



JUIN 2021

# LA LETTRE DU SCoT N°6

*DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU  
ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE*

Centre  Ardèche  
SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale Centre Ardèche  
Développer - Aménager - Préserver



## EDITO

*Dans un souci de proximité et d'écoute des attentes de chacun, et parce que nous avons dû nous adapter au contexte sanitaire, nous sommes allés à la rencontre de toutes les communes des sept bassins de vie du Centre Ardèche. Ces échanges ont permis, je l'espère, d'éclairer sur l'impact du SCoT à l'échelle locale voire d'apaiser les craintes s'il y en avait. Le SCoT est avant tout un projet de développement pour tous.*

*Aujourd'hui, l'actualité législative est très riche sur les questions d'urbanisme, en particulier quant à la maîtrise du foncier en lien avec la préservation de l'environnement. Le défi pour notre territoire est d'être source de propositions pour inscrire le développement dans les attentes légitimes du législateur et des citoyens. Il s'agit de changer notre modèle de développement en urbanisme et de gérer le foncier avec plus de sobriété pour, peu à peu, atteindre une artificialisation qui soit la plus minimale possible.*

*Ainsi nous proposons, en concertation avec toutes les communes du territoire, une stratégie pour atteindre ce cap. Je vous invite à la reprendre pas à pas dans cette lettre. Bonne lecture à tous !*

François VEYREINC, Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche.

Après plusieurs années de travail pour établir le diagnostic du territoire et en révéler les enjeux, réaliser le Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD), qui est la réponse des élus aux différents enjeux soulevés, aujourd'hui le projet en est à sa traduction réglementaire. Il s'agit de l'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs. C'est lui qui fixe les prescriptions avec lesquelles les documents d'urbanisme devront être compatibles et des recommandations pour aider les collectivités à atteindre les objectifs inscrits au projet.

## LE SCOT, UN OUTIL STRATÉGIQUE POUR ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AVEC SOBRIÉTÉ

### Des besoins fonciers identifiés précisément par le SCoT

En tant que document d'urbanisme juridique la question de la maîtrise du foncier, notamment quant à sa consommation, doit être au cœur du projet. Pour ce faire le législateur a chargé le SCoT de déterminer avec précision, et pour 20 ans, le nombre d'hectares maximum nécessaires au développement du territoire en cohérence avec le projet de développement.

La localisation de ces hectares est appréciée au travers de l'armature territoriale définie au Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT qui précise la place de chacune des communes du territoire en cohérence les unes avec les autres.

Ces hectares concernent le foncier à destination résidentielle (habitat, équipements) et le foncier économique (zones d'activités économiques, commerces). Ils pourront être rendus urbanisables par les documents d'urbanisme locaux.

Il s'agit également de définir des limites claires au développement de l'urbanisation. En Centre Ardèche, cela passe par la mise en place d'enveloppes urbaines définies en concertation avec chacune d'elles.

Enfin, le SCoT doit identifier les secteurs dans lesquels les collectivités devront analyser les capacités de densification et de mutation de parcelles dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'ensemble des comptes-rendus de réunions ainsi que tous les documents constitutifs du SCoT sont disponibles en téléchargement sur

[www.scot-centreardeche.fr](http://www.scot-centreardeche.fr)

## DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le terme d'artificialisation des sols recouvre trois situations :

- L'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Le changement de destination de ces espaces, sous l'effet de l'activité humaine
- La transformation des caractéristiques des sols qui conduit à leur imperméabilisation partielle ou totale.

L'artificialisation conjugue donc à la fois une notion quantitative, liée à la perte de surface de terres, et une notion qualitative, liée à la modification de la nature et de l'utilisation de ce sol.

### Un impact fort de l'urbanisation sur les milieux

De l'échelle mondiale à l'échelle locale, la biodiversité connaît aujourd'hui une érosion importante et soutenue. En détruisant et en morcelant les écosystèmes, le développement de l'urbanisation, et donc de l'artificialisation des sols, en sont une des principales causes.

Cette artificialisation porte également des conséquences sur le réchauffement climatique car il accentue l'étalement urbain qui génère des déplacements ; il amplifie les risques d'inondations par l'imperméabilisation des sols ; par conséquent il réduit la capacité des terres agricoles à nourrir les populations ; enfin il augmente, pour la collectivité les dépenses liées aux réseaux (routes, électricité, assainissement...).

Selon France Stratégie ([strategie.gouv.fr](http://strategie.gouv.fr)), se sont près de 20 000 hectares d'espaces naturels qui sont artificialisés chaque année en France (en moyenne depuis 2006).

### Un développement du territoire plus résilient

Dans ce contexte le gouvernement a présenté en juillet 2018, dans son « Plan Biodiversité », une ambition de limitation de l'artificialisation des sols qui prévoit d'atteindre à terme le « zéro artificialisation nette ».

Cette notion est aujourd'hui reprise dans le projet de loi Climat et Résilience, également inscrite dans la convention citoyenne pour le climat, qui en propose une traduction législative. Ce projet de loi est actuellement en



débat à l'Assemblée Nationale.

Le zéro artificialisation nette appelle à limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces et, lorsque c'est impossible, de « rendre à la nature » l'équivalent des superficies consommées. L'enjeu est d'apporter la plus grande vigilance à nos modes d'urbanisation afin de consommer moins de terres naturelles, agricoles et forestières, de privilégier autant que possible la réutilisation de secteurs déjà urbanisés (logements vacants, friches industrielles ou commerciales ...) et de favoriser la conception et la construction d'opérations plus compactes qui limitent l'imperméabilisation des sols et qui intègrent un maximum d'espaces verts.

En somme, il s'agit de définir un projet plus résilient, qui permette d'inscrire le Centre Ardèche dans l'adaptation au dérèglement climatique et de lutter contre ses effets.

## DU PROJET DE LOI AU PROJET DE SCOT

### Diviser par deux la consommation foncière en 10 ans

Aujourd'hui le SCoT doit procéder à l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années et justifier d'une division par deux de cette consommation dans les 10 prochaines années. Soit en 2030 pour le SCoT Centre Ardèche, puis d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

L'analyse de cette consommation foncière par l'observatoire du SCoT Centre Ardèche montre que ce sont près de 900 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été consommés en 10 ans (période 2010-2020).

Corrélée à l'accueil de population durant cette même période, le territoire a perdu près de 1000 habitants. Cette analyse pose ainsi la question des modes d'urbanisation du territoire qui en artificialisant ne permettent pas un accueil supplémentaire de population.

Avec un accueil envisagé d'environ 7000 nouveaux habitants à horizon 2040, l'enjeu pour le SCoT est de permettre un développement plus efficace. En proposant notamment un modèle de développement plus cohérent et raisonné en rupture avec celui des 30 dernières années et qui réponde aux besoins des 7 bassins de vie du Centre Ardèche tout en divisant la consommation foncière par 2 pour atteindre, à terme, la neutralité foncière.

## DU PROJET SCOT À SA TRADUCTION LOCALE : LE PRINCIPE DES ENVELOPPES URBAINES CONCERTÉES

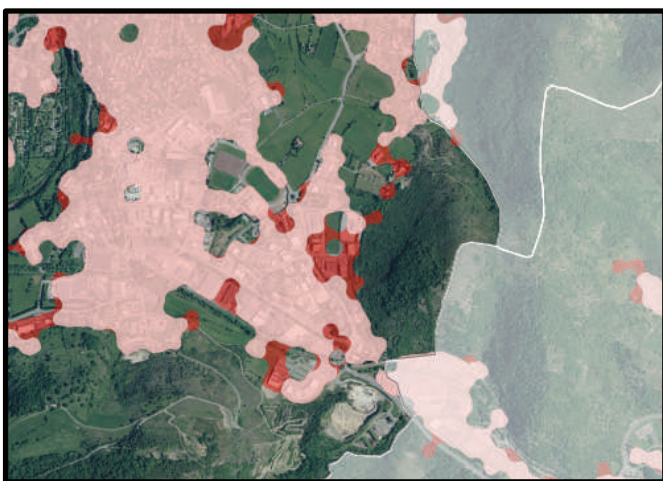
### Offrir des capacités de développement sans étendre l'urbanisation

Le SCoT Centre Ardèche propose de construire avec chaque commune de son territoire, et en fonction de leur place dans l'armature territoriale définie au Projet d'Aménagement Stratégique (P.A.S), une enveloppe urbaine « concertée ».

Sur la base de l'espace urbanisé en 2020, et considérant que les espaces libres au sein de ces espaces peuvent être considérés comme déjà artificialisés pour partie (dents creuses, jardins, friches...), cette enveloppe identifie les secteurs de développement des communes pour les 20 prochaines années. Celles-ci devront traduire les limites de ces enveloppes à la parcelle dans leurs documents d'urbanisme.

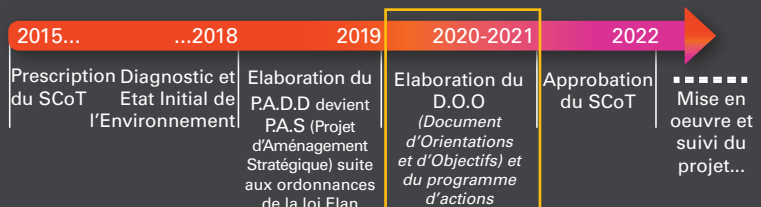
Ce travail, établi en partenariat avec chacune des communes du territoire, intègre les capacités offertes par le SCoT et les projets à 20 ans tout en affirmant des limites claires à l'urbanisation. Dès lors, en ne permettant pas l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers en dehors de ces enveloppes (sauf ponctuellement pour des projets répondant à la cohérence d'ensemble du projet). Le SCoT permet ainsi de mettre fin à la « dilatation » des espaces urbanisés sur le territoire, de contenir la spéculation foncière sur les terres agricoles et naturelles et de s'inscrire naturellement dans la trajectoire Z.A.N.

*Des ateliers ont été tenus en mai et juin pour rencontrer toutes les communes du territoire et dessiner les enveloppes urbaines concertées qui seront intégrées à la cartographie opposable du SCoT.*

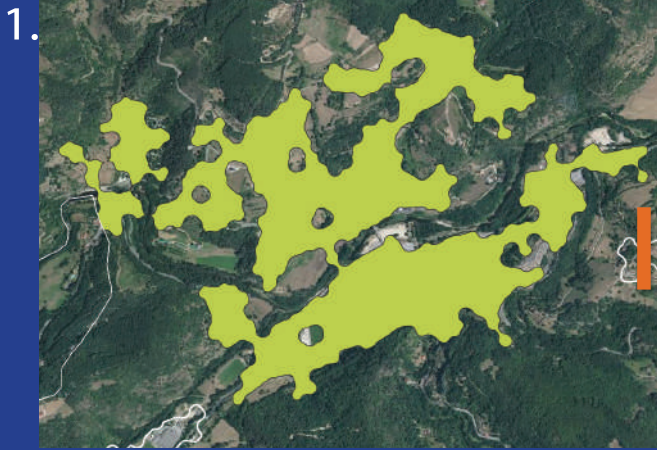


 Espace urbanisé en 2010 = 3620 ha

 Espace urbanisé en 2020 = 4519 ha



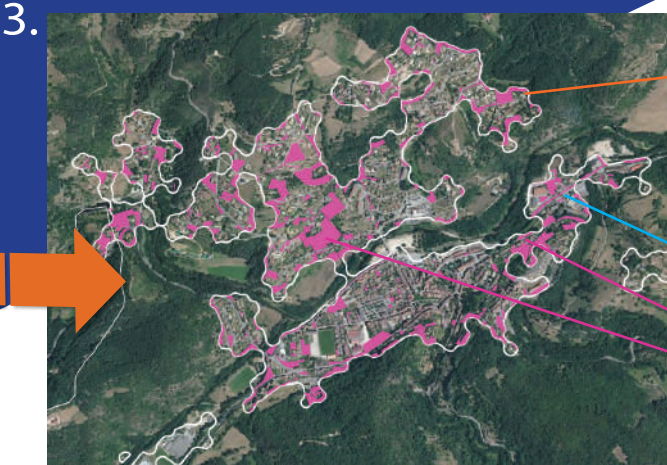
# ZOOM SUR LA DÉFINITION D'UNE ENVELOPPE URBAINE CONCERTÉE, L'EXEMPLE DE LAMASTRE (TRAVAIL AVEC LA COMMUNE ACTUELLEMENT EN COURS)



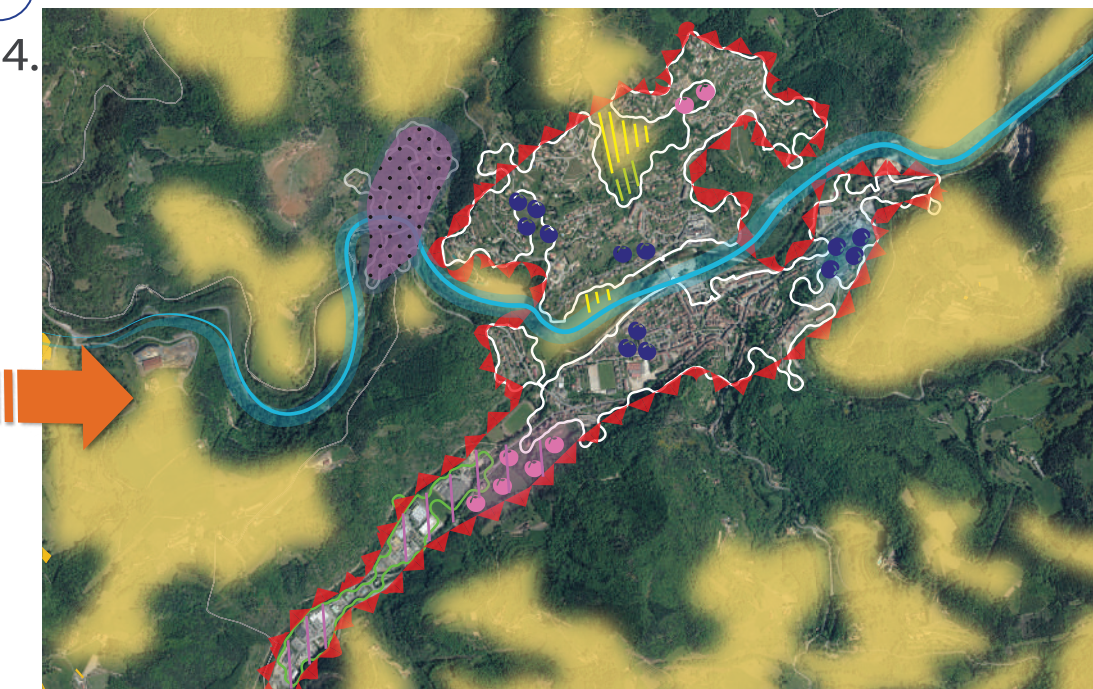
1. Partie urbanisée du centre de Lamastre en 2020



2. Définition de l'enveloppe urbaine théorique : intégration de tous les secteurs non urbanisés au sein de l'espace urbanisé pour obtenir un espace cohérent d'un seul tenant



3. Recensement de tous les espaces non construits au sein de l'enveloppe pour analyser la capacité de densification de l'espace urbanisé et voir si le développement envisagé dans le SCoT peut être effectué au sein de l'enveloppe.



- Enveloppe théorique
- Enveloppe concertée**
- Espaces à densifier
- Espaces en extension de l'enveloppe théorique intégrés à l'enveloppe concertée
- Zones d'activités Sumène et Mourier
- Zones de développement touristique Retourtour
- Espaces agricoles et naturels à protéger dans l'enveloppe
- Espaces agricoles à protéger

L'enveloppe urbaine concertée identifie les limites de l'urbanisation, les secteurs de développement en densification et si nécessaire en extension, les espaces verts et agricoles de proximité à protéger. Tout est justifié au regard de la place de la commune dans l'armature territoriale en lien avec les capacités de développement offertes par le SCoT et les densités définies. Ce qui est situé en dehors des enveloppes devra être rendu inconstructible par les documents d'urbanisme locaux.