

Compte-rendu du Comité Technique SCoT thématiques Foncier, Habitat, Formes urbaines du 25 février 2021. St Laurent du Pape.

Présents :

Alexandre DEVIC (SyMCA), Morgane MATRIAS (CCVE), Magali MORFIN (CCVE), Gilles MARTINEAU (CA 07), Bénédicte POPIN (SyMCA), Jérôme PAILHES (DGS CAPCA), Laurence PROST (DDT), Valentin RABIER (SyMCA), Mathilde ROLANDEAU (SCoT Rhône Provence Baronnies), Anne-Sophie VERGNE (DDT).

Excusés : Hélène PAGE (CAUE), Cécile PEJOT (CAPCA).

Echanges :

- **Nouvelles ordonnances de la loi ELAN**

La nouvelle mesure de la loi ELAN considérant l'agriculture sous l'angle des besoins alimentaires locaux interpelle la Chambre d'Agriculture quant à son intégration dans un document d'urbanisme tel que le SCoT. Les productions agricoles destinées à l'alimentation locale sont envisagées normalement au travers de Plans d'Approvisionnements Territoriaux qui permet d'analyser très précisément les besoins et la capacité d'un territoire à y répondre en fonction de la structure foncière, des exploitations présentes, etc. Il est rappelé que le rôle du SCoT sur cette thématique est de protéger, de manière générale, le foncier agricole permettant ainsi de sécuriser sur le long terme le potentiel nourricier des terres.

- **Consommation foncière / enveloppes urbaines**

Sur le principe des enveloppes urbaines, une commune ayant orienté son développement urbain de façon dense et vertueuse, aura une enveloppe urbaine offrant moins de possibilité qu'une autre commune qui se sera développée de façon plus lâche. En ce sens, il est rappelé que l'enveloppe urbaine de chaque commune sera dessinée en étroite collaboration avec les élus et qu'elle pourra inclure des projets d'urbanisation ponctuels déjà identifiés et considérés comme compatibles avec les orientations du SCoT.

La DDT souligne également que ces enveloppes semblent donner des capacités à construire importante pour les communes, il y a un risque de non maîtrise du foncier.

Il est précisé que les communes devront répondre à un objectif de logements, associé à des densités, et en prévoir l'accueil, ce qui signifie que l'enveloppe contient plus de foncier que nécessaire pour laisser aux communes le choix de leur développement mais également intégrer les mesures nécessaires en termes de végétalisation, TVB urbaine, qualité des aménagements piétons, etc ...

Il est souligné néanmoins que le principe de l'enveloppe est un effort conséquent pour les communes afin de contenir l'urbanisation.

- **Armature territoriale**

Suite aux rencontres territoriales organisées par le SCoT, il est proposé d'intégrer Désaignes comme « Bourg » au sein de l'armature et non pas en tant que « village », ce qui semble cohérent au regard des équipements et commerces dont dispose la commune. Cette modification est validée.

Des prescriptions générales accompagnent les différentes communes selon leur place dans l'armature.

Le SCoT Rhône Provence Baronnies souligne l'application de la notion d'enclavement dans l'élaboration de l'armature territoriale. Ce principe permet de bien se saisir de la réalité physique et géographique du Centre Ardèche, composé de nombreux bassins de vie organisés autour de bourgs centres.

- **Répartir les logements neufs**

Il est précisé que le SCoT ne déclinera pas la démographie au sein du DOO mais ne s'attachera qu'à la traduire en termes de logements et d'activité.

La répartition des logements neufs est présentée en termes de ratio. Le premier tableau décline les tendances passées et la répartition à venir qui vise à inverser les tendances en permettant des objectifs plus ambitieux sur les villes (objectifs minimums) et plus cadrés sur les autres communes (objectifs maximums). Ces objectifs pourront être affinés dans les PLH. On observe en effet des tendances différentes au sein des bassins de vie de la CAPCA en termes de dynamique selon les villages.

La DDT demande s'il ne serait pas possible de décliner les objectifs sur deux périodes de dix ans. Il est précisé que les élus du SCoT souhaitent inscrire le projet sur 20 ans pour donner une orientation générale, il est néanmoins prévu que les PLH peuvent ajuster la répartition sur deux programmations (12 ans) compte tenu de leur délai court afin de s'adapter aux réalités locales.

- **Remettre sur le marché des logements vacants / réhabiliter**

La DDT demande au SCoT d'afficher davantage l'enjeu de la vacance des logements en le plaçant par exemple en amont du volet « produire des logements neufs ».

Sur la CCVE, l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée se fait dans le cadre de périmètres renforcés, ciblant notamment les immeubles prioritaires. Ces opérations se font en collaboration avec le SPEEH (lien avec la CAPCA) et permettent de répondre à l'objectif de redynamisation des centres bourgs, entrant dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Aussi, la récente baisse des subventions destinées à la rénovation accordées aux ménages représente un frein dans la dynamique de réhabilitation des logements.

Il est constaté également une part importante de logements sociaux publics vacants sur la CCVE et la CCPL. Une prescription particulière cible ce type de logements en incitant les collectivités concernées à mettre en place les outils adéquats pour remettre sur le marché ces logements et/ou les réhabiliter le cas échéant. Pour l'instant, l'OPAH mis en place est plutôt un outil adapté au parc privé.

Les objectifs de réhabilitation thermique des logements doivent être compatibles avec les objectifs de réduction de consommation énergétique du SRADET. Cependant, en plus du faible nombre d'artisans formés pour réaliser des réhabilitations BBC, le parc de logements du territoire est en grande partie ancien et construit en pierre. La réhabilitation BBC prenant en considération le caractère patrimonial des bâtis est plus complexe et onéreuse à mettre en œuvre. Les objectifs du SRADET paraissent très ambitieux.

- **Produire des logements abordables**

Compte tenu de l'importance de la vacance sur les CC de Val'Eyrieux et de Lamastre, il est proposé de ne pas fixer d'objectif de production nouvelle mais de bien engager les actions en faveur de la reconquête de ce parc. Il est proposé une production d'au moins 20% de logements abordables sur l'offre nouvelle pour la CAPCA où la demande est présente.

La DDT précise qu'il y a des demandes en particulier sur la vallée du Rhône. Le PLH viendra répartir cette offre nouvelle. Le SCoT oriente la production sur les villes et les secteurs desservis en TC et équipements. Les villages pourront accueillir également cette offre s'ils disposent d'une école et d'un équipement. Les logements communaux conventionnés permettent également de répondre à ces besoins locaux.

- **Formes urbaines / densité**

Dans le but d'atteindre les objectifs de densité proposés, il est précisé que la compatibilité des documents sera analysée globalement à l'échelle du PLU et non pour chaque OAP. La CCVE met en évidence des coefficients de pente importants sur son territoire ainsi que les systèmes d'assainissement pour la plupart individuels, pouvant contraindre l'atteinte de ces objectifs.

La DDT rappelle que la densité est une des caractéristiques des villages traditionnels ardéchois et précise que les densités semblent faibles sur les villages de la CCVE et CCPL. Il est rappelé néanmoins que ces densités devront s'inscrire au sein des enveloppes urbaines définies par commune à croiser avec leurs objectifs de production.

Les densités proposées pour l'ensemble des catégories de l'armature territoriale, et déclinées par bassins de vie, permettent de poser un cadre intéressant, surtout pour un territoire qui entreprend un premier projet de SCoT.

Concernant la densification des espaces individuels diffus, la CAPCA fait remarquer que ces objectifs de densification impliquent une nécessaire adaptation sur le terrain par rapport aux capacités en termes de réseaux (notamment des eaux pluviales), d'équipements, etc. Le SCoT donne des orientations générales et précise dans sa prescription la nécessité de s'interroger sur ces espaces comme potentiel de densification en tenant compte de toutes ces contraintes mais également la proximité des équipements et TC.

**Le prochain Comité technique sur les thématiques
du Paysage et de l'Energie se réunira le jeudi 18 mars 2021
de 14h30 à 16h30 à St Laurent du Pape**