

# Remarques sur le projet de document d'orientation et d'objectifs du SCOT arrêté le 16 décembre 2024

## 1. Remarques par chapitre

### **Chapitre 1 : organisation et accueil des activités économiques**

#### ⇒ Remarques de fonds :

Orientation 3, objectifs :

- Il est demandé de justifier du comblement des potentialités foncières et immobilières et de l'utilisation optimale des espaces urbanisés déjà existants sur la commune ou sur les communes limitrophes. Sur ce point, l'approche ne doit pas être à la commune ou les communes limitrophes, mais plutôt à l'échelle d'un territoire d'emploi/bassin d'emploi.

Orientation 4 :

- Dans les 7 espaces économiques de niveau métropolitain, il est demandé d'interdire les nouvelles implantations artisanales de services aux particuliers et de commerce de détail. Sur ce point, il est proposé plutôt de limiter/encadrer ces implantations, notamment les activités artisanales. En effet, l'historique des zones, leur configuration parcellaire,... peut justifier de permettre ponctuellement des activités artisanales ou de services aux particuliers, sans remettre en cause la vocation dominante de ces zones.
- Il est demandé de proscrire jusqu'en 2050 de nouveaux espaces de niveau métropolitain et d'étendre les espaces existants. Sur ce point, il peut être proposé une rédaction moins stricte, avec par exemple une limite de surface maxi à l'échelle du SCOT (5% par exemple), permettant à la marge des extensions éventuelles, sans remettre en cause le principe de non développement de ces zones.

Orientation 5 :

Dans le chapeau de cette orientation sur l'aménagement des zones économiques existantes ou nouvelles, il est proposé de faire référence au plan paysage comme cela est le cas dans d'autres chapitres du DOO (qui évoque par exemple qu'il faut tendre vers une conception de plans d'ensemble d'aménagement intégrant la transition écologique des ZAE et l'amélioration du cadre de vie).

De même sur les objectifs en matière d'aménagement paysager, il s'agit aussi de faire référence au plan paysage (qui propose par exemple de définir une stratégie d'aménagement paysager intégrant la biodiversité, le confort des usagers dans les espaces publics et privés (combat d'îlots de chaleur, la mobilité douce thermiquement confortable,...)).

#### ⇒ Remarque de forme

Pour les chiffres des disponibilités foncières sur les ZAE de niveau métropolitain, pour LFa, on est plutôt à 118 ha de foncier non consommé (46 ha sur la ZAC des Plaines, et 72 ha sur l'espace Emeraude).

## **Chapitre 2 Agriculture et alimentation**

### Remarque de fonds

Orientation 3 :

Il est proposé de supprimer « maintenir une agriculture respectueuse du paysage » qui reste une notion floue.

Concernant l'objectif visant à « sauvegarder la structure paysagère agricole de notre territoire », il pourrait être fait référence au plan paysage comme dans d'autres chapitres du DOO (qui évoque par exemple les différents types de paysages avec leurs caractéristiques comme les alignements d'arbres, haies, murs et murets en pierre sèche,...).

Il en est de même pour « limiter l'impact paysager des constructions agricoles » (le plan paysage évoque par exemple une démarche de projet qui doit mettre en cohérence l'analyse du site, la programmation et le choix architectural et paysager.).

### **Volet commerce et DAACL**

⇒ Remarques de fonds :

- Pour les secteurs d'implantation périphérique (SIP), mettre en cohérence le texte, qui n'évoque pas les interdictions, et le tableau p36, qui évoque des interdictions
- En dehors des SIP et des centres-villes/bourgs, il est proposé de permettre à la marge l'évolution des activités commerciales (ex : extension).

⇒ Remarque de forme :

- Sur les types d'opérations concernées par le volet commerce, il est proposé de compléter le terme « ensembles commerciaux » avec la référence au code du commerce. En effet, c'est dans ce cadre que sont définis les ensembles commerciaux

## **Chapitre habitat et formes urbaines**

⇒ Remarques de fonds :

Dans les objectifs de l'orientation 2-2 :

- l'objectif de 30% de logements accessibles socialement est à l'échelle du SCOT. Quelle répartition envisager à l'échelle des EPCI? En effet, les enjeux ne sont pas les mêmes pour tous les EPCI. De plus, pour arriver à 30% partout, cela veut dire qu'il faut produire plus sur les centralités, puisque sur les secteurs ruraux, on ne va pas fixer un objectif de 30%
- Pour les centralités, elles tendront vers 30% de logements accessibles socialement dans l'offre nouvelle. S'agit-il d'une recommandation ou d'une prescription? En effet certaines communes ont déjà un taux supérieur à 25% de logements sociaux.

Dans les objectifs de l'orientation 3-1, concernant la possibilité de construire en extension, ne faut-il pas enlever le terme « exceptionnel » et laisser le terme « limité », puisque ce sont les éléments de justification qui permettront ou non de construire en extension.

Dans les objectifs de l'orientation 3-3, la déclinaison de l'objectif de réduction du taux de vacance pourrait être simplifié. En effet, si l'objectif est bien de réduire ce taux entre 1 et 3 points selon les centralités, la référence au taux actuel et au taux à atteindre ne semble pas nécessaire, chaque

centralité ayant un taux différent. Ou alors il faut fixer un taux cible. Exemple : 8.5% pour les centralités Sud Loire. De plus, est-ce que cette diminution est au global ou par centralité ?

Dans le tableau sur la vacance, il y a le nombre de logements vacants à supprimer par niveau de centralité. Est-ce qu'une répartition par EPCI est envisagée ?

Dans les objectifs de l'orientation 3-5, il est fixé un objectif de densité par niveau de centralité. Sur ce point :

- est-ce que la densité se raisonne sur le flux (donc sur les nouvelles constructions) ou sur le global (maintenir ou atteindre un niveau de densité) ? est-ce que ce niveau de densité doit être appliqué à l'ensemble des zones constructibles, ou uniquement à des opérations d'une certaine importance ?
- cet objectif de densité semble difficilement applicable sur les communes avec peu d'enjeux (ex : communes de montagne avec une production de logements très faible). Pour ces communes, il est proposé de ne pas appliquer cette densité.

### **Chapitre mobilités**

⇒ Remarques de fonds :

- Il est précisé qu'avant de permettre le développement urbain à destination résidentielle et/ou d'activité, il faudra mettre en œuvre des solutions alternatives à la voiture individuelle. Cet objectif pose une question de temporalité => proposition : pour permettre le développement urbain..., il faudra justifier de la mise en œuvre de solutions alternatives (sans préciser de délai).

- concernant la modulation en secteur de montagne , comment s'applique le seuil des 5% ? sur la durée du PLUi ? Du SCOT? de plus, il y a des communes de montagne avec une forte proportion de résidences secondaires « subies ». Même si le seuil semble élevé, il y a un point de vigilance à avoir => proposition de simplification : il est proposé de ne pas appliquer cette règle aux communes rurales de montagne (pas d'enjeu sur ce point).

- Concernant l'intensification urbaine des quartiers gare (densité, mixité, implantation de commerces et services,...), il faut noter que toutes les gares ne sont pas en centre-ville, voire sont excentrées. Cette prescription devrait être modulée en fonction des situations.

- Orientation 3-2 : il est demandé de mettre en place un service public de transports collectifs adapté y compris dans les secteurs ruraux et de montagne => il est proposé d'indiquer plutôt « service de mobilité partagée adapté », qui est plus large que le transport collectif, pas toujours la solution la plus opportune

### **Chapitre TVB et biodiversité**

⇒ Remarque de forme :

Dans les objectifs de l'orientation 6, est-ce que c'est le nombre d'arbres qu'il faut augmenter, ou plutôt la surface arborée/canopée. En effet, selon le type d'essences, l'effet ne sera pas le même sur la chaleur en ville, l'ombrage,...

## **Chapitre risques et nuisances**

### ⇒ Remarque de fonds :

Dans les objectifs de l'orientation 1, il est indiqué que dans les secteurs inondables ou potentiellement inondables, les constructions seront contraintes en s'appuyant notamment sur les règlements de PPRI, avec ensuite une liste des contraintes. Sur ce point, toutes les zones inondables ne sont pas couvertes par un PPRI ou un porter à connaissance de Etat et tous les PPRI n'ont pas le même règlement. Ne faut-il pas plutôt indiquer que « dans les zones inondables, les principes de construction sont les suivants », et lister les contraintes, puis indiquer à la fin que dans les zones concernées par un PPRI, c'est le règlement du PPRI ou le porter à connaissance de l'Etat qui s'appliquera ?

## **Chapitre ressource en eau**

### ⇒ Remarques de fonds :

Dans les objectifs de l'orientation 1, à la fin du premier paragraphe sur « mettre en œuvre une utilisation raisonnable de la ressource en eau », il peut être ajouté « et de manière à maintenir la biodiversité et les milieux naturels »

Dans les objectifs de l'orientation 2, il est proposé de « prioriser la ressource en eau et limiter les échanges interbassins versants à la sécurisation de la ressource »

Qualité des eaux : il est demandé qu'aucune extension de hameau ou de village non encore équipé en assainissement collectif ne sera autorisée sans être justifiée => comme, il n'est pas prévu d'équiper tous les hameaux et que l'assainissement non collectif est aujourd'hui autorisé et performant, il est proposé de ne pas maintenir cet objectif.

## **Chapitre déchets**

### ⇒ Remarque de fonds :

Dans les objectifs de l'orientation 2, il est indiqué de prévoir les espaces pour l'implantation ou l'évolution des installations de collecte ou de traitement. Est-ce utile de le préciser ? Ces installations sont d'intérêt général, donc peuvent être installées dans presque toutes les zones des documents d'urbanisme.

## **Chapitre Climat énergie Air**

### ⇒ Remarques de fonds

Dans les objectifs de l'orientation 1 :

- il est demandé que pour les nouvelles constructions, les niveaux de performance énergétique attendus compenseront la consommation énergétique des logements existants. Sur ce point, il semble difficile d'atteindre la neutralité demandée, dès lors que le flux (nouvelles constructions) est bien inférieur au stock (logements existants)
- concernant les objectifs de production d'énergie dans les bâtiments, qui doivent être supérieurs aux besoins, il est demandé d'identifier pour les constructions nouvelles un secteur d'expérimentation par EPCI à partir de 2026, 10% des nouvelles constructions à

partir de 2031 et 50% des constructions à partir de 2041. De même pour les constructions existantes, il y a également un objectif de rénovation BBC (1 secteur d'expérimentation à partir de 2026, 10% des logements à partir de 2031, et 100% des logements à partir de 2041). Sur ce point, il est difficile de retranscrire cela uniquement dans le document d'urbanisme. Cet objectif pourra être repris dans les autres documents cadre des collectivités (PCAET, PLH,...)

Dans les objectifs de l'orientation 2, il est demandé la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable sur des sites prioritaires comme les opérations d'urbanisme ayant une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup>. Sur ce point, il peut y avoir une contradiction avec l'objectif de densification. Il est proposé de privilégier la réalisation d'équipements d'énergie renouvelable sur bâtiments.