

# l'atelier 18 des territoires

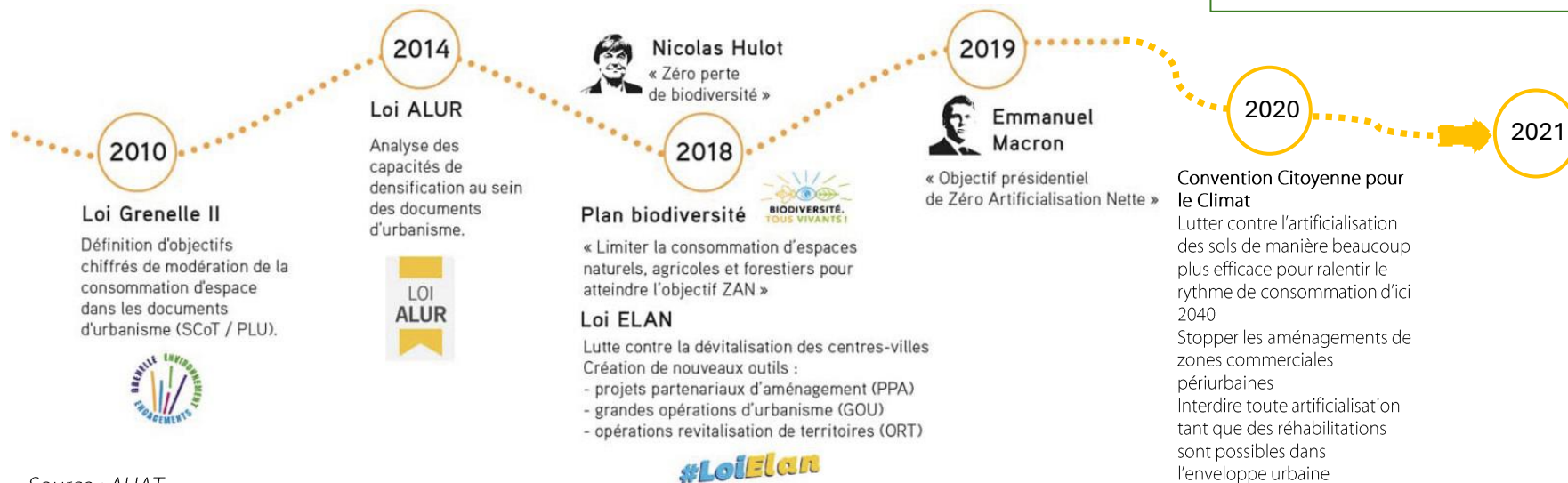
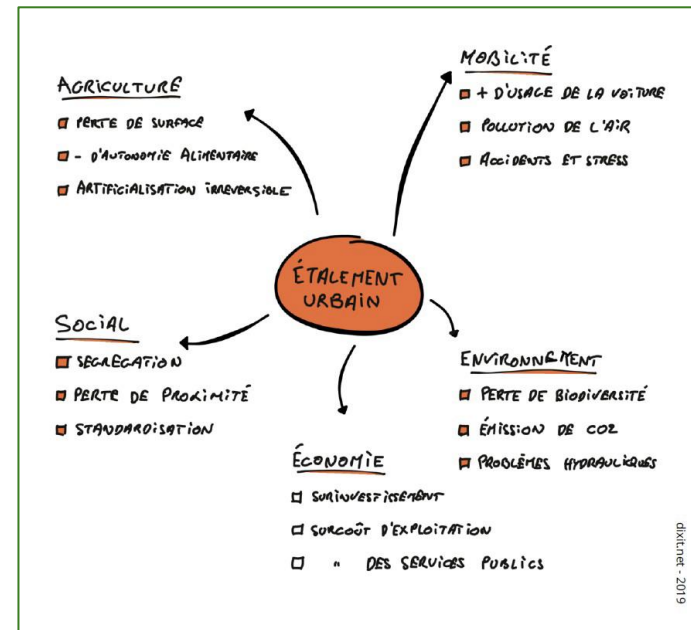
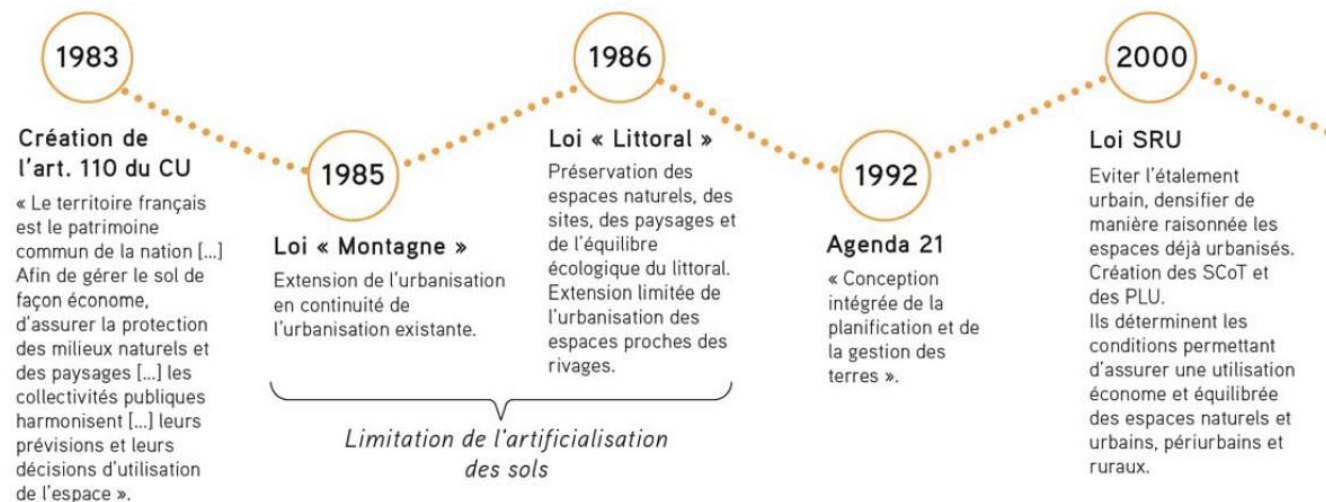
« Enraciner l'avenir :  
regards croisés autour de la  
densité et la préservation des sols »

Mardi 21 janvier 2025 - VILLEVEYRAC

## Matinée

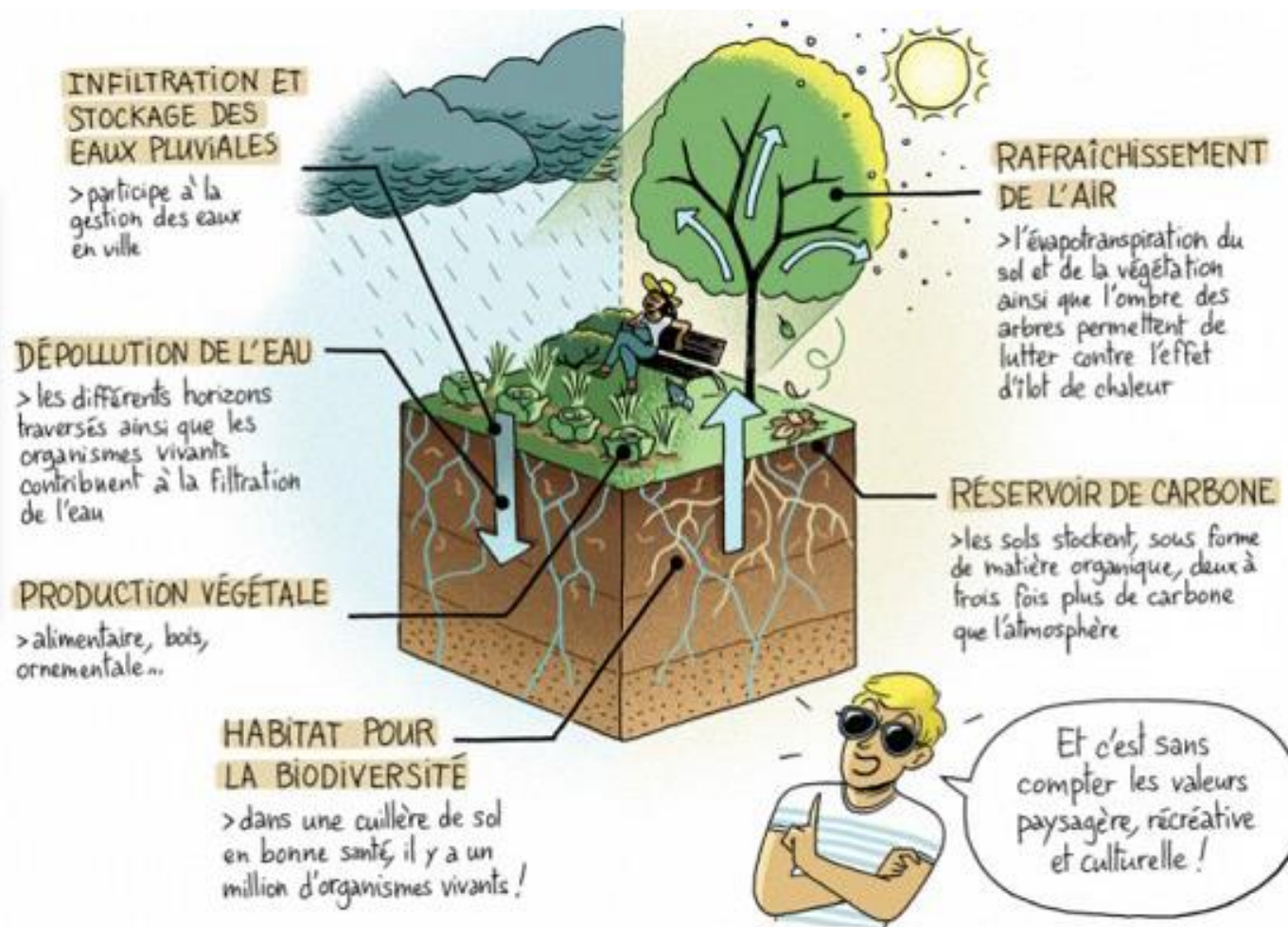
- 9h45 Ouverture et présentation de l'Atelier  
Julie GARCIN SAUDO, présidente du CAUE34 et Christophe MORGO, maire de Villeveyrac
- 10h00 Introduction : Enjeux de densification et sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience  
Florence FOMBONNE ROUVIER, directrice du CAUE34
- 10h30 Intervention 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 l'héritage qui s'appuie sur ...



Source : AUAT

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



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

Via des solutions?

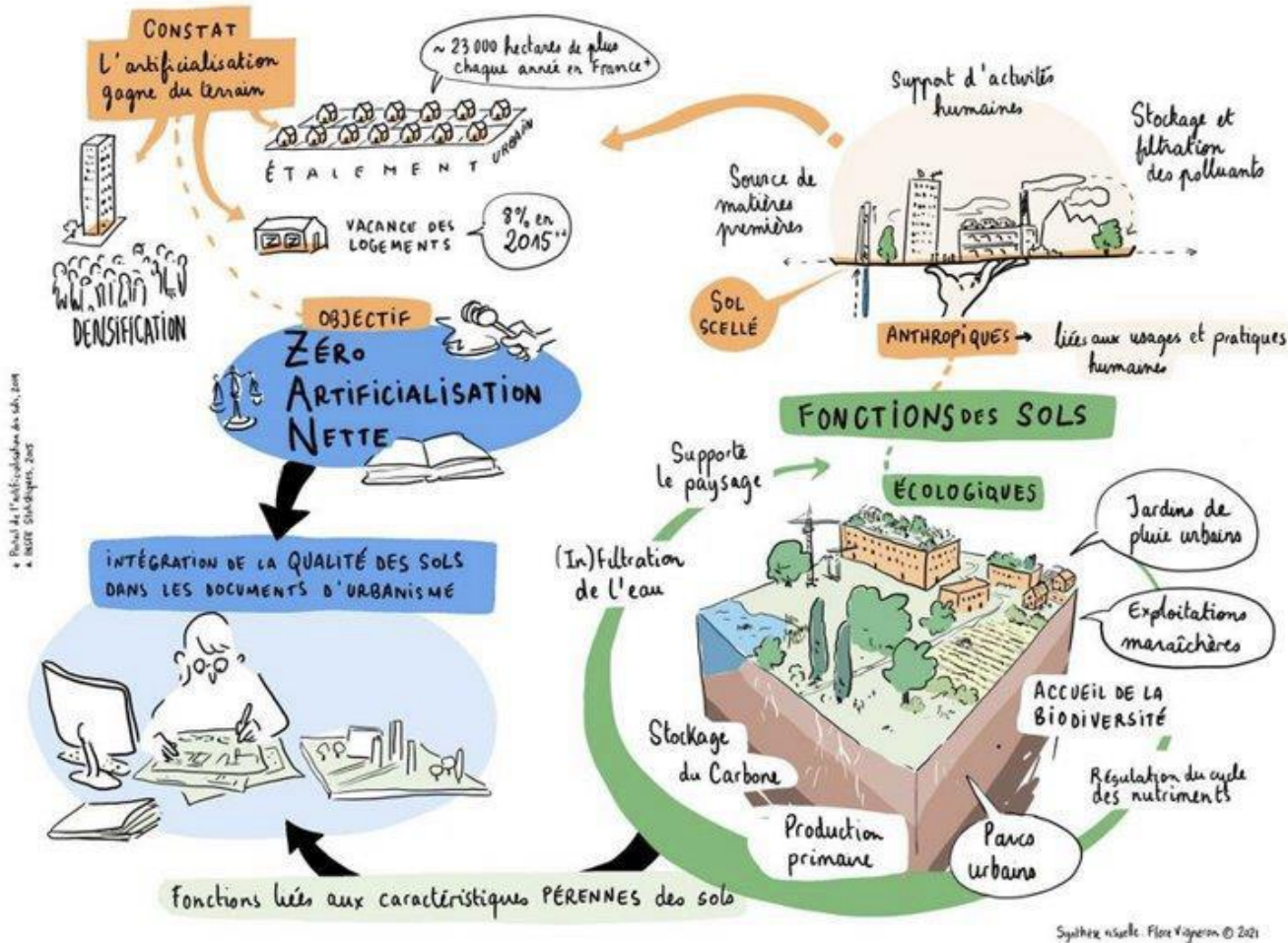
- Renaturation
- Désimperméabilisation
- Désartificialisation

Des concepts à définir et des indicateurs à développer.

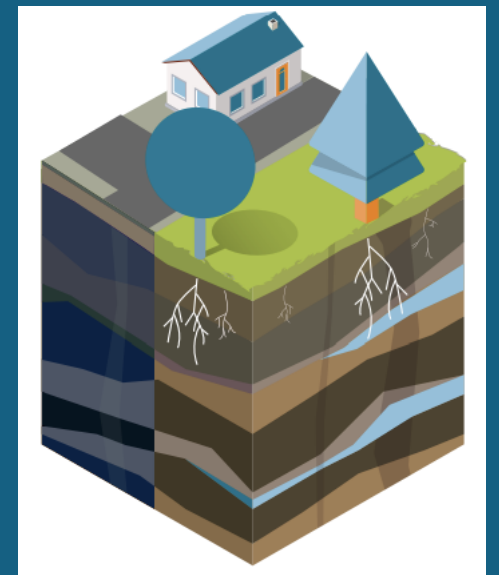
**Intégrant la multifonctionnalité des sols dans l'aménagement du territoire**



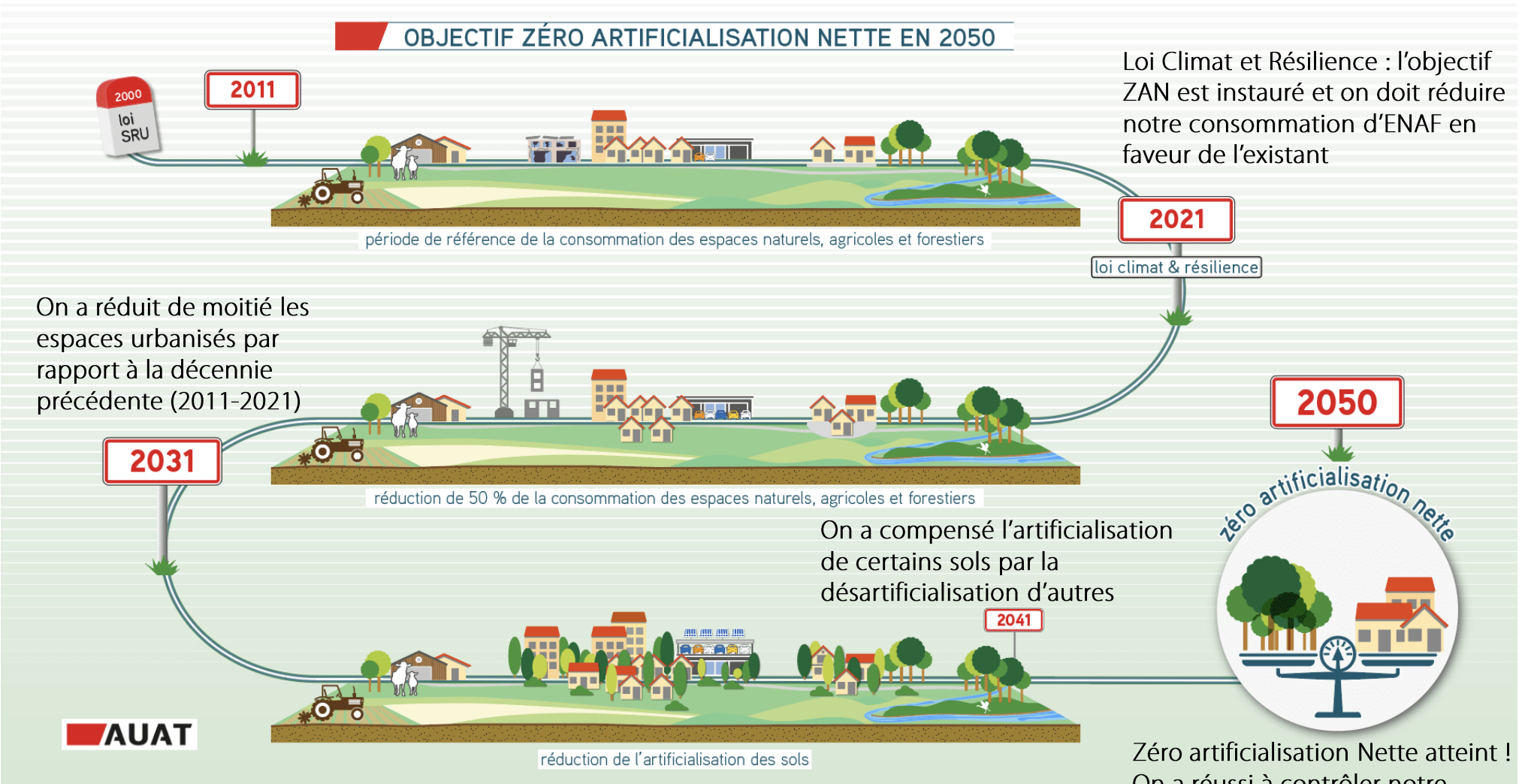
Il est donc indispensable d'en comprendre les règles du jeu !



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

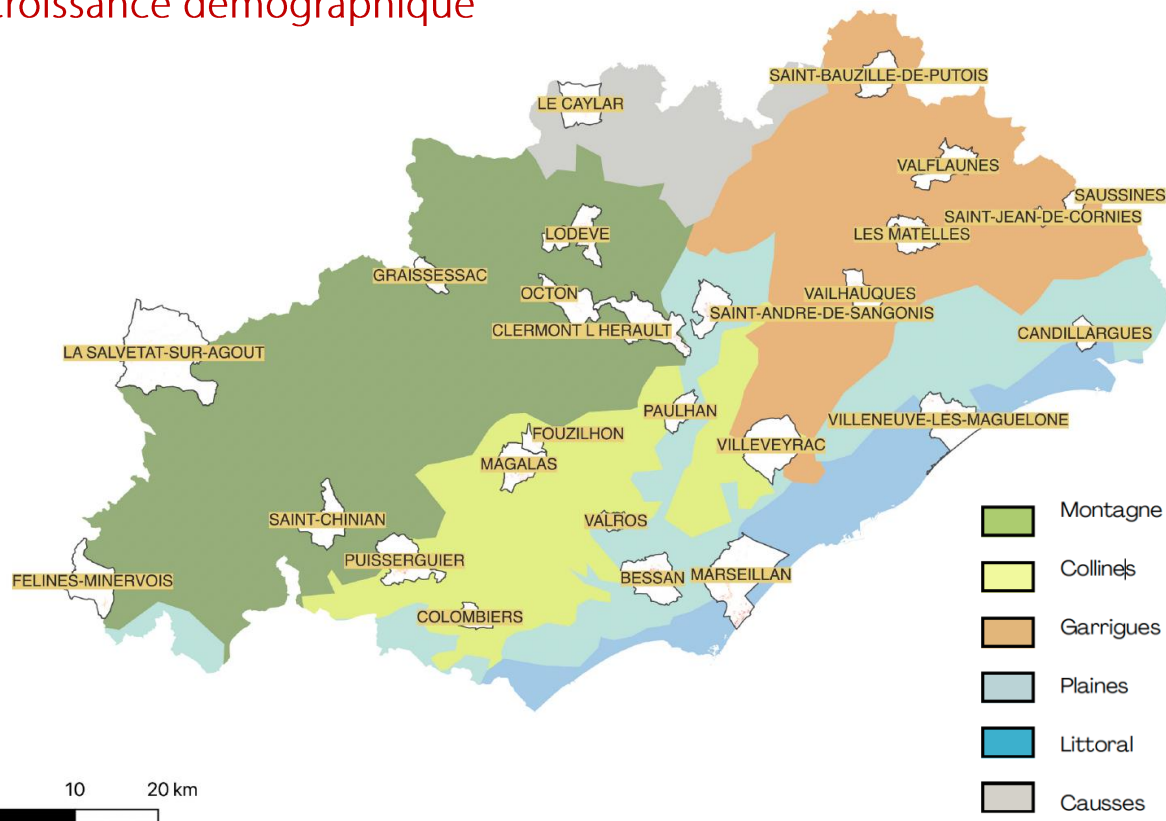
### Etat en 2023

53.134 habitants avec une progression de l'ordre de + 23.000 habitants depuis 1963

35.000 logements comprenant 24.000 résidences principales intégrant la construction de 21.634 nouveaux logements depuis 1963

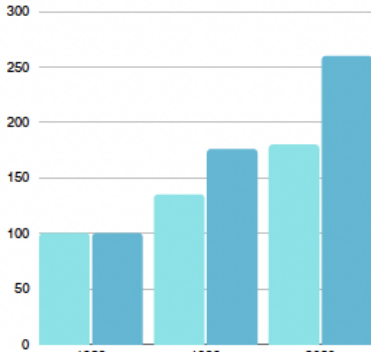
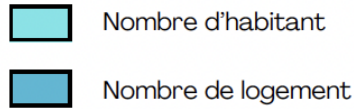
925ha consommés pour le logement et les activités économiques

850ha consommés pour le transport

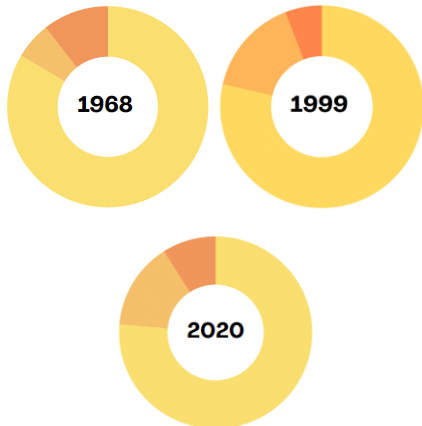
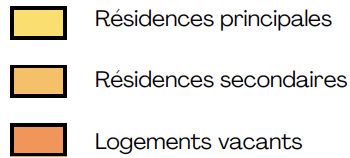


Une consommation d'espace et production de logements plus importante que la croissance démographique



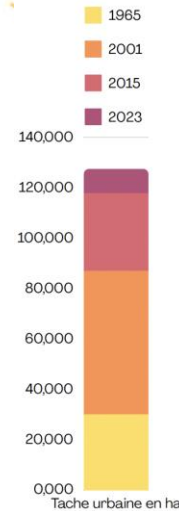


Évolution du nombre de logement en fonction du nombre d'habitants (en %)

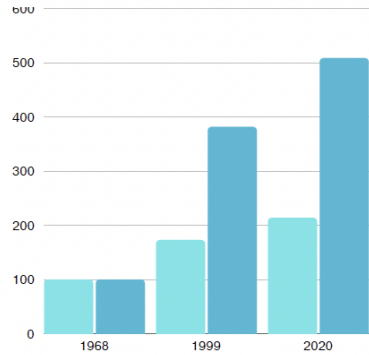
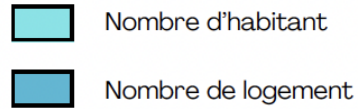


## BESSAN

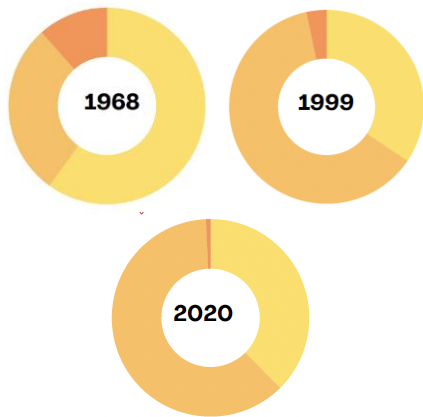
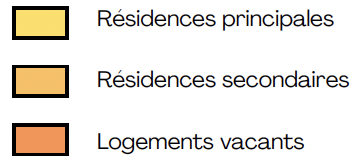
Zoom zone  
Urbaine



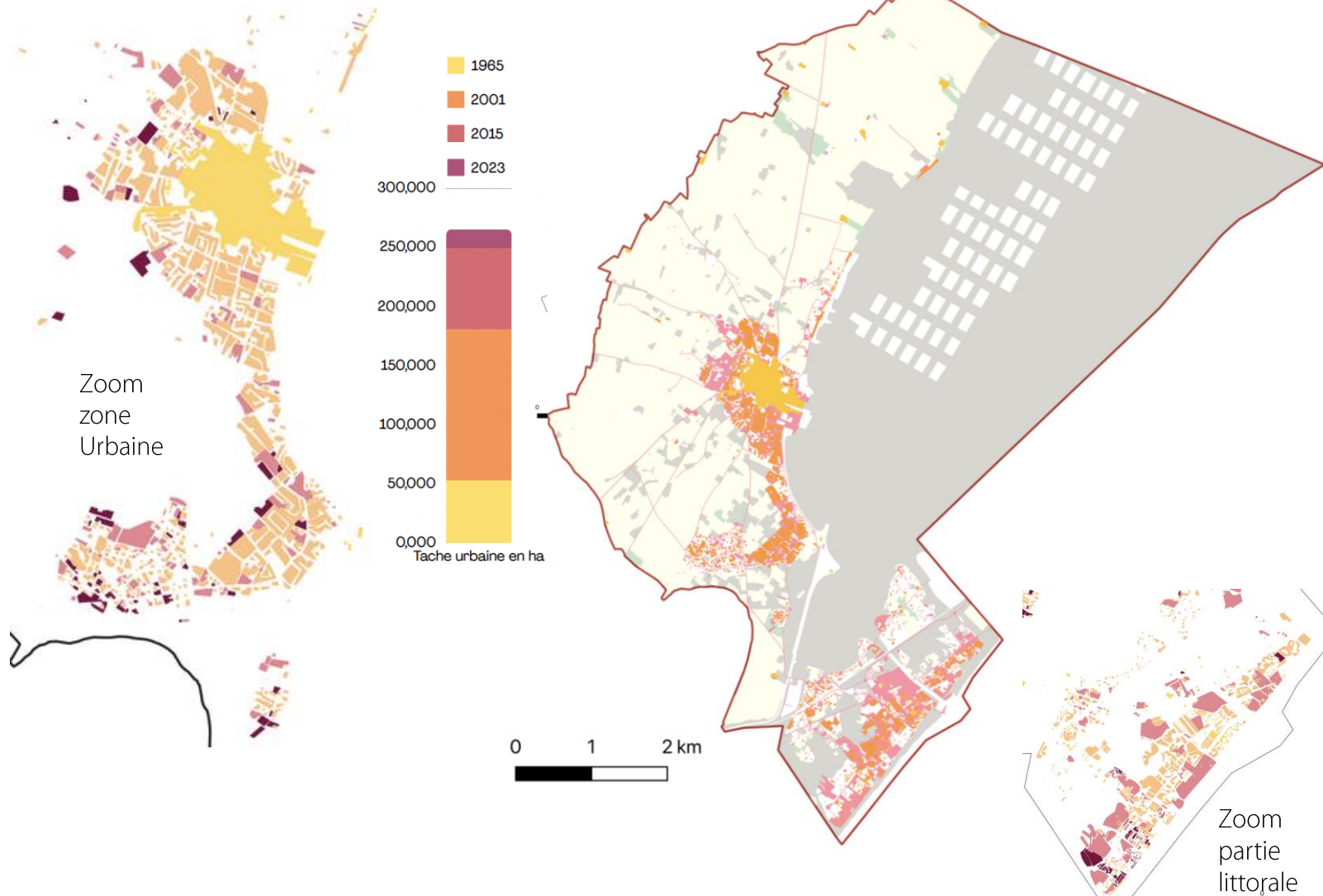


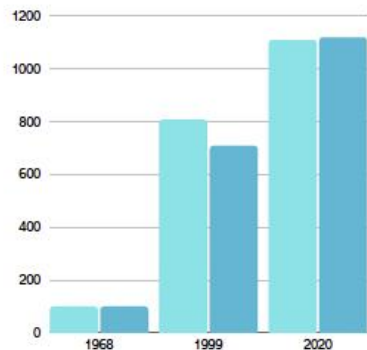
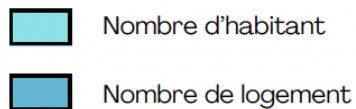


Évolution du nombre de logement en fonction du nombre d'habitants (en %)

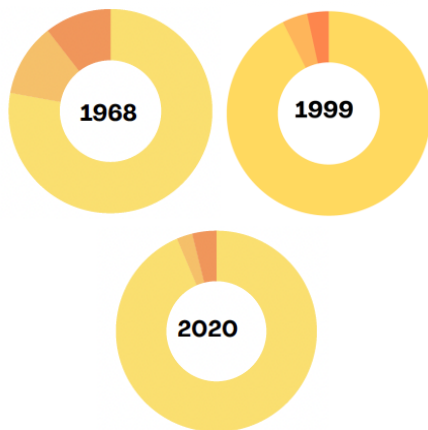
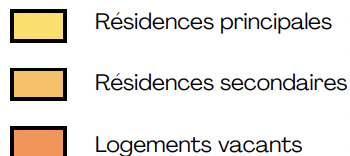


## MARSEILLAN

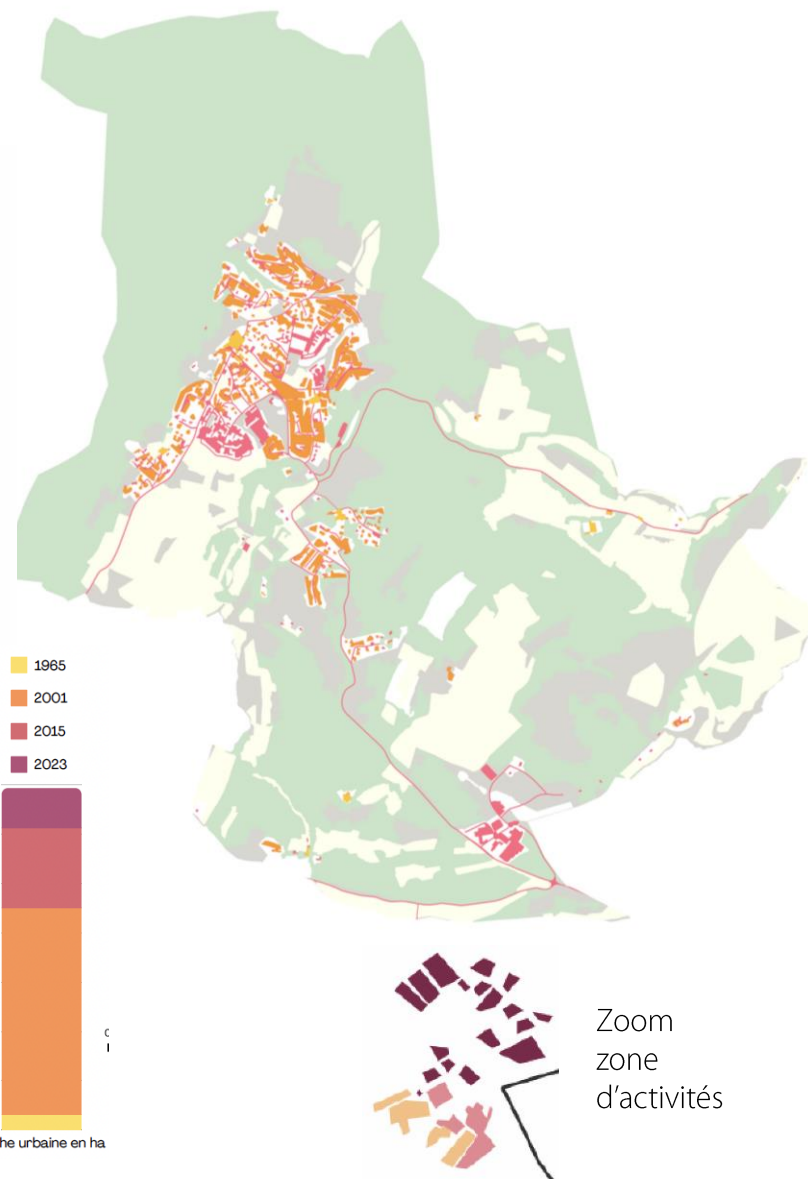
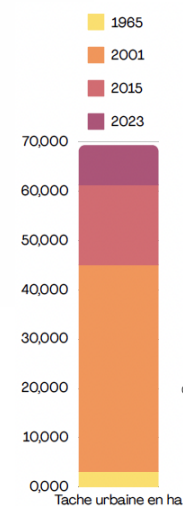
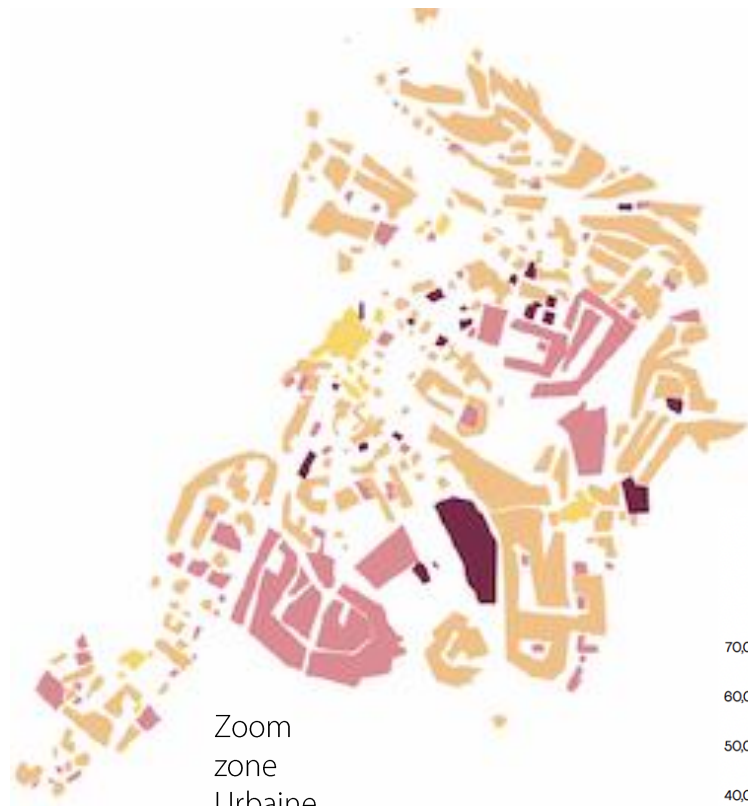




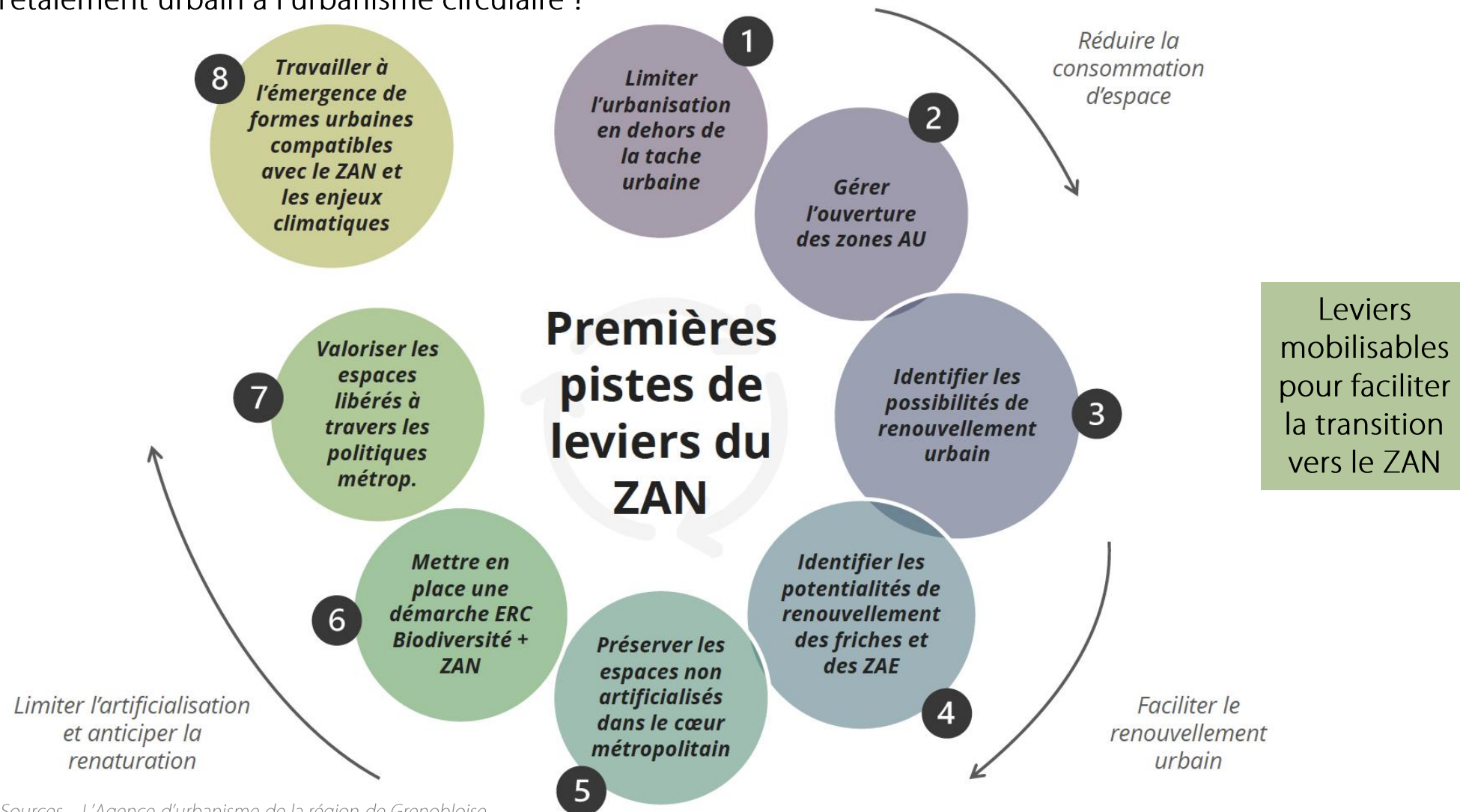
Évolution du nombre de logement en fonction du nombre d'habitants (en %)



## VAILHAUQUÈS



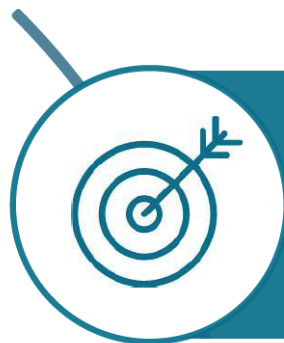
Quel regard porter en priorité sur les espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins identifiés allant de l'étalement urbain à l'urbanisme circulaire ?



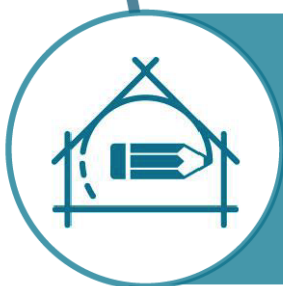
Sources – L'Agence d'urbanisme de la région de Grenoble



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*



# SRADDET OCCITANIE ET SOBRIETE FONCIERE

*Atelier des territoires du CAUE de l'Hérault*

21/01/2025



Occitanie  
**2040**  
CONSTRUISONS  
**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

2021-2031

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

2011-2021

Période de référence  
de la consommation d'espace ENAF

27 600 ha

50%

13 800 ha

÷2  
-50%

2011-2021

2021-2031

## 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**  
(2020)

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**

**Loi SRU (2000)**  
Solidarité et  
Renouvellement  
urbain



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



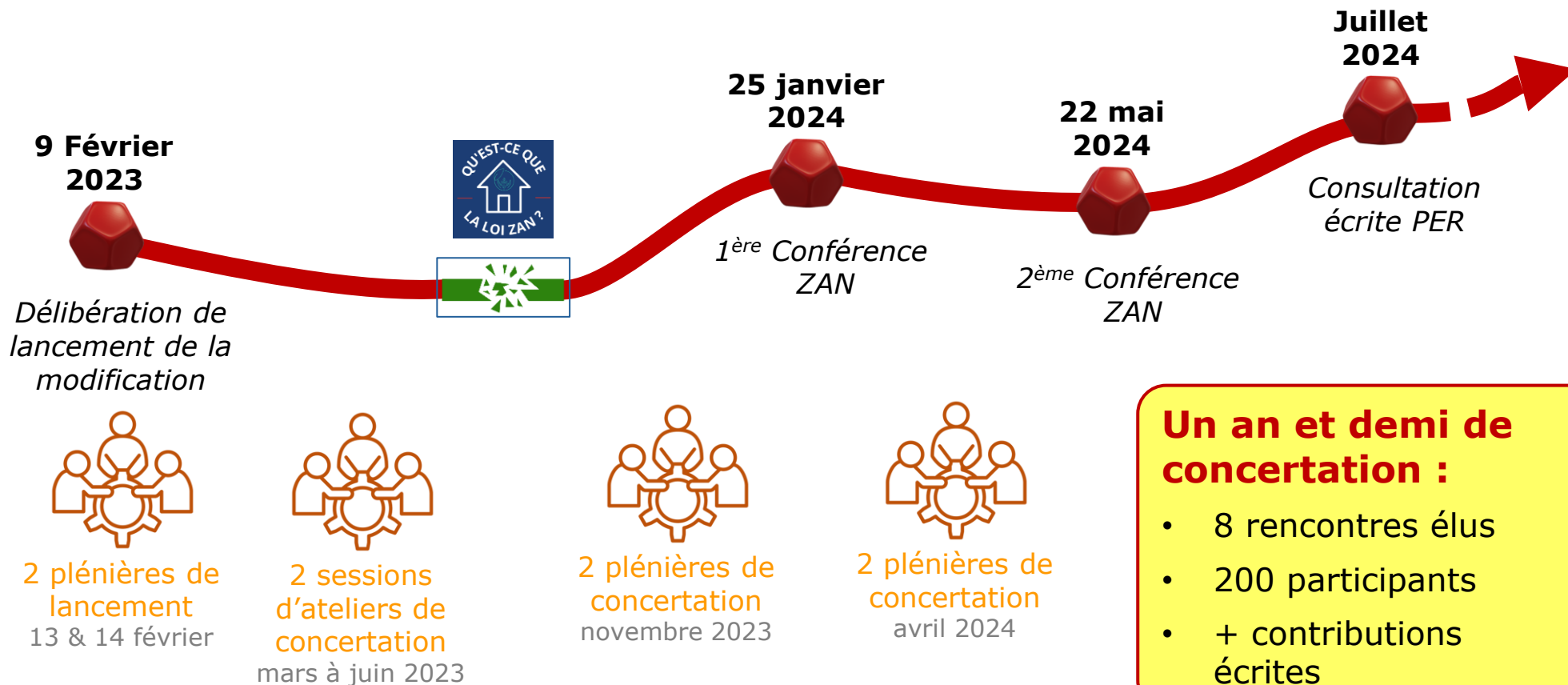
**Loi Elan (2018)**  
Evolution de Logement  
de l'Aménagement et  
du Numérique



**Loi ZAN**  
(2023)



## 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 industriels
- 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

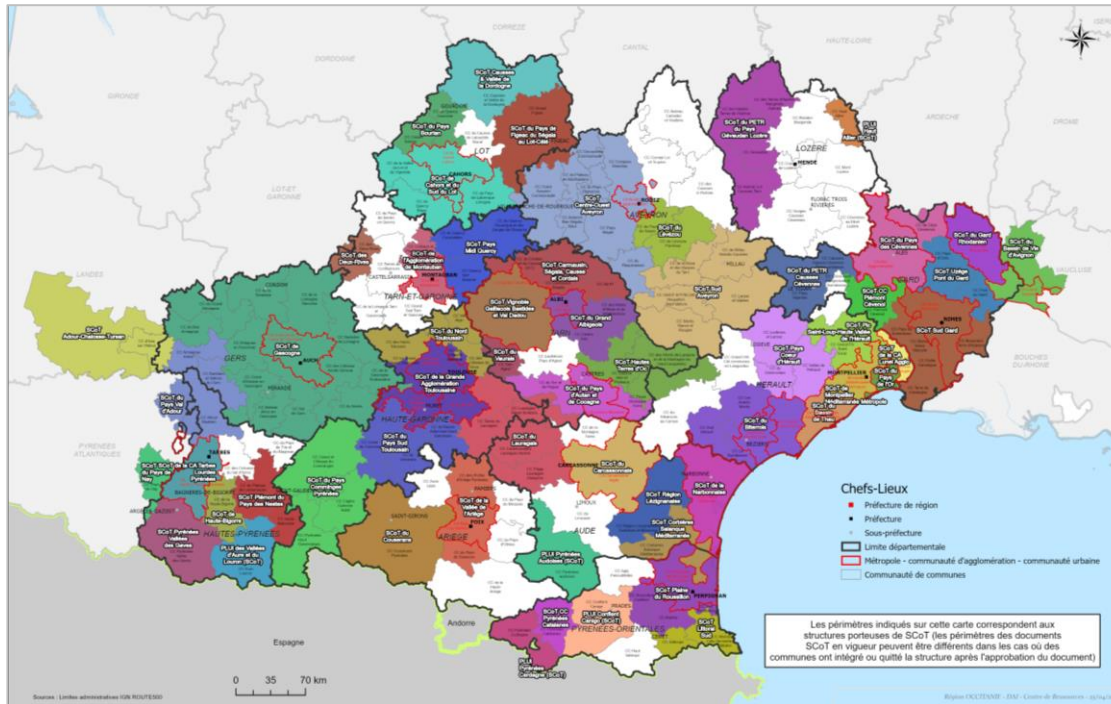
Maille  
territoriale



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

50%

Territorialisation  
de l'objectif

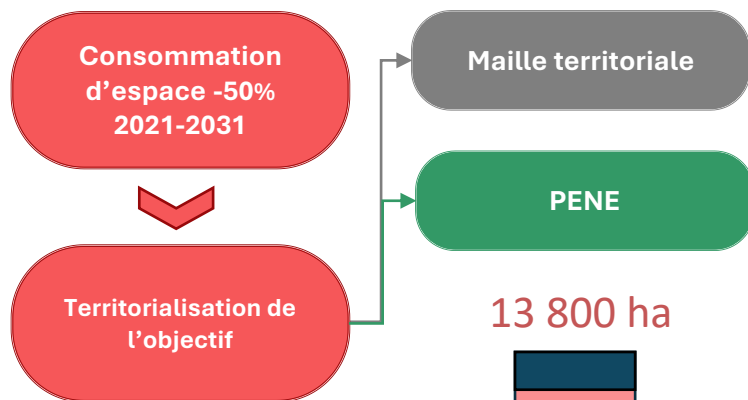


**86 territoires**  
**« ZAN »**  
- 59 SCoT  
- 27 EPCI

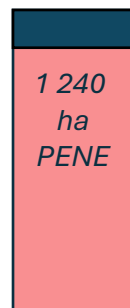
**Un choix partagé  
issu de la  
concertation avec  
les territoires**

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

Un impact important sur le taux d'effort



13 800 ha



2021-2031



### 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**



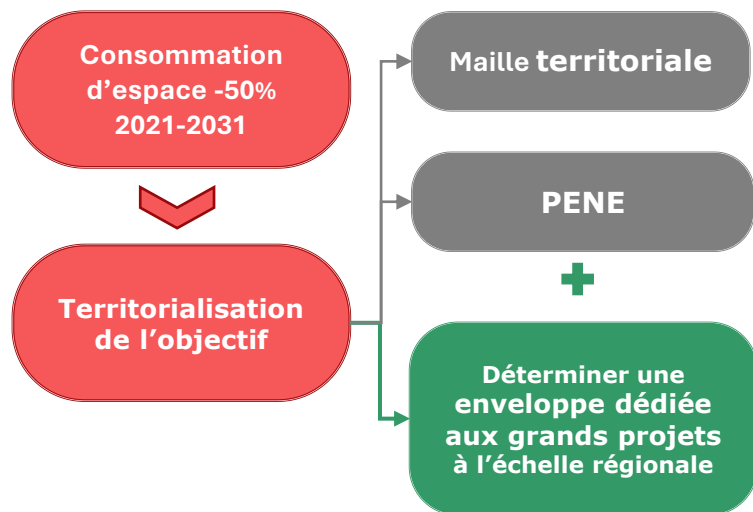
54,5%  
Tx moyen  
50%





# 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

55,6%  
Tx moyen

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

Territorialisation  
de l'objectif

Maille  
territoriale

PENE

+

Déterminer une  
enveloppe dédiée  
aux grands projets  
à l'échelle régionale

+

Garantie  
Communale

### Qui peut en bénéficier ?

- Les communes ayant a 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.**



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

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

Territorialisation  
de l'objectif

Maille  
territoriale

PENE

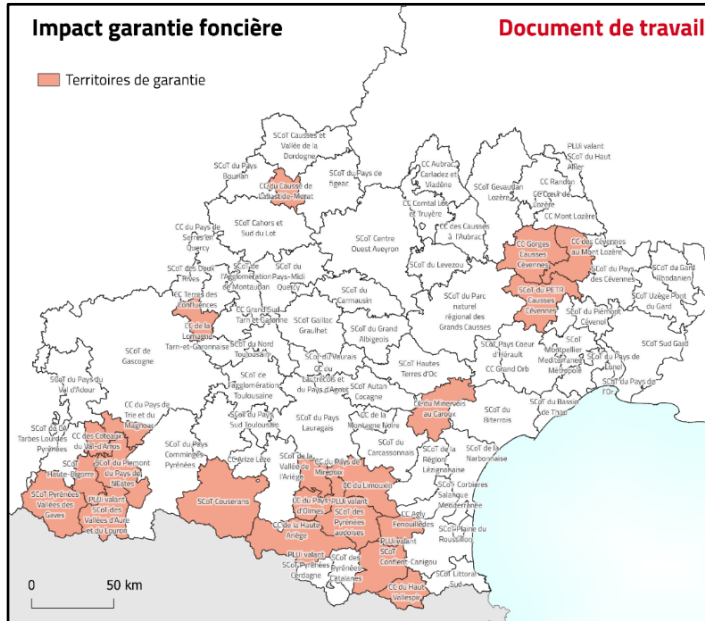
+

Déterminer une  
enveloppe dédiée  
aux grands projets  
à l'échelle régionale

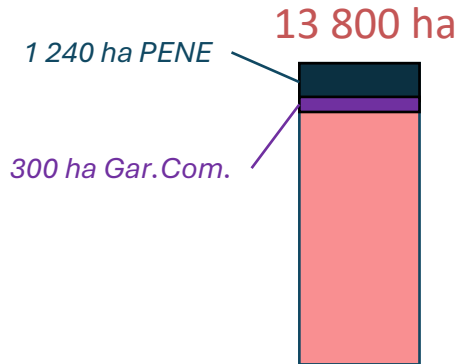
+

Garantie  
Communale

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



56,7%  
Tx moyen



- 300 ha de réserve à « trouver » / « isoler » car non initialement prévus  
Soit +1,1 point pour les autres territoires\* 2021-2031
- Une vingtaine de territoires pourront déroger au taux d'effort

## La territorialisation

Bilan

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

Territorialisation  
de l'objectif



Maille  
territoriale

PENE

Déterminer une  
enveloppe dédiée  
aux grands  
projets à l'échelle  
régionale

Garantie  
Communale

Choix critères de  
territorialisation

27 600 ha

2011-2021

÷2

-50%

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

1 240 ha PENE  
4,5 pts

300 ha PER  
1,1 pt

300 ha Gar.Com.  
1,1 pt

56,7%  
Tx moyen

45%

**56,7%**  
Tx moyen

## La territorialisation

Critères pour déterminer les taux d'effort de chaque territoire

Consommation  
d'espace -50%  
2021-2031

Territorialisation  
de l'objectif

Maille  
territoriale

PENE

+

Déterminer une  
enveloppe dédiée aux  
grands projets à  
l'échelle régionale

+

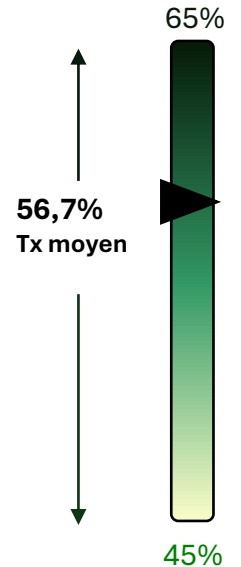
Garantie  
Communale

+

Choix critères de  
territorialisation

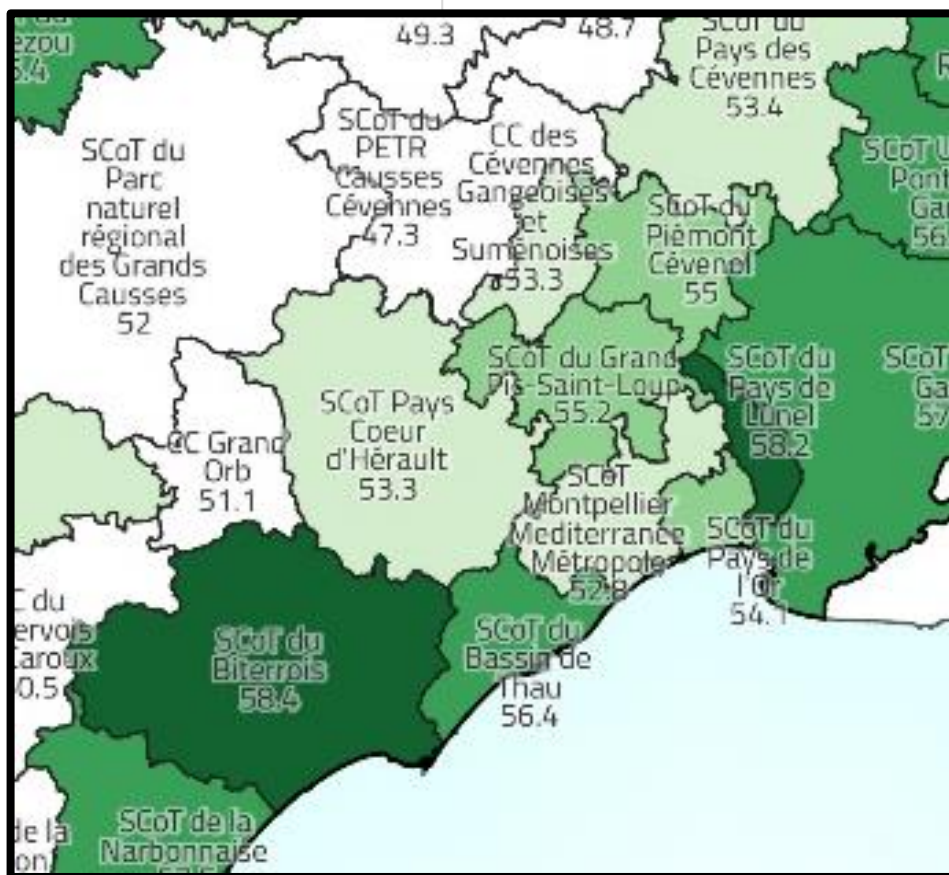
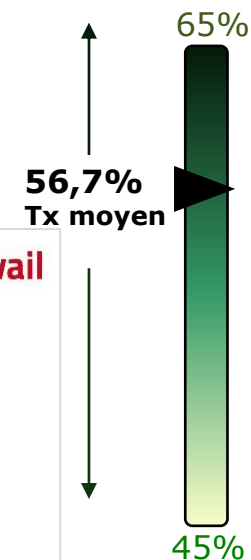
### Des critères exprimés par la loi :

- 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)

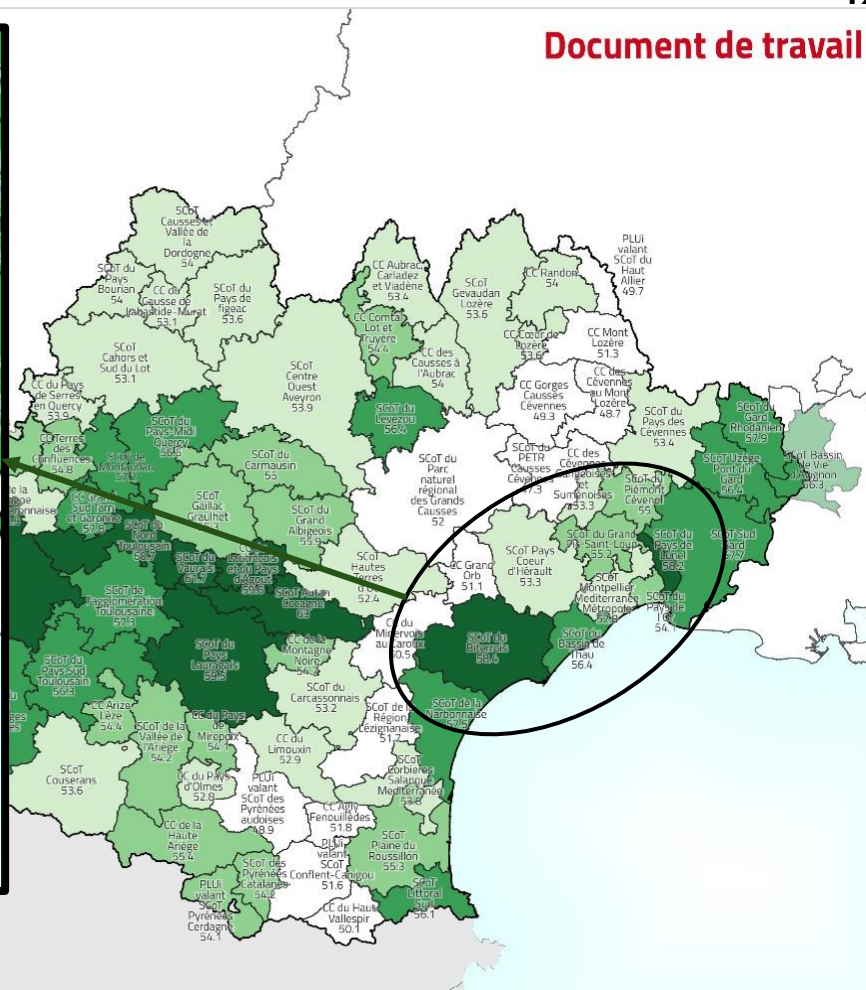


# Le projet de territorialisation

## Bilan



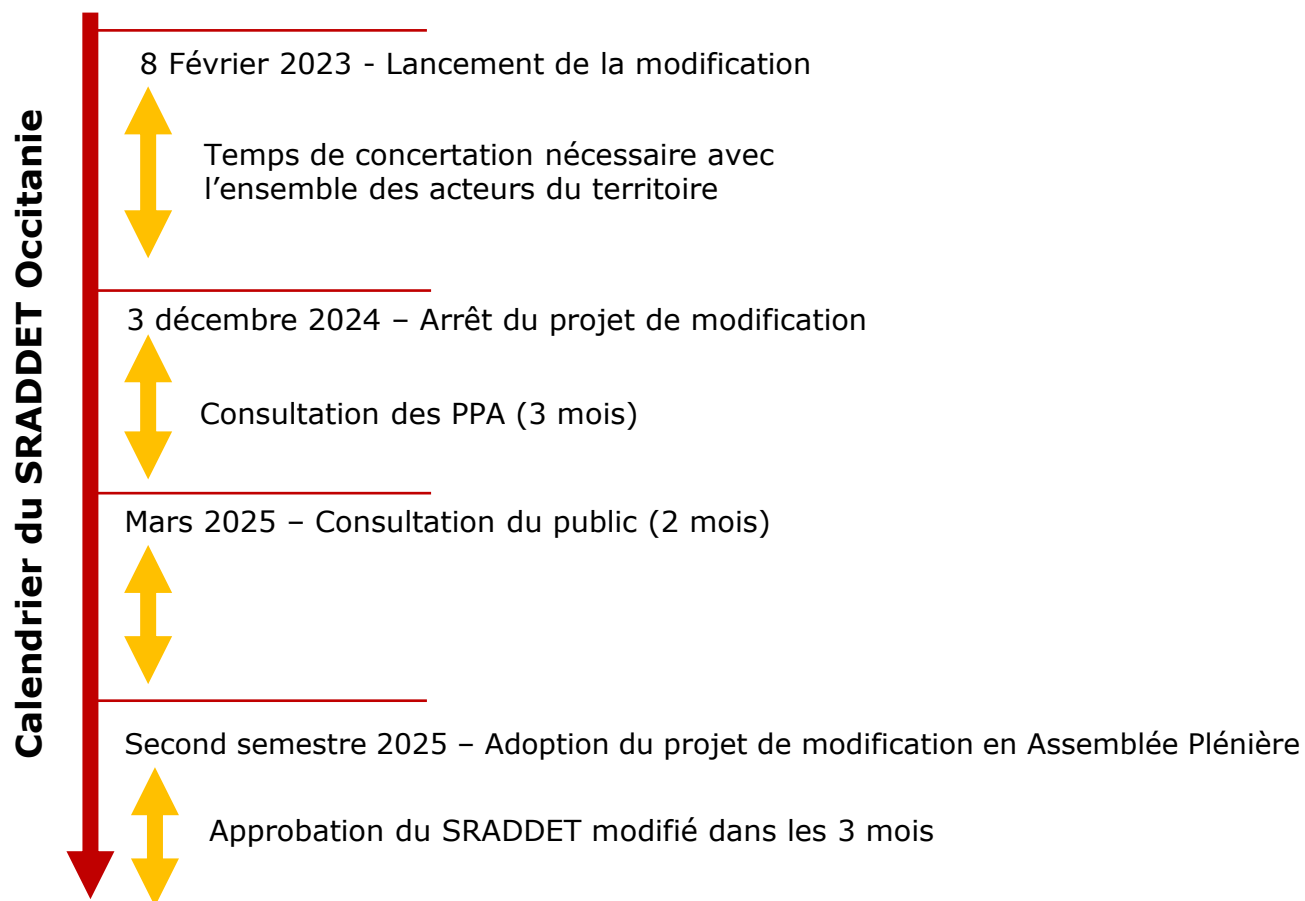
0 50 km





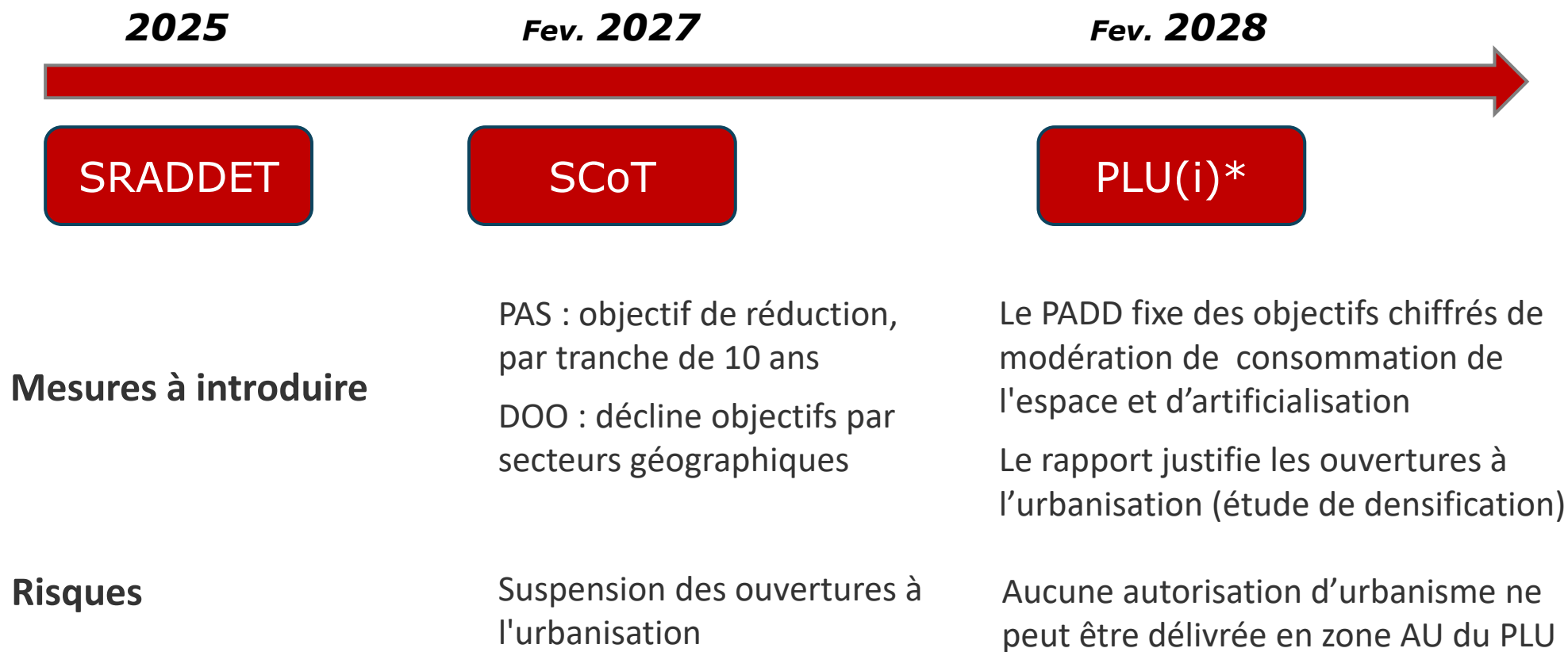
## Calendrier prévisionnel

& suites à donner



## Calendrier pour l'évolution des documents

\* Similaire pour les Cartes Communales



## 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





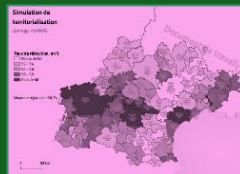
## La territorialisation en pratique

Exemple – territoire fictif

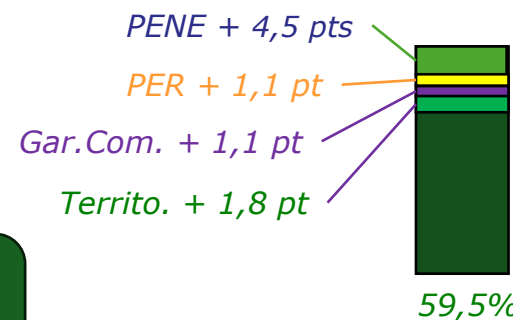


**Consommation d'espace  
2011-2020 :**  
**110,8 ha**  
Tout compris

X



**Taux d'effort  
territorialisé :**  
**-59,5%**



**= 44,9 ha**

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



**PENE :**  
**8 ha**

**5 ha**      **3 ha**



+



**PER :**  
**9 ha**

**3 ha**      **6 ha**



**5,4 ha (60%)**  
« enveloppe régionale »  
**3,6 ha (40%)**  
« à charge du territoire »

**= 13,4 ha**

**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
Projets de la liste principale			
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
Projets de la liste indicative			
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 Rivet	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 Courdonterral	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



Syndicat Mixte  
du Bassin de Thau

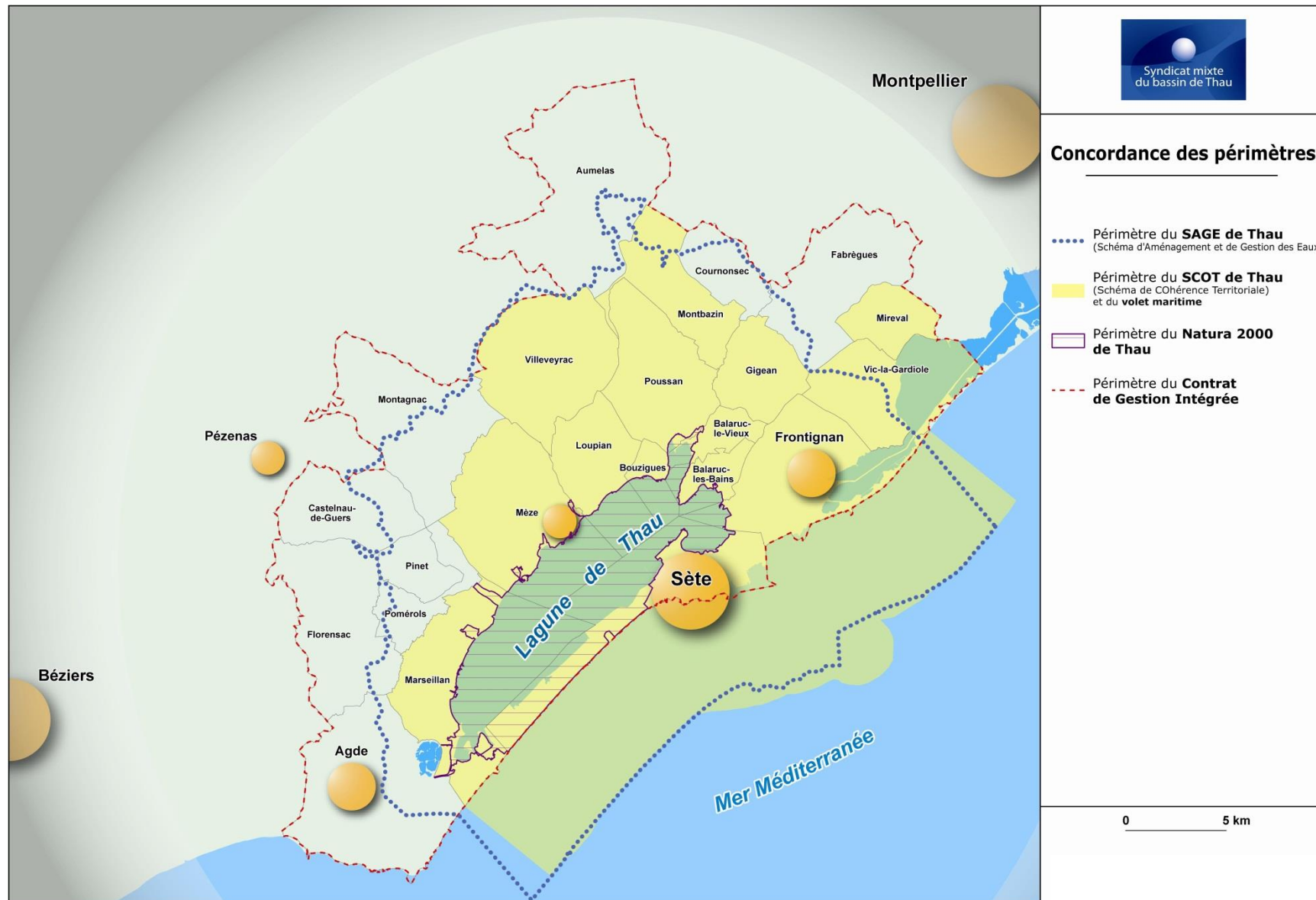
## SCOT du Bassin de Thau



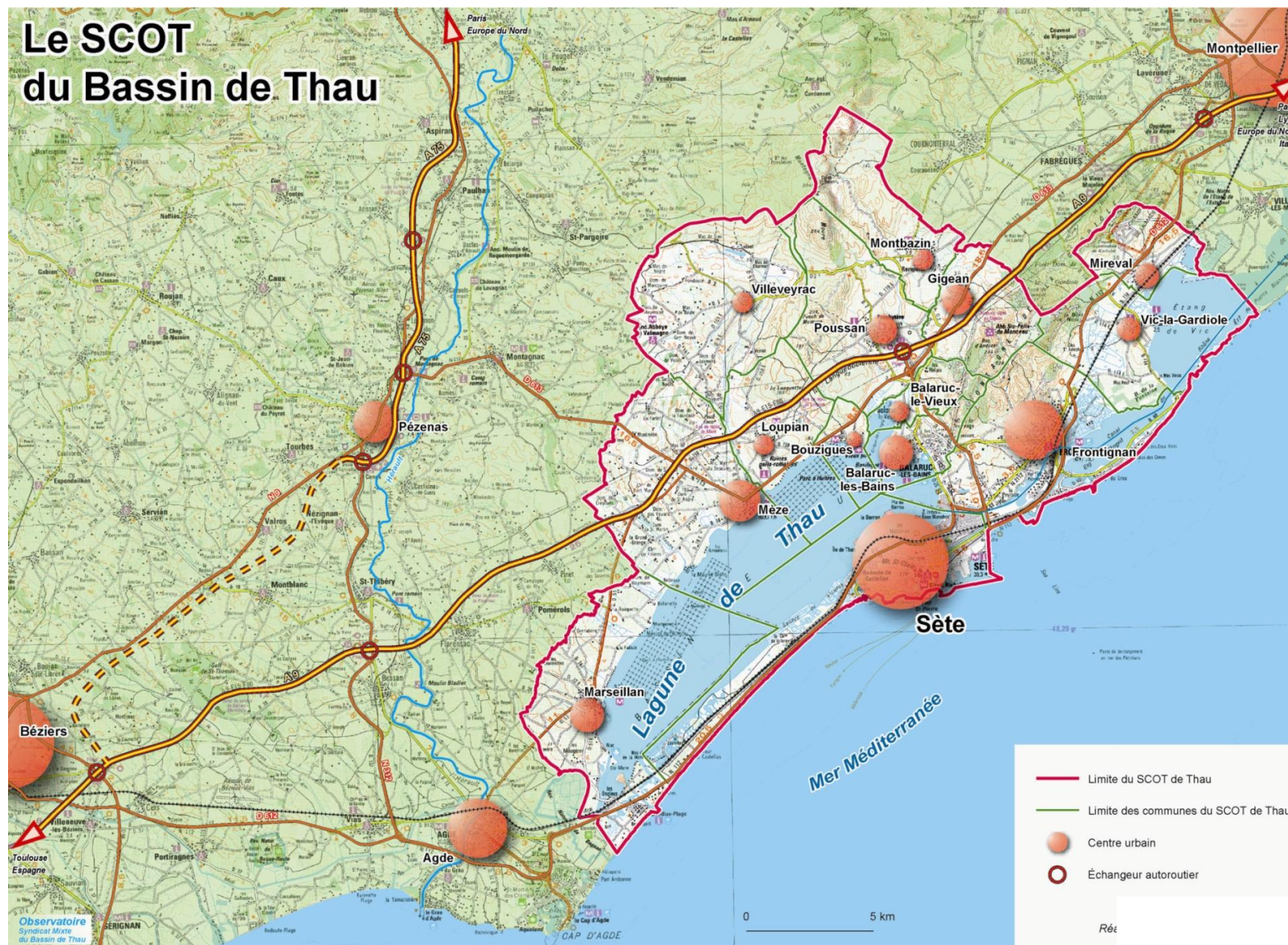
« Enraciner l'avenir : regards  
croisés autour de la densité et de  
la préservation des sols »

**CAUE 34**

*21 janvier 2025*



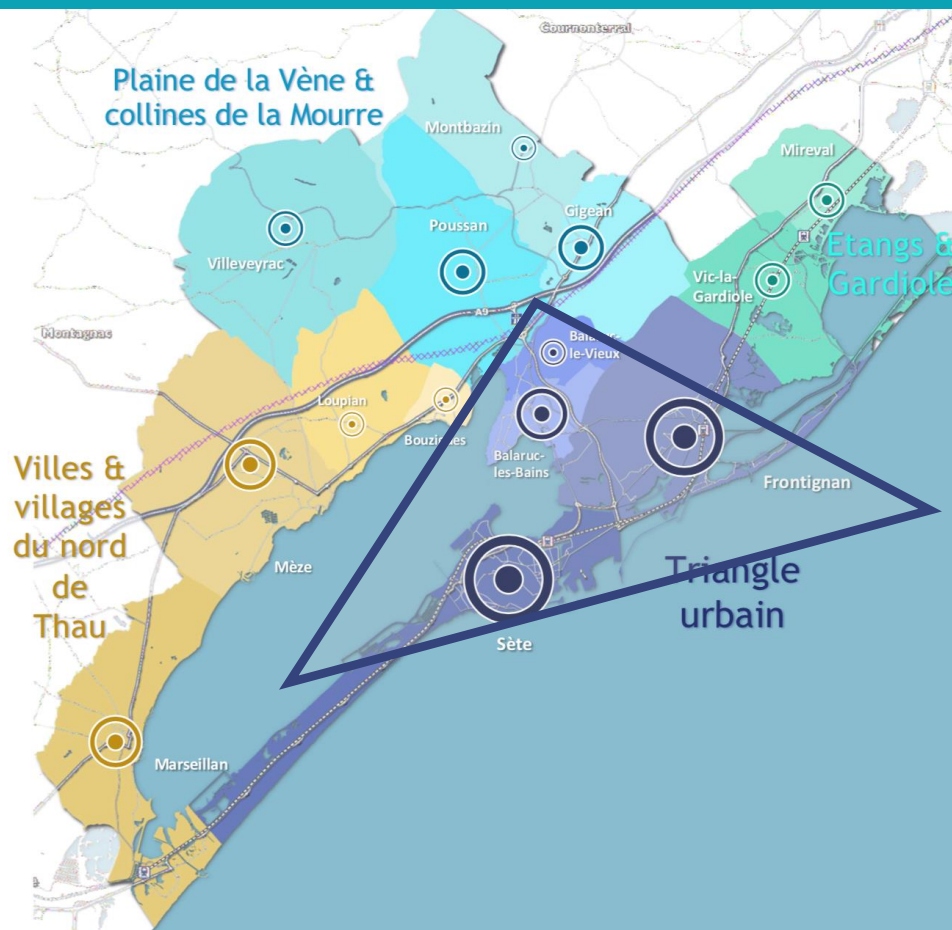






## Armature urbaine

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





# REVISION DU SCOT AXES DU DOO

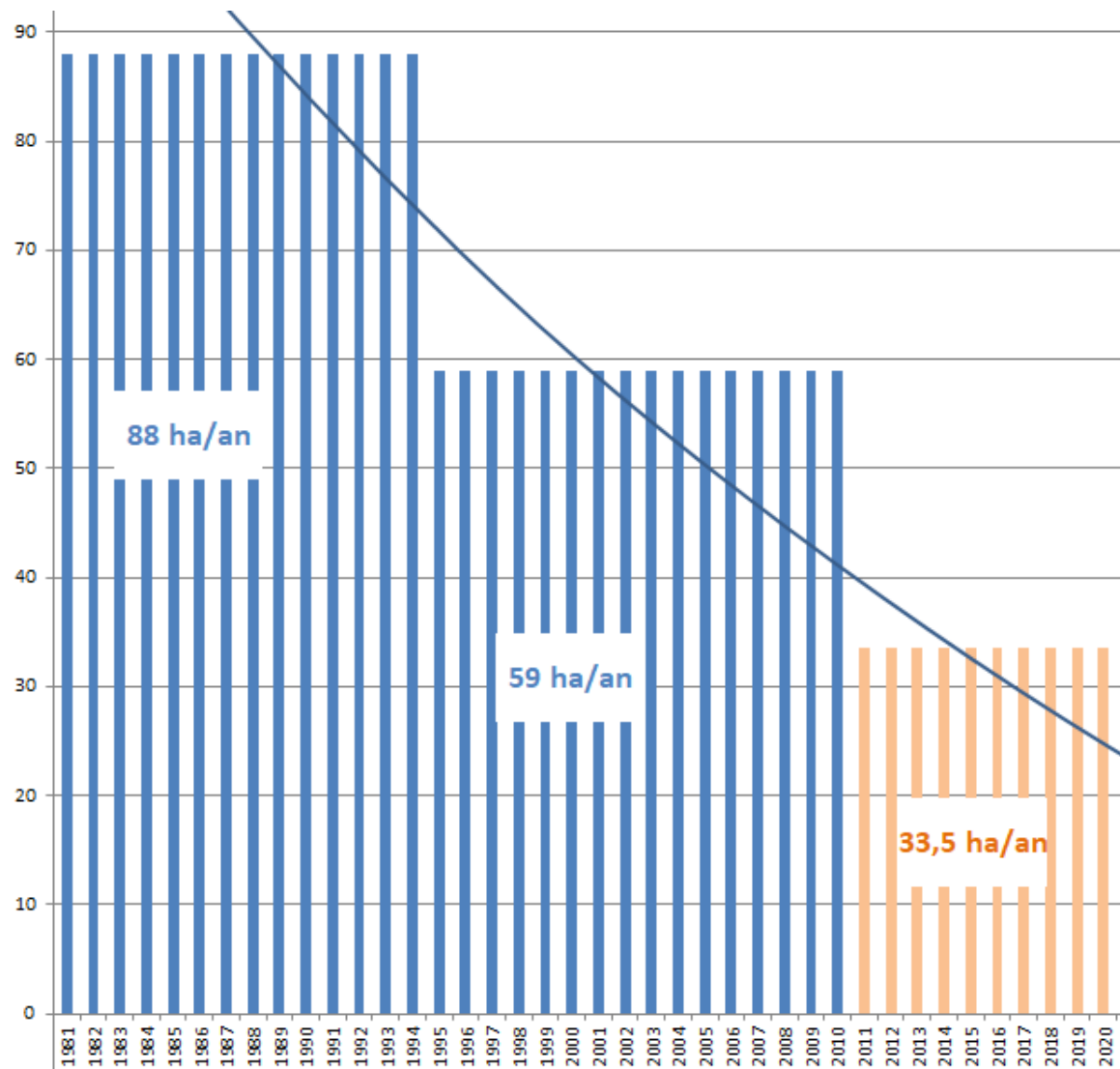
- 1 Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle
- 2 Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres 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**

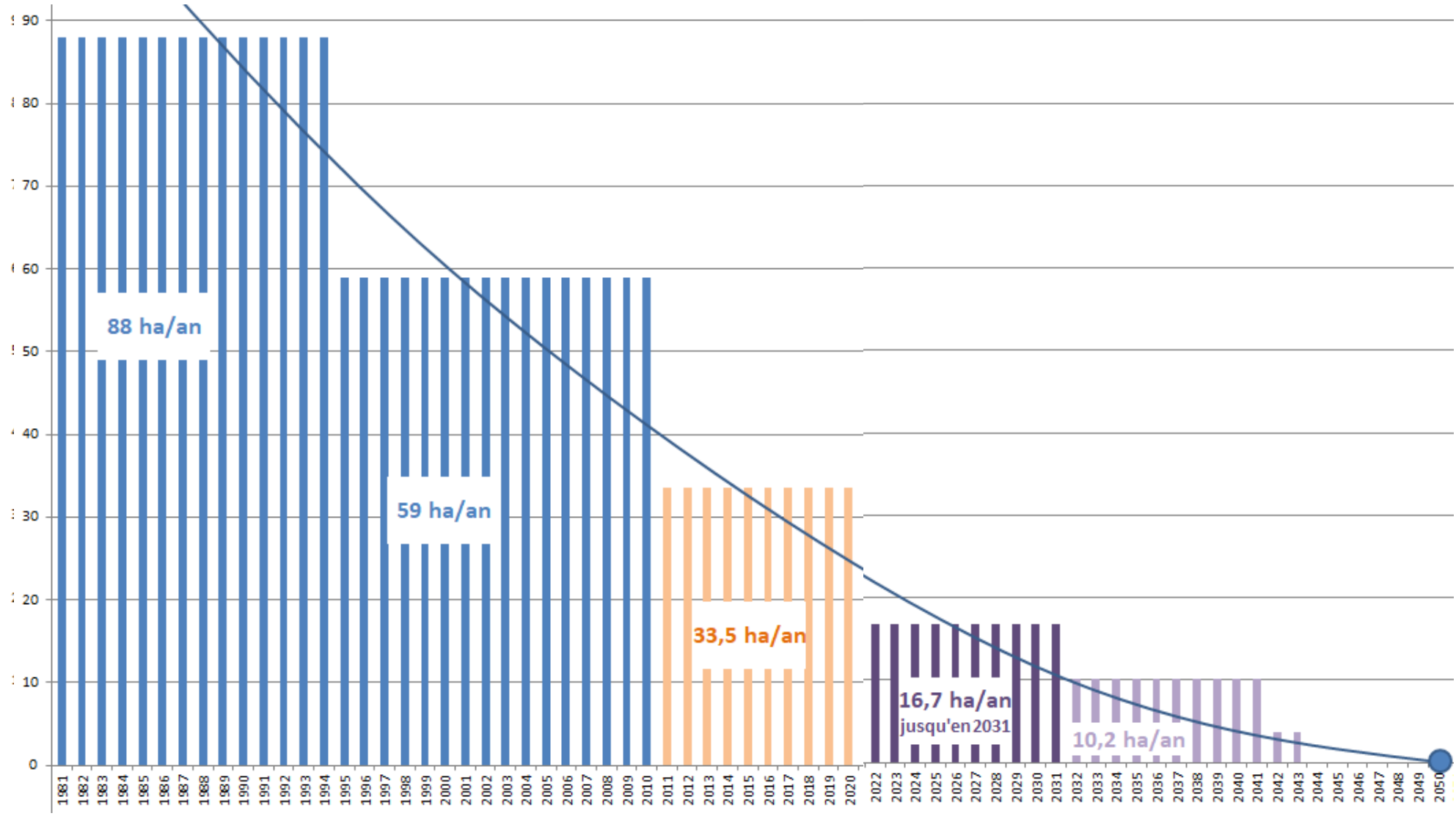
**Axe Spécifique : Les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral**



## 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

Sobriété un atout pour le  
territoire (gagnant/gagnant)

Vision « Projet de territoire »

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

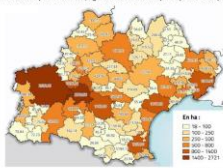
• INTRODUCTION

Préambule  
Définitions  
Vocabulaire  
Genèse

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)



• RÉFÉRENCES

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

SOMMAIRE

- I. Préambule**
- A) Le réchauffement climatique une  
urgence 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) Une loi issue des travaux de la  
« commission citoyenne pour le  
climat »
- F) Le contenu de la loi Climat et  
Résilience et l'objectif ZAN
- II- Le ZAN, de quoi parle-t-on ?**
- A) Une sobriété foncière rendue nécessaire après 50  
ans d'étalement urbain
- 1) Un embellissement de l'étalement urbain depuis 50 ans
- 2) Les mécanismes de la consommation foncière
- 3) Adoption essentielle des acteurs face au ZAN
- 4) Une consommation foncière différenciée entre les  
typologies de territoires
- B) Le contexte législatif depuis 2000 vise la lutte  
contre l'étalement urbain
- C) Le cadre juridique de l'objectif ZAN
- 1) L'objectif du titre V, chapitre II de la loi Climat et  
Résilience
- 2) Le contenu de la loi de mise en œuvre ZAN
- 3) Les objectifs de nouvelles constructions
- 4) Les objectifs de rénovation
- D) La territorialisation du ZAN : le rôle de la  
planification
- 1) La prise en compte des objectifs ZAN dans le  
SDO/SDCPT
- 2) Échelle SCOT, PLUI
- 3) L'importance du projet de territoire : le ZAN une  
opportunité !
- 4) Pour privilégier le sol
- 5) Pour le projet
- F) Comment atteindre les objectifs du ZAN ?
- III- Comment mettre en place le  
ZAN**
- 1) Exemples Éviter, réduire,  
compenser

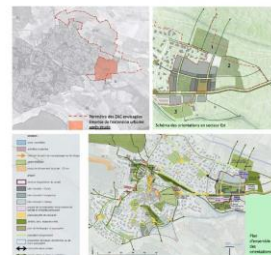
• BIBLIOGRAPHIE

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

Projet urbain

Murviel-les-Montpellier  
Hérault - 34  
1870 habitants  
Étude et concertation 2015-2016

La municipalité de Murviel-les-Montpellier a mené  
dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour  
enjeux, de réduire la consommation d'espace à  
urbain (retrait de ZIAC), de maîtriser la  
densification d'un vaste quartier 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 PLUI en cours d'étude.



Lien avec le ZAN ?

La démarche de projet urbain qui réoriente le développement et  
le renouvellement urbain 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 standard au profit d'une  
diversification de l'offre de logement et d'une réduction de  
l'artificialisation des sols. L'ambition est aussi de préserver les  
terres agricoles ainsi que les terrains cultivés associés au lit de  
rivière 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  
fiel est de clarifier les modalités d'urbanisation sur le territoire  
communal et contribuer au PLUI 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 a été développée tout au long de l'  
étude (ateliers, parcours, débats...).

+/-

- clarification des orientations d'aménagement à l'échelle  
globale et sectorielle
- nette diminution des surfaces à urbaniser et renforcement des  
centralités
- prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la trame  
d'espaces publics, du rôle des cours d'eau...
- Difficulté d'adaptation des acteurs de l'aménagement aux  
échelles plus circonscrites avec une programmation diversifiée.

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage communale  
Montpellier Méditerranée Métropole, CAUE, habitants.  
agence TRAVERSES paysage urbanisme architecture MICE mandataire, Jean  
CANTON urbaniste, Claire HOFER concertation  
Accompagnement du CAUE dans la démarche et le diagnostic initial,  
consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.  
Accompagnement de MAM pour une articulation avec le PLUI.  
Volontarisme des élus y compris dans les phases de concertation avec les  
habitants

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'ambiance minérale et dégradée du centre ancien  
s'est rapidement transformée avec le traitement des  
sols, seuils, fils d'eau 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  
désimperméabilisation partielle des sols et l'introduction  
d'espaces ombragés. La mise en œuvre de pavés en pierre  
calcaire clairs favorise l'éclairage naturel.

La création d'une place-béledère sur les étangs remplace  
le village 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 atenant 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.

+/-

- Une redéfinition des profils de ruelles et des places,  
traitement différencié des seuils, plantations d'arbres sur les  
placettes et arbustives en pieds de façades
- Valorisation d'un habitat en milieu dense
- Risque de carence en matière de stationnement en cours de  
traitement - en périphérie du centre ancien, création de 2 aires  
plantées programmées (projet en cours)

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage communale,  
DREAL, UDAP, CAUE, CA, habitants, riverains.  
MICE Atelier SITES, paysage urbanisme  
Exigences qualitatives en lien avec le cumul de protections  
patrimoniales.  
Accompagnement du CAUE dans la démarche initiale  
Implication de l'équipe de maîtrise d'œuvre au fil des  
différentes phases.

Projet urbain

Murviel-les-Montpellier  
Hérault - 34  
1870 habitants  
Étude 2015-2016

La municipalité de Murviel-les-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet  
urbain, avec pour enjeux, entre autres, de  
maîtriser la densification d'un vaste  
quartier pavillonnaire des années 80 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 pour objectif  
de les inscrire dans un PLUI 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 perméabilité des franges en bordure  
d'espaces publics, à prolonger des voies, chemins pour  
compléter le maillage piétonnant.

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 fielle est de  
clarifier les modalités de densification du quartier et de  
contribuer au PLUI avec précision.

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

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

+/-

- clarification des modalités de densification du quartier en vue  
d'un cadrage réglementaire
- diminution des surfaces à urbaniser, préservation de la  
perméabilité des sols
- prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la  
hiérarchie des espaces publics, développement des parcours  
(accroches) et prise en compte des transports en commun...
- Difficulté de gestion des projets prioritaires au cas par cas.

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage communale  
Montpellier Méditerranée Métropole, CAUE, habitants.  
agence TRAVERSES paysage urbanisme architecture MICE  
mandataire, Jean CANTON urbaniste, Claire HOFER concertation  
Accompagnement du CAUE dans la démarche et le diagnostic  
initial, consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre  
urbaine. Accompagnement de MAM pour une articulation avec  
le PLUI.  
Volontarisme des élus y compris dans les phases de concertation  
avec les habitants



COLLECTION VIDÉOS / UR les CAUEs d'OCCTANIE

• 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 / UR les CAUEs d'OCCITANIE

### • VAILHAUQUES / Hérault

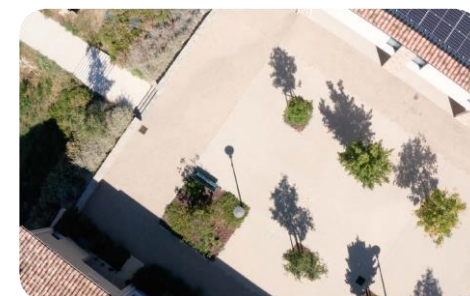
Aménagement d'une extension  
urbaine en dent creuse  
Accompagnement du  
CAUE34 pour une étude de  
programmation urbaine et de  
faisabilité

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 Rêves urbains

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

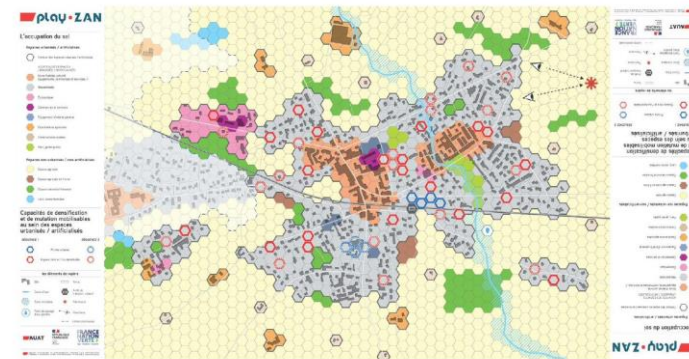
Transmettre les fondamentaux et la genèse du ZAN, ses évolutions et l'ensemble des règles  
Animer une session Play-ZAN (à destination des élus et des professionnels)



### 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) ?



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

**CARTE**  
**RÉ-INVESTISSEMENT URBAIN EN**  
**CENTRE BOURG**

530 habitants vivent dans le centre bourg. Parmi les 110 logements existants, 20 logements sont vacants. Sur ces 20 logements, vous devez réaliser 15 logements dont :

- 3 studios de 20m<sup>2</sup>
- 5 T2 de 40m<sup>2</sup>
- 5 T3 de 50m<sup>2</sup>
- 5 T4 de 100m<sup>2</sup>
- 5 T5 de 140m<sup>2</sup>

Attention, vous ne devez pas aller au-delà du centre bourg. Vous devez également respecter une hauteur de construction égale ou inférieure à R+3.



CAUE

• INVITATION À LA  
MANIPULATION EN 3D ?

**CARTE**  
**RECONVERSION DE LA FRICHE**  
**INDUSTRIELLE**

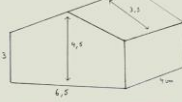
Autrefois pilier économique et social, la cave coopérative de la commune est aujourd'hui désaffectée. Vous prévoyez de reconvertir tout ou partie des bâtiments existants, en réalisant 20 logements sur une parcelle de 2 000 m<sup>2</sup>, dont 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Soucieux de préserver la valeur patrimoniale, vous souhaitez conserver la façade et certains éléments d'architecture.

Les logements, de typologies variées (T1, T2, T3...), peuvent être de différentes configurations (collectifs, individuels, mitoyens). Soyez créatif dans leur conception, tout en respectant l'emprise foncière.



CAUE

5  
12 blocs

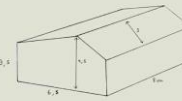


26m<sup>2</sup> T1

TERRITOIRE EN MAIN CAUE



8  
12 blocs

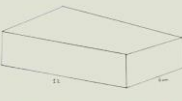


52m<sup>2</sup> T2

TERRITOIRE EN MAIN CAUE



10  
7 blocs



72m<sup>2</sup> T3

TERRITOIRE EN MAIN CAUE

**CARTE**  
**DENSIFICATION EN MILIEU**  
**PAVILLONNAIRE**

Les 30 maisons individuelles sont aujourd'hui repeuplées sur la commune abritant 98 habitants. Une densification à hauteur de 10 nouveaux logements au maximum est à réaliser sur les parcelles concernées.

Ce mode de densification peut conduire à différents types de résultats, tels la production de petits collectifs par démolition/reconstruction ou de maisons individuelles en fond de parcelle par division parcellaire, l'extension ou la surélévation sur l'existant...

Il est essentiel de prendre en compte les parcelles et le bâti existant, tout en respectant une hauteur maximale de construction limitée à R+4.



CAUE

**CARTE**  
**CONSTRUCTION EN DENTS CREUSES**

Votre commune possède deux terrains non bâtis, appelés "dents creuses", situés à moins de 50 mètres des parcelles construites. Ces terrains couvrent 8 000 m<sup>2</sup>. Face à la croissance démographique, vous devez y créer 20 logements tout en respectant les principes de densification équilibrée et l'objectif de zéro artificialisation nette.

La répartition est la suivante :

- Dent creuse 1 : 5 000 m<sup>2</sup> pour 8 logements
- Dent creuse 2 : 5 000 m<sup>2</sup> pour 12 logements

Vous pouvez opter pour des logements collectifs, individuels ou intermédiaires, accolés ou isolés, en préservant au moins 50 % de pleine terre.



CAUE

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



• 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

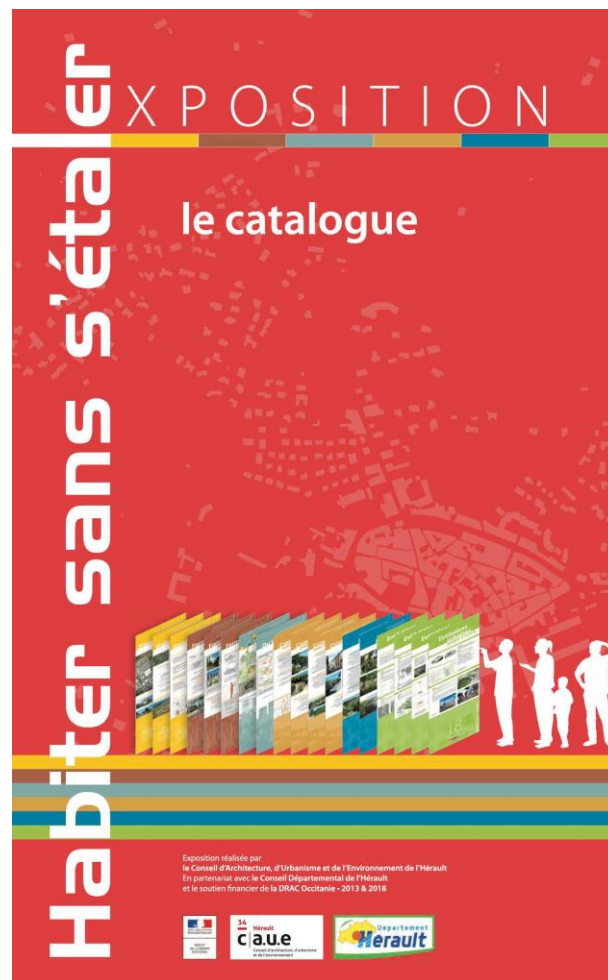
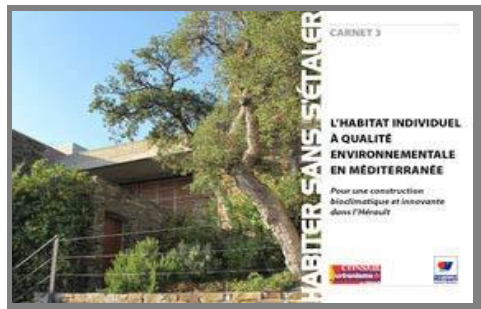
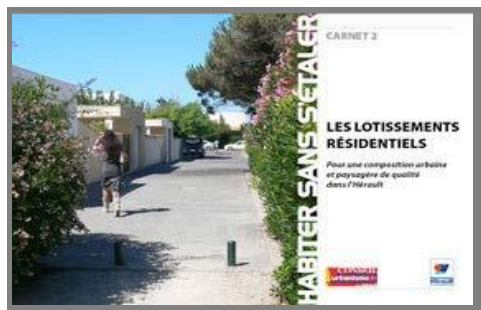
• ...avec pour priorité le RENOUELEMENT URBAIN

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





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 coeur du domaine des 3 Mazets  
Approches agroécologiques et préservation des sols vivants par Luc FONTA, propriétaire du domaine  
*Départ depuis la salle*



**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 »



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 »

POUR TOUT PUBLIC - INSCRIPTION GRATUITE ET OBLIGATOIRE SUR [www.cae34.fr](http://www.cae34.fr)  
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault  
19 rue Saint Louis 34000 Montpellier - 04 99 133 700 - [www.cae34.fr](http://www.cae34.fr)

**34 Hérault c|a.u.e** **d. Hérault**