

# l'atelier 18 des territoires

« Enraciner l'avenir :  
regards croisés autour de la  
densité et la préservation des sols »

Mardi 21 janvier 2025 - VILLEVEYRAC



Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement



## Matinée

9h45 Ouverture et présentation de l'Atelier

Julie GARCIN SAUDO, présidente du CAUE34 et Christophe MORGON, maire de Villeveyrac

10h00 Introduction : Enjeux de densification et sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience

Florence FOMBONNE ROUVIER, directrice du CAUE34

10h30 Intervention de la Région Occitanie illustrant la prise en compte du ZAN à l'échelle du SRADDET et son impact sur les territoires

Sandrine ISSA-SAYEGH - Directrice du service Aménagement, foncier et urbanisme de la région Occitanie / Florian FONTANAUD - Chargé de mission SRADDET

11h00 Prise en compte du ZAN et illustration à l'échelle des SCoT dans l'Hérault

David COTTALORDA – chargé de mission SCoT Bassin de Thau

11h15 Présentation d'outils de compréhension et d'animation développés à l'échelle régionale et locale

Philippe MILLASSEAU, directeur du CAUE82

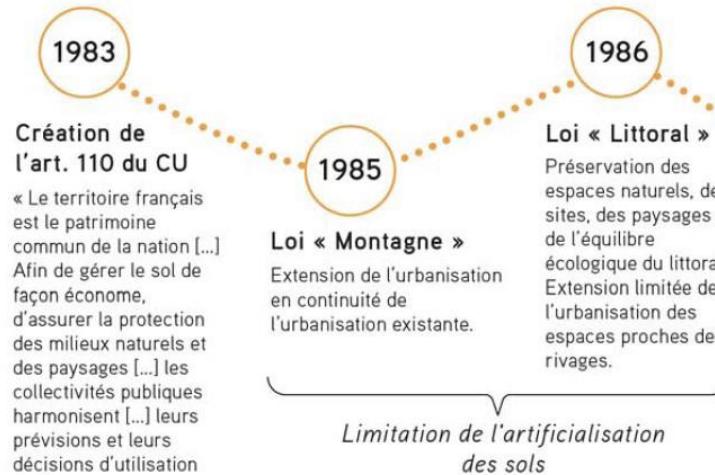
Florence FOMBONNE ROUVIER, directrice du CAUE34

Xavier MESTRE, architecte urbaniste au CAUE34

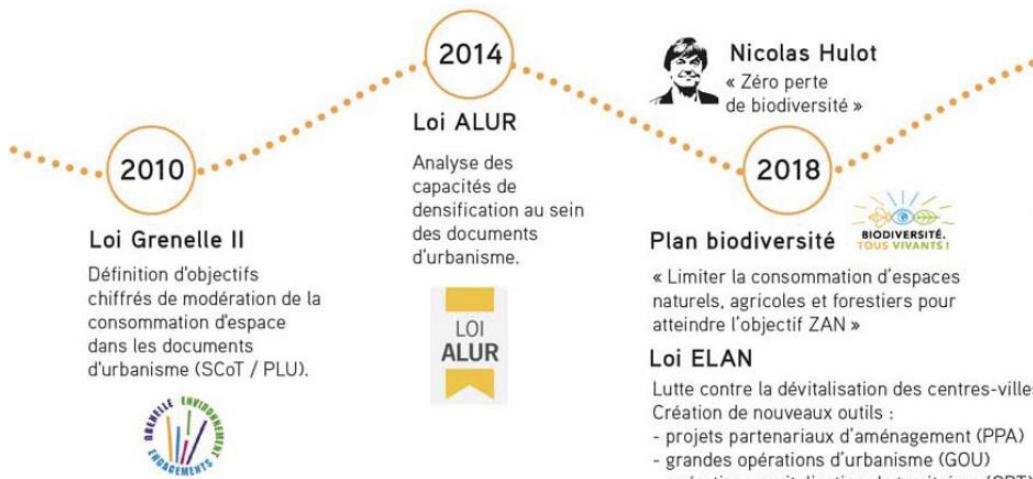
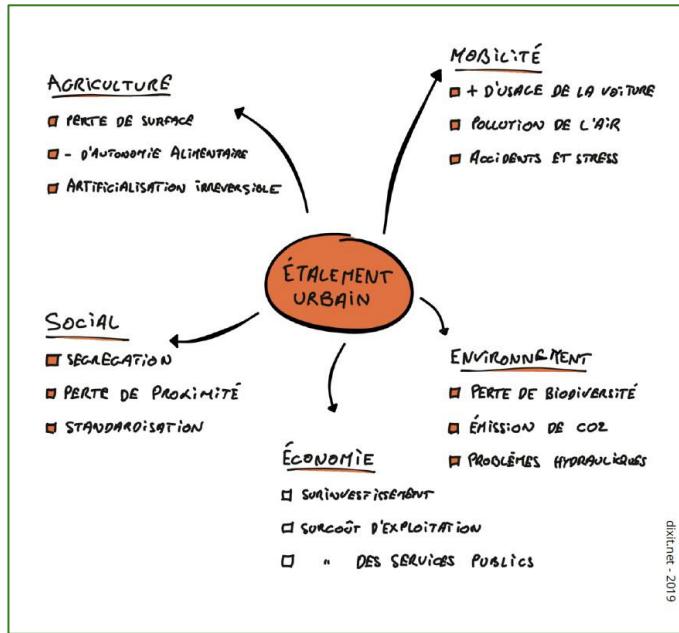
Ambre BOUTES, chargée d'études apprentie en urbanisme au CAUE34

12h15 Échanges avec la salle

## La loi Climat & Résilience, un héritage qui s'appuie sur ...



2000  
**Loi SRU**  
Eviter l'étalement urbain, densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés. Crédit des SCoT et des PLU. Ils déterminent les conditions permettant d'assurer une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels et urbains, périurbains et ruraux.



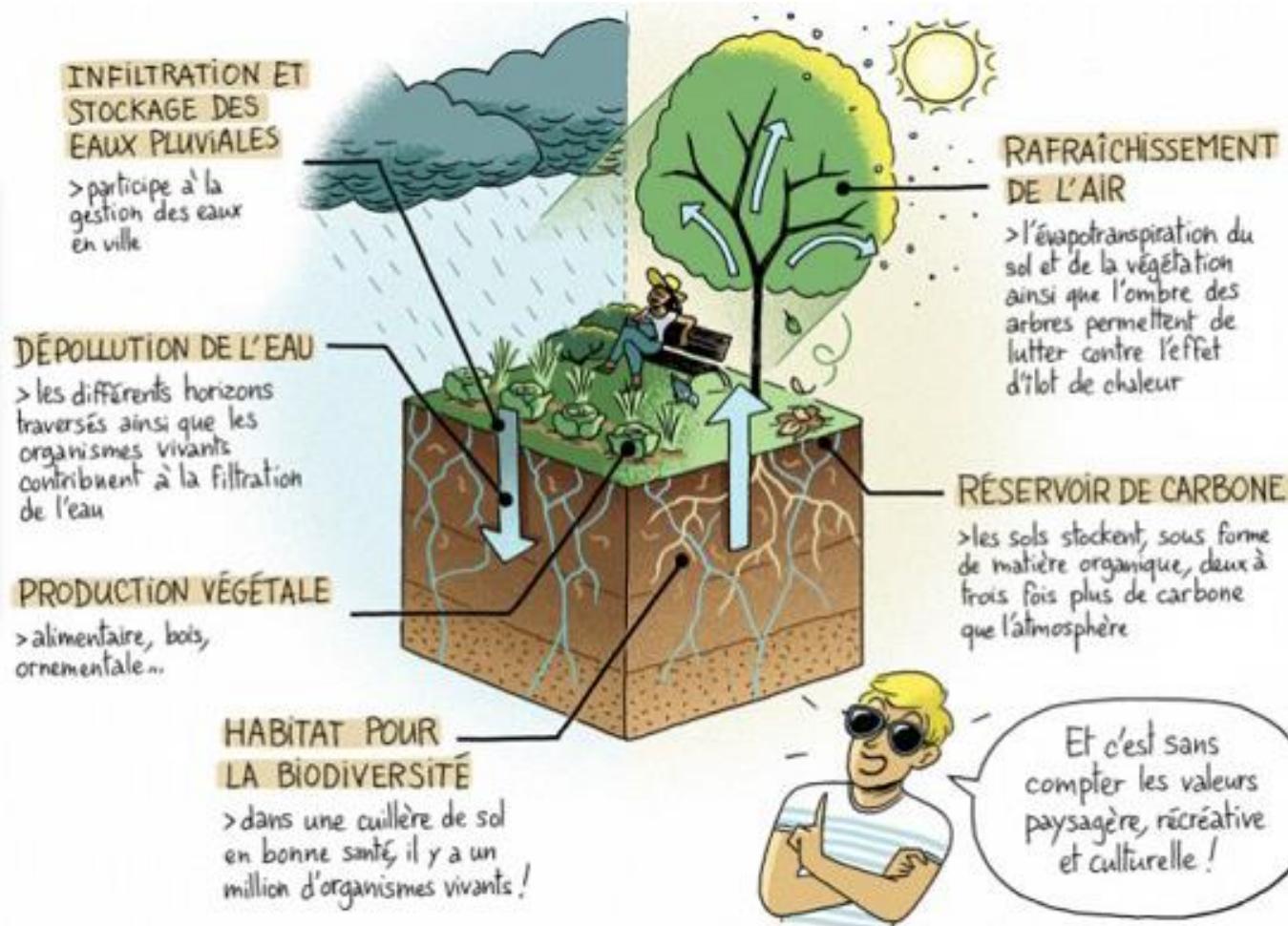
Source : AUAT

#LoiElan



**Loi Climat & Résilience**  
22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

Avec un objectif de sobriété foncière s'appuyant sur la préservation des sols



Appelant à une vision écosystémique eau-sol-végétal....

Via des solutions?

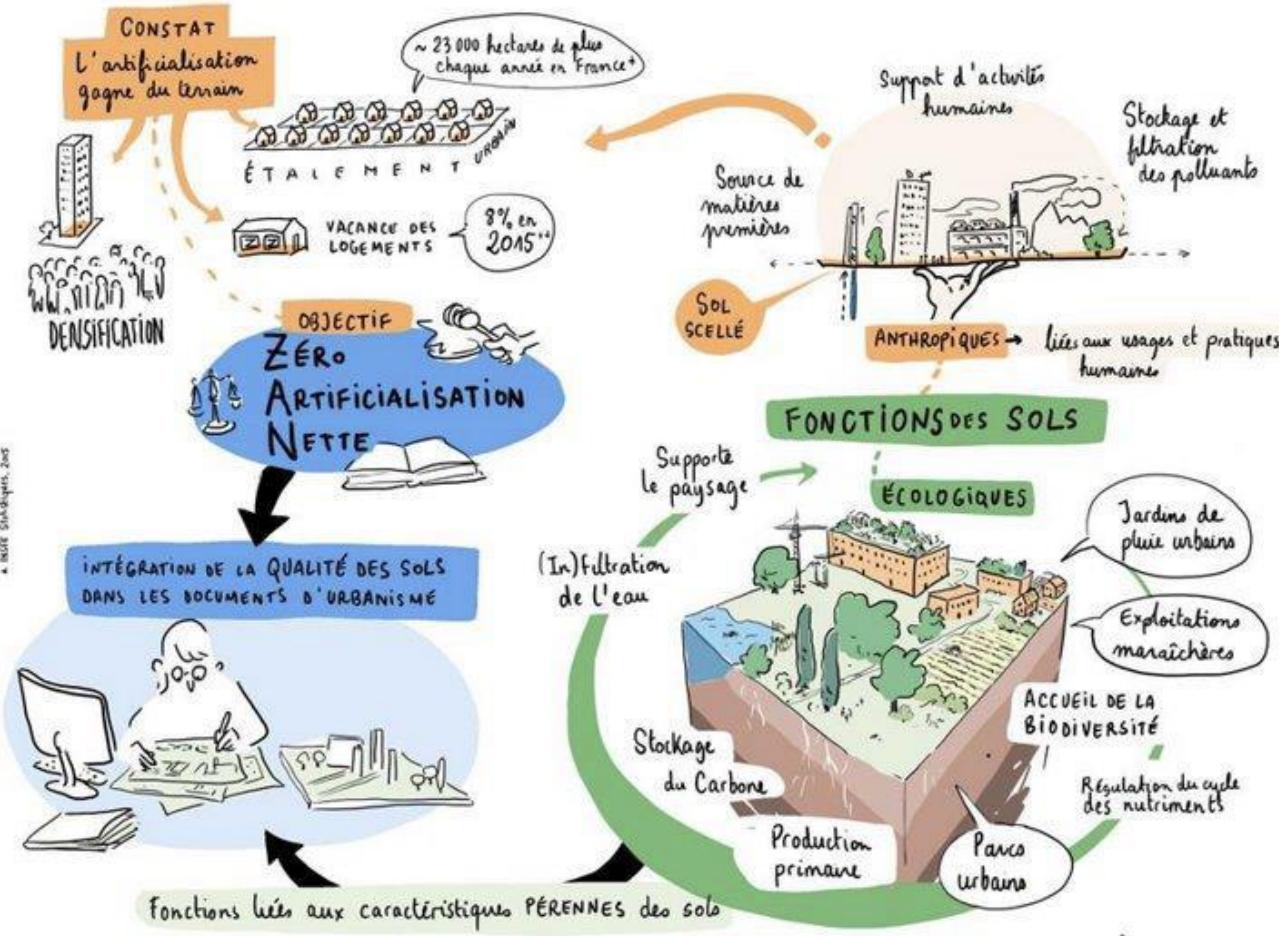
- Renaturation
- Désimperméabilisation
- Désartificialisation

Des concepts à définir et des indicateurs à développer.

**Intégrant la multifonctionnalité des sols dans l'aménagement du territoire**

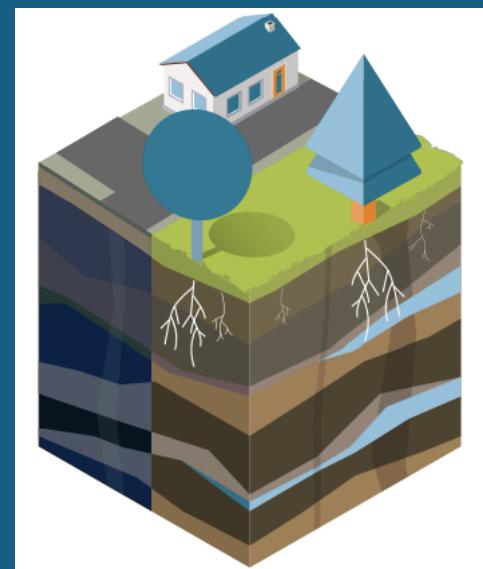
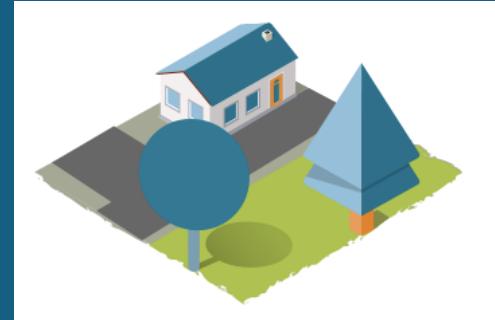
Il est donc indispensable d'en comprendre les règles du jeu !

Rapport de l'Artificialisation des sols, 2019  
© INERIS Strasbourg, 2021

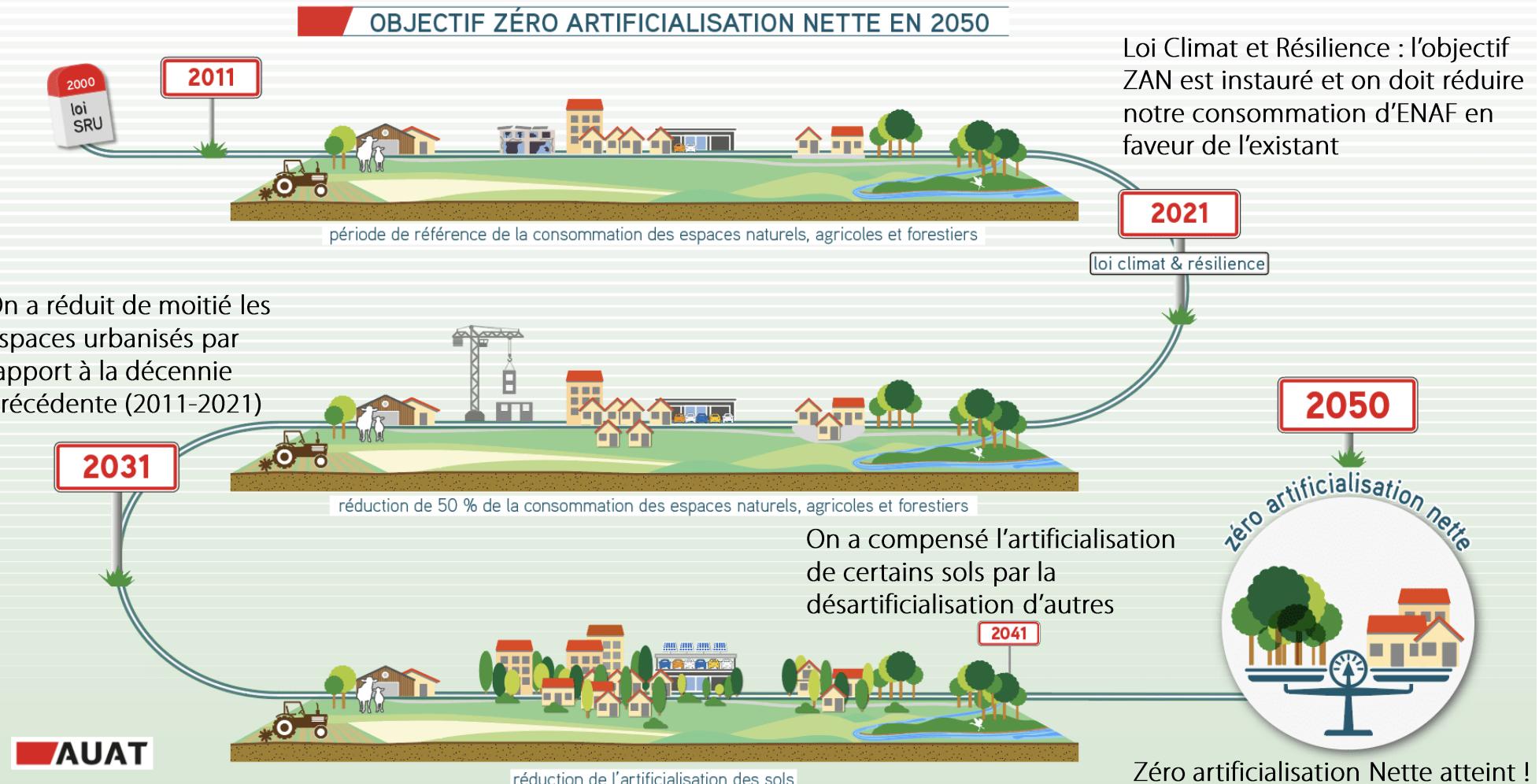


Sources- synthèse virtuelle – Flore Vigneron - 2021

Passant d'une approche en 2D  
à une approche en 3D



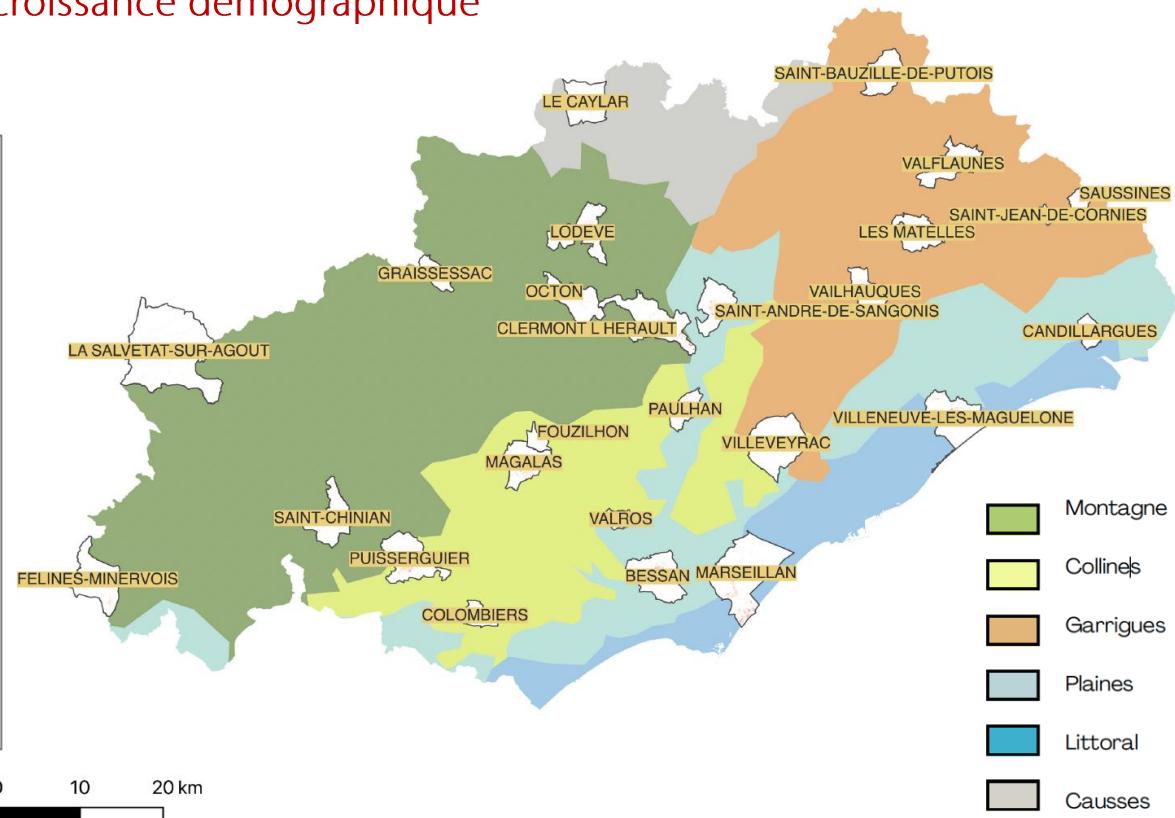
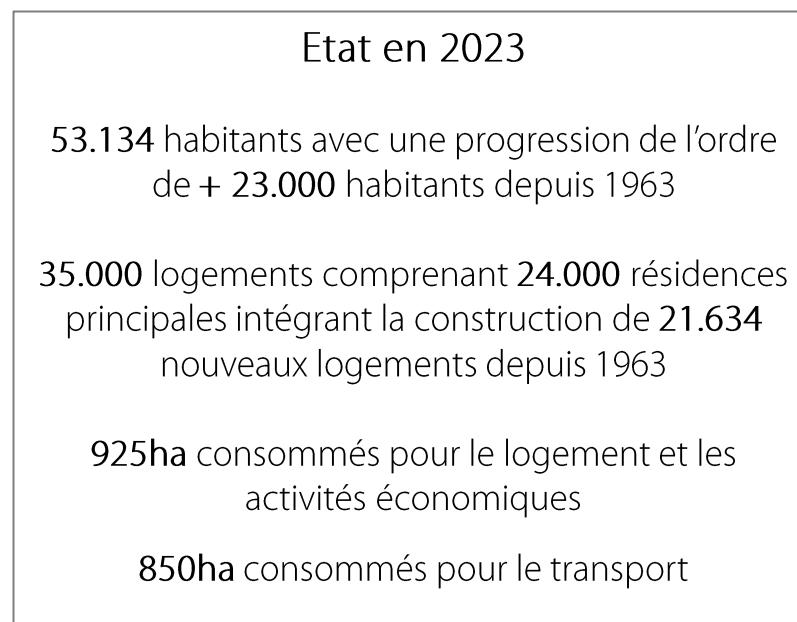
## ZAN – Les étapes pour atteindre un changement de modèle luttant contre l'artificialisation



Sources – Play'Zan - AUAT

Dans l'Hérault un constat sans appel issu de l'analyse de la sobriété foncière de 20 communes sur la période 1965/2023, qui fait ressortir les éléments suivants :

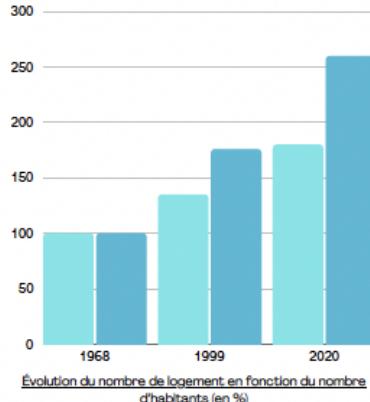
Un étalement urbain en déphasage avec la croissance démographique sur la période analysée



Une consommation d'espace et production de logements plus importante que la croissance démographique

Nombre d'habitant

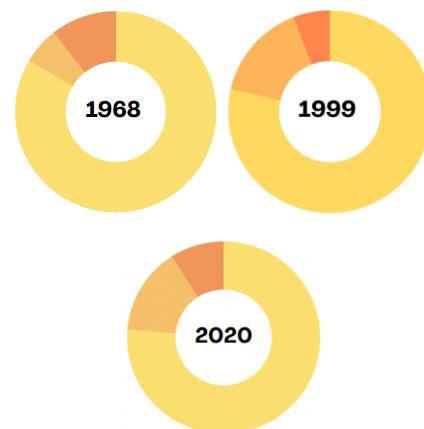
Nombre de logement



Résidences principales

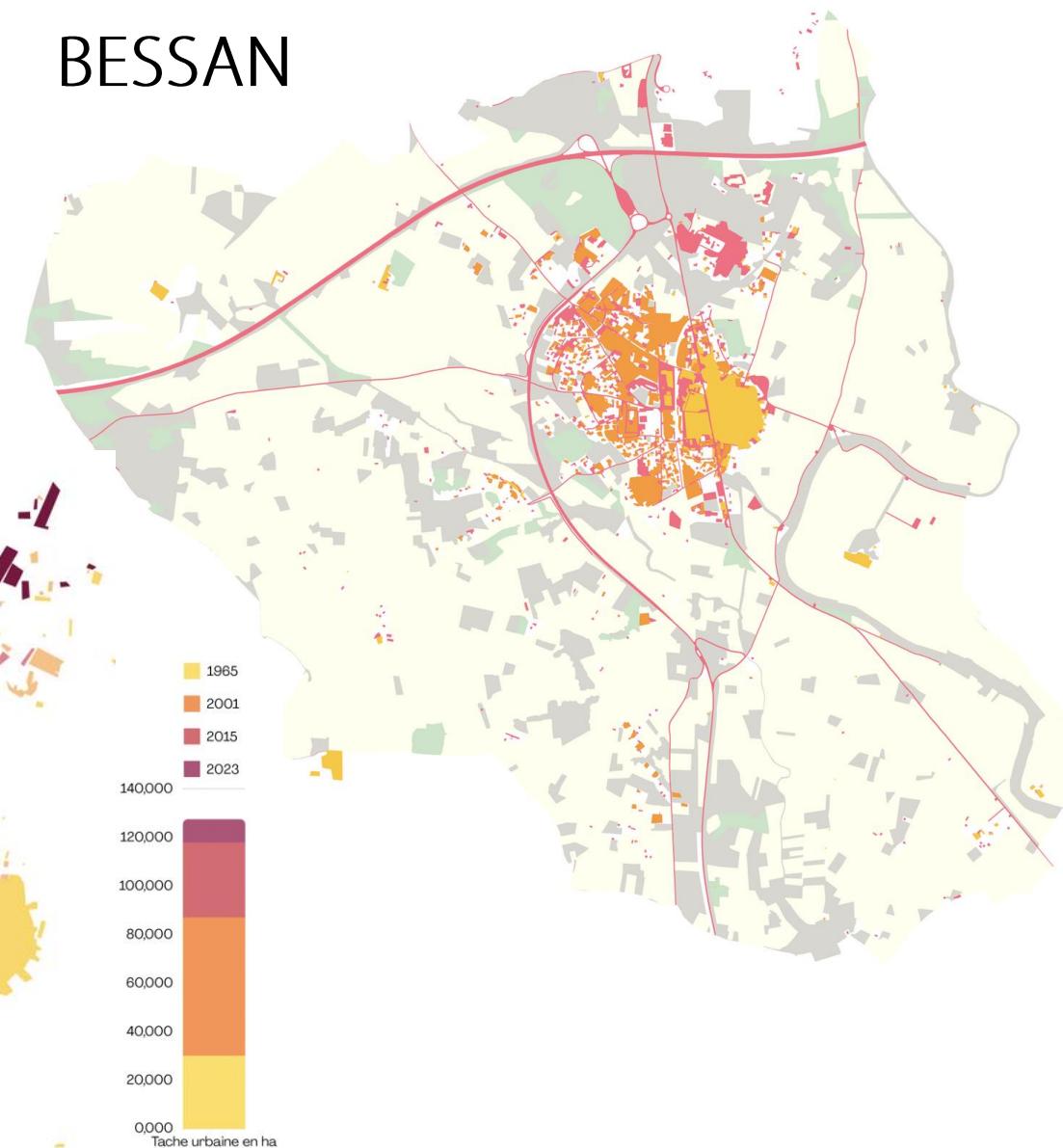
Résidences secondaires

Logements vacants

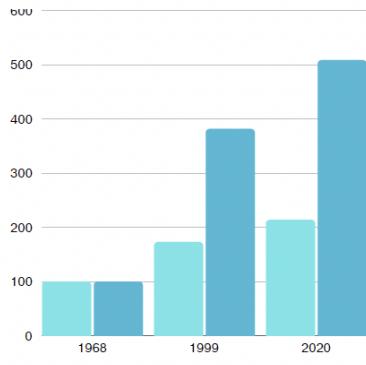


## BESSAN

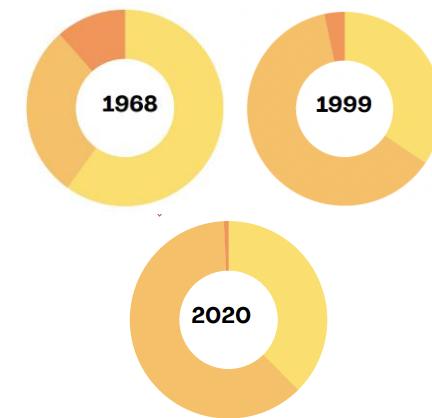
Zoom zone  
Urbaine



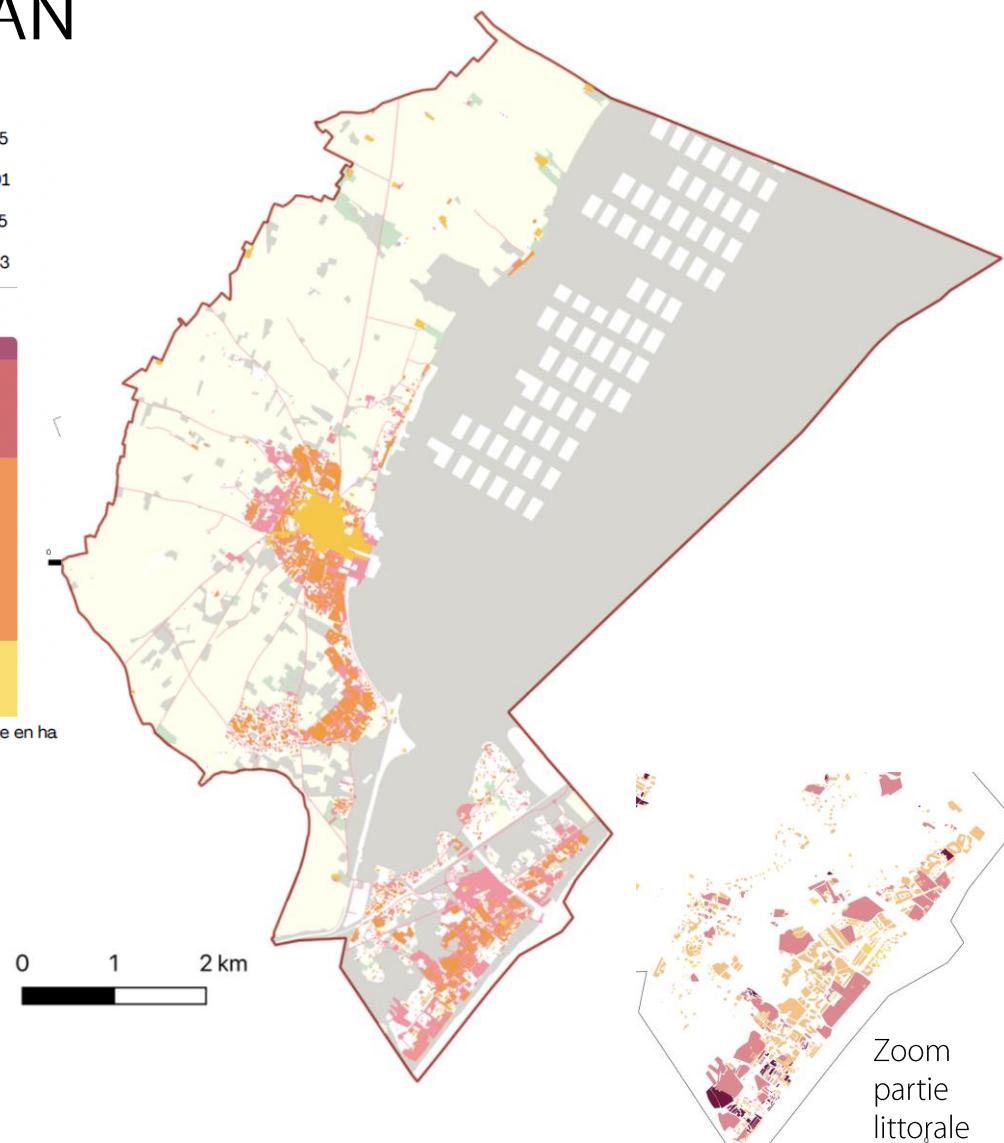
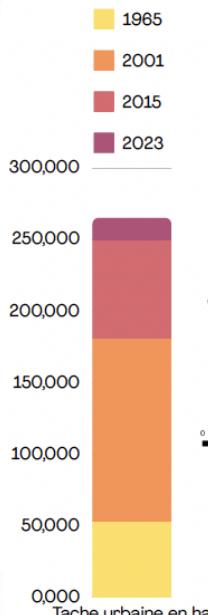
- Nombre d'habitant
- Nombre de logement



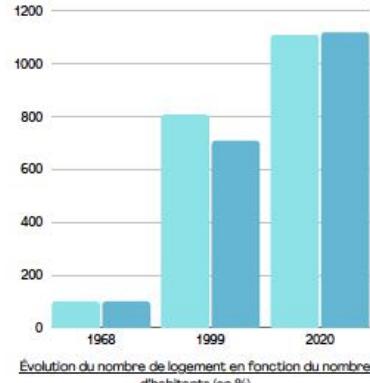
- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



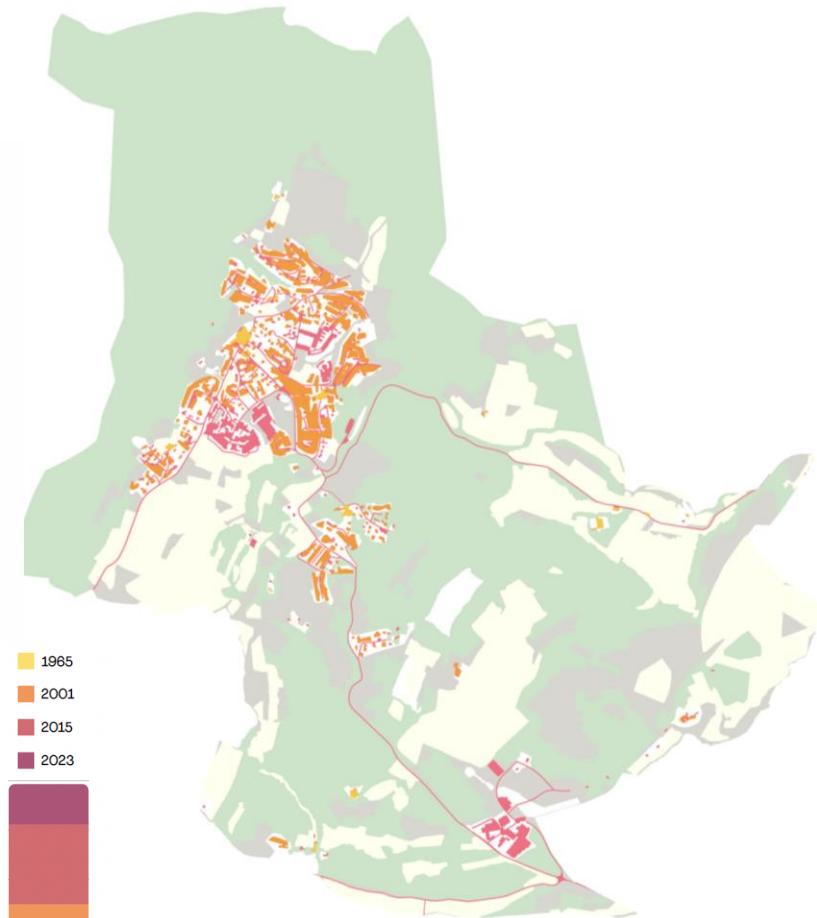
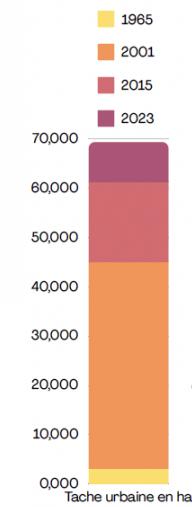
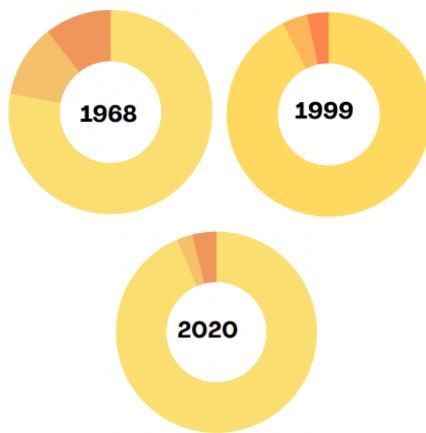
## MARSEILLAN



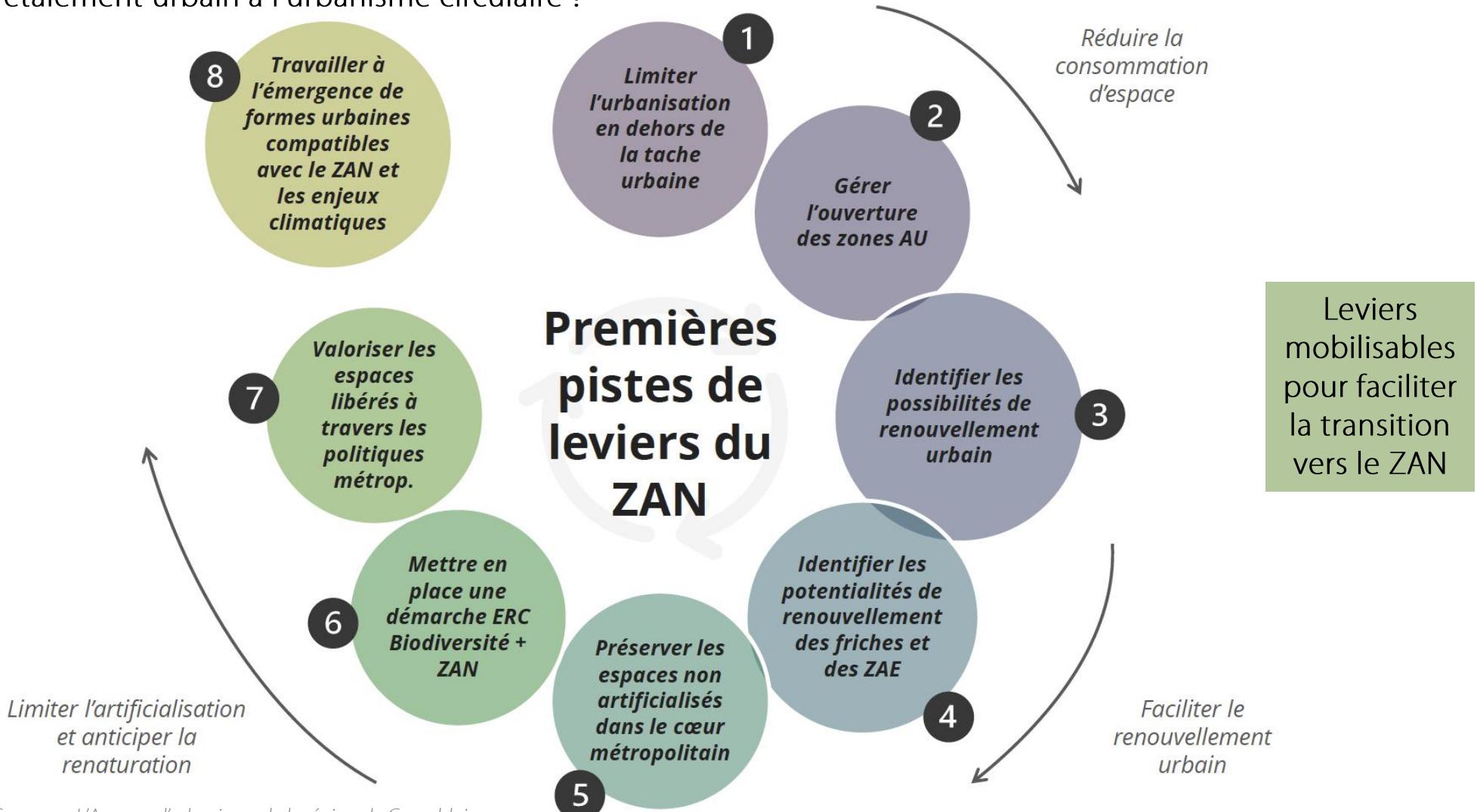
- Nombre d'habitant
- Nombre de logement



- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



Quel regard porter en priorité sur les espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins identifiés allant de l'étalement urbain à l'urbanisme circulaire ?

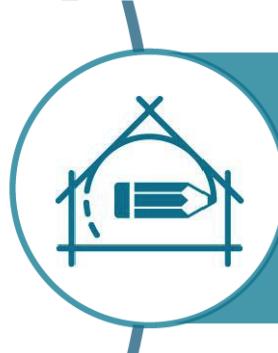


Sources – L'Agence d'urbanisme de la région de Grenobloise

Se servir du ZAN comme catalyseur de la qualité urbaine, paysagère, au service des transitions sociale, climatique et environnementale, en actionnant les leviers suivants :



**Intégrer l'objectif ZAN dans toutes les politiques communales** : PLU, PLUi, PLH, stratégie de développement économique, accompagnement des projets de mobilité **et profiter de l'effet accélérateur des politiques et plan d'actions convergents**



**Déployer les outils de l'urbanisme négocié** (OAP / ajustement local des règles), **aboutissement d'une démarche des projets portée par les collectivités** au travers des différentes modifications des PLU / PLUi, et / ou des dispositifs de projet



**Partager largement les enjeux du territoire et les questionnements avec les acteurs de la fabrique du territoire** (élu.es, services, acteurs de l'aménagement et de la construction) et des **citoyen.nes** → *organisation d'un cycle de séminaires « élu.es » sur le ZAN et ses effets sur les formes urbaines*

Sources – L'Agence d'urbanisme de la région de Grenobloise

# SRADDET OCCITANIE ET SOBRIETE FONCIERE

*Atelier des territoires du CAUE de l'Hérault*

21/01/2025

Occitanie  
**2040**  
CONSTRUISSONS  
**NOTRE FUTUR**  
DÈS À PRÉSENT



## **Sandrine ISSA-SAYEGH**

Directrice du service Aménagement, foncier et urbanisme  
de la région Occitanie

## **Florian Fontanaud**

Chargé de mission SRADDET

## Les temporalités pour atteindre le ZAN

Loi Climat & Résilience 2021

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

**2031**

Réduction de l'artificialisation  
par tranches de 10 ans

**2050**  
ZAN

**2041**

**2011-2021**

Période de référence  
de la consommation d'espace ENAF

**2021-2031**

Réduire la consommation  
d'ENAF observée entre 2011  
et 2021 d'au moins 50%

**27 600 ha**

**2011-2021**

**13 800 ha**

**2021-2031**

$\div 2$   
-50%

50%

## Les "apports" de la loi ZAN

Deux paramètres à enveloppe constante

### Loi ALUR (2014)

Accès au Logement et  
un Urbanisme Rénové



### Loi Climat & Résilience (2021)



### Modification SRADDET

ZAN  
(2050)



### Loi ZAN (2023)

Grenelle de  
l'Environnement  
(2009/10)  
I & II

Loi Elan (2018)  
Evolution de Logement  
de l'Aménagement et  
du Numérique

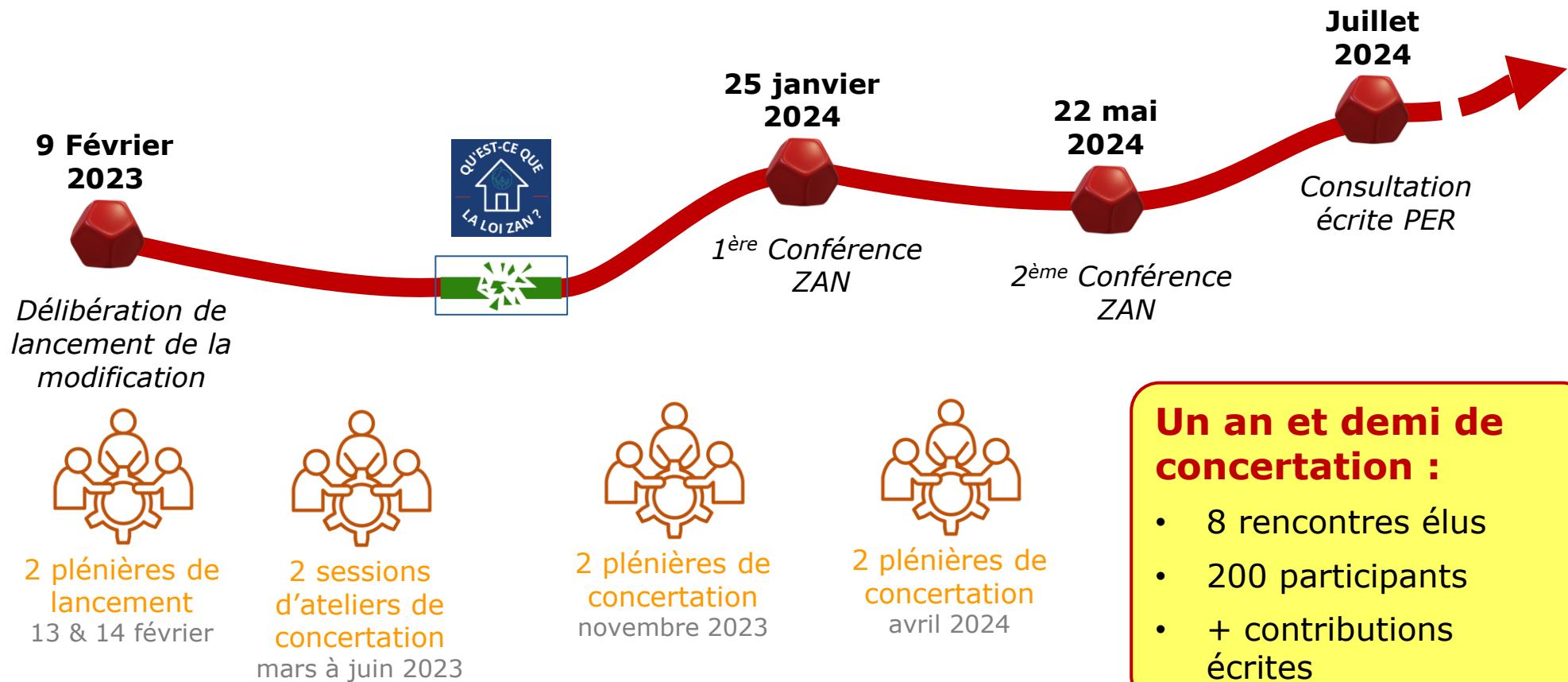
Dans l'enveloppe de 125 000 ha d'ici 2031, un forfait national de 12 500 hectares pour les **Projets d'Envergure Nationale ou Européenne PENE** (...) pour l'ensemble du pays, dont **"10 000 ha sont mutualisés entre les régions couvertes par un SRADDET** (prorata / 2021-2031)".

Création d'une "**garantie rurale communale** d'1 ha au profit de toutes les communes (...) à condition d'être couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026..

Création de la **CRG ZAN**



## Une large concertation



## Les principes de territorialisation

Des orientations régionales partagées en 2023

### Une territorialisation juste, dans une logique de rééquilibrage territorial

- Reconnaître les dynamiques à l'œuvre
- Renforcer le rééquilibrage territorial

### Une territorialisation cohérente avec nos priorités de création d'emplois, de relocalisation industrielle et de souveraineté

- Accueillir des grands projets industriel
- Rééquilibrer

### Une différenciation réelle mais acceptable

- Une variation de 10% autour de la moyenne régionale

# La maille territoriale

Loi Climat & Résilience 2021

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

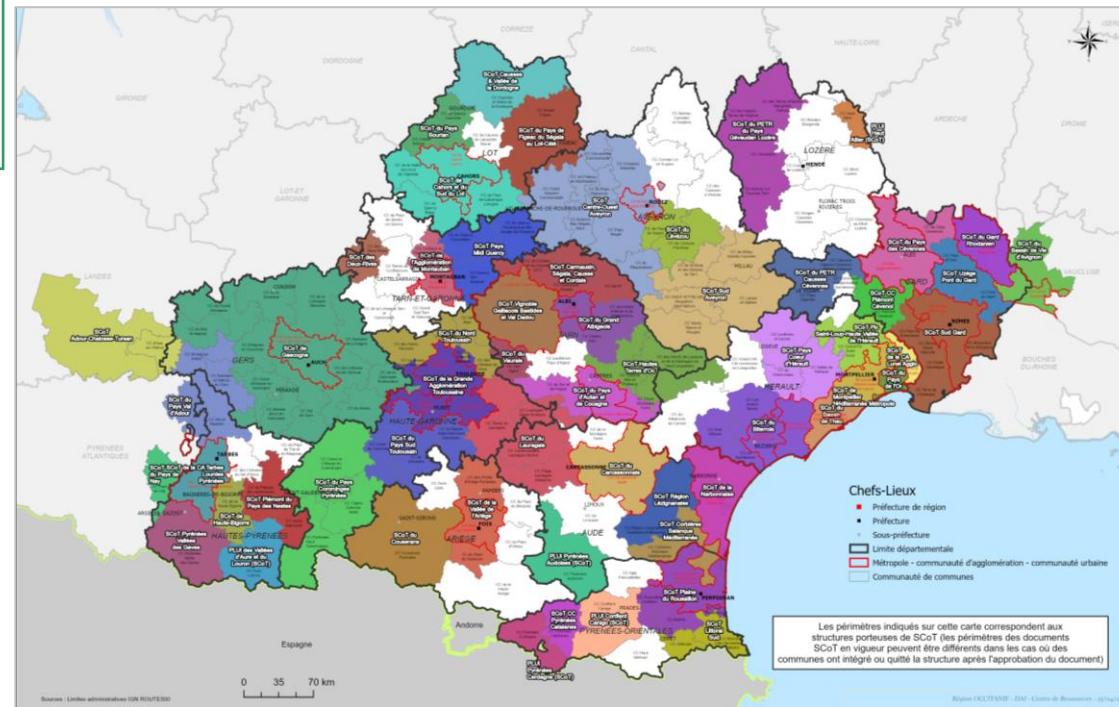
Territorialisation  
de l'objectif

Maille  
territoriale



**Territoires de SCoT  
ou les EPCI dépourvus de SCoT**  
(choix de 73% des Régions)

50%

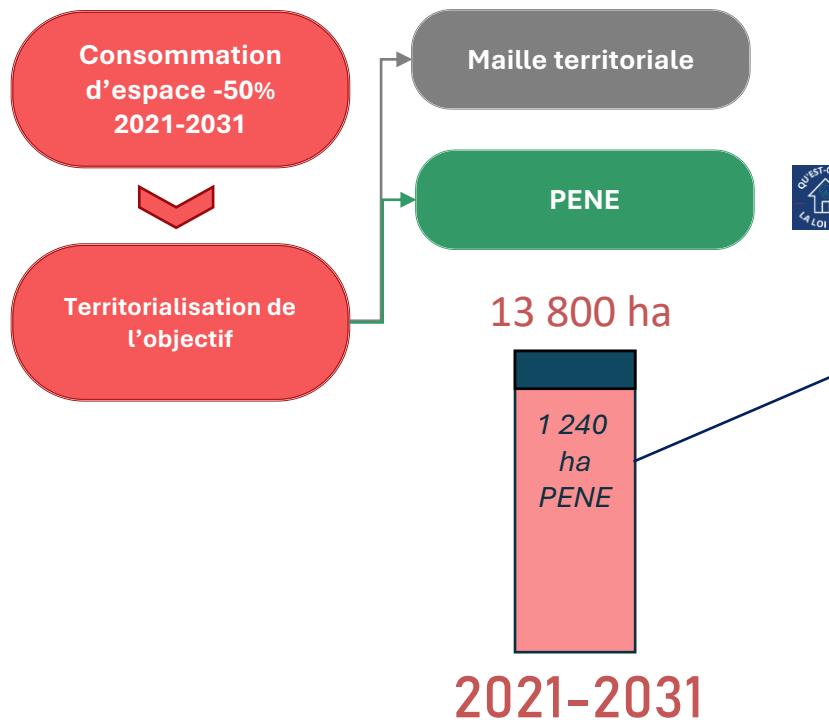


**86 territoires**  
« ZAN »  
- 59 SCoT  
- 27 EPCI

**Un choix partagé  
issu de la  
concertation avec  
les territoires**

## Les PENE (qui ne sont pas hors ZAN)

Un impact important sur le taux d'effort



### Une enveloppe mutualisée à l'échelle nationale

- PENE sont comptabilisés dans le cadre d'un forfait national et non hors ZAN
- 10 000ha pour les Régions dotées d'un SRADDET (hors IdF, Corse et outre-mer)
- Une typologie de projets très encadrée
- Une contribution équivalente à **4,5 points par Région** soit **1 240 de « contribution » pour l'Occitanie**

54,5%  
Tx moyen  
50%

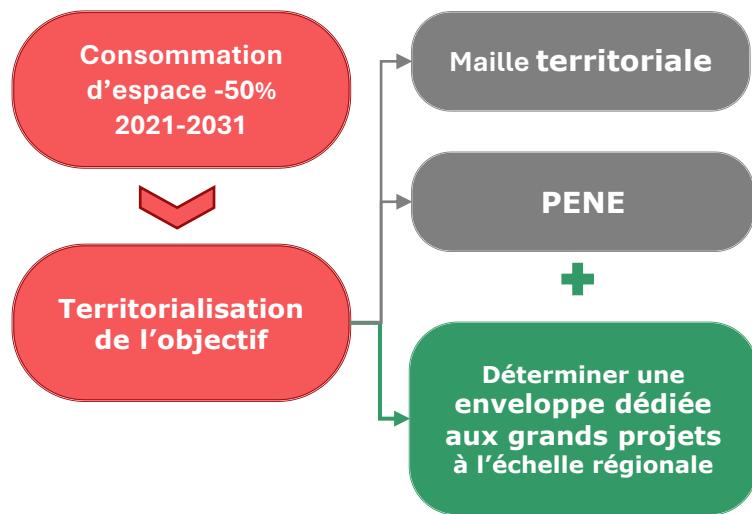


2021-2031



## Les Projets d'Envergure Régionale

Un objectif : limiter l'impact sur le taux d'effort



**A l'image des PENE mise en place de 2 listes de PER en fonction de la maturité des projets : « Principale » et « indicative » qui seront actualisées en 2026**

### Quelle enveloppe pour les Projets d'Envergure Régionale (PER) ?

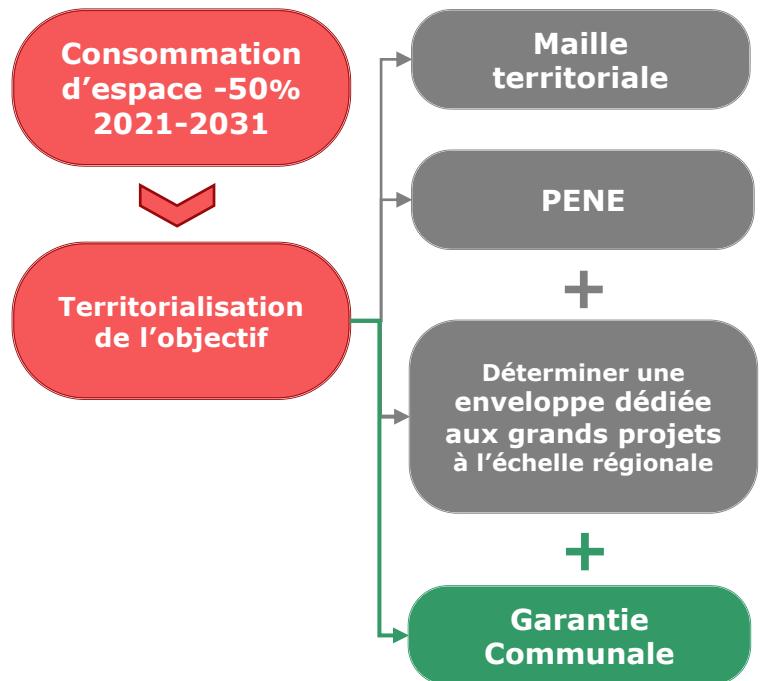
- **4 typologies de projets « éligibles »:**
  - PENE non retenus
  - ZAE
  - Projets de valorisation des déchets
  - Lycées
- Mise en place d'un système de péréquation : **60% enveloppe régionale / 40% enveloppe territorialisée**
- Choix de ne pas accentuer le taux d'effort en demeurant sur une **enveloppe globale de 300ha** soit +1,1 points = 500ha de projets
- **Une nécessaire priorisation : 1 500 ha de projets recensés** sur la base des remontés des territoires soit = +5,5 points maturité, intérêt régional, équilibre territorial, exemplarité, filières Srdeii et plus de 15ha pour les ZAE

55,6%  
Tx moyen



## La garantie communale

Un impact sur le taux d'effort



### Qui peut en bénéficier ?

- Les communes ayant à minima prescrit un document d'urbanisme avant le 22/08/2026  
**Aujourd'hui = potentiellement toutes les communes**
- Une **garantie et non un droit acquis**
- Région doit ainsi garantir la possibilité que chaque commune puisse bénéficier d'au moins 1 ha potentiel de consommation d'espace sur la période 2021-2031 sur la base de la maille territoriale définie et dans l'enveloppe régionale établie.

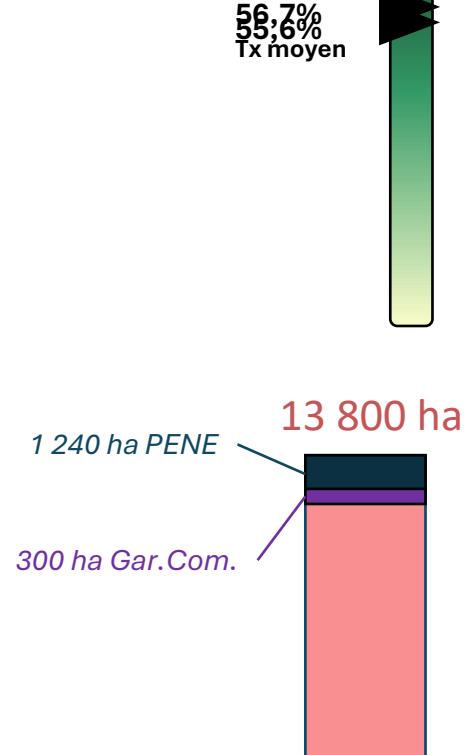
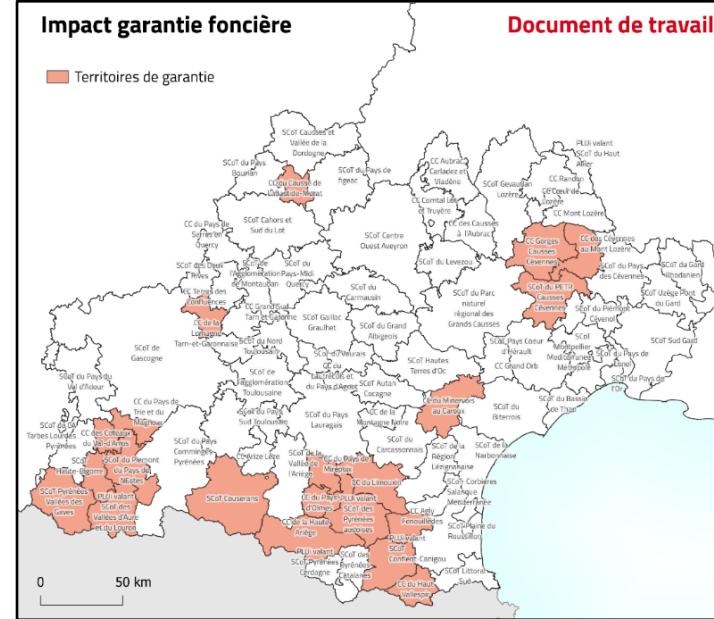
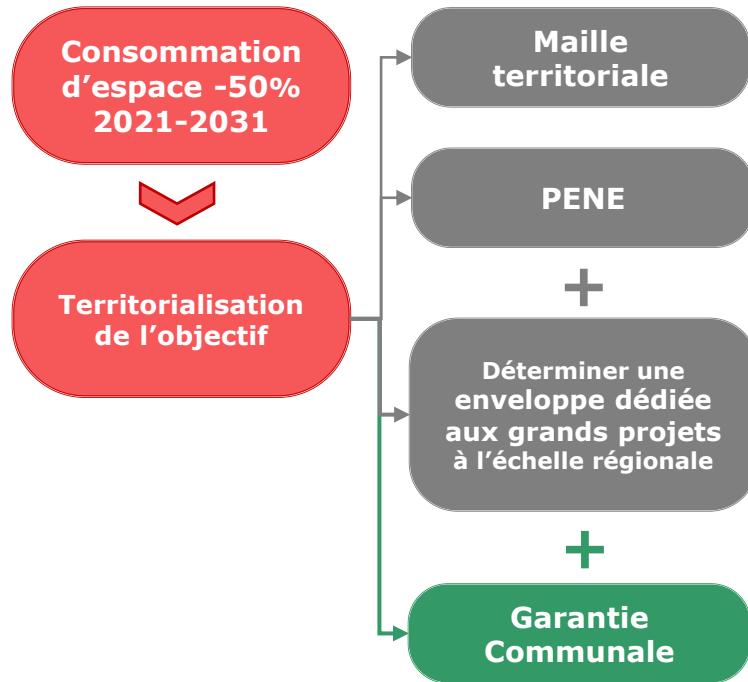
55,6%  
Tx moyen



Création d'une "**garantie rurale communale**" d'**1 ha au profit de toutes les communes** (...) à condition d'être couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Ce droit à construire pourra être mutualisé à l'échelle intercommunale.

## **La garantie communale**

## Un impact sur le taux d'effort



- **300 ha de réserve** à « trouver » / « isoler » car non initialement prévus  
**Soit +1,1 point pour les autres territoires\*** 2021-203
  - Une vingtaine de territoires pourront déroger au taux d'effort

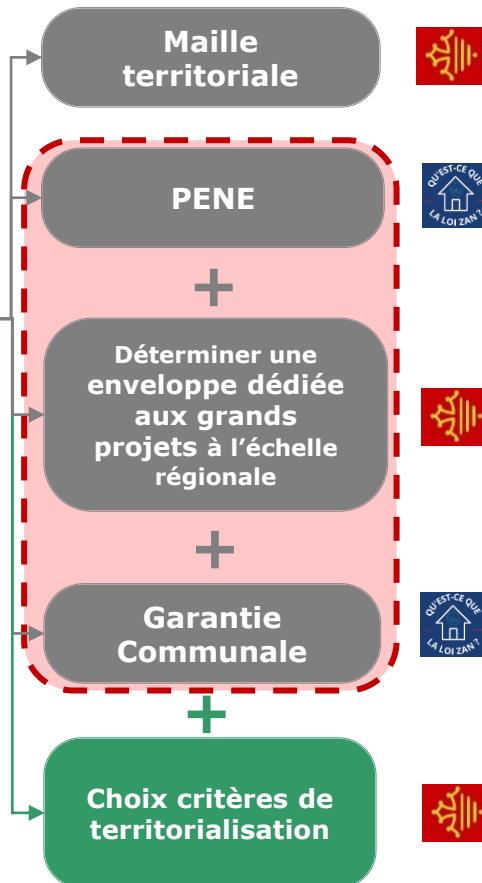
## **Une mutualisation de la garantie communale à l'échelle des EPCI prônée par la Région**

## La territorialisation

### Bilan

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

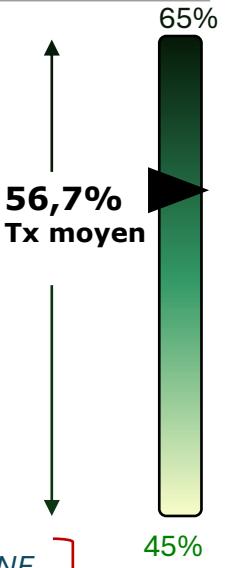
Territorialisation  
de l'objectif



27 600 ha

2011-2021

Un taux d'effort moyen qui n'est plus de 50% mais de 56,7% principalement en application de la loi



13 800 ha

2021-2031

$\div 2$   
-50%

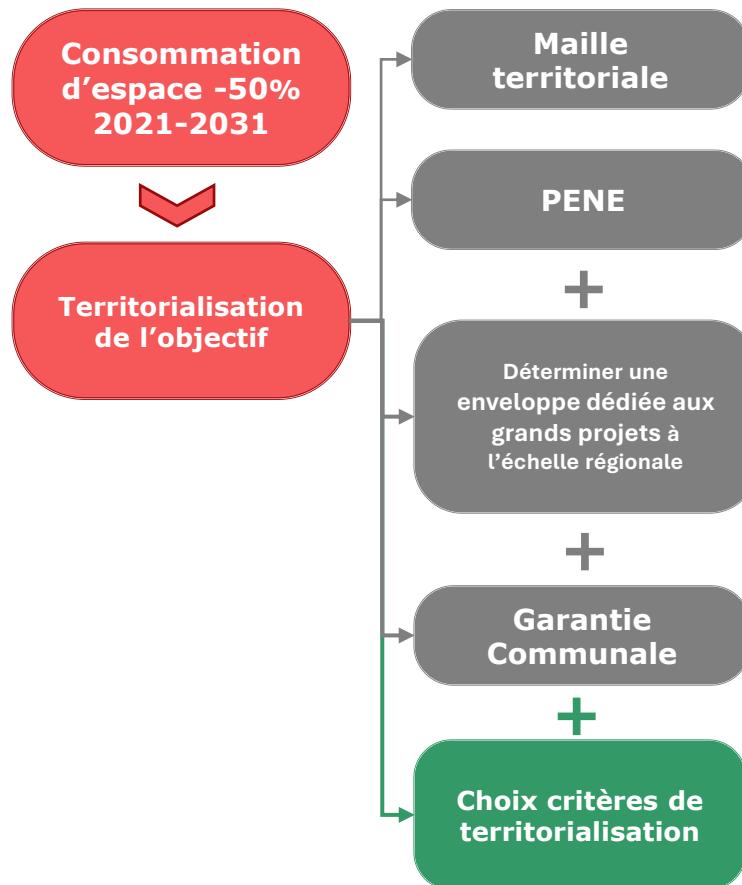
1 240 ha PENE 4,5 pts  
300 ha PER 1,1 pt  
300 ha Gar.Com. 1,1 pt

45%

56,7%

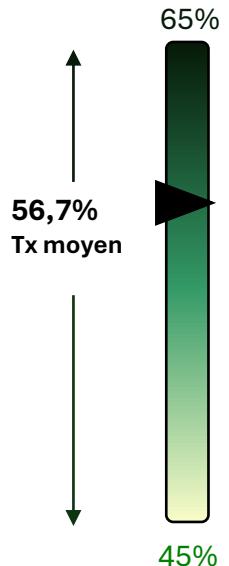
## La territorialisation

Critères pour déterminer les taux d'effort de chaque territoire



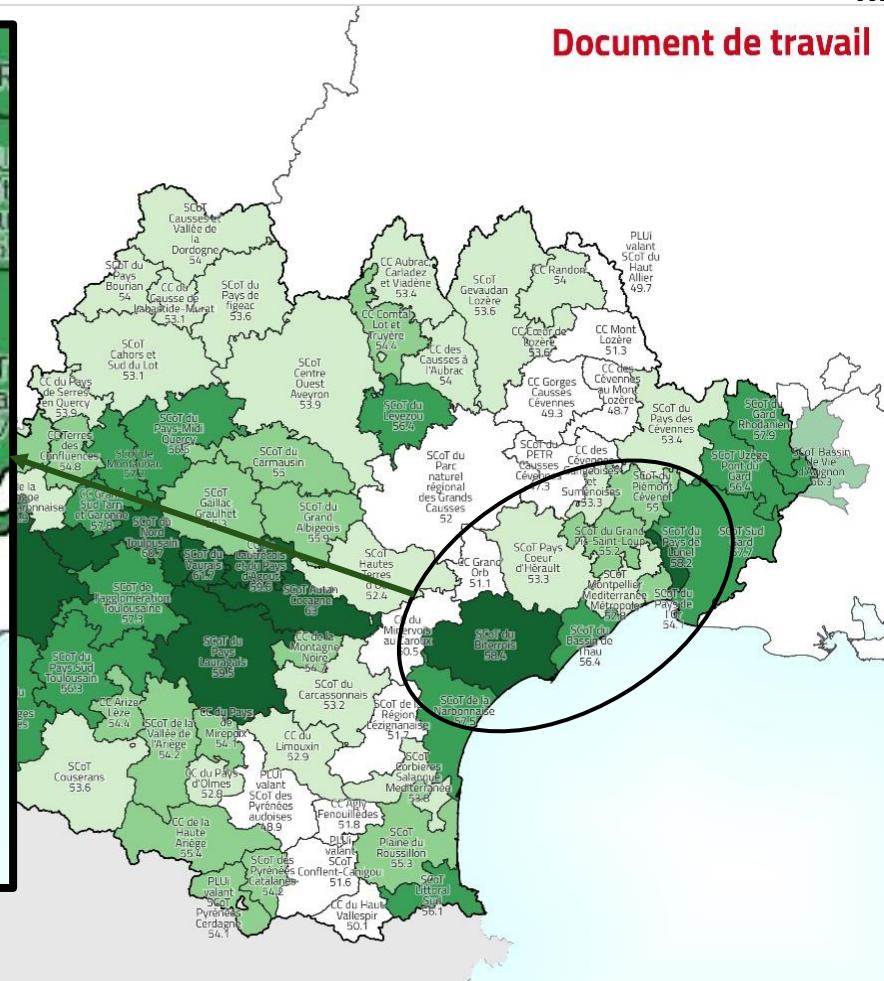
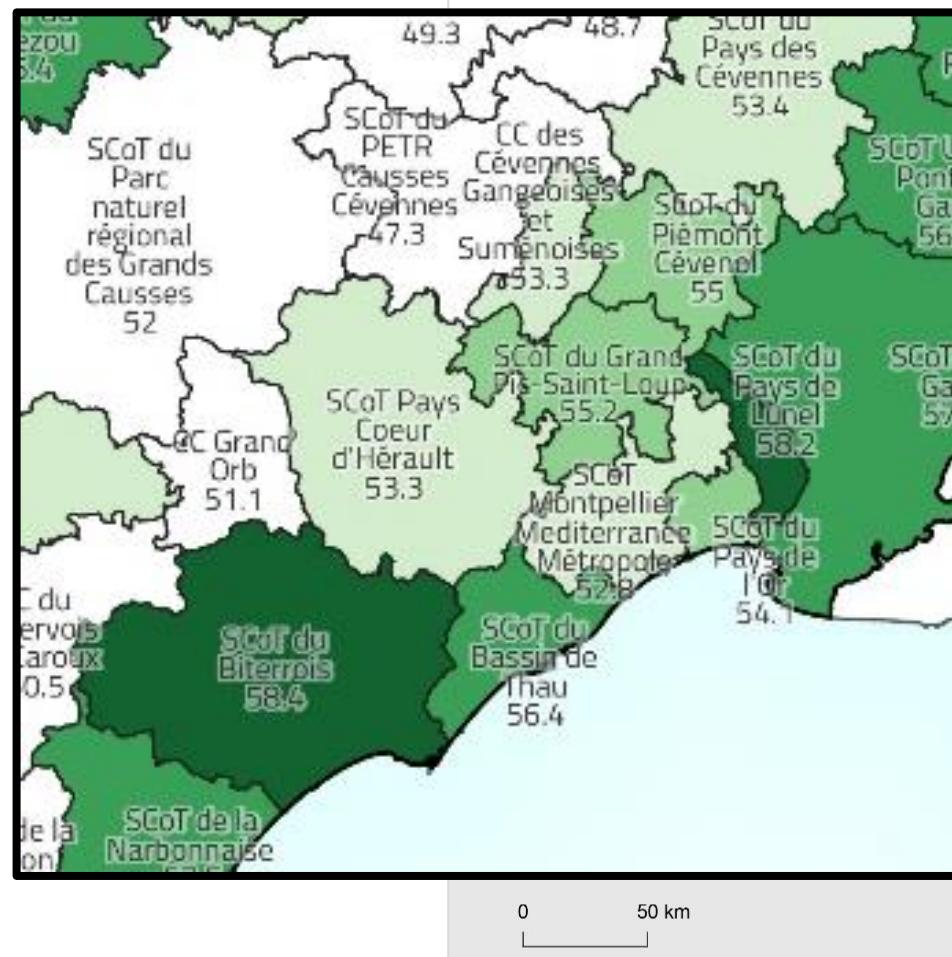
### Des critères exprimés par la loi :

- Dynamique territoriales (démographie, emploi, construction etc.)
- Equilibre territorial
- Consommation d'espace passée
- Sensibilité environnementale
- Potentiel foncier
- Risques naturels et traits de côte (*loi ZAN*)
- Maintien des activités agricoles (*loi ZAN*)



# **Le projet de territorialisation**

## Bilan



## Document de travail

**56,7%**  
**Tx moyen**

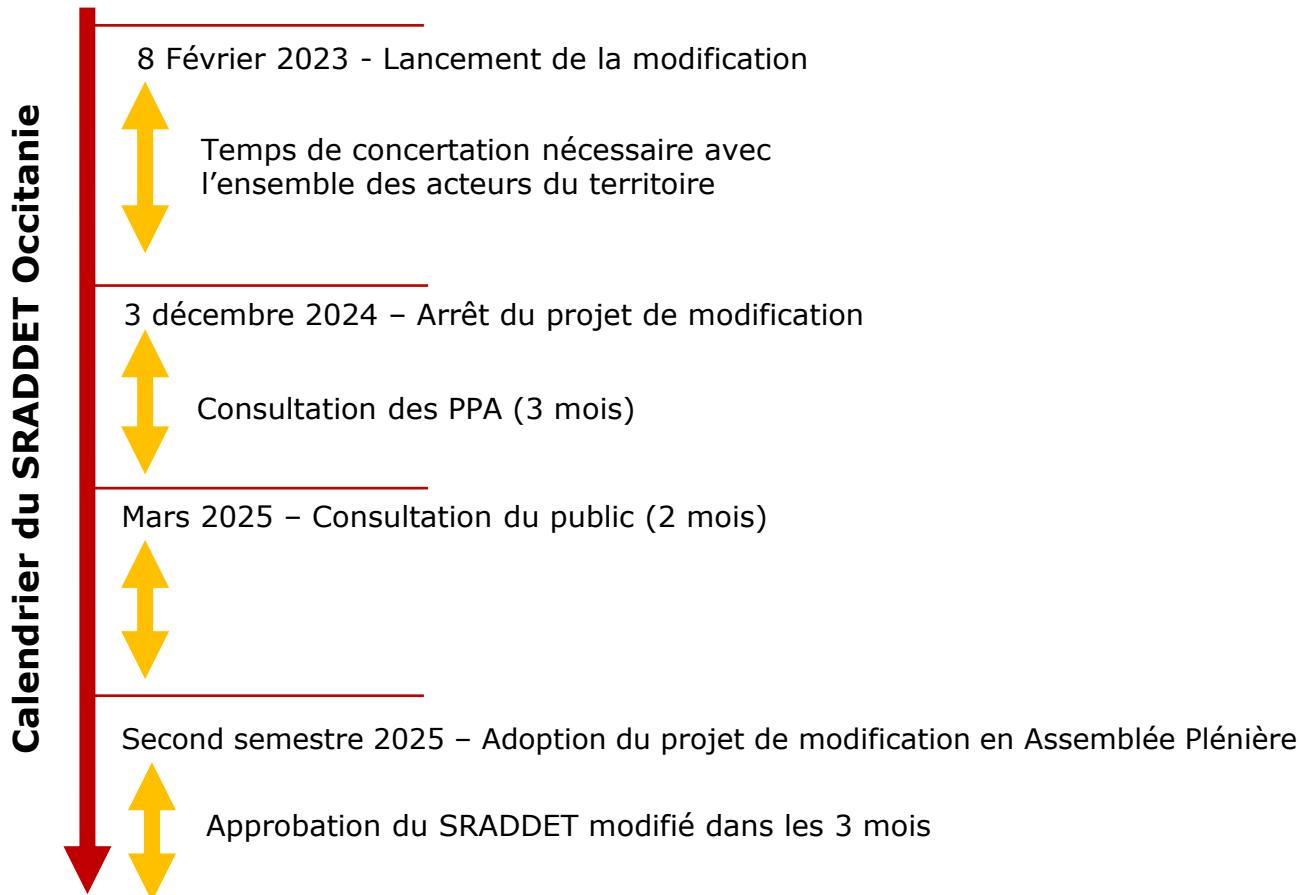
65%

1

45%

## Calendrier prévisionnel

& suites à donner



## Calendrier pour l'évolution des documents

\* Similaire pour les Cartes Communales

**2025**

**Fev. 2027**

**Fev. 2028**

**SRADDET**

**SCoT**

**PLU(i)\***

**Mesures à introduire**

PAS : objectif de réduction,  
par tranche de 10 ans

DOO : décline objectifs par  
secteurs géographiques

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de  
modération de consommation de  
l'espace et d'artificialisation

Le rapport justifie les ouvertures à  
l'urbanisation (étude de densification)

**Risques**

Suspension des ouvertures à  
l'urbanisation

Aucune autorisation d'urbanisme ne  
peut être délivrée en zone AU du PLU

# Un partenariat renforcé Région - Territoires

Elus référents

DEPARTEMENT	NOM DU SCOT	Elus référents
HERAULT	SCoT Biterrois	F. BRUTUS
	SCoT Pays de Lunel	Sylvie THOMAS
	SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole	P. CANAYER
	SCoT du Bassin de Thau	S. DENAJA
	SCoT Pays de l'Or	Z. BOURGUET
	SCoT du Pic Saint Loup-Haute Vallée de l'Hérault	F. MATHERON
	SCoT Pays Cœur d'Hérault	F. BENAMMAR
LOT	SCoT du Pays Bourian	G. LASFARGUE
	SCoT Causses et Vallée de la Dordogne	V. LABARTHE
	SCoT du Pays de Figeac, du Ségala au Lot-Célé	V. LABARTHE
	SCoT de Cahors et du Sud du Lot	M. PIQUE
LOZERE	SCoT du PETR du Pays Gévaudan Lozère	B. BASTIDE
	PLUi Haut Allier (PLUi valant SCoT)	A. MAILLOLS
HAUTES-PYRENEES	SCoT de la Haute Bigorre	Y. HELARY
	PLUi des vallées d'Aure et du Louron (PLUi valant SCOT)	Y. HELARY
	SCoT Piémont du Pays des Nestes	P. BAUBAY
	SCoT Pyrénées Vallées des Gaves	JL. CAZAUBON
	SCoT de la CA Tarbes Lourdes Pyrénées	JL. CAZAUBON
	SCoT du Pays du Val d'Adour	P. PERALDI

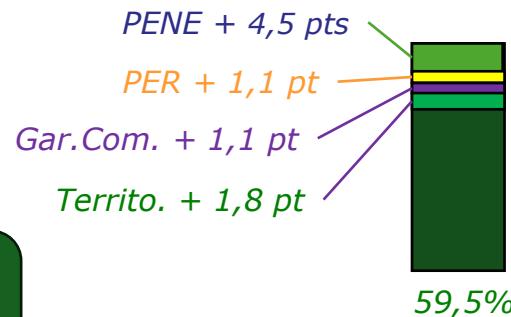
**Merci de votre attention...**

## Annexes

---

## La territorialisation en pratique

Exemple – territoire fictif



= **44,9 ha**

**44,9 ha = consommation d'espace potentielle 2021-2030 propre au territoire**



**58,3 ha = consommation d'espace totale potentielle 2021-2030**

**44,9 + 13,4 = 58,3 ha soit -47,4% effectif**

## Les PENE (qui ne sont pas hors ZAN)

La liste des PENE retenus par l'arrêté ministériel du 09 juin 2023

Nom du projet	Département	Territoire (SCoT ou EPCI)	Hectares
<b>Projets de la liste principale</b>			
Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LGV)	Hérault, Aude, P-O	Multiples	189
Grand-Projet Sud-Ouest (LGV)	Haute-Garonne, Tarn-et-Garonne	Multiples	231
AFNT liés à GPSO	Haute-Garonne	SCoT de l'Agglomération Toulousaine et SCoT Nord Toulousain	18
A69	Tarn, Haute-Garonne	Multiples	353
Contournement Ouest de Nîmes	Gard	SCoT Sud Gard	155
Contournement Ouest de Montpellier	Hérault	SCoT Montpellier Métropole	25
RN21	Hautes-Pyrénées	SCoT Pyrénées Vallées de la Gaves	16
RN20	Ariège	SCoT Vallée de l'Ariège	1
RN124	Gers	SCoT de Gascogne	27,6
Site industriel d'Airbus	Haute-Garonne	SCoT de l'Agglomération Toulousaine	54
Ecosystème EDEN (gigafactory Genvia)	Hérault	SCoT du Biterrois	150
ZAE Les Bonnets à Muret	Haute-Garonne	SCoT de l'Agglomération Toulousaine	35
Port-la-Nouvelle	Aude	SCoT de la Narbonnaise	50
RN88	Aveyron, Lozère	Multiples	108
Commandement de l'Espace (CDE)	Haute-Garonne	SCoT de l'Agglomération Toulousaine	3
Pôle national des opérations aéroportées (PNOAP)	Haute-Garonne	SCoT de l'Agglomération Toulousaine	10
Camp des Garrigues 4eme RMAT	Gard	SCoT Sud Gard	3
Programme Scorpion Zones techniques	Hautes-Pyrénées	SCoT Tarbes-Lourdes Pyrénées	1
Centre Pénitentiaire Muret	Haute-Garonne	SCoT de l'Agglomération Toulousaine	17
Centre de détention Rivesaltes	Pyrénées Orientales	SCoT Plaine du Roussillon	20
Structure d'Accompagnement vers la sortie (SAS) Montpellier	Hérault	3M	1
Centre Pénitentiaire Nîmes Sud	Gard	SCoT Sud Gard	17
Poste de raccordement électrique - parc éolien Narbonne AO6	Aude	SCoT de la Narbonnaise	10
<b>Projets de la liste indicative</b>			
ZAC Pyrénia	Hautes-Pyrénées	SCoT Tarbes-Lourdes Pyrénées	
ZAE Gabrielat	Ariège	SCoT Vallée de l'Ariège	
OZE Arago	Pyrénées Orientales	SCoT Plaine du Roussillon	
ZAC des Portes du Tarn	Tarn	CC Tarn-Agout	
Pôle nautique de Canet-Sainte-Marie	Pyrénées Orientales	SCoT Plaine du Roussillon	
Base de sécurité civile Nîmes-Garons	Gard	SCoT Sud Gard	
Aéroport de Montpellier (projet Chronopost)	Hérault	SCoT du Pays de l'Or	
Hôpital Tarbes-Lourdes	Hautes-Pyrénées	SCoT Tarbes-Lourdes Pyrénées	
+ Projets ENR Hydroélectricité EDF : Montezic II, L'Hospitalet, Le Pouget			
+ 26 autres projets : 25 postes électriques, 1 aménagement ferroviaire			

## Les Projets d'Envergure Régionale

Les PER inscrits dans la modification du SRADDET "Liste principale"

Nom du projet	Département	Territoire (SCoT ou EPCI)	Typologie	Surface en hectares, à titre indicatif
Hôpital Lavelanet	9	SCoT Vallée de l'Ariège	PENE non retenu	1
Extension OZE Appert	11	SCoT du Lauragais	Economique	20
ZAE de Beragne	11	SCoT du Carcassonnais	Economique	20
La Glebe	12	SCoT Centre-Ouest Aveyron	Economique	11
Hôpital Saint-Affrique/Millau	12	SCoT Sud Aveyron	PENE non retenu	5
ZAE Aéroport de Rodez - La Cordenade	12	SCoT Centre-Ouest Aveyron	Economique	10
ZAE de l'aéroport de Nîmes	30	SCoT Sud Gard	Economique	25
ZAC Cap Gallargues	30	SCoT Sud Gard	PENE non retenu	25
Incinérateur déchets haut PCI à Boussens	31	SCoT Pays Sud Toulousain	Déchets	3
OZE Comminges Pyrénées	31	SCoT Comminges	Economique	14
ZAE du Rivel	31	SCoT de l'Agglomération toulousaine	PENE non retenu	40
ZAE Eurocentre	31	SCoT Nord Toulousain	PENE non retenu	20
Lycée d'Auterive	31	SCoT du Pays Sud Toulousain	Equipements	5
Extension de la OZE de Nareoux à Auch	32	SCoT de Gascogne	Economique	20
Centre de Tri TriO à Masseube	32	SCoT Gascogne	Déchets	7
Zone de l'aéroport de Montpellier	34	SCoT du Pays de l'Or	PENE non retenu	15
Lycée de Cournonterral	34	SCoT de Montpellier Métropole	Equipements	5
ZAE Nord St-Chély d'Apcher	48	CC Terres d'Apcher Margeride Aubrac	Economique	9
Saint Charles Logistique	66	SCoT Plaine du Roussillon	Economique	20
Camp del Caball	66	SCoT Littoral Sud	Economique	24
OZE du Mas de Rest	81	SCoT Gaillac-Graulhet - Pays Vignoble	Economique	20
ZAE La Prade à Soual	81	SCoT Autan-Cocagne	Economique	5
ZAE de Pommevic	82	SCoT des Deux Rives	Economique	17
ZAE Grand Sud Logistique	82	CC Grand-Sud Tarn-et-Garonne	PENE non retenu	40
Aménagements liés à GPSO (boulevard Occitanie, échangeur A62...)	82	SCoT de l'Agglomération de Montauban	PENE non retenu	40

## Les Projets d'Envergure Régionale

Les PER inscrits dans la modification du SRADDET "Liste indicative"

Nom du projet	Département	Territoire (SCoT ou EPCI)	Typologie
OZE Delta Sud	9	SCoT Vallée de l'Ariège	Economique
Arrière-port Port-La Nouvelle	11	SCoT de la Narbonnaise	Economique
ZAE Ménaldesque	12	CC des Causses à l'Aubrac	Economique
ZAE La Pale à Fournès	30	SCoT Uzège-Pont du Gard	Economique
Greentech Valley (Saint-Hilaire-de-Brethmas)	30	SCoT du Pays des Cévennes	PENE non retenu
Extension ENOVA	31	SMEAT	Economique
Hôpital d'Auch	32	SCoT Gascogne	PENE non retenu
ZIFFMAR	34	SCoT Bassin de Thau	Economique
ZAE Mas Baguai à Lunel	34	SCOT Pays de Lunel	Economique
Extension OZE Cahors sud	46	SCoT Cahors et sud Lot	Economique
ZAE des Choisinets	48	CC Haut-Allier	Economique
ZAE à Cabestany	66	SCOT Plaine du Roussillon	Economique
ZAE en connexion directe avec l'extension des installations ferroviaires à En Cavailles	66	SCOT Littoral Sud	Economique
ZAC du Causse à Castres	81	SCoT Autan-Cocagne	Economique
Occirail	82	SCoT Midi-Quercy	Economique
ZAC Quartier Gare TGV Montauban	82	SCoT de l'Agglomération de Montauban	PENE non retenu
Hôpital de Montauban	82	SCoT de l'Agglomération de Montauban	PENE non retenu
Lycées	31/34	Multiples	Equipements

## LE CAS SPÉCIFIQUE DU SCOT DU BASSIN DE THAU

David COTTALORDA – chargé de mission SCoT Bassin de Thau





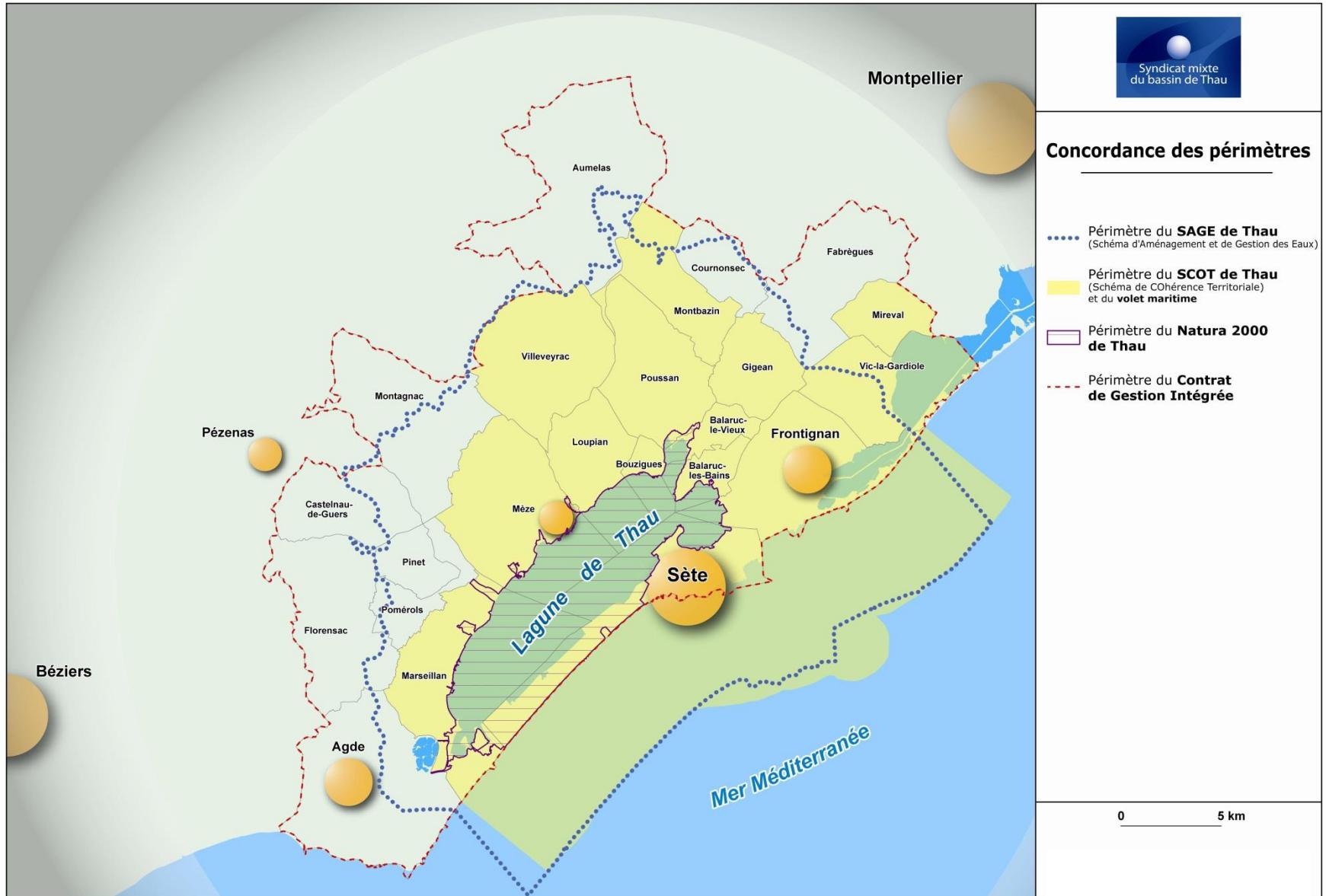
# Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau

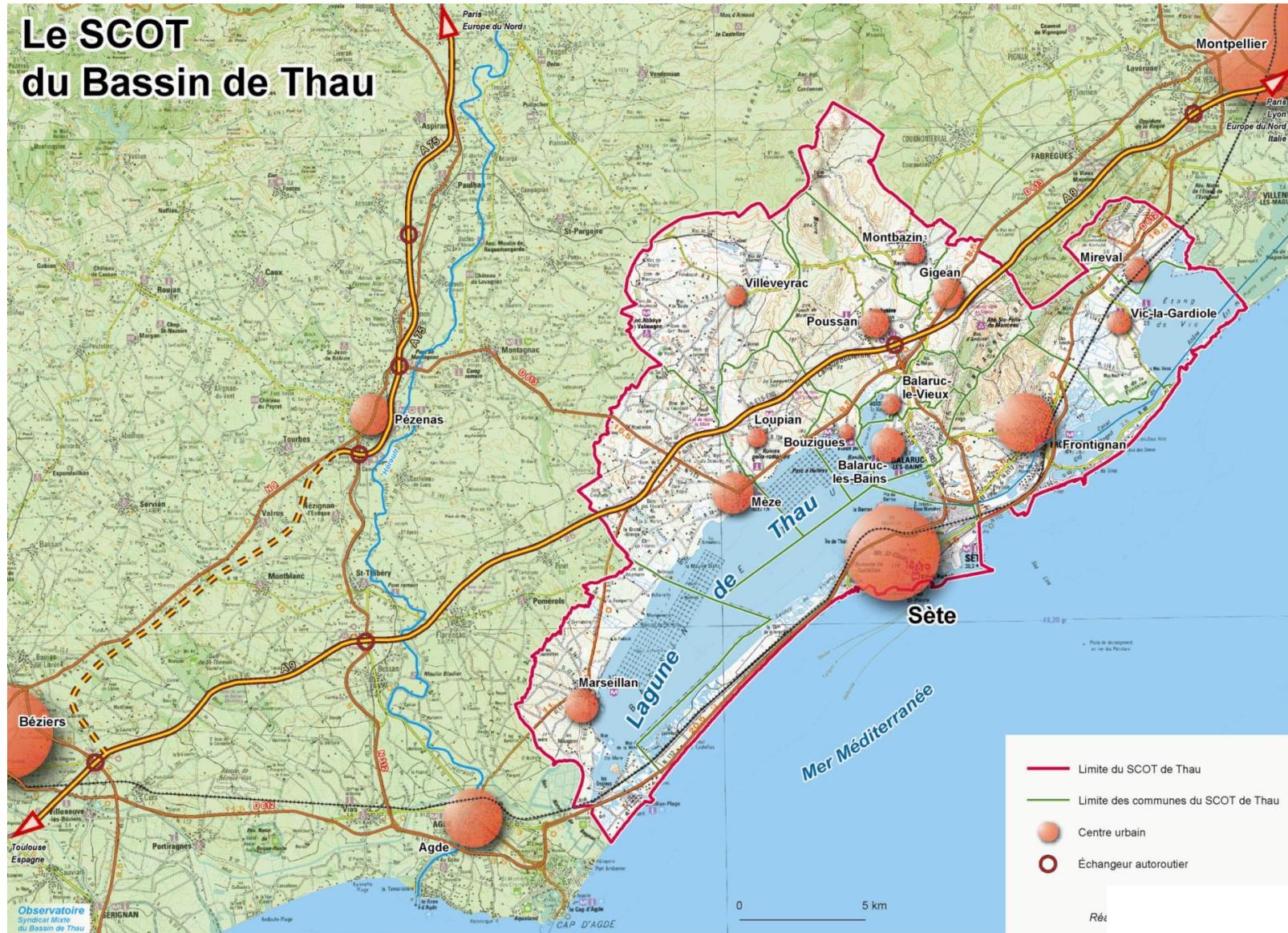


## SCOT du Bassin de Thau

« Enraciner l'avenir : regards croisés autour de la densité et de la préservation des sols »  
CAUE 34

21 janvier 2025

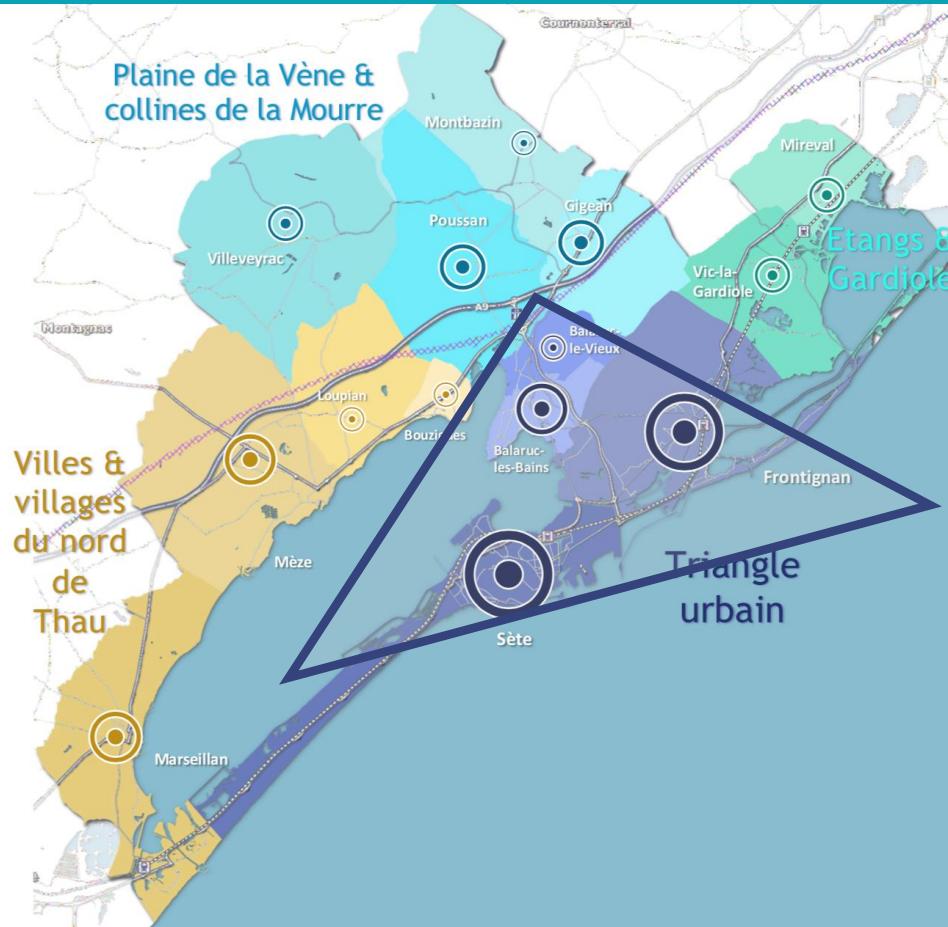






## Armature urbaine

Confirmer une armature urbaine multipolaire et solidaire  
organisant un développement maîtrisé, respectueux des  
sensibilités environnementales et ressources



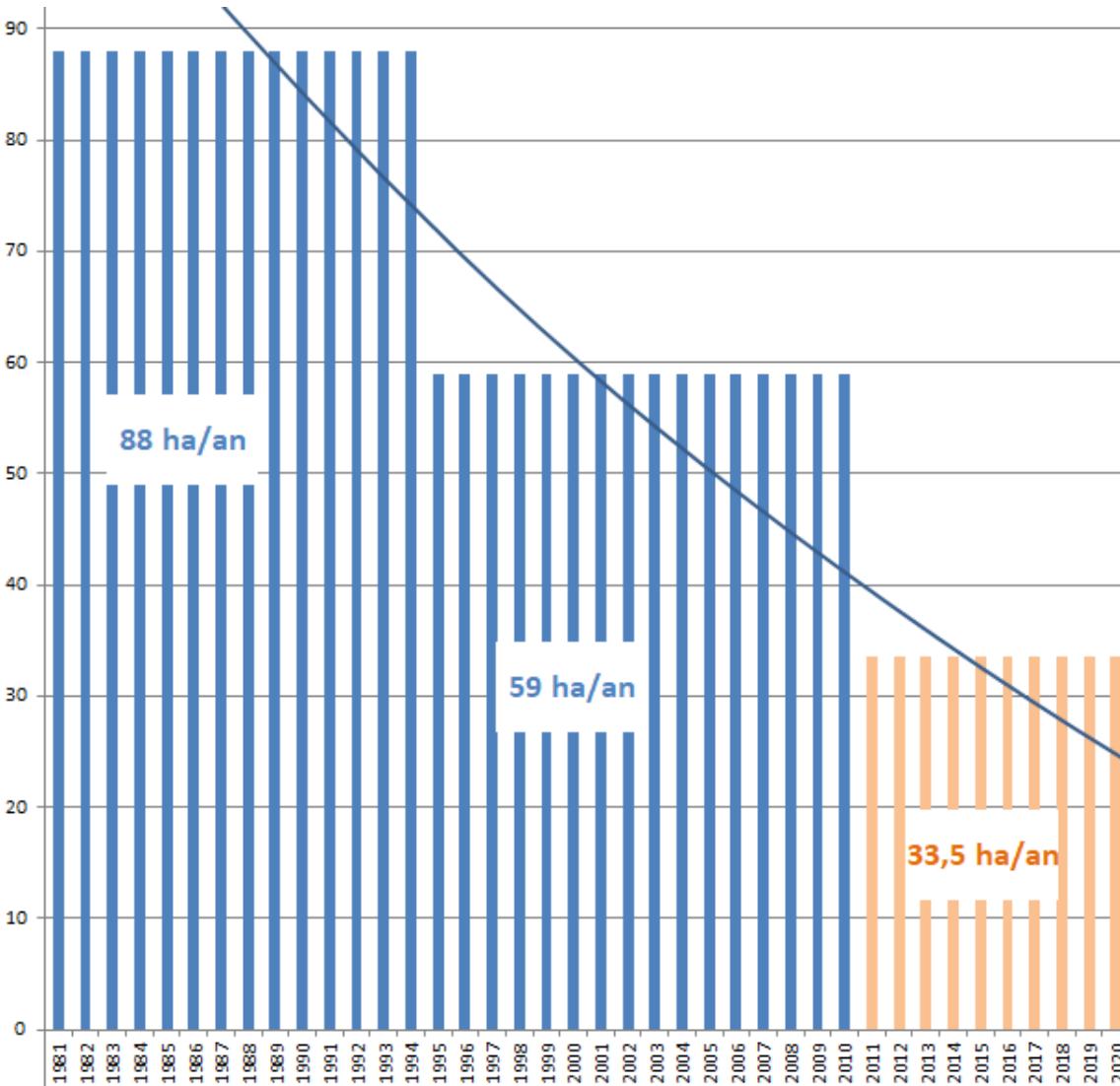
## REVISION DU SCOT AXES DU DOO

- 1 Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle
- 2 Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes
- 3 Un Eco-territoire engagé sur la trajectoire vers le zéro artificialisation nette à horizon 2050

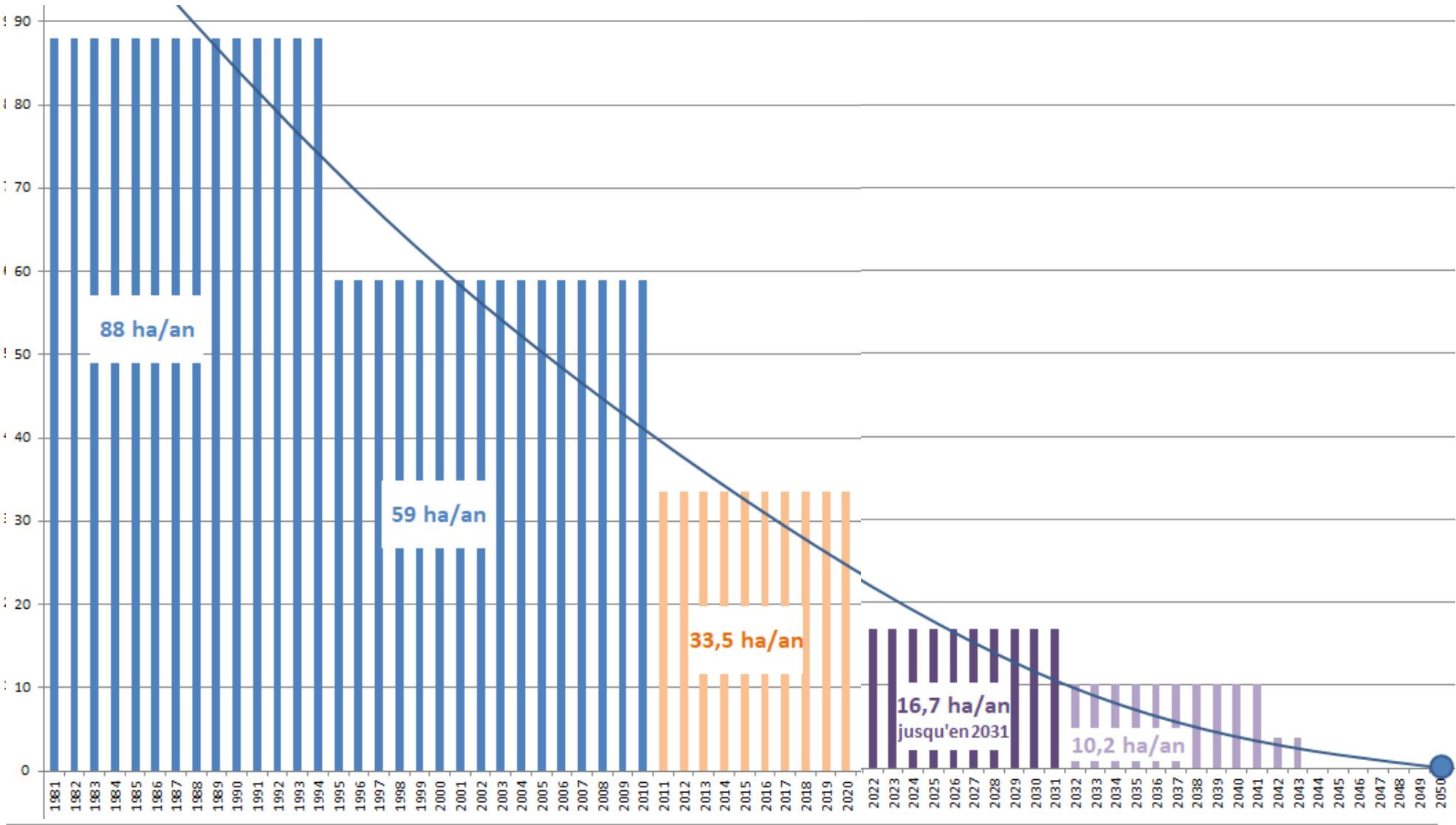
**Axe transversal : Engagé pour l'atténuation des effets du CC et l'adaptation du territoire**

**Axe Spécifique : Les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral**

## Trajectoire de réduction du rythme de consommation d'espace



## Trajectoire de réduction du rythme de consommation d'espace



## Leviers et limites/difficultés

Leviers et limites/difficultés

Concertation

Vision « Projet de territoire »

Sobriété un atout pour le  
territoire (gagnant/gagnant)

Capacité d'accueil du territoire

Travail sur la quantité ET sur  
la qualité de l'urbanisme

Limites/difficultés

Parfois compliquer de s'extraire de la simple réflexion chiffrée

Equilibre extrêmement délicat à trouver

Travail sur la sobriété plus simple pour l'habitat, plus compliqué pour l'économie

Ne pas négliger la complexité et l'inertie pour la réhabilitation des friches

Incertitude législative

## DOCUMENT SOCLE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » / UR les CAUEs d'OCCITANIE

### Zéro Artificialisation Nette

Outil de sensibilisation des CAUE

**1/ Une sobriété foncière rendue nécessaire après 50 ans d'étalement urbain**

**1-4/ Une consommation foncière différenciée entre les typologies de territoires**

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 2011-2020 (en ha)

Source: Génaïs

**SOMMAIRE**

- I. Préambule
- A) Le renouvellement climatique une fois la prise de conscience
- B) La lutte contre l'artificialisation des sols dans le débat politique
- C) Les conséquences d'un sol dégradé
- D) L'esprit de la loi climat et résilience
- E) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- F) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- G) Le contexte législatif depuis 2000 vise la lutte contre l'étalement urbain
- H) Le cadre juridique de l'objectif ZAN
- I) L'importance du projet de territoire : le ZAN une partie de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- J) Le contexte législatif depuis 2000 vise la lutte contre l'étalement urbain
- K) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- L) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- M) L'importance du projet de territoire : le ZAN une partie de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- N) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- O) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- P) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- Q) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- R) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- S) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- T) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- U) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- V) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- W) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- X) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »
- Y) Le rôle de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- Z) Le rôle du territoire dans le « convention citoyenne pour le climat »

**II- Comment mettre en place le ZAN**

○ Exemples Eviter, réduire, compenser

## • INTRODUCTION

Préambule  
Définitions  
Vocabulaire  
Genèse

## • RÉFÉRENCES

Quelques références de démarches ou de projets dans l'Hérault parmi une trentaine de références régionales

## • BIBLIOGRAPHIE

Liste d'ouvrages, d'articles et de podcasts mis à jour régulièrement...

**Projet urbain**  
Muruviel-les-Montpellier  
Hérault - 34  
1870 habitants  
Etude et concertation 2015-2016

La municipalité de Muriel-les-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour enjeux, de réduire la consommation d'espace à urbaniser (réseau routier), de préserver et de densifier un vaste espace pavillonnaire et d'investir des terrains fonciers proches du centre. Une étude de définition urbaine a permis de définir des orientations adaptées, dans l'objectif de les inscrire dans un PLU en cours d'étude.

**Lien avec le ZAN ?**

La démarche de projet urbain qui démontre le développement et renouvellement urbains a notamment permis de soustraire environ 20 ha d'extension urbaine pavillonnaire tout en répondant aux besoins de logements identifiés. Cette démarche vise à limiter l'étalement urbain standart au profit d'une densification des zones de logement et d'une réduction de l'artificialisation des sols. L'ambition est aussi de préserver les terrains agricoles ainsi que les terrains culturels associés au dévivre dans le village.

**Mises en œuvre**

La démarche de projet urbain prend appui sur une méthode établie par le CAUE 34, un accompagnement de celui-ci en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif fixé est de clarifier les modalités d'urbanisation sur le territoire communiqué par le biais du PLU avec précision.

Sur la base d'un pré-diagnostic, le CAUE a organisé une consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire.

Une concertation des habitants est développée tout au long de l'étude (ateliers, parcours, débats...).

**Rénovation des espaces publics en centre ancien**  
Vic-La-Gardiole  
Hérault - 34  
3250 habitants  
Livraison 2021-22

La commune de Vic-La-Gardiole mène depuis 2004 une démarche de requalification de ses espaces publics, notamment de son centre : boulevards et centre ancien.

L'espace minéral et dégradé du centre ancien s'est rapidement transformé avec le traitement des sols, seuls, fils d'eaux et plantations. La composition paysagère met en relation le village historique avec le grand paysage sur ses franges nord.

**Lien avec le ZAN ?**

L'aménagement favorise l'introduction de plantations dans un centre ancien minéral et dense. Il en résulte une désimplémentation partielle des sols et l'introduction d'espaces naturels. La mise en œuvre de pavés en pierre calcaire claire favorise l'éclairage naturel.

La création d'une piste-pedestrerie sur les étangs replace le circuit dans son contexte rétro-littoral.

**Mises en œuvre**

Une démarche de projet qui se poursuit par phases depuis 2004. L'équipe municipale, qui bénéficie de la requalification du boulevard attenant au centre ancien (2004-2012), souhaite poursuivre la démarche de valorisation du site avec la piétonnisation et plantation de son centre ancien.

Le stationnement se répartit en périphérie. 2 aménagements vont compléter le dispositif.

**Projet urbain**  
Muruviel-les-Montpellier  
Hérault - 34  
1870 habitants  
Etude 2015-2016

La municipalité de Muriel-les-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour enjeux, entre autre, de maîtriser la densification d'un vaste espace pavillonnaire des années 1970 tout en permettant le maintien d'un cadre arboré.

Ce volet spécifique de l'étude de définition urbaine a permis de définir des critères de densification mesurée avec pour objectif de les inscrire dans un PLU en cours d'étude.

**Lien avec le ZAN ?**

Afin d'enrayer une densification anarchique et minérale, une étude fine des caractéristiques paysagères des typologies d'implantation bâtie et parcellaire, de la trame viaire, a conduit à préserver la densification des franges en bordure d'espaces publics, à prolonger des voies, chemins pour compléter le maillage piéton notamment.

**Mises en œuvre**

Cette démarche prend appui sur une méthode établie par le CAUE 34, un accompagnement de celui-ci en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif fixé est de clarifier les modalités de densification du quartier et de contribuer au PLU avec précision.

Sur la base d'un pré-diagnostic, le CAUE a posé les objectifs recherchés sur le secteur, en cohérence avec le projet urbain.

Une concertation des habitants a été développée tout au long de l'étude (ateliers, parcours, débats...).

COLLECTION VIDÉOS / URles CAUes d'OCCITANIE

• LAVELANET / Ariège

Requalification du quartier de Secoustous :  
Renforcer la centralité par la reconquête de l'espace public et la découverte de la rivière «le Pipié»



• SEPTFONDS / Tarn et Garonne

Réhabilitation d'une friche industrielle en centre ancien : Reconvertir une chapellerie abandonnée en coopérative d'activités et d'emplois «Ozon»



• VAILHAUQUES / Hérault

Aménagement d'une extension urbaine en dent creuse : Conjuguer densité et mixité de logements pour créer un «nouveau centre» autour d'un espace public structurant



## ZOOM / VIDÉO VAILHAUQUÈS / URles CAUEs d'OCCITANIE

### • VAILHAUQUES / Hérault

Aménagement d'une extension urbaine en dent creuse  
Accompagnement du CAUE34 pour une étude de programmation urbaine et de faisabilité

Assiette foncière: 30 200 m<sup>2</sup>  
Surface du talweg : 13 600 m<sup>2</sup>  
Surface artificialisée : 16 600 m<sup>2</sup>  
(dont 6 300 m<sup>2</sup> espaces publics)

Opération de 6 800 m<sup>2</sup> SP:  
 - 1 bâtiment administratif (mairie, agence postale, local associatif)  
 - 1 immeuble collectif (17 logements aidés, 5 locaux commerciaux et d'activités)  
 - 14 maisons mitoyennes (dont 11 primo-accédants)  
 - 16 lots libres

Densité nette = 45 logt/ha  
(+ équipements et commerces)



Les  
—  
c|a.u.e  
d'Occitanie

## TESTS « JEUX SERIEUX » / UR les CAUEs d'OCCITANIE

- TEST Escape game / CAUE34

Reconversion d'un ancien laboratoire en centre de ressources Exploration de la thématique du renouvellement urbain par la résolution d'énigmes (à destination du grand public)



- TEST City-ZAN / Cie Rêvesurbains

Jeu de plateau et de mise en situation dont le but est d'aménager un territoire attractif dans le respect de l'objectif ZAN (à destination des élus et des habitants)



- TEST Concertation / CAUE30

Simulation et mise en pratique d'une méthodologie de concertation et de co-construction d'un projet de territoire (à destination des élus)



- TEST Play-ZAN / AUAT

Jeu de plateau collaboratif pour aider les territoires à l'heure de la sobriété foncière, à dépasser l'approche comptable de l'objectif ZAN (à destination des élus et des professionnels)...

## SESSIONS «PLAY-ZAN»/ CAUE34-AUAT

### • FORMATION animateur Play-ZAN

Transmettre les fondamentaux et la genèse du ZAN, ses évolutions et l'ensemble des règles

Animer une session Play-ZAN (à destination des élus et des professionnels)



### play-ZAN , présentation du plateau

#### Un plateau :

- Volontairement générique pour s'adapter à tous types de territoires
- Qui s'affranchit de l'unité surfacique de l'hectare
- Lisible dans les deux sens pour les participants situés tout autour de la table



Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine

### A quel stade en sont les réflexions de votre PLU(i) ?

2021

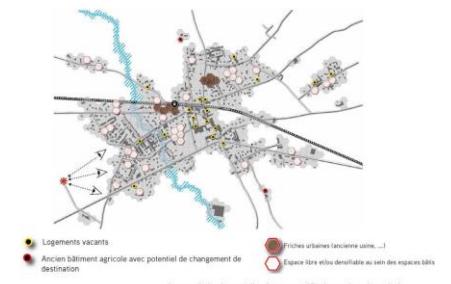
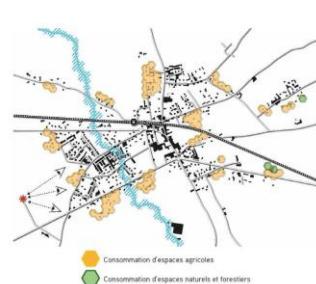
Séquence 1 - avant 2031

2031

Séquence 2 - après 2031

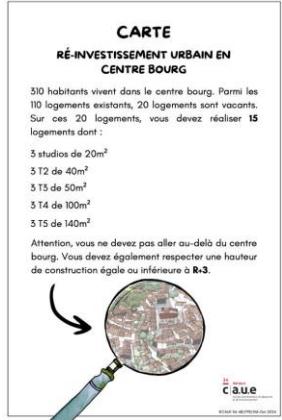
2041

Au moment où chaque séquence commence, le **diagnostic** (consommation d'espaces passée, analyse des capacités de densification, potentiel de vacance...), et le **PADD** (avec son scénario), **ont d'ores-et-déjà été réalisés**

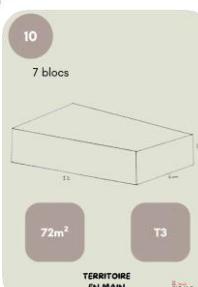
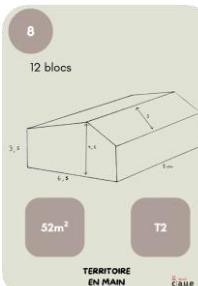
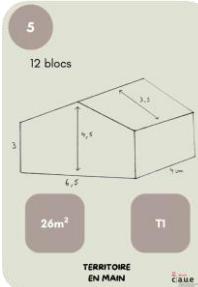


Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine

## ATELIERS «TERRITOIRE EN MAIN»/ CAUE34



• INVITATION À LA MANIPULATION EN 3D ?



PUBLICATION «RÉUSSIR LA DENSITÉ» - Variété de logements et diversité d'espaces / DDTM 34 & CAUE 34



- ...avec pour priorité le RENOUVELLEMENT URBAIN

Document à compléter par 6 fiches intercalaires de présentation de références en renouvellement urbain ...à venir en 2025...

- QUELQUES PRINCIPES pour être économe en foncier...

Évaluation du potentiel en renouvellement urbain et en réhabilitation de bâti ancien, maîtrise des extensions ou des greffes urbaines au tissu existant, composition avec des formes urbaines et des typologies de logements innovantes, amélioration de la qualité du cadre de vie grâce à des espaces publics généreux et partagés

## URBANISME : LA QUALITÉ RIME AVEC CRÉATIVITÉ

L'illustration de droite (+) figure un tissu existant avec des formes urbaines hétérogènes : la centralité historique, cœur de village et annexe, et des formes plus modernes d'habitat pavillonnaire tout autocoupé.

Le quartier de la place du Bâtiment antique, en vertu de son regard de siècle passé, présente plusieurs incitations à l'aménagement contemporain. Les réhabilitations de bâti permettent de conserver l'identité de ces ensembles. Autour du centre Historique, le modèle du territoire se caractérise par une intégration d'espaces naturels ou agricoles souvent non maîtrisés.

L'objectif est de concevoir des formes d'habitat innovantes qui intègrent les éléments existants et l'autre et offrent un niveau élevé de qualité de vie, tout en étant économiques. Les deux exemples illustrés ci-dessous (+) sont des opérations réalisées dans le département et choisies pour leur qualité et leur sobriété foncière.

**MILLEUR URBAIN**

**Habitat semi-collectif**

Nissan-lez-Enserune (34) — Demande : 11 logements / ha  
L'opération, importante en termes d'implantation, propose des maisons proches des maisons de ville, elle s'organise avec des commerces et stationnements en périphérie, une cour d'eau et une rue intérieure donnant accès aux résidences.

Réalisation : 18 logements — Surface de l'opération : 3200 m<sup>2</sup>  
M0A : 70% habitat, 10% commerce et services, 10% surface publique, 10% MEE, 10% espaces aménagés

**Petit collectif**

Preda-lez-Larzac (12) — Bénéfice : 18 logements / ha  
La densité et la stationnement, l'opération a structuré autour de véhicules pour accéder aux logements et équipements collectifs centraux. Le bâti est conçu pour conserver l'identité des maisons traditionnelles et modernes.

Réalisation : 30 logements individuels et 1 logement collectif — Surface de l'opération : 1711 m<sup>2</sup>  
M0A : Commune de Preda-lez-Larzac (100%), 10% commerce et services, 10% espaces publics, 10% espaces végétalisés, 10% parkings, 10% stationnement

**MILLEUR PÉRURBAIN**

**Maisons mitoyennes**

De Bimini des Margues (34) — Bénéfice : 45 logements / ha  
La volumétrie, avec ses lignes simples, et les traitements architecturaux reprennent les principes du vocabulaire vernaculaire régional. La trame a nécessité d'une rue de village. Les jardins au sud couvrent un bassin de rétention de pluie.

Réalisation : 30 logements — Surface de l'opération : 1620 m<sup>2</sup>  
M0A : 70% habitat et 30% espaces végétalisés et parkings (grands, accessibles)

**Opération mixte**

Bessan (34) — Bénéfice : 45 logements / ha  
Auteur d'une voirie transversale érgançant logements individuels semi-groupons et logements collectifs, l'opération prévoit un espace pour le sport et la détente, la présence des transitions entre espaces construits et parcours végétalisés et végétalisées.

Réalisation : 33 logements individuels semi-groupons et 12 logements individuels — Surface de l'opération : 1620 m<sup>2</sup>  
M0A : 70% habitat

**MILLEUR RURAL**

**Maisons de village**

Bastide (33) — Bénéfice : 14 logements / ha  
Les logements accolés forment un seul bâtiment sur 2 niveaux, recouvert d'un toit à deux pentes. L'entrée par le jardin garantit l'intimité des habitations avec une grande surface de hauteur sous plafond, la lumière et la ventilation.

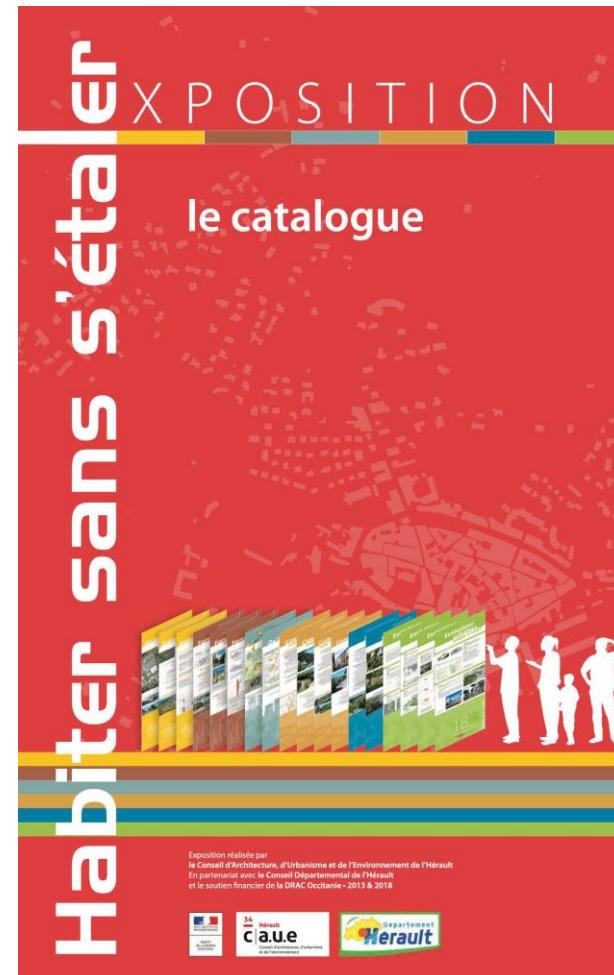
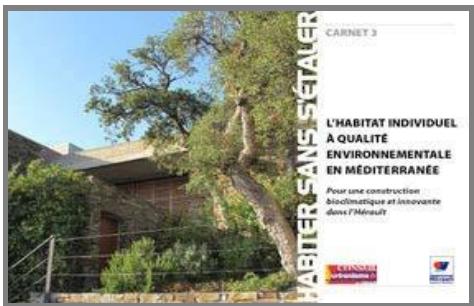
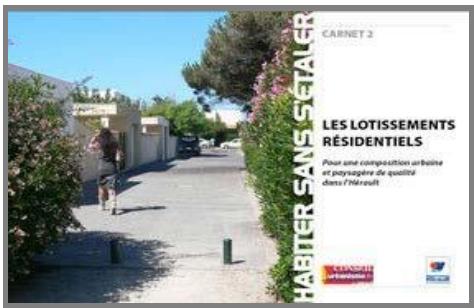
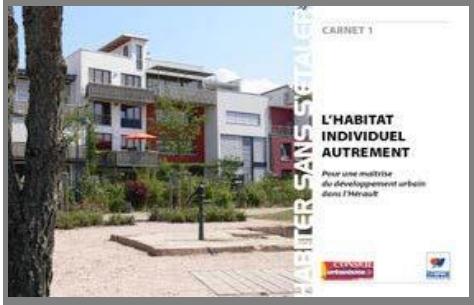
Réalisation : 10 logements — Surface de l'opération : 2000 m<sup>2</sup>  
M0A : 70% habitat, 10% commerce et services, 10% espaces végétalisés, 10% habitat, architecture

**Habitat participatif**

Teyran (34) — Bénéfice : 35 logements / ha  
Gardant l'identité des maisons traditionnelles, ce programme de logements imbriqués ou accolés, l'implantation bâti en limite de parcelle libère un espace collectif (échoppe, terrasse, espace de détente et stationnement, potager, jeu, barbecue...).

Réalisation : 10 logements — Surface de l'opération : 2000 m<sup>2</sup>  
M0A : 70% habitat, 10% commerce et services, 10% habitat et Cadogan (échoppe), architecture

EXPOSITION «HABITER SANS S'ÉTALER» 2.0 / CAUE34



**Etalement urbain**

**Formes urbaines**

**Du territoire... au quartier**

**Composer le quartier**

**Habiter sa parcelle / Habiter sa maison**

**Evolutions urbaines**

- REFONTE DE L'EXPOSITION sur les points suivants :
  - Loi Climat et Résilience > Objectif ZAN
  - Gisement du foncier densifiable en tissu pavillonnaire et sur les dents creuses
  - Reconversion de friches à l'appui des gisements potentiels
  - Réinvestissement urbain en cœur de bourg
- Tenant compte de :
  - Recul du trait de côte, érosion-risque de submersion
  - Désimperméabilisation des sols, renaturation
  - Lutte contre les îlots de chaleur urbain
- S'appuyant sur :
  - la recherche et mise en avant de nouvelles références et démarches locales ou régionales, avec pour priorité les opérations de renouvellement urbain
  - les expertises communales à l'appui d'ateliers proposés par le CAUE 34...

**14H00** Visite immersive et interactive au cœur du domaine des 3 Mazets

Approches agroécologiques et préservation des sols vivants par Luc FONTA, propriétaire du domaine

*Départ depuis la salle*



PAROLES D'URBANISTE N°36

Mardi 21/01/2025

> LA SALLE du CAUE - 18 h 00

19 rue Saint-Louis à Montpellier

**Sylvain Grisot**

Urbaniste, chercheur, écrivain et fondateur de Dixit.net

« *Redirection urbaine : Enquête dans la fabrique des territoires résilients* »



**18h00** Poursuivre nos discussions au CAUE de l'Hérault avec le Parole d'urbaniste de Sylvain GRISOT  
« Redirection urbaine : Enquête dans la fabrique des territoires résilients »

POUR TOUT PUBLIC - INSCRIPTION GRATUITE ET OBLIGATOIRE SUR [www.caue34.fr](http://www.caue34.fr)

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault  
19 rue Saint Louis 34000 Montpellier - 04 99 133 700 • [www.caue34.fr](http://www.caue34.fr)