

ANNEXE A LA DELIBERATION D2024_C02

PORTANT DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE

COHERENCE TERRITORIALE VAL DE GARONNE GUYENNE GASCOGNE (SCOT V3G)

Compte rendu des débats

M. BILIRIT précise qu'un débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique a déjà eu lieu en juin 2022. Cependant, il convenait d'attendre la modification du SRADDET afin de connaître le taux de territorialisation proposé pour notre territoire. Ainsi il convient de débattre de nouveau sur ce projet afin d'intégrer l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Concernant la modification apportée au PAS :

Mme ROSTAING, du cabinet Cittanova, présente la modification apportée au PAS. Elle rappelle les 4 piliers :

- Pilier 1 : Conforter le territoire dans son rôle de pôle d'équilibre régional :
- Pilier 2 : Assurer un maillage territorial cohérent des centres villes/ centres bourgs attractifs et dynamiques, afin de favoriser un développement équilibré et solidaire du territoire :
- Pilier 3 : Faire des atouts culturels, touristiques et patrimoniaux une force pour le rayonnement du territoire
- Pilier 4 : Ancrer durablement le territoire en s'appuyant sur ses ressources :

Elle précise que la modification porte sur le pilier 2 et introduit les éléments suivants :

« Sur la période 2021-2031, réduire, a minima, de 51 % le rythme de consommation foncière observé ces dix dernières années.

Sur les périodes suivantes 2031-2045, réduire a minima, de 30% le rythme d'artificialisation observé sur la période 2021-2031 puis tendre vers la Zéro artificialisation nette d'ici 2050. »

M. BILIRIT ajoute que le comité syndical avait déjà eu un débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique. Même si tout le monde n'est pas d'accord, il y a des règles. Ce n'est pas -50% mais -51% qui a été identifié pour le SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne. Cela nous permet d'être compatible avec le SRADDET et d'arrêter le SCOT.

Concernant la consommation foncière identifiée sur le périmètre du SCOT

M. BILIRIT précise qu'il n'y a pas de règles définies ni au niveau national, ni au niveau régional. Il appartient aux territoires de justifier de leur méthodologie.

Si on regarde les données de l'Etat, ils identifient 752 ha, si on regarde les données de la Région, c'est 873 ha, si on regarde les données locales (fichiers fonciers couplés à la photo-interprétation et données locales) c'est 938 ha de surfaces consommées sur 2011-2021.

M. GIRARDI ajoute que dans les propositions de l'Etat, il manquait les 90 ha du Center Parc.

Mme ROSTAING propose que les communes et EPCI puissent vérifier les travaux menés par le cabinet Cittanova.

M. BILIRIT ajoute qu'un mail sera envoyé à chaque commune et à chaque EPCI pour bien regarder ce qui a été consommé.

M. BILIRIT remarque qu'au regard des chiffres de consommation foncière, il est visible que le SCOT Val de Garonne a eu des effets sur le territoire, impliquant une baisse notable de consommation.

Concernant la densification et la consommation en extension foncière :

Mme ROSTAING précise que le SCOT intégrera un seuil de 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine afin de définir les potentiels de densification qui ne seront pas comptabilisés comme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce seuil fait écho au décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation.

M. BILIRIT précise que ce sujet n'est pas neutre, car aujourd'hui les services de l'Etat en Lot et Garonne, considèrent qu'à partir de 1000 m², c'est de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Or, un décret fixe les choses. On en a parlé avec la DDT, le Sous-Préfet et le Préfet, car c'est un élément important.

M. HOCQUELET demande s'il est possible de préciser ce seuil de 2500 m².

M. BILIRIT répond qu'au sein de l'enveloppe urbaine, une surface inférieure à 2500 m² ne sera pas considérée comme de la consommation foncière, alors qu'une surface supérieure viendra en déduction du potentiel foncier de la commune.

M. LENZI demande s'il est possible d'avoir une définition précise de la dent creuse ?

Mme ROSTAING précise qu'une dent creuse se situe dans l'enveloppe urbaine : pas plus de 50 m entre deux constructions. Une définition précise sera intégrée dans le SCOT.

M. LENZI précise qu'il y a beaucoup de linéaire dans nos territoires ruraux, il peut donc y avoir beaucoup de dents creuses.

M. GIRARDI précise que la CCCLG est en cours d'écriture de son PLUi. Le seuil de 2500 m² est appliqué, et cela représente des surfaces importantes.

M. FRAYSSINEDE précise que c'est bien pour nos communes rurales.

Concernant la territorialisation des objectifs de logements et de consommation d'espace

Mme ROSTAING précise que l'étalement urbain a été très conséquent sur les 10 dernières années. 37 % des nouvelles constructions a eu lieu dans des hameaux de moins de 10 logements.

Mme ROSTAING propose d'intégrer une enveloppe à l'échelle du PETR pour les projets d'envergure.

M. HOCQUELET précise que l'enveloppe nationale est aujourd'hui contestée. Cela explique pourquoi on doit produire une réduction de la consommation foncière plus importante que ce que dit la Loi (-50%).

M. BILIRIT répond que la Loi demande une réduction de la consommation foncière de -50%. Cependant l'Etat a identifié toute une liste de projet d'envergure nationale qui sont venus en déduction.

M. ARMAND ajoute que si la Région n'avait pas fait le choix de territorialiser, ça serait -54 % partout sur la Région Nouvelle Aquitaine.

M. GIRARDI précise que si l'enveloppe foncière nécessaire au développement de Swiss Krono est dans l'enveloppe nationale, c'est aussi parce qu'on s'est battu. On se bat aussi pour intégrer l'extension du Center Parc dans l'enveloppe régionale, afin de ne pas impacter notre territoire. C'est un vrai combat à mener.

M. ARMAND confirme qu'il sera nécessaire de le défendre.

M. BILIRIT ajoute qu'il y a deux projets à intégrer dans l'enveloppe régionale : l'extension du Center Parc et l'extension de la ZAC Marmande Sud.

M. BILIRIT liste les projets qui seront intégrés dans l'enveloppe du PETR.

M. BOYANCE précise que cette enveloppe peut évoluer, car c'est une décision prise au niveau local, au niveau du PETR.

M. BORDENEUVE demande pourquoi la rocade de Marmande n'intègre pas l'en

M. BILIRIT répond que la Région a fermé la porte sur le routier.

Concernant la vacance :

Mme ROSTAING souligne que la vacance a encore augmenté entre 2020 et aujourd'hui. Elle est très importante dans les centres bourgs et particulièrement sur Casteljaloux.

Mme DREUX souligne que c'est un sujet compliqué, ce sont des privés, ce sont souvent des logements très vétustes. Si les aides baissent ça va être compliqué.

M. BILIRIT ajoute que la vacance est très importante, il faut s'engager dans la sobriété foncière et donc reconquérir les logements vacants

Concernant la proposition de répartition de logements :

M. GIRARDI souligne qu'il est nécessaire de regarder sur Casteljaloux ! La proposition est très ambitieuse.

M. LAGAUZERE et M. MARCHAND soulignent que pour les communes associées et les pôles relais, les objectifs sont par contre trop faibles.

Mme ROSTAING précise qu'il s'agit d'une première ébauche, les éléments vont être retravaillées avec l'ensemble des communes.

Concernant les objectifs de densité :

M. LAGAUZERE souligne que les densités proposées sont plutôt correctes.

M. BILIRIT remarque qu'aujourd'hui, on a changé les mentalités sur ce sujet.

M. BORDENEUVE ajoute que les gens ne veulent plus passer leur week-end à tondre.

M. ARMAND répond que le prix est un élément également.

M. LENZI demande quelle est la différence entre une commune dotée de services et un pôle relais ?

Mme ROSTAING répond que c'est un rôle à jouer au sein de l'armature : en termes d'accueil d'habitants, en terme de production de logements.

M. BILIRIT remarque qu'il y a une classification avec des communes dotées de service mais pas de déclinaison dans les objectifs de densité. Il faudra le modifier.

M. PATISSOU souligne qu'il faut regarder le champ du possible qui va s'ouvrir, mais c'est compliqué aujourd'hui !

M. LENZI ajoute que le territoire connaît un nombre croissant de résidences secondaires !

Mme ROSTAING précise que le SCOT est un document d'orientations. L'outil de réglementation pour les résidences secondaires, c'est le PLH !

M. LAGAUZERE ajoute qu'au départ, ce sont des résidences secondaires, puis à la retraite ça devient une résidence principale. Mais ce n'est pas forcément valable partout.

M. BILIRIT ajoute que cela est valable surtout sur les communes où il y a des services.