

LES BESOINS EN LOGEMENTS

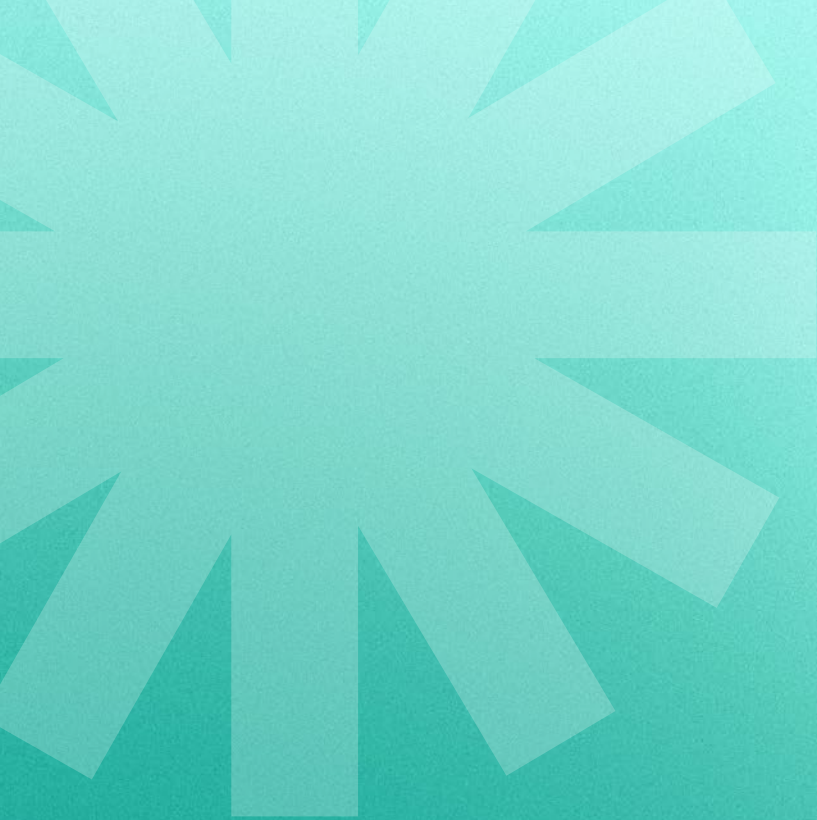
à travers les politiques locales de l'habitat

N°02
SEPT. 2026



focus

SCoT



focus

SCoT

SOMMAIRE :

ÉDITO	3
INTRODUCTION.....	3
CE QUE PRÉVOIT LE SCOT EN MATIÈRE DE BESOINS EN LOGEMENTS.....	4
COMMENT JE TRADUIS LES BESOINS EN LOGEMENTS SUR MON TERRITOIRE ?	6
ÉTAPE 1	7
ÉTAPE 2	8
ÉTAPE 3	10
ÉTAPE 4.....	11
COMMENT JE TRADUIS LES ORIENTATIONS DU SCOT SUR MON TERRITOIRE ?	14
VERS UNE DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DES PLU	15



ÉDITO



Depuis l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021, le législateur a posé l'objectif d'atteinte du « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050. Au-delà des calculs numériques, l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers non maîtrisé pose de nombreux enjeux de développement territorial notamment en matière de maintien de l'attractivité des centralités et de préservation de l'environnement.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) joue un rôle majeur de conciliation de l'ensemble de ces enjeux avec les besoins de développement de son territoire, tant en termes de logements, que d'activités et d'infrastructures.

De plus, son rôle intégrateur en fait une référence unique pour les documents d'urbanisme. Il a vocation à intégrer les éléments issus des documents de rang supérieur, dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte. C'est notamment le cas du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).



Dans ce contexte, le SCoT Nord-Ardennes approuvé le 8 juillet 2025, constitue un repère solide et offre un cadre partagé pour accompagner le développement du territoire. Sa mise en œuvre s'inscrit dans un dialogue permanent avec les services de l'État, en particulier la Direction départementale des territoires des Ardennes, garantissant une application cohérente et pragmatique de ses orientations.

C'est précisément l'ambition de ce nouveau Focus SCoT co-élaboré avec les services de l'État : apporter des clés de lecture, partager une compréhension commune des évolutions réglementaires et fournir aux élus comme aux partenaires des éléments concrets pour éclairer leurs décisions.

Ce nouveau numéro se consacre à la définition des besoins en logements, sujet essentiel et central pour les documents d'urbanisme et dessiner l'avenir du territoire Nord-Ardennes. Répondre aux attentes des habitants, accueillir de nouvelles populations, accompagner les parcours résidentiels et soutenir l'attractivité du territoire sont des objectifs qui doivent être conciliés avec une gestion économe du foncier et le respect de la trajectoire de zéro artificialisation nette.

Christian Chassaing, *Préfet des Ardennes*

Didier Herbillon, *Président du Syndicat Mixte du SCoT Nord-Ardennes.*

INTRODUCTION

LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE LOCALE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Depuis l'approbation du SCoT Nord-Ardennes, dès lors qu'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local de l'urbanisme (communal ou intercommunal), d'une carte communale ou d'un programme local de l'habitat (PLH) est envisagée sur son périmètre, elles doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité (voire de prise en compte) avec celui-ci.

Qu'il s'agisse de fixer les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ou de l'intercommunalité en matière d'habitat dans le cas d'un plan local d'urbanisme (cf. article L151-5 du code de l'urbanisme), comme de définir les objectifs et les principes d'une politique visant notamment à répondre aux besoins en logements du côté du programme local de l'habitat (cf. article L302-1 du code de la construction et de l'habitation), ce 2ème focus vise à apporter les éclairages et l'accompagnement nécessaires aux élus locaux sous la forme d'un guide pratique, leur permettant d'inscrire leur projet de développement résidentiel local dans le cadre et la stratégie définis par le SCoT, dont le 1er but à atteindre consiste à « développer une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptées aux nouveaux modes de vie, contribuant à l'équilibre et la complémentarité des territoires » (cf. projet d'aménagement stratégique, de la p5 à la p11).

CE QUE PRÉVOIT LE SCOT EN MATIÈRE DE BESOINS EN LOGEMENTS

✱ EN PRINCIPE

LE CADRE JURIDIQUE QUI A GUIDÉ LA RÉDACTION DU SCOT

Conformément à l'article L.141-7 du code de l'urbanisme, les objectifs et les principes de la politique de l'habitat du SCoT doivent notamment « **répondre aux besoins en logement des habitants** ». Dans ce cadre, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT Nord-Ardenne fixe notamment des **objectifs chiffrés d'offre de nouveaux logements*** et les répartit :

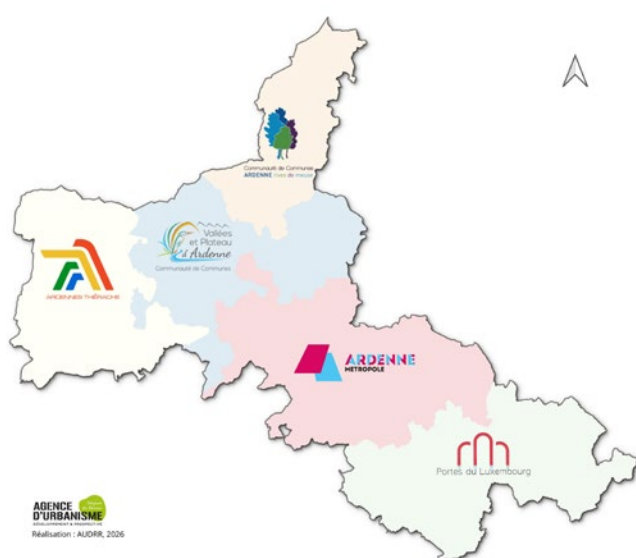
- entre les 5 établissements publics de coopération intercommunale qui composent son périmètre,
- et entre les 5 niveaux de son armature territoriale**.

✱ EN PRATIQUE

L'APPLICATION DE CE CADRE À TRAVERS LE SCOT

Ainsi, l'orientation 1.1 du document d'orientation et d'objectifs (p16) « assurer un développement raisonné de l'offre résidentielle nouvelle, préservant les équilibres territoriaux et limitant l'étalement urbain » présente le **tableau de répartition des objectifs chiffrés de logements nouveaux par niveau d'armature**, ainsi que les grands principes à appliquer localement, à savoir en résumé :

- de soutenir le développement des secteurs les plus urbanisés du territoire ... »,
- et d'encadrer le développement des secteurs les moins urbanisés ... ».



	PÔLES MAJEURS		PÔLES URBAINS		PÔLES DE SERVICES		PÔLES D'ÉQUILIBRE		COMMUNES RURALES		TOTAL SCOT	
	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle	Total 20 ans du SCoT	Moyenne annuelle
CA Ardenne Métropole	6980	349	420	21	1040	52	-	-	1300	65	9740	487
CC Ardenne, Rives de Meuse	760	38	1360	68	-	-	340	17	140	7	2600	130
CC Ardennes Thiérache	-	-	-	-	260	13	180	9	480	24	920	46
CC des Portes du Luxembourg	-	-	220	11	440	22	380	19	700	35	1740	87
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	-	-	520	26	260	13	140	7	680	34	1600	80
Total SCoT	7740	387	2520	126	2000	100	1040	52	3300	165	16600	830

✱ LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS RELEVANT DE « L'APPRÉCIATION » LOCALE

UN NIVEAU DE DÉTAIL RESTANT À LA CHARGE DES POLITIQUES LOCALES D'URBANISME

De manière à respecter les circonstances locales, la libre administration des collectivités publiques et parce qu'aucune obligation de la sorte n'existe à l'échelon d'un SCoT, il a été retenu que **la précision d'objectifs chiffrés en matière de typologie de logements** (taille, statut d'occupation, forme urbaine etc.) **appartenait légitimement aux politiques locales d'urbanisme*****, au regard de la définition de leur propre politique de peuplement, de leur projet de développement local, voire de l'identification de leurs propres besoins le cas échéant.



Lexique

* Logements nouveaux :

Les logements nouveaux, tels que mentionnés dans le code de l'urbanisme ainsi que le SCoT, relèvent du principe de construction neuve, quelque soit leur situation :

- en lieu et place d'un logement existant préalablement démolì,
- ou sur un terrain nu.

En ce sens, les logements vacants remis sur le marché ne peuvent être considérés comme des logements nouveaux, ne serait-ce que parce qu'ils ont déjà été construits antérieurement. Aussi, malgré une inoccupation temporaire, ils remplissent déjà une fonction résidentielle au sein du tissu bâti existant.

** Extrait du D00 (p10) : un territoire organisé autour de son armature territoriale

L'armature territoriale consiste en un regroupement de villes aux spécificités et aux enjeux communs. Reflet de l'histoire locale, des grands équilibres territoriaux et des dynamiques en cours, celle-ci permet de spatialiser un développement hiérarchisé, raisonné et harmonieux des différents espaces urbains et ruraux qui la composent et ainsi de mettre en œuvre un certain nombre d'orientations du SCoT. Elle traduit notamment la complémentarité recherchée entre les objectifs de développement des activités et la nécessaire préservation des paysages et de l'environnement, de même qu'entre le soutien à la dynamique de redynamisation des principaux lieux de vie en cours et la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

*** les politiques locales d'urbanisme :

Terme générique regroupant les documents d'urbanisme ou de programmation à échelle spatiale plus fine que le SCoT et faisant partie de son périmètre géographique, comme le plan local d'urbanisme (communale ou intercommunale) ou le programme local de l'habitat, pour ce qui concerne la thématique habitat traitée dans ce focus.



Sedan

CRÉDIT PHOTO : AUDRR

COMMENT JE TRADUIS LES BESOINS EN LOGEMENTS SUR MON TERRITOIRE ?

✱ EN PRINCIPE

LE CADRE JURIDIQUE QUI A GUIDÉ LA RÉDACTION DU SCOT

Conformément à l'article L.141-7 du code de l'urbanisme, « le document d'orientation et d'objectifs **définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le **renouvellement urbain**. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'**équipements** et de **desserte** en transports collectifs. »

Dans ce cadre, outre les objectifs chiffrés de l'offre en logements nouveaux évoqué ci-avant, « il fixe notamment :

- **Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé**, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ; ...
- **Les objectifs chiffrés de densification** en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

✱ EN PRATIQUE

L'APPLICATION DE CE CADRE À TRAVERS LE SCOT

Ainsi, complémentairement aux objectifs chiffrés d'offre de logements nouveaux, le SCoT dispose d'une **combinaison d'orientations définissant localement les principes de la politique de l'habitat** à travers plusieurs chapitres du document d'orientation et d'objectifs.

✱ VERS UN VÉRITABLE GUIDE PRATIQUE

LA TRADUCTION DU SCOT À TRAVERS LES POLITIQUES LOCALES D'URBANISME À PARTIR D'UNE PROPOSITION DE MÉTHODE

C'est pourquoi la définition des besoins en logements par les politiques locales d'urbanisme relève d'une démarche transversale au spectre élargi et dont les différents intrants peuvent être envisagés à partir des **grandes étapes proposée ci-après**.

Plus qu'un cahier des charges à respecter, il s'agit ici de disposer d'une proposition de méthode à la manière d'un guide pratique, permettant d'inscrire la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme et de programmation dans le cadre définit par le SCoT, en respectant les intentions portées à travers son document opposable au tiers qu'est le DOO (*cf. document d'orientation et d'objectifs*).



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS À RETENIR DU CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DU SCOT POUVANT INSPIRER LES TRAVAUX MENÉS AU NIVEAU LOCAL

✱ Une approche didactique permettant d'estimer le besoin en logements nouveaux et de nourrir les orientations du DOO

La méthode retenue pour l'estimation du besoin en logements nouveaux à l'échelle du SCoT s'appuie sur 3 principaux éléments

(*cf. partie 3 « Les prévisions économiques et démographiques et les besoins en logements », p16 à 21*) :

- Les enjeux et besoins identifiés à la suite du diagnostic territorial ;
- Une estimation des besoins totaux obtenue via l'outil OTELO. Cette estimation globale correspond aux besoins à couvrir (à horizon 20 ans dans le cas d'un SCoT) issue de la reproduction des tendances passées (évolutions récentes du parc de logements et des dynamiques démographiques) ;

- « L'évolution du nombre de ménages » issue des ambitions démographiques que les élus du SCoT ont décidé collectivement de se donner dans le cadre de leur projet stratégique.

Les objectifs chiffrés de logements nouveaux issus de ce calcul comprennent :

- les besoins dits « en stock » visant à absorber le desserrement des ménages et l'apport de nouvelles populations en permettant de corriger les disfonctionnements du parc dans son état actuel (au moment de l'élaboration du diagnostic) et l'inadéquation entre l'offre et la demande ;
- les besoins dits « en flux » visant à absorber le desserrement des ménages et couvrir les besoins issus de l'évolution du parc de logements et de l'apport de nouvelles populations.



Lexique

* Extrait du PAS, p6 :

« 1.1. Réduire le déficit migratoire afin de stabiliser les effectifs de population à travers un développement harmonieux du territoire :

La stratégie portée par le territoire visant à retrouver une attractivité résidentielle et économique à l'issue de la mise en œuvre du SCoT est construite à partir d'un scénario volontariste de retour à la croissance économique, et déclinée dans un scénario de retour à la croissance démographique composé d'une 1ère phase de maintien de la population sur ses 10 premières années d'application, puis d'une 2ème phase de développement sur ses 10 années suivantes.

Envisagé à partir d'hypothèses économiques puis démographiques, ce scénario devenu la stratégie politique portée par les élus, traduit leur ferme volonté d'accompagner un mouvement de reprise porté par les nombreuses politiques publiques qu'ils ont engagées, dont les dispositifs transversaux de revitalisation des territoires.

Le développement harmonieux recherché à l'échelle du territoire respecte l'équilibre et la complémentarité entre l'urbain et le rural, en s'appuyant notamment sur l'armature territoriale du SCoT, avec pour objectif de maintenir la population et les activités au plus près des lieux de vie. »

* Une ambition démographique au cœur des besoins en logement

Il convient ici de rappeler qu'à travers les besoins dits « en flux », le calcul des besoins en logements à l'échelle du SCoT dont les objectifs chiffrés de logements nouveaux sont issus, intègrent déjà une ambition politique forte de retour à la croissance démographique, partagée par les élus qui ont participé à son élaboration. Apparaissant initialement dans le projet d'aménagement stratégique comme le 1^{er} objectif à atteindre et partie intégrante de l'objectif de 16 600 logements nouveaux à produire à horizon de 20 ans (à l'échelle du SCoT) :

- elle présente une 1^{ère} phase de stabilisation puis de maintien de la population sur les 10 premières années d'application du SCoT, suivie d'un développement démographique sur les 10 années suivantes ;
- elle vise à retrouver un nombre d'habitants se rapprochant du niveau du recensement de la po-



ÉTAPE 1

Comme évoqué ci-avant en pages 4 et 5, j'inscris au préalable mon projet local dans les objectifs chiffrés prévues par l'orientation 1.1 du document d'orientation et d'objectifs (cf. p14 du DOO).



POUR CELA

L'APPLICATION DE CE CADRE À TRAVERS LE SCOT

Ainsi, complémentairement aux objectifs chiffrés d'offre de logements nouveaux, le SCoT dispose d'une combinaison d'orientations définissant localement les principes de la politique de l'habitat à travers plusieurs chapitres du document d'orientation et d'objectifs.

* J'ÉVALUE MES BESOINS EN LOGEMENTS EN FONCTIONS DES CIRCONSTANCES LOCALES



* JE M'INSCRIS DANS LE CADRE FIXÉ PAR LE SCOT,

notamment à travers la répartition des objectifs chiffrés de nouveaux logements par niveau d'armature territoriale et les modalités d'application de l'orientation.



* JE JUSTIFIE DE MES BESOINS LOCALEMENT.



pulation de 2019, date du millésime précédant la procédure d'élaboration du SCoT et de son diagnostic.

* Une répartition spatiale visant à préserver les grands équilibres territoriaux

À partir de l'effectif de logements nouveaux nécessaire à l'atteinte du retour à la croissance démographique (16 600 logements sur 20 ans), la clef de répartition dite « dynamique » a permis de fixer les objectifs chiffrés par niveau de l'armature territoriale du SCoT.

Celle-ci repose sur la prise en compte de 2 composantes statistiques :

- les proportions actuelles du parc de logements (nombre de logements existants dans chaque niveau de l'armature) ;
- les dynamiques récentes (rythme de production de logements neufs les concernant sur une période de 10 ans).



ÉTAPE 2

Je respecte un développement basé sur la sobriété foncière, tel qu'encadré par l'orientation 2.1 du document d'orientation et d'objectifs.

NIVEAU D'ARMATURE	TRAJECTOIRE 1 • 2025-2030*		TRAJECTOIRE 2 • 2031-2040*		TRAJECTOIRE 3 • 2041-2044*	
	Plafond de consommation foncière (ha brut)	Besoins moyens annuels en foncier résidentiel (ha brut moyen annuel)	Plafond de consommation foncière (ha brut)	Besoins moyens annuels en foncier résidentiel (ha brut moyen annuel)	Plafond de consommation foncière (ha brut)	Besoins moyens annuels en foncier résidentiel (ha brut moyen annuel)
Pôle majeur Charleville-Mézières	19,9	3,3	20,8	2,1	1,2	0,3
Pôle majeur Sedan	11,6	1,9	12,5	1,2	0,7	0,2
Pôle majeur Givet	4,4	0,7	4,2	0,4	0,3	0,1
Pôle urbain	18,6	3,1	19	1,9	3,2	0,8
Pôle de services	23,4	3,9	25	2,5	6,4	1,6
Pôle d'équilibre	15,4	2,6	14,7	1,5	3,8	1
Commune rurale	60,4	10,1	51,1	5,1	12,9	3,2
Total SCoT NA	153,7	25,6	147,2	14,7	28,5	7,1

*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.

✱ POUR CELA



✱ JE CALCULE MA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE 2011 – 2021*

✱ JE DIVISE PAR 2 LE FONCIER CONSOMMÉ SUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

et j'en dispose sur la période 2021 – 2031 à travers mon enveloppe foncière*

*conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

✱ JE PRENS EN COMPTE « LES COUPS PARTIS » ENTRE 2021 ET LA DATE DE RÉVISION OU D'ÉLABORATION DE MON DOCUMENT D'URBANISME

(en les retirant de l'enveloppe foncière disponible jusqu'à 2031).



✱ JE DÉFINIS UNE ENVELOPPE FONCIÈRE À VOCATION RÉSIDENTIELLE

à partir de l'estimation de mes besoins, en articulation avec mes besoins de développement économique, en matière d'infrastructures et d'équipements.



✱ JE M'INSCRIS DANS LE CADRE FIXÉ PAR LE SCOT

en respectant les plafonds de consommation foncière à ne pas dépasser par niveau d'armature territoriale à travers les 3 trajectoires temporelles (p17 du DOO).

✱ JE JUSTIFIE DE MES BESOINS LOCALEMENT.

À SAVOIR

Les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un PLU ou d'une carte communale doivent élaborer un rapport relatif à l'artificialisation des sols au cours des années civiles précédentes, au moins une fois tous les 3 ans (cf. art. L2231-1 et R2231-1 du CGCT).



Villers Semeuse

CRÉDIT PHOTO : AUDRR



LES CALCULS DE CONSOMMATION FONCIÈRE LORS DE L'ÉLABORATION OU DE LA RÉVISION D'UN DOCUMENT D'URBANISME

De manière à respecter la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience », la méthode développée lors de l'élaboration du SCoT peut être une source d'inspiration. L'ensemble des éléments la composant sont expliqués en détail à travers la pièce n°4 du rapport de présentation dite « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant le projet SCoT, et justifications des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ». Les sources de la méthode de calcul de la consommation foncière n'étant pas encadrée par le législateur, il appartient aux politiques locales d'urbanisme de les définir, dès lors qu'elles apportent les justifications nécessaires.

À noter que dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, le suivi de la consommation foncière, dont la méthode a vocation à être partagée, fera l'objet d'une analyse restituée aux membres du comité syndical à intervalles réguliers.

UN DÉVELOPPEMENT « RESPONSABLE » :

Si l'ambition portée par le SCoT consiste notamment à retrouver la croissance démographique, la trajectoire de réduction de la consommation foncière telle qu'elle est prévue à travers le projet d'aménagement stratégique (p22 à p24) permet de concrétiser cette ambition, tout en garantissant un impact maîtrisé et décroissant sur la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience ».

Dans cet esprit et à l'appui des besoins fonciers en développement qui ont préalablement été définis puis justifiés, le document d'orientation et d'objectifs fixe et spatialise des plafonds de consommation foncière à ne pas dépasser, de même que des objectifs de renouvellement urbain et de densification à atteindre.

Il convient de rappeler que si la traduction locale des plafonds de consommation foncière par les politiques locales d'urbanisme s'inscrit nécessairement dans un rapport de compatibilité, l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisations nette à l'horizon 2050 » à l'échelle du territoire du SCoT dépend intrinsèquement de leur capacité à ne pas les dépasser.



Lexique

¹ La notion utilisée de « coups partis »,

fait bien ici référence à la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et la date d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme.



ÉTAPE 3

Je respecte les objectifs de densification prévus par l'orientation 2.4 « prioriser la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante et apporter de la densité dans la production de logements nouveaux ».

Selon le niveau d'armature auquel j'appartiens, je suis concerné par :

- une part de logements individuels à produire **dans l'enveloppe urbaine** ;
- un **objectif de densification** en extensions.

Ainsi, comme le rappellent les différentes modalités d'application de l'orientation 2.4 avec lesquels je dois être compatible, la répartition spatiale des objectifs chiffrés de densification doivent permettre de **participer localement** :

- au **maintien des grands équilibres** territoriaux ;
- à la **redynamisation** des principaux lieux de vie ;
- à la **préservation** des paysages, de l'environnement, comme des espaces de respiration urbaine.

POUR CELA



- ✱ **JE DÉFINIS LES CONTOURS DE MON ENVELOPPE URBAINE, À PARTIR DE LA DÉFINITION NORMATIVE DU SCOT**
(voir focus SCoT n°1 dédié à ce sujet) ;



- ✱ **JE M'INSCRIS DANS LE CADRE FIXÉ PAR L'ORIENTATION 2.4 EN RÉPARTISSANT MES BESOINS EN LOGEMENTS NOUVEAUX ENTRE MON ENVELOPPE URBAINE ET MES SECTEURS D'EXTENSION.**

Un niveau de densité (nombre de logements à l'hectare) est ainsi nécessaire lorsqu'il s'agit de secteurs d'extension, de manière à optimiser le recours au foncier situé dans les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;

- ✱ **JE M'INSCRIS ÉGALEMENT DANS L'INTENSIFICATION DE LA PART DE LOGEMENTS NOUVEAUX**

À construire dans l'enveloppe urbaine et du niveau de densité en extension prévus par l'orientation, à mesure que l'on s'approche de 2050 ;



- ✱ **QU'IL S'AGISSE DES CHIFFRAGES OU DES TEMPORALITÉS, JE M'ADAPTE AUX CIRCONSTANCES LOCALES ET AUX RÉALITÉS CONSTATÉES EN APPORTANT LES JUSTIFICATIONS NÉCESSAIRES.**

Si une souplesse dans l'application opérationnelle des densités est prévue par le SCoT (cf. rapport de présentation, pièce 3, partie 2 « justifications des choix retenus pour établir le document d'orientation et d'objectifs », p20), celle-ci ne peut remettre en cause l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

	TRAJECTOIRE 1 • 2025-2030*		TRAJECTOIRE 2 • 2031-2040*		TRAJECTOIRE 3 • 2041-2044*	
NIVEAU D'ARMATURE	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)	Part de logements individuels à produire dans l'enveloppe urbaine existante (pourcentage moyen)	Objectifs de densification en extensions (logements/ha moyen)
Pôle majeur Charleville-Mézières	50	34,7	60	44	90	77
Pôle majeur Sedan	50	31,1	60	39,4	90	59
Pôle majeur Givet	50	27,3	60	38	90	38
Pôle urbain	40	24,4	55	29,9	78	34,7
Pôle de services	33	17,2	40	24	60	25
Pôle d'équilibre	30	14	40	20,8	60	20,8
Commune rurale	25	12,3	40	19,2	60	20,7

*Année incluse dans la période. Ex : 2031-2040 = période de 10 ans, à partir de l'année 2031 jusqu'à l'année 2040 incluse.



LA CLEF DE VOUTE D'UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE :

Comme le précise le rapport de présentation du SCoT (cf. « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant le projet SCoT, et justifications des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs », p22 et 23), les objectifs de densification retenus par arbitrage politique des membres du SCoT sont indispensables à la concrétisation d'une ambition du retour à la croissance démographique qui respecte la trajectoire globale de réduction de la consommation foncière imposée par l'objectif « zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ».

UNE SOUPLESSE NÉCESSAIRE DANS L'APPLICATION OPÉRATIONNELLE DES DENSITÉS :

Les besoins de consommation foncière couvrant chaque trajectoire étant diffusés en hectare brut à ne pas dépasser dans le document d'orientation et d'objectifs, ils intègrent de fait les éléments connexes et nécessaires à l'aménagement en extension, à savoir les infrastructures routières,

les espaces verts, de gestion de déchet, les bassins de rétention, ou tout autre aménagement nécessaire (hors logement). Aussi, la part de ces aménagements peut varier de façon significative, notamment selon les projets, leur nature et leur morphologie, les tissus urbains concernés ou les niveaux de l'armature. De surcroît, avec la perspective zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les pratiques et les modes de construire et d'aménager risquent fort d'évoluer, sans qu'ils soient prévisibles ou quantifiables au moment de la démarche d'élaboration du SCoT. C'est pourquoi les objectifs chiffrés de densité à respecter en extension et leur traduction par les politiques locales d'urbanisme ne peuvent être appliquées de manière stricte, sans concevoir la notion de compatibilité. Il est ainsi préféré de les considérer comme une référence, un objectif minimal à atteindre à l'échelle de chaque niveau de l'armature territoriale, « pouvant être adapté en fonction de circonstances locales et des réalités constatées », comme le précise du reste l'orientation 2.4 dans le document d'orientation et d'objectifs (cf. document d'orientation et d'objectifs p21), à la seule condition que soit « respecté un développement basé sur la sobriété foncière » (cf. orientation 2.1 du document d'orientation et d'objectifs).



ÉTAPE 4

J'inscris mon projet local dans les objectifs et les principes de la politique de l'habitat tels qu'ils sont prévus par le SCoT, à travers la combinaison d'orientations suivantes, issues du document d'orientation et d'objectifs.

UN OBJECTIF INTERVENANT DANS LE CALCUL DES BESOINS CHIFFRÉS EN LOGEMENTS NOUVEAUX



Orientation présente dans le thème 1 du DOO : « Promouvoir un développement économe en espace » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p15 à p20)

- **Je réponds à une partie de la demande en logements par la mobilisation du parc existant de manière à maîtriser l'évolution de la vacance** (DOO orientation 1.2) : ainsi, lors de la définition de mes besoins locaux en logements, je retire des besoins chiffrés en logements nouveaux un effectif de logements vacants dans le parc actuel, que je considère comme pouvant répondre à la demande des ménages, pour qu'ils soient remis sur le marché (cf. rapport de présentation, pièce 3, partie 2 « justifications des choix retenus pour établir le document d'orientation et d'objectifs », p14-15).

LES OBJECTIFS ET PRINCIPES INTERVENANTS DANS LA TRADUCTION SPATIALE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU NIVEAU LOCAL



Orientations regroupées à travers le thème 1 du DOO : « Promouvoir un développement économe en espace » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p15 à p20)

- Si je dispose de friches industrielles ou agricoles, je privilégie leur reconversion ou leur urbanisation, lorsque leur localisation et les caractéristiques le permettent (DOO orientation 2.2).
- Si je dispose d'un quartier gare ferroviaire ou routière considéré dans le DOO comme étant à fort potentiel de mobilisation, de mutation du foncier et de densification urbaine, j'y priorise l'urbanisation (DOO orientation 2.3).
- Je participe à la lutte contre la vacance structurelle et la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs du territoire (DOO orientation 2.5) : il s'agit de privilégier la production de logements nouveaux en lieu et place des logements existants en situation de vacance structurelle (depuis plus de 5 ans).

- Je prends en compte les caractéristiques singulières de chaque type de tissu urbain existant pour imaginer une densification adaptée (DOO orientation 2.6) : j'adapte ainsi mes objectifs de densification aux tissus urbains locaux sur la base d'une étude de densification et en tenant compte de la typologie de tissus urbains du SCoT et des capacités de densification qu'elle a estimé.



Orientation présente dans le thème 2 : « Soutenir l'économie circulaire » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p28)

- J'inscris l'économie circulaire au cœur de mon projet de développement (DOO orientation 7.2) : il s'agit ainsi de prioriser l'urbanisation en extension urbaine sur les secteurs déjà raccordés ou raccordables aux réseaux de chaleur existant ou futur.



Orientation présente dans le thème 3 du DOO : « Préserver l'activité agricole » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p31)

- Je conserve l'équilibre et la coexistence entre les espaces urbains et ruraux (DOO orientation 9.2) à travers la définition de périmètres de réciprocités visant à prévenir d'éventuelles situations de nuisances réciproques.



Orientation présente dans le thème 6 du DOO : « Préserver et promouvoir les qualités paysagères et architecturales du territoire » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p56)

- Je veille à la qualité de l'urbanisation future sur mes entrées de villes à travers l'inscription d'objectifs de qualité architecturale et urbaine dans la réalisation d'opérations à venir, dès lors qu'il y a construction, extension d'activité, ou réaménagement, à partir de la prise en compte des caractéristiques identitaires, architecturales et paysagères locales propres à chaque entité et au tissu urbain concerné. Ainsi, j'applique tout ou partie de la liste de notions proposées dans l'orientation (DOO orientations 16.9).



Orientations regroupées à travers le thème 8 du DOO : « Anticiper et accompagner la transition climatique en cours » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p73 à74)

- Je privilégie la création d'îlots de fraîcheur dans l'enveloppe urbaine existante lorsque les conditions environnementales et financières le permettent, et notamment à partir des conditions suivantes (DOO orientations 19.2) :

- Les opérations de démolitions, de restructuration ou de renouvellement du bâti existant.
- La renaturation, la reconversion ou l'urbanisation de friches industriels, d'espaces vacants, de dents creuses ou d'espaces disponibles.

- Dans les secteurs non concernés par un plan de prévention des risques, j'évite l'implantation d'habitat au sein ou à proximité immédiate de sites et sols pollués incompatibles avec ces implantations (DOO orientations 19.4).

Et d'une manière générale :

- j'évite l'accueil d'habitat dans les zones sensibles considérées comme étant sensible par le plan d'exposition au bruit,

- et je limite l'urbanisation en bordure des itinéraires routiers d'intérêt régional, dans une perspective de gestion des nuisances et de manière à préserver la qualité de vie des habitants.

LES OBJECTIFS ET PRINCIPES INTERVENANTS DANS LES CONDITIONS DE DÉPLOIEMENT DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU NIVEAU LOCAL



Orientations regroupées à travers le thème 4 du DOO : « Améliorer le renouvellement du parc de logements en répondant aux nouveaux modes de vie des ménages » (cf. document d'orientation et d'objectifs, p38 à p40)

- Je contribue à l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements existant (DOO orientation 11.1) en favorisant la mise en place, avec les moyens mis à disposition par l'État, de dispositifs d'aides appropriés en direction des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés dégradées.

- Je veille à l'amélioration d'une partie du parc de logements identifiée comme insalubre ou indigne (DOO orientation 11.2).

- En priorité sur les secteurs les plus urbanisés (pôles urbains et majeurs de l'armature territoriale), je favorise le maintien des personnes âgées sur le territoire en promouvant le développement de nouvelles formes d'habitat intermédiaire et inclusif (DOO orientation 11.3) : il s'agit de prévoir une part de logements intermédiaires et/ou inclusifs dans la production de logements nouveaux.

- En priorité sur les secteurs les plus urbanisés (pôles urbains et majeurs de l'armature territoriale), je fixe des objectifs ambitieux en matière d'accès sociale à la propriété, qu'ils se traduisent par de la construction neuve (en PSLA) ou par la mobilisation du parc existant (vente HLM) (DOO orientation 11.4).

- En priorité en dehors des communes rurales, je renforce la proportion de petits logements dans le parc global de logements, de manière à corriger les disfonctionnements du parc et à fluidifier les parcours résidentiels (DOO orientation 11.5).

- Lorsque ma commune est en dehors des cœurs urbains des pôles majeurs, je participe au rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle du SCoT : il s'agit ainsi d'apporter une réponse au plus près de la demande et de soutenir la mixité sociale à travers la production de logements locatifs sociaux (DOO orientations 11.6 et 11.7).

- Dans l'offre sociale future, je privilégie les formes, les typologies et les types de financement de l'habitat social qui permettent de s'adapter aux nouveaux modes de vies des habitants, mais également d'anticiper leurs besoins à venir, notamment par l'introduction de logements adaptés au vieillissement de la population, mais également par la production de logements dits évolutifs, pouvant accueillir tout type de population (DOO orientation 11.8).

- Si je suis concerné, je participe à la résorption de la vacance dans le parc social en privilégiant la remise sur le marché des logements vacants dans le parc de logements locatif social, et en veillant à ce qu'ils soient rénovés lorsqu'il est nécessaire d'améliorer leur attractivité (DOO orientations 11.9).



Orientations regroupées à travers le thème 5 du DOO : « Offrir de bonnes conditions de vie aux habitants »
(cf. document d'orientation et d'objectifs, p46 à 47)

- Lorsque ma commune est considérée comme un cœur urbain de l'armature territoriale, je soutiens le rayonnement du Campus Sup Ardenne et le développement de la vie étudiante à travers le territoire du SCoT, en privilégiant notamment l'implantation d'hébergements étudiants (DOO orientations 13.2).

- Je fixe des objectifs d'adaptation du parc de résidences principales et du mobilier urbain aux besoins évolutifs des seniors en perte d'autonomie : il s'agit de faciliter leur quotidien et de permettre leur maintien à domicile le plus longtemps possible (DOO orientations 13.4).



Orientations regroupées à travers le thème 7 du DOO : « Poursuivre la transition énergétique du territoire »
(cf. document d'orientation et d'objectifs, p70 à72)

- Je prévois le développement de dispositifs destinés à capter l'énergie solaire, notamment en vue d'une utilisation domestique (DOO orientations 18.2), dès lors :

- qu'il ne compromet pas l'exercice de l'activité agricole et la préservation des sites naturels,
- que les incidences paysagères demeurent limitées,
- et qu'il s'inscrit dans la sobriété foncière recherchée par le SCoT.

- Dès lors qu'une zone située en extension urbaine est ouverte à l'urbanisation, je participe à la transition énergétique en favorisant une construction nouvelle qui (DOO orientations 18.8) :

- assure les conditions de la collecte et du traitement des eaux usées,
- atteint un niveau plus ambitieux que la réglementation thermique en vigueur, renforce les performances énergétiques et contribuent à une gestion intégrée des eaux pluviales,

- et/ou réduit la consommation énergétique de l'éclairage public,

- et/ou exploite les potentiels de production et d'approvisionnement en énergies renouvelables et de récupération.



Orientations regroupées à travers le thème 8 du DOO : « Anticiper et accompagner la transition climatique en cours »
(cf. document d'orientation et d'objectifs, p73 à74)

- Lorsque je prévois l'urbanisation à destination de l'habitat, je limite les risques d'inondation, d'éboulement et de ruissellement (DOO orientations 19.3) :

- en prévoyant notamment d'éviter l'imperméabilisation des sols afin de maîtriser le risque de ruissellement, ou à défaut de la réduire au minimum en prévoyant le cas échéant des mesures de compensation des espaces imperméabilisés dont les eaux pluviales rejoignent directement un réseau de collecte ou un cours d'eau, à hauteur de 150% en milieu urbain et de 100% en milieu rural,
- en définissant notamment des mesures de préservation des personnes et des biens en zone inondable, quelle que soit la nature du risque d'inondation,
- en favorisant notamment l'infiltration, le stockage et la limitation du débit des eaux pluviales rejetées directement ou indirectement dans les cours d'eau. En matière de gestion des eaux pluviales, une gestion durable et intégrée des eaux pluviales est recommandée, notamment à travers le recours aux solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, jardins de pluie...).

COMMENT JE TRADUIS LES ORIENTATIONS DU SCOT SUR MON TERRITOIRE ?

ZOOM SUR LA HIÉRARCHIE DES NORMES EN VIGUEUR

SCOT = DOCUMENT DE PLANIFICATION

Véritable document intégrateur des différentes politiques d'aménagements menées à plus grande échelle, le SCoT permet d'organiser le développement d'un grand territoire, il apporte de la cohérence entre différentes politiques publiques existantes mises en place par plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, à partir d'orientations cadres.

Il est appliqué à travers l'élaboration, ou la révision des documents d'urbanisme et de programmation.

PLH = DOCUMENT DE PROGRAMMATION.

Il définit la politique de logement d'une intercommunalité. Il fixe notamment les objectifs chiffrés de logements, de logements sociaux et les répartitions spatiales.

Il est appliqué par l'établissement public de coopération intercommunal et les différents acteurs du monde de l'habitat à partir de son programme d'actions détaillé.

PLU ET CARTES COMMUNALES : DOCUMENT D'URBANISME

Ils fixent notamment les règles d'usages du sol, parcelle par parcelle, à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité (PLUi). Il permet in fine de délimiter les secteurs où l'on peut construire et d'encadrer la construction.

Il est notamment appliqué par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à travers l'instruction quotidienne des permis de construire, ou plus largement l'occupation du sol et l'aménagement du territoire.

Le SCoT Nord-Ardenne ayant été approuvé le 8 juillet 2025, la mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU/PLUi) et cartes communales de son territoire s'inscrit dans un cadre juridique sécurisé par le principe du « SCoT intégrateur ». En effet, le SCoT intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de sobriété foncière et de trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec :

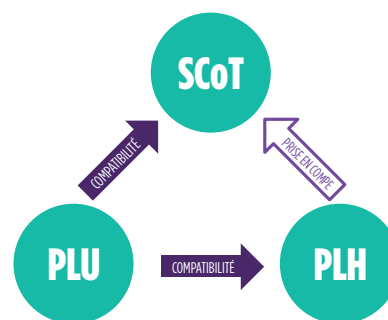
- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires du Grand Est (SRADDET),
- et tout autre document dit « supra », tel que le schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux par exemple (SDAGE),

Ainsi, le SCoT fait office de filtre et de traducteur du cadre national ou régional à l'échelle locale.

Conformément à l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, la commune ou l'EPCI compétent procède à une analyse de la compatibilité du PLU ou de la carte communale et délibère sur le maintien en vigueur ou la mise en compatibilité avec le SCoT. Cette délibération doit être prise au plus tard un an après l'entrée en vigueur du SCoT Nord-Ardenne, soit avant le 8 juillet 2026.

S'agissant de la mise en compatibilité des PLU et des cartes communales, une autre contrainte intervient : le calendrier national issu de la loi Climat et Résilience (modifiée par la loi « ZAN » du 20 juillet 2023) impose une date butoir nationale stricte et impérative fixée au 22 février 2028 pour la mise en compatibilité de l'ensemble des PLU/PLUi et cartes communales de France.

En cas de dépassement de cette date, la sanction de la loi Climat et Résilience s'appliquera automatiquement : « aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone à urbaniser du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU ou de la carte communale » (art. 194 de la loi « climat et résilience »).



Définitions

COMPATIBILITÉ :

obligation forte -> ne pas contredire les orientations
=> « ne pas contrarier »

PRISE EN COMPTE :

obligation plus souple -> possibilité de s'en écarter avec justification
=> « ne pas ignorer ».

Autrement dit :

- la prise en compte impose une obligation de considération et de justification.
- Elle laisse une marge de manœuvre plus large que la compatibilité.
- C'est une logique de cohérence, pas de subordination stricte.

VERS UNE DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DES PLU

✱ EN PRINCIPE

QUELQUES ÉLÉMENTS JURIDIQUES QUI ENCADRE L'ÉLABORATION OU LA RÉVISION D'UN PLU

Il n'existe aucune obligation légale à estimer les besoins en logements lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU communal ou intercommunal, tel que mentionné dans l'article L.141-7 du code de l'urbanisme à l'égard des SCoT. Pour autant, l'article L.151-4 du même code, encadrant le rapport de présentation du PLU, précise que celui-ci doit « s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière ... d'équilibre social de l'habitat ... ». Ce à quoi l'article L.151-5 du même code ajoute que le projet d'aménagement et de développement durable définit notamment « ... les orientations générales concernant l'habitat ... ».

✱ EN PRATIQUE

L'APPLICATION DE CE CADRE À PARTIR DU SCOT

Parmi les intentions que porte le SCoT Nord-Ardenne, il demeure essentiel de retenir la suivante : « les choix opérés dans le SCoT permettent qu'à partir d'un horizon et d'un cadre définis précisément dans le document d'orientation et d'objectifs (apportant cohérence et coordination aux territoires qui composent le SCoT), soit laissée aux territoires la marge de manœuvre nécessaire au déploiement de leur propre stratégie d'habitat locale »*. Il s'agit ainsi d'adapter une stratégie globale portée à l'échelle de près de 200 communes aux innombrables spécificités locales, mais aussi de respecter deux principes essentiels, au cœur de l'aménagement du territoire tel qu'il a été encadré par le législateur :

- la subsidiarité entre documents d'urbanismes (respect de la hiérarchie des normes et des prérogatives de chaque politique locale d'urbanisme),
- la libre administration des collectivités publiques, ou leur capacité à pouvoir bâtir leur politique locale de l'habitat (entre autres).

Autrement dit, sur le territoire du SCoT l'estimation des besoins en logements lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU concourt à légitimer le projet de développement local, le cas échéant à adapter les objectifs chiffrés fixés par le SCoT aux circonstances locales et à justifier des choix opérés. Ainsi, estimer localement ses besoins en logements contribue à inscrire le projet de développement local dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.



✱ CRÉDIT PHOTO : AUDRR



Lexique

*Extrait du rapport de présentation,

pièce n°3 « justifications », partie 2 « justifications des choix retenus pour établir le document d'orientation et d'objectifs, orientation 1.1. « assurer un développement raisonné de l'offre résidentielle nouvelle, préservant les équilibres territoriaux et limitant l'étalement urbain ».

INFORMATIONS & CONTACTS

Rédaction : Agence d'urbanisme de la Région de Reims et Syndicat mixte du SCoT Nord-Ardennes
Conception et visuels : Agence d'Urbanisme de la Région de Reims



Le site du Scot Nord-Ardenne :
<https://www.scot-na.fr/>

Contact : contact@scot-na.fr



SCoT-Nord-Ardenne



Le site de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims :
<https://www.audrr.fr/>

Contact : agence-reims@audrr.fr



audrr