

Le SCoT de 2013	Vous-vous êtes fixés comme objectif	Les objectifs cadres (nationaux et régionaux)	Vous avez exprimé	Le diagnostic à mis en lumière	Des propositions d'objectifs ont été formulées	Ce qui reste à arbitrer/préciser
Ce que disait le SCoT de 2013	Les objectifs inscrits dans la délibération de révision	SRADDET, Code de l'urbanisme, lois	Expressions issues du CS, des ateliers, des rencontres EPCI...	Les points clés et enjeux du diagnostic sur le sujet	Ce que nous avons restitué sous forme de pré-orientation	Les points à aborder pour enrichir la rédaction du PAS
<p>Favoriser une urbanisation maîtrisée de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter les spécificités du territoire : l'urbanisation nouvelle se doit de tenir compte du socle urbain historique en le renforçant dans ses fonctions et en s'appuyant sur ses caractéristiques ➤ Réduire la consommation foncière et éviter l'étalement urbain (-50%) ➤ Améliorer la qualité des aménagements - renouveler l'espace urbain : des formes urbaines plus compactes, adaptées à la morphologie urbaine existante et aux besoins de diversités sociales. ➤ Favoriser la mixité des fonctions ➤ Améliorer le cadre de vie : mieux prendre en compte le paysages (entrées de villes etc..) ➤ Garantir un aménagement plus vertueux : mieux inscrit dans l'environnement 	<p>Poursuivre la politique de préservation du foncier qui vise à limiter l'étalement urbain et définir les objectifs de modération de la consommation foncière par secteurs géographiques dans le DOO, en corrélation avec les possibilités de renouvellement urbain et les objectifs de densité minimale.</p> <p><u>Intégrer une réflexion qualitative sur la préservation des sols</u>, en lien avec les enjeux écologiques et climatiques.</p>	<p>Code de l'urbanisme :</p> <p><u>Le PAS définit</u> les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans [...] ils concourent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Une gestion économe de l'espace, limitant l'artificialisation des sols.</u> ➤ Fixer, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation <p><u>Le DOO définit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les objectifs chiffrés de densification</u> en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. <p>Loi climat et résilience + SRAADET</p> <p>Économiser le foncier naturel, agricole et forestier</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 50% d'ici 2030 ➤ 75 % d'ici 2050 (SRADDET), ZAN pour loi climat et résilience <p>SRAADET : Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients : Les espaces urbanisés et leurs renouvellements sont à repenser globalement autour de la mixité des fonctions, des nouvelles formes urbaines.</p>	<p>Penser temps long, mettre la qualité de vie, la santé et le bien-être au cœur des réflexions.</p> <p>La nécessité de retrouver un lien plus fort entre la nature, nos territoires et nos aménagements afin d'être plus résilient.</p> <p>Les efforts de compacités opérés à la suite du premier SCoT n'ont pas toujours été vecteurs de qualité urbaine et parfois dysfonctionnements</p>	<p>Vers une meilleure maîtrise du développement urbain</p> <p>Les territoires tendent de plus en plus à maîtriser leur développement par leurs politiques publiques sectorielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduction des espaces urbanisables dans les documents de planification récents ➤ Mais forte inertie d'un modèle qui continue à favoriser l'urbanisation en extension en raison notamment de son avantage concurrentiel (facilité, rapidité, rentabilité) par rapport au renouvellement urbain <p>1 214 ha prélevés sur les espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 479 ha l'ont été pour de l'habitat (soit 39 %) ➤ 567 ha (47 %) l'ont été pour les activités économiques dont 16 ha pour le commerce (1 %) ➤ 168 ha (14 %) l'ont été pour les infrastructures routières et les équipements (dont 73 ha de routes). 	<p>Favoriser une urbanisation maîtrisée et de qualité au service de la qualité de vie et de la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire la consommation foncière et éviter l'étalement urbain dans un cadre de solidarités et de respect des spécificités (et de l'antériorité) des territoires (densités, formes urbaines) ➤ Donner la priorité au renouvellement urbain et à la résorption de la vacance (pour l'habitat, le développement économique et le commerce) ➤ Trouver un juste équilibre entre compacité urbaine, amélioration du cadre de vie et nature en ville ➤ Renouer les liens entre la biodiversité et les espaces bâtis pour être plus résilient 	<p>La réduction de la consommation foncière</p> <p>Le recyclage urbain devient progressivement la norme du développement (trajectoire ZAN), le foncier en extension va devenir un bien rare, posant la question de son usage et de son optimisation.</p> <p>Comment doit se positionner le SCoT sur cette question :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver le foncier en extension en priorité à des projets bénéficiant au plus grand nombre (équipements et services, projets économiques d'intérêts stratégiques, habitat générationnel, social...)? ➤ Le foncier en extension se destine à accueillir tous types de projets sous conditions de qualité environnementale/ énergétique renforcés et d'objectifs de compacité/densité ambitieux. <p>Promouvoir la densité tout en assurant une qualité urbaine</p> <p>Le recyclage urbain devient progressivement la norme du développement, posant la question de l'arbitrage entre les espaces de respiration et la réponse aux besoins de développement du territoire (résidentiel et économique).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Quelles leviers à prioriser pour être le support du développement urbain dans les tissus urbains déjà constitués ? La vacance (14 000 logements structurellement vacants sur le sud 54), les friches, les dents creuses, la densification des tissus lâches ? ➤ Faut-il prendre en compte la multiplicité des contextes ? (Les leviers à prioriser et les enjeux ne sont pas les mêmes entre Nancy, Badonviller, Frouard, Vézelize, Magnières...) ➤ Quelles fonctions doivent-elles être prioritairement données aux espaces de respiration à préserver ou à créer au sein des tissus constitués ? Îlots de fraîcheur, continuités écologiques, espaces publics... ? ➤ Faut-il maintenir des objectifs de densité renforcés autour des gares ? ➤ Doit-on conserver un principe de densité renforcée en renouvellement par rapport à l'extension ?



Ateliers du PAS - Guide des débats

6# La qualité urbaine et les formes d'habitat

Le SCoT de 2013	Vous-vous êtes fixés comme objectif	Les objectifs cadres (nationaux et régionaux)	Vous avez exprimé	Le diagnostic à mis en lumière	Des propositions d'objectifs ont été formulées	Ce qui reste à arbitrer/préciser
Ce que disait le SCoT de 2013	Les objectifs inscrits dans la délibération de révision	SRAADET, Code de l'urbanisme, lois	Expressions issues du CS, des ateliers, des rencontres EPCI...	Les points clés et enjeux du diagnostic sur le sujet	Ce que nous avons restitué sous forme de pré-orientation	Les points à aborder pour enrichir la rédaction du PAS
<p>Favoriser une urbanisation maîtrisée de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter les spécificités du territoire : l'urbanisation nouvelle se doit de tenir compte du socle urbain historique en le renforçant dans ses fonctions et en s'appuyant sur ses caractéristiques ➤ Réduire la consommation foncière et éviter l'étalement urbain ➤ Améliorer la qualité des aménagements - renouveler l'espace urbain : des formes urbaines plus compactes, adaptées à la morphologie urbaine existante et aux besoins de diversités sociales. ➤ Favoriser la mixité des fonctions ➤ Améliorer le cadre de vie : mieux prendre en compte le paysages (entrées de villes etc..) ➤ Garantir un aménagement plus vertueux : mieux inscrit dans l'environnement 	<p>Poursuivre la politique de préservation du foncier qui vise à limiter l'étalement urbain et définir les objectifs de modération de la consommation foncière par secteurs géographiques dans le DOO, en corrélation avec les possibilités de renouvellement urbain et les objectifs de densité minimale. <u>Intégrer une réflexion qualitative sur la préservation des sols</u>, en lien avec les enjeux écologiques et climatiques.</p>	<p>Code de l'urbanisme :</p> <p><u>Le PAS définit</u> les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans [...] ils concourent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une gestion économe de l'espace, limitant l'artificialisation des sols. ➤ Fixer, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation <p><u>Le DOO définit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les objectifs chiffrés de densification</u> en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. <p>SRAADET</p> <p>Économiser le foncier naturel, agricole et forestier</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 50% d'ici 2030 ➤ 75 % d'ici 2050 <p>Loi climat et résilience),</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 50% d'ici 2030 ➤ ZAN pour 2050 <p>SRAADET : Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients : Les espaces urbanisés et leurs renouvellements sont à repenser globalement autour de la mixité des fonctions, des nouvelles formes urbaines.</p>	<p>Penser temps long, mettre la qualité de vie, la santé et le bien-être au cœur des réflexions.</p> <p>La nécessité de retrouver un lien plus fort entre la nature, nos territoires et nos aménagements afin d'être plus résilient.</p> <p>Les efforts de compacités opérés à la suite du premier SCoT n'ont pas toujours été vecteurs de qualité urbaine et parfois dysfonctionnements</p>	<p>Vers une meilleure maîtrise du développement urbain</p> <p>Les territoires tendent de plus en plus à maîtriser leur développement par leurs politiques publiques sectorielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduction des espaces urbanisables dans les documents de planification récents ➤ Mais forte inertie d'un modèle qui continue à favoriser l'urbanisation en extension en raison notamment de son avantage concurrentiel (facilité, rapidité, rentabilité) par rapport au renouvellement urbain <p>40 % des extensions de plus de 1 ha ont atteint les objectifs minima de densités.</p>	<p>Favoriser une urbanisation maîtrisée et de qualité au service de la qualité de vie et de la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire la consommation foncière et éviter l'étalement urbain dans un cadre de solidarités et de respect des spécificités (et de l'antériorité) des territoires (densités, formes urbaines) ➤ Donner la priorité au renouvellement urbain et à la résorption de la vacance (pour l'habitat, le développement économique et le commerce) ➤ Trouver un juste équilibre entre compacité urbaine, amélioration du cadre de vie et nature en ville ➤ Renouer les liens entre la biodiversité et les espaces bâtis pour être plus résilient 	<p>Les principes de modulation selon les spécificités territoriales</p> <p>Pour répondre aux objectifs de densité et de réduction de la consommation foncière, les élus ont souhaité que soit pris en compte les spécificités territoriales.</p> <p>Selon les territoires, la réponse à ces questions doit être différenciées. Certains espaces (tissus urbains anciens) nécessitent d'être aérés, dédensifiés pour gagner en fonctionnalité et qualité de vie. D'autre sont amenés à muter vers une densification raisonnée pour répondre à des besoins résidentiels, économiques etc...</p> <p>Cela pose la question de la modulation de l'atteinte des objectifs de densité (obligatoires), on vous propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un principe d'équilibre et de solidarité par territoire (EPCI, polarité, autre ?) : qui peut faire le plus compense ce que l'autre n'est pas en capacité de faire. Cela n'empêche pas de fixer des objectifs à l'échelle des polarités. ➤ Un principe de modulation des objectifs de densité lié à des besoins en termes de qualité de vie et de transition écologique (ou autres) ? <p>La qualité du développement urbain</p> <p>Les OAP mise en œuvre sur le SCoT présentent des niveaux de qualité très hétérogènes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le SCoT doit-il aller plus loin sur la question des thématiques à traiter dans le cadre des OAP ? ➤ Si oui, lesquels ? La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; La mixité fonctionnelle et sociale ; La qualité environnementale et la prévention des risques ; Les besoins en matière de stationnement ; Le niveau de desserte ; La prise en compte des corridors écologiques, autre... ➤ Avec quel niveau d'exigence ? Certains thèmes sont-ils prioritaires ou mériteraient un approfondissement ?



Ateliers du PAS - Guide des débats

6# La qualité urbaine et les formes d'habitat

Points abordés	Ce qui fait consensus	Ce qui fait encore débat
<p>La réduction de la consommation foncière</p>	<p><u>Objectif de réduction :</u> À l'échelle Scot, ne pas aller au-delà de l'objectif national défini par la loi Climat & Résilience : -50 % de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.</p> <p><u>Utilisation du foncier en extension :</u> Le foncier devient un bien rare à utiliser avec parcimonie, il faut optimiser son usage, réfléchir aux localisations préférentielles, éviter les concurrences, etc. Il faut exiger des formes urbaines de qualité (bâtiments + espaces publics).</p> <p>Prendre en compte les émissions de GES induits par des décisions d'aménagement (principalement les déplacements).</p>	<p><u>Objectif de réduction :</u> Comment territorialiser l'objectif de réduction ? Une généralisation du -50% à chaque EPCI ne semble pas souhaitable.</p> <p><u>Utilisation du foncier en extension :</u> Quelle répartition entre les besoins de développement économique (hors commerce) et ceux de l'habitat ?</p>
<p>Promouvoir la densité tout en assurant une qualité urbaine</p>	<p>Le nécessaire développement au sein des tissus urbains en doit pas s'opérer au détriment de la qualité de vie : la densification doit être raisonnée et préserver des espaces de respiration.</p> <p>Il faut valoriser les paysages urbains, donner un usage aux « vides » du tissu : nature en ville, espaces publics, jardins partagés, etc. Certains tissus devront être dé-densifiés pour améliorer leur qualité (exemple de Toul).</p>	
<p>La prise en compte des spécificités territoriales</p>	<p>Donner une souplesse à l'atteinte des objectifs de densification et sortir du principe mathématique. Les objectifs pourront être atteints au niveau de l'ensemble de polarités d'un territoire selon un principe de péréquation tant qu'ils contribuent à renforcer l'armature. Ils pourront être modulés (à la hausse ou à la baisse) et justifiés en fonction du contexte de chaque opération : préservation d'espaces verts, proximité des services, contraintes, etc. Plusieurs territoires appliquent déjà ces principes dans leurs PLUi.</p> <p>Il faut entrer par la question des formes urbaines plutôt que par l'objectif chiffré de densité. Il existe un besoin de logements abordables sur tous les territoires.</p> <p>L'objectif de majoration des densités dans les tissus urbains mérite d'être réinterrogé au regard des besoins d'espaces de respiration et de la montée en qualité des opérations en extension.</p> <p>Le principe de renforcement / optimisation des quartiers gare est validé mais l'objectif de majoration de la densité résidentielle mérite d'être assoupli car pas pertinent dans chaque situation.</p>	<p>Le modèle économique de la promotion immobilière et le zonage de financement du logement social sont un frein aux formes urbaines diversifiées et de qualité : comment faire venir les promoteurs ou les bailleurs sur des territoires aux marchés détendus ? Cadre négocié commun ?</p>
<p>La qualité du développement urbain</p>	<p>Le Scot fixe un cadre minimal d'exigence de qualité urbaine pour les nouvelles opérations : insertion paysagère, qualité des espaces publics, etc. Les EPCI déclinent et précisent ces orientations dans leurs PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation).</p>	<p>Où placer le curseur entre les orientations du Scot et celles de l'EPCI ?</p> <p>Quel niveau d'exigence fixer pour contraindre les promoteurs à davantage de qualité, sans pour autant bloquer les réalisations ?</p>