

A topographic map of the Centre Ardèche region, showing terrain contours, rivers, and administrative boundaries. A large, stylized logo consisting of several overlapping curved lines is superimposed on the left side of the map. The map is partially obscured by a blue diagonal band that contains the text.

FEVRIER 2022

# LA LETTRE DU SCoT N°8

*Du DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (D.O.O). À  
SA MISE EN OEUVRE...*

Centre  Ardèche  
SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale Centre Ardèche  
Développer - Aménager - Préserver



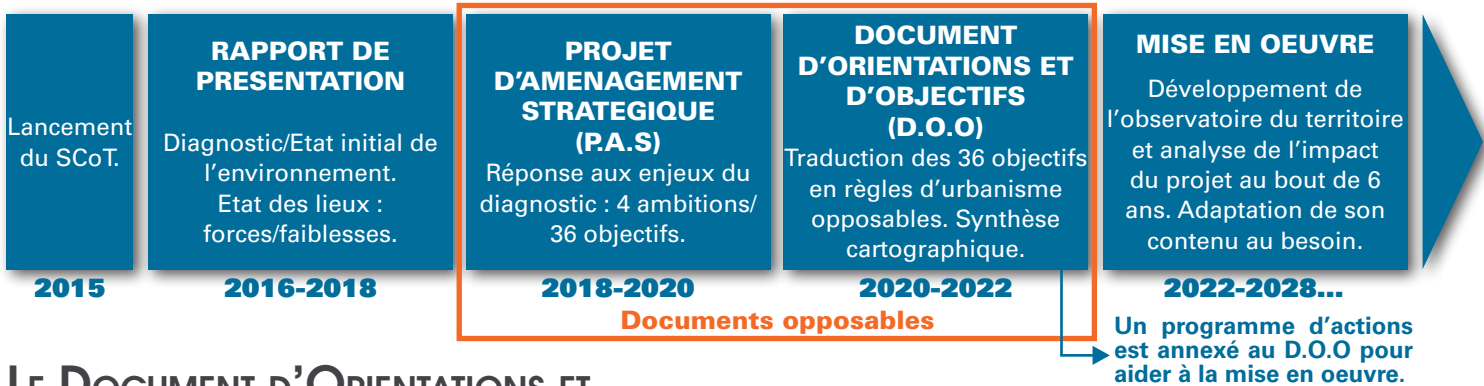
## EDITO

Depuis le début de la démarche, le fil conducteur de notre projet politique a toujours été de positionner le territoire comme une ruralité dynamique et attractive. L'engagement dans la démarche de SCoT imposait la recherche de l'équilibre dans le développement de tous les secteurs constitutifs du Centre Ardèche. Il s'agissait d'en respecter toutes les diversités. La recherche constante d'une certaine souplesse dans les règles fixées, pour un développement solidaire du territoire, a toujours été au cœur des débats et des échanges entre les membres du Bureau syndical, toujours assidus à la construction du projet, et les partenaires. Cela nous a permis aujourd'hui d'aboutir à un travail de grande qualité et je les en remercie vivement.

Dans une période incertaine où les choses évoluent très vite, nous espérons ainsi avoir posé les conditions favorables pour un développement cohérent et solidaire qui favorisera l'attractivité du Centre Ardèche. Notre prochain défi est la mise en oeuvre du projet en se donnant les moyens d'atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés. Il s'agira de suivre de près les dynamiques à l'oeuvre pour toujours mieux adapter le SCoT aux attentes du territoire en lien avec les contraintes qui s'imposeront à nous.

François VEYREINC, Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche.

## RAPPEL DES PRINCIPALES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DU SCoT



## LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (D.O.O)

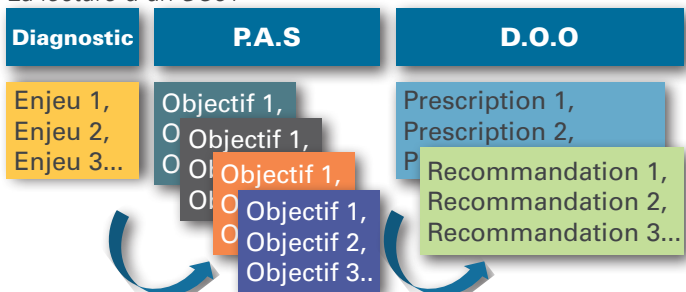
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe des orientations de développement pour le territoire et un ensemble d'objectifs pour les atteindre.

Il s'agit d'une approche systémique qui analyse la complexité du fonctionnement du territoire et les interactions entre ses différentes composantes sans les isoler les unes des autres. L'approche doit donc être globale et ne pas entrer dans une liste exhaustive de détails.

En cela, le D.O.O doit permettre que le développement des uns ne se fasse pas au détriment de celui des autres. Plus concrètement, les règles fixées doivent permettre à toutes les communes de se développer, mais à leur échelle, dans un esprit de solidarité et de complémentarité entre elles.

Enfin, ce sont les intercommunalités, ou les communes, qui, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, ont la capacité d'interpréter et d'apprécier à la parcelle le développement envisagé par le SCoT.

La lecture d'un SCoT



Le D.O.O se décline en 3 grands piliers :

**1. Développer une offre de logements et d'habitats diversifiés, proposer des équipements et maintenir les services de proximité, organiser les mobilités.**

Il s'agit d'accueillir 7000 nouveaux habitants d'ici 2040 tout en réorientant le développement vers les villes et les bourgs du territoire. Il s'agit là de soutenir l'ensemble des services, commerces et équipements dont elles disposent et qui permettent à tout leur bassin de vie de bien vivre.

Le SCoT vise à accueillir la population sans mobiliser de nouveau foncier. Cela passe par la mobilisation des « dents creuses » et des espaces déjà artificialisés. Il s'agit en parallèle de lutter contre la vacance dont le SCoT ambitionne une réduction globale de 11% à 8%. Cet effort est pris en compte dans le calcul global de logements à produire. Il n'y a pas de règles imposant une limitation pour la création de logements dans l'habitat ancien.

L'accueil de nouveaux habitants doit également passer par la création de 280 logements neufs par an. Ces logements doivent être autorisés dans les documents d'urbanisme locaux selon une répartition prévue par le SCoT pour chacune des communes (principe de l'armature territoriale). Cette répartition se fait dans un principe de solidarité et de complémentarité entre les communes. La création de nouveaux logements est aussi prévue pour tous les villages du territoire afin de conforter ou permettre leur développement.

**Réorienter la construction neuve : un MINIMUM pour les villes et bourgs un MAXIMUM à produire pour les communes périurbaines et les villages**



En tant que document d'urbanisme, la question foncière est prépondérante dans toutes les réflexions. L'accueil de nouveaux habitants ne doit pas se faire au détriment des sols, des paysages et des espaces agricoles et naturels. Pour se faire le SCoT inscrit des densités minimales moyennes à atteindre à l'échelle de chaque commune pour la création de nouveaux logements et ainsi limiter l'étalement urbain. Ces densités doivent permettre un accueil qualitatif des habitants tout en respectant les caractéristiques des communes (villages, bourgs, villes). Egalement, 50% des équipements, services, commerces de proximité et logements seront réalisés dans les « dents creuses » ou en réhabilitation d'espaces déjà artificialisés.

**Une densité moyenne à l'échelle de la commune et non pour chaque opération pour favoriser une mixité d'habitat.**

L'optimisation des déplacements et le développement de l'offre de transport collectif sont encouragés. La densité bâtie est relevée en proximité immédiate des arrêts de bus et gare. Tous les modes alternatifs à l'autosolisme sont favorisés : développement résidentiel au plus proche des centres-villes pour permettre la réduction des déplacements du quotidien ; aires de covoiturage, points auto-stop organisés, développement d'itinéraires de circulation douce dans les villes, bourgs et villages pour favoriser les modes actifs de déplacement ; création de pôles d'échanges multimodaux ; prolongement de certaines lignes de transports collectifs...

Enfin, la définition des enveloppes urbaines concertées permet d'identifier 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 appréhendé 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 doit être rendu inconstructible par les documents d'urbanisme locaux.

**Les enveloppes urbaines concertées pour viser le zéro artificialisation nette en 2050.**

## 2. Organiser l'accueil des activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières.

Il s'agit de créer environ 2000 nouveaux emplois variés pour offrir une proximité entre lieux de vie et travail, services et équipements. L'objectif est de maintenir, créer et attirer de nouvelles entreprises ou structures pourvoyeuses d'emploi local, qui respectent le cadre et les modes de vie.

Le SCoT met en place les conditions favorables à l'accueil et au développement d'entreprises en zones d'activités économiques (ZAE). Celles-ci ont été hiérarchisées selon leur taille et leur rayonnement territorial et ont des objectifs qualitatifs (énergies renouvelables, intégration paysagères, etc.). 40% des besoins identifiés sont en dents creuses et ne nécessitent pas la mobilisation de nouveaux fonciers. Une zone stratégique de 15 ha est prévue sur Privas.

**Des ZAE organisées et des objectifs qualitatifs. Le développement d'une ZAE stratégique à Privas.**

L'installation d'artisans dans les villages est prévue pour répondre à une demande d'emplois et de services

de proximité. L'implantation et/ou l'extension d'une entreprise isolée hors zones d'activités est aussi possible.

Le commerce de proximité (- de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) est conforté dans tous les centres-villes/bourgs/villages. Ils ne sont plus admis en périphérie et dans les zones commerciales. Quant aux commerces d'importance (+ de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente), ne peuvent s'implanter qu'en centralité des villes et dans les périphéries identifiées par le SCoT.

**Toutes les communes peuvent accueillir dans leur centre des commerces de proximité.**

Le développement d'une économie touristique durable s'articule essentiellement autour de l'itinérance douce. Des points d'étape sur la Dolce Via pourront être envisagés (hébergements, commerces, services, etc.). Le développement de nouvelles voies douces et de liaisons est également encouragé.

4 sites de loisirs liés à l'eau et présentant des enjeux touristiques majeurs sont confortés (Devesset, Belsentes, Lamastre, Vernoux). Les autres existants peuvent être valorisés.

Le SCoT protège au maximum le foncier agricole pour soutenir toutes les exploitations et toutes les filières. Il s'agit de favoriser leurs évolutions dans un contexte de réchauffement climatique et de tendre vers l'autonomie alimentaire. Les terres agricoles ne sont pas hiérarchisées mais une protection renforcée des terres irriguées est prescrite.

**Toutes les terres agricoles situées en dehors des enveloppes urbaines concertées sont préservées de toute urbanisation.**

## 3. Développer la résilience du territoire en s'inscrivant dans les transitions écologiques et énergétiques.

Le SCoT définit des enveloppes urbaines concertées pour toutes les communes du territoire. Il s'agit d'inscrire le territoire dans une démarche progressive de sobriété foncière, et de viser la stratégie nationale du « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. Un coefficient de biotope par surface (CBS) est également développé pour limiter l'artificialisation et intégrer la nature dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Le patrimoine écologique est préservé à toutes les échelles : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour le cycle de vie des espèces ; les cours d'eau et leurs ripisylves, les zones humides pour permettre une meilleure gestion de l'eau ((in)filtration dans le sol, réduction du risque d'inondation...) ; les sols en limitant l'imperméabilisation (stockage du carbone, limitation du ruissellement et des îlots de chaleur...).

Les paysages sont préservés et doivent être valorisés : lignes de crêtes, terrasses agricoles, silhouettes villageoises, entrées de villes, etc.

La réduction des consommations énergétiques est visée (formes urbaines compactes, limitation des déplacements, isolation des bâtiments). Le développement des énergies renouvelables est prévu pour atteindre le mix énergétique (bois, photovoltaïque, éolien...).

**Du photovoltaïque sur les terres déjà artificialisées. Des lignes de crêtes préservées de l'éolien.**

L'exposition des populations aux risques est anticipée : pas de projet en zone inondable, reconquête agricole pour limiter le risque de feu de forêt, promotion de la culture du risque, etc.

## NOTION DE COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX AVEC LE SCoT ET DÉLAIS DE RÉALISATION

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) n'ont pas à retranscrire à l'identique une orientation ou un objectif du SCoT, sans possibilité d'adaptation. Au contraire, il est souhaitable d'adapter le document aux spécificités et aux attentes locales. Le SCoT sert de fil conducteur pour faire dialoguer l'ensemble des démarches locales sur le temps long. Les documents d'urbanisme locaux doivent par conséquent respecter les options fondamentales du SCoT, mais n'ont pas une obligation formelle de reprendre à l'identique son contenu. Ce sont eux qui rendent possible la réalisation des projets en déterminant à la parcelle les possibilités d'aménagements.

**Pour qu'un rapport de compatibilité existe entre SCoT et un PLU(i), ce dernier doit respecter une obligation de non contrariété aux aspects essentiels du SCoT.**



### ZOOM SUR LA MISE EN OEUVRE DU SCoT

La mise en œuvre d'un SCoT consiste à rendre concret les orientations et objectifs définis par les élus dans leur stratégie territoriale. Il s'agit d'effectuer la bascule du constat et des choix pour y répondre vers leur réalisation.

Elle peut s'appuyer sur des actions directement pilotées par l'établissement porteur du SCoT ou sur les politiques publiques, les projets des intercommunalités membres du SCoT ou faire l'objet de contractualisation. Elle peut aussi relever d'actions menées par d'autres acteurs (Etat, chambres consulaires, associations, acteurs privés économiques ou du commerce...) qui vont contribuer à rendre concrète la stratégie définie par les élus.

D'un point de vue réglementaire, le Syndicat Mixte Centre Ardèche doit analyser l'impact du projet sur le territoire, au plus tard, 6 années après son approbation. Cette analyse doit notamment porter sur les questions d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes. Cette rétrospective rend le SCoT vivant et muable pour toujours rester au plus près des considérations locales et des enjeux de développement. Elle peut, ainsi, conduire à la modification du SCoT, ou, si nécessaire, à sa révision.

Par conséquent, le territoire à donc tout intérêt à se doter d'outils d'observation lui permettant de suivre les évolutions et les dynamiques à l'œuvre pour toujours être au plus près de la réalité. Le développement de

Une fois le SCoT approuvé, les collectivités compétentes disposent d'un délai de 1 an pour mettre leurs documents d'urbanisme en compatibilité avec le SCoT. Ce délai est porté à 3 ans si celle-ci nécessite la révision du document. Durant cette période, les règles du document d'urbanisme en vigueur continuent de régir les droits du sol.

**Une mise en compatibilité sous 1 an après l'approbation du SCoT.**

la connaissance, leur partage au travers d'outils de communication, etc. sont autant de moyens de mettre en œuvre la stratégie et développer l'appropriation de la démarche. C'est notamment un atout pour des territoires ruraux comme le Centre Ardèche, dont l'ingénierie se trouverait ainsi renforcée.

La loi permet aujourd'hui aux SCoT de rendre plus lisible cette mise en œuvre. En effet, elle offre la possibilité d'annexer au projet, un programme d'actions. Ce sera le cas pour le SCoT Centre Ardèche. Ce programme a pour objectif de mettre en perspective les actions prévues sur le territoire pour décliner la stratégie validée par les élus.

En prenant en compte les compétences de chacun, les actions ciblées peuvent être :

- des actions portées en propre par le SyMCA pour la mise en œuvre du projet,
- des actions partenariales qui impliquent l'engagement de partenaires identifiés et pour lesquels le SCoT reste maître d'ouvrage,
- des actions concourant à la mise en œuvre du SCoT portées par d'autres partenaires, pour lesquelles le SCoT est uniquement partenaire.

#### Documents devant être compatibles avec le SCoT :

- les Plans locaux d'urbanisme
- les Cartes communales
- les Plans de mobilité
- les Programmes locaux de l'habitat
- les Zones d'aménagements différés
- les Zones d'aménagements concertés
- les Lotissements, des remembrements par des associations foncières urbaines de constructions de plus de 5000m<sup>2</sup> de plancher,
- les réserves foncières de plus de 5ha d'un seul tenant
- la création ou l'extension d'établissements de spectacles cinématographiques
- les autorisations d'exploitation commerciale de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente, les changements d'activités de plus de 2000m<sup>2</sup> (1000m<sup>2</sup> lorsque la nouvelle activité est alimentaire).
- les Plans climat air énergie territorial doivent, quant à eux, prendre en compte le SCoT.