



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

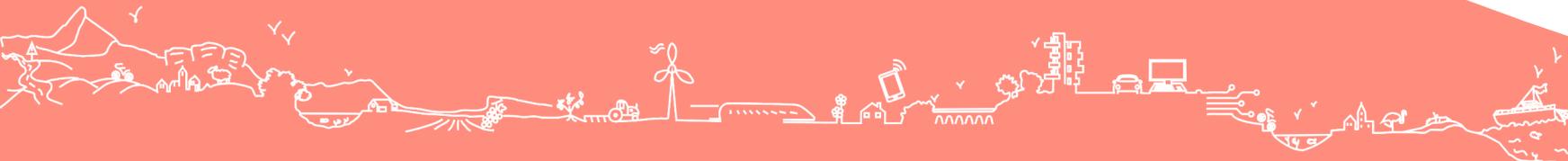
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Les politiques publiques de lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

## et les outils de mise en application dans les documents d'urbanisme

Formation des commissaires-enquêteurs  
d'Occitanie

Montpellier le 6 avril 2023



# Sommaire

1. Rappels des principes généraux de l'urbanisme et des échelles de planification de l'urbanisme
2. La maîtrise de l'étalement urbain : de la Gestion économe de l'espace jusqu'au Zéro Artificialisation Nette
3. Les outils de la lutte contre la consommation d'ENAF dans les documents d'urbanisme
4. La prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme

## 1.1. Articles « socles » L. 101-1 et 2 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

Elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Les collectivités publiques doivent faire figurer dans leur document d'urbanisme les mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'il énonce.



Qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville



Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive



Lutte contre le changement climatique



Lutte contre l'étalement urbain en travaillant sur l'équilibre entre les populations, le renouvellement et développement urbains



Sécurité et salubrité publiques



Protection des milieux naturels et des paysages

Prévention des risques naturels



Diversité des fonctions urbaines et rurales



Utilisation économique des espaces naturels et agricoles

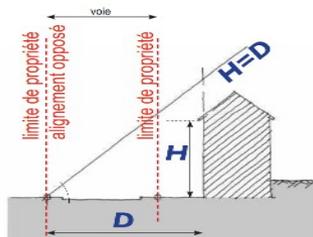
# 1- Les principes généraux de l'urbanisme



- Déterminer **la nature du terrain** (agricole, naturelle, urbaine, ...)



- Définir **la nature des activités** autorisées ou interdites



- Établir **les règles de construction** (emprise, hauteur, aspect extérieur, ...)

## **1.2. Les documents d'urbanisme**

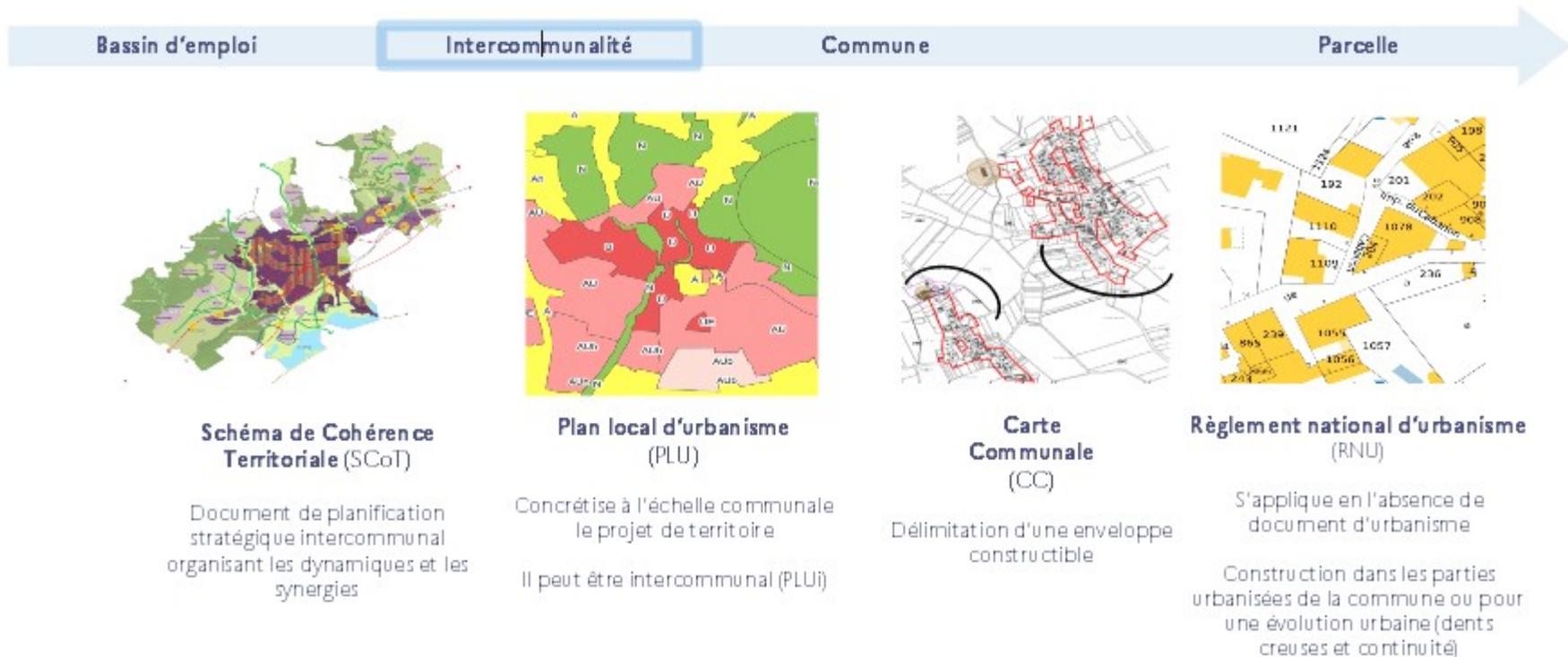
La planification traduit une vision politique dans **un projet de territoire à plus ou moins long terme.**

Plusieurs documents de planification permettent de formaliser ce projet de territoire, à différentes échelles spatiales et temporelles :

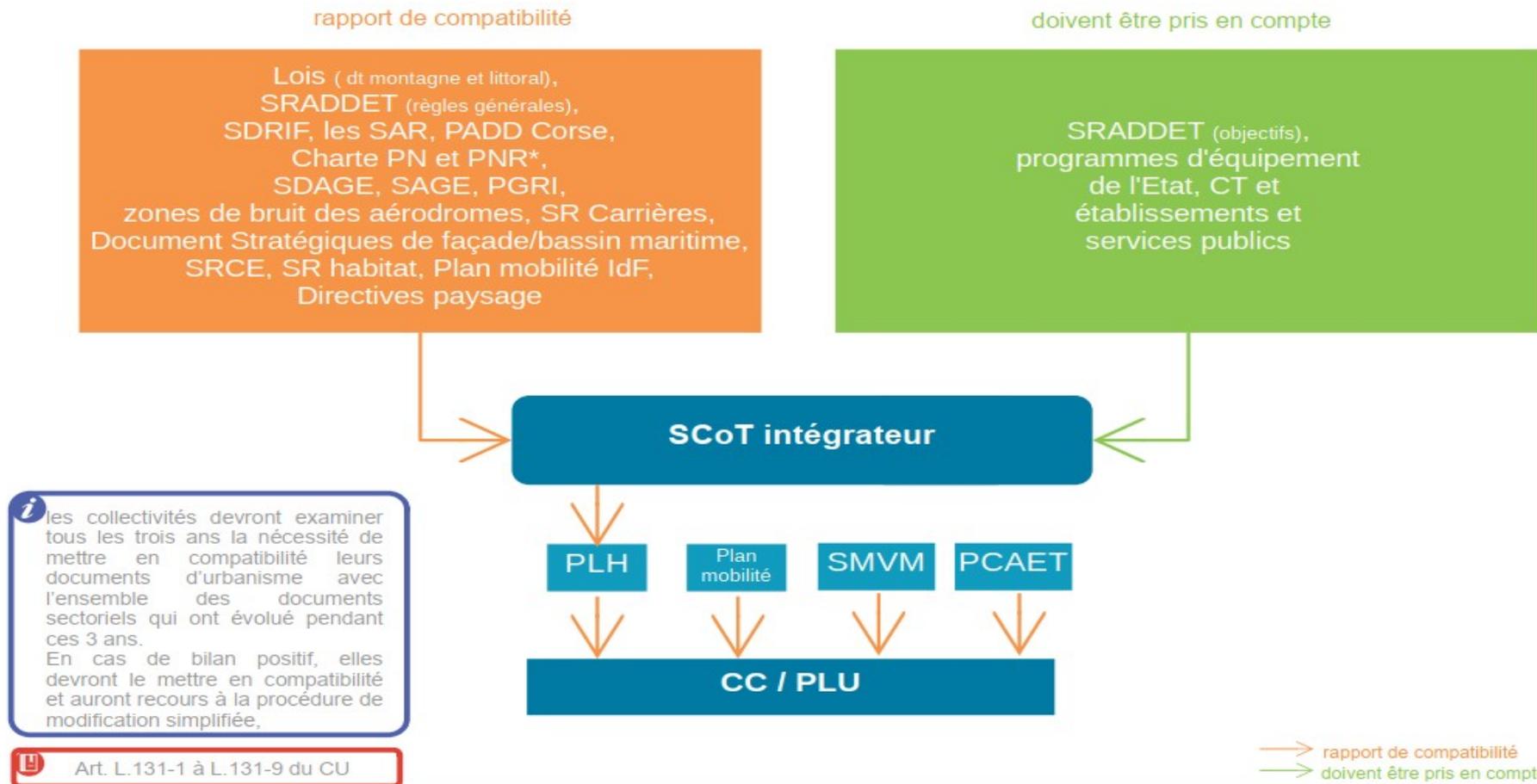
- **le SRADDET**
- **le schéma de cohérence territoriale (ScoT)**
- **le plan local d'urbanisme (PLU)**
- **la carte communale (CC)**

# 1- Les principes généraux de l'urbanisme

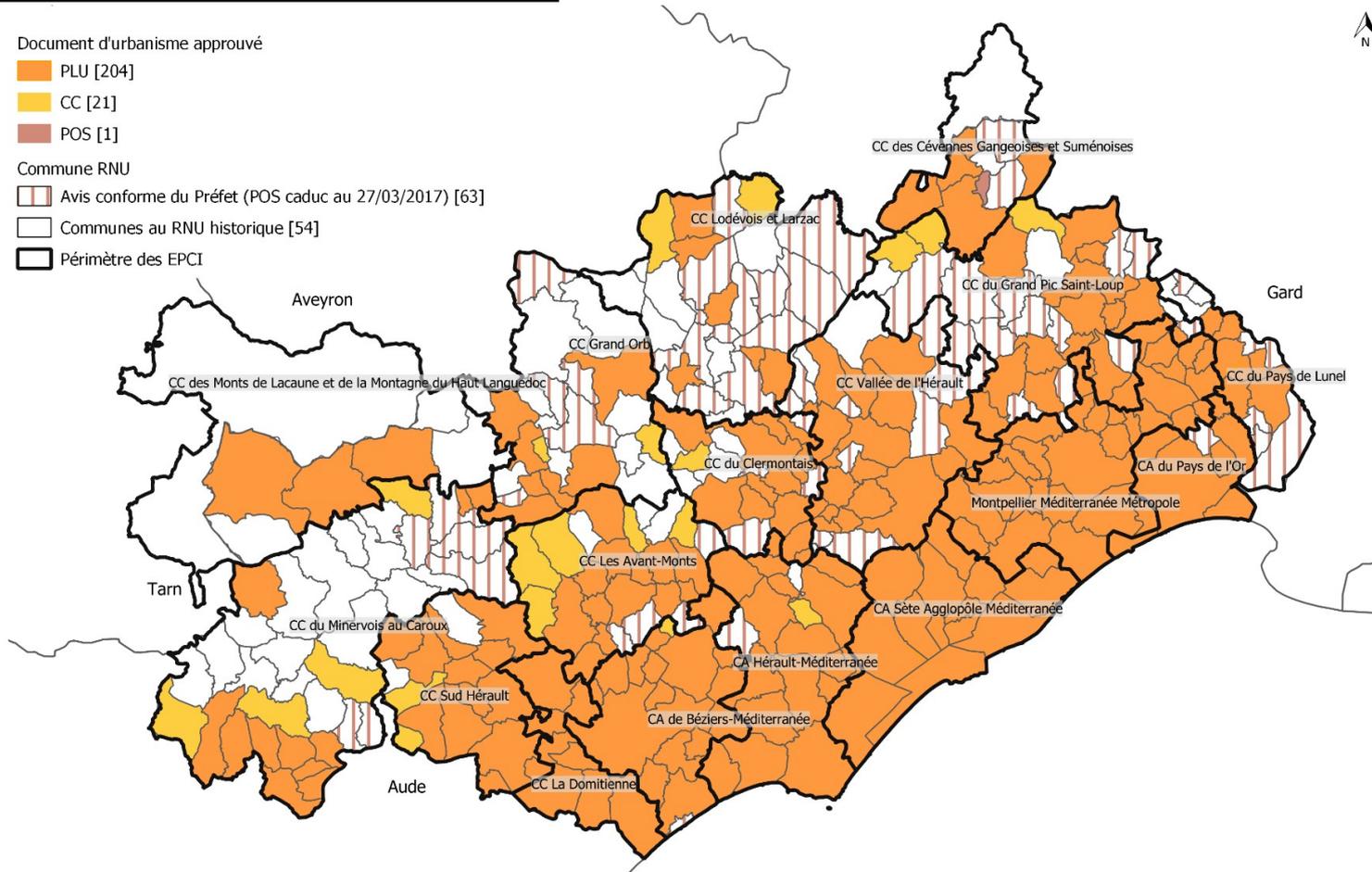
## 1.2. Les documents d'urbanisme



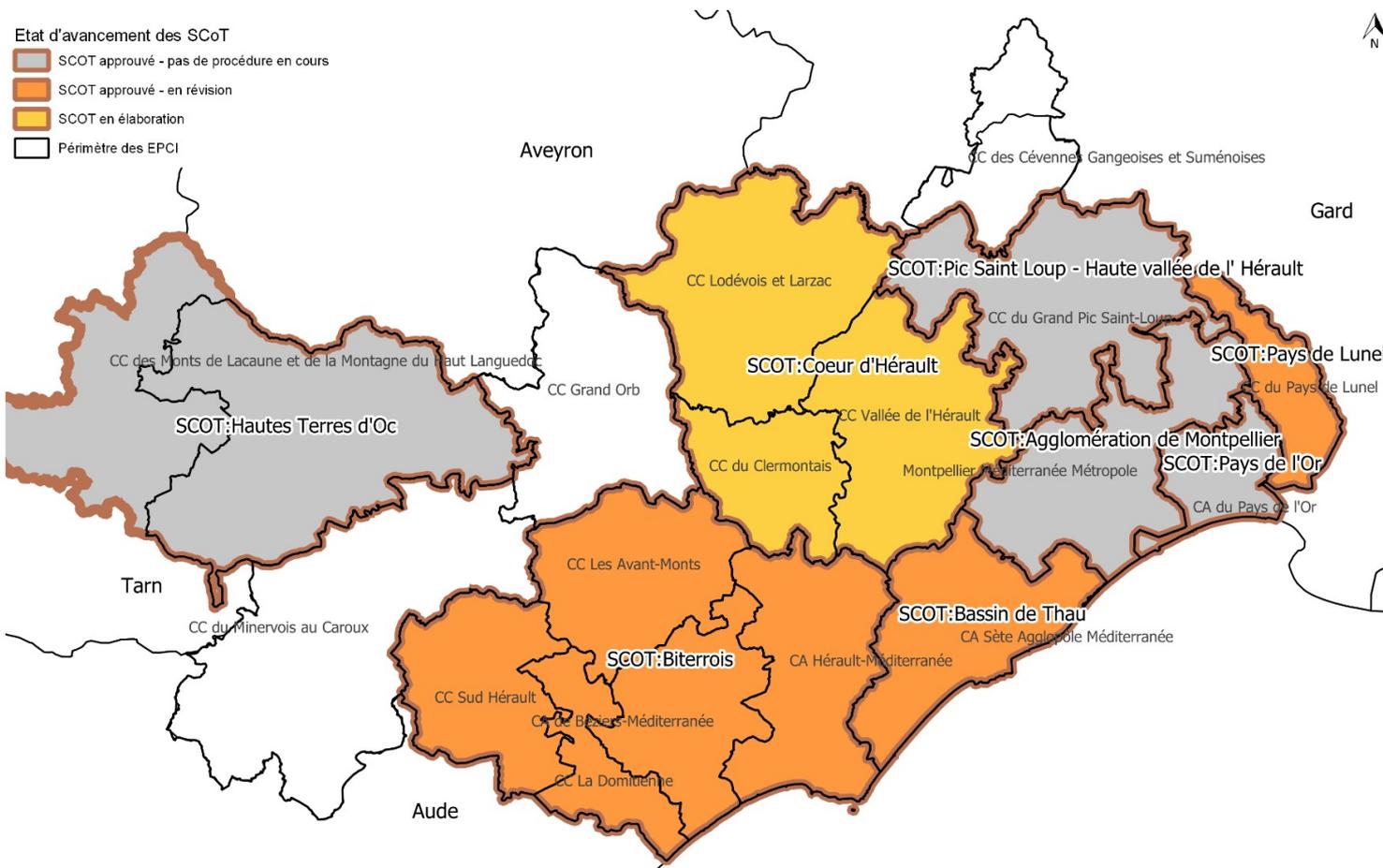
## 1.3. La hiérarchie des normes -schéma des documents d'urbanisme



## 1.3. La situation dans l'Hérault

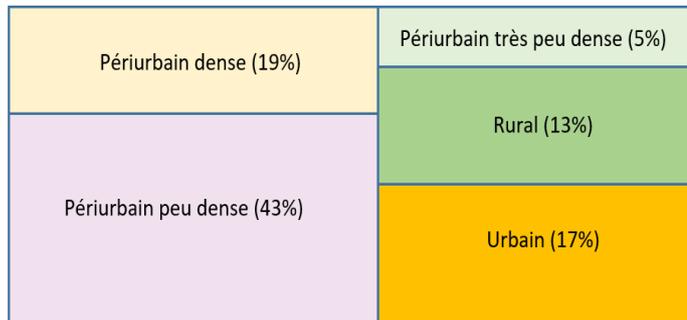


## 1.3. La situation dans l'Hérault



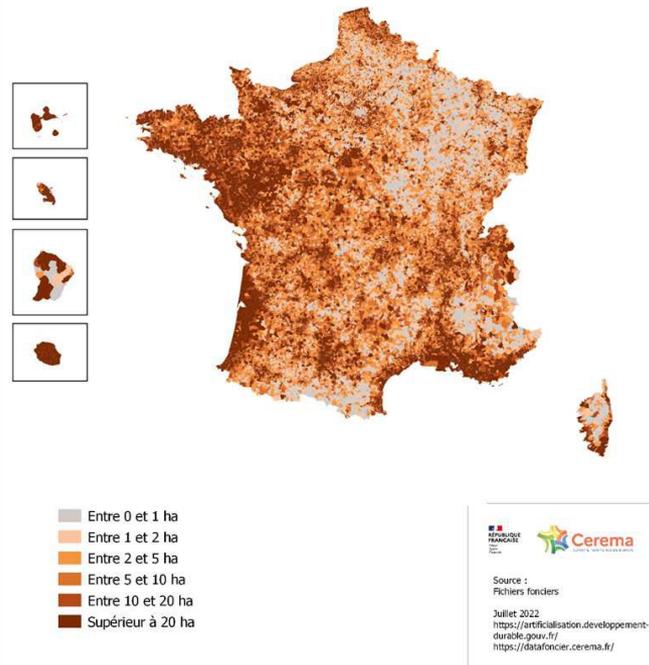
## 2.1. Une artificialisation plus rapide que la croissance de la population

- **20 000 ha/an d'espaces** naturels, agricoles et forestiers consommés chaque année en France, avec une baisse tendancielle.
- La consommation des sols a augmenté **4 fois plus vite que la population** ces vingt dernières années.
- **Tous les territoires sont concernés**, majoritairement en secteur détendu (60%), et en particulier le périurbain peu dense.



Répartition de la consommation d'espace 2009-2019 par typologie de commune (Cerema)

Consommation d'espaces NAF\* entre 2009 et 2021



### **2.2. Une artificialisation inégalement répartie sur le territoire**

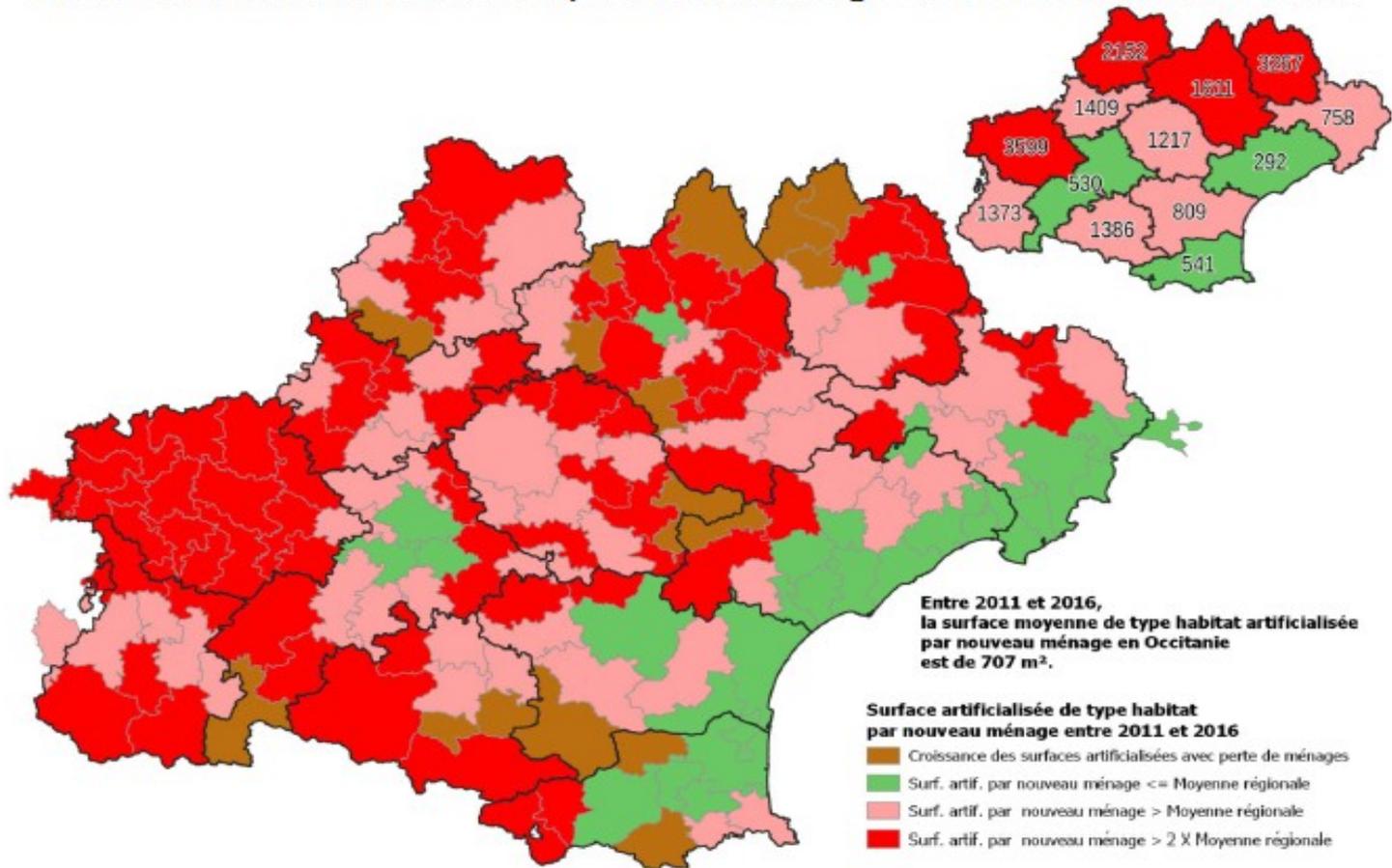
L'Occitanie apparaît comme une des plus grosses consommatrices de surfaces agricoles, naturelles et forestières sur les 10 dernières années au niveau national.

L'artificialisation nouvelle entre 2009 et 2018 est essentiellement le fait de l'habitat, l'artificialisation liée aux activités économiques ne représentant que 20 % des nouvelles surfaces artificialisées.

La surface artificialisée liée à l'habitat pour chaque ménage varie de 292 m<sup>2</sup> dans l'Hérault , à 3 267 m<sup>2</sup> en Lozère et 3 599 M2 dans le Gers.

*Cf Etat des lieux de l'artificialisation en Occitanie 2020 - DREAL OCC*

## Surface artificialisée liée à l'habitat par nouveau ménage entre 2011 et 2016 en Occitanie



### 2.3. Une artificialisation plus rapide que la croissance de la population

Pourquoi l'artificialisation augmente plus vite que la population ?

- Déterminants sociologiques : aspiration des français d'accéder à la propriété de pavillon individuel avec jardin
- Déterminants économiques : spéculation dans les territoires denses qui éloignent les ménages les plus modestes, complexité et coût du recyclage urbain (il est plus facile d'étendre l'urbanisation sur des terres naturelles), plus-value des terrains devenus constructibles
- Déterminants territoriaux : compétition pour accueillir des nouveaux habitants et nouvelles activités

## 2.4. Les conséquences écologiques et socio-économiques de l'artificialisation des sols

### directes

imputables à  
l'artificialisation des sols



Érosion de la biodiversité



Réduction des capacités agricoles  
de l'autonomie alimentaire



Perte des capacités de régulation  
(cycle de l'eau ou du carbone)



Aggravation des inondations



### et indirectes



Surcoûts des voiries et réseaux



Hausse des prix et spéculation foncière



Dépendance à la voiture, congestion, coûts cachés



GES et pollutions (transport, chauffage)



Déprise des centre-villes (logements, commerces)

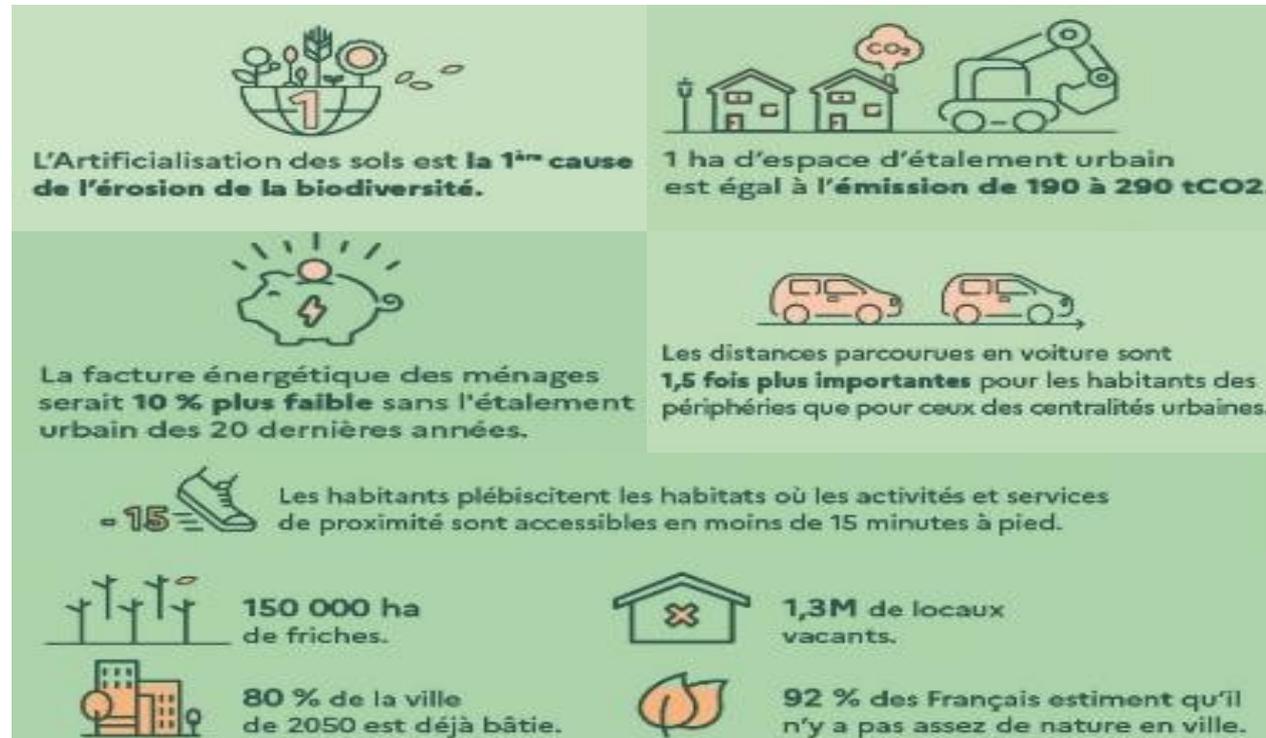


Banalisation des paysages



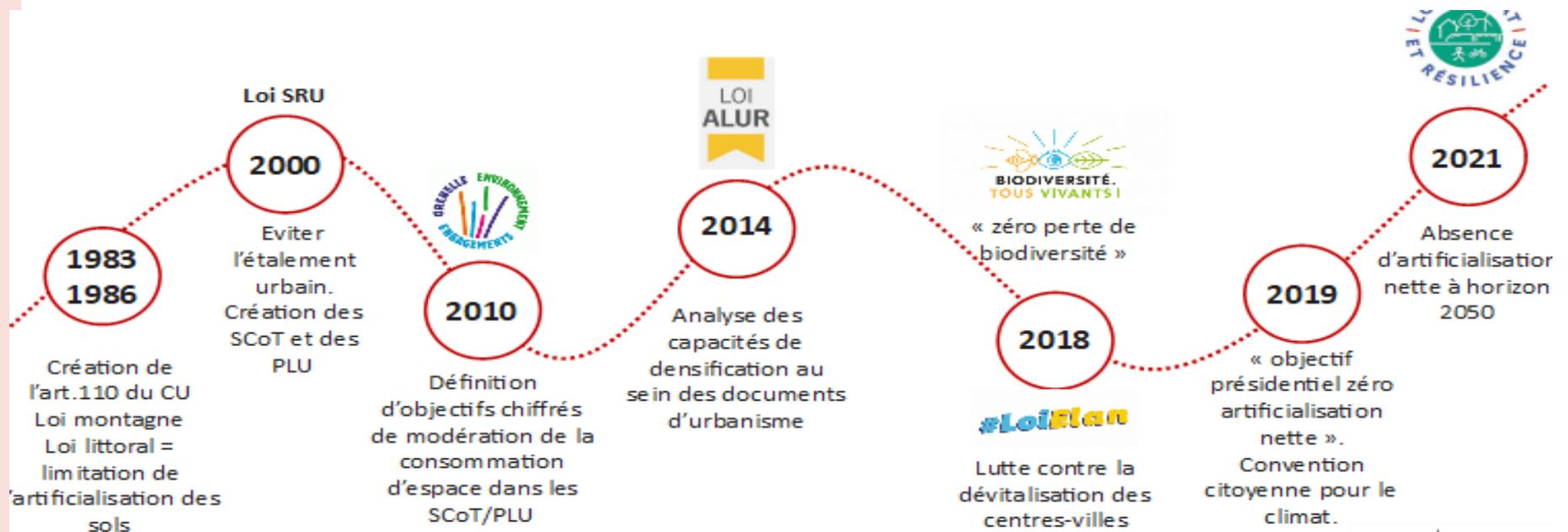
Aggravation du dérèglement climatique

## 2.4. Les conséquences écologiques et socio-économiques de l'artificialisation des sols



## 2.5. Une montée en puissance de la législation

Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est renforcé en matière de lutte contre la consommation d'espace.



### 2.6. La loi CLIRE du 22 août 2021 : un engagement programmatique d'atteindre le Zéro artificialisation nette en 2050 et de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF en 10 ans (2031)

AVANT

Principes:  
Gestion économe de l'espace  
Lutte contre l'étalement urbain

Absence de trajectoire nationale  
(des objectifs de consommation ENAF dans  
les documents de planification et  
d'urbanisme)

Notions non définies réglementairement

APRES

Premiers principes maintenus  
+ Limitation artificialisation des sols

Trajectoire nationale:  
ZAN 2050  
- 50 % conso ENAF 2031 par rapport aux  
10 ans passés (2011-2021)

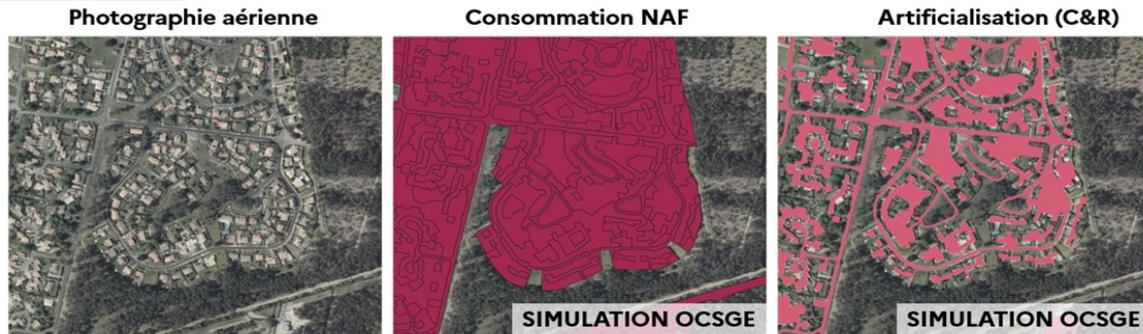
Art.  
194

Définition consommation ENAF

!! à partir de 2031

## D'ici à 2031

- Réduction de la **consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de moitié d'ici 10 ans (2021-2031)** par rapport à la consommation effective observée ces dix dernières années (2011-2021).
- La consommation d'ENAF est définie dans la loi comme la « création ou l'extension effective d'espaces urbanisés » (= étalement urbain).



## A compter de 2031

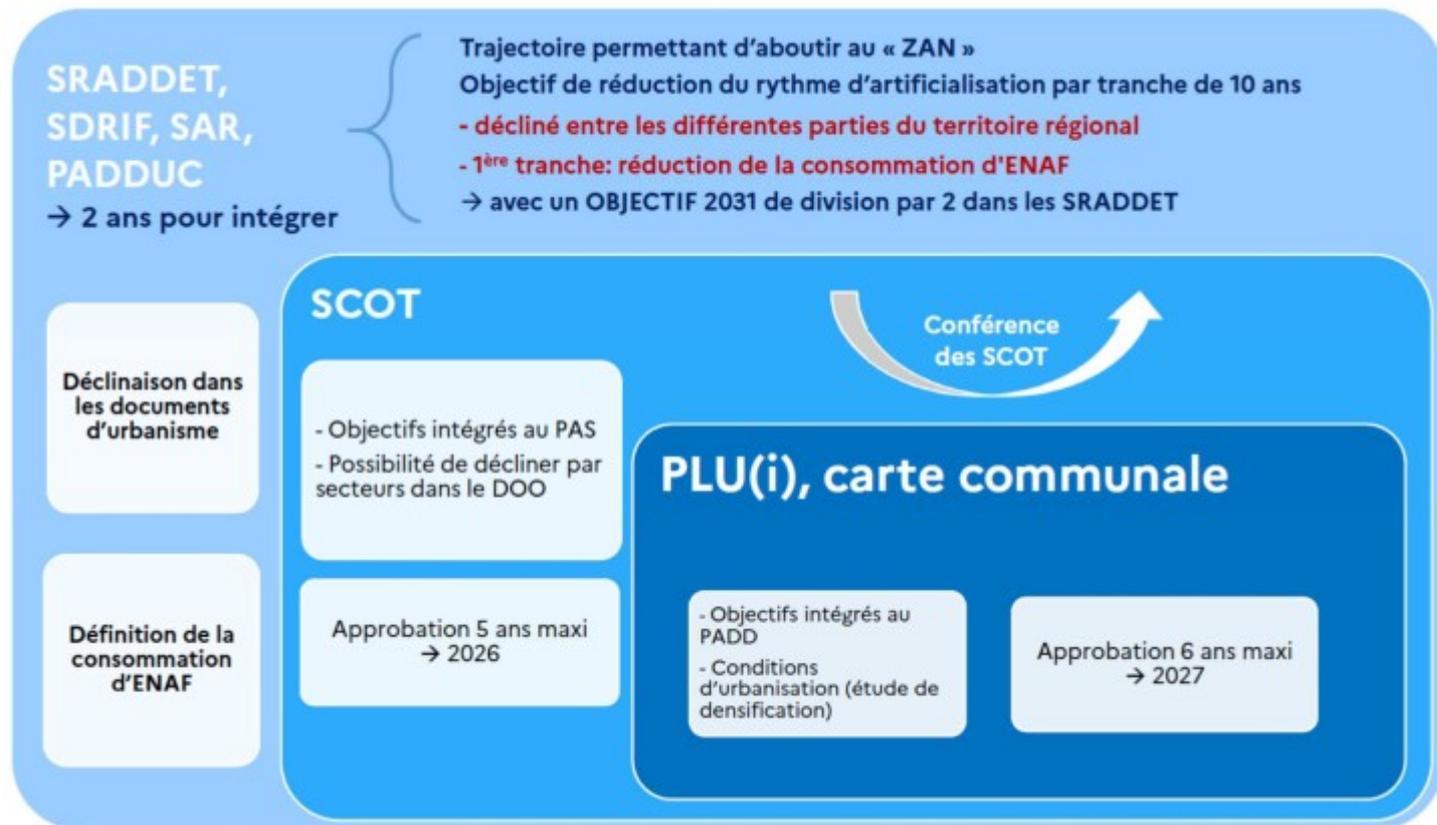
- Atteinte du « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050.
- L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols sur une période donnée à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.
- Le décret 2022-763 du 29 avril 2022 précise la nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées (y compris au sein de l'espace urbanisé).

## Définition de l'artificialisation des sols

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

« La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. »

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.



### Conséquences de la non-intégration du ZAN :

#### Février 2024 dans les SRADDET

À défaut objectif de réduction uniforme (-50% pour tous les SCOT, ou à défaut les PLU-i / cartes communales).

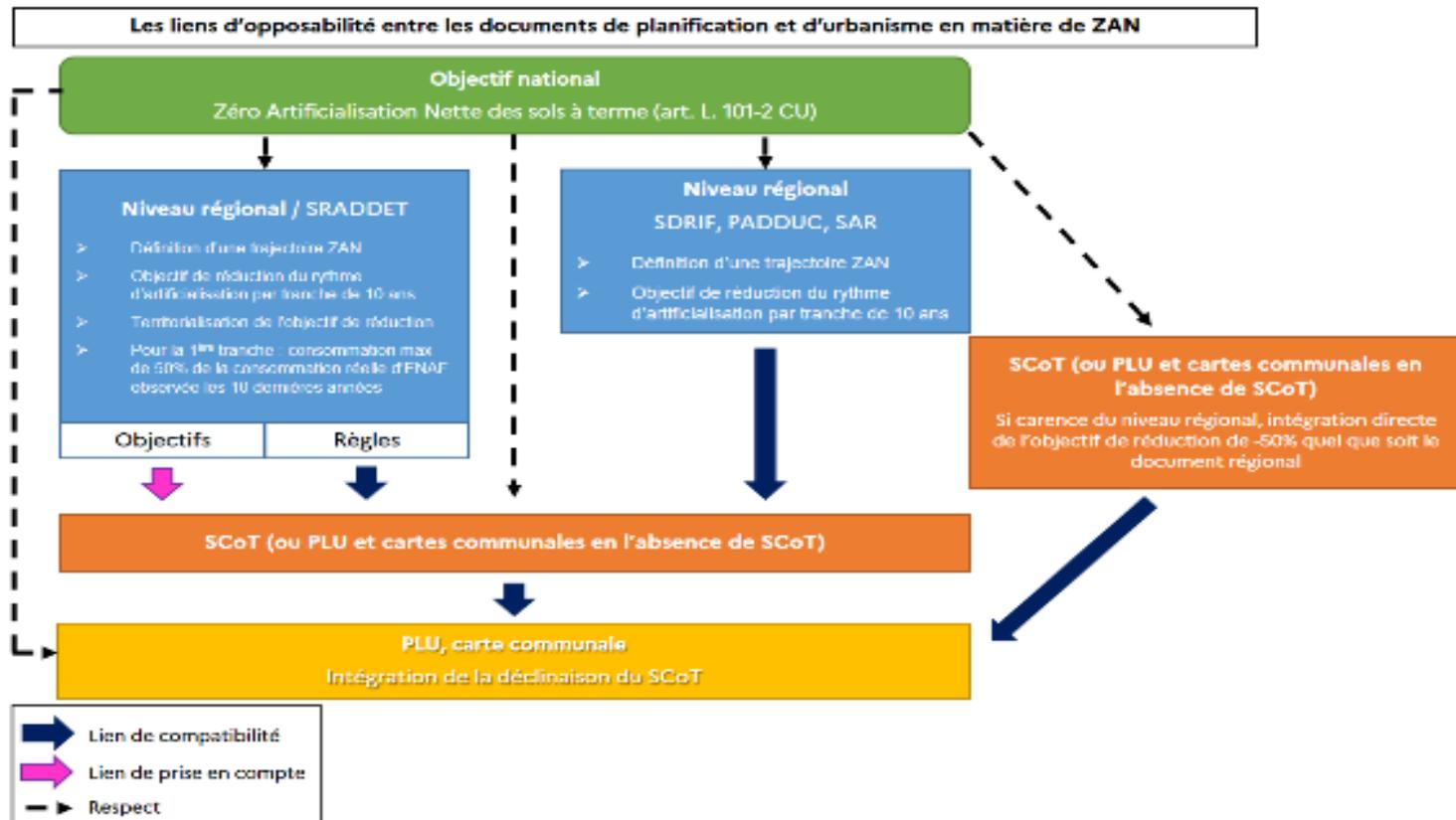
#### Août 2026 dans les SCOT

A défaut les ouvertures à l'urbanisation sont suspendues

#### Août 2027 dans les PLU

A défaut aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée, dans une zone à urbaniser du PLU ou dans les secteurs de la CC où les constructions sont autorisées.

## La hiérarchie des normes sous l'angle du ZAN



## 2.7. Autres apports de la Loi CLIRE relatifs à l'aménagement commercial

### 1) Principe général d'interdiction des nouvelles surfaces commerciales artificialisantes :

- sauf projets de **moins de 10 000m<sup>2</sup>** en continuité d'urbanisation répondant aux besoins du territoire ET à un des 4 critères définis par la loi (compensation par désartificialisation / insertion dans Secteur ou centralité identifié d'un DOO de SCOT ou au sein d'une ZAC de PLUi entrés en vigueur avant la loi..)
- **Projets entre 3000 et 10 000 m<sup>2</sup>** : dérogation accordée après **avis conforme du préfet**

### 2 ) Mesures liées aux ZAE : (industrie, commerce, tertiaire, artisanat, tourisme, portuaire, aeroportuaire)

- Obligation de suivi : inventaire **tous les 6 ans** avec état parcellaire, occupants, analyse de la vacance ; transmission au SCOT, à la commune ou EPCI compétent en urba.
- Actualisé tous les 6 ans. Engagé sous 1 an, finalisé dans 2 ans

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le SCOT

Le SCOT :

- **analyse la consommation de l'espace sur les dix années qui précèdent son arrêt**

Renforcement de ce volet du rapport de présentation et de la justification des choix, décompte ZAN (2011-2021 demandé)

**L'observatoire national de l'artificialisation** met à disposition gratuitement :

Dès maintenant les données de consommation d'ENAF à l'échelle communale à partir des données fiscales (fichiers fonciers)

D'ici fin 2024 les données d'occupation des sols à grande échelle - OCSOL GE – qui permettront d'estimer l'artificialisation nette des sols conformément à la nomenclature applicable à partir de 2031

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73dd463191e84e7111a1b639>

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le SCoT

Extrait SCOT Pays de Lunel

### 7.1.1 Les évolutions nettes de l'occupation du sol

Pays de Lunel	2008	2019	Evolution 2008 -2019		Evolution annuelle 2008 -2019	
	ha	ha	ha	%	ha	%
Territoires artificialisés	2388	2691	303	12,7%	27,5	1,09%
Territoires agricoles	10199	9837	-362	-3,5%	-32,9	-0,3%
Forêts et milieux semi-naturels	2553	2639	86	3,4%	7,8	0,3%
Zones humides et milieux associés	371	343	-28	-7,5%	-2,5	-0,7%
Surfaces en eau	256	257	1	0,4%	0,1	0,04%

Entre 2008 et 2019, les territoires artificialisés ont progressé de 303 ha en 11 ans, soit une évolution de +12,7%, ce qui correspond à un rythme annuel moyen de +27,5 ha. La progression annuelle moyenne des territoires artificialisés est donc de +1,09% sur le SCoT.

# 3- La lutte contre la consommation d'ENAF : les outils du SCOT

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le SCOT

Extrait SCOT Pays Coeur d'Hérault  
arrêté le 12/07/2022

Indicateurs	Consommation passée 2009-2020 (Source : portail de l'artificialisation et analyse TERCIA)	
	Nombre total	Rythme annuel
<b>Croissance démographique</b>		
<b>Accroissement de population</b>	14 146	1 286
<b>Consommation d'espace sur la période</b>	Surface en ha	Rythme annuel
<b>Urbanisation globale (ha)</b>	705	70,5
<i>Dont Habitat</i>	448	44,8
<i>Dont Activités économiques</i>	119	11,9
<i>Dont Espaces mixtes/ Vocation indéterminée</i>	138	13,8
<b>Nature des espaces consommés</b>	Surface en ha	Rythme annuel
<b>Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (ENAF)</b>	<b>654,1</b>	<b>59,5</b>
<i>dont espaces agricoles</i>	477,5	43,4
<i>dont espaces naturels et forestiers</i>	176,6	16,1
<b>Espaces libres urbains/ Dents creuses</b>	<b>50,7</b>	<b>4,6</b>
<b>Empreinte foncière moyenne par habitant (consommation d'ENAF)</b>	Empreinte foncière en m <sup>2</sup> /hab.	
<b>Toutes vocations</b>	<b>462,4 m<sup>2</sup>/hab</b>	
Habitat	289,2 m <sup>2</sup> /hab	
Activités	79,0 m <sup>2</sup> /hab	
Autres : Infrastructures / équipements/ mixtes...	94,2 m <sup>2</sup> /hab	

Répartition par EPCI	Consommation passée 2009-2020 des ENAF	
	Consommation ENAF (ha)	Rythme annuel
<b>CC du Clermontais</b>	164,2	14,9
<b>CC du Lodévois et Larzac</b>	175,8	16,0
<b>CC de la Vallée de l'Hérault</b>	314,1	28,6

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le SCOT

Le rapport de présentation (justification des choix) présente une analyse des secteurs dans lesquels les PLU doivent déterminer les secteurs de densification et de mutation



Figure 6 - Exemple de division parcellaire en tissu résidentiel (en jaune parcelle mère et en rouge parcelle divisée)

### Extrait SCOT Pays de Lunel

#### Résultats de l'analyse des potentiels fonciers

Concernant les disponibilités foncières dédiées à l'habitat, l'observatoire et la concertation font ressortir 55,4 ha de disponibilités en non bâti, 81,6 ha en potentiellement divisible et 3,5 ha en très peu bâti.

	Non bâti (ha)	Potentiellement divisible (ha)	Très peu bâti (ha)
Cœur d'agglomération	25,2	24,3	0,7
Lunel, ville motrice	18,1	17,8	0,7
Pôles relais	7,1	6,8	0,0
Pôles d'équilibre	11,6	24,5	2,2
Communes de proximité	18,6	32,4	0,6
<b>SOMME</b>	<b>55,4</b>	<b>81,6</b>	<b>3,5</b>

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le SCOT

Le Projet d'Aménagement Stratégique « œuvre en faveur d'une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols » L.141-3

Le Document d'Objectifs et d'Orientations : « définit les orientations générales de l'organisation de l'espace {...} il repose sur la complémentarité entre {...} les transitions énergétique et écologique par une lutte accrue contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique »

La lutte contre la consommation d'ENAF est transversale dans le contenu du DOO et doit être prise en compte dans les 3 piliers obligatoires :

- Définition des activités économiques artisanales commerciales et agricoles
- Offre de logement, implantation des grands équipements et services et organisation des mobilités
- Transition écologique et énergétique

## 3.1.

Le DOO du SCoT :

=> **détermine des objectifs chiffrés de consommation économe d'ENAF , de densité minimale**

Différents types de chiffrages : % , seuils ... selon les thèmes

Déclinaison par tranches de 10 ans

Détail par type de consommation foncière et si possible par secteurs géographiques / niveau de l'armature urbaine du SCOT

Extrait PADD et DOO du SCOT Pays de Lunel

### **Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

Le SCoT prévoit la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui constituent des ressources non renouvelables, véritables biens communs territoriaux. Pour y parvenir, il fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 50% environ.

P.1

L'application du principe d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels et agricoles est assurée de la façon suivante : le potentiel maximal de consommation d'espaces agricoles et naturels et forestiers est fixé à 204 ha en extension pour les 21 ans de mise en œuvre du SCoT à horizon 2040 (avec un TO établi en 2019). Pour autant, l'ensemble des projets en extension et au sein des enveloppes urbaines représentent un potentiel maximum de consommation d'espaces de 232 ha répartis de la manière suivante : 97 ha pour l'habitat, 45 ha pour l'accueil d'activités économiques, 53 ha pour les équipements, 25 ha pour les infrastructures, 2 ha pour l'extraction de matériaux et 10 ha pour les bâtiments agricoles.

# 3- La lutte contre la consommation d'ENAF : les outils du SCOT

Tableau 15 : Objectif chiffrés de consommation d'espace par secteurs géographique (découpage territorial) et part de la consommation des ENAF

Découpage territorial	Consommation d'espace à vocation d'habitat à l'horizon 2040		Consommation d'espace dédiée aux activités économiques à l'horizon 2040		Consommation infrastructures et équipements	Consommation d'espace totale 2040		Part des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la consommation globale
	Densification dans les EUE	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Densification dans les EUE	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Densification dans les EUE	Espaces naturels, agricoles et forestiers	
<b>Composantes paysagères structurantes</b>								
Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue	90,9	128,1	9,0	120,2	52,5	100	301	75%
Coteaux agricoles sensibles	50,1	94,9	0,0	15,5	15,1	50	125	71%
Grands Sites	39,6	56,6	0,4	22,3	12,0	40	91	69%
Garrigues et boisements	18,8	24,0	0,6	13,2	6,0	19	43	69%
<b>CC du Clermontais</b>	<b>62,8</b>	<b>97,2</b>	<b>7,0</b>	<b>61,4</b>	<b>40,5</b>	<b>70</b>	<b>199,1</b>	<b>74%</b>
Ville centre (P1)	11,2	27,6	5,0	20,0	15,0	16	62,6	79%
Pôle secondaire (P2)	21,4	11,6	2,0	21,5	12,0	23	45,1	66%
Pôle relai (P3)	2,1	3,1	0,0	6,0	0,7	2	9,8	82%
Pôle de proximité (P4)	7,4	15,1		8,6	4,3	7	28,0	79%
Villages	20,7	39,8	0,0	5,3	8,5	21	53,6	72%
<b>CC du Lodévois et Larzac</b>	<b>30,4</b>	<b>82,0</b>	<b>0,4</b>	<b>39,6</b>	<b>9,6</b>	<b>31</b>	<b>131,1</b>	<b>81%</b>
Ville centre (P1)	13,3	9,1		0,0	3,0	13	12,1	48%
Pôle secondaire (P2)	1,3	2,1	0,4	8,3	1,0	2	11,3	87%
Pôle relai (P3)	2,0	12,0	0,0	22,3	1,7	2	36,0	95%
Pôle de proximité (P4)	4,3	11,7	0,0	3,0	1,3	4	16,0	79%
Villages	9,5	47,1		6,0	2,6	9	55,7	85%
<b>CC de la Vallée de l'Hérault</b>	<b>106,2</b>	<b>124,5</b>	<b>2,6</b>	<b>70,2</b>	<b>35,5</b>	<b>109</b>	<b>230,2</b>	<b>68%</b>
Ville centre (P1)	11,0	12,4	0,0	15,0	4,4	11	31,8	74%
Pôle secondaire (P2)	14,9	21,9	2,6	41,2	6,7	18	69,9	80%
Pôle relai (P3)	21,0	15,4	0,0	12,0	7,7	21	35,1	63%
Pôle de proximité (P4)	18,1	9,5	0,0	0,0	5,2	18	14,7	45%
Villages	41,1	65,3		2,0	11,5	41	78,8	66%
<b>Total SCoTPCH</b>	<b>199,4</b>	<b>303,6</b>	<b>10,0</b>	<b>171,2</b>	<b>85,6</b>	<b>209,4</b>	<b>560,4</b>	<b>73%</b>

Extrait SCOT Pays Coeur d'Hérault  
arrêté le 12/07/2022

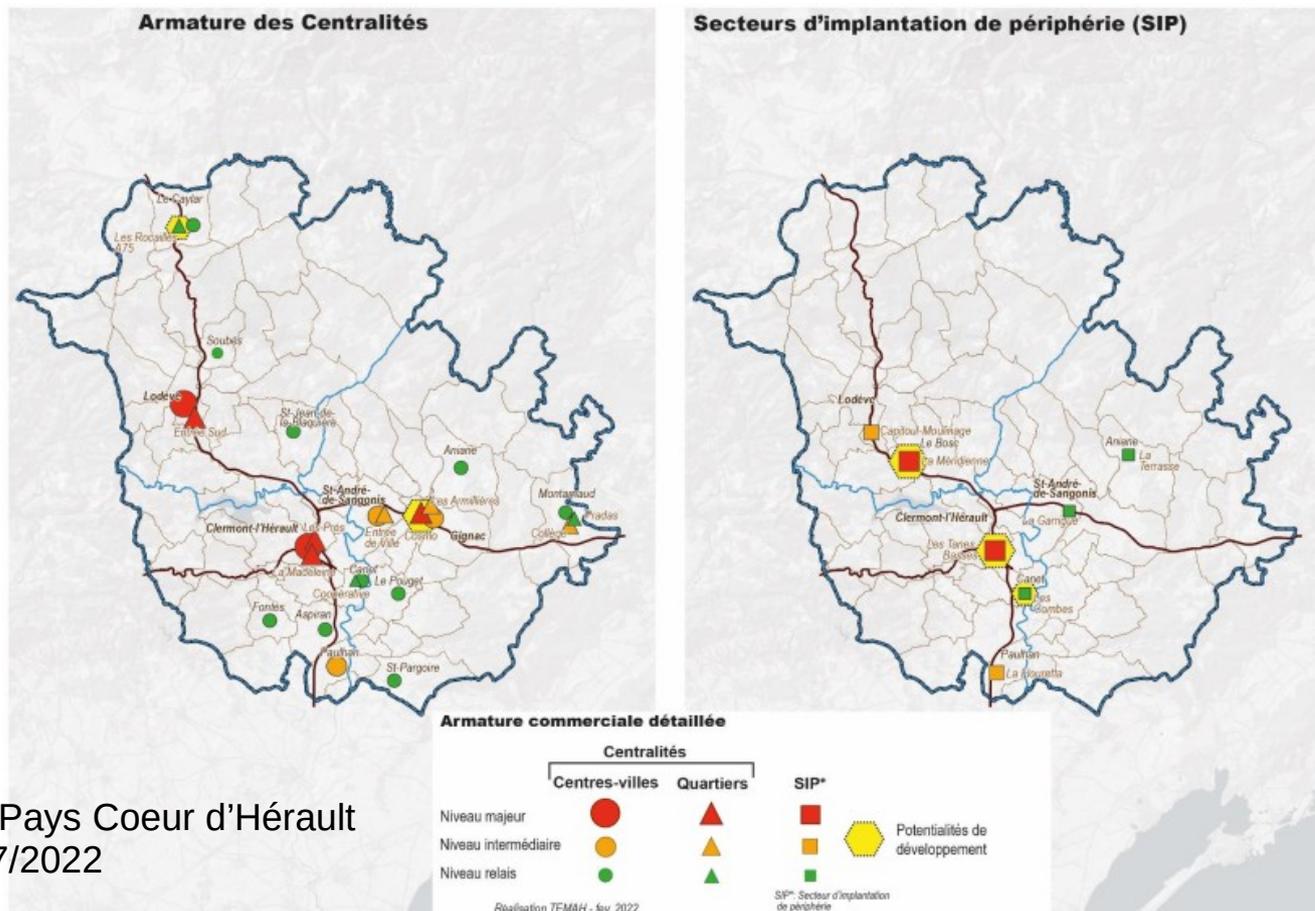
# 3- La lutte contre la consommation d'ENAF : les outils du SCOT

## 3.1.

=> Le DAAC redevient obligatoire avec la loi CLIRE et comprend un volet logistique

Il précise l'armature urbaine du SCOT sur ces volets et fixe des conditions d'implantation pour les équipements commerciaux d'importance et pour les secteurs d'implantation définis.

Extrait SCOT Pays Coeur d'Hérault  
arrêté le 12/07/2022



Carte 1 - Localisations préférentielles des commerces en centralité et en secteur périphérique

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le ScoT :

### **L'effet de l'absence de SCOT : le principe d'urbanisation limitée**

#### Objectifs :

Limiter mitage et étalement urbain

Inciter les communes et leurs communautés à se regrouper pour élaborer des SCOT

#### Principes :

Interdiction d'ouverture à l'urbanisation par les PLU et les cartes communales :

- Des zones AU délimitées après le 1/07/2022
- Des zones agricoles et naturelles
- Pour communes en RNU : gel des secteurs hors des parties actuellement urbanisées de la commune

Dérogation, sous conditions, secteur par secteur sur avis conforme du Préfet après avis de la CDPENAF et avis de la structure porteuse du SCOT

## 3.1. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espaces dans le ScoT

### **L'effet de l'absence de SCOT : le repport d'opposabilité du PLU**

Un mois supplémentaire pour entrée en vigueur du PLU après son approbation si non couvert par un SCOT

Contrôle de légalité renforcé du Préfet en particulier sur la consommation d'ENAF prévue par le PLU

## 3.2. Les outils de diagnostic et d'action en faveur de la lutte contre la consommation d'espace dans le PLU

### Dans le rapport de présentation

- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 années précédant l'arrêt du PLU

Plusieurs autres décomptes sont nécessaires : par rapport au SCOT si existant , sur la période de référence du ZAN (2011-2021)

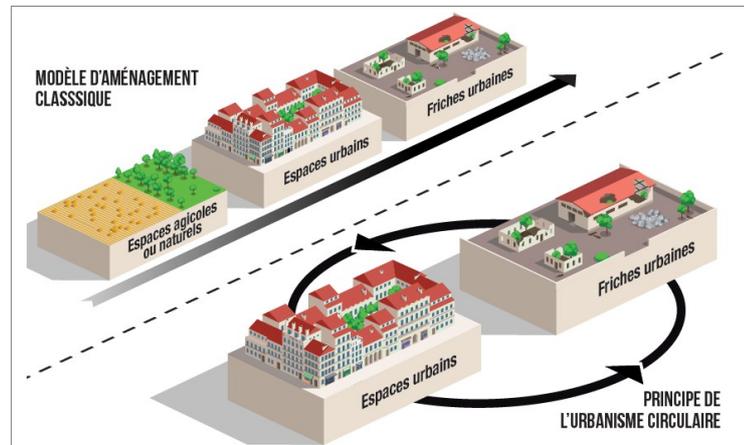
- Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
- Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

## Mobiliser en priorité le foncier bâti dans les espaces urbains existants (mutation)

Il s'agit de promouvoir un urbanisme qui recycle le foncier (urbanisme circulaire) :

- ✓ **Transformation de l'existant** (réaménagement, agrandissement, surélévation)
- ✓ **Démolition/reconstruction** (exemple : une friche industrielle en programme de logements)

=> Appel à projets « Fonds Friches » puis mesure « recyclage des friches » du Fonds Vert



## Mobiliser en priorité le foncier bâti dans les espaces urbains existants (mutation)

A cela s'ajoute :

- en tissu urbain :

la résorption de la vacance

le comblement des dents creuses

- en tissu péri-urbain :

l'intensification

la division parcellaire (BIMBY)



## 3.2 Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD :

- **définit les orientations générales des politiques d'aménagement** et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**  
Traduction de la réalisation des objectifs de réduction fixés par le SCOT
- **justifie l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées** (apport Loi Clire)

Au-delà, le PADD est une opportunité pour inscrire pour les 10 prochaines années des orientations visant des principes d'aménagements comme celui de contenir le développement urbain dans le tissu urbain existant, ou de donner la priorité au renouvellement urbain avant l'extension, de favoriser la densité ...

# 3- La lutte contre la consommation d'ENAF : les outils du PLU

## LÉGENDE:

### Développement urbain

- Secteur potentiel pour le développement de l'habitat principalement
- Secteur potentiel pour le développement d'activités principalement
- Secteur potentiel pour le développement d'équipements et de services principalement
- Limite d'urbanisation à définir
- Limite d'urbanisation à ne pas franchir
- Coupures d'urbanisation à maintenir
- Pôle de services et d'équipements en structuration à soutenir



Projet de PADD du PLU de Clermont-l'Herault



Source : données SIG - CCC

PADD du PLU Sud Hérault  
approuvé le 24/01/2023



## Pérenniser l'attractivité du territoire et favoriser un développement équilibré, adapté aux spécificités locales et aux communes qui le composent

Agir sur les caractéristiques du parc de logements et le potentiel de renouvellement urbain

- Diversifier l'offre en logements et les formes urbaines pour faciliter les parcours résidentiels et favoriser l'économie d'espaces
- Mettre en œuvre les conditions favorables à la valorisation du potentiel mutable ou de rénovation urbaine identifié

Pérenniser la qualité de l'offre en équipements et services

- Œuvrer pour le maintien des équipements scolaires menacés
- Anticiper et prendre en compte les besoins liés au vieillissement des populations
- Renforcer et compléter le panel d'équipements dans le domaine de la santé
- Développer les équipements et services en lien avec la petite enfance

Compléter et structurer l'offre en équipements de loisirs

- Entreprendre la reconquête/la valorisation des coins de baignade
- Favoriser la mise en place d'une salle culturelle intercommunale dédiée aux grands événements

Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité

- Améliorer le réseau « modes doux » existant ou en cours de réalisation, en identifiant de potentielles voies douces supplémentaires
- Participer à l'amélioration du réseau routier
- Conforter l'axe RD612 et appuyer sa mutation vers celle d'un support de découverte du territoire
- Se laisser l'opportunité de relancer le projet de halte touristique à Fontjun
- Qualifier ou requalifier les entrées de ville fragilisées ou banalisées

## 3.3. Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

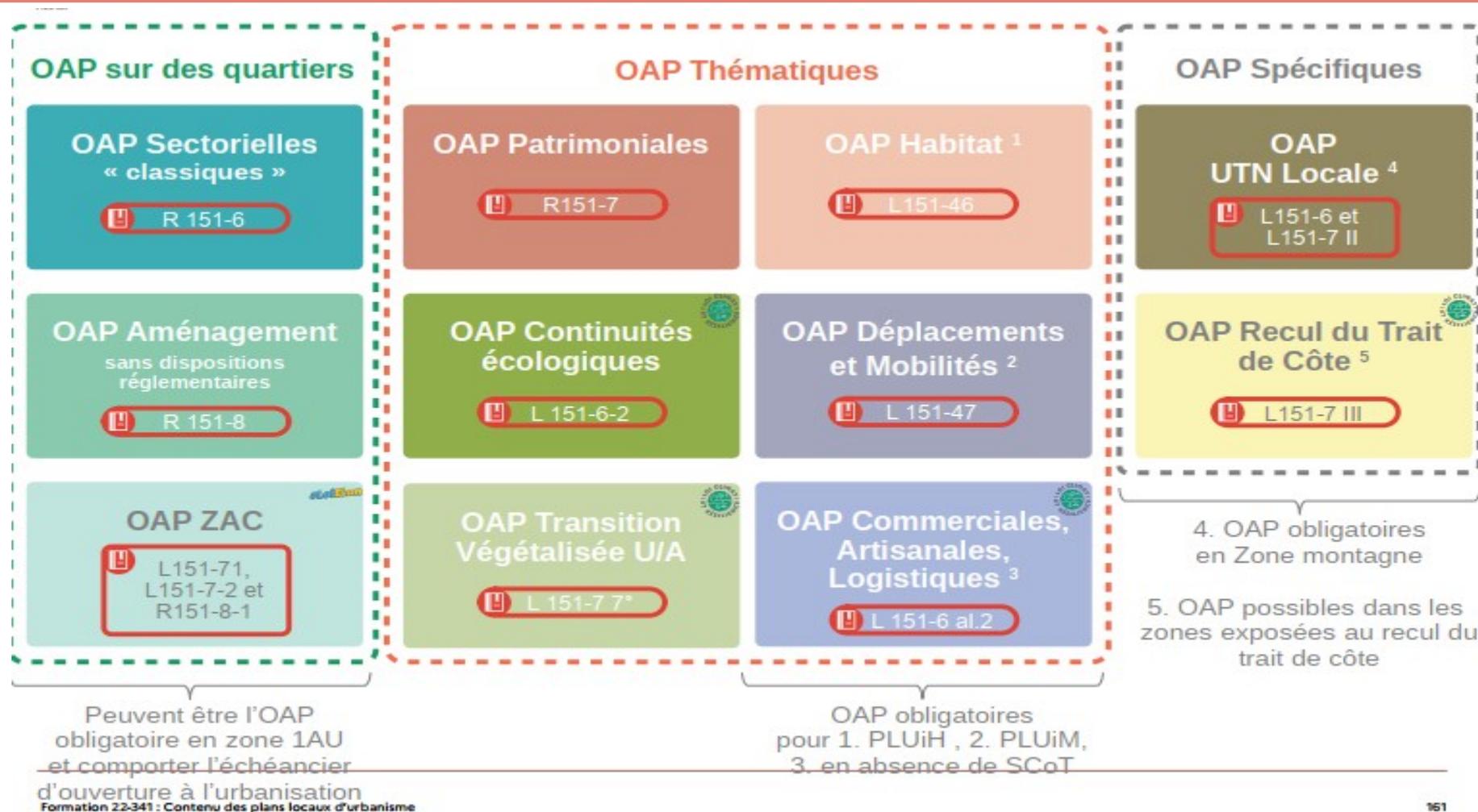
Les OAP permettent une véritable réflexion préalable sur l'aménagement de la zone concernée et donc sa consommation d'espace : forme urbaine recherchée, inscription dans le site et le paysage créé, densité. = urbanisme de projet

Elles portent sur un secteur à aménager (= sectorielles) ou sont thématiques (« mobilités »).

Elles peuvent **définir les intentions d'aménagement qualitatives et des actions** pour permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification. Elles sont obligatoires dans les zones AU et pour les équipelents commerciaux en l'absence de SCOT.

Renforcement par la loi CLIRE : **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants pour maîtriser le rythme de leur urbanisation.

# 3- La lutte contre la consommation d'ENAF : les outils du PLU



PLUi Sud Hérault approuvé  
le 24/01/2023

OAP sectorielle Capestang  
« cave »

## ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Logement
-  Logement / équipement public
-  Equipement public
-  Petits commerces et parvis
-  Gendarmerie ( rénovation/extension)
-  Principe d'alignement des façades

## ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  principe de voie
-  Principe de cheminement
-  Principe d'accès
-  Stationnement public

## PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Espace végétalisé à conserver/créer
-  Parc / aire de jeux
-  Percée visuelle



## 3.4. Dans le règlement

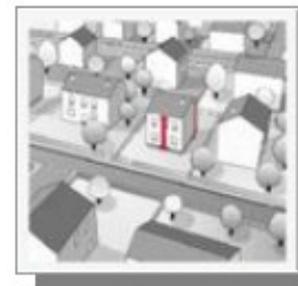
Le règlement :

- délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A) à protéger ;
- et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones U, AU, A et N

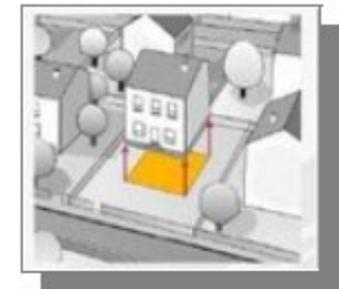
Le règlement **détermine les conditions de la densité et de la réduction de la consommation d'espace** par la combinaison des leviers réglementaires suivants :



**L'implantation des constructions**



**La hauteur des constructions**



**L'emprise des constructions**

Une plus grande densité (bonus de 30 % de constructibilité) est permise dans les friches et une densité minimale peut être fixée dans les ZAC (apports Loi CLIRE)

# 3- La lutte contre la consommation d'ENAF : les outils du PLU

Pour optimiser le foncier disponible dans les secteurs déjà bâtis, il est possible de :

- **imposer**, dans des secteurs délimité au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, **une densité minimale de constructions** ;
- **fixer**, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, **un nombre maximal d'aires de stationnement** pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ;
- **prévoir, sous certaines conditions** :
  - des secteurs situés dans les zones U à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé ;
  - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible ;
  - en zones U ou AU, un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;

## LES CINQ CAUSES MAJEURES de l'érosion de la biodiversité identifiées par l'IPBES



### Les changements d'usage des terres et de la mer

la destruction  
et la fragmentation  
des milieux naturels  
liées, notamment,  
à l'urbanisation  
et au développement  
des infrastructures  
de transport, aux  
changements d'usage  
des terres et les ruptures  
de continuités, etc



### L'exploitation directe de certains organismes

la surexploitation  
d'espèces sauvages :  
supêche, déforestation,  
braconnage...



### Le changement climatique

qui peut s'ajouter  
aux autres causes  
et les aggraver.  
Il contribue à modifier  
les conditions de vie des  
espèces, les forçant  
à migrer ou à adapter  
leur mode de vie,  
ce que toutes ne sont  
pas capables de faire



### La pollution des eaux, des sols et de l'air,

mais aussi les pollutions  
lumineuse ou phonique



### La propagation d'espèces exotiques envahissantes

## 4.1. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

Dans le RP des PLU à minima :

profil environnemental , analyse de l'état initial de l'environnement et évaluation des incidences du PLU / SCOT et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

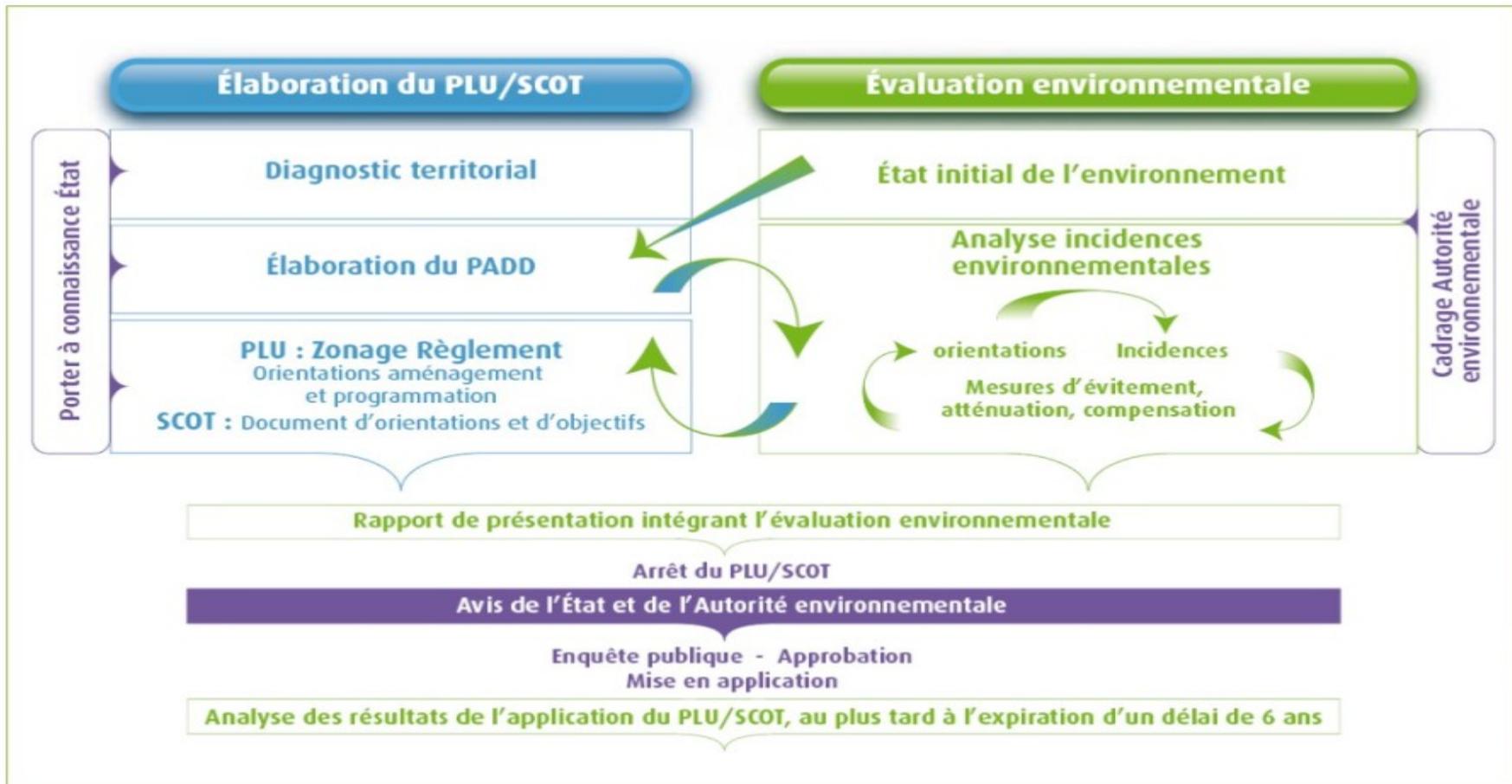
### **Renforcement de la soumission des DU par décret 13/10/2021 en application loi ASAP**

- SCOT : toute élaboration ou révision
- PLU : Toute élaboration, les révisions si territoire avec une partie Natura 2000 ou changement des orientations du PADD ou réduction d'un ENAF , EBC ou ouverture d'une zone AU de plus de 6 ans

EE est proportionnée, itérative, territorialisée, rétrospective et prospective

Objectifs d'une prise en compte opérationnelle de l'environnement et de vérifier l'absence d'enjeux redhibitoires sur les secteurs de développement

## 4.1 Le rôle de l'évaluation environnementale



## 4.2. Le SCOT

=> Rapport de présentation et évaluation environnementale : Analyse les impacts des projets et extensions d'urbanisation projetées et déploie la séquence Eviter Réduire Compenser

=> Projet d'Aménagement Stratégique : Favorise les transitions écologique, énergétique et climatique : protège les espaces ressources, intègre sols, air et eau dans les aménagements

=> Document d'Orientations et d'Objectifs : Définit les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau (condition impérative d'accueil des nouvelles populations)

Apport Loi CLIRE : définition possible de zones préférentielles de renaturation

Extrait du SCOT  
du Pays de Lunel  
approuvé le 9  
février 2023

## Orientation 1.4 Objectifs de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels et de la biodiversité : la trame verte et bleue (tvb)



### Rappel des objectifs du PADD

- > Assurer la protection et conforter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- > Protéger les continuités aquatiques et les espaces associés
- > Préserver milieux ouverts et les espaces boisés
- > Maintenir une mosaïque agricole favorable à la biodiversité
- > Réintroduire de la nature en ville
- > Préserver et gérer efficacement les ressources naturelles
- > Encourager les économies d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables
- > Anticiper et ne pas aggraver les risques naturels

Les espaces agricoles, naturels, forestiers et aquatiques forment un réseau qui maille le territoire du Pays de Lunel et qui permet aux espèces d'effectuer les déplacements nécessaires à la réalisation de leur cycle de vie. La trame verte et bleue joue ainsi un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et de la qualité de vie, et assure également de multiples fonctions : paysagères, agricoles, récréatives, sociales, culturelles, de régulation des risques et du climat.

En cohérence avec le SRADDET et les SCoT voisins, le SCoT du Pays de Lunel identifie une trame verte et bleue composée de réservoirs de biodiversité, de milieux ouverts, d'espaces boisés, de zones humides, de corridors écologiques potentiels et de continuités aquatiques, d'une mosaïque agricole favorable à la biodiversité et d'espaces de nature en ville.

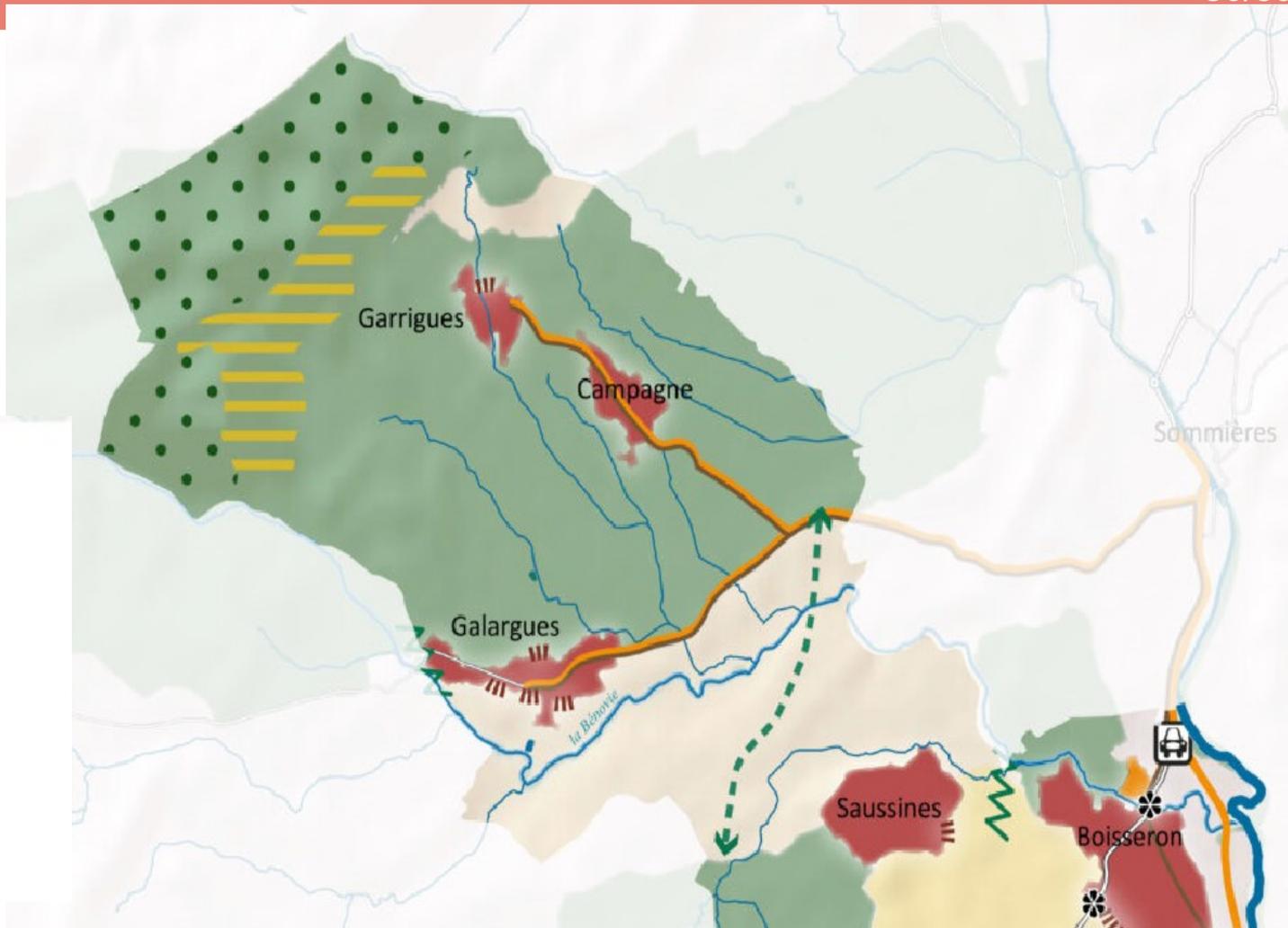
Ces espaces de grande qualité écologique sont constitués de milieux naturels, agricoles, aquatiques et de zones humides fonctionnelles. Les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT reprennent les espaces pointés dans le SRADDET sur le Pays de Lunel, et correspondent pour le Pays de Lunel aux sites Natura 2000, aux secteurs d'inventaire ZNIEFF de type 1, aux zones humides, ainsi qu'aux propriétés du Conservatoire du Littoral.

Les milieux ouverts sont des milieux remarquables de végétation sèche typiques des milieux méditerranéens que l'on retrouve en garrigues : pelouses sèches, garrigues basses. Ces écosystèmes spécifiques sont porteurs d'une grande richesse écologique directement liée à

Extrait du SCOT  
du Pays de Lunel  
approuvé le 9  
février 2023

## Les continuités écologiques

- Les réservoirs de biodiversité
- Les zones humides
- La mosaïque agricole
- Les milieux ouverts
- Les milieux boisés
- Les espaces ordinaires
- Les corridors écologiques
- Les continuités aquatiques
- Les coupures d'urbanisation



## 4.3 Les Outils du PLU :

Le zonage peut avoir un effet notable sur la biodiversité, les milieux naturels, les continuités écologiques, et leurs fonctionnalités grâce à :

- la délimitation des zones (en termes de surface, de localisation)
- la façon dont est gérée la transition entre les zones U et AU et les zones A et N
- Les constructions, installations et aménagements autorisés en zones A et N

Par définition, **les zones A ne peuvent admettre que les constructions agricoles et les N sont inconstructibles** (mais acceptation constructions agricoles) .

Quelques exceptions sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorales ou forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions/installations nécessaires à des équipements collectifs (A et N)
- le changement de destination des bâtiments si les bâtiments sont identifiés,
- Les constructions/installations nécessaires à la transformation/conditionnement/commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

## 4.3 Les Outils du PLU :

- Zonage A ou N indicé pour les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Zonages indicés	
Ap	Agricole protégée
Aie	Agricole d'intérêt écologique
Atvb	Agricole « Trame Verte et Bleue »
Ace	Agricole « continuités écologiques »
Ntvb	Naturelle « Trame Verte et Bleue »
Nce	Naturelle « continuités écologiques »
Nceme	Naturelle « corridor écologique environnement »
Nceml	Naturelle « corridor écologique loisir »
Ncemc	Naturelle « corridor écologique carrière »
Np	Naturelle protégée
Nj	Naturelle de jardins
Nh	Naturelle en zone humide

Tableau de quelques indices de zonages recensés sur des espaces clés pour la TVB

- Espaces Boisés Classés
- Définition de secteurs à protéger pour motifs écologiques

## 4.3 Les Outils du PLU :

Orientation d'Aménagement et de Programmation « continuités écologiques »

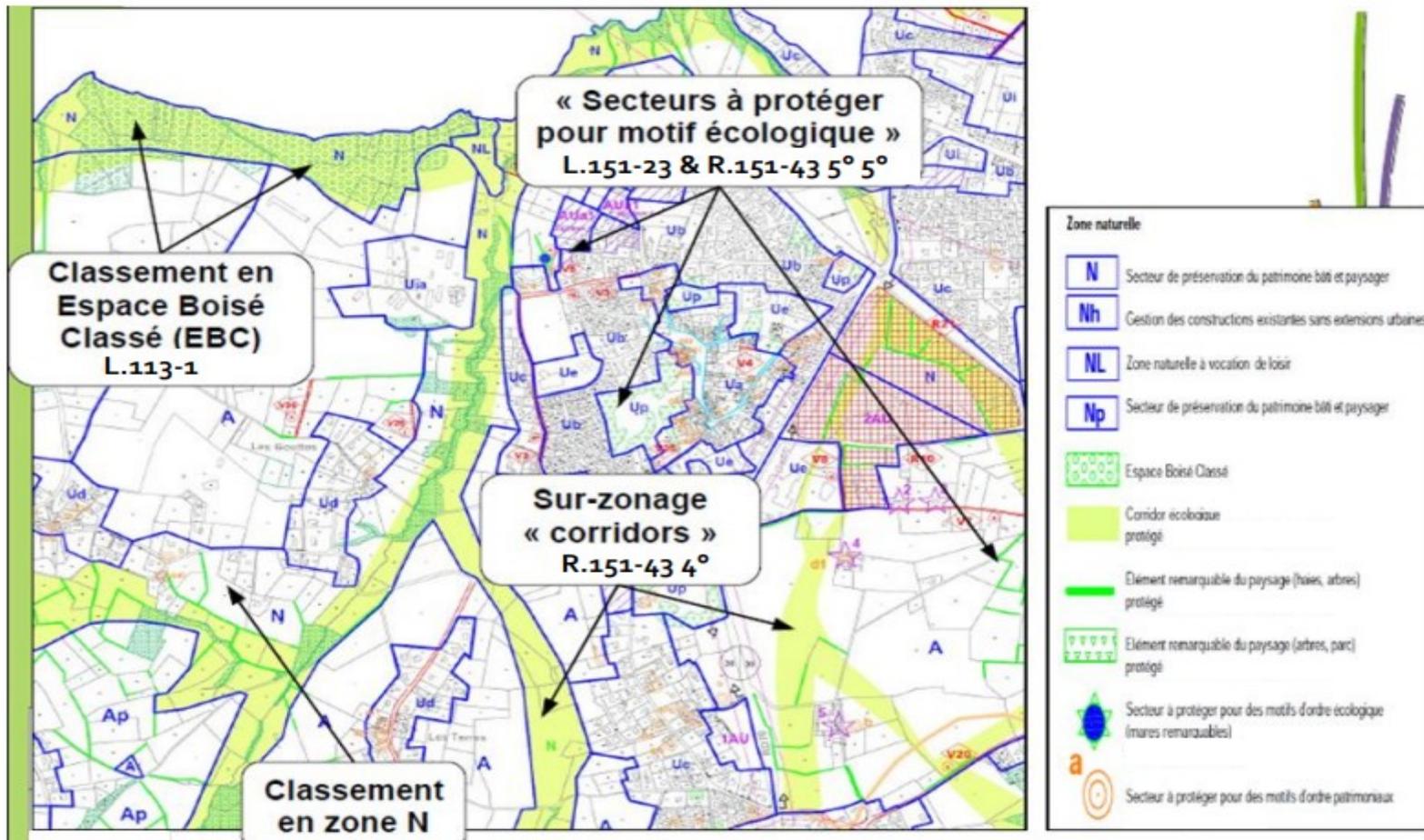
Objectifs de :

- déclinaison de la TVB à une échelle plus fine et pertinente
- gestion des corridors écologiques urbains
- orientations des résorptions de coupures écologique / points noirs

=> Obligation d'y définir des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques

=> Possibilité de protection des franges naturelles et agricoles, de porter sur les secteurs à renaturer.

# 4- La prise en compte de l'environnement dans les DU



PADD du PLUi Sud Hérault approuvé le 24/01/2023

Assurer la préservation des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

-  Prendre en compte, voire préserver autant que possible les espaces présentant un intérêt écologique
-  Protéger la trame bleue et les principales continuités hydrographiques

Cultiver la diversité paysagère en pérennisant...

-  le fond de scène du Canal du Midi

Et les grandes entités...

-  des Avants-monts
-  de la Vallée de l'Orb
-  des vignes et garrigues du Saint-Chinian
-  des plaines et collines
-  de la plaine viticole de l'Aude

Préserver autant que possible les silhouettes villageoises...

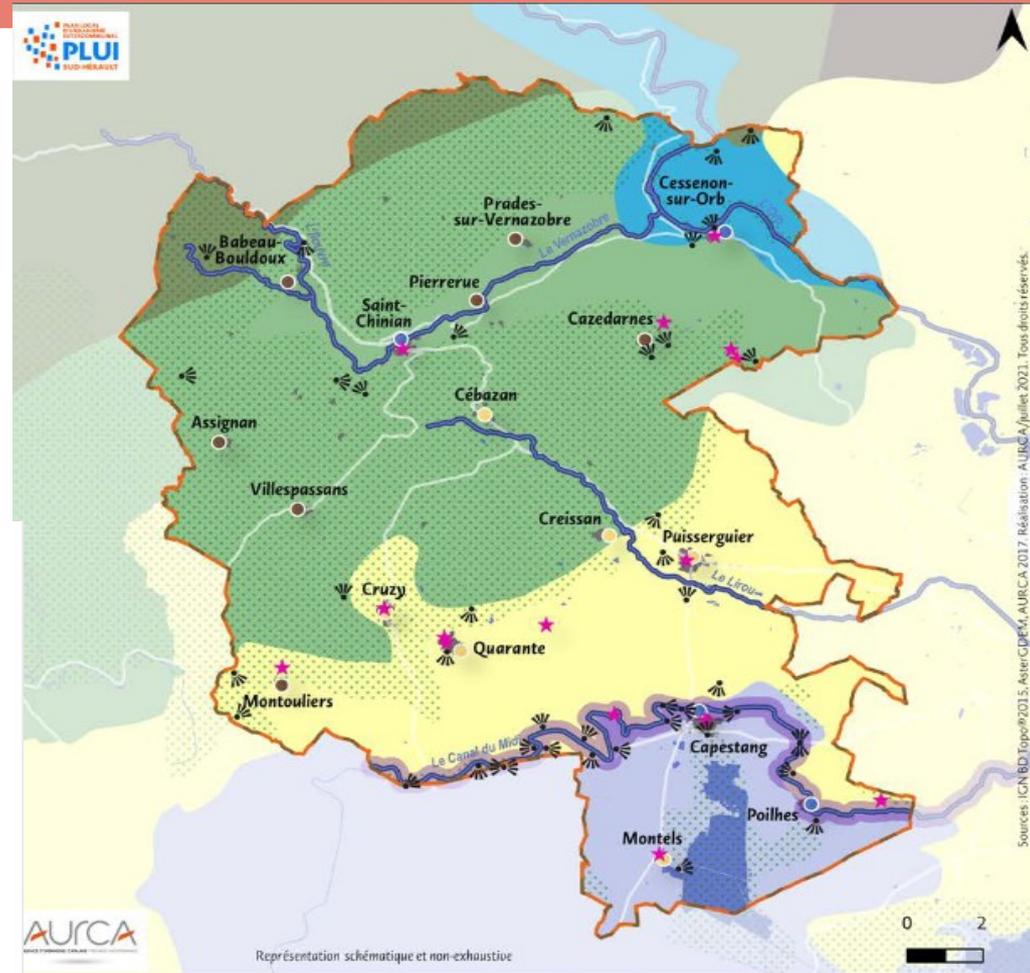
-  de plaine
-  d'eau
-  de piémont
-  ...et sauvegarder et mettre en valeur les points de vue et belvédères

Repérer, conserver et valoriser le patrimoine

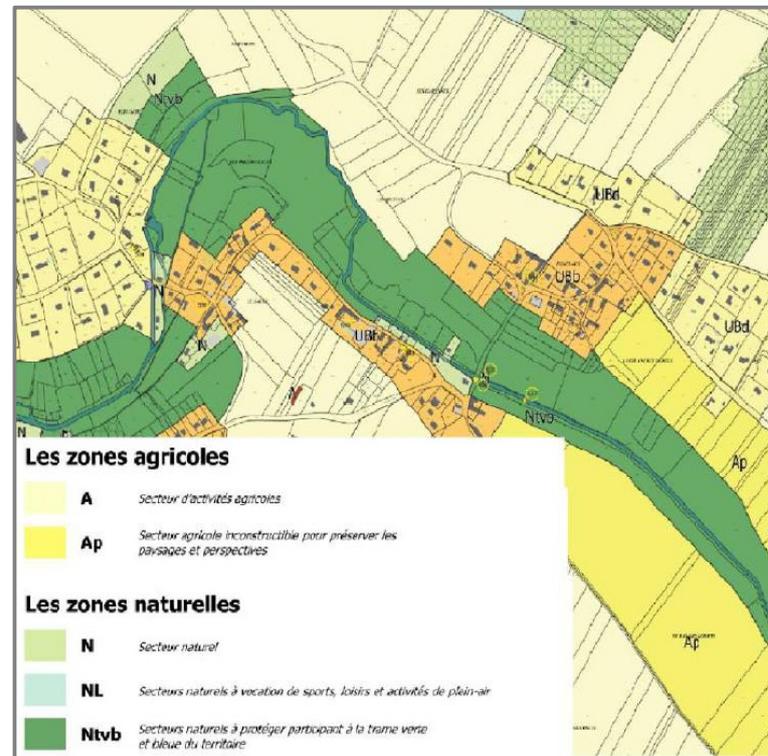
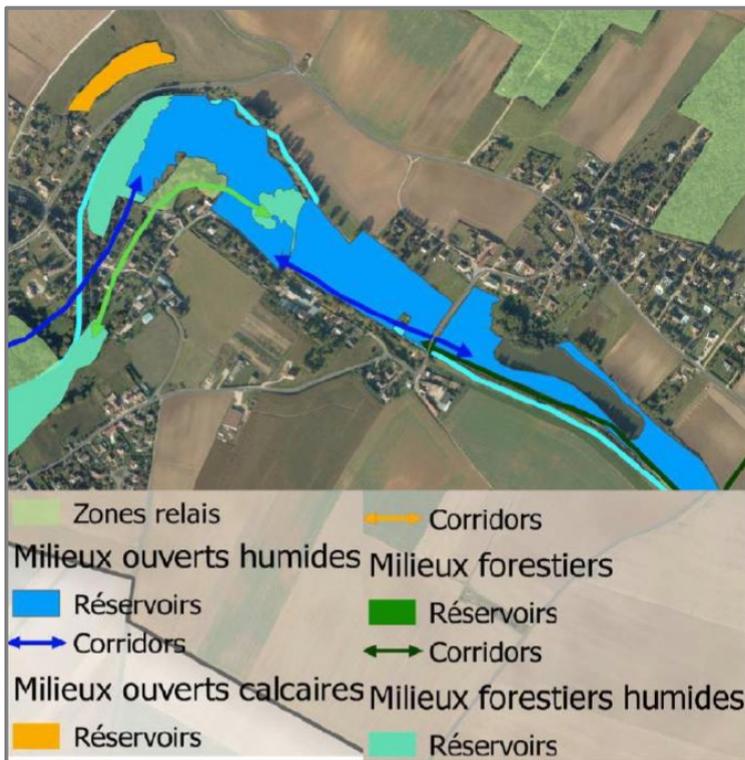
-  reconnu et historique
-  ainsi que le petit patrimoine

Prendre en compte et se prémunir des risques

-  sur l'ensemble du territoire



Prendre en compte et préserver le socle environnemental et paysager ainsi que le patrimoine comme éléments garants de la qualité du cadre de vie



## 4.3. Accorder une place à la nature et aux espaces verts en ville

- Limiter l'emprise au sol des constructions pour laisser des espaces non bâtis
- des espaces verts (exemple « Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 15 % d'espaces plantés paysagés : soit en espace de pleine terre, soit en espace sur dalle »)
- Imposer de végétaliser les espaces non bâtis et/ou imposer un nombre d'arbres par nombre de places de stationnement et/ou de m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- Prévoir des emplacements réservés pour la création d'espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés à protéger et inconstructibles pour la TVB
- Imposer un coefficient de biotope (part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

## **Conclusion :**

**Mettre en œuvre de nouveaux modèles d'aménagement du territoire , une impérieuse nécessité....**



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Contact :

DDTM 34

Service territoire et urbanisme

Mme PERRIER Emilie

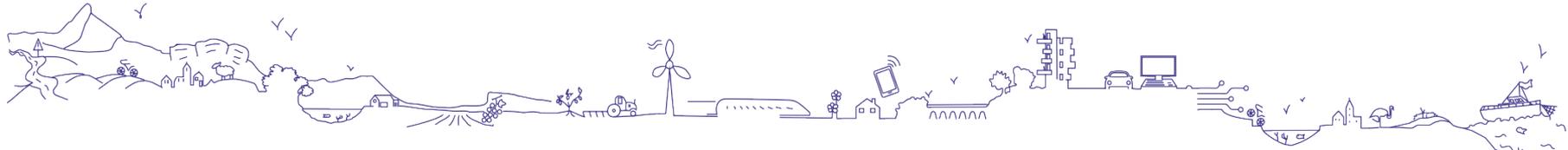
emilie.perrier@herault.gou.fr

***Merci de votre attention***

***Merci pour votre écoute***

***Des questions ?***

...



**DDTM34**  
Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer