



Schéma de COhérence Territoriale

SCoT

du Pays de Balagne

Ventilation à portée résidentielle

Conférence des maires du 22 juin 2023

Durant le débat sur le projet d'aménagement stratégique (PAS), il est apparu nécessaire et souhaitable, s'agissant d'un sujet éminemment stratégique comme la consommation d'espace qu'une proposition de ventilation foncière chiffrée, à l'échelle des communes et des polarités, soit proposée afin de toucher plus concrètement quelles pourraient être les orientations du SCoT sur ce sujet.

C'est pourquoi il vous est proposé de co-construire ensemble, en conférence des maires, la méthode de déclinaison territoriale du volume urbanisable à moyen terme avec une approche partagée, qui aspire à être objective et transparente. Il ne s'agira là que du volume foncier destiné à l'accueil de logements. Le dernier atelier relatif à l'économie et aux activités n'a pas encore été tenu et c'est pourquoi la ventilation foncière résultante pour ces catégories ne peut être encore complètement réalisée.

A ce stade, rien n'est figé relativement à la ventilation territoriale du potentiel urbanisable. Néanmoins, les grandes orientations débattues et validées en comité syndical le 17 avril servent de support à la conception de cette matrice décisionnelle (armature et polarités retenues, projection de population légèrement revue à la baisse, modération de la consommation d'espace pour s'approcher des objectifs de la loi climat et résilience, diminution drastique du volume de constructions neuves à visée secondaire, renforcement des initiatives publiques en termes d'aménagement, etc.).

Aussi, à l'aide de scénarios tendanciels ventilés qui seront présentés en séance du 22 juin (fil de l'eau en termes de constructions et de consommation foncière, sur différentes bases de dynamiques démographiques passées) et de la matrice imaginée, qui sera donc propre à chaque commune, est attendu un positionnement de votre part sur la méthode, les critères (détaillé ci-dessous et sujet à vos propositions de compléments) et les possibilités de pondération en vue d'affecter *in fine* un besoin en logements par commune/polarité ainsi qu'une estimation de la consommation foncière résultante. Etant entendu qu'au besoin estimé en logements ne sera pas uniquement proposé de construire de nouveaux logements mais qu'un travail de remobilisation du parc est également attendu.

A cette fin et pour permettre une construction itérative claire, trois niveaux de validation sont proposés :

- Ventilation de population, pondérée suivant :
 - La position dans l'armature urbaine
 - La volonté de rééquilibrage territoriale inscrite au PAS
 - L'évolution relative de population ces dix et vingt dernières années
 - Le vieillissement de la population
 - La proximité des transports en commun
 - La disponibilité de la ressource en eau
 - La qualité des équipements (réseaux divers, assainissement) en vue d'accueillir davantage de population
- Ventilation en logements, pondérée suivant :
 - L'évolution de population attendue
 - La taille moyenne des ménages
 - La décohabitation observée
 - Le besoin estimé en capacité d'accueil pour les saisonniers
- Ventilation de consommation foncière dédiée à l'habitat, pondérée suivant :
 - La ventilation en logement
 - La consommation d'espace observée
 - Le ratio entre gain de population et consommation d'espace
 - Les densités
 - Le nombre de résidences secondaires
 - Le nombre de logements vacants
 - La capacité à remobiliser le parc existant
 - La dynamique de construction de logements neufs
 - Les politiques publiques menées en matière d'aménagement

Pour chaque critère (non exhaustif à ce stade, sujet à suppression si la pertinence n'est pas confirmée) la valeur objectivée associée va amener à affecter au dit critère une « note » sous forme de « + » et de « - » allant de « --- » à « +++ » en passant par le neutre. Cette méthode est construite pour aider à la décision et permettre d'affecter des bonifications ou des modérations aux communes.

C'est donc sur la base de ces 36 tableaux communaux auxquels s'ajouteront *a minima* les polarités de Sant'Ambroggio, Losari et Campu Longu (de façon moins objectives considérant que nombres de données ne sont pas localisées à ces niveaux) qu'une ventilation foncière pourra être pondérée et proposée en gardant à l'esprit que le volume global et donc la consommation d'espace future sera bien moindre que lors des deux dernières décennies.

Le choix des critères, leur évaluation, le partage et l'adhésion à cette méthode sont primordiaux pour la réussite de cette étape du schéma de cohérence territoriale.