



Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

REUNIONS PUBLIQUES

Saint-Julien-en-Saint-Alban le 28 février 2022

Empurany le 7 mars 2022

Le Cheylard le 10 mars 2022

Relevé des échanges

18h-20h30

Présentation du Projet de SCoT et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le SCoT Centre Ardèche a tenu **trois Réunions Publiques** en 3 lieux sur le territoire - **le 28 février à St Julien-en-St Alban, le 7 mars à Empurany et le 10 mars au Cheylard** - ceci afin de permettre à un maximum de personnes de venir s'informer et échanger sur le projet qui sera prochainement proposé à l'arrêt. Environ 150 personnes ont assisté à ces rencontres, des élus, des habitants, des associations, etc. L'information s'est faite par voie de presse, d'affichage dans les communes et bulletins municipaux, réseaux sociaux et sites internet.

Une exposition présentant les principaux axes du SCoT était installée à l'accueil. Les lettres « Info SCoT » et différents documents d'information étaient à disposition à l'entrée. Une « boîte à idées » était à disposition des participants pour y déposer des remarques ou poser des questions par écrits. Réponse leur serait faite ultérieurement.



Bureau syndical : François VEYREINC (Président), Jacky CHOSSON (1^{er} Vice-président), Anne TERROT DONTEWILL (2^{ème} Vice-présidente), Yves LE BON (3^{ème} Vice-président), Alain SALLIER (4^{ème} Vice-président), Yann VIVAT (5^{ème} Vice-président), Marielle PLANTIER, Dominique BRESSO, Adrien FEOUGIER, Martine FINIELS, Dominique COUTURIER et Hervé ROUVIER (membres du bureau).

Equipe technique : Bénédicte POPIN (Cheffe de projet), Béatrice FRASSON-MARIN (Chargée de mission), Valentin RABIER (Chargé de mission) et Cindy VERMEIREN (assistante administrative)

Introduction

François VEYREINC, Président du SyMCA, a ouvert les réunions publiques. Pour les des trois réunions publiques, il est proposé de dérouler la présentation dans son intégralité et de tenir les échanges par la suite. Les questions, posées à mesure du déroulé, sont notées et les réponses sont apportées lors de la 2^{ème} partie de la réunion au moment des échanges. Afin de présenter le territoire et ce qu'est un SCoT, une vidéo est projetée. Elle est disponible en ligne sur le site www.scot-centreardeche.fr.

Rappel de la définition d'un SCoT

Le SCoT est un document prospectif qui doit permettre de définir un projet de territoire commun à 20 ans (horizon 2040 pour le SCoT Centre Ardèche). Il est également un document d'urbanisme, à portée réglementaire.

Il est rappelé que les PLU devront être en compatibilité avec les orientations du SCoT. En ce sens un projet de PLU communal, ou intercommunal, doit rester dans l'esprit du SCoT. Ces projets ne doivent pas remettre en question les orientations générales de développement et les objectifs fixés par le SCoT.

Rappel de l'historique de la démarche et calendrier

Le SCoT regroupe trois intercommunalités (les communautés de communes Val'Eyrieux et Pays de Lamastre et la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche) regroupées au sein du Syndicat mixte. Le périmètre comprend 82 communes, soit 63 000 habitants. Le Comité syndical est constitué de 31 délégués désignés par leur intercommunalité. Ce sont les élus du Comité syndical qui élaborent, votent et mettent en œuvre le SCoT. L'arrêté du SCoT est voté par le Comité Syndical. Le projet arrêté par délibération est ensuite soumis à l'avis des personnes publiques associées qui ont contribué au projet tout au long de son élaboration (Etat, Département, Région, Chambres consulaires, Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, etc.) des communes et intercommunalités du territoire. Cette consultation aura lieu d'avril à juin. Puis une enquête publique se déroulera en septembre. Elle permettra notamment à chaque citoyen de faire part de leurs remarques sur le projet arrêté.

A l'issue de ces étapes réglementaires, et consécutivement à la prise en compte des avis émis, le SCoT sera soumis à l'approbation du Comité syndical en décembre 2022 (vote/délibération). Dès lors sa mise en œuvre débutera en 2023.

Au terme des 6 premières années, les SCoT font un bilan et procèdent, le cas échéant, aux ajustements nécessaires soit en 2029 pour le SCoT Centre Ardèche.

Rappel du contexte législatif en matière d'urbanisme

Le développement important de l'urbanisation ces 30 dernières années a mis en évidence son impact sur la fragmentation des milieux, sur la biodiversité et son érosion, sur la multiplication des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre induits, à une augmentation de la vulnérabilité des populations aux risques, etc. En réponse, le contexte législatif et réglementaire en matière d'urbanisme a fortement évolué visant à une limitation progressive de la mobilisation de foncier dédié à l'urbanisation : Loi SRU de 2000 (*instaure les SCoT, les PLU remplacent les POS, introduction de la notion de projet de territoire*), Lois Grenelle en 2010 (*plus grande prise en compte de la biodiversité à l'échelle locale*), Loi ALUR en 2014 (*lutte accrue contre l'étalement urbain, PLU à l'échelle intercommunale*), Loi ELAN en 2018 (*renforcement et modernisation des SCoT*), et enfin la Loi Climat et Résilience de 2021 engageant le territoire national vers le ZAN pour 2050 (Zéro artificialisation Nette).

Cette dernière loi a un impact fort sur le projet du SCoT Centre Ardèche qui doit intégrer les impératifs de cette loi et notamment respecter son phasage pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN.

Construction du SCoT en 3 étapes

Diagnostic et Etat initial de l'environnement constituant **l'état des lieux** du territoire. Ils posent les enjeux et les questions stratégiques.

Projet d'aménagement stratégique (P.A.S) qui est le projet politique du territoire décliné en 36 objectifs et répond à la question « **Que voulons-nous faire pour notre territoire à l'horizon 2040 ?** ». Il permet de répondre aux enjeux et questions stratégiques. Ce document est opposable.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O), traduit les 36 objectifs du P.A.S en règles d'urbanisme juridique et répond à la question « **Comment allons-nous le faire ?** » Il est accompagné d'une cartographie de synthèse, également opposable.

Présentation du Projet d'Aménagement Stratégique (P.A.S, ex PADD) et Document Orientations et d'Objectifs (DOO)

Tous les documents projets sont disponibles sur le site internet du SCoT www.scot-centrardeche.fr ainsi que la présentation projetée en séance.

Suite à la présentation, le Président donne la parole à la salle pour les questions et les échanges.

ÉCHANGES

1 - Questions relatives au calendrier et à la concertation : Quelles sont les étapes entre l'arrêt du SCoT en avril prochain et son approbation en décembre 2022 ? Quelle concertation ?

Le Comité syndical du SyMCA votera par délibération l'arrêt du SCoT le 14 avril. Dès mi-avril, le dossier complet du SCoT sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux communes du territoire afin qu'elles rendent un avis motivé sur le projet arrêté. Elles auront 3 mois pour émettre cet avis. L'enquête publique aura lieu durant un mois, entre fin août et fin septembre, chacun pourra s'exprimer auprès du/des commissaire(s) enquêteur(s) lors de permanences ou par voie numérique. Des registres de concertation sont également à disposition de tous les citoyens au sein du siège de chacune des 3 intercommunalités. Une fois l'enquête publique terminée, le SyMCA répond à toutes les remarques émises avant la présentation du projet pour son approbation par vote en Comité Syndical prévu en décembre 2022.



2 - Question relative au périmètre du SCoT et liens avec les territoires voisins : Quels motifs ont présidé au choix de ce périmètre « Centre Ardèche » ? Comment est-ce que le SCoT prend en compte les territoires voisins notamment puisqu'il a l'ambition d'être un territoire ouvert ?

Le périmètre du SCoT Centre Ardèche a été arrêté par le préfet en 2015 après concertation avec les territoires. Historiquement il y a une habitude de travail entre ces 3 intercommunalités, notamment lors des procédures de « contrats » avec la Région. C'est une échelle qui permet de bâtir un projet de territoire, avec des enjeux communs et des problématiques rurales qui se rejoignent. Les territoires voisins sont aussi

compris dans des SCoT : Ardèche Méridionale, Grand Rovaltain, Vallée de la Drôme, Rhône Provence Baronnies, Pays du Velay, Jeune Loire concernant nos SCoT limitrophes. Concernant le Pays de Lamastre, dont le bassin de vie est fortement tourné vers la vallée du Doux et Tournon, qui font partie du SCoT du Grand Rovaltain, il n'a pas été jugé pertinent de rejoindre ce territoire. En effet, le projet était déjà très avancé, et les enjeux et problématiques ne sont pas les mêmes. Le choix du Centre Ardèche était aussi l'occasion d'être une force vive dans la construction du projet dès le départ en plus d'être un SCoT entièrement ardéchois.

C'est cet effort d'adaptation du projet aux réalités locales qui ont permis de décliner l'armature territoriale qui structure et guide tout le projet de SCoT. Le Centre Ardèche ne dispose pas d'une centralité majeure autour de laquelle fonctionnerait un ensemble de petites villes et de villages. C'est pourquoi le projet décline 7 bassins de vie, organisés autour de polarités différentes qui disposent de commerces, services et équipements et qui permettent à tous les villages de bien vivre. Privas, ville préfectorale, ne peut réclamer la centralité, mais joue néanmoins un rôle de polarité majeure pour le département et la région. Le projet de SCoT veille à maintenir cet équilibre et à faire en sorte que personne ne se situe à plus de 15 à 20 min en voiture d'une de ces polarités.

Le lien avec les territoires voisins est également présent dans un Inter-SCoT politique et technique avec les SCoT voisins (Ardèche Méridionale, Rives du Rhône, Grand Rovaltain, Vallée de la Drôme, Rhône Provence Baronnies). Cet Inter-SCoT technique dans un premier temps est devenu un lieu d'échange politique. En effet, le Centre Ardèche a souhaité favoriser les échanges au niveau politique et a lancé le 1^{er} Inter-SCoT politique lors de sa 3^{ème} Conférence des communes en septembre 2021 invitant les SCoT voisins à venir échanger sur leurs expériences avec les élus du territoire. Cet Inter-SCoT politique vise à développer des visions communes sur des enjeux majeurs pour permettre la complémentarité et le dialogue entre tous les territoires d'Ardèche et de Drôme.

3 - Questions relatives à l'ambition d'accueillir 7000 habitants : *Comment le SCoT a-t-il déterminé ce chiffre ? Pourquoi ne pas se donner une ambition plus forte ? A contrario, 7000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 est-ce bien réaliste ? Quelles tranches d'âges voulons-nous attirer ? Sur certaines communes, le marché immobilier repart à la hausse du fait de « l'effet COVID », le SCoT tient-il compte de cette tendance ?*

Ce qui est important pour le SCoT ce n'est pas tant le chiffre du nombre de nouveaux habitants que l'on souhaite accueillir mais plutôt sa traduction en termes de logements à réhabiliter, de nouveaux logements à construire et de foncier à mobiliser pour accueillir cette nouvelle population, en plus de la population présente sur place qui a également des besoins (décohabitation, etc.). Globalement le Centre Ardèche connaît depuis 2008 une croissance démographique faible avec de fortes disparités d'un secteur à l'autre, voire au sein d'un même bassin de vie. Inscire le projet de SCoT au regard des chiffres actuels et se projeter « au fil de l'eau », reviendrait à laisser faire la tendance : une vallée du Rhône et les territoires limitrophes dynamiques et une dévitalisation sur le centre et l'ouest. Les élus du SCoT ont fait le choix fort de mettre la solidarité et l'équilibre au cœur du projet. Le projet de SCoT présenté ici relève de choix permettant de poser les conditions favorables à l'inversion de la tendance actuelle.

Accueillir 7000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 est ambitieux pour le territoire au regard du déclin démographique observé sur certain territoire. Dans l'approche démographique, il s'agit d'intégrer deux éléments majeurs : le solde naturel (qui correspond à l'écart entre les naissances et les décès) et l'apport migratoire (qui correspond aux personnes extérieures qui viennent s'installer). Le Centre Ardèche



connait un solde naturel négatif qui peine à être compensé par l'apport migratoire. Le vieillissement de la population et le déficit des naissances expliquent ces tendances. L'ambition politique est donc double : inverser les tendances démographiques en se fixant des objectifs d'attractivité (logement, emploi, cadre de vie, etc.) et rééquilibrer l'accueil démographique sur le territoire (Est/Ouest).

Ce choix politique pourra être réévalué si besoin au bilan du SCoT à 6 ans. S'il est constaté que le territoire prend une dynamique démographique plus importante, ce qui correspondrait à des besoins en logements et équipements également plus importants, le SCoT sera révisé pour intégrer ces évolutions.

Également, face au vieillissement de la population ardéchoise, l'ambition est orientée vers l'attrait d'une population « d'actifs » pour redonner vie aux villes, bourgs et villages (commerces, écoles, etc.). Pour cela, le SCoT pose les conditions favorables au développement de l'emploi sur le territoire, il prévoit notamment le foncier économique nécessaire à la création d'activités économiques. Les services publics doivent pareillement être confortés dans les centralités pour atteindre les objectifs fixés par les élus dans le projet d'aménagement stratégique

Quant à « l'effet COVID » sur la statistique démographique, il est encore trop tôt pour disposer de données fiables (locales ou nationales), notamment en ce qui concerne le phénomène « d'emballement » du marché immobilier observé ces derniers mois. C'est une évolution trop récente qui reste à confirmer et qui sera suivie de près par les équipes du SCoT. Elle n'a ainsi pas pu être statistiquement prise en compte dans le projet. Néanmoins, les élus y restent également attentifs, notamment parce que certaines communes constatent un mouvement fort et disent n'avoir pratiquement plus de logements vacants (« *tout se vend !* »). S'agit-il d'arrivées en résidences principales ? De résidences secondaires ? Ces communes constatent majoritairement l'arrivée de « jeunes (pré)retraités » dans de l'habitat existant.

4 - Question et remarques relatives à la volonté forte du projet de revitaliser les centralités : *En concentrant dans les bourgs et les villes l'habitat, les commerces, les services, etc. ne risque-t-on pas de laisser mourir les villages ?*

Privas tient une place particulière dans le SCoT. La ville a besoin de retrouver un dynamisme en matière de logements et de commerce dans sa centralité. Il faut mutualiser les services. Par exemple les services de santé ne devraient pas être éparpillés un peu partout sur le territoire (maisons de santé, EHPAD, etc.).

Privas n'est pas géographiquement au centre du territoire, et ne constitue pas un pôle de centralité unique autour duquel rayonne tout le Centre Ardèche (organisation que l'on voit sur un grand nombre de territoire de SCoT). En Centre Ardèche, l'armature territoriale a été construite autour de villes et de bourgs qui tiennent ce rôle au sein de leur bassin de vie. Néanmoins, Privas est la ville préfecture, c'est également la plus grande ville territoire par sa taille et qui concentre un certain nombre de services et d'équipements structurants. Elle a toutefois perdu de nombreux habitants et services. A ce titre, le SCoT insiste fortement sur la revitalisation de Privas notamment dans sa centralité tant en matière de logements et de services que de commerces.

En matière de revitalisation, Privas bénéficie du dispositif « Action cœur de ville », St Agrève, Le Cheylard, La Voulte, Le Pouzin de « Petite ville de demain ». Ils permettent un accompagnement technique et financier de ces communes afin d'impulser une dynamique de revitalisation. Conforter ou rendre à ces villes leur rôle majeur dans l'organisation des bassins de vie, implique des changements forts en matière de logement, de commerces, de déplacements, etc.



Quant aux autres villes, bourgs et villages du territoire, il est donné à chacun la possibilité de se développer en cohérence et complémentarité les uns par rapport aux autres dans cette logique de reconquête des centralités. Le SCoT apporte ainsi la nécessité de planifier et d'organiser le développement au regard du fonctionnement des communes entre elles.

Ainsi toutes les communes ont la possibilité d'accueillir des logements, des emplois et des commerces, à leur échelle.

5 - Questions et remarques relatives au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : *Comment consommer moins de foncier alors que l'on a pour ambition d'accueillir 7000 habitants et 2000 emplois supplémentaires ? Pourquoi nous demande-t-on de diviser par deux la consommation foncière des 10 dernières années alors que les voisins consomment beaucoup et n'importe où ? Pourquoi les densités sont fortes dans les villages ?*

Le ZAN donne l'opportunité de penser autrement : habiter, travailler, etc. Cela nécessite d'anticiper les besoins. Il va falloir inventer de nouvelles formes « d'habiter », de travailler, de se déplacer, etc. L'orientation générale du SCoT est de privilégier la réhabilitation avant de construire du neuf. C'est valable pour les friches industrielles et commerciales, et pour les logements vacants, pour permettre de répondre à cette trajectoire ZAN. Quelques soient les activités sur le territoire, elles doivent viser la sobriété foncière. Il s'agit de protéger les terres agricoles, et les espaces naturels et forestiers et permettre à la nature de rendre service à l'homme (pour se nourrir, garder une eau de qualité, en bonne quantité et l'économiser, contribuer à la lutte et à l'adaptation au changement climatique, etc.).

La France artificialise l'équivalent de la superficie d'un département tous les 7 ans. En Centre Ardèche, selon l'observatoire du SCoT, 630 hectares ont été consommés entre 2010 et 2020. Ce développement s'est principalement fait sur des espaces agricoles. Dans le même temps sur certain secteur de l'ouest, la population a diminué mais la consommation foncière à continuer alors que la vacance des logements s'est accentuée.



Il s'agit donc au travers du SCoT de proposer un modèle de développement différent permettant d'allier reprise démographique et limitation de l'empreinte foncière de l'urbanisation.

Par ailleurs, il est nécessaire d'inscrire le territoire dans les ambitions de la loi Climat et Résilience qui institue le principe de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. En cela, tout ce qui sera urbanisé à l'échelle du territoire devra être rendu à la nature par ailleurs. Le SCoT ne s'applique qu'aux documents d'urbanisme locaux, les communes régies par le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne sont pas concernées par les orientations du SCoT. Cependant, la loi Climat et Résilience vient préciser qu'en l'absence de document d'urbanisme local (communal ou intercommunal), il ne sera plus autorisé de nouvelles constructions en dehors des « parties actuellement urbanisées », soit des possibilités d'urbanisation en dents creuses seulement. Le SCoT, en s'inscrivant dans la trajectoire ZAN, vient donner aux communes plus d'ouverture par le travail effectué d'identification des secteurs où l'urbanisation pourrait se faire avec un document d'urbanisme, le nombre de logements neufs autorisés, etc.

Les territoires voisins seront impactés par le ZAN autant que le territoire du Centre Ardèche. La plupart ont déjà des SCoT ou des documents d'urbanismes locaux qui devront être révisés pour intégrer ces impératifs.

Le ZAN oblige à repenser le modèle de développement en privilégiant l'existant, en proposant d'autres formes d'habitat qui répondent aux besoins, mais également un autre modèle économique. Par exemple, il

appartiendra aux communes de repenser et d'investir dans de nouveaux espaces publics de qualité, des espaces renaturés... pour répondre aux personnes qui viennent rechercher dans nos villages leurs aspirations de « campagne ». Le projet de SCoT, grâce au travail réalisé auprès de chaque commune, montre que le projet de développement souhaité est possible tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, 50% des besoins en logements/équipements et 30% des besoins en zones d'activité, seront satisfaits sans nouvelle consommation foncière, mais en optimisant le foncier disponible dans les communes, tout en veillant les coupures vertes ou aux espaces de respiration.

6 - Questions et remarques relatives aux « enveloppes urbaines concertées » : Comment ont-été dessinées les enveloppes concertées ? Pourquoi avoir retenue la méthode des enveloppes ? Pourquoi certaines enveloppes semblent ne pas tenir compte de l'existant ?

Le principe des enveloppes urbaines concertées découle d'un souci de permettre un développement cohérent et solidaire pour toutes les communes du territoire, additionné à une volonté des élus de proposer un modèle de développement en rupture avec le passé. La réflexion sur les enveloppes urbaines concertées est menée durant la période d'écriture de la loi Climat et Résilience. Il s'agit d'inscrire le SCoT dans une trajectoire visant la sobriété foncière. La notion de zéro artificialisation nette n'est alors pas définie, la loi non promulguée et les décrets d'application pas encore publiés.

Ce faisant, il apparait nécessaire de réfléchir sur la notion « d'espace artificialisé » sur un territoire à dominante rurale. Sur la base de l'armature territoriale, du projet d'accueil démographique et de sa déclinaison en nombre de logements neufs à produire et des densités définies, 82 fiches communales ont été réalisées à des fins pédagogiques. Elles avaient pour objectifs de donner une visibilité aux élus communaux de l'impact du SCoT sur leur territoire. Elles affichaient un potentiel de logements neufs à produire, comparée à la production des 20 années passées.

Additionnées aux densités imposées ressortait un potentiel de foncier mobilisable. Complétée par des informations sur les réservoirs de biodiversité, les espaces agricoles déclarés au registre parcellaire graphique de 2019, à la trame bleue, aux risques, etc. il s'agissait de voir si le développement de chacune des communes en fonction de sa place dans l'armature pouvait rentrer dans les enveloppes urbaines théoriques.



Des ateliers « Cartes sur table » et des permanences ont été organisées au 2^{ème} semestre 2021. Toutes les communes ont été invitées à venir travailler leur enveloppe urbaine (d'où le nom de « enveloppe urbaine concertée »). 75 communes sur les 82 ont fait ce travail soit au cours des ateliers, soit directement au siège du syndicat. Ressort de cette concertation, une cartographie des secteurs de développement identifiés à 20 ans pour chacune des communes du territoire, appelés enveloppes urbaines concertées. Ces enveloppes permettent de recentrer l'urbanisation, d'offrir une lisibilité à long terme pour les espaces naturels et agricoles en dehors et à l'intérieur de ces enveloppes.

Le travail du SCoT s'arrête à donner l'orientation générale pour mettre en cohérence le développement des communes entre elles. Ainsi il ne descend pas à l'échelle de la parcelle, cela est le rôle des PLU(i), ni au niveau des projets des particuliers. Les communes conservent une souplesse d'interprétation des enveloppes à l'échelle parcellaire en fonction de la connaissance de leur territoire et des projets locaux. Cette

interprétation doit rester dans l'esprit du SCoT. En revanche, le SCoT vérifie la compatibilité des PLU avec ses orientations et émet des avis.

Le SCoT donne à tous la possibilité de se développer quelle que soit sa place dans l'armature urbaine. Les seules qui sont freinées par rapport à ce qu'elles ont pu connaître sont les communes du pôle urbain privadois et les communes périurbaines qui ont connu le plus fort développement ces dernières années. La vraie différence est que le SCoT demande à chaque commune de planifier son développement, de l'inscrire dans le temps et dans l'espace.

D'une manière globale, ce que propose le SCoT en termes de possibilité à construire de nouveaux logements est comparable à ce qui se faisait. Les projections ne sont donc pas punitives, en revanche l'impact du SCoT sur la répartition territoriale de ces logements est fort.

En revanche, ce qui risque réellement de freiner le développement des villages va être les limites de la ressource en eau. Nous sommes en tension hydrique sur le territoire, et l'Agence de l'eau tire la sonnette d'alarme. Cette question ne conditionnera pas seulement l'accueil de nouveau habitants, mais aussi le tourisme, l'agriculture, etc.



Au sein des enveloppes urbaines concertées, des espaces agricoles et des espaces naturels ont été identifiées avec les communes, elles sont protégées par le SCoT. Les communes conservent la possibilité, dans les enveloppes et en dehors de ces espaces, de rendre constructibles un certain nombre de parcelles. Il s'agira d'adapter les densités au regard des caractéristiques locales, à savoir construire en densité là où c'est possible, et permettre de l'habitat individuel sur de plus petites parcelles. C'est un équilibre à trouver à l'échelle de la commune (ou de l'intercommunalité dans le cadre d'un PLUi) pour atteindre les objectifs de densité définis dans le SCoT.

7 - Questions et remarques relatives au logement et l'habitat :

Comment a été calculé le besoin en nombre de logements neufs ?

Pour accueillir 7000 nouveaux habitants, le besoin en construction de logements neufs est estimé à 280/an. Ce calcul prend en compte, la remise sur le marché de 30 % des logements vacants à l'échelle du SCoT, des besoins de la population présente sur le territoire (baisse de la taille des ménages lié au vieillissement, à la décohabitation des jeunes, etc.) et des besoins pour les nouveaux habitants. Le SCoT intervient sur la construction neuve, la réhabilitation de logements supplémentaires qui seraient remis sur le marché ne sera qu'un bonus pour les communes pour accueillir de nouveaux habitants sans consommer de foncier.

D'une manière générale, pour la répartition du nombre de logements neufs à produire par commune, le SCoT tient compte des bassins de vie définis et des polarités identifiés. Ce qui doit guider les réflexions est le principe de maxima et de minima. Un minimum de logements à produire pour les centralités et ainsi soutenir leur développement pour le maintien des équipements et services présents favorables aux petites communes limitrophes. Celles-ci sont amenées à se développer à leur échelle, avec un maximum de logements à produire. Le SCoT est là pour maintenir cette cohérence du dialogue entre les communes pour un développement global et solidaire. Une répartition plus fine peut être faite sur les territoires qui se dotent d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), comme ce sera le cas sur l'agglomération de Privas (CAPCA).

Le SCoT permet aux villes des logements plus nombreux, mais en contrepartie, elles ont des contraintes fortes en matière d'aménagements (densités, commerces, etc.).

Les résidences secondaires comptent-elles comme des logements vacants ? Les habitants ne veulent pas des logements vacants dans les centres, ça ne correspond plus à la demande ; comment allons-nous faire pour attirer de nouveaux habitants ? Quelles aides pour la réhabilitation des logements anciens/vacants (besoin d'information pour les habitants et les élus) ? Les personnes les plus défavorisées n'ont pas les moyens de faire des travaux de rénovation malgré les aides. Pourquoi ne pas fixer des objectifs plus forts pour obliger à résorber la vacance des logements ?

Les résidences secondaires ne sont pas comptées comme des logements vacants, même si elles sont parfois peu habitées au cours de l'année. Elles peuvent sur certains secteurs du territoire « bloquer » l'offre de logement et le phénomène peut contribuer à l'augmentation du prix de l'immobilier.

En matière de réhabilitation énergétique, les collectivités doivent s'organiser pour produire les informations nécessaires (conseils techniques, aides financières, etc.). Sur la CAPCA, l'équipe technique du pôle « habitat » s'étoffe et proposera à terme un guichet unique pour accompagner les habitants dans leurs démarches. Sur la communauté de communes de Val'Eyrieux, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est en cours. Elle permet d'organiser les aides à la réhabilitation des logements privés à destination des propriétaires. Le SCoT est un document « intégrateur » qui prend en compte les obligations législatives en la matière, et celle imposées au niveau régional par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui fixe des objectifs en termes de réhabilitation énergétique des logements.

Le SCoT donne une orientation générale qui vise réhabiliter et requalifier l'existant avant de construire du neuf. Les objectifs liés à la vacance des logements sont des minimums qui dans le contexte actuel d'augmentation du phénomène, sont encore une fois une ambition politique forte qui doit engager le territoire sur des actions fortes.



La rareté foncière risque de faire augmenter les prix de terrains et des logements, est-ce qu'il n'y a pas un risque de déséquilibre pour les locaux et les jeunes ? On ne pourra plus autoriser la construction de maisons neuves avec jardin ? Comment prendre en compte les besoins liés au vieillissement ?

Il faut réinventer de nouvelles formes d'habitats : construire davantage à la verticale, mais aussi dans la pente, densifier, mixer les formes d'habitat pour répondre aux besoins de tous à chaque moment de la vie selon ses envies, ses besoins, ses moyens... L'accession à la propriété n'est pas le modèle unique. Le locatif, social ou non, attire des jeunes, ce qui permet de rajeunir la population d'un village. Les communes devront être plus vertueuses en matière de densification. Si l'offre de terrains constructibles se raréfie, la demande va se tourner vers la réhabilitation de logements vacants et il faudra l'accompagner. On aura le même phénomène pour les friches industrielles.

Il faut repenser le modèle du logement. Il y aura encore de la maison individuelle mais sur des parcelles plus petites, et aussi de l'habitat intermédiaire, du petit collectif et du logement social de qualité, des écohomeaux ; la réhabilitation des maisons de rue est une opportunité en les adaptant aux envies et besoins nouveaux avec la recherche d'extérieurs ailleurs dans le village, des toits terrasses, des jardins privatifs ou partagés, des espaces publics végétalisés, etc.

De plus, il serait contradictoire de vouloir protéger les terres agricoles et continuer à construire des maisons individuelles au milieu d'une grande parcelle.

La mixité des formes d'habitat permettra de parvenir aux densités affichées dans le SCoT. « Le Petit Tournon », sur la commune de Lyas est un bel exemple de reconquête des logements vacants et de densification. Le même phénomène est observé au Font du Pouzin sur la commune de Rompon. Cette mixité permettra également de maintenir constante une population à l'échelle d'une commune. La construction d'un logement collectif bien pensé peut être plus intéressant que certaines habitations en lotissement avec des problèmes de voisinage.

L'offre d'habitat doit aussi prendre en compte l'évolution démographique et notamment le vieillissement de la population. Les centres bourgs réhabilités pourraient accueillir plus fortement les personnes âgées en leur permettant de disposer des services et équipements à proximité par exemple.

Est-ce que des alternatives de logements (habitats légers, yourtes, tiny houses, etc.) sont réglementées dans le SCoT ?

Le SCoT donne une orientation générale qui vise à accueillir tout type d'habitat pour répondre à tous les besoins. Néanmoins, il n'est pas du rôle du SCoT de réglementer ce type d'habitat qui relève des documents d'urbanisme locaux. Le SCoT ne se substitue pas aux PLU. Ce type d'habitat dit « léger » ne compte pas dans la consommation foncière. Il peut à ce titre s'envisager en dehors des enveloppes définies par le SCoT, cependant les services de l'Etat encadrent ce type de constructions (risque incendie, etc.). Ce type d'habitat alternatif peut également être envisagé dans les éco-hameaux encadrés par le SCoT.

La « loi montagne » est très restrictive, est-ce qu'il ne faudrait pas faire évoluer les textes, simplifier les démarches pour les changements de destination (classification des « ruines », etc.) ?

En matière de développement, les villages sont déjà fortement encadrés par la « loi Montagne ». Celle-ci concerne 72 communes sur les 82 du SCoT. Elles connaissent donc très bien les contraintes d'urbanisation. Le travail réalisé avec le SCoT a permis d'identifier les hameaux qui pourront se développer, mais également les possibilités d'urbanisation en discontinuité au travers de quatre projets identifiés et cartographiés. Pour ces communes en loi montagne, la réalisation d'un document d'urbanisme local permettra de traduire le travail réalisé avec les SCoT pour le développement futur.



8 - Questions et remarques relatives à l'activité agricole et aux terres agricoles : *Toutes n'ont pas la même valeur, la même qualité ; lesquelles protéger ? N'y a-t-il pas de grosses différences d'un SCoT à l'autre quand on voit des zones d'activités importantes notamment qui s'étendent sur de bonnes terres agricoles sur la vallée du Rhône par exemple ? Quelle finalité pour les terres agricoles que le SCoT protège ? Quel est l'impact de la fermeture d'équipement important pour les filières comme l'abattoir de Privas ?*

Il est demandé de ne plus utiliser le termes « prix abordable » concernant le besoin alimentaire, mais de parler de « prix juste » qui permet de ne pas déqualifier le travail et la qualité des productions.

La question de la « valeur » des terres agricoles a été longuement réfléchi, or il est très difficile de définir des données d'évaluation objectives. Le choix a donc été d'opter pour les « enveloppes urbaines concertées » qui protègent de toute construction toutes les terres agricoles et espaces naturels en dehors de ces enveloppes (ainsi que les espaces agricoles et naturels identifiés au sein des enveloppes le cas échéant). Il s'agit d'un enjeu très fort pour le territoire qui répond à la nécessité de nourrir en tout premier lieu la population locale de produits locaux, de qualité et au prix juste. Il appartient aussi aux collectivités de se saisir des outils à leur disposition (PAT, etc.) et de veiller à maintenir une filière agro-alimentaire viable (ex de la fermeture de l'abattoir de Privas). Les effets de cette protection des terres agricoles seront mesurables

d'ici 10/20 ans. Ça impactera plus fortement les communes péri-urbaines qui ont consommé beaucoup d'espaces agricoles et naturels ces dernières années.

9 - Questions et remarques relatives au foncier économique : *Comment vont être utilisés les 15ha de zone d'activités nouvelle sur Privas ? Pourquoi ne plus autoriser le commerce de proximité en périphérie alors que les locaux commerciaux vacants dans les centralités sont déjà trop exigus ? Comment fait-on pour maintenir ou attirer les petits commerces dans nos villages ? Si on met toutes les activités économiques dans les zones d'activités, il n'y aura plus d'emplois dans les villages. Il ne faut pas envisager les activités économiques et l'emploi qu'en termes de foncier en zones d'activités. La sobriété foncière donne l'opportunité de réfléchir des « modes de travailler » différents (tiers-lieux, espaces de coworking, etc.).*

Sur la CAPCA, parce qu'il n'y a plus que très peu de foncier économique disponible, le SCoT donne la possibilité d'ouvrir jusqu'à 15 ha supplémentaires en ZAE sur le bassin privadois. Il y a là un enjeu stratégique pour le territoire. Cette nouvelle zone à l'étude, en extension de la zone du Lac, viendra en substitution des hectares gelés sur la zone du Pouzin du fait du risque inondation. En compensation, la vocation agricole sera rendue à ces terres. Les règles d'aménagement en matière environnementale et paysagère sont très encadrées (bâti, EnR, déplacements, stationnement, végétalisation, etc.).

La Communauté de communes du pays de Lamastre n'a plus de foncier économique disponible. Il est donc prévu une nouvelle zone au PLU de Lamastre pour accueillir des artisans locaux. Le SCoT permet ainsi de démontrer la cohérence d'ensemble en répondant au besoin du territoire et en s'inscrivant dans le projet de développement. En l'absence de SCoT, les communes ont parfois du mal à défendre à l'échelle de leur PLU un besoin qui répond à l'échelle d'un bassin de vie. Le SCoT, en organisant le foncier économique, permet donc le développement.



La communauté de communes Val'Eyrieux a su prévoir un foncier économique à court et long termes, et dispose ainsi de réserves foncières structurées.

Il s'agira pour les zones d'activités de bien définir ce qui relève de l'accueil des activités « productives » et des activités commerciales, à la fois en réglementant l'installation de nouveaux commerces et en définissant des zonages distincts. Ceci afin de réserver le foncier économique en périphérie à l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois et nécessitant du foncier qu'elles ne peuvent trouver en centralité (grands tènements, réduction des nuisances, accessibilité, etc.). La CAPCA par exemple travaille à un schéma d'aménagement de zone. Il s'agit de faire évoluer ces zones existantes où tout type d'activités est mélangé (commerces, services, administrations, productions, etc.) et dans des préoccupations paysagères et environnementales.

Chaque village aura la possibilité d'accueillir un ou deux artisans pour maintenir l'emploi local. Le SCoT a défini du foncier dans ce sens à l'échelle de chaque intercommunalité.

Le commerce est un axe fort du SCoT, il s'agit également d'un volet très réglementaire. Il se décline en règles strictes car le maintien du commerce de proximité est une volonté affirmée. Les commerces de proximité sont encouragés à se développer dans toutes les centralités, y compris les villages. En revanche, toute nouvelle implantation de « petit commerce » ne sera pas admise en périphérie ou sur les axes routiers (ronds-points, etc.). Les zones commerciales seront réservées à l'implantation de commerces qui ne peuvent trouver leur place en centralité. Le SCoT pose un cadre, il appartient aux communes de s'emparer de ces règles.

10 – Questions et remarques relatives aux mobilités et aux déplacements : *Quel est le rôle du SCoT en matière de mobilité ? Comment le SCoT aborde-t-il les questions de mobilité dans un territoire contraint ? Comment sont considérés les besoins de déplacements avec les territoires voisins ? En matière de mobilité douce, les sentiers de randonnées doivent aussi être préservés. Aujourd’hui, du fait du prix de l’énergie, le coût des déplacements doit être pris en compte.*

L’association Mobilité 26/07 fait part de sa satisfaction de voir pris en compte la mobilité solidaire dans le projet.

Le SCoT pose une réflexion transversale sur les déplacements et fait remonter les besoins. Le renforcement des centralités rejoint aussi la problématique des déplacements : mettre des transports collectifs au plus près des habitants et inversement, c’est le rôle de l’armature territoriale. L’habitat dispersé pose le problème des dessertes et des arrêts (collectif, mais aussi covoiturage, etc.). Le SCoT doit limiter les déplacements et en ce sens proposer un modèle de développement qui rapproche emplois, habitats et services. Le SCoT s’attache à proposer des prolongements ou confortements de lignes de transports collectifs, à promouvoir des pôles d’échanges multimodaux, c’est-à-dire permettant l’usage de plusieurs modes de déplacement (vélo, marche, bus, voiture, voir train pour Le Pouzin). Néanmoins, sur un territoire contraint tant par sa faible densité de population que par sa géographie, la place de la voiture reste indispensable. Les modes de déplacements solidaires sont donc encouragés.



L’armature territoriale qui renforce les villes et bourgs doit permettre à chaque village de se trouver à moins de 15 à 20 minutes d’une polarité principale.

Cependant, le SCoT n’est pas un outil opérationnel, il n’est pas une « autorité organisatrice de mobilité ». Les mobilités relèvent de la compétence de la Région et des intercommunalités qui en ont ou en prennent la compétence. Sur le Centre Ardèche, la CAPCA en tant qu’agglomération est AOM.

Le SCoT prévoit dans son volet tourisme que les documents d’urbanisme permettent de poursuivre la valorisation et le développement des infrastructures d’itinérance douce : sentiers de randonnée, trains touristiques, haltes fluviales... en lien avec et vers les territoires voisins.

11 - Question relative aux énergies renouvelables (EnR) : *A-t-on besoin d’envisager de développer davantage les EnR (éolien, solaire) alors qu’on est entourés de centrales nucléaires ? Doit-on vraiment sacrifier nos paysages pour accueillir des éoliennes ? Est-ce que le SCoT traite de l’énergie solaire thermique qui permet un usage individuel ? Comment est abordé la question du développement du bois énergie et le traitement des forêts ?*

Les documents supérieurs (lois, SRADDET, etc.) imposent aux SCoT de s’inscrire dans une dynamique de « mix énergétique » pour atteindre les objectifs nationaux de lutte contre le dérèglement climatique et de renforcement de l’indépendance énergétique, tout en garantissant un accès à l’énergie à des coûts compétitifs (objectif de la loi Transition Énergétique Pour la Croissance Verte (TEPCV) de 2015), et ainsi de contribuer à la production d’énergies renouvelables. A ce titre, l’Ardèche doit aussi apporter sa contribution à l’effort national.

Le SCoT oriente le développement de ces énergies sur le bois-énergie, le photovoltaïque et l’éolien. En la matière, le SCoT ne peut juridiquement interdire, il peut seulement orienter le développement. Ce sont les PLU(i) qui ont la capacité d’interdire certaines activités à l’échelle parcellaire. Le SCoT inscrit ainsi des mesures générales de respect de l’environnement, de protection des éléments majeurs du paysages

(éolien/les lignes de crêtes notamment) et limite l'artificialisation des sols (par exemple, pas de photovoltaïque au sol mais sur les bâtiments ou les terres dites stériles (sites pollués, friche, carrières, etc.).

En matière de bois-énergie, le SCoT pointe son potentiel. Mais il s'agit d'une filière à développer et à encadrer rigoureusement pour éviter tout impact paysager ou environnemental néfaste. En matière d'énergie éolienne, il s'agit davantage d'augmenter la capacité de production des mâts existants que d'en installer de nouveaux. Il s'agit pour le territoire de participer à l'atteinte du mix énergétique tout en protégeant le cadre de vie. La déclinaison locale plus fine est donc renvoyée aux PLU et PLUi.

12 - Questions et remarque relatives à la mise en œuvre du SCoT et son rôle pour le territoire une fois approuvé : *Quel sera le rôle du SyMCA après l'approbation du SCoT à partir de 2023 ? Les collectivités seront-elles accompagnées dans la mise en œuvre des règles du SCoT ? Comment consulter les PLU des communes ? Toute cette présentation du SCoT paraît bien théorique. Quels seront les moyens de mise en œuvre ? Serait-il possible d'arrêter le SCoT le plus tard possible au cas où les lois changent à l'avenir ?*

Le SCoT Centre Ardèche est un SCoT dit « modernisé » suite à la loi ELAN de 2018. Cette modernisation implique que le SCoT soit plus stratégique que réglementaire, d'où des orientations fortes qui renvoient à une traduction dans les PLU communaux ou les PLUi intercommunaux. Le SCoT « modernisé » peut présenter en annexe un « programme d'actions » qui accompagne la mise en œuvre du SCoT. Le Bureau syndical est en train d'y travailler. Certaines actions doivent réglementairement être mises en place (observatoire et mise à jour des indicateurs et données de suivi, avis sur les PLU(i), etc.). D'autres répondront à la volonté du territoire de travailler sur telle ou telle thématique ou d'assurer tel ou tel accompagnement. Cela relève du choix du syndicat mixte qui dimensionnera en conséquence les moyens humains et financiers nécessaires. A ce jour, le SyMCA a montré qu'il a su construire un SCoT tout en étant très présent sur le terrain, en communiquant et concertant largement. Les besoins futurs seront donc évalués avec les communes.

Une fois approuvé, les collectivités devront se saisir des outils de mise en œuvre du SCoT et notamment au travers des compétences intercommunales. Pour cela, le SyMCA pourra être l'un des partenaires qui les accompagne. Le SyMCA dispose de ressources documentaires et de données nombreuses, fiables et récentes à la disposition des collectivités qui le composent. L'équipe pourra les accompagner, par exemple pour la réalisation de leur PLU(i) (cahier des charges, participation au comité de pilotage, centre de ressources, cadrage de compatibilité, etc.).

Il y a obligation pour les communes de rendre leur PLU public. La dématérialisation des documents d'urbanisme est une obligation réglementaire depuis 2016, tous les documents sont consultables sur le site : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> Les SCoT sont également intégralement publiés sur ce site. Le SCoT Centre Ardèche pourra être consulté via ce site.



Le SCoT par ses mesures nombreuses et souvent transversales, peut apparaître « théorique » aujourd'hui parce qu'il n'est pas encore entré dans sa phase de mise en œuvre. Son application sera plus concrète début 2023 car les prescriptions sont des règles qu'il faudra appliquer (par exemple d'implantation admise ou non d'un commerce selon sa taille, sa localisation, etc.). C'est en cela notamment que le SyMCA pourra accompagner les collectivités.

Ne pas avoir de SCoT serait la plus mauvaise solution pour le Centre Ardèche, car du fait des lois, les territoires qui n'en ont pas ne pourront plus se développer à l'avenir. Aujourd'hui, il est nécessaire de se doter d'outils d'urbanisme pour être acteurs de son territoire. Lors des travaux prospectifs du SCoT, il a été démontré la

nécessité d'un projet fort et collectif pour le territoire, car en son absence, les inégalités et fractures territoriales observées aujourd'hui s'accroîtraient davantage.

La cible à atteindre pour le SCoT est à 20 ans et il sera difficile de l'atteindre du premier coup. Il s'agit bien d'un travail prospectif. Il y a une étape bilan à 6 ans, qui permettra, le cas échéant, d'ajuster le tir. Les évolutions, tel que le changement climatique, les crises sanitaires ou énergétiques, pourraient nous amener à devoir faire des ajustements.

Le SCoT n'est pas là pour faire l'avenir, mais pour le rendre possible !

