

Les défis du S.Co.T.2R

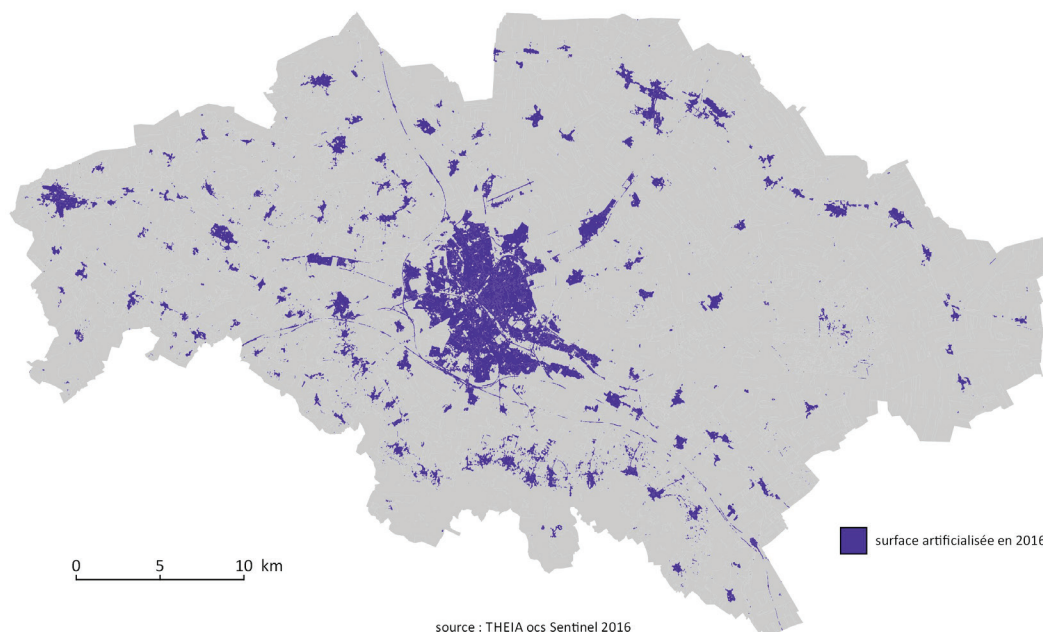
Modérer et optimiser la consommation des espaces

Décembre 2017

EN RÉSUMÉ

Le S.Co.T.2R approuvé fin 2016 définit un projet de territoire dont l'ambition est d'équilibrer et de mailler le développement territorial. Cette ambition se traduit par la nécessité de maîtriser le développement urbain tout en répondant aux besoins du territoire. Cette note en rappelle les principaux objectifs illustrés par des exemples d'opérations y répondant.

S.Co.T.2R:
Etat de l'artificialisation en 2016



source : THEIA ocs Sentinel 2016

Vers une modération de la consommation foncière depuis 2010

En 2010, Michel-Paul Morel et René Jean¹ alertaient sur le rythme de la consommation foncière observé entre 2006 et 2009, constatant une artificialisation²

qui atteignait près de 9 % du territoire national métropolitain. Selon leur analyse, 236 hectares de terres agricoles et naturelles étaient ainsi consommés quotidiennement, soit l'équivalent de la superficie moyenne d'un département français sur sept années.

Ce constat réalisé en France est tout autant observable à l'échelle du bassin de vie rémois.

¹ L'artificialisation atteint 9% du territoire en 2009 - Agreste Primeur n°246 - juillet 2010

² selon Eurostat, les sols artificialisés recouvrent les sols bâtis et les sols revêtus et stabilisés comme les routes, voies ferrées, parkings ou chemins, lesquels ne sont pas nécessairement irréversibles.

Depuis 2007, en moyenne, 96 hectares de surfaces nouvellement artificialisées viennent s'ajouter chaque année aux 11 675 existants. Cette consommation foncière est quasi exclusivement réalisée au détriment de la terre agricole (source : SAFER-Vigifoncier).

L'artificialisation du sol liée au développement de zones d'activités économiques, d'équipements, d'infrastructures de déplacements était particulièrement soutenue vers 2010 avec des « pics » de consommations annuelles supérieures à 115 hectares. Les travaux de la **ligne à grande vitesse**, les extensions et les créations de **nouvelles zones d'activités** expliquent ces rebonds. Depuis 2013, la consommation foncière moyenne annuelle avoisine les 70 ha, pour une tendance globale orientée à la baisse sur ces dix dernières années.

Rapportée à une augmentation de population d'environ +3 000 personnes, l'artificialisation générée sur cette période révèle un phénomène d'étalement urbain, autrement dit une progression de l'espace artificialisé supérieure à la croissance démographique, accompagné d'un processus de dé-densification des espaces déjà urbanisés.

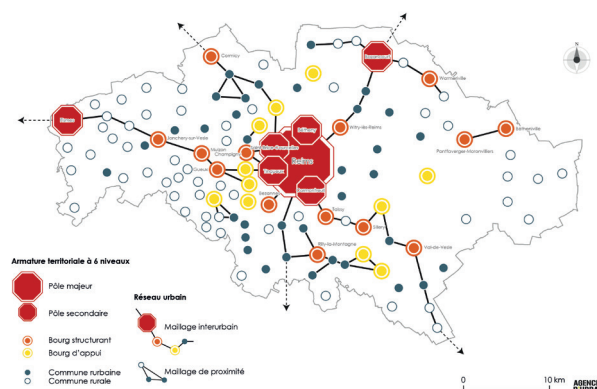
Les objectifs et orientations en matière de consommation foncière

Le document d'orientations et d'objectifs du S.Co.T.2R propose un nouveau modèle de développement dont l'ambition est d'équilibrer et de mailler le développement territorial en s'appuyant, notamment, sur un réseau urbain, support d'une urbanisation équilibrée et économe en espace.

AFFIRMER LE RÔLE DE CHAQUE TERRITOIRE DANS L'ARMATURE TERRITORIALE



SCoT2R : Armature territoriale



L'armature urbaine territoriale du S.Co.T.2R s'appuie sur une hiérarchisation des polarités du territoire à partir d'un positionnement des communes, suivant leurs fonctions urbaines et leur organisation en réseau.

Ainsi, chaque commune se situe à un niveau de l'armature urbaine pour lequel une localisation préférentielle des logements, des emplois, des équipements et des services doit pouvoir se déployer. Pour chaque échelon de l'armature territoriale, le S.Co.T.2R prévoit des capacités de développement de l'enveloppe urbaine et des objectifs de production de densités résidentielles et de logements aidés.

Cette organisation répond au principe d'équilibrer et de répartir le développement de manière cohérente à l'échelle du bassin de vie rémois.

Ces objectifs de consommation économe d'espace doivent être appréhendés non pas comme un « simple droit » à consommer mais comme une capacité de réponse aux besoins de développement des communes.

Ainsi dans l'analyse et l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification locaux (PLU, carte communale...), le SCoT2R précise le mode opératoire des réponses à apporter à ces besoins, avec un ordre de priorité à savoir :

Fismes (ancienne Fonderie Roche) : Exemple de résorption de friche urbaine

Cette opération correspond à la restructuration de ce secteur en lien avec les quartiers environnants et à la création de logements sociaux à vocation mixte (logements en accession + en location).

Sur une emprise de 2,14 ha, 132 logements et 1 local d'activités créés dans 4 immeubles en R+3 et un ensemble de 44 maisons individuelles (soit 62 log/ha).

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre les objectifs d'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels et une diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial.

- Exploiter d'abord le potentiel dans l'existant et les possibilités de renouvellement urbain.
- Compléter si nécessaire par des extensions à la production maîtrisée dans le temps et l'espace.

OPTIMISER LES RESSOURCES FONCIÈRES

Une priorité claire est affichée en faveur de la **densification des tissus urbains existants** en exploitant prioritairement le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine (reconquête des friches, mutations urbaines), privilégier les développements urbains en profondeur, et en secteur d'activité, de limiter les espaces inconstructibles, notamment en évitant les reculs obligatoires inutiles, et enfin, de privilégier des choix de formes urbaines plus économes, plus compactes.

SCoT2R :

Objectifs de production et de densité pour chaque commune suivant leur niveau dans l'armature urbaine

Structure de l'armature urbaine	Part dans la production nouvelle	Part de logements aidés	objectifs de densité (logements/ha)
Pôle urbain	45%	30%	40-80
Pôle secondaire	25%	25%	25-30
Bourg structurant	15%	15%	20-25
Bourg d'appui	10%	10%	16-20
Communes urbaines	7%	5%	16-20
Communes rurales	5%	selon besoins	12-16

Cormontreuil - "La ferme Quentin" : Exemple d'opération de renouvellement urbain :



Une densité résidentielle ressentie comme acceptable, fruit d'une intégration architecturale et urbaine aboutie liée à une hauteur limitée proposant un 3ème étage en attique et un aspect des façades soigné au cœur du centre ancien.

CHIFFRER LA CONSOMMATION ÉCONOME DES ESPACES

Le développement en extension de l'enveloppe urbaine doit être regardé dans un second temps, et il doit être dimensionné en fonction des besoins du territoire et dans la définition du projet de développement, qui s'établit au regard des évolutions passées et des perspectives réalistes de développement. **Il ne doit plus se concevoir dans une perspective de gestion de réserves foncières** répondant à des seules logiques de valorisation patrimoniale.

Ainsi, l'estimation des besoins doit être analysée dans la perspective d'un projet de développement durable et en compatibilité³ avec les objectifs chiffrés d'extension de l'enveloppe urbaine définis par le SCoT2R et suivant le positionnement des communes au sein de l'armature urbaine.

³ Selon les auteurs de Grands arrêts du droit de l'urbanisme, « la compatibilité apparaît comme une notion souple étroitement liée aux considérations d'espèce et inspirée du souci de ne pas remettre en cause l'économie du projet sans pour autant figer le détail de sa réalisation ». De la sorte, on peut s'éloigner du projet mais certainement pas le contrarier. Pour être compatible, la différence constatée ne peut remettre en cause les options fondamentales du projet ni compromettre ce projet, c'est-à-dire diminuer les possibilités de réussite. L'analyse de la compatibilité doit s'étudier pour chaque projet et en fonction des circonstances locales.

Ces limites quantifiées aux extensions urbaines, tant à l'échelle locale qu'à l'échelle des grands secteurs du territoire, définies dans le SCoT, sont des limites avec lesquelles les documents d'urbanisme et les grandes opérations doivent être compatibles (ZAD, ZAC, etc.).

A l'échelle du bassin rémois, la répartition des enveloppes de consommation foncière en extension a été opérée sur 3 phases (pour les 20 années à venir), par secteurs géographiques, et par typologie entre habitat, activités, infrastructures et équipements.

Les objectifs et orientations en matière d'activité agri-viticole

Les objectifs d'équilibre du développement territorial affichés dans le SCoT rappellent l'importance de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

Le réseau agri-viticole facteur de compétitivité locale, participe au modèle de développement territorial du S.Co.T.2R. Un ensemble d'actions simultanées à mettre en œuvre est défini pour valoriser ces

espaces dont l'objectif est de lever la pression de l'urbanisation sur les espaces non bâtis. Cet aspect rejoint le choix de localisation de développement devant favoriser la pérennité des limites urbaines et participe également à la maîtrise de l'étalement urbain.

RECONNAÎTRE ET VALORISER LA MULTIFONCTIONNALITÉ DE L'AGRI-VITICULTURE

Le maintien et la promotion des espaces agri-viticoles différenciés est un objectif affiché du SCoT2R. Il s'agit de valoriser leurs fonctions multiples : nourricières, environnementales au titre de la biodiversité, leurs fonctions économiques, patrimoniales et identitaires ou encore la fonction sociale et culturelle des paysages, y compris récréative ...

Ainsi dans les documents d'urbanisme locaux, les espaces viticoles protégés (globalement) sont des **zones inconstructibles** réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole. Sauf circonstances locales particulières, toute forme d'urbanisation et d'exploitation des ressources naturelles (carrières...) doit y être interdite. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés.

Le S.Co.T.2R décrit un ensemble de limitations d'usages et d'occupations des sols permettant de maintenir ces espaces dans leurs qualités et décrit la manière de les valoriser pour favoriser le développement touristique au regard de l'inscription des paysages de Champagne au patrimoine mondial de l'UNESCO et de conforter le potentiel de développement des activités agri-viticoles et de l'agro-industrie.

Le S.Co.T.2R donne un objectif clair à l'échelle du bassin rémois : **115 000 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont à préserver** en raison de leur valeur agronomique et/ou leur sensibilité paysagère.

Coulommès-La-Montagne : Exemple d'un développement maîtrisé d'une commune viticole



Une extension urbaine dimensionnée aux besoins du développement communal, dans un projet d'aménagement respectueux de l'environnement et du paysage avec pour objectifs : le maintien d'un couvert boisé significatif, l'inscription dans le site, la réduction de l'impact de la consommation foncière et la Préservation des terres viticoles.