



## Atelier SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan

# « Armature territoriale, logement et politique foncière »

## Introduction

Monsieur Jean-François BENAUD préside l'Atelier « Armature territoriale, logement et politique foncière », il remercie l'ensemble des participants et ouvre la séance de travail.

Il explique rapidement comment va se dérouler la séance. Il précise que cet atelier doit permettre un travail interactif, favorisant les échanges, afin de prendre position sur les différents scénarios proposés par l'AGAPE. L'objectif de l'atelier est de contribuer au choix du Comité Syndical du SCoT et de fournir une base de travail à l'AGAPE en vue d'élaborer un scénario choisi pour le PADD.

La réunion du jour propose une présentation des 4 scénarios imaginés par l'AGAPE et volontairement très contrastés pour favoriser le débat, sous l'angle de l'armature du territoire, de l'habitat et du foncier, puis proposera aux participants de répondre à une série de 5 questions en lien avec ce thème :

- Présentation des 4 scénarios par l'Agence d'urbanisme Lorraine Nord (Michaël VOLLOT),
- Questions.

## Les 4 scénarios proposés par l'AGAPE Michaël VOLLOT, AGAPE

Le **scénario « Carpe Diem »** est un scénario « au fil de l'eau ». Il se fonde sur une poursuite des tendances actuelles : l'armature du territoire reste influencée par un développement spontané de quelques pôles, l'urbanisation privilégie l'étalement urbain au profit d'un habitat individuel, faute de véritable stratégie de reconquête des espaces délaissés (friches, dents creuses).

Le **scénario « Circuit-court »** est fondé sur le « bien vivre dans le SCoT » : le développement démographique est essentiellement concentré dans les polarités du territoire dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, par une reconquête prioritaire des friches et dents creuses et par l'adoption de formes urbaines plus économes, en réalisant la majorité de l'offre nouvelle en logement collectif.

Le **scénario des « Vases communicants »** se structure autour des termes « fluidité et verticalité ». En facilitant les déplacements à l'extrême, il diffuse la croissance démographique sur l'ensemble du



Jean-François BENAUD, Maire de Mance

territoire et le logement individuel demeure la forme urbaine privilégiée. La reconquête des espaces délaissés se limite à quelques projets dans les pôles.

Le **scénario de la « Fourmière »** est celui du « développement et de l'innovation économiques ». Dans ce scénario, l'accent est mis sur la structuration des espaces urbains principaux connectés aux agglomérations voisines et dans lesquelles, le développement urbain repose sur

une reconquête prioritaire des friches et dents creuses, les extensions devant permettre essentiellement aux communes rurales de maintenir leur population. Dans ce scénario, la croissance démographique passe par une répartition équilibrée de l'offre nouvelle entre logement collectif et individuel.

## Les 5 questions de l'atelier

### 1/ Quel scénario de croissance démographique pour ce territoire, pour quels habitants ?

La plupart des participants à l'atelier ont eu des difficultés à se prononcer sur cette question. Il est ressorti des échanges que la croissance démographique est indissociable d'un développement économique endogène, au risque de voir l'image de « territoire-dortoir » se généraliser.

Les débats ont également souligné des inquiétudes sur le fait que l'attractivité résidentielle du territoire est davantage due au coût du foncier qu'à la qualité réelle de son cadre de vie.

Les hypothèses des scénarios « Carpe Diem » (+5 000 habitants) et « Circuit-Court » (+7 000) sont écartées, la croissance démographique limitée accélérant le vieillissement du territoire.

### 2/ Quelle répartition de l'offre nouvelle en logements ?

Pour une majorité de participants, la question de la répartition de l'offre nouvelle est liée à l'attractivité des communes, qui réside sur une proximité avec l'emploi occupé et d'une offre de services (poste, commerces, école,...)

Cette question pose celle du choix des polarités : le renforcement des pôles ne peut se faire sans que les communes rurales puissent conserver des possibilités de développement qui restent à définir dans le cadre du SCoT. La principale crainte exprimée est celle de voir les communes rurales perdre les équipements dont elles disposent, au premier rang desquels l'école.

Pour les participants, si l'on envisage un renforcement des pôles, qui implique inévitablement une densification des opérations, il faudra que



Participants à l'atelier

les aménageurs soient en capacité de proposer des opérations de qualité, afin de ne pas dégrader le cadre de vie.

Sur cette question très précisément, le scénario « Vases communicants » est privilégié car il laisse davantage de place aux pôles secondaires dans le maillage de l'espace rural.

Enfin, il a été signalé que de nouvelles pratiques liées aux progrès des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication), telles que le développement du télétravail pourraient changer la donne.

### 3/ Comment favoriser la mixité (intergénérationnelle, urbaine, sociale) sur le SCoT ?

En ce qui concerne l'habitat, il est souligné que la recherche de mixité ne peut se faire à l'échelle du SCoT, c'est une question qui doit être nécessairement traitée à l'échelle des bassins d'habitat. Il est ressorti des débats que la mixité générationnelle dépend aussi des équipements d'une commune, notamment scolaires, pour maintenir une population jeune.

Pour répondre à ces enjeux de mixité générationnelle, les communes rurales interviennent soit en direct par la création de logements communaux, soit en ayant recours à une coopération intercommunale, notamment dans le cadre de regroupements scolaires ou de création de logements pour l'accueil de personnes âgées.

### 4/ Quelle politique foncière pour répondre aux besoins tout en limitant l'étalement urbain ?

Les participants font le constat qu'aujourd'hui, les communes n'ont

plus beaucoup de foncier et réalisent pour la plupart des acquisitions au coup par coup selon les opportunités et possibilités des communes.

Pour l'ensemble des participants, la reconquête des espaces dégradés apparaît comme une priorité, mais nécessite une connaissance fine des friches, notamment de l'état de la pollution des sols et de leur localisation, en cœur urbain ou plus isolées.

Les débats font également ressortir que concernant l'étalement urbain, c'est davantage la forme urbaine, l'intégration du projet dans son environnement qui pose problème : il existe des alternatives au lotissement pavillonnaire traditionnel et à la consommation excessive de terres agricoles.

### 5/ Quelles échelles pour quelles stratégies ?

Cette question a été abordée de manière transversale au travers des questions précédentes. Il en ressort que sur les questions du foncier et du logement, l'échelle intercommunale doit être privilégiée.

Concernant les politiques foncières, l'élaboration de politiques intercommunales a été évoquée : il existe en effet de nombreux outils fonciers qui restent peu mobilisés par les communes du fait de la multiplication de ces outils, du manque d'ingénierie et d'accompagnement des petites communes.

Enfin, la question de la reconquête des friches a été envisagée comme une stratégie d'ensemble qui pourrait être élaborée à une échelle large, celle du SCoT.

### Synthèse

D'après les débats et les réactions des participants, on peut retenir les points suivants :

- **Seul le scénario « Carpe Diem » est rejeté à l'unanimité**, car contraire aux dispositions du Grenelle. Il renvoie également l'image d'un territoire qui ne maîtrise pas sa destinée
- **Les scénarios « Circuit-court » et « Fourmilière » trouvent également peu d'écho**. Le premier est perçu comme une sorte de repli sur soi du territoire et le second génère des craintes : la concentration sur deux agglomérations-centres fait craindre une rupture territoriale avec les espaces ruraux. Mais il a l'avantage de rendre l'armature territoriale plus lisible vis-à-vis de l'extérieur
- **Le scénario « Vases communicants » semble être le scénario le plus accepté**. Ce scénario est perçu comme celui laissant davantage de place aux pôles secondaires, mais nécessite des efforts importants, notamment sur le développement du transport ferroviaire.
- **Quelque soit le scénario d'aménagement choisi, la reconquête des friches est considérée comme une priorité pour le territoire et nécessitera une connaissance fine du potentiel réel.**

