

25 février 2021

Cotech thématique

Foncier-Habitat-Formes urbaines



Ordre du jour

- 1 - C**alendrier et points d'information (SCoT modernisé)
- 2 - F**oncier et enveloppe urbaine
- 3 - H**abitat
- 4 - F**ormes urbaines / Densité



Bureaux syndicaux

14/01/2020

Répartition des logements, mixité sociale.

Formes urbaines.

Consommation foncière / Enveloppe urbaine.

25/02/2020

25/02/2021

Mise en valeur du paysage : prise en compte.

Développement des ENR.

18/03/2021

11/03/2021

Alimentation / activité agricole et protection des espaces agricoles.

Ressource en eau

Protection de la TVB / espaces naturels / forêts.

15/04/2021

08/04/2021

Commerce et artisanat.

DAAC.

AID observatoire

15/10/2020

29/04/2021

Mobilité.

Economie / ressources locales

- Localisation du foncier économique
- Développement touristique

20/05/2021

Comités techniques



SCoT



2040

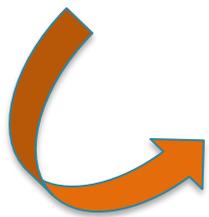


Pourquoi une modification ?

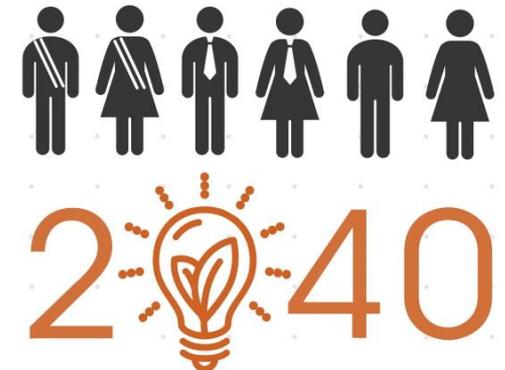
- ✓ *Demande du ministre de simplification et de clarification en 2016*
- ✓ *Rapport du CGEDD sur la place indispensable des SCoT en 2017*

Très large concertation des acteurs locaux : élus, agences d'urbanisme, Fédération des SCoT, associations, etc.

- **Renforcer le rôle du SCoT** : maillon indispensable entre les grandes régions et les EPCI-PLUI dans le portage d'une stratégie.
- **Renforcer son rôle stratégique et politique** : revenir sur le projet de territoire et simplifier le DOO en 3 piliers obligatoires, le rendre + lisible.
- **Renforcer sa mise en œuvre** : intégrer un programme d'actions.



Les élus du SyMCA vont délibérer pour inscrire le SCoT dans ce nouveau dispositif du code de l'urbanisme (en vigueur le 1^{er} avril 2021)



Le contenu du DOO

Une approche transversale des politiques publiques fondée sur **3 piliers obligatoires** :

- 1 - Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles, et forestières** ; *considérer l'agriculture dans sa dimension d'activité et réponse aux besoins alimentaires locaux.*
- 2 - Offre de logement** et d'habitat renouvelée, implantation des **grands équipements et services**, organisation des **mobilités** : *lien fort déplacements/logement.*
- 3 - Transitions** écologique et énergétique, lutte accrue contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, prévention des risques, préservation et valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles.

La gestion économe du foncier et la lutte contre l'artificialisation doivent être prises en compte dans chacun des 3 piliers.

Les documents du SCoT

AVANT

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic, Etat Initial de l'Environnement, Evaluation Environnementale, justification des choix retenus, articulation avec les autres plans et programmes

2 - PADD : projet politique

3 - DOO auparavant 11 sous-sections thématiques dans le Code de l'urbanisme,

APRES

1 – P.A.S **Projet d'Aménagement Stratégique** (ex PADD) il devient le premier document du SCoT et opposable.

2- **DOO** simplifié et articulé autour des 3 piliers (5 sous-sections dans le Code de l'urbanisme).

3 – **ANNEXES** (Diagnostic, Etat Initial de l'Environnement, Evaluation Environnementale, justification des choix retenus) : l'analyse de l'articulation avec les autres plans et programmes est supprimée.

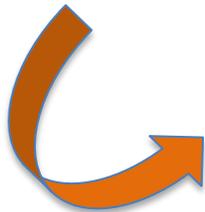
+ **PROGRAMME D'ACTION** mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs, quels que soient les acteurs publics ou privés.

Simplification dans la lecture du SCoT pour les élus et les habitants : le volet stratégique est la porte d'entrée, le DOO est simplifié.

Le PLU doit être compatible avec le Projet d'Aménagement Stratégique et le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT : auparavant, seul le DOO était opposable.

La possibilité de faire un **SCoT valant PCAET**, si les EPCI membres transfèrent leur compétence à l'établissement public du SCoT et modification des statuts du syndicat.

La prise en compte des préoccupations climatiques est renforcée et l'échelle du SCoT jugée pertinente. La loi introduit la notion de SCoT valant PCAET qui intègre le PCAET dans le SCoT et son plan d'action.



Pas de souhait pour les élus du SyMCA de s'inscrire dans cette démarche PCAET pour l'instant

2 Consommation foncière/ Enveloppe Urbaine



Lutter contre l'artificialisation des sols/choisir son développement

PADD = 2-2-1- Affirmer une gestion économe de la consommation foncière.

-> 2-2-1-1 - Prioriser la requalification et le réinvestissement de l'existant dans tout projet de développement.

-> 2-2-1-2- Se fixer un objectif de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en limitant la consommation foncière.

Le SCoT doit définir un projet qui vise la sobriété foncière

Nécessité de définir dans le DOO un modèle de développement qui s'inscrit dans une trajectoire qui vise le Zéro Artificialisation Nette



OBJECTIF 14 : Limiter la consommation foncière en vue du développement futur en agissant sur le renouvellement urbain, les modes d'urbanisation et la protection des terres agricoles et des espaces naturels.

Rappel : le SCoT analyse la consommation passée pour évaluer celle à venir

Analyse comparative des espaces artificialisés en 10 ans (2010-2020) → définition des enveloppes urbaines



Enveloppe urbaine 2010 = bâti présent en 2010 + tampon de 20 m



Bâti construit entre 2010 et 2020



Localisation du bâti construit → extension ou densification ?



Superposition des enveloppes urbaines 2010 et 2020

- Enveloppe urbaine 2010 = 3620 ha
- Enveloppe urbaine 2020 = 4519 ha

→ La consommation foncière entre 2010 et 2020 a été de **899 ha**, soit **90 ha/an** toutes activités confondues.

Le **DOO** doit chiffrer des **objectifs de limitation** de cette consommation.

Enjeux : Limiter la consommation foncière au regard de la dernière décennie tout en permettant un développement de chacun en cohérence avec l'armature territoriale

Proposition du principe de « l'enveloppe urbaine » : offrir des capacités de développement aux communes tout en contenant l'urbanisation sur la période 2020-2040

DEFINITION

L'enveloppe urbaine du SCoT contient les capacités d'urbanisation des communes à horizon 2040.



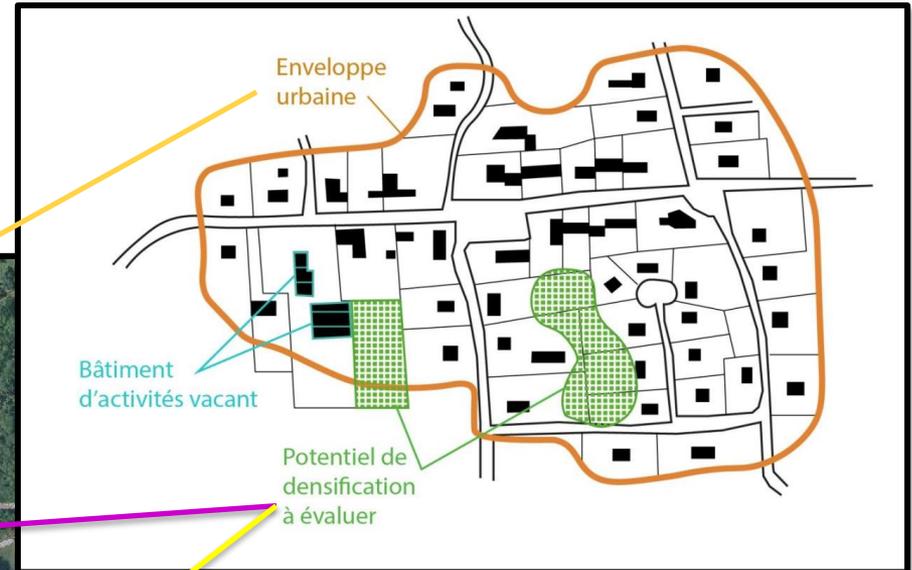
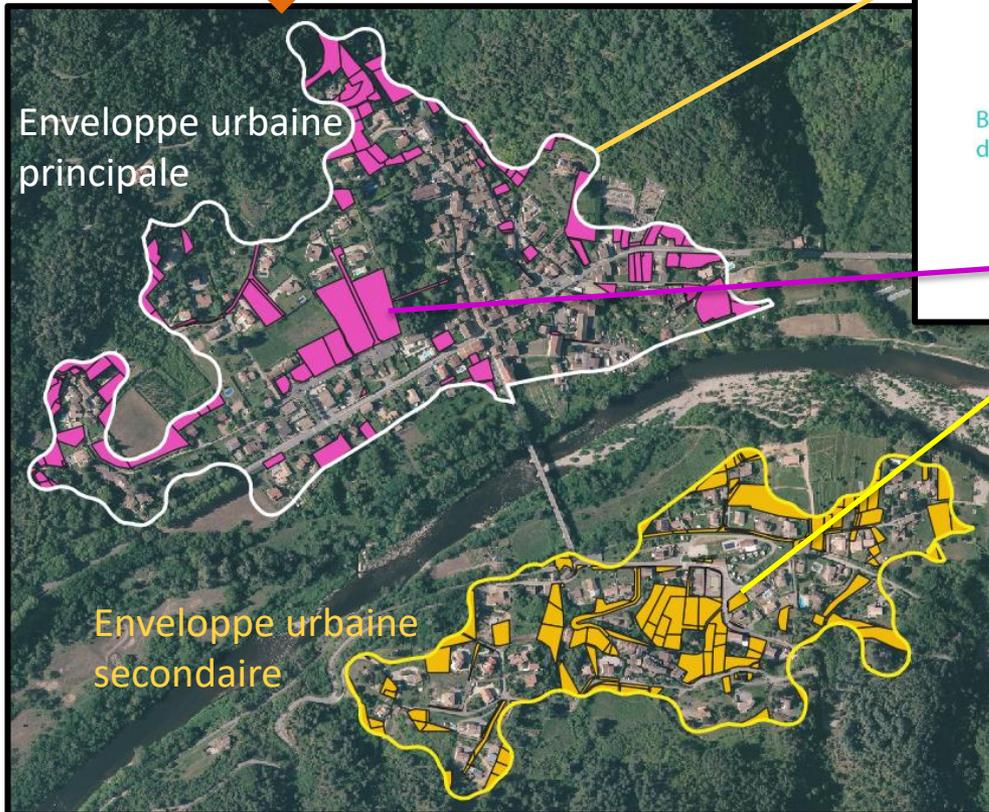
Intégration des espaces hors enveloppe dans le potentiel urbanisable



Une **enveloppe globale** définie à l'échelle et en partenariat avec chaque commune qui sécurise le foncier agricole, limite l'étalement urbain, favorise la densification, prend en compte les trames écologiques, intègre les risques, etc.

Le SCoT doit identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU(i) doivent analyser les capacités de densification et de mutation

Principe de l'enveloppe urbaine =
Offrir une réponse à la nécessité de densifier le tissu urbain existant attendu dans un SCoT



Cette approche permettrait d'offrir environ 850 ha pour l'urbanisation des 20 prochaines années, soit une division par deux de la consommation foncière des 10 dernières années tel que demandé aux SCoT.

3

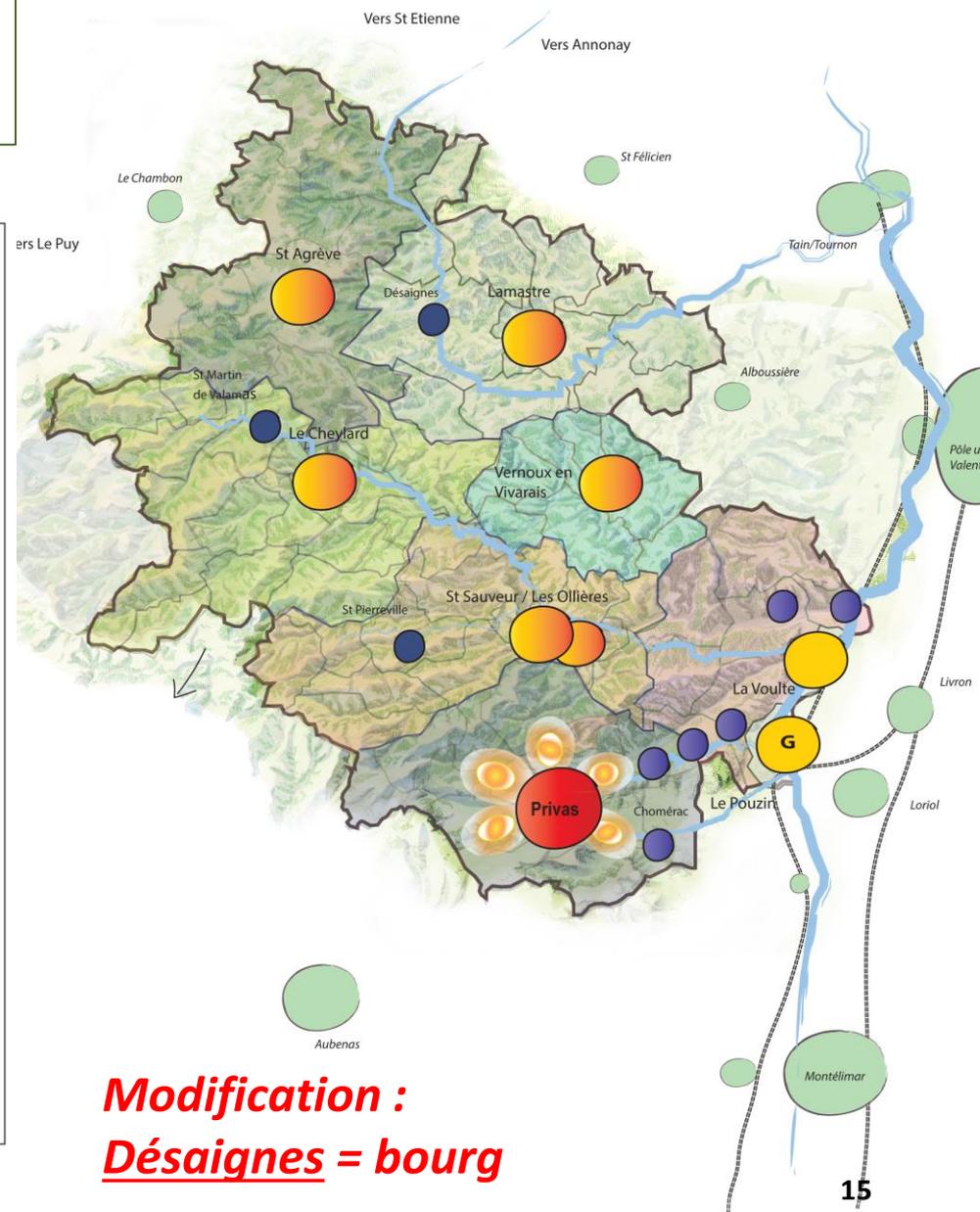
Armature territoriale



« Organiser le territoire »

PADD = 1-2 Une organisation territoriale solidaire qui affirme la place des bassins de vie et le rôle fédérateur des leurs villes centres

Légende : armature territoriale carte SCoT Centre Ardèche PAS 2021



DEFINITIONS

Bassins de vie : le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Villes : communes centres des bassins de vie qui concentrent l'habitat, les équipements et les services structurants. La définition de l'INSEE caractérise ces communes comme des « bourgs ». (*Lamastre, Le Cheylard, Le Pouzin, La Voulte, St Agrève, St Sauveur/Les Ollières, Vernoux en Vivarais*).

Bourgs : trois communes distinctes en termes de fonctionnement et de taille mais qui disposent de services et d'équipements permettant de soutenir les villages autour à une échelle plus fine que le bassin de vie. Elles jouent un rôle de relais pour les villes (*Désaignes, St Martin de Valamas et St Pierreville*)

Villages : communes majoritaires parfois constituées de hameaux. Leur niveau d'équipements et de services faible voire inexistant induit des relations d'interdépendance avec leur ville centre/bourgs du bassin de vie.



Bourgs



Péri-urbains



Privas

Villages



Villes



Pôle urbain



DEFINITIONS

Pôle urbain : celui de Privas correspond à la définition de l'unité urbaine de l'INSEE soit un ensemble urbain présentant une continuité bâtie d'au moins 200 mètres et un nombre d'habitants supérieur à 2000. (*Allissas, Coux, Lyas, Privas, St Priest, Veyras*).

Le pôle urbain compte près de 15 000 habitants au 1^{er} janvier 2020, soit presque 1/4 de la population du SCoT.

Communes périurbaines : communes sous l'influence de plusieurs pôles urbains et qui ont connu ces dernières années une dynamique de développement en termes d'habitat notamment. (*Beauchastel, Chomérac, Flaviac, Rompon, St Julien en St Alban, St Laurent du Pape*) Ces 6 communes concentrent un peu plus de 10 000 habitants.



PRESCRIPTIONS PRIVAS ET POLE URBAIN

La ville préfecture doit retrouver une démographie positive et tendre vers l'objectif de 10 000 habitants d'ici 2040.

Toutes les communes du pôle urbain doivent renforcer leur urbanisation en privilégiant un urbanisme resserré et bien connecté aux différents services et équipements pour accentuer le caractère urbain du secteur.

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre le développement d'un habitat collectif ou intermédiaire, favorisé en particulier à proximité des arrêts du bus urbain.

Le pôle urbain doit développer le réseau de transports collectifs et l'intermodalité pour améliorer les conditions de déplacements dans et vers le pôle urbain.

Du fait de son rôle structurant à l'échelle supra territoriale, le pôle urbain privadois reçoit de manière préférentielle les équipements de niveau supérieur et structurants pour le territoire et le département. (*définis au X.X*).

DOCUMENT DE TRAVAIL

PRESCRIPTIONS PERIURBAINS

Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux permettent et favorisent le développement urbain des centralités en assurant une mixité des fonctions (commerces, services, logements) pour lutter contre la monospécialisation du territoire.

Les communes périurbaines offrent une gamme intermédiaire d'équipements entre ceux proposés par le pôle urbain/les villes et ceux proposés par les villages.

Du fait de leur positionnement intermédiaire et de leur dynamisme, ces communes sont destinées à recevoir de la population mais dans une moindre mesure que le pôle urbain et les villes de leur bassin de vie. Elles doivent veiller à offrir une offre de logement diversifiée, de l'offre collective et intermédiaire.

PRESCRIPTIONS VILLES

Les villes du SCoT doivent renforcer leur attractivité et retrouver ou maintenir une dynamique démographique.

Les documents d'urbanisme locaux renforcent le développement des centralités urbaines en proposant une mixité des fonctions et un habitat varié et plus dense.

Les villes, du fait de leur positionnement, doivent constituer des lieux privilégiés de vie pour les activités quotidiennes et doivent accueillir des équipements structurants et des services au bénéfice des villages qu'elles polarisent, particulièrement en matière de commerces, santé, scolarité, culture, services publics.

PRESCRIPTIONS BOURGS

Les bourgs doivent jouer un rôle structurant pour les villages qu'ils polarisent. Ces communes doivent accueillir des équipements de proximité (commerces quotidiens, etc.) pour permettre à chaque habitant de se trouver à moins de 15 à 20 minutes en voiture de services de proximité.



DOCUMENT DE TRAVAIL



4 Répartition des logements / mixité sociale



« Accueillir de la population et lui proposer une offre de logement diversifiée et accessible »

Qu'est-ce que le SCoT doit prendre en compte ?

Article L141-7 du Code de l'urbanisme prévoit :
Version en vigueur au 1^{er} avril 2021



- ✓ « Dans le respect d'une **gestion économe de l'espace**, afin de **lutter contre l'artificialisation des sols**, et pour **répondre aux besoins en logement des habitants**, le DOO 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**. »

Qu'est-ce que le SCoT doit prendre en compte ?

Article L141-7 du Code de l'urbanisme prévoit :
Version en vigueur au 1^{er} avril 2021



« Le DOO fixe :

- 1° Les objectifs **d'offre de nouveaux logements**, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;
- 2° 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 ;
- 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;
- 5° Les **objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.**

Objectifs du PADD

Traduction DOO

1 -

Être Acteur du Territoire

OBJECTIF 1 : Promouvoir un développement démographique dynamique permettant de soutenir et développer l'économie locale.

OBJECTIF 2 : Affirmer une organisation territoriale structurante et attractive qui permet un développement cohérent pour chaque bassin de vie.

OBJECTIF 3 : Permettre un parcours résidentiel complet et de qualité sur le territoire en proposant une offre variée de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants actuels et futurs.

OBJECTIF 4 : Construire un nombre suffisant de nouveaux logements et lutter contre la vacance en particulier dans les centres villes, bourgs et villages.

Répartir les logements dans l'armature.

Diversifier l'offre (*formes urbaines, qualité, densité*).

Objectifs territorialisés de remise sur le marché de logements vacants.

2 -

Un Territoire Vivant

OBJECTIF 10 : Produire une offre de logements accessibles à tous.

OBJECTIF 11 : Agir contre la précarité énergétique en promouvant une politique locale de rénovation des logements et de limitation des déplacements.

Objectifs de mixité sociale.

Objectifs de réhabilitation / énergie.

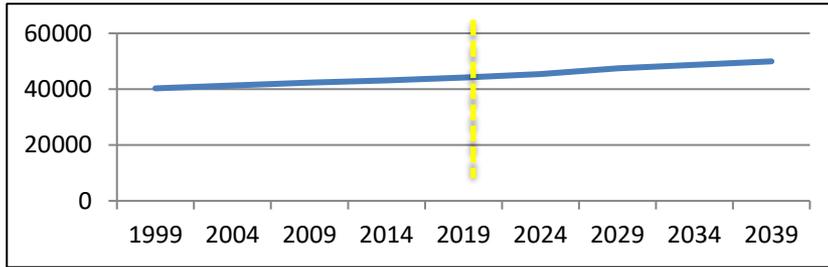
Economiser le foncier.

Obj transversal

OBJECTIF 14 : Limiter la consommation foncière en vue du développement futur en agissant sur le renouvellement urbain, les modes d'urbanisation et la protection des terres agricoles et des espaces naturels.

PADD = 1-1- Un développement démographique dynamique et équilibré

1-1-1- Une répartition différenciée selon les territoires pour permettre à chacun de se développer selon ses capacités.



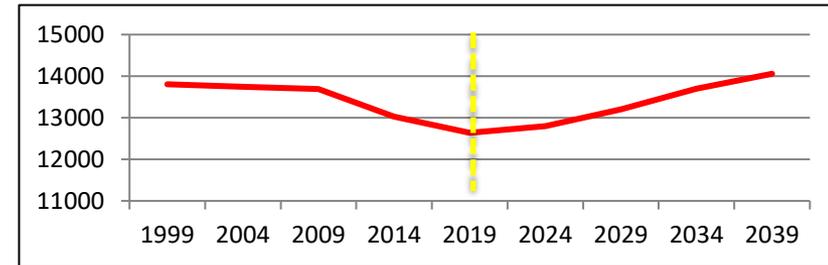
CAPCA : une inversion des tendances

Accueillir plus sur les villes

Ralentir sur les communes périurbaines pour éviter les effets de concurrence

Construire selon les capacités dans les villages, viser une solidarité territoriale

Poursuite des tendances : obj + 256 habts/an

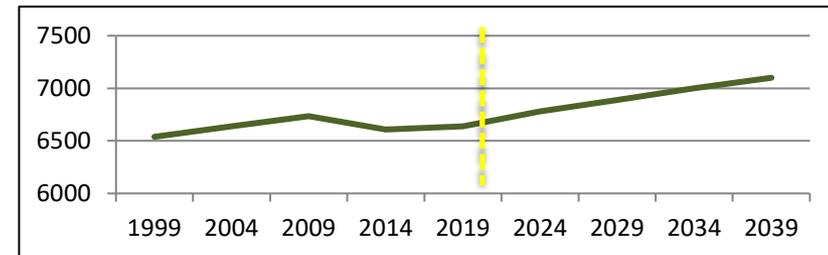


CCVE : une reprise démographique

Accueillir en priorité sur les villes et bourgs

Construire selon les capacités dans les villages, viser une solidarité territoriale

Viser une reprise démographique: obj + 58 habts/an



CCPL : poursuivre la reprise démographique, rééquilibrer l'offre

Accueillir en priorité sur Lamastre puis Désaignes

Construire selon les capacités dans les villages, viser une solidarité territoriale

Poursuivre la reprise : obj + 24 habts/an

Actualisé 2019 INSEE 2017



PRESCRIPTION favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Le SCoT vise à l'accueil d'environ **7100 nouveaux habitants** d'ici 2040.

Le SCoT visera à proposer les conditions favorables à l'accueil de cette population nouvelle en :

- Déterminant le nombre de logements à produire selon la place des communes dans l'armature en lien avec les déplacements,
- Déterminant le nombre d'emplois et en organisant l'accueil des activités économiques sur le territoire (*industrie, commerce, agriculture, tourisme, ESS, etc.*),
- Veillant à la prise en compte des enjeux environnementaux, fonciers, énergétiques, climatiques, des risques, etc.

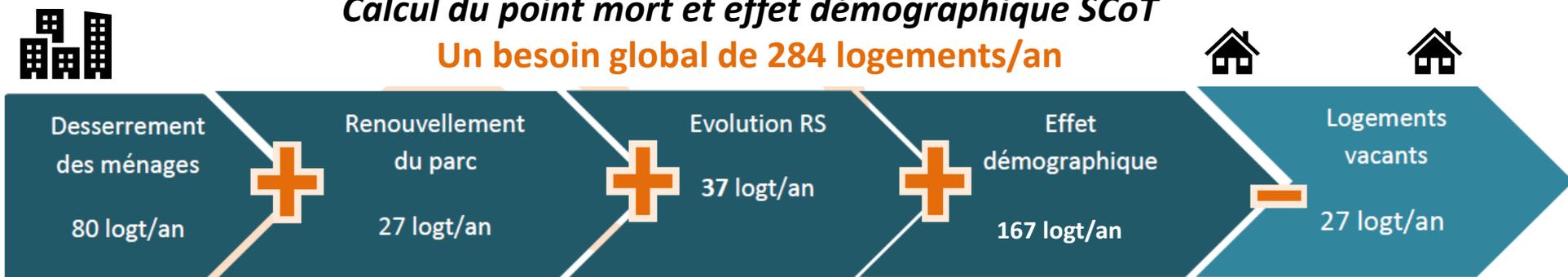
DOCUMENT DE TRAVAIL

Dans le DOO, pas de répartition démographique précise par commune mais traduite en nombre de logements à produire selon la place des communes dans l'armature, emploi, besoin en activité, etc.



Calcul du point mort et effet démographique SCoT

Un besoin global de 284 logements/an



Desserrement des ménages : vers une stabilisation de la taille - 0,35% de diminution par commune limité à 2 pers/ménages

Diminution total pour le SCoT -0,28% (entre 1990 et 2013 -0,64%)

Renouvellement = taux 1/1000 par an, prolongement période précédente (démolition, changement d'usage)

Evolution RS = Pas d'inflexion des tendances mais augmentation bloquée pour les communes ayant déjà + de 50% de RS

22% du parc total en 1990, 19% en 2040

Evolution vacance = ramener le taux global à 8%, diminuer de 30% pour chaque commune dans la limite de 6% (*vacance conjoncturelle*)

Passer d'un taux global de 11% à 8%

4

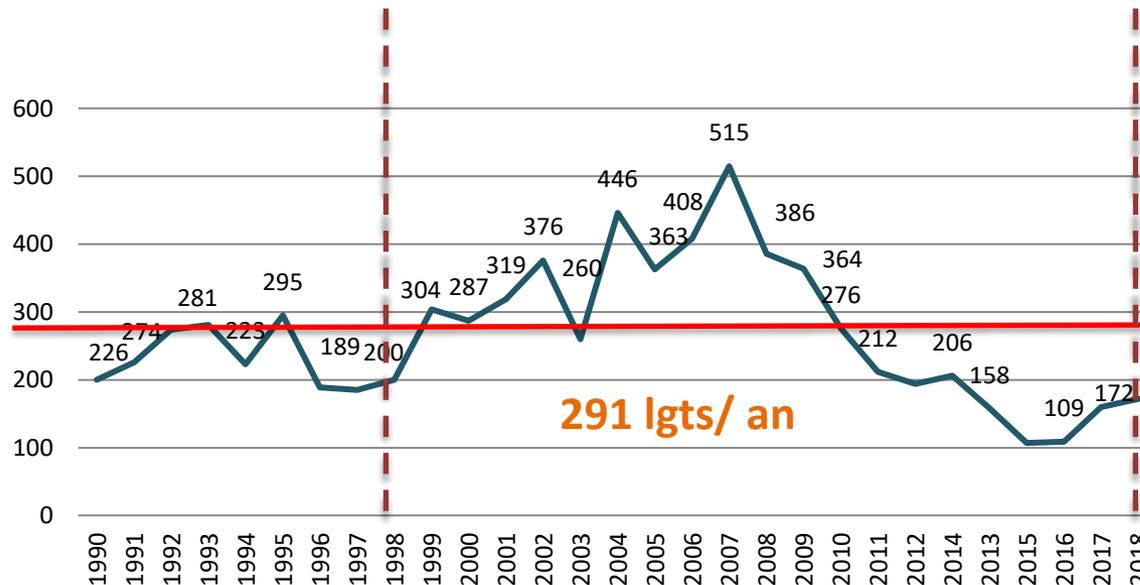
1 - Répartir les logements neufs



PADD = 1-3-1-2- Développer une offre de logements qui réponde aux besoins

prévoir la construction d'environ 5600 nouveaux logements d'ici 2040 et les répartir de manière équilibrée au regard de l'armature territoriale définie

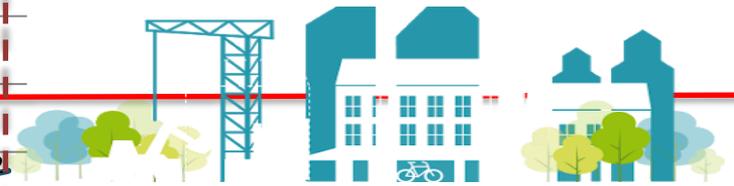
Logements commencés 1990-2018 (Sitadel)



291 lgts/ an

Logements à produire 2019-2040

Centre Ardèche
SCoT



Environ 284 lgts/ an

2040



Même rythme de construction mais en consommant moins de foncier, en construisant autrement (formes urbaines/densité....)



Répartition selon le travail « point mort et effet démographique » qui intègre des hypothèses de la remise sur le marché de logements vacants selon le taux observé sur les communes.

Cette répartition précise permet de tirer des grandes tendances en terme de ratio à appliquer par groupe de communes.

Base population 2019 (INSEE 2017)

EPCI	Bassin de vie	Polarité	nbr communes	Prod lgt/an 1998-2018	Taux construction/1 000 habts (1998-2018)	Prod lgt/an 2020-2040	Taux construction/1 000 habts (2020-2040)	Traduction DOO ratio/1000 habts (2020-2040)	Prod lgt/ an 2020-2040 SCoT
CAPCA	PRIVAS	Ville préfecture	1	25,1	3,03	40	4,93	5 MINI	40
		Pôle urbain	5	37,2	5,74	31,9	4,94	5 MAXI	32
		Périurbaine	2	27	6,4	20	4,69	4,5 MAXI	19
		Villages	7	7,3	5,1	6,9	4,26	4,5 MAXI	7
	LA VOULTE / LE POUZIN	Villes	2	23,7	3,03	38	4,89	5 MINI	38
		Périurbains	4	32,1	5,35	26,3	4,39	4,5 MAXI	26
		Villages	3	6,5	5,44	2,86	2,41	2,5 MAXI	3
	VERNOUX EN VIVARAIS	Ville	1	10,15	5,18	10,25	5,23	5 MINI	10
		Villages	6	9,1	6,52	6,2	4,12	4 MAXI	6
	ST SAUVEUR / LES OLLIERES*	villes	2	7,7	3,66	10,9	5,18	5 MINI	10
		Villages	9	11,8	5,07	10	4,29	4,3 MAXI	10
			TOTAL	42	197,65		203,31		
CCVE	LE CHEYLARD	Villes	1	11,35	3,84	14,1	4,77	5 MINI	14
		Bourg	2	5,25	3,16	7,2	4,33	4,3 MINI	7
		Villages	19	18,05	4,57	14,1	3,57	4 MAXI	14
	SAINT AGREVE	Ville	1	11,95	5,07	12,8	5,43	5 MINI	12
		Villages	6	9,3	5,52	6,5	3,77	4 MAXI	7
		TOTAL	29	55,9		54,7			54
CCPL	LAMASTRE	Ville	1	9,15	3,94	11,8	5,09	5 MINI	12
		Bourg	1	5,95	5,4	5,4	4,86	4,5 MINI	5
		Villages	9	22	8,42	11,3	4,32	4 MAXI	12
			TOTAL	11	37,1		28,5		
		TOTAL	82	290,65		286,51			284

* BV St Sauveur : 2 villages et 1 Bourg dans la CCVE



Répartition de la construction neuve par EPCI / BV / armature

Base population 2019 (INSEE 2017)

EPCI	Polarité	Traduction DOO ratio/1000 habts (2020-2040)	Prod lgt/ an 2020-2040 SCoT
CAPCA	VILLES PRIVAS	5 MINI	40
	POLE URBAIN	5 MAXI	32
	PERIURBAIN	4,5 MAXI	45
	VILLES	5 MINI	58
	VILLAGES	4 MAXI	26
>TOTAL			201
CCVE	VILLES	5 MINI	26
	BOURGS	4,5 MINI	7
	VILLAGES	4 MAXI	21
	>TOTAL		
CCPL	VILLE	5 MINI	12
	BOURG	4,5 MINI	5
	VILLAGES	4 MAXI	12
	>TOTAL		

284



Pôle urbain Privadois :

5 logements / an / 1000 habitants minimum pour Privas
5 logements/an/1000 habitants maximum pour les autres communes



Villes :

Le Pouzin, La Voulte, Vernoux, St Sauveur/Les Ollières, Le Cheylard, Lamastre, St Agrève
5 logements / an / 1000 habitants au minimum



Communes périurbaines :

Chomérac, Flaviac, St Julien en St Alban, Rompon, Beauchastel, St Laurent du pape
4.5 logements / an / 1000 habitants au maximum



Bourgs : *St Martin de Valamas, St Pierreville, Desaignes*
4.5 logements / an / 1000 habitants au minimum



Villages :

4 logements / an / 1000 habitants au maximum



DOCUMENT DE TRAVAIL

SCoT Centre Ardèche, réalisation SYMCA 2021



Base population 2019 (INSEE 2017)

PRESCRIPTION soutenir la construction de nouveaux logements.

Le SCoT retient un objectif de production de 284 nouveaux logements en moyenne et par an entre 2020 et 2040 soit 5680.

Cet objectif est réparti entre les intercommunalités : CA Privas Centre Ardèche, CC Val'Eyrieux et CC du pays de Lamastre selon la répartition du tableau ci-après.

	Lgt/an	
CAPCA	201	70%
CC VE	54	19%
CC PL	29	11%
TOTAL	284	100%

DOCUMENT DE TRAVAIL

Cette répartition au sein des intercommunalités est déclinée selon la place des communes dans l'armature et selon un ratio au prorata de la population communale (*carte ci-avant*).

Les capacités globales de constructions peuvent être redistribuées entre les communes dans le respect de l'armature territoriale dans le cadre des PLH ou PLUI-H :

- La répartition des objectifs entre villages est possible en tenant compte des équipements (école, commerce, accessibilité, eau potable, assainissement...);
- La répartition des objectifs entre les communes du pôle périurbaines est possible en tenant compte des équipements, emplois, mais également de leur desserte en TC;
- Les capacités de constructions ne peuvent être redistribuées entre les différentes classes de l'armature;

Les PLH peuvent ajuster la répartition de la production sur deux programmations (12 ans).

En l'absence de PLH et PLUI-H, les objectifs de constructions ne peuvent être redistribués et restent déclinés au prorata de la population communale.

4

2 – Remettre sur le marché des logements vacants / réhabiliter

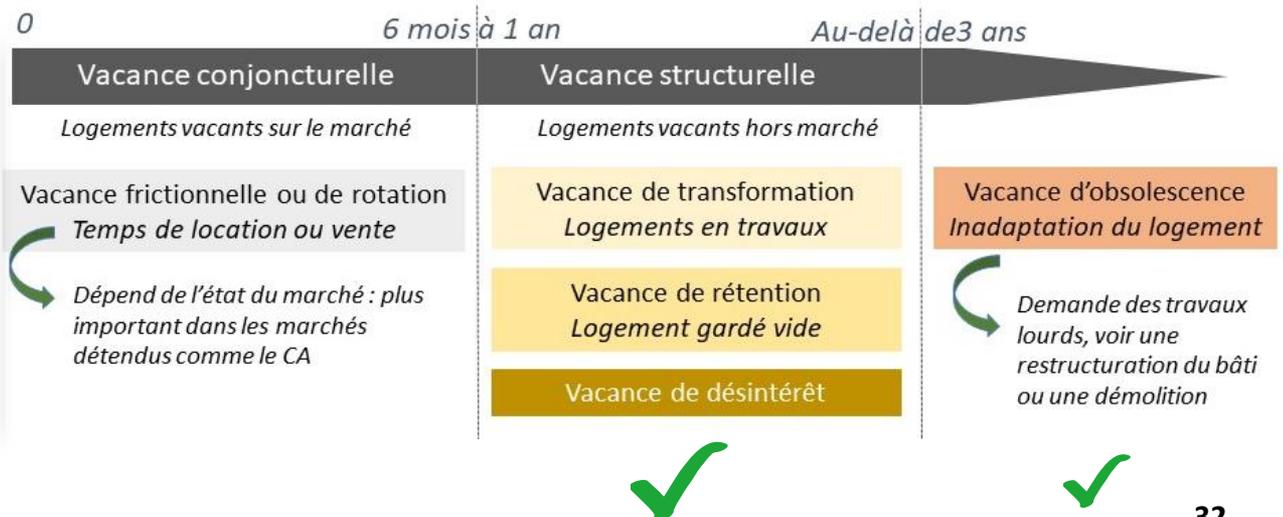


PADD = 1-3-1-2- Développer une offre qui réponde au besoin
Développer une politique de lutte contre la vacance, se donner un objectif chiffré réaliste de remise sur le marché de ces logements.

Objectif du SCoT : produire sans nouveau foncier et renouvellement urbain.

Objectifs concernant la vacance =

- ✓ Diminuer de 30% pour chaque commune dans la limite de 6% (*vacance conjoncturelle*)
- ✓ Passer d'un taux global de **11% à 8%**
- ✓ Remettre sur le marché 27 logements par an en moyenne d'ici 2040 soit environ 540 logements.



PRESCRIPTION accueillir sans mobiliser de foncier

Afin de conforter l'orientation qui vise à prioriser la requalification et le réinvestissement de l'existant dans tout projet de développement, les objectifs de remise sur le marché des logements vacants à hauteur de 30% pour chaque commune (dans la limite de 6% de vacance) est déjà décompté du potentiel de logements neufs à construire.

Les communes qui s'engageraient dans une politique de reconquête plus ambitieuse ne perdent pas leur capacité globale de logements neufs, elles accueilleront simplement plus de population.

PRESCRIPTION lutter contre la vacance dans le parc social

Les collectivités doivent mener une action spécifique avec les bailleurs sociaux sur les secteurs de Val'Eyrieux et du Pays de Lamastre pour la remise sur le marché des logements vacants qui constituent le plus grand potentiel de logements à reconquérir en mettant en œuvre les outils adéquats (*réhabilitation, adaptation des logements, vente, démolition /reconstruction*).

PRESCRIPTION remettre sur le marché les logements vacants

Les PLH et les documents d'urbanisme locaux doivent affiner les objectifs déclinés par EPCI et mettre en œuvre les politiques adéquates.

Objectif de remise sur le marché de logement en 2040 :

	Objectif 2040	Lgt/an
CAPCA	Environ 300	15
CC VE	Environ 200	10
CC PL	Environ 40	2
TOTAL	540	27

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer à minima la remise sur le marché de 30% des logements vacants (dans la limite de 6%) à partir de 2020.

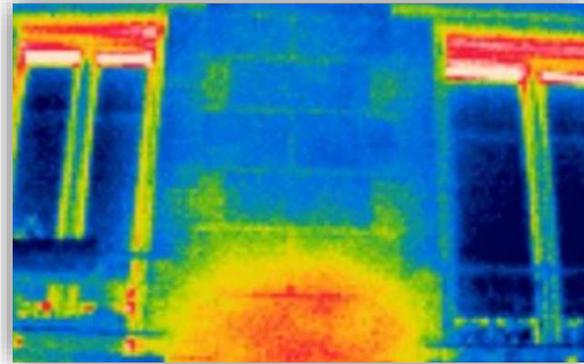


PADD : 2-1-2-1- Réhabiliter les logements anciens en intégrant des objectifs de performances énergétiques (viser la sobriété énergétique)

Objectif du SCoT : la réhabilitation participe à la remise sur le marché des logements vacants et donc à une production de logements de qualité sans nouveau foncier.

Objectifs concernant la réhabilitation =

- ✓ **Pas d'objectif chiffré défini dans le PADD,**
- ✓ **Agir contre la précarité énergétique,**
- ✓ **Cibler les logements construits avant 1975 qui représentent les 2/3 des logements,**
- ✓ **Objectifs de loi TECV : réduction de 50% de la consommation énergétique à horizon 2050 (les 2 postes les plus consommateurs étant l'habitat (41%) ,et le transport routier (26%) + SRADDET**



PADD : 2-1-2-1- Réhabiliter les logements anciens en intégrant des objectifs de performances énergétiques (viser la sobriété énergétique)

PRESCRIPTION favoriser la réhabilitation énergétique des logements.

Pour permettre la réhabilitation des logements anciens, les collectivités locales doivent s'inscrire dans les objectifs du SRADDET avec une vigilance particulière pour les logements construits avant 1975 et les secteurs les plus dégradés.

Les PLH et les documents d'urbanisme locaux doivent affiner ces objectifs et mettre en œuvre les politiques adéquates.

RECOMMANDATION Mobiliser les outils

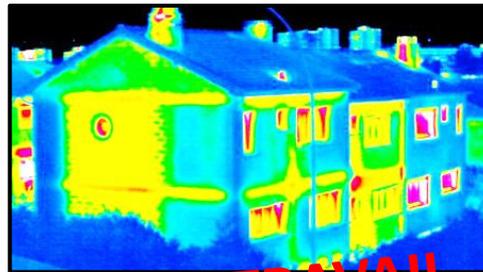
Les collectivités peuvent se saisir des différents outils à disposition pour atteindre ces objectifs : PLH, OPAH, PCAET, TEPOS.

Le Service Public de Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) est également mobilisable.

PRESCRIPTION mener une politique active de réhabilitation des centres villes, bourgs et villages.

Les collectivités inscrivent leurs actions de réhabilitation énergétique du parc de logements anciens en les intégrant prioritairement aux dispositifs transversaux (logements, commerces, équipements) qui visent à redynamiser les centres bourgs (Cœur de ville, Petites villes de demain ou toute autre stratégie locale de redynamisation).

Il s'agit également de réhabiliter les secteurs, ilots urbains ou quartiers présentant des dysfonctionnements en termes de qualité de l'habitat, de cadre de vie, cumulant des problématiques sociales, environnementales et urbanistiques.



Autres prescriptions spécifiques dans le volet énergie (« viser la sobriété énergétique ») : favoriser les réseaux de chaleur, production EnR, etc.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4

3 – Produire des logements abordables



Mixité sociale / parcours résidentiel

PADD = 2-1-1- Permettre à tous d'accéder à un logement :**2-1-1-1 : proposer une offre de logements locatifs sociaux privés ou publics;****2-1-1-2 : proposer une offre de logements adaptés aux situations particulières**

Objectif du SCoT : répondre aux besoins de tous les habitants et à l'obligation de mixité sociale dans l'habitat, faciliter le parcours résidentiel qui accompagne le parcours de vie.

Objectifs concernant les logements abordables =

- ✓ **Produire une offre de logements abordables accessibles à tous : logements à destination des jeunes, des personnes âgées, personnes en situation de handicap, etc.**
- ✓ **Territorialiser : prendre en compte les contextes de chaque bassin de vie (besoins en réhabilitation, secteur en demande...)**
- ✓ **Promouvoir un mode d'urbanisme solidaire pour l'accès aux équipements, emplois, etc.**



*Exemple : Résidence Royer, Accons
5 logements réhabilités, Ardèche Habitat*

DEFINITIONS

- **Les logements en accession sociale à la propriété** = noter une recommandation sur leur prise en compte mais pas une territorialisation.

- **Les logements locatifs abordables** : définition

- Logements locatifs sociaux publics définies par le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Logements locatifs privés conventionnés par l'ANAH (loyers maîtrisés)
- Logements communaux à condition que le montant du loyer correspondent au loyer « PLUS » (*prêt locatif à usage social*) et que les ménages logés entrent dans les critères d'attribution d'un logement locatif social (conditions de ressources).



Ex : Les Ollières sur Eyrieux, Résidence le Moulinage Rocheberg
Immeuble neuf + réhabilitation, Ardèche Habitat

Données par EPCI

	Parc logements locatifs abordables			Logts vacants total	Logts HLM vacants
	Parc HLM	Conventionné privé	Conventionné communal		
CAPCA	14%	3%	1%	10%	3,3%
CCVE	8,3%	2,1%	1,2%	13%	16,6%
CCPL	7,9%	1,1%	0,5%	8%	13,6%
SCoT	11,8%	2,3%	0,9%	10%	6%
Ardèche	9,1%	0,01%	0,7%	9%	5,6%

Source INSEE2016 – RPLS

CAPCA :

+ d'offres et - de vacance

= une demande présente, un parc à développer.

CCVE et CCPL :

une offre présente à maintenir et des logements vacants à reconquérir grâce à l'accueil de population,



Ex : St Agrève –
Résidence pré de la ville
ADIS

ENJEUX : une offre à adapter aux besoins et à la demande selon les secteurs, une offre à diversifier (*réhabilitation de logements vacants, constructions neuves...*), un accompagnement des collectivités à organiser

Les logements locatifs abordables : zoom parc public

Compte rendu du comité d'experts du 3 octobre 2019 / bailleurs sociaux / DDT-DDCS

- **La demande** : tension faible mais des disparités territoriales (*+ de demande sur la CAPCA en particulier les secteurs La Voulte/Le Pouzin*)
- **La vacance du parc** : importante sur les communes de Lamastre, Le Cheylard et St Martin, moindre sur St Agrève, alors que le parc a fait l'objet de réhabilitation lourde. Ces logements ne répondent plus à la demande (*faible sur ces secteurs*), concurrence avec un marché détendu et accessible.
- **Réhabilitation** : la grande majorité du parc est déjà réhabilitée (*normes thermiques, diminution des charges*). Les bailleurs sont intéressés par les opérations de réhabilitations en centre bourg et villages (dites « **acquisition-amélioration** ») à condition que les collectivités locales accompagnent les démarches.
- **Démolition** : pas de prévu sur le territoire, le parc a été réhabilité.
- **Vente HLM** : *non abordée mais à développer.*
- **Difficultés de développement rencontrées par les bailleurs** : *maitrise foncière (besoin des collectivités), taille des opérations (pas possible en dessous de 4 logements), facilité à travailler sur les territoires organisés (PLH) qui donnent des perspectives de développement et une visibilité financière.*

PADD = 2-1-1- Permettre à tous d'accéder à un logement :
2-1-1-1 : proposer une offre de logements locatifs sociaux privés ou publics;

PRESCRIPTION conforter la présence de logements abordables

Afin de répondre aux besoins en logements des ménages modestes, chaque collectivité doit se donner les capacités et les moyens :

- Pour la CAPCA : d'accroître son parc de logements locatifs sociaux en partenariat avec les financeurs du logement, c'est-à-dire l'État, les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales, etc.

Produire au moins 20% de logements abordable dans l'offre nouvelle (construction neuve et réhabilitation) à l'horizon 2030 (à compter de 2020). Cet objectif sera réévalué selon l'évolution des besoins en logements.

- Pour la CCVE et la CCPL : accompagner par une politique volontariste la reconquête des logements locatifs sociaux vacants et l'accroissement modéré de l'offre en fonction des besoins et pour accompagner l'accueil des nouveaux ménages.

Ces politiques de développement de l'offre doivent être déclinées dans les PLH.

DOCUMENT DE TRAVAIL



PRESCRIPTION répartir l'offre de logements abordables.

Le développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux publics et conventionnés privés doit se faire majoritairement sur les villes en priorisant les opérations à proximité des transports en commun et des équipements (*Privas, St Sauveur/Les Ollières, Vernoux, La Voulte et Le Pouzin et dans une moindre mesure sur Lamastre, Le Cheylard et St Agrève qui doivent en priorité mobiliser le parc existant*).

Les villages devront pouvoir accueillir une offre pour répondre à leurs besoins et permettre de maintenir les services et équipements de proximité (villages disposant d'une école et au moins d'un équipement de proximité). Les logements communaux peuvent être mobilisés pour répondre aux besoins ponctuels dans les villages.

RECOMMANDATION intégrer les logements très sociaux

Pour les logements très sociaux à réaliser (PLAI ou privé), les programmations travaillées dans le cadre des PLH doivent se baser sur les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logements et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Ardèche (PDALHPD).

PRESCRIPTION favoriser les outils permettant d'atteindre la mixité sociale de l'habitat.

Les documents d'urbanisme locaux doivent recourir à l'usage de l'ensemble des outils juridiques à disposition afin d'imposer le niveau de mixité sociale souhaité (servitudes de logements, secteurs de mixité, etc.).

Les collectivités peuvent également solliciter les opérateurs de portage foncier comme EPORA pour proposer des terrains aux bailleurs sociaux.



DOCUMENT DE TRAVAIL

PADD = 2-1-1- Permettre à tous d'accéder à un logement**2-1-2 : proposer une offre de logements adaptés aux situations particulières****PRESCRIPTION accompagner le vieillissement**

Pour accompagner le vieillissement de la population, les collectivités doivent favoriser dans leur politique publique :

- La production de logements adaptés aux personnes âgées mais également aux personnes en situation de handicap,
- L'adaptation de logements existants dans les programmes de réhabilitation pour favoriser le maintien à domicile,
- La mixité intergénérationnelle dans les programmes neufs,
- la création d'équipements spécifiques pour personnes âgées ou à mobilité réduite.

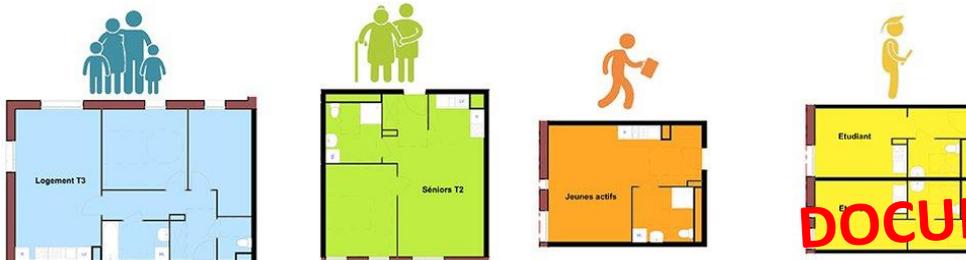
PRESCRIPTION loger les jeunes et les jeunes ménages

Les collectivités doivent permettre l'accès au logement des jeunes à travers notamment le développement d'une offre de logements locatifs accessibles privés et publics à proximité des centralités (accès aux équipements, transports et services).

**PRESCRIPTION garantir l'accueil des gens du voyage**

Les collectivités doivent respecter les obligations de réalisation d'aires d'accueil découlant du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Sur le territoire du SCoT, Privas et La Voulte sur Rhône sont concernées par ses obligations. Elles devront permettre de les intégrer dans leur document d'urbanisme.

**DOCUMENT DE TRAVAIL**

5 Formes urbaines / Densités

Produire des logements diversifiés / économiser le foncier



PADD = 1-3-1-1- Produire des formes d'habitat diversifiées

3-1-1-3- Intégrer la notion de qualité paysagère aux projets de développement

Objectifs du SCoT : nécessité de diversifier l'offre de logement dans sa typologie, l'ambition démographique conjuguée avec la nécessité d'économie de foncier incite à rompre avec les formes urbaines dominantes et proposer des densités plus importantes et plus en harmonie avec les silhouettes des centres villes, des bourgs et des villages.

Objectifs concernant les formes urbaines =

- ✓ Produire une offre de logements diversifiée dans la typologie et la forme,
- ✓ Lutter contre l'étalement urbain et rationaliser/optimiser les raccordements aux réseaux,
- ✓ Territorialiser : prendre en compte les contextes de chaque polarité au sein de l'armature,
- ✓ Prévoir une urbanisation plus dense dans les secteurs desservis par les transports en commun afin d'en optimiser l'usage,
- ✓ S'appuyer sur les éléments structurants du paysage dans les opérations de logements : une qualité des paysages urbains en rapport avec le patrimoine bâti,

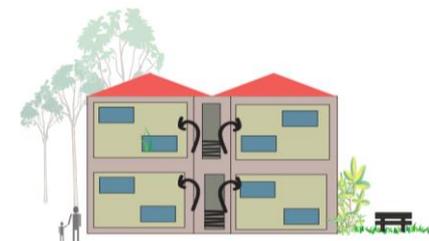


Individuel

Individuel groupé
Accolé



Intermédiaire
(superposé)



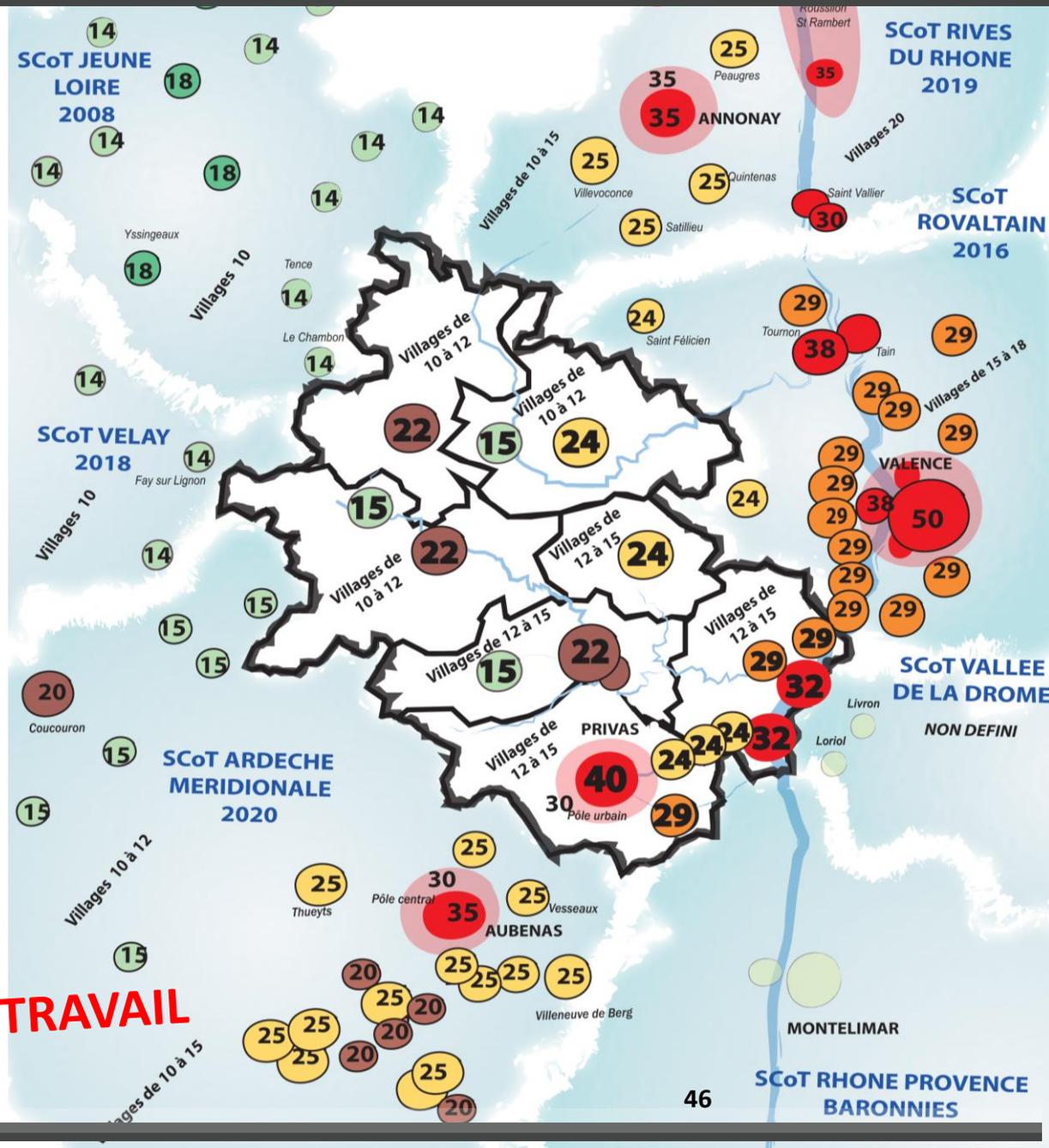
Collectif

Principe de répartition des densités :

S'inscrire dans les dynamiques voisines,

Prévoir des densités plus importantes sur la Vallée du Rhône,

Prévoir une densité plus importante sur Privas, ville préfecture.



DOCUMENT DE TRAVAIL

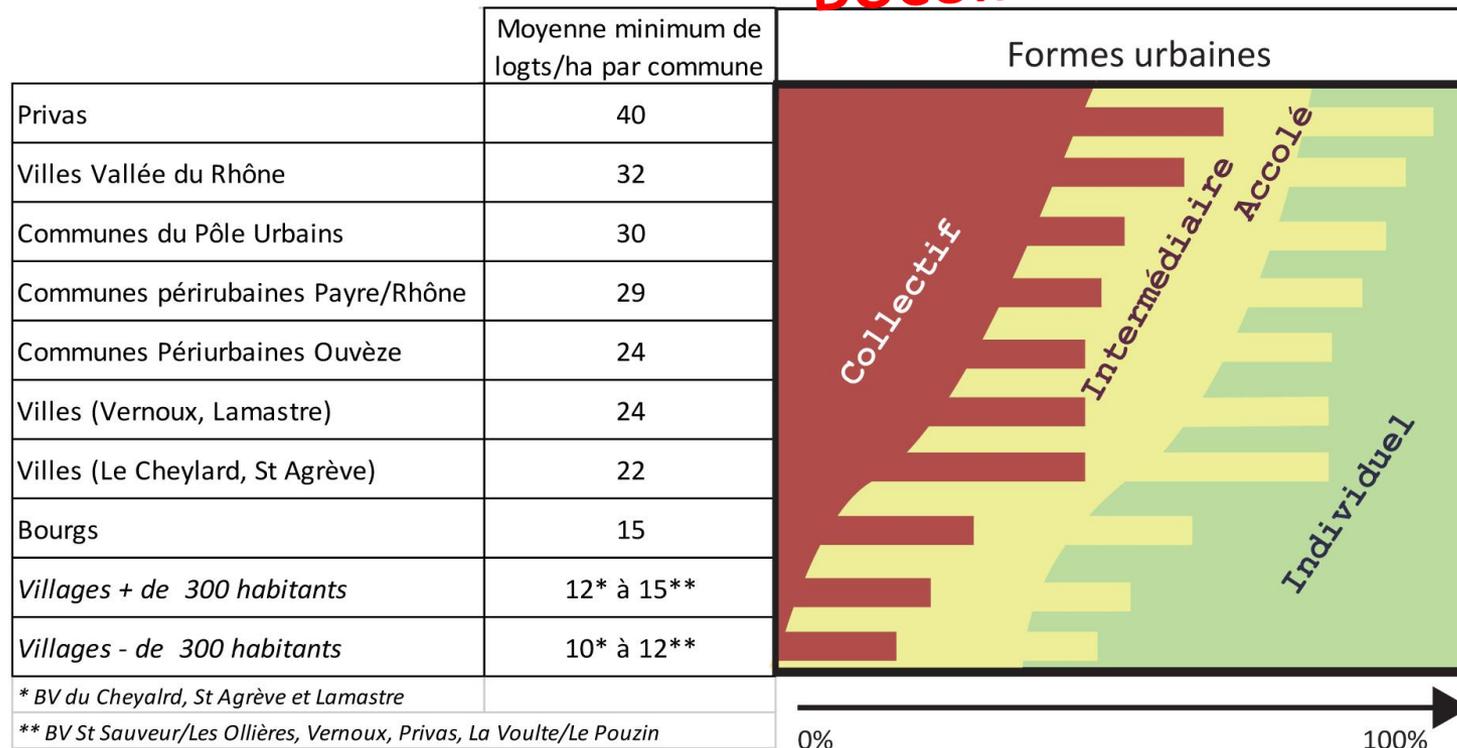
PRESCRIPTION densifier et requalifier pour rompre avec l'étalement urbain.

Afin de limiter la consommation foncière et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de densité et de formes urbaines sont fixés par commune dans le tableau ci-dessous. Ces densités intègrent toutes les opérations au sein de l'enveloppe urbaine définie.

Afin de composer avec l'identité et le cadre de vie de chaque commune, ces objectifs sont nuancés en fonction de l'armature territoriale.

La mise en œuvre de cette orientation doit permettre de contenir la consommation de foncier pour l'habitat à **environ 272 ha (dont XX % en densification et requalification)** pour l'ensemble du territoire à l'horizon 2040.

DOCUMENT DE TRAVAIL



PRESCRIPTION calculer une densité adaptée aux territoires

Les densités affichées correspondent à des densités brutes intégrant les voiries, les espaces publics, les bassins de rétention liés à l'opération.

Ainsi peuvent être exclus de la superficie prise en compte pour le calcul des densités :

- les espaces réservés aux équipements publics à vocation communale ou intercommunale (qui seront intégrés dans l'enveloppe urbaine),
- les principaux espaces libres « non constructibles » à vocation communale ou intercommunale : parcs urbains, équipements sportifs ou de loisirs, espaces grevés par des servitudes ou des risques...

Ces orientations sont applicables à l'échelle de la commune et non à celle des opérations d'aménagement. La commune pourra prévoir des densités différentes selon l'emplacement des opérations et leur proximité aux équipements.

Les objectifs de densité doivent s'accompagner d'un travail sur la présence du végétal et la qualité des espaces publics ainsi que sur l'approche bioclimatique afin de mieux faire accepter ces modes d'urbanisation.



Densité nette



Densité brute

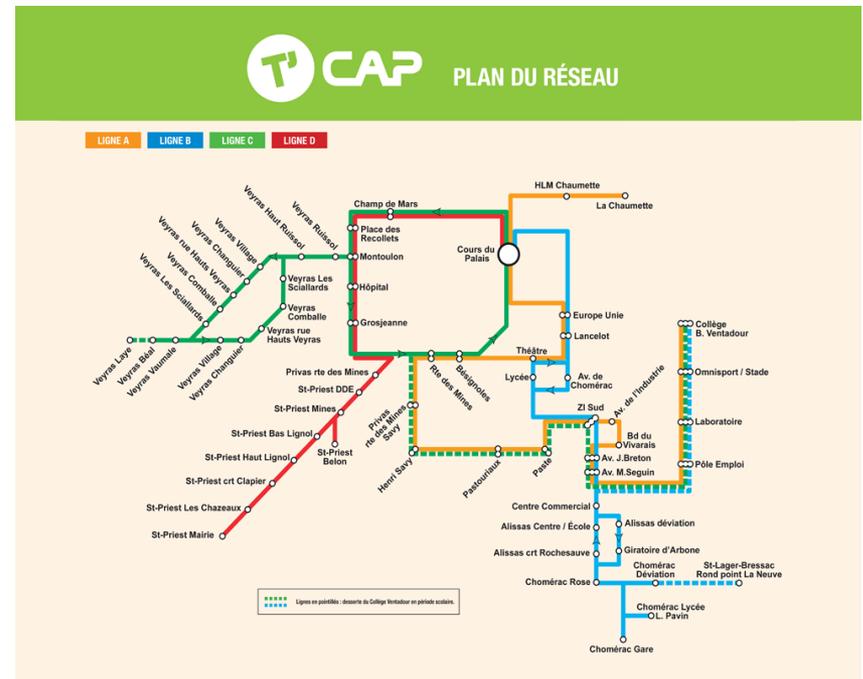
DOCUMENT DE TRAVAIL

PRESCRIPTION densifier à proximité des transports collectifs

Les documents d'urbanisme locaux prévoient des densités plus importantes dans les secteurs desservis par les transports collectifs ou susceptibles de l'être :

- La pôle urbain privadois, les villes Portes Vallée du Rhône, les communes péri-urbaines pour le transport Urbain T'CAP et Vernoux-en-Vivarais pour le transport Urbain CITEA,
- A proximité de la future gare du Pouzin,
- A proximité des axes stratégiques pour la création de TC.

DOCUMENT DE TRAVAIL



PRESCRIPTIONS analyser les capacités de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines.

Les constructions nouvelles devront être situées dans **les enveloppes urbaines** définies par commune.

Dès lors qu'une modification ou une révision du document d'urbanisme d'une commune est susceptible d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU), une zone naturelle (N) ou agricole (A) qui se trouveraient au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, les communes devront réaliser une étude précise de densification des zones déjà urbanisées, ainsi que du potentiel d'urbanisation des friches urbaines. Celles-ci devront être mobilisées en priorité.

L'étude de densification veillera notamment à mesurer le potentiel foncier des zones d'habitat individuel diffus, de façon à en optimiser le foncier. Cette étude prendra en compte la proximité aux centralités, aux commerces et zones d'activités, aux équipements publics les plus proches, la question des risques, la Trame Verte et Bleue, la desserte en transport en commun, les modes de déplacements doux, les réseaux secs et humides (assainissement, adduction d'eau potable, gestion des eaux pluviales), le paysage.

DOCUMENT DE TRAVAIL

RECOMMANDATION encourager la densification pavillonnaire.

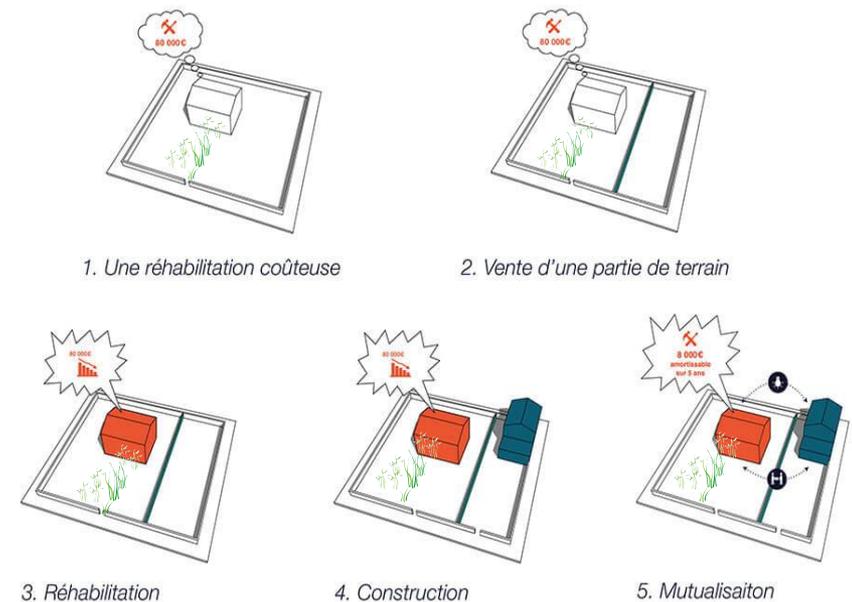
Le SCoT encourage les démarches BIMBY qui visent à densifier la ville via les quartiers pavillonnaires. Il s'agit d'une densification douce qui offre une alternative à l'étalement urbain pour construire de nouveaux logements types maisons individuelles ou intermédiaires.

Il s'agit également d'une démarche participative puisqu'elle donne aux habitants un rôle fort de maître d'ouvrage de production d'habitat, qui renforce également les collectivités dans le portage de leur politique urbaine fondée sur la mise en synergie des projets des habitants (dans la vente de leur parcelle) et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction créatrices d'emplois.

Dans les documents d'urbanisme locaux, les communes peuvent accompagner le développement de la démarche BIMBY en adaptant les règles du document d'urbanisme qui pourraient lui être contraires (marges de recul, limites séparatives, etc.)

DEFINITION

L'action « *Bimby* » (ou « *Build in my backyard* », c'est-à-dire « *Construire dans mon jardin* ») est une démarche qui vise à favoriser la création de logements sans étalement urbain, sur des parcelles déjà bâties à l'initiative de l'habitant.



DOCUMENT DE TRAVAIL

Les actions transversales traitées dans les thématiques à venir :

- Déplacements : densité à définir à proximité des transports collectifs, organiser les dessertes, etc.
- Actions dérèglement climatique : lutter contre les ilot de chaleurs urbains, trame verte urbaine et trame brune, maraichage, etc...
- Production d'EnR : action des collectivités, etc.
- Dimension paysagère : soigner les entrées de ville, prendre en compte le bâti existant, etc.

Exemple trame brune/ trame verte urbaine : « le boulevard de Bésignoles à Privas est devenu depuis 5 ans une rue-jardin. Un concept qui ne demande qu'à faire des petits... »

