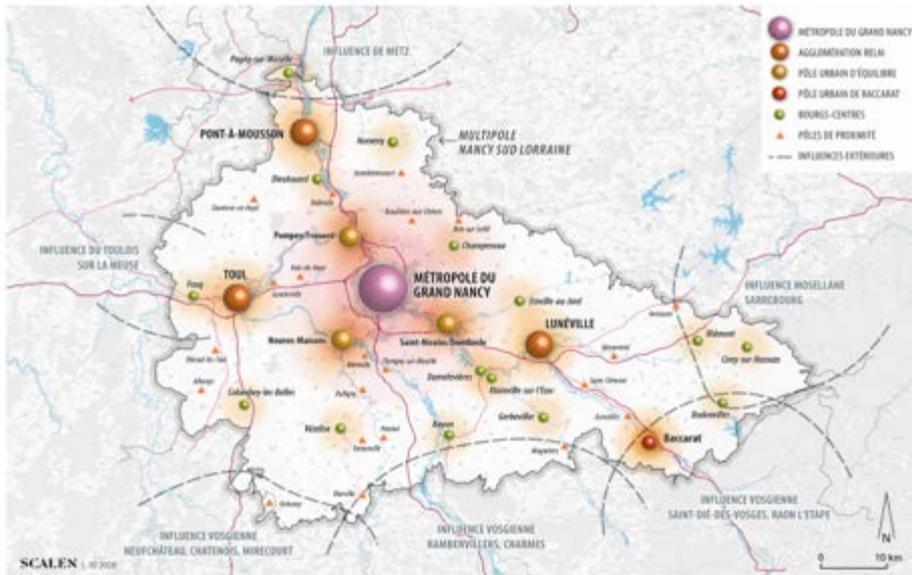


# SCOT et enjeux d'habitat et d'urbanisme

Syndicat Mixte Multipole Sud Lorraine/SCALEN/CAUE 54

Mardi 15 décembre 2020



Les paysages : un vecteur de qualité de vie et d'attractivité

AVENIS COUVRIER 7A 520  
DU MERCREDI 13 AU SAMEDI 23 JUILLET 1994

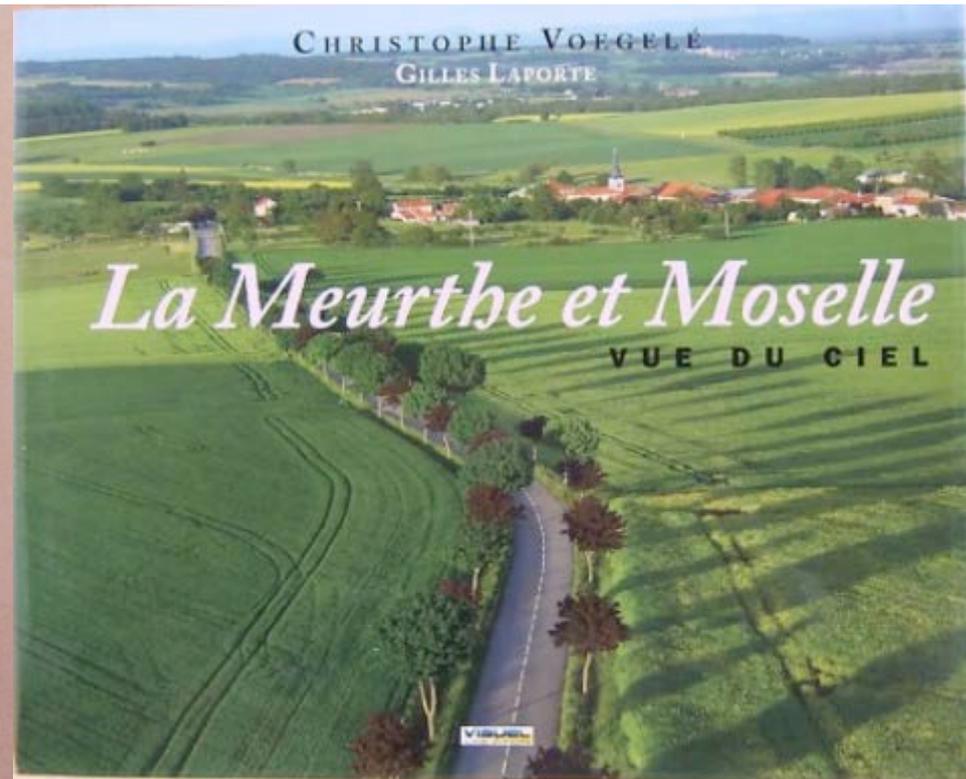
# BIENVENUE EN LORRAINE - CHAMPAGNE - ARDENNES

Ses paysages   
Ses quiches   
Ses magasins 

**HYPER  
SUPER  
MARCHÉ**   
LES NOUVEAUX COMMERÇANTS



RUE  
DU  
VIEIL AITRE



Les paysages : un capital... mais quel modèle de valorisation ?

En tirer le maximum d'intérêt ?



# Les paysages : un capital... mais quel modèle de valorisation ?

La banalisation à l'œuvre ?

*(Raymond Depardon Meurthe et Moselle dans « la France » - 2012)*



*(Raymond Depardon Meurthe et Moselle dans « la France » - 2012)*



# Un modèle dominant de production d'habitat

La maison individuelle / une réalité de population diversifiée : la force d'un effet marketing puissant .

EXTRAIT DIAGNOSTIC SCOT SUD 54/SCALEN

- Un décalage entre le parc de logements et l'évolution de la structure des ménages de plus en plus petits.



## Le rêve pavillonnaire

Documentaire

ÉMISSION DIFFUSÉE LE 21 NOV 2020

70min



# Les effets induits du développement pavillonnaire : un piège ?

## La dévitalisation des bourgs centres / l'éloignement des services, du travail, des commerces



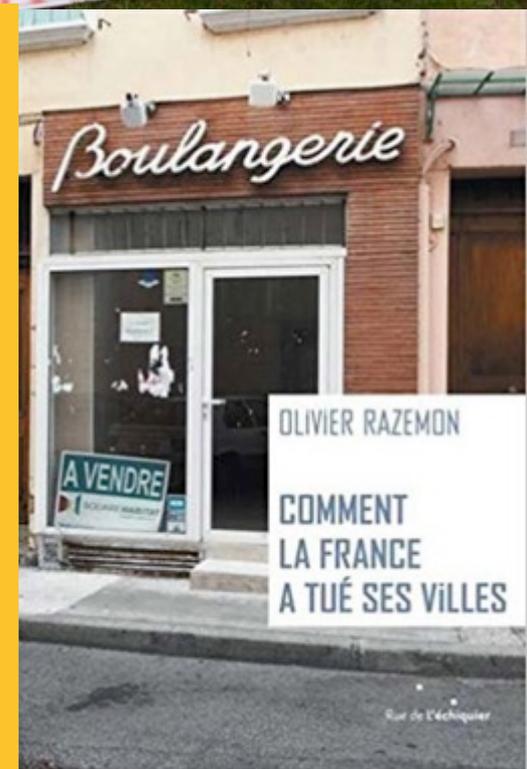
SOCIÉTÉ

## Des ronds-points et de la condition périurbaine

Par **Michel Lussault**

GÉOGRAPHE

Nous traversons, avec le mouvement des *gilets jaunes*, une phase aiguë de crise de visibilité et de légitimité des espaces et des sociétés du périurbain. Un tel événement ne peut étonner quiconque a étudié un tant soit peu la recomposition contemporaine de la géographie française, marquée par un mouvement de périurbanisation aussi généralisé que complexe.



# Des mutations en cours dans les besoins/adaptation de l'habitat

Le principe du « tipping point » ?



EXTRAIT DIAGNOSTIC SCOT SUD 54/SCALEN

## « Ça devenait lourd d'entretenir le jardin » : comment le papy-boom va remodeler le marché immobilier

Bien des seniors quittent leur lotissement ou leur maison à la campagne pour s'installer en ville.

Par Isabelle Rey-Lefebvre

Publié le 20 novembre 2019 à 02h24 - Mis à jour le 02 décembre 2019 à 13h47 · Lecture 7 min.

Article réservé aux abonnés



- Des lotissements pavillonnaires peu adaptés au vieillissement, une augmentation de la vacance pour les petites surfaces, un nombre important de copropriétés énergivores.

Édition c  
Daté du lundi 14

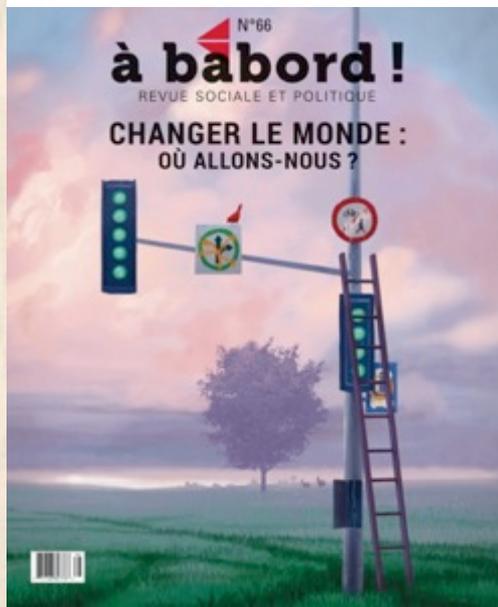
Climat: la bataill

Lire le

Les éc

# Des attentes qui évoluent – signaux faibles ?

Faire se rencontrer à nouveau les enjeux de : économie des sols (ZAN), biodiversité/énergie/accès aux services-commerces... et valeurs de » l'habiter » - un projet qui semble sensé ?

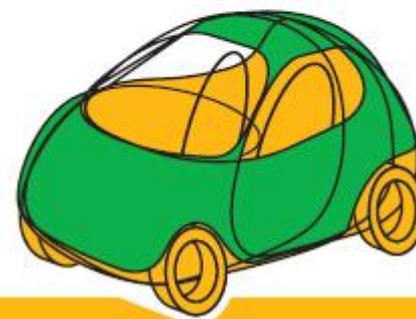


## Des attentes qui évoluent – signaux faibles ?

Faire se rencontrer à nouveau les enjeux de : économie des sols (ZAN), biodiversité/énergie/accès aux services-commerces...  
et valeurs de « l'habiter » - un projet qui semble sensé ?



Êtes vous certain  
d'avoir besoin de  
votre voiture  
en permanence ?



## Des attentes qui évoluent – signaux faibles ?

Faire se rencontrer à nouveau les enjeux de : économie des sols (ZAN), biodiversité/énergie/accès aux services-commerces... et valeurs de » l'habiter » - un projet qui semble sensé ?

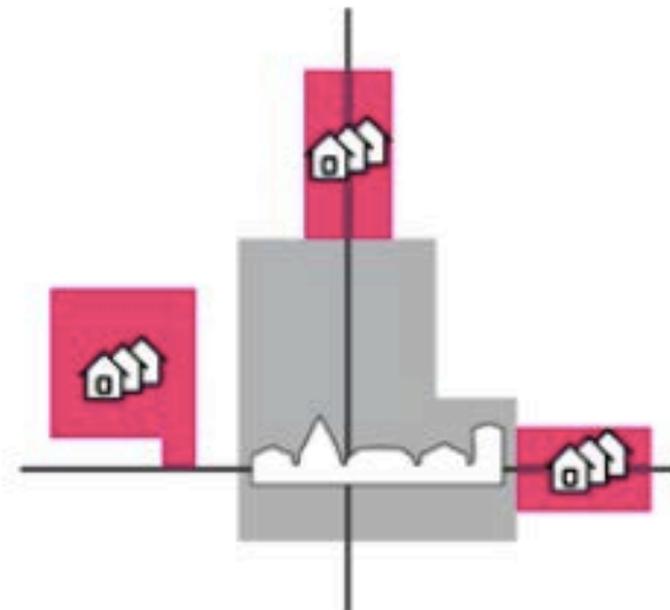
### UN MODÈLE DOMINANT À TRANSFORMER

Au cours des cinquante dernières années, le développement du territoire a été dominé par un étalement urbain, principalement porté par le moindre coût du foncier constructible en milieu rural, la recherche d'un cadre de vie idéalisé et une motorisation accrue des ménages.

Le poncif de ce modèle est le pavillon individuel. Schématiquement, on le retrouve implanté au milieu de sa parcelle, s'étalant aux entrées des villages ou constitué en grappes à l'écart de ceux-ci.

S'il a permis un développement rapide des territoires périphériques et amélioré les conditions de vie des ménages, les limites de ce modèle ont été largement démontrés :

- coûts économiques pour la collectivité et les ménages (création et entretien des réseaux, carburant et entretien des véhicules, etc.) ;
- coûts sociaux (exacerbation des divisions sociales, relégation des ménages les plus fragiles sur les marges) ;
- coûts environnementaux (forte consommation de sols agricoles et naturels, fragmentation des réservoirs et corridors de biodiversité, émissions de GES et de polluants atmosphériques liés aux transports).



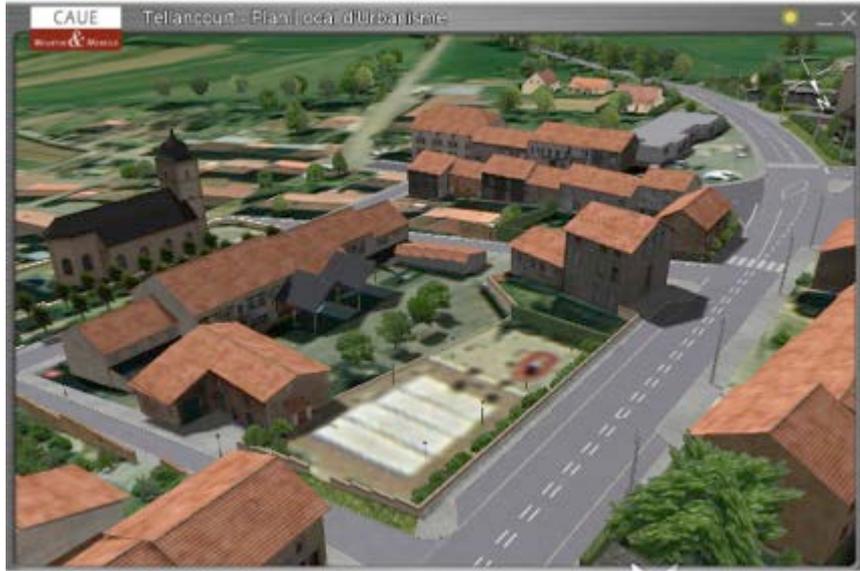
DES ENJEUX TRÈS CONCRETS D'ÉCONOMIE  
CAUE 54 – Etude sur le coût global en urbanisme – comparaison création de logements en extension pavillonnaire ou en opération de petite taille en coeur de bourg



DES ENJEUX TRÈS CONCRETS D'ÉCONOMIE  
CAUE 54 – Etude sur le coût global en urbanisme – comparaison création de logements en extension pavillonnaire ou en opération de petite taille en coeur de bourg



Avant l'aménagement



Avant l'aménagement



Après l'aménagement



Après l'aménagement

# CAUE 54 – Etude sur le coût global en urbanisme

## Coûts initiaux d'aménagement et coûts de fonctionnement et gestion à 30 ans

Catégories	Nature de l'emprise	Nature de l'aménagement	Surface/Linéaire/Unité	CT de réalisation	Nature de l'entretien	CT d'exploitation sur 30 ans	
Emprise de l'opération	Voie	enrobé + bordure béton	2600m <sup>2</sup>	240 000,00 €		311 200,00 €	
	Stationnement	enrobé + bordure béton	600m <sup>2</sup>	66 000,00 €		82 900,00 €	
	Trottoir	enrobé + bordure béton	1500m <sup>2</sup>	84 000,00 €	désherbage, propreté, balayage	111 480,00 €	
	Placette	pavé	500m <sup>2</sup>	42 000,00 €		52 150,00 €	
	Cheminement	stabilisé	200m <sup>2</sup>	12 000,00 €		19 900,00 €	
	Espace vert	herbe	1900m <sup>2</sup>	12 000,00 €	8 tonnes par an	114 000,00 €	
	Espace paysager	haie	400m	24 000,00 €	une taille tous les 1-2 ans	72 000,00 €	
Travaux liés à l'opération répartis sur les 2 lotissements de la commune	Arbres		35u	33 600,00 €	une taille tous les 7 ans	5 600,00 €	
	Bassin de rétention	herbe	4580m <sup>2</sup>	45 800,00 €	1 à 2 fauches par an	165 000,00 €	
Réseaux	Trottoir	enrobé	130m <sup>2</sup>	12 600,00 €	désherbage, propreté, balayage	14 180,00 €	
	Assainissement	Assainissement réseau unitaire	canal + raccords	450m+31tu	127 800,00 €	hydrocurage	192 600,00 €
		Assainissement EP propres	canal + raccords	450m+31tu	127 800,00 €	hydrocurage	192 600,00 €
		Eau potable	canal + raccords	450m+31tu	102 000,00 €		- €
		Electricité	réseau + raccord	450m+31tu	120 000,00 €		- €
	Telecom	réseau + raccord	450m+31tu	45 600,00 €		- €	
	Eclairage	réseau + candélabre	18 points lumineux et 450m	84 000,00 €	maintenance et consommation d'énergie	121 900,00 €	
Services	Ramassage des ordures	nbr d'heures/an			23 400,00 €		

CT totaux	à la charge de la collectivité	58 400,00 €	<b>1 478 010,00 €</b>
	à la charge de l'aménageur/ides acquéreurs	1 120 200,00 €	0 €

Surface totale	2,91ha	<b>CT additionnels annuels pour la collectivité par lgt</b>	<b>1 589 €</b>
Densité	11 lgts/ha		
Ratio esp. public	25%		

La réalisation de la liaison vers le village ainsi que le bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de la collectivité. Le coût additionnel d'entretien pour la collectivité par logement est de 1 589 € HT par an. S'ajoutent 1 947 € HT d'investissement initial par logement. En termes de dépenses de fonctionnement de la collectivité locale, le coût total d'entretien des infrastructures de ce projet s'élève à 49 259 € par an. S'ajoutent 58 400€ d'investissement initial.

Catégories	Nature de l'emprise	Nature de l'aménagement	Surface/Linéaire/Unité	CT de réalisation	Nature de l'entretien	CT d'exploitation sur 30 ans
Emprise de l'opération	Voie	enrobé + bordure béton	350m <sup>2</sup>	28 000,00 €	désherbage, propreté, balayage	37 450,00 €
	Stationnement	stabilisé	220m <sup>2</sup>	11 000,00 €	remplacement périodique des matériaux	19 340,00 €
	Trottoir	stabilisé + bordure	100m <sup>2</sup>	4 000,00 €		7 900,00 €
	Espace paysager	artusite	80m <sup>2</sup>	2 400,00 €	une taille tous les 2 ans	2 025,00 €
		mur de soutènement	60 ml sur 1m de hauteur	6 000,00 €		
Réseaux	Assainissement réseau unitaire	canal + raccords	65m+7tu	18 500,00 €	hydrocurage, chemisage	27 300,00 €
	Eau potable	canal + raccords	65m+7tu	14 800,00 €		- €
	Electricité	réseau + raccord	65m+7tu	8 050,00 €		- €
	Telecom	réseau + raccord	65m+7tu	6 750,00 €		- €
	Eclairage	réseau + candélabre	3 points lumineux et 65m	9 750,00 €	maintenance et consommation d'énergie	20 250,00 €

CT totaux	à la charge de la collectivité	0 €	<b>114 265,00 €</b>
	à la charge de l'aménageur/ides acquéreurs	109 250,00 €	0 €

Surface totale	0,36ha	<b>CT additionnels annuels pour la collectivité par lgt</b>	<b>544 €</b>
Densité	19 lgts/ha		
Ratio esp. public	20%		

Configuration : réhabilitation de cœur de village et création de lotissement.

Le coût additionnel annuel pour la collectivité par logement est faible, puisque peu d'infrastructures sont créées.

Pour la collectivité locale, le coût total d'entretien des infrastructures de ce projet s'élève à 3 808 € par an.

Catégories	Nature de l'emprise	Nature de l'aménagement	Surface/Linéaire/Unité	CT de réalisation	Nature de l'entretien	CT d'exploitation sur 30 ans
Emprise de l'opération	Chaussée	enrobé + bordures béton	200m <sup>2</sup>	15 600,00 €	désherbage, propreté, balayage, remplacement des matériaux	22 800,00 €
	Espace vert	herbe	220m <sup>2</sup>	2 200,00 €	8 tonnes par an	13 200,00 €
Amenagement particulier	Déplacement de l'aire de jeux		tu	40 000,00 €		- €
Réseaux	Assainissement unitaire	raccord	tu	1 750,00 €		- €
	Eau potable	raccord	tu	1 750,00 €		- €
	Electricité	raccord	tu	650,00 €		- €
	Telecom	raccord	tu	650,00 €		- €

CT totaux	à la charge de la collectivité	0 €	<b>0 €</b>
	à la charge de l'aménageur/ides acquéreurs	62 600,00 €	36 060,00 €

Surface totale	0,11ha	<b>CT additionnels annuels pour la collectivité par lgt</b>	<b>0 €</b>
Densité	79 lgts/ha		
Ratio esp. public	0%		

Le parti pris est de traiter l'opération comme une copropriété, soit aucun frais de réalisation ni d'exploitation à la charge de la collectivité.

En effet, les espaces communs créés à l'arrière du bâtiment, essentiellement consacrés au stationnement, n'ont pas vocation à devenir des espaces publics (en impasse).

L'aire de jeux présente sur les lieux est déplacée sur un autre site, dans le village.

Pour la collectivité locale, une opération menée en copropriété sans rétrocession des voiries conduit à un coût d'entretien des infrastructures de ce projet qui est nul.

## CAUE 54 – Etude sur le coût global en urbanisme

### Coûts de fonctionnement et gestion à 30 ans

#### Lotissement

La réalisation de la liaison vers le village ainsi que le bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de la collectivité. Le coût additionnel d'entretien pour la collectivité par logement est de 1 589 € HT par an. S'ajoutent 1 947 € HT **d'investissement initial par logement**. En termes de dépenses de fonctionnement de la collectivité locale, le coût total d'entretien des infrastructures de ce projet s'élève à 49 259 € par an. S'ajoutent 58 400€ **d'investissement initial**.

#### Friche + densification

Le coût additionnel annuel pour la collectivité par logement est faible, puisque peu d'infrastructures sont créées.

Pour la collectivité locale, le coût total d'entretien des infrastructures de ce projet s'élève à 3 808 € par an.

	Lotissement		Densification en cœur du village	
			Le château	7 lgts
				544 €/an/lgt
	Les tilleuls	31 lgts	L'école	9 lgts
		1589 €/an/lgt		0 €/an/lgt
			Le garage	16 lgts
				96 €/an/lgt
<b>Total</b>	<b>31 logements</b>		<b>32 logements</b>	
	<b>1589 €/an/lgt</b>		<b>167 €/an/lgt</b>	

*Coûts d'entretien estimatifs pour la collectivité*

ET SI ON DOIT CONTINUER À FAIRE DES EXTENSIONS URBAINES...  
Réaliser des projets de qualité et **évolutifs** !

Outil d'accompagnement réalisé en partenariat CAUE 54/Multipole Sud 54



**COMMENT ME DÉPLACER ?**  
Traite des problématiques liées à la mobilité



**QUEL SERA MON ENVIRONNEMENT ?**  
Traite des problématiques liées à la qualité du cadre de vie, à l'ambiance du projet



**QUELLE CONTRIBUTION ÉCOLOGIQUE DE MON PROJET ?**  
Traite des problématiques liées à l'impact environnemental du projet



**QUELLE VIE POUR MON QUARTIER ?**  
Traite des problématiques liées à la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle du projet



**COMMENT MON PROJET VALORISERA-T-IL LE TERRITOIRE ?**  
Traite des impacts positifs du projet sur le territoire



Projet de quartier...



...dans un projet communal...



...dans un projet de territoire

ET SI ON DOIT CONTINUER À FAIRE DES EXTENSIONS URBAINES...  
Réaliser des projets de qualité et **évolutifs** !

Outil d'accompagnement réalisé en partenariat CAUE 54/Multipole Sud 54



ET SI ON DOIT CONTINUER À FAIRE DES EXTENSIONS URBAINES...  
Réaliser des projets de qualité et **évolutifs** !

Outil d'accompagnement réalisé en partenariat CAUE 54/Multipole Sud 54



ET SI ON DOIT CONTINUER À FAIRE DES EXTENSIONS URBAINES...  
Réaliser des projets de qualité et **évolutifs** !

Réinitialiser les modes de pensée et de projet urbain rural... ?



# CONCENTRER LES EFFORTS SUR LE RECYCLAGE DES BOURGS... EN ARRÊTANT DE DÉVITALISER AILLEURS !

Politiques bourgs-centres – Petites villes de demain – Enjeux de développement portés par les intercommunalités.



Perspective Thiaucourt - @Audrey Brantonne

## Adapter le centre-ville/centre-bourg aux usages et modes de vie en évolution

### Enjeux et leviers d'actions

AGENCE NATIONALE DE LA COHESION DES TERRITOIRES

La transition écologique dans les territoires, une opportunité pour l'attractivité des petites villes

**Petites villes de demain : un soutien cousu main pour 1000 communes françaises**

Une commune intégrée dans son territoire

Prendre soin, respecter et valoriser le patrimoine

Une commune où grandir, bien vivre et vieillir en bonne santé

Des élus accompagnés pour mener leur projet

Un accès facile aux démarches de la vie quotidienne

Des citoyens en capacité d'agir

Vivre et faire ensemble

Des habitants connectés

Une commune dynamique économiquement

Des habitants ayant accès à la culture!

## L'HÉRITAGE DES LOTISSEMENTS

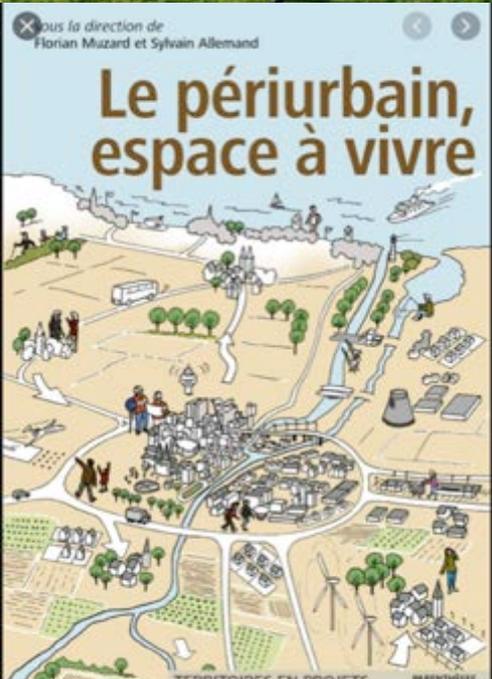
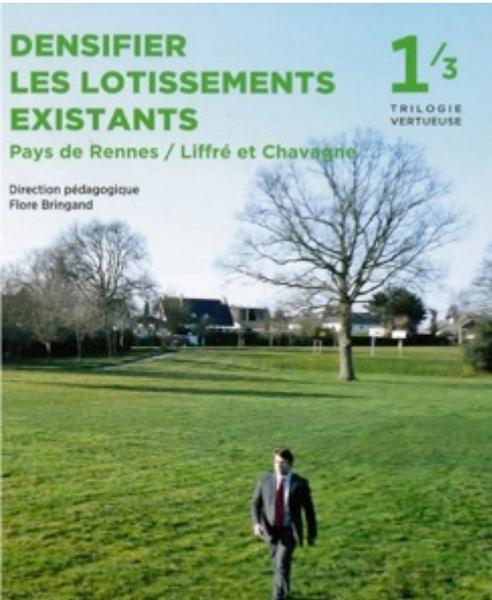
Vieillesse des habitants – passoires énergétiques – gaspillage foncier – voiries surdimensionnées ....

**Une stigmatisation sans issue – penser à partir des potentiels ?**



# L'HÉRITAGE DES LOTISSEMENTS

Le renouvellement des lotissements hérités.



la possibilité de la vie collective

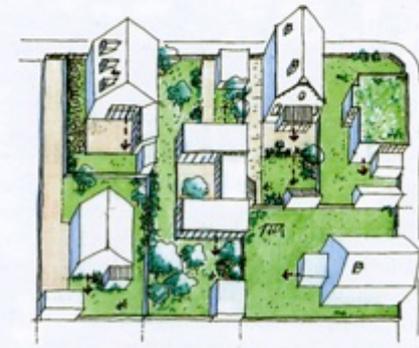
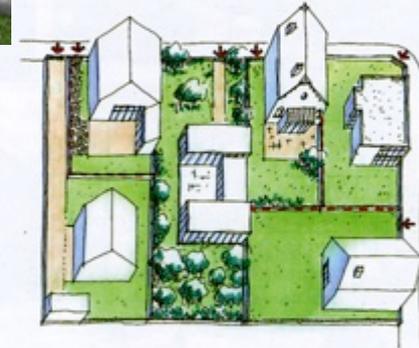
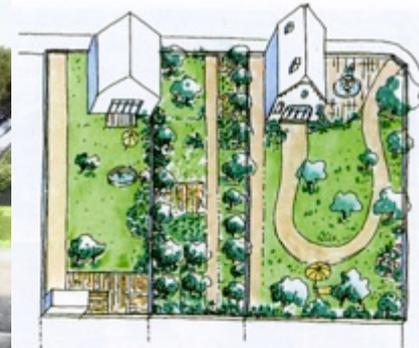


## Pourquoi et comment construire sur un terrain déjà bâti ?



# L'HÉRITAGE DES LOTISSEMENTS

Un chantier prometteur et indispensable à engager ?



—La densification progressive du tissu pavillonnaire.

# L'HÉRITAGE DES LOTISSEMENTS

Un chantier prometteur et indispensable à engager ?

monotype



# L'HÉRITAGE DES LOTISSEMENTS

Un chantier prometteur et indispensable à engager ?

densité conjuguée à la qualité du cadre de vie



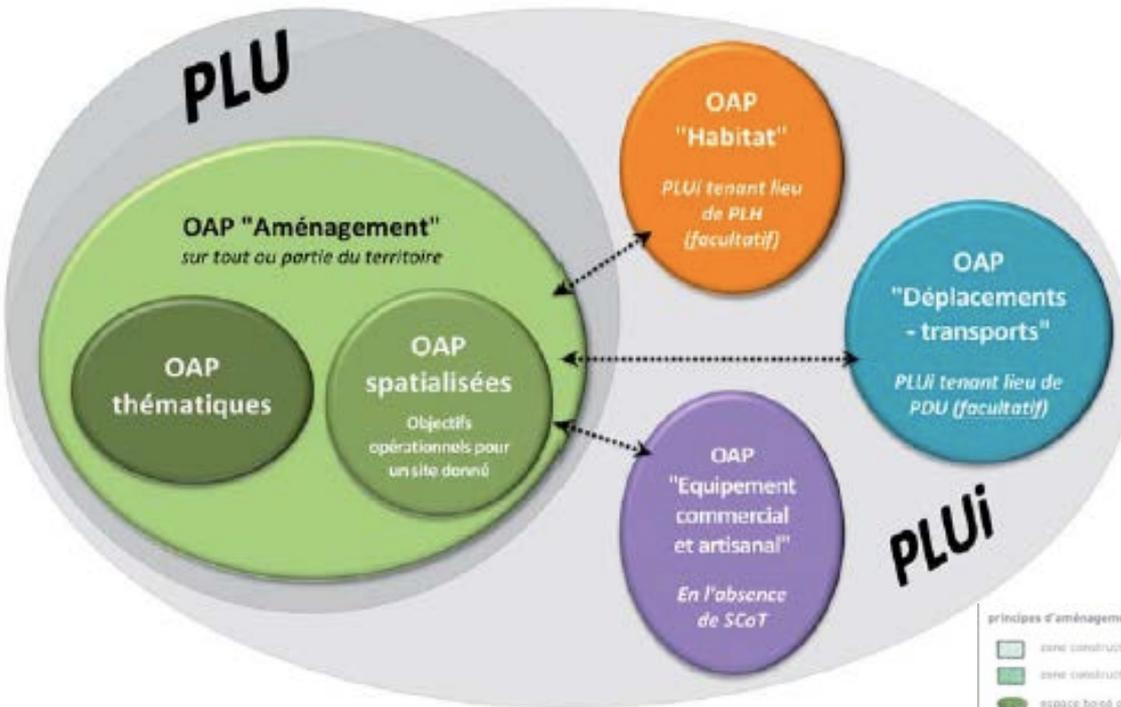
*Travail sur les seuils, une progression douce:  
un domaine public partagé  
des espaces d'entre-deux  
un arrière privatif très intime*

PASSER DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION AU PROJET → L'OAP  
A la fin d'un PLUi... engager et préparer la phase opérationnelle

## OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation



PASSER DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION AU PROJET → L'OAP  
 A la fin d'un PLUi... engager et préparer la phase opérationnelle



**SOYANS [299 hab.]**  
**Quartier Talon :**  
**Conforter le centre village**

**Legend:**

- Diversité des fonctions**: projet de halte-garderie (implantation indicative)
- Densités et formes urbaines**: bâti individuel groupé ou petit collectif (implantation globalement continue et alignée / R+1 mini)
- Trame viaire**: voirie à créer (avec fossés); cheminements piétons ou vélos à créer ou mettre en valeur
- Espaces publics**: parkings à créer liés aux équipements; paysagement du centre village sur l'espace public et privé (position indicative/ pourra comprendre arbres isolés, haies bocagères, bosquets de chênes); frange boisée à créer, faisant transition entre le village et les champs; espace vert public à créer avec jeux d'enfants
- Patrimoine à valoriser**

**principes d'aménagement**

- zone constructible phase 1
- zone constructible phase 2
- espace boisé ou frange végétale
- verger ou mail planté
- rupture rue
- futur chemin piédestre

**Une orientation d'aménagement en secteur rural**  
 Le Mesnil-Mauger [14]  
 Il s'agit au travers de l'extension de l'urbanisation de venir "raccrocher" un lotissement isolé avec le centre-bourg identifié par la concentration des équipements (mairie, école, église). L'orientation d'aménagement peut définir les principes d'aménagement indépendamment du phasage de mise en oeuvre.  
 Extrait du PLU de Mesnil-Mauger, Agence Schneider.

PASSER DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION AU PROJET → L'OAP  
 A la fin d'un PLUi... engager et préparer la phase opérationnelle



- Equipements publics**
- 1- extension du centre culturel
  - 2- création d'un équipement à destination de personnes âgées (habitat adapté)
  - 3- construction d'un Centre Technique et Administratif Municipal
  - 4- création d'un colombarium
  - 5- création de petits équipements de loisirs de proximité
  - 6- réalisation d'un équipement d'envergure régionale à vocation pédagogique sur le paysage, l'environnement et l'agriculture, sur le site du Pré Charon
  - 7- création d'un nouveau cimetière

**EXTENSION DU CENTRE BOURG  
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
Etat urbain et paysage - ZAC de Saint-Thibault-des-Vignes

SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES  
 PROJETS  
 INNOVATIONS  
 COMMUNALES

Auteur : CTC, Centre de Saint-Thibault-des-Vignes  
 Source : des données cadastrales

- Typologie réseaux**
- Principe de liaison
  - Principe de liaison secondaire
  - Voies à réhabiliter
  - Principe de liaisons douces
  - Autres liaisons
  - Stationnement

- Principales affectations**
- Mixité à dominante habitat, petits immeubles collectifs
  - Habitat intermédiaire ou individuel groupe
  - Habitat à dominante individuel
  - Habitat dans cadre végétal
  - Equipements d'intérêt général

- Espaces libres**
- Espaces publics structurants
  - Abords RN34 requalifiés
  - Espaces végétalisés

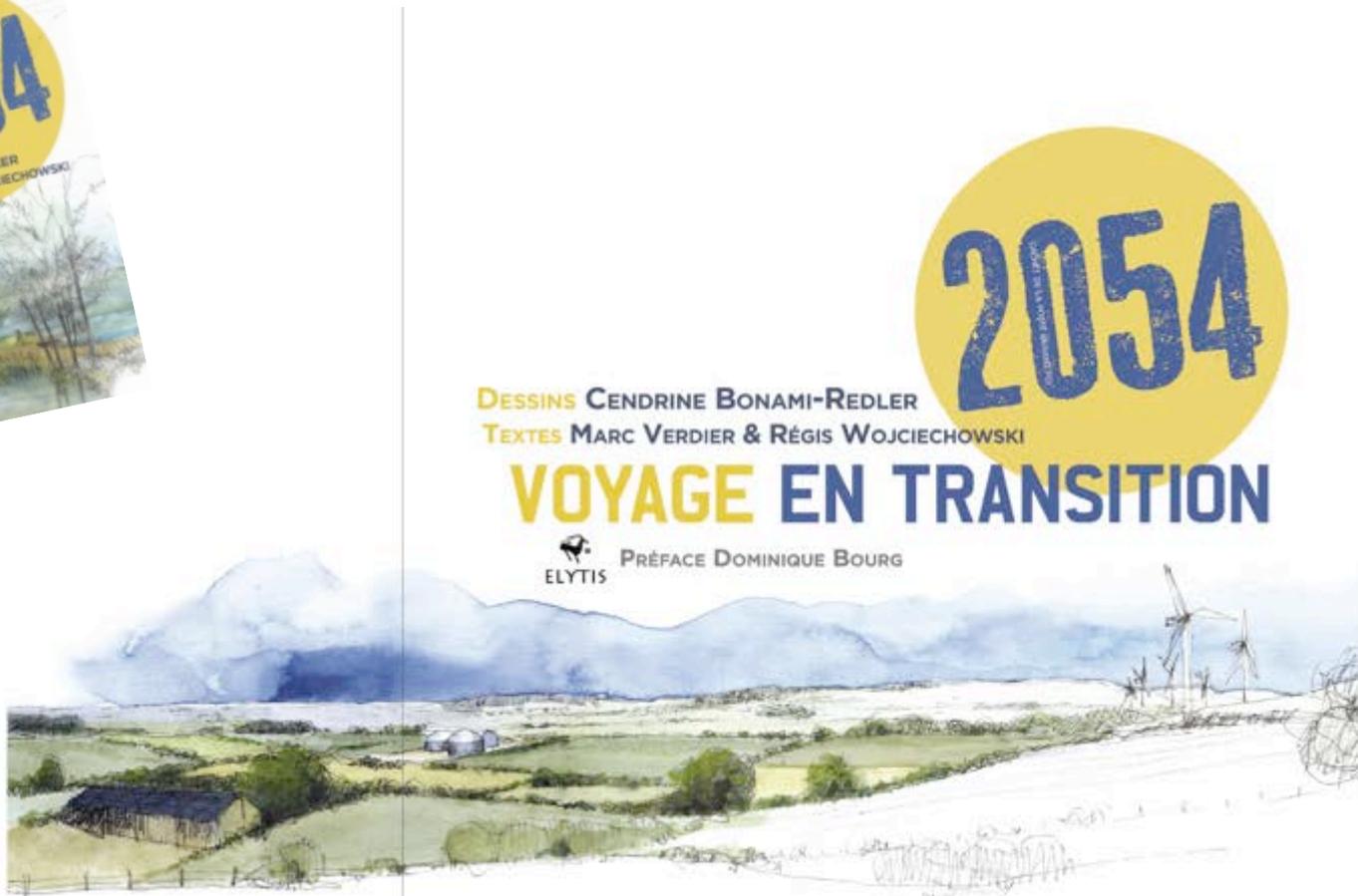
- Végétation**
- Alignements d'arbres
  - Arbres à protéger
  - Franges boisées à maintenir ou à créer

- Autres**
- Cônes de vue à préserver
  - Façade urbaine à structurer

DOCUMENT DE TRAVAIL  
 8/3/2006



UNE TRANSITION QUI IMPLIQUERA DE NOUVELLES CULTURES D’HABITER  
Des territoires en cours de mutation – des initiatives à compiler et « augmenter ».



© Elytis 2020  
13, rue de Domrémy  
33 000 Bordeaux  
editionselytis.com  
diffusion harmonia mundi  
isbn 9782356393043

# UNE TRANSITION QUI IMPLIQUERA DE NOUVELLES CULTURES D'HABITER

Des territoires en cours de mutation – des initiatives à compiler et « augmenter ».

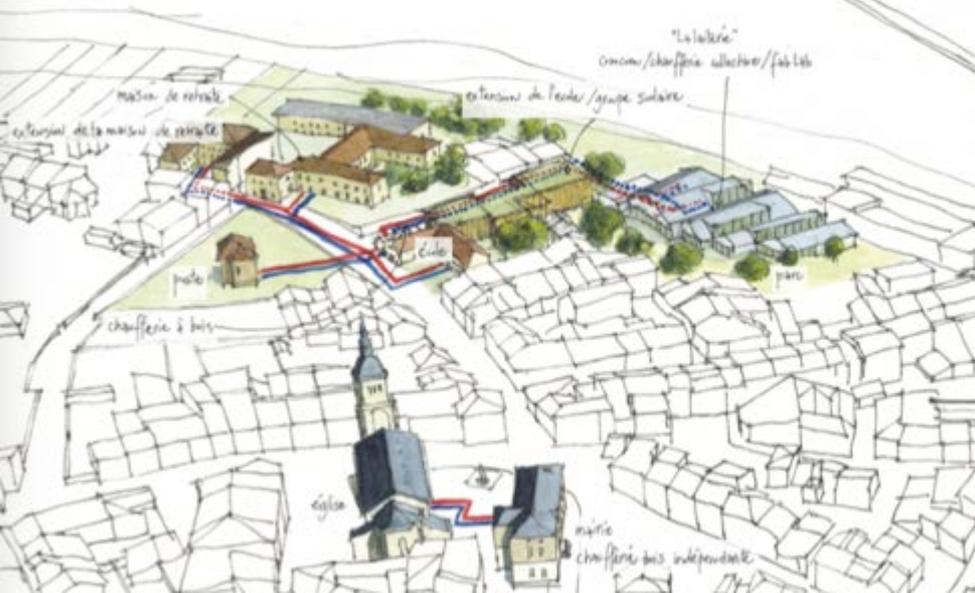


# UNE TRANSITION QUI IMPLIQUERA DE NOUVELLES CULTURES D'HABITER

Des territoires en cours de mutation – des initiatives à compiler et « augmenter ».

Depuis 20 ans, les habitants de Reillon installent chez eux des nichoirs, conservent les trous dans les façades et ne détruisent plus les nids d'hirondelles quand ils font des travaux.  
Résultat, les oiseaux arrivent sur les fils électriques, et la nuit... les charmes-suris sortent des arbres. Les musiques ont prévenu!

Tel le phénix, les maisons de nos villes renaissent de leurs cendres!



« Il faut toujours être ambitieux en matière d'utopie... ça réduit beaucoup à la cuisson ! » - Michel DINET

Quand elles ont pu être connectées aux transports en commun, les anciennes zones commerciales se sont complètement transformées. Ici, à **Frouard**, je ne reconnais plus rien. Certaines "boîtes à chaussures" ont bien été conservées mais de nouveaux bâtiments se sont construits dans un framework de formes et de matériaux.

Logements, bureaux, ateliers d'artisans, écoles, maisons citoyennes, commerces... Ce n'est plus une "zone" mais un véritable quartier. Les sols ont été rendus perméables et fertiles grâce notamment à l'installation de micro-forêts qui font le bonheur des habitants. Symboliquement, les vieilles enseignes commerciales ont été



**SCALEN**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

54  
Meurthe-et-Moselle  
**ca.u.e**