

Contribution de la Communauté de communes Seille et Grand Couronné sur la version arrêtée du SCoT Sud 54

INTRODUCTION

Ce document contient les remarques, observations et réflexions des élus de la Communauté de communes Seille et Grand Couronné (CCSGC) sur la version arrêtée SCoT Sud 54.

En préambule, les élus souhaitent rappeler que notre Communauté de communes est un territoire à caractère rural, agricole, et forestier, en fort développement démographique du fait de sa proximité avec la métropole de Nancy et les agglomérations des vallées de la Meurthe et de la Moselle. Le taux de vacance y est un des plus faibles du Scot Sud 54 et la pression foncière une des plus fortes. Le développement économique de la Communauté de communes s'est principalement construit autour de PME et d'artisans éparpillés sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, la CCSGC a été un des premiers EPCI à se lancer dans la construction d'un PLU intercommunal et a déjà intégré une partie des objectifs affichés dans la révision du SCoT dans son document de planification (sobriété foncière, densification, protection des zones humides et des paysages...). Sa mise en application nous démontre chaque jour la difficulté à maîtriser réellement sur le terrain un développement résidentiel de qualité souvent par manque de moyens et d'outils permettant de contraindre les pétitionnaires à vendre d'un côté et les promoteurs privés à produire des aménagements de qualité de l'autre. Il faut distinguer les objectifs théoriques et les objectifs réalisés qui sont souvent, et sauf cas particuliers, bien inférieurs en termes de consommation foncière. La Communauté de communes souhaite aussi rappeler ici combien il est nécessaire de pouvoir mobiliser du foncier à vocation économique au sein de notre armature territoriale afin de stabiliser nos artisans et nos PME dans un souci de développement local et d'aménagement/développement partagé du territoire.

Sobriété foncière

Comme évoqué dans l'ensemble des contributions et courriers précédents, la CCSGC déplore que le SCoT ne prenne pas en compte la vacance dans les calculs de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). En effet, aucune différenciation n'est faite pour des territoires qui en souffriraient et d'autres où on observe une faible vacance. C'est le cas de notre intercommunalité avec un taux avoisinant les 5%, lorsque vous fixez dans le SCoT un objectif de 7% de vacance. Etant donné que le Programme d'Aménagement Stratégique (PAS) consacre une importance particulière à la résorption de la vacance, il serait logique que soient déclinés les taux de vacance dans les calculs de consommation foncière.

Cette méthode rend certains objectifs inatteignables, notamment celui de limiter à 30% la production de nouveaux logements sur des ENAF et d'imposer 70% de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine déjà existante. Notre EPCI ayant déjà fortement travaillé sur ses dents creuses et ses bâtiments vacants, il nous est impossible d'atteindre les objectifs inscrits.

La CCSGC souligne l'évolution de la nouvelle version du SCoT sur le sujet, notamment la possibilité donnée aux EPCI justifiant d'une incapacité à atteindre l'objectif de 70/30, présentée précédemment, de pouvoir dépasser jusqu'à 20% de l'enveloppe théorique de consommation de zone ENAF en 2AU (page 27 de l'annexe : Analyse de la consommation d'espaces naturels et forestiers).

Concrètement, la production annuelle de 47 à 58 logements (soit 70% des objectifs inscrits p. 19 du DOO) dans l'enveloppe urbaine existante est factuellement impossible. À titre d'exemple, nous avons construit 49 logements en 2023, tout zonage confondu.

Par conséquent, les élus de la CCSGC souhaiteraient que le SCoT aille plus loin que simplement la justification de la non-atteinte de l'objectif de 70% (cf p.29 DOO) dans les documents d'urbanisme. Afin de garantir à l'ensemble des territoires la possibilité d'atteindre leurs objectifs de productions de logements, il est nécessaire que les EPCI ayant justifié de leur impossibilité à atteindre cet objectif bénéficient d'hectares de consommation foncière supplémentaires, en zone Ub ou 1AU, proportionnelles à leur besoin. Et ce afin d'éviter de devoir financer des procédures nécessaires à l'ouverture de zones 2AU, alors que ces espaces constructibles sont vitales pour le développement territorial.

Nous rappelons que notre EPCI a en l'état un des taux d'effort les plus importants. Il avoisine les 67% quand le législateur, à travers la loi Climat et Résilience, qui définit l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, impose seulement un taux de 50% (soit pour notre territoire un objectif de 62.5 hectares, la CCSGC ayant artificialisé 125 hectares durant la décennie précédente). En clair, nous réduisons de deux tiers notre consommation foncière, quand la loi nous impose une réduction de moitié, dans un contexte de forte pression foncière. Même si nous partageons le bien fondé et l'esprit de cette loi, nous considérons cette baisse comme trop radicale, et de nature à annihiler le dynamisme de notre territoire.

Les élus de la CCSGC se questionnent sur la concrétisation de cette grande baisse des droits à construire. En effet dans le cadre des successions, la constructibilité des parcelles est prise en compte dans les répartitions. La CCSGC souhaiterait donc qu'il y ait une discussion entre la Multipole et les services concernés (notamment la DGFIP) afin que cette future baisse de droit à construire puisse être examinée pour éviter que cette évolution lèse des héritiers.

Les objectifs de densification répondent d'une part au principe de sobriété foncière, mais aussi ont vocation à permettre à des ménages ayant des revenus plus modestes d'accéder à la propriété. Cette densification s'accompagne dans nos PLUi par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais ne prennent pas suffisamment en compte le cadre de vie des aménagements et provoquent des situations de conflit de voisinage. L'équilibre est à trouver entre des OAP qui seraient trop contraignantes et non attractives pour le privé, et des OAP souples et sujettes à une qualité de vie dégradée.

La CCSGC souhaiterait donc que la Multipole, dans la suite de sa recherche-action actuelle « Habitat et Sobriété Foncière », accompagne les collectivités durant la réalisation de leurs documents d'urbanisme, notamment sur l'élaboration des futures OAP.

Développement économique

La CCSGC regrette par ailleurs que les hectares dédiés au développement économique de l'enveloppe commune ne puissent être sollicités uniquement pour les Zones d'Activité Economique (ZAE). En effet, ce principe écarte le développement dans des secteurs diffus, là où pourraient par exemple se développer les commerces de proximité et l'artisanat local, alors que ces derniers sont des éléments centraux du développement économique des territoires ruraux.

De plus, l'interdiction du SCoT, de la présence de commerces dans les ZAE semble bien trop contraignante (p. 34 du DOO). Même si la raison de fond peut être compréhensible, pour éviter les conflits d'usages notamment dans les ZAE multipolitaines et stratégiques, il serait préférable :

- Soit de « limiter » l'implantation de commerces dans les ZAE et non « interdire »
- Soit de faire une exception en autorisant les commerces dans les ZAE intermédiaires et locales, sous condition de ne pas rentrer en concurrence directe avec les services et commerces des polarités proches (et ce afin d'éviter que les ZAE intermédiaires et locales soient limitées par la condition « d'être en lien avec le fonctionnement de la zone »).

Enveloppe mutualisée

Au niveau de l'enveloppe mutualisée, notre Communauté de communes prend acte de la volonté de la Multipole d'axer une importante part au développement économique, notamment au vu du potentiel ruissellement de ces futures zones : emploi, attractivité du territoire... Cependant, la Communauté de communes déplore que cela se fasse aux dépens de la part liée aux constructions devant nous permettre de répondre aux enjeux du siècle actuels, notamment environnementaux.

Par ailleurs, le fait de limiter les « *projets d'équipements structurants liés aux transitions* » aux « *filières alimentaires locales, développement des énergies renouvelables* » (p. 13 du DOO) est trop restrictif. Certains projets, pas moins vertueux que d'autres sur la transition environnementale, pourraient de ce fait en être écartés (comme le recyclage de matériaux de chantier). La CCSGC demande à étendre cette liste, d'autant que chaque projet sera soumis à l'appréciation et à la validation du conseil syndical.

Par ailleurs, il est évoqué dans la version arrêtée du SCoT la possibilité d'avoir plusieurs ZAE Multipolitaines sur le territoire Sud 54. La CCSGC s'interroge sur ce choix car l'objectif initial étant celui de développer un unique site afin de pouvoir accueillir des entreprises d'envergures. Il est donc surprenant de créer plusieurs ZAE, cela ne ferait qu'éparpiller les hectares. Par ailleurs, la CCSGC demande que le sujet de la répartition des revenus produites par la zone, face l'objet d'une clarification.

Enfin, concernant la « Garantie communale » de consommation d'espace, la CCSGC souhaite que le SCoT explicite clairement les modalités de sollicitation pour pouvoir en bénéficier (page 13 du DOO).

Par ailleurs, la CCSGC demande la correction de la carte de l'armature territoriale, afin que soit rajoutée la commune de Leyr, qui est identifiée comme « Pôle de proximité ».

Prévention des risques

La CCSGC souligne et appuie la proposition du SCoT de l'interdiction de construction sur 400m autour des sondages salifères (page 129 du DOO).

Transitions

La Communauté de communes questionne les modalités concrètes vis-à-vis de l'objectif de rénovation annuelle de 11 700 logements afin d'atteindre l'objectif de 40% du parc en 2030 (page 27 du DOO). Certains EPCI du SCoT (dont nous faisons partie) ne possèdent pas d'outil, comme un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ou un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H), qui permettent de définir une stratégie chiffrée de

réhabilitation des logements existants. Par conséquent, nous sollicitons l'initiation d'un travail collectif sur le sujet.

CONCLUSION

L'enveloppe foncière (140 ha) dédiée au développement économique réduit trop fortement l'enveloppe dédiée à la production de logements. Ce choix impacte principalement les EPCI ruraux dont le foncier dédié à l'activité économique entre en concurrence avec l'enveloppe dédiée aux logements. De plus, la destination de ces 140 ha manque de justification. Par ailleurs, le principe du partage des revenus fiscaux de la zone Multipolitaine doit être explicité. La nature des équipements structurants liés aux transitions faisant partie de cette enveloppe doit être élargie afin de ne pas pénaliser de futurs projets.

Comme évoqué lors de tous les échanges lors des commissions préparatoires, la vacance n'a pas été prise en compte dans le calcul des limites de consommation foncière effective ce qui pénalise fortement la CCSGC qui a un taux de vacance de 5% bien inférieur aux EPCI urbains. Cela conduit au taux d'effort de 67 % (41 ha alloués) pour notre territoire, le plus élevé de tous les EPCI concernés, alors que la loi climat et résilience prévoyait une réduction de 50% (62.5 ha).

Ce choix inquiète les élus du territoire car il pourrait annihiler le dynamisme démographique local. La dotation rurale de +1.7 ha ne permet pas de compenser cet écart.

Enfin, l'objectif de 70% de production de logement dans l'enveloppe urbaine et 30% en extension est inatteignable sur notre territoire du fait de l'absence de vacance et du faible nombre de dents creuses. La tolérance de 20% sur cette répartition va dans le bon sens mais nous proposons leur affectation en zone 1AU (et non 2AU) afin d'éviter de devoir financer des procédures supplémentaires nécessaires à leur ouverture.

Pour toutes ces raisons, la CCSGC émet un avis réservé sur le SCOT tel qu'arrêté et demande à ce que ses remarques soient prises en considération avant son approbation.