyenne, chaque village devra prévoir la réhabilitation de 6 à 7 logements, chaque pôle d'équilibre secondaire devra en prévoir une trentaine, chaque pôle urbain 60 à 70 et le pôle urbain majeur 350.

Privilégier la densification aux extensions

Afin de limiter les extensions urbaines, consommatrices d'espaces agricoles, de réseaux, à l'origine d'allongement de parcours et de banalisation paysagère, le SCOT fixe des objectifs de répartition des logements en **extension ou en densification** du tissu existant (dents creuses).

Ainsi, en moyenne, 46% minimum des besoins en logements seront réalisés par densification du tissu urbain existant et 54% maximum par extension de l'urbanisation. Quoiqu'il en soit, les projets d'extension devront faire l'objet d'une justification détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

	Tendance de création de logements par an en moyenne en densification *					
	Partie Ouest		Partie Est		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Pôle urbain majeur	50	38	50		50	38
Pôles urbains (3)	50	15	50	45	50	60
Pôles secondaires d'équilibre (7)	50	40	50	40	50	80
Villages (71)	40	55	40	43	40	98
TOTAL SCOTAS		148		128		276

* Aménagement des "dents creuses", renouvellement du parc, restructuration du parc ancien, reconquête de la vacance

Partie Ouest = CASC et CC Albe et Lacs
Partie Est = CC Rohrbach-lès-Bitche et CC Pays de Bitche



Une nécessaire évolution des formes urbaines

Dans un objectif de réduction de la consommation d'espace et d'adaptation aux besoins sociétaux et de proximité, il devient indispensable de faire évoluer les **densités des formes urbaines**, qui devront alors se traduire par des volumes bâtis diversifiés. Cela correspondra également aux besoins de **diversification des typologies de logements** évoqués préalablement.

Les objectifs de **densité** fixés dans le SCOT varient selon le niveau de hiérarchisation des polarités. Ces objectifs sont à respecter principalement dans le cadre des opérations d'aménagement en extension (zones AU). En dehors, une meilleure efficacité foncière sera tout de même recherchée !

La densité sera plus élevée dans les secteurs de gares.

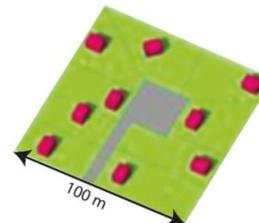
Densité résidentielle minimales à respecter	
	Nombre de logements par hectare
Pôle urbain majeur	40
Secteur de la gare de Sarreguemines	40
Pôles urbains (3)	30
Secteurs de gares/haltes ferroviaires (5)	30
Pôles secondaires d'équilibre (7)	20
Villages (71)	14

LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT

HABITAT INDIVIDUEL PUR

5 à 10 logements / hectare

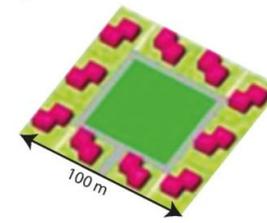
Habitat isolé sur leur parcelle



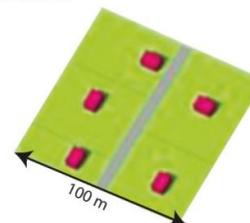
HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

15 à 25 logements / hectare

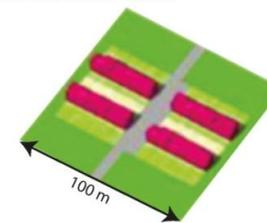
Habitat jumelé et isolé



Habitat linéaire



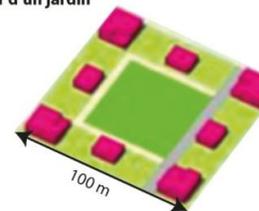
Habitat individuel en bande



HABITAT INTERMEDIAIRE

25 à 40 logements / hectare

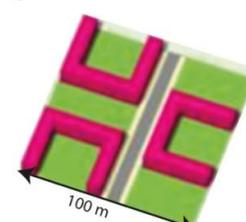
Habitat groupé de type maisons multi-familiales ou petits immeubles autour d'un jardin



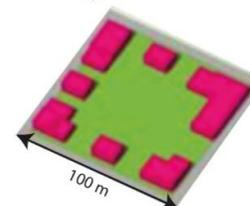
HABITAT COLLECTIF

50 logements / hectare

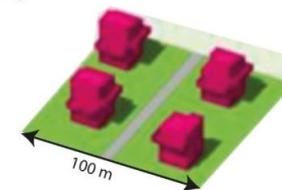
Typologie en ilots fermés



Ilots ouverts contigus ou mixtes



Typologie en ilots ouverts



Des allocations foncières pour modérer les extensions

Les différentes orientations en matière de densité, de renouvellement urbain, d'extension,... conduisent à évaluer un objectif de consommation foncière envisagée dans le cadre du développement résidentiel. Cette « **allocation foncière** » est à partager entre les différentes communes du SCOT, en fonction des niveaux de polarités, des besoins en logements, des densités,...

En hectares	Tendance de programmation foncière pour les logements en extension de l'urbanisation					
	Partie Ouest		Partie Est		Total	
	Estimations par an en moyenne	Estimation sur 20 ans	Estimations par an en moyenne	Estimation sur 20 ans	Estimations par an en moyenne	Estimation sur 20 ans
Pôle urbain majeur	1	23		0	1	23
Pôles urbains (3)	1	12	2	36	2	48
Pôles secondaires d'équilibre (7)	2	48	2	48	5	96
Villages (71)	7	142	6	111	13	253
TOTAL SCOTAS	11	225	10	195	21	420

Partie Ouest = CASC et CC Albe et Lacs
Partie Est = CC Rohrbach-lès-Bitche et CC Pays de Bitche

Attention : il est important de souligner que ces chiffres correspondent aux extensions de l'urbanisation. Les PLU devront indiquer l'estimation de la consommation de l'ensemble des espaces urbanisés et/ou aménagés.

Une recherche d'économie du foncier pour l'ensemble des aménagements

Les espaces d'activités économiques doivent également faire preuve de sobriété foncière. L'objectif est donc d'accueillir autant d'activités mais sur des espaces moins importants. L'innovation et l'optimisation nécessitent d'être au rendez-vous.

Dans cet esprit, un des principaux objectifs du SCOT est de reconquérir les friches urbaines. Celles-ci ont été recensées sur le territoire et représentent une surface conséquente (79 ha). Les projets de reconversion sont les bienvenus, même si les procédures peuvent parfois être réfractaires, c'est un investissement sur l'avenir.

Ensuite, il s'agira de réfléchir aux possibilités de densification des zones d'activités existantes : le foncier est quelque fois mal organisé ou peu optimisé. Des réajustements fonciers peuvent être nécessaires et bénéfiques.

Le SCOT réserve des surfaces à 20 ans afin d'assurer le développement des zones d'activités soit par extension (137 ha), soit par création de nouveaux sites (20 ha). L'ouverture de ces surfaces est phasée à court et moyen terme afin d'optimiser la gestion des zones existantes et leurs futures extensions en priorité. En fonction de ce phasage, les PLU traduiront ces espaces en site à urbaniser à plus ou moins long terme sous certaines conditions (à fixer dans le PLU).

Exemple concret pour une commune

Prenons l'exemple d'un **pôle secondaire** de 2000 habitants, localisé dans le Pays de Bitche, pour essayer de traduire concrètement les différents principes exposés précédemment pour le développement résidentiel.

Les besoins de création de logements :

- Les besoins en logements sont estimés entre 20 et 25 logements par an (400-500 logements sur 20 ans), dont 3 à 5 logements locatifs aidés minimum à 20 ans.
- Environ 1 à 2 logements vacants par an devront être réhabilités.

La répartition densification/extension :

- Entre 10 et 15 logements par an (200 à 300 sur 20 ans) devront être réalisés par densification du tissu urbain (dents creuses, réhabilitation) - la différence par extension de l'urbanisation.

Les formes urbaines :

- Environ 200-250 logements (sur 20 ans) correspondront à de l'habitat intermédiaire, soit au minimum 120 logements collectifs et 80 logements individuels denses.
- Les nouvelles zones d'extension devront présenter une densité de l'ordre de 20 logements/ha (hors VRD).

Le foncier :

- Entre 10 et 12 ha (sur 20 ans) pourront être envisagés pour le développement résidentiel de la commune

Prenons maintenant l'exemple d'un **village** de 800 habitants, localisé en partie ouest du territoire, pour apprécier les différences en terme de production de logements :

Les besoins de création de logements :

- Les besoins en logements sont estimés entre 3 et 4 logements par an (soit de l'ordre de 80 logements sur 20 ans) dont 3 à 5 logements locatifs aidés minimum à 20 ans.
- Environ 5 à 6 logements vacants sur la période du SCOT (20 ans) devront être réhabilités.

La répartition densification/extension:

- Entre 1 et 2 logements par an (une trentaine sur 20 ans) devront être réalisés par densification du tissu urbain (dents creuses, réhabilitation) et la différence par extension de l'urbanisation.

Les formes urbaines :

- Une douzaine de logements nouveaux à 20 ans correspondront à de l'habitat intermédiaire (collectif ou individuel dense)
- Les nouvelles zones d'extension devront présenter une densité de l'ordre de 14 logements/ha (hors VRD).

Le foncier :

- Entre 2 et 5 ha (sur 20 ans) pourront être envisagés pour le développement résidentiel de la commune.

4. Utiliser à bon escient les outils règlementaires du PLU

Traduire les objectifs de préservation de la biodiversité

Le SCOT définit des orientations à traduire à l'échelle de chaque commune permettant de préserver les richesses écologiques.

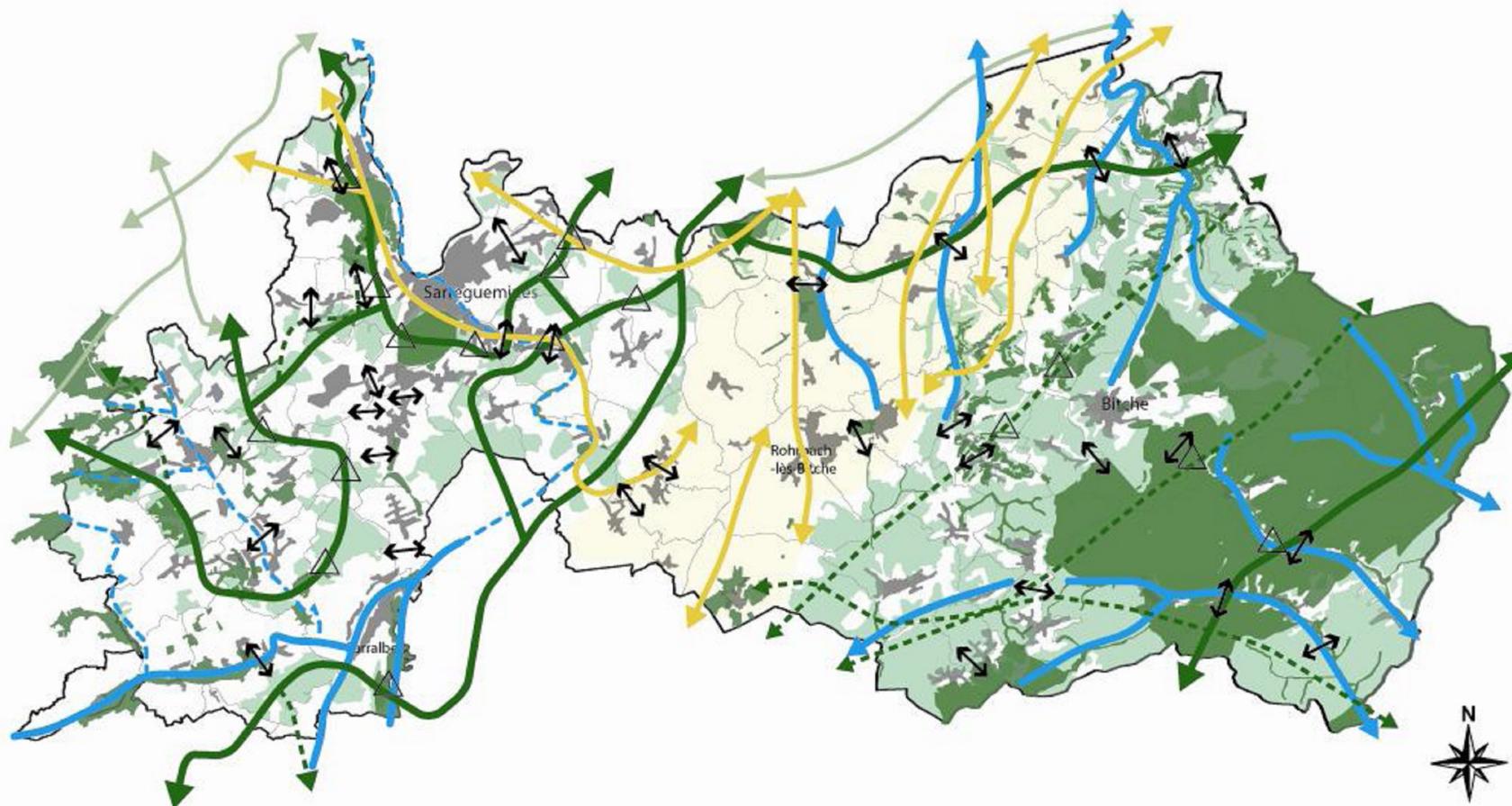
Les principales orientations visant à préserver les continuités écologiques sont illustrées par une cartographie intégrée dans le SCOT. Ces orientations, localisant notamment les réservoirs biologiques et les principaux corridors écologiques, sont à décliner à l'échelle de chaque commune.

Les corridors identifiés sont ceux qui présentent un intérêt supra-communal. Les corridors d'intérêt local devront être identifiés à l'échelle de chaque commune.

Pour décliner les orientations à l'échelle communale, il est indispensable d'analyser le fonctionnement du réseau écologique à partir des éléments naturels du territoire communal. Il ne faut en aucun cas zoomer la carte du SCOT! C'est le **principe de continuité** qui est à retenir et non le positionnement précis de la flèche.

Maintenir et améliorer la biodiversité

SCOT DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES



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

Conserver 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

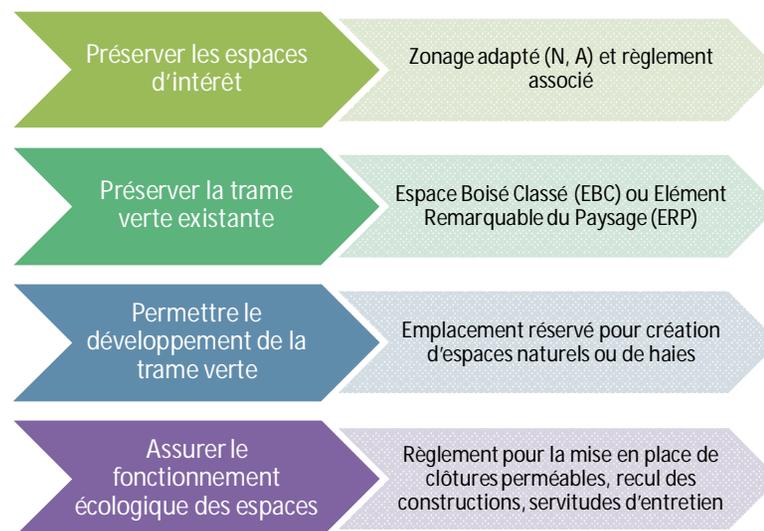
- Zones de discontinuité à restaurer (perméabilité faible à moyenne)
- Coupures d'urbanisation à maintenir

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

Ainsi, les PLU devront identifier et protéger à l'échelle communale les éléments suivants :

Éléments d'intérêt écologique	Vigilance à apporter dans le cadre du PLU
Les réservoirs de biodiversité	Identification des zonages de protection ou d'inventaire (Znieff, Arrêté de Protection de Biotope, réserve, sites du conservatoire, sites Natura 2000, îlots de sénescence...) pour une protection de ces espaces. Le PLU pourra appliquer un zonage naturel N sur ces espaces.
Les milieux boisés	Préservation des principaux massifs boisés structurants et de plus de 10ha. Mise en place d'une marge de recul de 30 m entre les zones constructibles et la forêt. Le PLU pourra là aussi appliquer un zonage naturel N sur les espaces boisés et ses franges et le cas échéant adopter un classement en espace boisé classé (EBC).
Les continuités écologiques des milieux boisés	Maintien d'un principe de liaison entre les espaces boisés au sein du corridor, d'une largeur de 400 m. Préservation des éléments naturels identifiés au sein du corridor. Ces principes pourront être traduits par une limitation de l'urbanisation vers ces espaces sensibles et une interdiction des coupures artificielles.
Les pelouses sèches	Identification et préservation des pelouses sèches. Un zonage N ou A pourra être retenu dans le PLU.
Les continuités écologiques de la trame bleue	Interdiction de création de nouveaux obstacles. Préservation des fuseaux de mobilité des cours d'eau (identifiés dans le SDAGE Rhin Meuse). Préservation des zones humides. Une transcription en zone naturelle N pourra être appliquée dans le PLU.
Les vergers, les haies	Préservation de ces espaces avec les outils adaptés dans les PLU (espace boisé classé, élément remarquable du paysage,...)

La préservation des espaces naturels d'intérêt écologique se traduira la plupart du temps par un **classement en zone naturelle N** dans le PLU, accompagné d'un règlement limitant les possibilités de construction et précisant les typologies de clôtures notamment (afin d'assurer la perméabilité des espaces).



Les objectifs de préservation de la trame verte et bleue au travers du PLU

Les principales possibilités du règlement du PLU pour la préservation de la trame verte et bleue :

- Articles 1 et 2 : occupations du sol interdites ou soumises à conditions particulières
- Articles 6 et 7 : implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Article 11 : aspect extérieur et clôtures permettant le passage de la petite faune
- Article 13 : gestion des espaces libres et plantations (% espaces verts, essences)

Les autres outils du PLU pour la préservation de la trame verte et bleue

- **article L 123-1-5.7° : les éléments remarquables du paysage**

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Une demande de déclaration préalable est nécessaire pour tous travaux portant sur un élément identifié. Dans ces secteurs, les aménagements doivent permettre de maintenir les continuités écologiques : perméabilité des clôtures pour la faune, maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

- **article L 123-1-5.9° : les terrains cultivés**

Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces parcelles cultivées peuvent présenter un véritable intérêt patrimonial et être une composante de trame verte et bleue. → mise en place de ce sur-zonage pour protéger les jardins des faubourgs ou les espaces agricoles présents dans un tissu à dominante urbaine.

Ce zonage vient se superposer aux zones U et permet une protection de certains espaces stratégiques même s'ils sont équipés (réseaux). Cet outil ne permet pas de protéger de grandes surfaces dédiées à l'agriculture, mais permet une adaptation fine à des problématiques d'agriculture périurbaine, ou de nature en ville. Cet outil ne garantit pas le maintien d'une utilisation des sols particulière.

- **articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-23° : les espaces boisés classés**

Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignements, une ripisylve.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

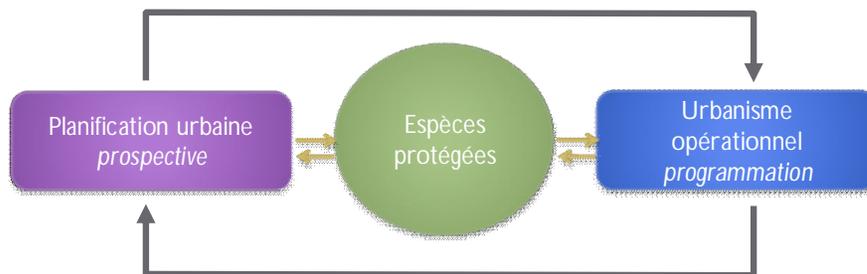
Un espace boisé à créer permet également de traduire règlementairement un projet de plantations pouvant contribuer à la restauration d'une continuité écologique.

La problématique des **espèces protégées** devra être prise en compte dès l'élaboration du PLU afin d'anticiper les éventuels besoins de compensation, si aucune autre solution alternative n'est possible. Il est toujours préférable d'éviter un impact que de le compenser.

Cette question n'est pas évidente et il est souvent difficile d'apprécier la teneur des impacts d'un projet au stade du PLU. Il s'agira alors **d'évaluer les sensibilités écologiques du site envisagé** (d'un point de vue de ses habitats, son potentiel d'accueil d'espèces protégées, son rôle dans le réseau écologique), afin d'estimer l'incidence prévisible du projet (ou du moins de l'urbanisation du site).

Les **mesures de compensation** devront alors être anticipées dans le PLU et prendront la forme d'espaces à préserver ou à réserver. Au stade opérationnel, les mesures de compensation nécessaires seront précisées dans le cadre de la conception du projet au regard des impacts prévisibles.

Cette **anticipation** est très bénéfique dans le cadre des procédures d'aménagement qui sont relativement longues.



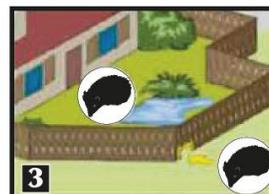
PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES : AGIR A DIFFERENTS NIVEAUX



1 Passages à faune
Aménager des passages à faune au-dessus des autoroutes, voies ferrées, canaux mais également des passages à amphibiens en-dessous des axes de circulation



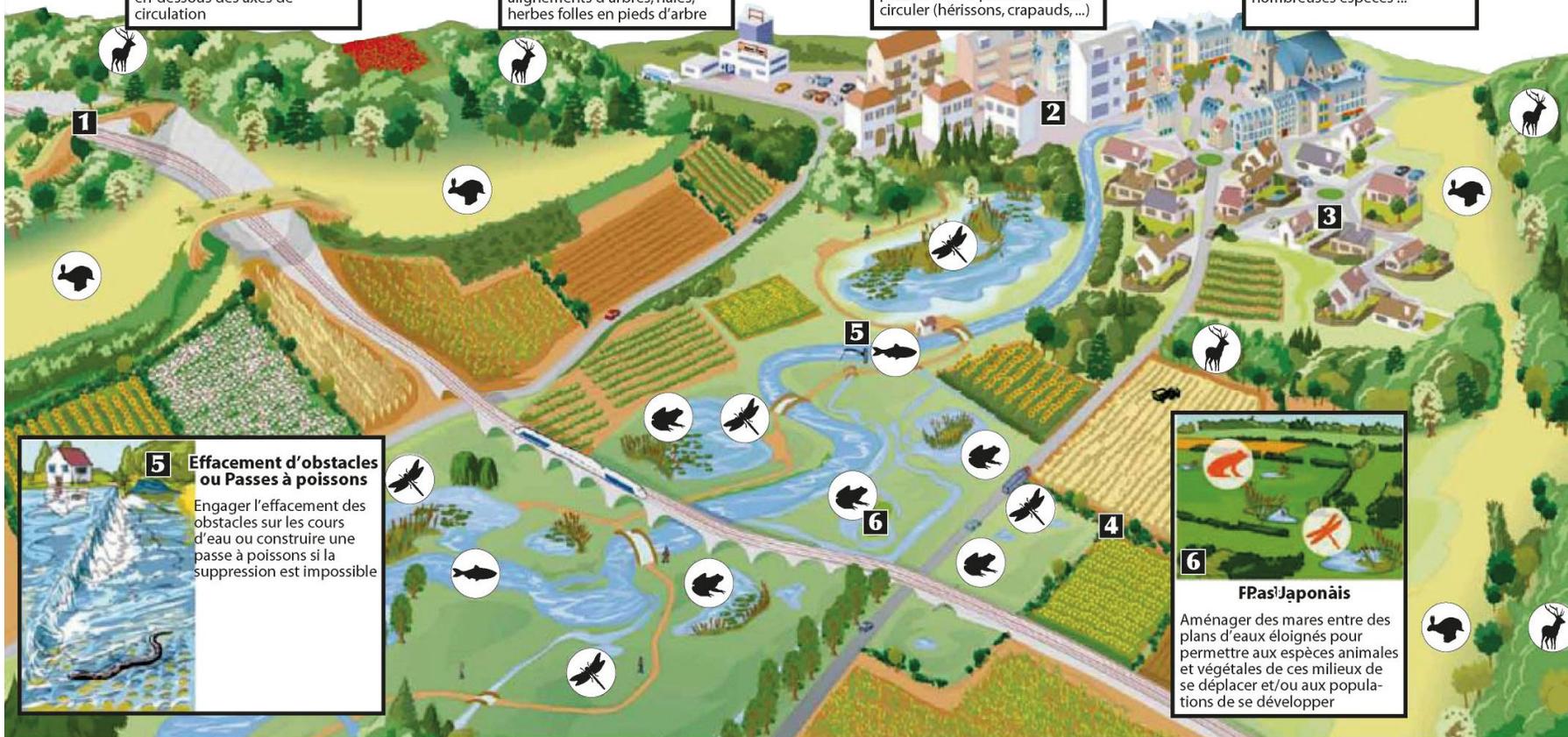
2 Arbres en ville
Valoriser la nature en ville en concevant des aménagements urbains intégrant des plantes locales et diversifiées : alignements d'arbres, haies, herbes folles en pieds d'arbre



3 Ouvertures dans les clôtures
Dans son jardin ou sur un terrain prévoir des ouvertures dans les clôtures pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler (hérissons, crapauds, ...)



4 Bocage
Maintenir ou restaurer des haies quand le maillage est dégradé ou inexistant : conserver les vieux arbres creux abritant de nombreuses espèces ...



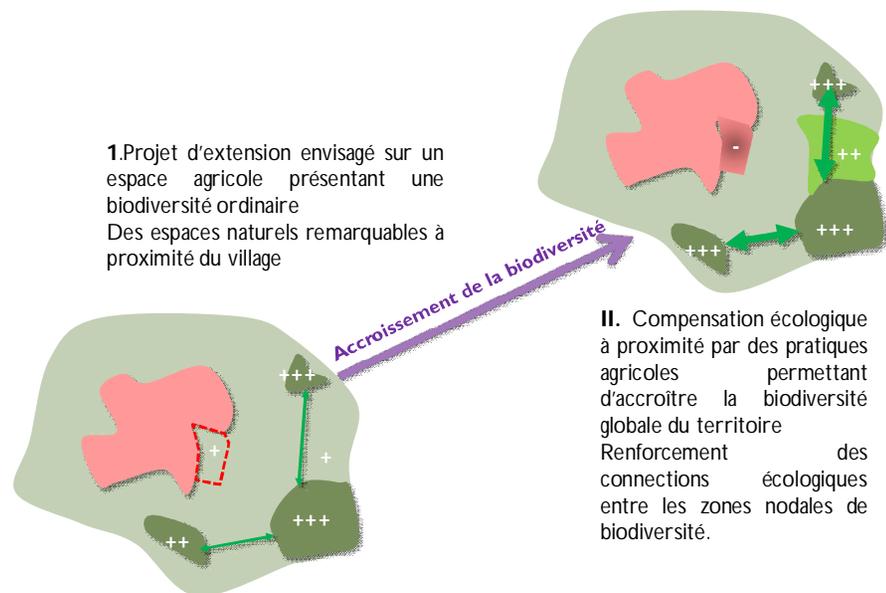

5 Effacement d'obstacles ou Passes à poissons
Engager l'effacement des obstacles sur les cours d'eau ou construire une passe à poissons si la suppression est impossible



6 FPas Japonais
Aménager des mares entre des plans d'eau éloignés pour permettre aux espèces animales et végétales de ces milieux de se déplacer et/ou aux populations de se développer

Dans le cadre d'une extension urbaine entraînant un effet d'emprise sur des espaces naturels ou agricoles, le principe de compensation recherchera globalement une **absence de perte nette de biodiversité** en augmentant par ailleurs (à proximité néanmoins) la biodiversité, par la mise en place de certaines pratiques ou de travaux (plantations, restauration de milieux,...).

Dans le cadre de projets d'infrastructures, il s'agira à la fois de compenser l'effet d'emprise, mais également de rétablir les continuités écologiques qui auront été interrompues.



Traduire les objectifs de protection des caractéristiques paysagères

Les orientations en matière de préservation des paysages concernent essentiellement :

- La préservation des **coupures d'urbanisation entre les villages** (les communes concernées sont identifiées sur une cartographie intégrée dans le SCOT). Ces coupures doivent se traduire dans les PLU par des espaces naturels ou agricoles, limitant ainsi l'extension de l'urbanisation le long des voies.
- La **valorisation des abords des cours d'eau** traversant les villages, qui peut se traduire par la mise en place d'espaces naturels de part et d'autre des cours d'eau sur le plan de zonage du PLU.
- L'identification et la **préservation des vergers** et des haies d'intérêt, par les différents outils proposés par le PLU : Espace boisé classé, élément remarquable du paysage.
- La préservation du **patrimoine bâti remarquable** (monument inscrit ou classé, petit patrimoine, usoirs,...) et des vues sur ces sites.

Il faudra être particulièrement vigilant quant à la traduction des coupures vertes identifiées dans la DTA, notamment dans la couronne de Sarreguemines.

Les schémas qui suivent illustrent clairement les objectifs de qualité à atteindre :

Préservation des vues remarquables (source : SCOT Nord Isère)

■ LES SITES OFFRANT DES VUES REMARQUABLES SONT PROTÉGÉS



Les documents d'urbanisme interdisent les constructions sur des sites offrant des vues remarquables sur le grand paysage

Préservation et valorisation des abords de cours d'eau



Maîtrise de la qualité des extensions urbaines et de leur intégration paysagère (source : SCOT Nord-Isère)

■ ADAPTER LES EXTENSIONS URBAINES AU CONTEXTE LOCAL



Etat Initial
 Entrée de ville préservée d'une urbanisation le long de l'axe principal.
 Transition entre espaces urbains et agricoles/naturels visuellement marquée

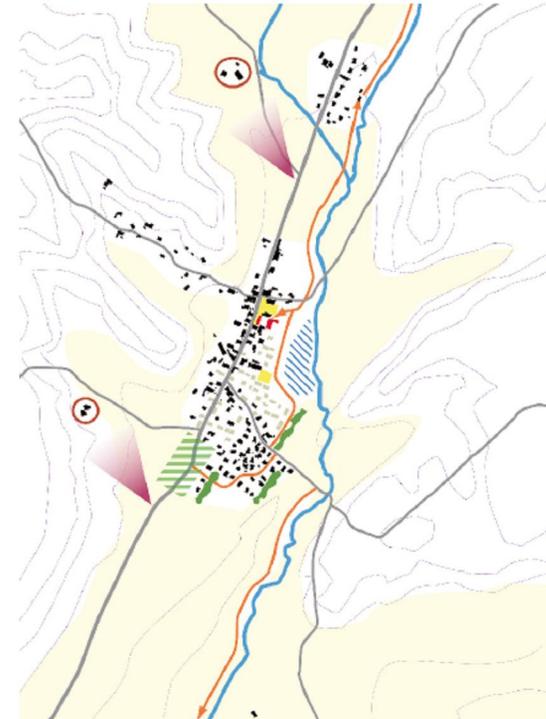


Les extension d'entrée de ville sont intégrées aux espaces urbains existants
 Urbanisation non alignée le long de l'axe principal
 Publicités maîtrisés
 Parkings mutualisés
 Espaces boisés préservés
 Architecture adaptée au site
 Liaisons inter-quartiers multiples



Exemple de traduction des orientations paysagères à l'échelle communale (source : SCOT Nord-Isère)

■ VALORISATION DES PAYSAGES



Réalisation : C. Bonneton

Éléments du paysage à protéger

- Corridor écologique
- Zone humide
- Espaces agricoles
- Cônes de vues

Éléments du paysage à qualifier

- Limites d'urbanisation
- Entrée de village

Cheminements à valoriser

- Existant
- A créer

Espaces urbains à valoriser

- Espaces publics
- Éléments patrimoniaux
- Extensions en continuité de l'existant
- Constructions existantes

Préserver et anticiper grâce au plan de zonage

Le PLU permet d'anticiper les différents aménagements et le plan de zonage est là pour spatialiser les différents projets. Outre les espaces à urbaniser, il est ainsi possible de préserver des espaces pour les projets :

- de desserte routière
- de liaisons douces
- les aires de co-voiturage
- les équipements publics

Ces projets se traduiront par le positionnement d'un emplacement réservé sur le plan de zonage.

Cet outil peut également être utilisé pour des projets de plantations de haies, d'espace vert à créer,...

Encadrer le projet urbain à venir avec des règles simples

Le règlement est le véritable interprète du zonage du P.L.U., il permet de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. C'est notamment lui qui détermine les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs limitées. On y trouve :

- les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc...)
- les reculs et prospects à respecter notamment par rapport aux voies publiques
- les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement
- l'emprise au sol maximale des constructions, notamment dans les zones d'activités
- la hauteur maximale des bâtiments
- les conditions de traitement des façades ou des ouvertures des bâtiments

- les obligations en ce qui concerne le stationnement des véhicules
- des prescriptions pour le traitement des espaces verts, des arbres existants ou des jardins

Reculs systématiques par rapport aux voies et aux limites séparatives

→ **Pavillons individuels**



Implantations sur une limite séparative latérale

→ **Maisons individuelles jumelées**



Implantations sur deux limites séparatives latérales

→ **Maisons en bande ou maisons groupées**



■ Une réglementation non obligatoire des articles 9 et 10

■ Mais un rôle primordial dans la détermination des formes urbaines et des densités perçues associées, contrairement au Coefficient d'Occupation du Sol dont la réglementation n'a pas toujours de sens en soi.

A COS identique, ce sont l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments qui varient.

Maisons individuelles groupées
CES = 0,45
H = R+1
COS = 0,5



Petit collectif
CES = 0,2
H = R+2
COS = 0,45



*CES : Coefficient d'Emprise au Sol. A noter que la loi ALUR supprime le COS.

Exemple OAP PLU de la commune de Corcelles-les-Monts (21)

Source : Urbicand

L'objectif est d'édicter des règles simples qui puissent être facilement interprétées et comprises par les services instructeurs et les habitants. C'est néanmoins grâce à ces règles que l'on peut éviter des incohérences et un développement anarchique des constructions. Il faut donc bien réfléchir à leurs conséquences.

5. Anticiper les projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont des outils très importants pour prévoir et **encadrer les aménagements** qui seront réalisés par d'autres maîtres d'ouvrage que la collectivité. Elles permettent d'assurer une cohérence globale et traduisent les orientations fixées dans le PADD.

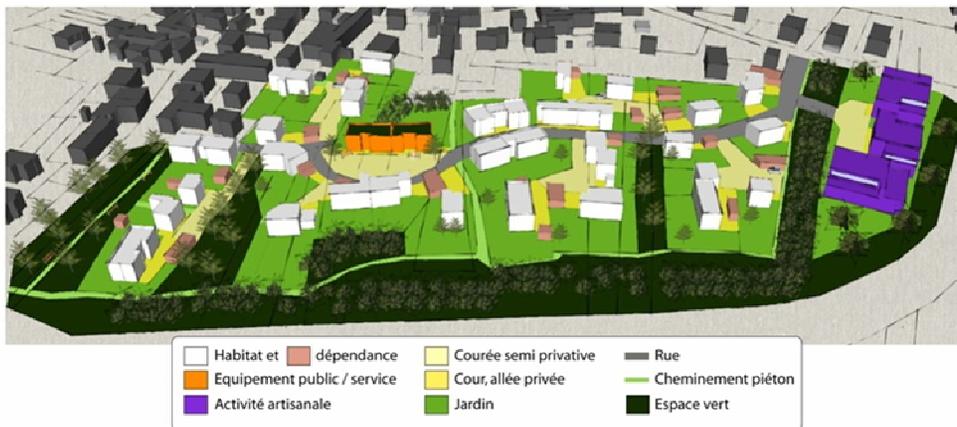
Les OAP peuvent se traduire par des schémas d'intention assez simples, mais peuvent également être plus approfondies avec la réalisation de plans de composition (cf. illustration).

Il est toutefois important de faire figurer :

- Les principes de desserte routière et de liaisons douces
- Les espaces publics
- La trame verte et bleue à préserver ou à créer
- Les densités des formes urbaines
- Le positionnement des équipements publics
- Le phasage de réalisation

Les OAP sont donc **opposables** lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en terme de **compatibilité**.





6. Intégrer la démarche d'évaluation environnementale

Afin de savoir si le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, il est indispensable de se référer au décret du 2 mai 2013. Dans ce cas, le rapport de présentation du PLU est légèrement plus conséquent puisqu'il doit intégrer les résultats de la démarche d'évaluation environnementale.

Il s'agit en effet d'une démarche (et non d'une étude supplémentaire) qui vise à prendre en compte les enjeux environnementaux au même titre que les autres enjeux.

Elle se réalise parallèlement à l'élaboration du PLU pour une meilleure transcription des objectifs de prise en compte et de préservation.

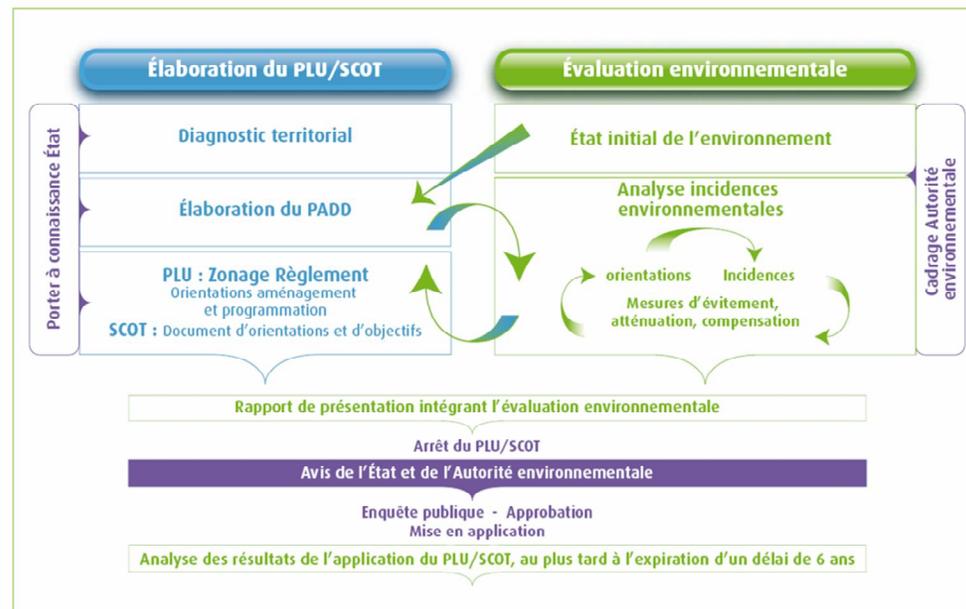
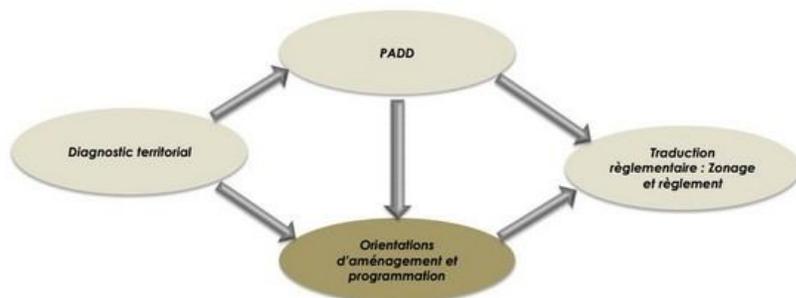
Il est à noter que les OAP peuvent également être réalisées pour l'aménagement d'espaces publics, la création d'une trame verte, le renouvellement urbain d'un quartier,...

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent document a pour objet de préciser, dans le respect des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

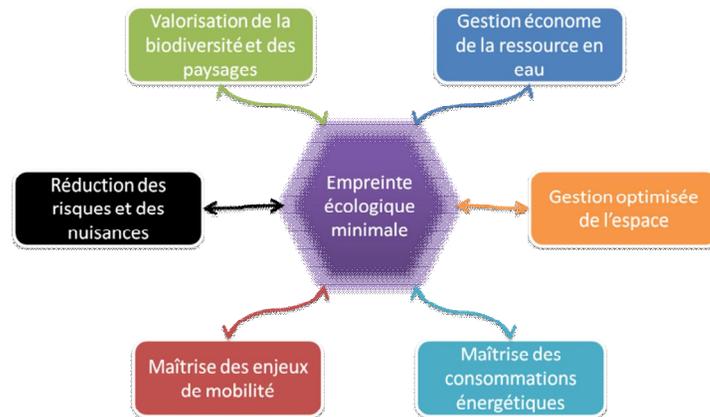
Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement ou de renouvellement urbains.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.

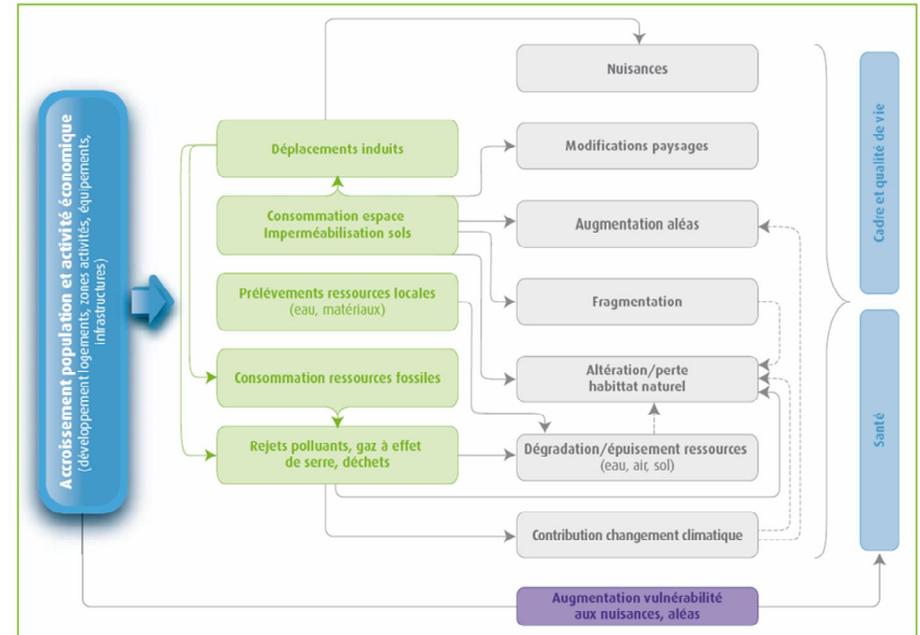


La démarche d'évaluation environnementale est une démarche itérative et transversale. Elle constitue une occasion de répertorier les potentialités de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

Différentes thématiques sont abordées et les enjeux correspondants doivent être hiérarchisés. L'objectif global est de viser un développement du territoire qui présente la plus faible empreinte écologique.



Ainsi, chaque orientation sera évaluée au regard de chaque enjeu environnemental identifié et des mesures correctrices devront être recherchées pour limiter les incidences négatives.



Chose importante : même si le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale, les incidences du projet de PLU sur l'environnement doivent tout de même être analysées.

La démarche environnementale est ainsi systématique, mais le niveau de précision est variable.

7. Synthèse des prescriptions du SCoT

	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 Mixité renforcée Densité accentuée	Renforcement de l'offre urbaine Mixité renforcée Densité accentuée	Renforcement de l'offre urbaine Mixité renforcée Densité accentuée
	Développement de nouvelles centralités urbaines	Gare de Sarreguemines	Gare de Bliche, Petit-Rédérching, Sarralbe	Halte ferroviaire de Lemberg
2 - Développement résidentiel	Programation en logements	75 logements par an en moyenne	120 logements par an en moyenne	160 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
	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
	Equipements et services	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, ...)		Maintien des équipements et services existants - proximité conotée
		Renforcement de l'offre en équipements et services structurants		
				245 logements par an en moyenne 40 % dans le tissu urbain existant
				Mixité raisonnée Densité dans la limite du respect de la qualité urbaine et du caractère rural Halte ferroviaire de Rémeffling

	Pôle urbain majeur	Pôles urbains (6)	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.			
	Reconquête du parc inoccupé	Une étude urbaine globale à l'échelle des projets de 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			
	Réhabilitation du parc	Utiliser un potentiel d'accueil mobilisable dans les enveloppes urbaines existantes : de l'ordre de 46 % de la programmation globale des logements			
	Réhabilitation du parc	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 / hâtes 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
	Développement des équipements / infrastructures	13,5 hectares sur 20 ans	10 hectares sur 20 ans	11,5 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
	Développement commercial	0,7 hectare sur 20 ans	18,5 hectares sur 20 ans	6,8 hectares sur 20 ans
	20 hectares sur 20 ans pour répondre à des besoins liés à l'artisanat sur le territoire du SCOT			
5 - Développement commercial (Document d'Aménagement Commercial DAC)	Pôle urbain majeur	Pôles urbains (3)		
	1 centralité urbaine : le centre ville de Sarreguemines	3 centralité urbaine : les centres villes de Bitch, Rohrbach-lès-Bitche et Sarralbe		
	1 ZACOM : 27 hectares sur la zone commerciale de Sarreguemines	4 ZACOM : 109,9 hectares répartis entre la zone commerciale de Bitch, la zone de Strasbourg à Bitch, la zone Est à Rohrbach-lès-Bitche et la zone Sud à Sarralbe		
6 - Mobilité	Infrastructures routières	Déviaton Sud de Sarreguemines	-	Contournement de Woustviller
				Aménagement d'un créneau de dépasement sur la RD 662 à Eguisshardt