

Objet	Commission SCoT « DOO, consommation d'espace, volet habitat »
Date	03/11/2022 – 17h30
Personnes présentes	<ul style="list-style-type: none"> • Maurice LAUGIER, Président • Jean-Louis CHABAUD, Vice-Président délégué au SCOT • Olivier DUSAUTOIS, DGS • Sandrine BOUCHET, DGA • Audrey BOUFFIÉ, cheffe de projet SCoT • Patrice GOYER, PLANèD – EcoVia, Directeur d'études • Camille LE FLOCH, PLANèD, Directrice d'études • Claude CAUVIN (Allons) • Fabien LORENZI (Allons) • Philippe BIANCO (Allos) • Marion COZZI (Annot) • Baptiste GAGLIO (Demandolx) • Michèle BIZOT-GASTALDI (La Palud-sur-Verdon) • Philippe MARRANGES (Castellane) • Claude CAMILLERI (Castellet-lès-Sausses) • Jean-Marc VINCENT (Castellane) • Serge PRATO (Saint-André-les-Alpes) • Marcel DALMAS (St-Jacques) • Thierry COLLOMP (Saint-Julien-du-Verdon) • Jean-Louis SILVY (Tartonne) • Sébastien RISOLI (Chaudon-Norante) • Gerard COLLOMP (Blieux) • Philippe MARANGES (Castellane) • Christophe PETRACCHI (Thorame-Haute) • Jean-Marie SGARAVIZZI (Thorame-Haute)
Personnes absentes excusées	<ul style="list-style-type: none"> • Maxime LANTELME (Allos) • Pascal DOL (Angles) • Jean MAZZOLI (Annot) • Philippe RIGAULT (Annot) • Richard BRARD (Barrême) • Thérèse PONROUCH (Beauvezzer) • Jean Louis SCHELOTTO (Braux) • Marcelle COSTE (Braux) • Nina JONKER (Castellane) • Sandra LEPLEUX (Castellane) • Bernard LIPERINI (Castellane) • Hervé BOUFFARD-ROUPE (Clumanc) • Magali SURLE-GIRIEUD (Colmars-les-Alpes) • Lucas GUIBERT (Entrevaux) • Damien ROBUTTE (Méailles) • Vanessa SEBASTIANI-MAYAFFRE (Peyroules) • Maxime AUDIBERT (Rougou) • Frank DRAGONNEAU (Sausses) • Gilles DURAND (Senez) • Jean-Pierre LOMBARD (Soleilhas) • Sandra MAUREL (Tartonne) • Bruno BICHON (Thorame-Basse) • Anabel ONCINA (Val de Chalvagne) • Martial JOUBERT (Vergons)

	<ul style="list-style-type: none">• Laurent ROUX (Villars-Colmars)
Personnes absentes	<ul style="list-style-type: none">• Thierry VIALE (Clumanc)• Jean-Charles ŒIL (La Garde)• Geoffrey STEVENARD (Saint-Pierre)• Monique JANIN (Thorame-Basse)• Christophe REY (Ubraye)

Note : diaporama joint au présent relevé de conclusions.

Introduction par Jean-Louis CHABAUD, Vice-Président délégué au SCoT

Les enjeux de la consommation d'espace s'inscrivent dans la logique qui a été développée jusqu'à présent dans le SCoT et sont inscrits dans notre PAS :

- Redynamiser nos centres bourgs ;
- Rapprocher les activités (commerces et services...) des habitants grâce à notre armature urbaine afin de limiter les déplacements ;
- Préserver au mieux nos espaces naturels et agricoles.

Les principes des objectifs de réduction de la consommation d'espace que l'on va aborder aujourd'hui dans l'atelier, rejoignent cette logique : avant de s'étendre, regardons ce qu'il est possible de faire avec l'existant - les logements vacants, les espaces disponibles...

L'objectif de l'atelier est donc ce soir d'expliquer les principes, puis d'en discuter et de les travailler ensemble lors d'une prochaine réunion qui aura lieu le 1^{er} décembre 2022.

Déroulé de la séance de travail

- La séance de travail a démarré avec **un exposé en plénière présenté par Camille LE FLOCH et Patrice GOYER de PLANED/ECOVIA** (diaporama joint à ce compte-rendu) ;
- Puis, étape par étape, un **échange avec les participants** s'est engagé au fur et à mesure de l'avancée de la présentation.

Contenu de la présentation

La présentation s'est déroulée en trois grandes étapes :

1. **Dans un premier temps** : un exposé des principes de la réduction de la consommation d'espace tels que définis par la Loi Climat et Résilience. Il s'agissait d'un temps de pédagogie ;
2. **Dans un deuxième temps** : une première **déclinaison des objectifs « Climat Résilience » appliqués au territoire, selon une approche descendante**. Il s'agit d'une approche d'ensemble selon une méthode macro-territoriale, qui permet de fixer des objectifs de consommation d'espace par grands niveaux de l'armature territoriale, telle que déclinée dans le PAS ; cependant sans vérification « in situ » au niveau des communes ;
3. **Dans un troisième et dernier temps** : une seconde méthode de **mise en œuvre des principes de Climat Résilience en matière de consommation d'espace, qui se base sur une approche d'échelle communale et parcellaire selon une analyse** des tissus urbains. Il s'agit d'une vision plus

opérationnelle, **dite approche ascendante** (on part des analyses terrain pour faire remonter un objectif d'ensemble).

Résumé des échanges

Échanges relatifs à la première partie de la présentation concernant la Loi Climat et Résilience

- La question de la pertinence d'appliquer d'ores et déjà dans le SCoT CCAPV les principes *Climat et Résilience* est posée, alors que la loi risque d'évoluer notamment vis-à-vis de son application sur les territoires ruraux et que le SRADDET n'a pas encore finalisé son travail de répartition par territoire. Ces deux éléments pourraient donner des marges de manœuvre supplémentaires notamment aux territoires ruraux tels que celui du SCoT Alpes Provence Verdon.

Il est rappelé en complément de la remarque, les éléments techniques suivants :

- Il n'y a aucun élément concret pour l'instant qui permet d'envisager un changement de loi ;
- Pour les territoires, il n'y a ce jour aucune garantie que le territoire ait plus de marges de manœuvre avec le SRADDET – il sera toujours possible d'ajuster le SCoT si les arbitrages évoluent au niveau régional en faveur du territoire ;
- Enfin, si le SCoT n'intègre pas le dispositif *Climat Résilience*, il risque de devenir caduc très rapidement.

Nota complémentaire : plus on attend pour valider le SCoT, plus le territoire perd du temps dans la période dérogatoire (2021-2031), ce qui diminue de fait les capacités de consommation d'espace projetées dans le SCoT.

Échanges relatifs à la démarche descendante : application de la Loi Climat et Résilience

- **Remarque sur le positionnement d'Allos :**
 - Allos est positionnée comme une entité à part dans l'armature urbaine. Elle bénéficie d'un traitement à part qui lui donne autant de possibilités de développement en matière de consommation d'espace que l'ensemble du niveau pôle villageois. Ainsi, ne faudrait-il pas revoir la position d'Allos dans le dispositif de l'armature territoriale ? Surtout au vu du contexte de changement climatique, son statut de pôle touristique lié à la neige pourrait être remis en cause ;
 - Le représentant d'Allos précise que le volume attribué en matière d'objectif de consommation d'espace est un minimum au regard des enjeux d'accueil de population de la commune à l'horizon du SCoT.
 - Il est rappelé que ces espaces ciblés devront également intégrer les besoins touristiques et en particulier les aménagements des deux stations.
- **Échanges sur la question des calculs des objectifs du nombre de logements et de leur répartition entre les communes :**
 - Une clarification sur les logements à produire est demandée. Le cas de Castellane est évoqué en exemple : si l'on regarde les tableaux d'objectifs proposés, Castellane pourrait voir son nombre de production de logements réduit par trois comparativement aux nombres de permis de construire signés par an actuellement (de l'ordre d'une vingtaine) ;
 - Il est précisé que ce nombre de logements est issu de l'évaluation du besoin relatif aux objectifs d'accueil de population qui a été travaillé et validé dans la phase PAS ; Il est affiché à l'ensemble du niveau de polarité « pôles principaux » qui comprend Castellane, Saint André et Annot.

Cependant, bien qu'il y ait trois communes sur ce niveau de polarité, il ne faut pas diviser par trois le nombre de logements affiché en objectif. Une règle dans le DOO sera écrite pour répartir les logements en fonction du poids relatif de la dynamique démographique et de la population de la commune dans le niveau d'armature concerné. Ce rédactionnel sera ajusté en séance pour que l'écriture de cette règle de répartition conviennent aux élus du territoire.

Par ailleurs, il est rappelé que le SCoT s'impose de façon formelle uniquement sur les objectifs de modération de la consommation d'espace. Le nombre de logements à produire est laissé à l'appréciation des communes selon les principes de subsidiarité (intérêt général de la commune) et de compatibilité avec le SCoT, tels que rappelés par le Conseil d'État dans un arrêté de décembre 2018. Ainsi, il est tout à fait possible de produire plus de logements à partir du moment où les objectifs de réduction de l'espace sont bien atteints.

Enfin, ce travail de « ventilation » des objectifs par niveau d'armature permet de disposer d'un outil de répartition sur le territoire des principes *Climat et Résilience* en la matière. En l'absence de SCoT, les principes de réduction de consommation d'espace et du Zéro Artificialisation Net (ZAN) portés par la loi, s'appliqueraient directement aux communes de façon uniforme. Le SCoT dispose ainsi d'un effet « écran » à la loi, et deviendra une fois approuvé, le document référence de sa mise en œuvre sur le territoire.

Échanges relatifs à la démarche ascendante : déclinaison de la production de logements à partir des capacités et objectifs du territoire

- **Réactions sur les logements vacants :**

- Les sources (INSEE, 2018 et LOVAC, 2019) sont remises en cause, leur fiabilité également. Il est demandé par certains élus d'accéder à ces données par commune pour vérification (disponibles dans le diagnostic et via des travaux récents de la commission) ;
- L'hypothèse de remobilisation des logements vacants différenciée selon l'armature telle que présentée en commission est toutefois validée. *Pour rappel, ces objectifs sont :*
 - 20% de production de logements par remobilisation de logements vacants pour les pôles principaux et intermédiaires ;
 - 12% pour Allos et les pôles villageois.

- **Concernant les objectifs de densification (construction à l'intérieur des enveloppes urbaines) :**

- La méthode d'analyse des disponibilités à l'intérieur des enveloppes urbaines est remise en cause. Elle nécessite d'être encore affinée pour décliner plus justement cette démarche ascendante : elle apparaît trop théorique et non adaptée au territoire pour être réaliste. Le cas récent de la réalisation du PLUi du Moyen Verdon est pris pour exemple : il affiche des objectifs de densité trop élevés et inatteignables pour les communes. Les projets de développement ainsi dimensionnés risquent de ne jamais se réaliser ;
- Il est précisé que :
 - Les densités utilisées pour faire cette projection ne sont pas des densités « cibles théoriques » mais des densités ayant cours actuellement sur le territoire, telles qu'observées sur les différents niveaux de l'armature urbaine (arrondies à l'unité supérieure) ;
 - Les taux de mobilisation des parcelles par niveau d'armature, sont également définis à partir d'une estimation de l'existant sur le territoire ;

- Le seuil de 3 500 m² utilisé pour les calculs de densité est défini afin de prendre en compte la situation locale. Il a été défini en essayant de trouver une valeur qui soit le plus favorable au territoire. Ainsi, bien que ce seuil ne soit pas contesté par les élus, ces derniers sont informés qu'il sera vraisemblablement difficile de le faire valider par les services de l'État – car plus élevé qu'à l'ordinaire.
- Afin d'affiner les estimations sur ce point, il est demandé pour le prochain atelier de :
 - Revoir à la baisse les capacités de mobilisation des logements en dents creuses et divisions parcellaires ;
 - Proposer le cas échéant différents scénarios de calcul de ces objectifs afin que les élus puissent plus facilement se positionner, à l'image de la méthode utilisée dans certains des ateliers précédents.
- **Concernant les besoins en surfaces en extension :**
 - Les objectifs de production de logements en extension, découlant des capacités de productions en densification, telles que définies selon la première hypothèse, sont jugés non envisageables par l'ensemble des élus. Il n'est notamment pas acceptable d'afficher l'absence totale de capacité d'extension pour certains niveaux de l'armature.
 - Il est donc demandé de reprendre ces simulations et de travailler afin d'atteindre sur chacun des niveaux de l'armature un minimum de surface en extension.

A la réception du CR, il est proposé aux élus de faire remonter aux services et bureaux d'études, des éléments de proposition qui seront étudiés pour faire évoluer le scénario présenté ce soir. Le résultat sera soumis aux débats en commission SCoT du 1^{er} décembre 2022.

Une remarque en fin de séance est faite : l'application de la Loi Climat et Résilience et la réduction drastique de la consommation d'espace en extension va accentuer les constructions illégales – il faudrait renforcer les services de contrôle (police de l'urbanisme).