



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

Sarreguemines, le 21 septembre 2017

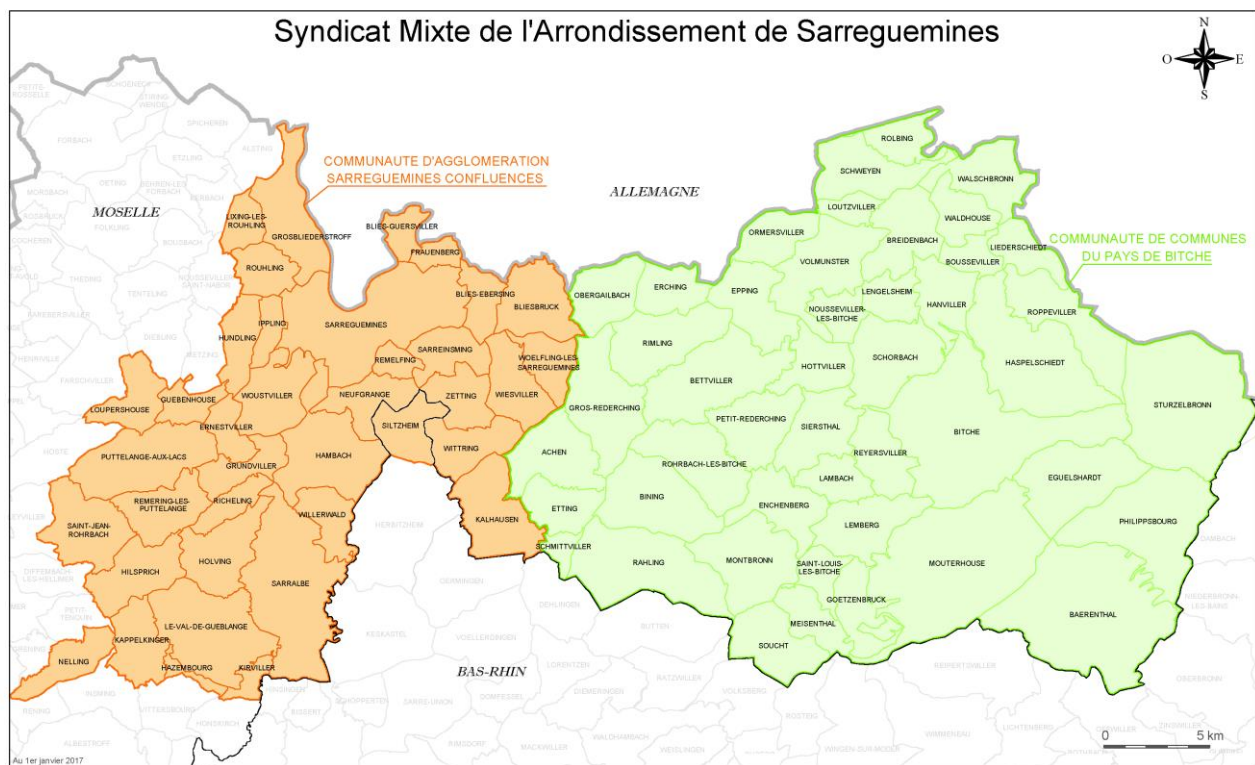
Affaire suivie par : VC/MH/MR

SCOT DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES APPROUVE EN JANVIER 2014

EVALUATION A MI-PAROURS EXTRAIT

EVOLUTION DU CONTEXTE

Le SCOTAS approuvé en 2014 pose des objectifs selon deux secteurs qui recouvraient chacun en 2014 deux EPCI. Au 1^{er} janvier 2017, chaque secteur ne recouvre plus qu'un EPCI.



La Communauté d'agglomération Sarreguemines Confluences pour l'Ouest, qui compte 38 communes pour 65 787 habitants dont une ville centre de 21 457 habitants et 5 bourgs principaux, Grosbliederstroff (3 332 habitants), Woustviller (3 227 habitants), Hambach (2 786 habitants), Sarralbe (4 573 habitants) et Puttelange-aux-Lacs (3 080 habitants).

En 2017, la CASC n'a pas engagé de procédure d'élaboration de PLUi. Elle possède un PLH à l'échelle de son ancien périmètre (26 communes) en phase d'évaluation à mi-parcours.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

La Communauté de communes du Pays de Bitche pour l'Est, qui compte 46 communes pour 34 633 habitants. Les pôles urbains de Bitche et de Rohrbach-lès-Bitche comptent respectivement 5 183 et 2 152 habitants.

En 2017, les deux anciens EPCI composant la Communauté de communes ont chacun engagé un PLUi. Un plan paysage est également en cours d'élaboration sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes de Rohrbach-lès-Bitche. Il n'existe pas de PLH sur ce périmètre.

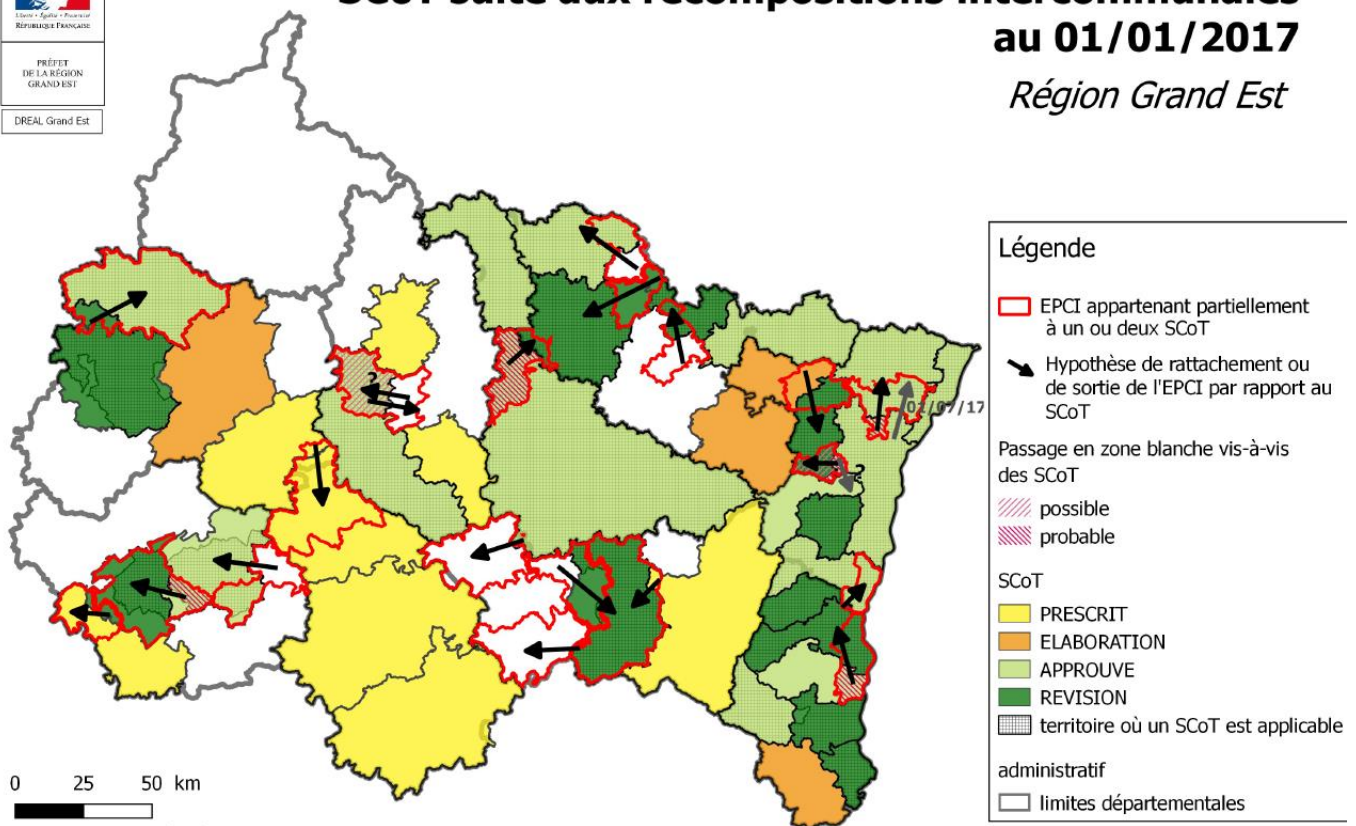
(Source Insee RGP 2014)

Les évolutions de périmètre des EPCI membres du SCoT n'ont pas impacté son périmètre global. Le SCoTAS a donc bénéficié d'une certaine stabilité favorisant les démarches de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux.



SCoT suite aux recompositions intercommunales au 01/01/2017

Région Grand Est



Sources : SuDocUH (périmètre SCoT), SCoT, DDT Grand Est (SCoT au 01/01/2017)
Fonds : IGN ADMIN EXPRESS février 2017
Conception : DREAL Grand Est/ AER/SRA - 07/03/2017 - GB



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

RAPPEL DE L' « ETAT ZERO »

RAPPEL DE L'« ETAT ZERO »

Nombre total de communes : 84.

Etat en février 2014 :

- 10 communes au RNU
- 19 cartes communales
- 28 POS
- 27 PLU
- 1 PLH au niveau de la CASC avant fusion.

EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

21 documents communaux révisés ou en cours de procédure de révision en février 2017 sur le périmètre de la CASC, soit 55 % des communes de la CASC ;

2 procédures de PLUi engagées en 2016, concernant 46 communes, soit 100 % des communes du Pays de Bitche ;

88 % des communes du SCoTAS sont compatibles avec les objectifs du SCoTAS ou en cours de procédure.



EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

RAPPEL DE L'« ETAT ZERO »

101 181 habitants en 2010 (RGP INSEE, sans double compte).

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT A 20 ANS

105 300 habitants soit :
+ 4 100 habitants ;
+ 0,20 % de croissance démographique par an en moyenne.

EVOLUTION DE LA POPULATION

Une évolution démographique au fil de l'eau avec une tendance plutôt négative de - 0,18 % par an en moyenne, excepté pour les pôles secondaires d'équilibre (+ 2,5 % par an en moyenne).

TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Une évolution de la taille des ménages de - 0,01 par an en moyenne, avec une tendance au desserrement des ménages plus forte dans les pôles secondaires d'équilibre et les villages.
Une évolution croissante du nombre de ménages de une personne dans les villages et les pôles. De même pour le nombre de familles monoparentales, principalement dans les pôles secondaires.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

RAPPEL DE L'HISTORIQUE

Rythme moyen de production de 500 logements par an entre 1999 et 2010.

RAPPEL DE L'« ETAT ZERO »

37 % de la programmation logements sur les polarités entre 1999 et 2010.
Une majorité de constructions individuelles (70,2 % en 2009).
Logements en location : 27,4 % du parc total en 2009.
Petits logements (1 et 2 pièces) : 7,5 % du parc total.

Parc de logements locatifs aidés :

- répartis sur 17 communes
- représente 5,8 % du parc de résidences principales
- localisé à 92 % sur les communes de la CASC.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT A 20 ANS

Estimation des besoins à 20 ans liés :

- au desserrement des ménages : 377 logements par an en moyenne ;
- le renouvellement du parc : 126 logements par an en moyenne ;
- l'accueil de nouvelles populations : 97 logements par an en moyenne.

Rythme moyen de production de 600 logements par an en moyenne soit 12 000 logements à 20 ans. Renforcement de la programmation logements à hauteur de 60 % sur les polarités (355 logements par an en moyenne) contre 40 % pour les villages (245 logements par an en moyenne).

Le SCoT définit un objectif de résorption de la vacance de l'ordre de 40 % du parc vacant constaté en 2008, soit 60 logements par an en moyenne. Cet objectif de reconquête des logements vacants entre dans la programmation des logements dans le tissu urbain existant (46 % de la programmation globale, soit 276 logements par an en moyenne).

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Création de logements par secteur (Source Insee)	Nb de logements supplémentaires par an en moyenne entre 2009 et 2014	Rappel des objectifs SCoT de création de logements par an en moyenne
Secteur Ouest	250	323
Secteur Est	46	277
Sarreguemines	72	75
Pôles urbains	50	120
Pôles secondaires d'équilibre	80	160
Villages	93	245
Total	296	600

Les créations de logements entre 2009 et 2014 sont de l'ordre de 300 logements par an en moyenne alors que les objectifs du SCoT, établis sur la base d'un objectif démographique ambitieux, sont de 600 logements par an en moyenne, soit le double. L'écart le plus important entre production et objectifs se situe dans le Pays de Bitche. Au niveau des polarités, ce sont les villages, les pôles urbains puis les pôles secondaires qui marquent un décalage important entre production et objectifs.

Le cas de la vacance

La tendance globale se traduit par un accroissement de la vacance très supérieur à celui des résidences principales quand le nombre de résidences secondaires diminue.

Les élus sont confrontés à une poursuite de la croissance de la vacance face à laquelle ils sont démunis. Les statistiques disponibles ne permettent pas de qualifier l'état de la vacance. Un niveau de vacance de 5 à 7 % permet d'assurer la fluidité du parc. Au-delà, il conviendrait d'identifier et d'analyser la vacance de moyenne et de longue durée afin de travailler sur un plan d'action visant à résorber cette vacance structurelle.

Face à ce contexte, l'atteinte des objectifs de reconquête de la vacance fixés par le SCoT pose question.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

EVOLUTION DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS (taille des résidences principales, statut d'occupation propriétaires/locataires, typologie des logements maison/appartement)

Les logements de petite taille continuent de diminuer globalement. Néanmoins, cette tendance est à pondérer selon les polarités. En effet, si les villages produisent peu de logements de petite taille type F1, Sarreguemines poursuit un effort de production de ces logements. Globalement, les F4 + et les F3 restent les logements les plus produits.

Ces tendances sont à mettre en parallèle de l'évolution de la structure des ménages. On peut alors s'interroger sur la conformité de l'offre à la demande : les personnes seules et les familles monoparentales sont-elles en mesure de trouver des logements adaptés à leur nouvelle structure familiale et à leur budget ?

Tendances d'évolution du statut d'occupation propriétaires/locataires par secteur

La part des locataires augmente dans les villages et les pôles secondaires même si la part des propriétaires occupants reste majoritaire sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Tendances d'évolution de la typologie des logements maison/appartement

Tendance d'évolution par secteur 2009/2014 (Source Insee)	Tendance d'évolution maisons	Tendance d'évolution appartements
Secteur Ouest	+ 4.04 %	+ 3.89 %
Secteur Est	+ 2.30 %	+ 8.04 %
Sarreguemines	+ 4.42 %	+ 1.52 %
Pôles urbains	+ 1.60 %	+ 8.95 %
Pôles secondaires d'équilibre	+ 4.22 %	+ 4.74 %
Villages	+ 3.16 %	+ 10.86 %
Total	+ 0.33 %	+ 4.67 %

Entre 2011 et 2015, l'évolution des appartements est supérieure à celle des maisons dans le secteur Ouest. En outre, la part des appartements augmente significativement dans les villages.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

EVOLUTION DE L'EMPLOI

RAPPEL DE L'HISTORIQUE

+ 3 014 emplois entre 1999/2009.

Soit + 301 emplois par an en moyenne (+ 8,9 %).

RAPPEL DE L'« ETAT ZERO » (2009)

Emplois : 36 743.

Population active : 46 906 personnes.

Taux d'emploi : 0,78.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT A 20 ANS

Secteur Ouest	+ 2 900 emplois.
Secteur Est	+ 1 100 emplois.
Total	+ 4 000 emplois.
	Soit + 200 emplois par an en moyenne

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE (âge, CSP, actifs occupés, chômeurs)

Tendance d'évolution des actifs de 15 à 64 ans par secteur entre 2009 et 2014 (Source Insee)	2009	2014	Evolution 2009/2014
Secteur Ouest	30 507	30 683	+ 0.58 %
Secteur Est	16 674	16 638	- 0.22 %
Sarreguemines	9 723	9 578	- 1.49 %
Pôles urbains	6 252	6 290	+ 0.61 %
Pôles secondaires d'équilibre	9 483	9 517	+ 0.36 %
Villages	21 723	21 936	+ 0.98 %
Total	47 181	47 321	+ 0.30 %

Tendance d'évolution des chômeurs entre 2009 et 2014

Tendance d'évolution des chômeurs par secteur entre 2009 et 2014 (Source Insee)	2009	2014	Evolution 2009/2014
Secteur Ouest	3 663	4 550	+ 24.22 %
Secteur Est	1 579	1 853	+ 17.35 %
Sarreguemines	1 527	1 967	+ 28.81 %
Pôles urbains	788	930	+ 18.02 %
Pôles secondaires d'équilibre	954	1 197	+ 25.47 %
Villages	1 973	2 309	+ 17.03 %
Total	5 242	6 403	+ 22.15 %



EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

RAPPEL DE L'« ETAT ZERO »

1 108 ha de foncier consommés entre 1998 et 2010, soit 92 ha / an en moyenne.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT A 20 ANS

Objectif de réduction de 59 % du rythme moyen annuel de consommation foncière constaté au cours des 10 années passées.

Soit 438 ha maxi pour la partie Ouest ;

Soit 318 ha maxi pour la partie Est.

Cadrage foncier de 420 ha à 20 ans pour les logements.

Dont 225 ha en partie Ouest ;

Dont 195 ha en partie Est.

Cadrage foncier de 63 ha à 20 ans pour les équipements et infrastructures, soit 3,2 ha en moyenne par an.

Dont 33,8 ha en partie Ouest ;

Dont 29,3 ha en partie Est.

Cadrage foncier de 274 ha à 20 ans pour le développement économique,

Dont 70,1 ha pour les espaces déjà équipés et disponibles en ZAE existantes ;

Dont 137 ha pour de nouvelles extensions de ZAE ;

Dont 20,8 ha pour la création de nouvelles zones ;

Dont 26 ha dédiés au commerce (ZACOM) ;

Dont 20 ha pour hors polarités pour répondre à des besoins de relocalisation d'entreprises artisanales déjà implantées dans le tissu urbain.

Soit 179,5 ha en partie Ouest ;

Soit 94,2 ha en partie Est.

Déclinés par polarité, ces objectifs cumulés (logements, économie, équipements) se traduisent comme suit à 20 ans :

Sarreguemines	77 ha	Soit une moyenne de 4 ha/an
Pôles urbains	218 ha	Soit une moyenne de 11 ha/an
Pôles secondaires d'équilibre	174 ha	Soit une moyenne de 9 ha/an
Villages	287 ha	Soit une moyenne de 14 ha/an
Total	757 ha	38 ha / an en moyenne

Le SCoT fixe également des objectifs de reconquête de friches qui ne sont toutefois pas comptabilisés dans le cadrage foncier.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

Rappel des objectifs de densité pour les logements			
Sarreguemines	50 % de la programmation logements dans le tissu urbain existant	40 log / ha (hors VRD et espaces communs)	+ 20 % pour VRD et espaces communs
Pôles urbains		30 log / ha (hors VRD et espaces communs)	+ 20 % pour VRD et espaces communs
Pôles secondaires d'équilibre		20 log / ha (hors VRD et espaces communs)	+ 20 % pour VRD et espaces communs
Villages	40 % de la programmation logements dans le tissu urbain existant	14 log / ha (hors VRD et espaces communs)	+ 20 % pour VRD et espaces communs
Total	Soit en moyenne 46 % de la programmation dans le tissu urbain existant		

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET NATURELS

Rappel objectifs SCOTAS à 20 ans : – 59 %

Estimation de la consommation foncière moyenne annuelle entre 2012 et 2015

Par secteur (Source cadastre)	Evolution 2012/2015 en ha	Soit une moyenne annuelle de
Secteur Ouest	+ 96.03 ha	32.01 ha / an
Secteur Est	+ 12.56 ha	4.18 ha / an
Total	+ 108.59 ha	36.19 ha / an

Par type de polarité (Source cadastre)	Evolution 2012/2015 en ha	Soit une moyenne annuelle de	Rappel des objectifs du SCoT
Sarreguemines	+ 11.91 ha	3.97 ha / an	4 ha / an
Pôles urbains	+ 0.24 ha	0.08 ha / an	11 ha / an
Pôles secondaires d'équilibre	+ 35.75 ha	11.91 ha / an	9 ha / an
Villages	+ 60.68 ha	20.22 ha / an	14 ha / an
Total	+ 108.59 ha	36.19 ha / an	38 ha / an

Sur la base des données cadastrales, la consommation foncière globale est estimée à 36.19 ha par an en moyenne entre 2012 et 2015. Elle ne peut toutefois pas être associée aux projets de logements/équipements ou activités économiques à partir des seules données cadastrales. A cet effet, il conviendra donc de réaliser une analyse orthophotoplan permettant de ventiler les surfaces consommées au moment de l'évaluation finale du SCoT.

En outre, certaines erreurs ont été repérées dans le cadastre (des forêts enregistrées en espaces urbanisés par exemple). Elles ont été rectifiées dans les données chiffrées utilisées pour la présente analyse. Les évaluations restent néanmoins à interpréter comme des tendances générales.

Quoiqu'il en soit, un décalage important entre l'évolution démographique et foncière des pôles urbains et les objectifs du SCoT persiste. Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce rééquilibrage.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

EVOLUTION DES LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

Si les données cadastrales ne permettent pas une ventilation entre surfaces dédiées aux logements et à l'économie, on constate malgré tout une diminution des locaux commerciaux et industriels. Ce constat serait à affiner mais on peut en déduire que ces chiffres traduisent une perte des petits commerces de centre village et de centre-ville notamment.



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

EVOLUTION DES COÛTS DU FONCIER « logements »

Estimations des coûts du foncier constructible

	Prix de l'are En moyenne
SOUS-TOTAL CCPB	1 507,29 €
SOUS-TOTAL CASC	3 514,42 €
TOTAL SCOTAS	2 397,88 €
Sarreguemines	5 377,67 €
Pôles urbains	1 472,54 €
Pôles secondaires	3 996,59 €
Villages	1 651,86 €

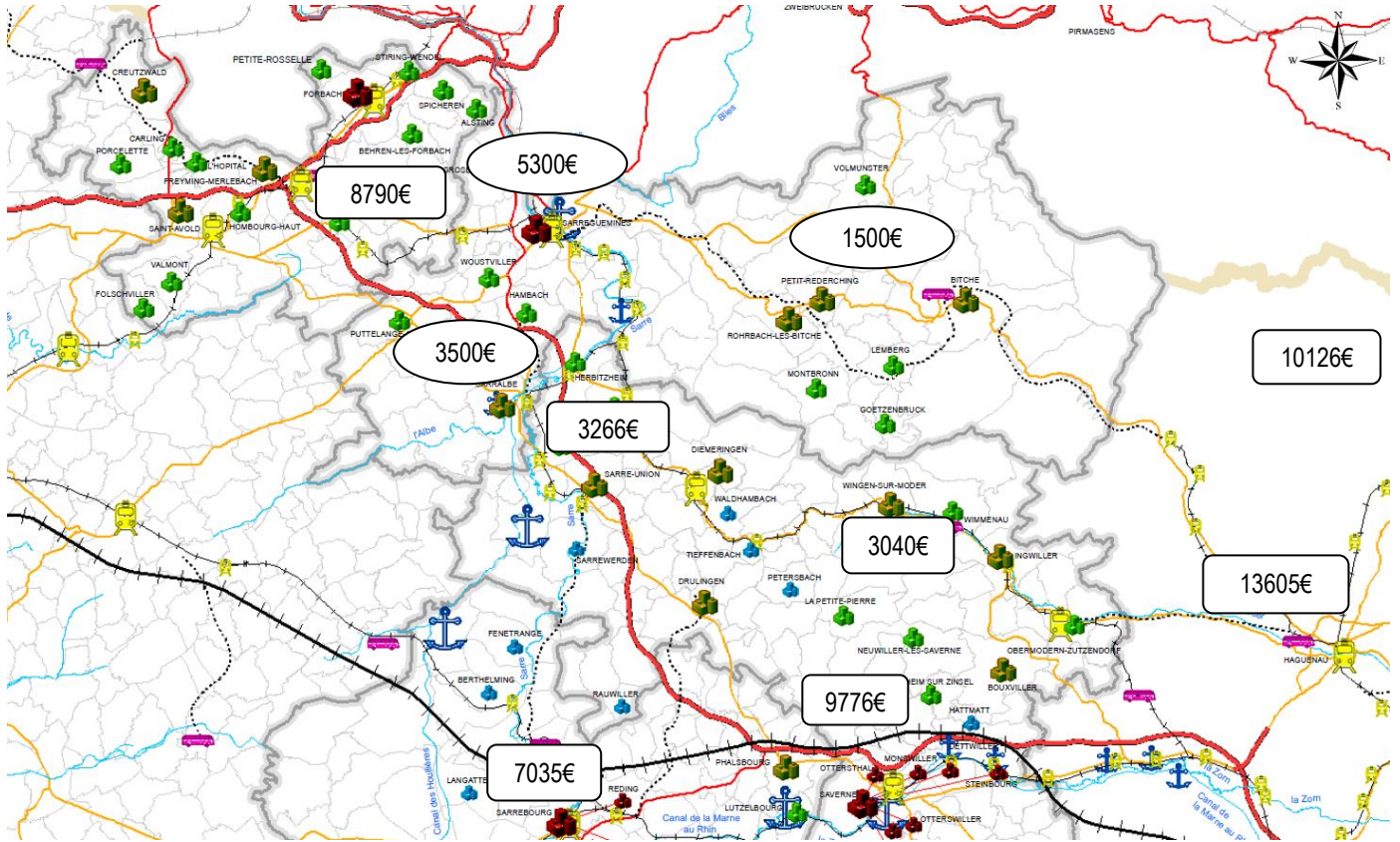
Source : « Le bon coin », au 8 août 2017

Un sondage des coûts du foncier constructible en août 2017 sur la base d'annonces éditées sur le site « Le bon coin » et illustré par la carte ci-contre permet de comparer l'attractivité des différents secteurs est mosellans et nord alsaciens. Le secteur du Pays de Bitche apparaît comme le moins coûteux en terme de foncier constructible (plus de la moitié des tarifs du secteur de la CASC). Le secteur de la CASC, en raison des prix de l'are à Sarreguemines et dans les pôles secondaires propose des tarifs qui se situent légèrement au-dessus de ceux d'Alsace Bossue alors que la proximité de Strasbourg (proximité géographique ou facilité d'accès) fait bondir les prix en Alsace. (voir carte ci-contre)



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

PAYS - LEADER - SCOT - SIG





OBSERVATIONS RELATIVES A LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT

Si l'évaluation quantitative reste limitée car elle repose sur des données 2015 voire 2016 pour un SCoT approuvé en 2014, dans le cadre du suivi des documents d'urbanisme locaux, plusieurs points de compatibilité posent régulièrement question.

Les principales problématiques soulevées sont exposées ci-après. Elles constitueront un socle de questionnement dans le cadre d'une prochaine modification ou révision du SCoT.

- Les **objectifs de densité et de mixité** des polarités urbaines et secondaires sont exposés par opération d'aménagement de plus de 1 ha. Il en est de même pour la production de logements sociaux. Néanmoins, certaines communes produisent des logements denses et sociaux en cœur de village. La question de la prise en compte de ces productions de manière globale à l'échelle de la commune et non pas seulement à l'échelle d'une opération est donc posée. Les communes et plus particulièrement les pôles urbains soulèvent de fortes difficultés pour appliquer les objectifs du SCoT en matière de diversité de l'offre de logements. En effet, les opérateurs susceptibles de commercialiser et/ou gérer des logements denses et/ou sociaux sont très peu présents sur le territoire.
- Le défaut de caractérisation de la **vacance** ne permet pas d'estimer finement les possibilités de reconquête de la vacance de moyenne et longue durée. Le manque d'opérateurs et d'outils à disposition des élus locaux ne facilite pas la reprise en main des logements vacants. De même, le défaut d'outils visant à reconquérir et mettre en valeur les centres bourgs ne favorise pas leur réhabilitation. La construction en extension de l'urbanisation répond parfois à des facilités d'aménagement pour des coûts plus maîtrisés au détriment des centres bourgs.
- Le SCoT prévoit la **préservation de la ligne ferrée Sarreguemines/Bitche** dont l'usage était en questionnement au moment de l'approbation du SCoT. Cette ligne a été mise en arrêt après l'approbation du SCoT. Néanmoins, certaines communes et EPCI souhaiteraient pouvoir y développer des activités ludiques. Il conviendra donc de revenir sur l'avenir de cette liaison ferroviaire qui n'est désormais plus en activité.
- La question de l'implantation d'éoliennes pose débat au sein des territoires. Le SCoT s'est référé au SRE au moment de son approbation. S'il y a lieu, la révision du SCoT devrait reposer la question d'une **cohérence territoriale et paysagère portant sur les énergies éoliennes**.
- Certaines **coupures d'urbanisation** actées par le SCoT ne sont en réalité plus existantes. Il conviendra également d'analyser plus finement ce point, notamment concernant des coupures identifiées par la DTA (Erching / Rimling ; Sarreguemines / Farébersviller : coupure DTA).
- Le SCoT prévoit une **zone tampon inconstructible de 30 mètres entre les constructions et les lisières forestières**. La possibilité d'une adaptation de cette règle en fonction du contexte serait utile afin de ne pas limiter la densification de certaines zones urbaines pour l'ensemble des communes (et pas seulement pour les communes forestières fortement contraintes).



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

- Les **problématiques touristiques** ont été traitées de manière générale dans le SCoT. La présence de nombreux campings notamment pose la question de la prise en compte des logements touristiques et de la consommation foncière liée aux activités touristiques et de plein air. Ces problématiques seront à mettre en perspective des politiques touristiques communautaires.
- Au vu du SDAGE et PGRI 2014/2020, il serait intéressant de revoir la prescription du SCoT en matière de **prise en compte des Atlas de Zones Inondables (AZI)**. Les risques d'inondation notamment seront à mettre en perspective de la compétence GEMAPI (gestion des ouvrages...).
- Certaines communes sont confrontées à la découverte **d'espèces protégées** sur des secteurs réservés à l'urbanisation future. Le SCoT pourrait approfondir sa connaissance des espèces et espaces à protéger notamment en associant plus étroitement à ses travaux le Conservatoire des sites dans la mise à jour de l'état initial de l'environnement...
- Les problématiques liées à la **publicité extérieure** n'ont pas été traitées dans le SCoT.