

Objet	Commission SCoT « Consommation d'espaces – artificialisation – lutte contre l'étalement urbain »
Date	01/12/2022 – 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 • Emeline LACÔTE, directrice service urbanisme • Audrey BOUFFIÉ, cheffe de projet SCOT • Patrice GOYER, PLANÈD – EcoVia, Directeur d'études • Camille LE FLOCH, PLANÈD, Directrice d'études • Fabien LORENZI (Allons) • Philippe BIANCO (Allos) • Jean MAZZOLI (Annot) • Philippe RIGAULT (Annot) • Marion COZZI (Annot) • Nina JONKER (Castellane) • Jean-Marc VINCENT (Castellane) • Claude CAMILLERI (Castellet les Sausses) • Sébastien RISOLI (Chaudon-Norante) • Vanessa SEBASTIANI-MAYAFFRE (Peyroules) • Serge PRATO (Saint-André-les-Alpes) • Martial JOUBERT (Vergons) • Jean-Marie SGARAVIZZI (Thorame-Haute) • Michèle BIZOT-GASTALDI (La Palud sur Verdon)
Personnes absentes excusées	<ul style="list-style-type: none"> • Richard BRARD (Barrême) • Bernard LIPERINI (Castellane) • Baptiste GAGLIO (Demandolx) • Marcel DALMAS (St Jacques) • Thierry COLLOMP (Saint- Julien du Verdon) • Sandra MAUREL (Tartonne)
Personnes absentes	<ul style="list-style-type: none"> • Claude CAUVIN (Allons) • Fabien LORENZI (Allons) • Maxime LANTELME (Allos) • Pascal DOL (Angles) • Philippe RIGAULT (Annot) • Thérèse PONROUCH (Beauvezzer) • Josée COLLE (Beauvezzer) • Gérard COLLOMP (Blieux) • Marcelle COSTE (Braux) • Jean-Louis SCHELOTTO (Braux) • Sandra LEPLEUX (Castellane) • Philippe MARRANGES (Castellane) • Hervé BOUFFARD-ROUPE (Clumanc) • Thierry VIALE (Clumanc) • Magali SURLE-GIRIEUD (Colmars-les-Alpes) • Lucas GUIBERT (Entrevaux) • Jean-Charles ŒIL (La Garde) • Damien ROBUTTE (Méailles) • Maxime AUDIBERT (Rougou)

- Geoffrey STEVENARD (St Pierre)
- Frank DAGONNEAU (Sausses)
- Monique JANIN (Thorame-Basse)
- Bruno BICHON (Thorame-Basse)
- Christophe PETRACCHI (Thorame-Haute)
- Gilles DURAND (Senez)
- Jean-Pierre LOMBARD (Soleilhas)
- Christophe REY (Ubraye)
- Anabel ONCINA (Val de Chalvagne)
- Laurent ROUX (Villars-Colmars)

Note : diaporama joint au présent relevé de conclusions.

Introduction du vice-président :

- La réunion se déroule dans un contexte où il y a eu des effets d'annonce au congrès des maires, concernant de possibles évolutions du dispositif réglementaire du ZAN, au niveau de la Région et du gouvernement, mais rien de concret pour l'instant.
- Il est proposé de continuer nos réflexions sur la consommation d'espace commencées la fois dernière.

Approche descendante (application de la Loi Climat et Résilience)

- Rappels par Planed des éléments présentés lors de la commission précédente
- Deux scénarios :
 - 1- on applique directement le ZAN avec un objectif en pente ZAN à l'horizon 50 et un deuxième
 - 2- on prend une pente plus douce pour la trajectoire ZAN le temps de faire « monter en charge » le territoire vers sur le zéro artificialisation quitte à avoir dans le « scot d'après », un rattrapage pour se mettre sur le ZAN.
- Intervention du VP : on peut être utopiste à se dire que la loi va évoluer mais si la loi évolue on aura la capacité de modifier le SCOT
- Intervention La Palud /V : besoin de connaître la consommation 2021-2022 pour faire un premier bilan et savoir comment se positionner
- Echanges sur les risques du scénario négocié :
 - Négociation à engager avec la DDT04 en particulier → si la négociation échoue : reprise du document et donc perte de temps dans la procédure
 - En prenant une pente plus douce sur la première partie de la trajectoire ZAN, cela signifie, qu'à loi constante, les dernières années pour atteindre le ZAN seront plus contraintes (donc pour les générations futures)

Au regard de la plus-value du scénario à 41 ha et du faible risque qu'il engendre, **le scénario 2 négocié Loi Climat et Résilience est retenu à l'unanimité** pour avancer dans les discussions avec les services de l'Etat et les PPA avant arrêt,

Répartition des objectifs de consommation d'espace entre les différentes activités :

Il est rappelé en complément que dans les 41ha, 10ha seront dévolus à l'activité économique et 5 ha pour le tourisme.

- Il est précisé que les hangars agricoles sont comptés dans l'activité économique.
- La question de la renaturation est ensuite abordée → même si l'on ne connaît pas encore les modalités précises de sa mise en œuvre, et qu'il n'existe pas encore pour le moment de coefficient de répartition entre les activités les compensations à mettre en œuvre, à l'image des zones humides, il est certain que l'ensemble des projets compteront, ceux du public comme ceux du privé. Il conviendra donc d'être très attentifs sur la nature et l'importance des aménagements portés par des projets privés.

- Il est rappelé que s'il est construit sur un espace déjà urbanisé, l'aménagement compte pour zéro consommation ou artificialisation. La définition des espaces artificialisés est assez large : un jardin privé (arrière de maison) est considéré comme artificialisé.

Chiffres sur le logement et leur affectation entre le niveau de l'armature

- Contestation des chiffres de logements vacants qui ne sont pas bons selon certains élus : inquiétude si impossibilité de tenir les objectifs de logements vacants et du manque de capacités d'extension
- Il est nécessaire de se développer autrement : sur des friches, en réhabilitation... Le cas de l'hôtel GRAC à ANNOT qui a été transformé en logements est notamment mentionné.
- La question du foncier disponible actuellement dans les documents d'urbanisme est abordée : l'analyse des hectares résiduels à urbaniser dans les documents d'urbanisme n'a pas été réalisée (disparités en fonction des communes, ...) et il est difficile à l'heure actuelle de limiter les projets conformes aux documents d'urbanisme en vigueur actuellement.
- Tant que le SCoT n'est pas adopté le risque est que le potentiel soit consommé sans atteindre les objectifs de développement ambitionnés par le SCoT, en matière de nombre de logements, de population, d'emplois et d'armature territoriale. Les coups partis risqueront ainsi de ne pas servir au mieux le territoire tout en limitant la capacité de consommation d'espace future du SCoT.
- L'augmentation des transactions immobilières ou foncières est un risque à prendre en compte → si la population prend conscience de ces lois et des objectifs du futur SCoT en la matière, les ventes vont s'accroître et l'on risque d'avoir un fort développement de constructions le temps que les documents d'urbanisme ne se mettent en cohérence avec le SCoT, ce qui là encore va limiter la capacité de consommation du foncier du SCoT et handicaper potentiellement la bonne atteinte des objectifs de développement du SCoT.
- C'est un risque effectif, même si des solutions pour limiter le phénomène existent, tel que le sursis à statuer, si les documents d'urbanisme en cours d'élaboration sont suffisamment avancés. Par ailleurs, même si ce phénomène risque de se produire, il sera limité par la pression foncière actuelle relativement faible : même si beaucoup de biens sont mis sur le marché, beaucoup d'entre eux risquent de ne pas trouver preneur car la demande est faible actuellement sur le territoire. Cet effet sera en revanche intéressant pour mobiliser de la construction en division parcellaire.

Echanges sur les activités concernées par l'artificialisation

Concernant l'éolien, les textes ne sont pas clairs et ne précisent pas suffisamment les modalités de calcul de l'artificialisation des sols le concernant.

Pour le photovoltaïque, l'encadrement juridique est plus clair : il faut une part significative d'activité agricole pour qu'il ne compte pas comme de l'artificialisation des sols et/ou que le potentiel agronomique et écologique des sols reste préservé par le projet.

Echanges sur l'armature urbaine :

- Contestation par certains de l'isolement de la commune d'Allos dans l'armature urbaine : il est rappelé à l'assemblée que cette armature est le fruit d'un travail commun qui a été partagé et validé par l'ensemble des élus présents. De plus le traitement individualisé d'Allos se justifie par ses caractéristiques territoriales et démographiques : profil touristique, part de 92% de résidences secondaires, marché immobilier et foncier tendu ...
- Il est rappelé que l'évolution des résidences secondaires a été intégrée pour tous les niveaux d'armature urbaine, y compris pour Allos. Ainsi, l'isolement de la commune d'Allos et ses particularités met en évidence ce travail. Vu la pression du marché des résidences secondaires sur Allos et l'incapacité générale des territoires à maîtriser la répartition entre résidences principales et secondaires, si le nombre de logements est sous-évalué pour Allos, cette dernière ne pourra pas créer assez de résidences principales et donc réaliser leurs objectifs de population, maintenir l'école, les commerces,

- Répartition du nombre de logements : bien que cette répartition ait été validée par l'ensemble des élus au fil des commissions précédentes, le développement futur d'Allos, intrinsèquement lié à sa nature de station de ski et la réalité du changement climatique, fait dire à certains élus que les besoins en logements pour cette commune semblent surévalués, contestant le fait que les tendances actuelles ne peuvent être prolongées sur 20 ans.
- Echanges sur les modalités de calcul des besoins en logements en fonction du parc de logements et de son évolution par niveau d'armature urbaine → besoin d'éclaircir par niveau d'armature les clés de répartition entre les communes : des permanences sont organisées le 13, 14, et 15 décembre pour préciser ces éléments aux communes.
- Echanges sur les capacités des territoires ruraux, et notamment la CCAPV à produire des logements sociaux (seules garanties de produire des résidences principales) → absence de bailleurs sociaux volontaires donc incapacité de maîtriser par ce biais la création de résidences principales. D'autres outils comme les tailles des logements peuvent fonctionner pour répondre aux besoins de parcours résidentiel des ménages (produire des plus petits logements) mais cela ne peut pas fonctionner pour Allos (des petits logements partent aussi en résidences secondaires).

Les échanges se poursuivront lors de la prochaine commission qui aura lieu début janvier avec de nouvelles propositions et la finalisation du DOO sur les autres sujets.