



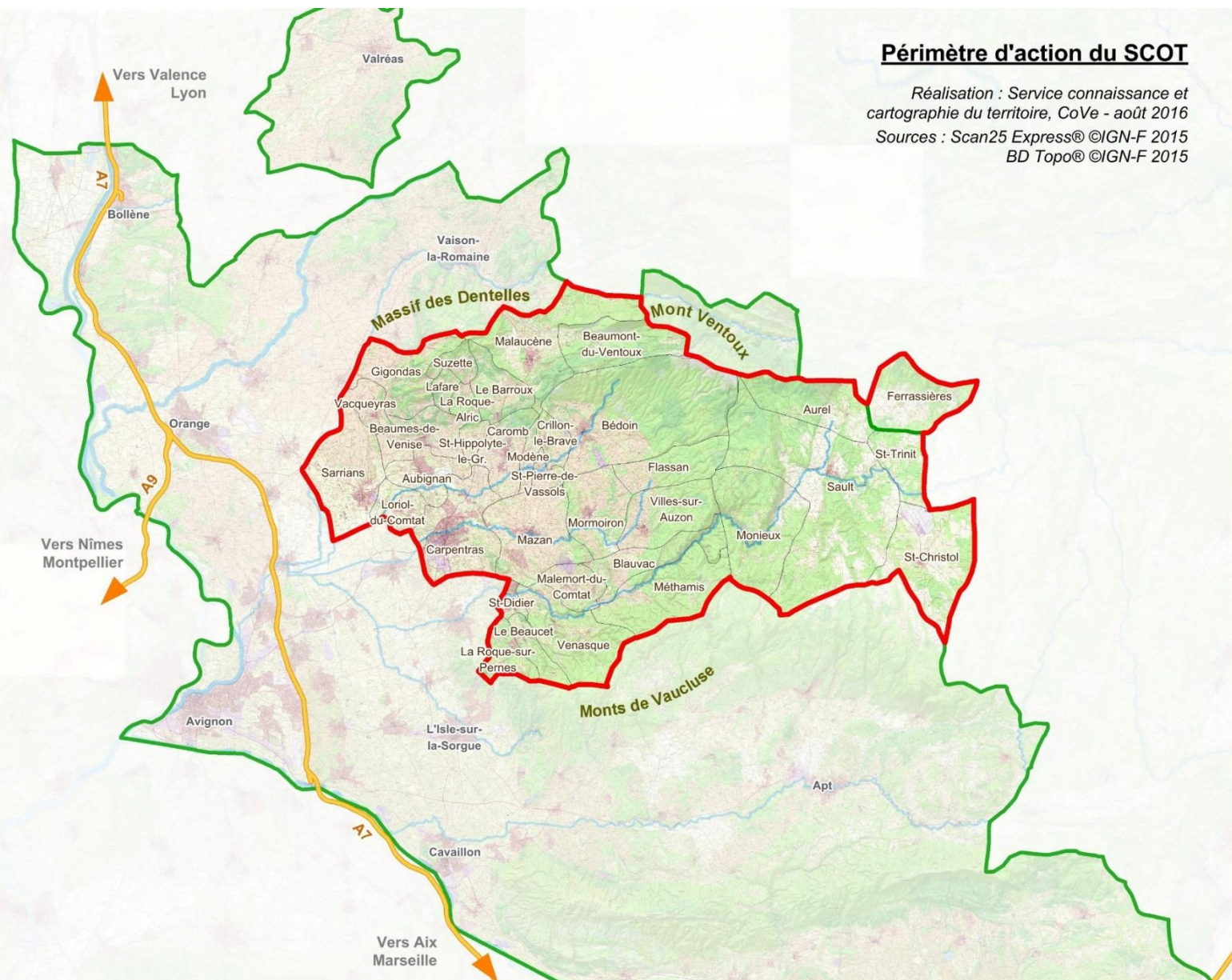
Accompagnement pour la définition d'une trajectoire ZAN

Sur le territoire du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux et sa traduction opérationnelle

| Webinaire du 6 mars 2025

1 | Introduction

1 | Contexte territorial et administratif



36 communes
2 EPCI
910 km²
80 000 habitants

SCOT approuvé en 2020

+18 000 habitants à horizon 2035

12 000 logements à produire

Un objectif de réduction de la consommation d'espace ambitieux : **-58% entre 2014 et 2035**

2 | L'étude pour la définition d'une trajectoire ZAN sur le territoire de l'Arc Comtat Ventoux

- Une démarche **exploratoire** : en dehors de toute procédure de révision du SCoT
- **Mieux comprendre** les conséquences du « ZAN » sur le territoire et les documents d'urbanisme
- **Communiquer et concerter** les élus, les habitants et les acteurs du territoire autour de ces enjeux

Phase 1 : Etat des lieux

Phase 2 : Construire la stratégie

Phase 3 : Traduire la stratégie dans un programme

1^{ère} réunion
publique

Ateliers sérieux game

2^{ème} réunion
publique

Atelier acteurs de
la construction

Atelier acteurs de
la construction

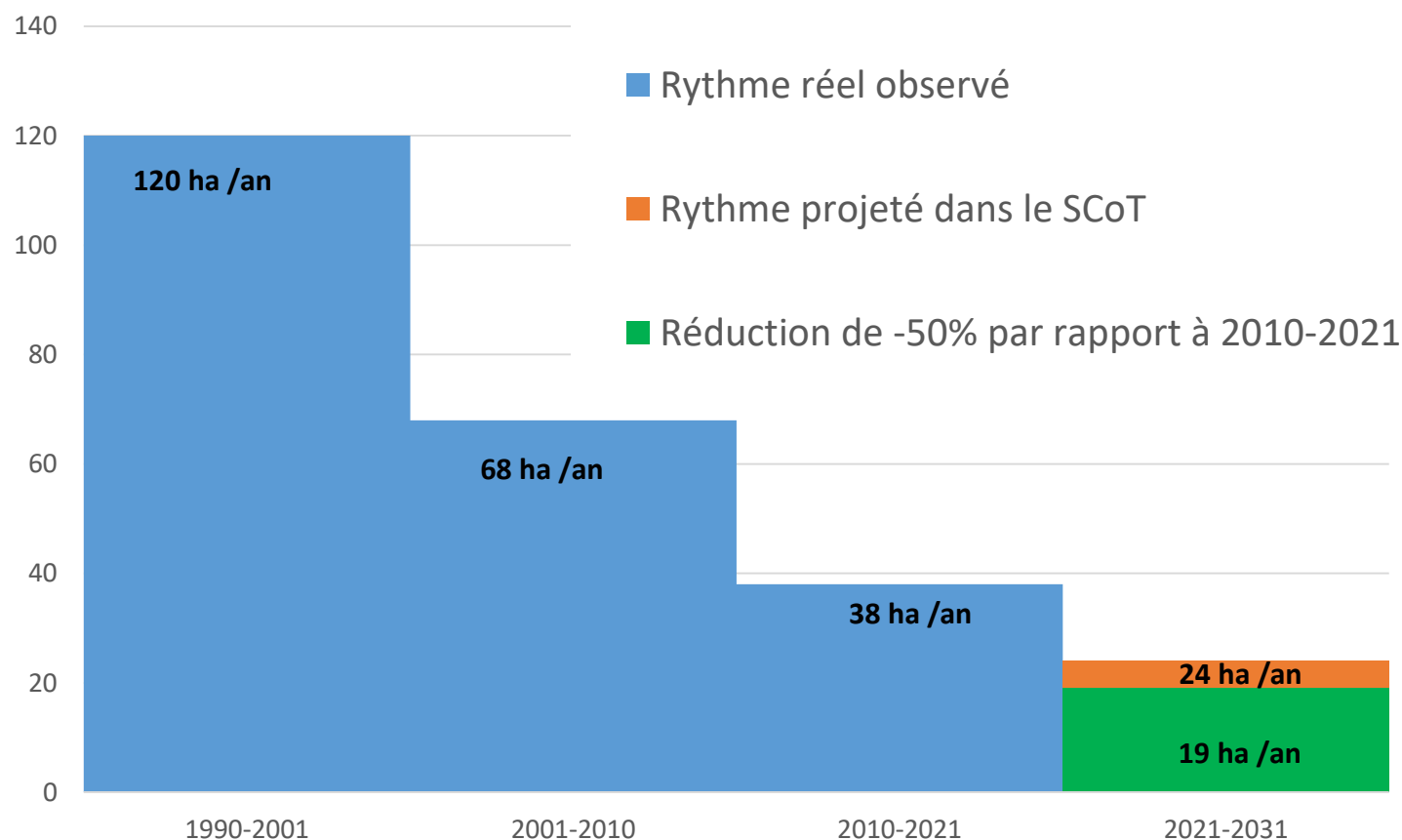
2 | Retour sur l'état des lieux

- ❑ Analyse de la consommation d'espaces passée
- ❑ Analyse de la multifonctionnalité des sols
- ❑ Le potentiel de dégradation des sols
- ❑ Analyse des gisements fonciers en densification
- ❑ Analyse des documents d'urbanisme locaux

1 | Analyse de la consommation d'espaces passée

- La consommation réelle d'ENAF entre 2010 et 2021 est estimée à **38 ha/an** au niveau du SCoT :
 - > diminution de 50% : **19 ha/an**
 - > diminution de 54,5% : **17 ha/an**
 (prise en compte du SRADDET PACA)
- Le SCoT en vigueur prévoit une consommation d'espace annuelle de l'ordre de **24 ha/an**.
 - > nécessité de renforcer
- Sur les décennies précédentes une diminution continue du rythme de consommation d'espaces est observée sur le territoire

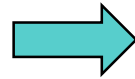
Evolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le temps sur le territoire de l'Arc Comtat Ventoux



> La méthodologie employée

Fonctions écologiques

1. Stockage de carbone
2. Espaces agricoles productifs
3. Accueil de biodiversité
4. Régulation des eaux



Indicateur de multifonctionnalité

Méthode MUSE (CEREMA)

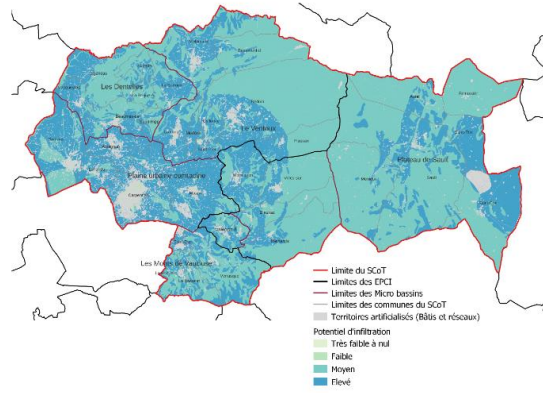
Fonctions anthropiques

1. Terres irriguées
2. Qualité paysagère

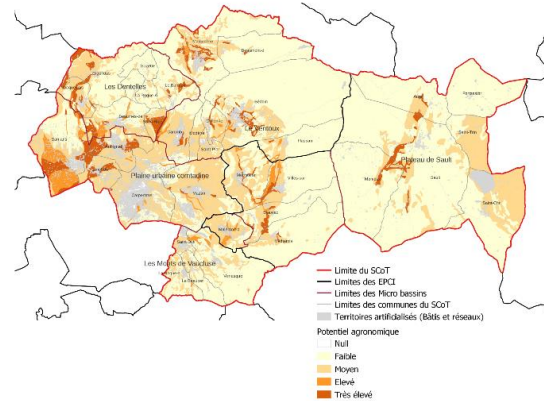
2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

> Résultats de l'approche MUSE

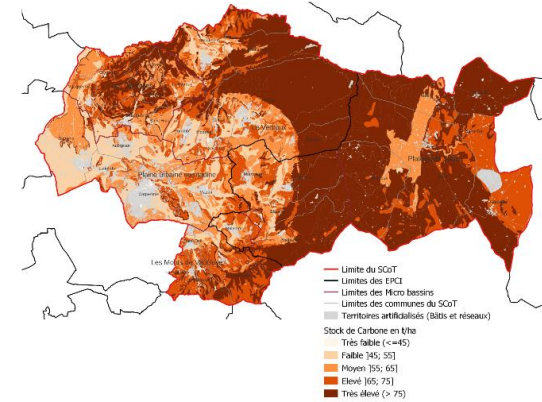
Potentiel d'infiltration



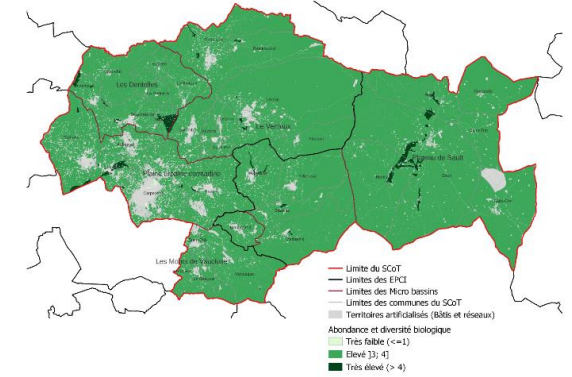
Potentiel agronomique



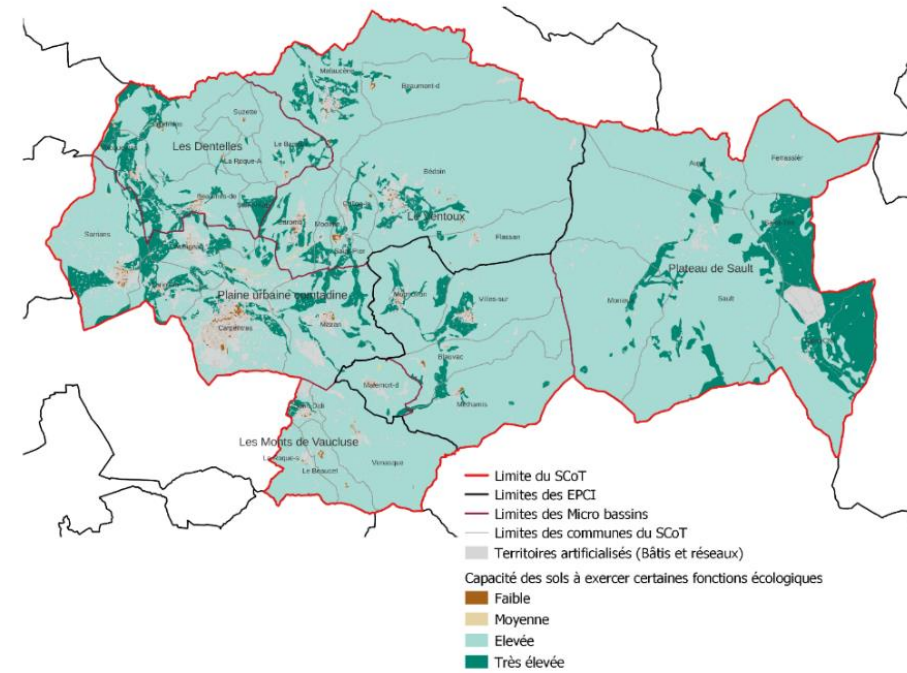
Stock potentiel de carbone



Abondance et de diversité en ver de terre



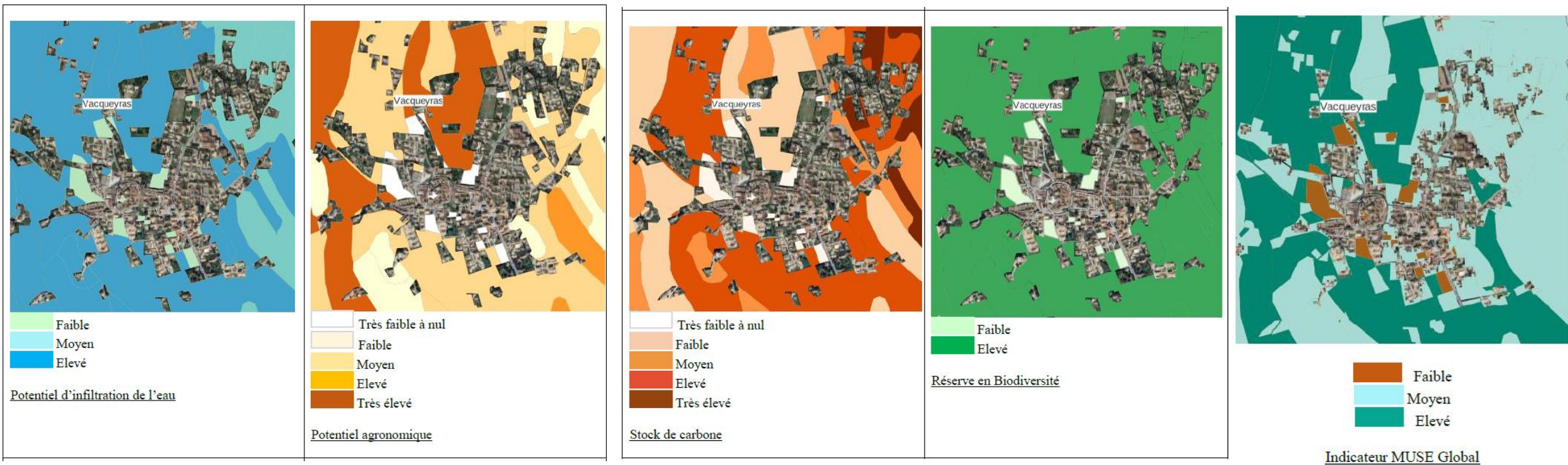
Multifonctionnalité potentielle des territoires non artificialisés



2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

> Résultats de l'approche MUSE

Dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

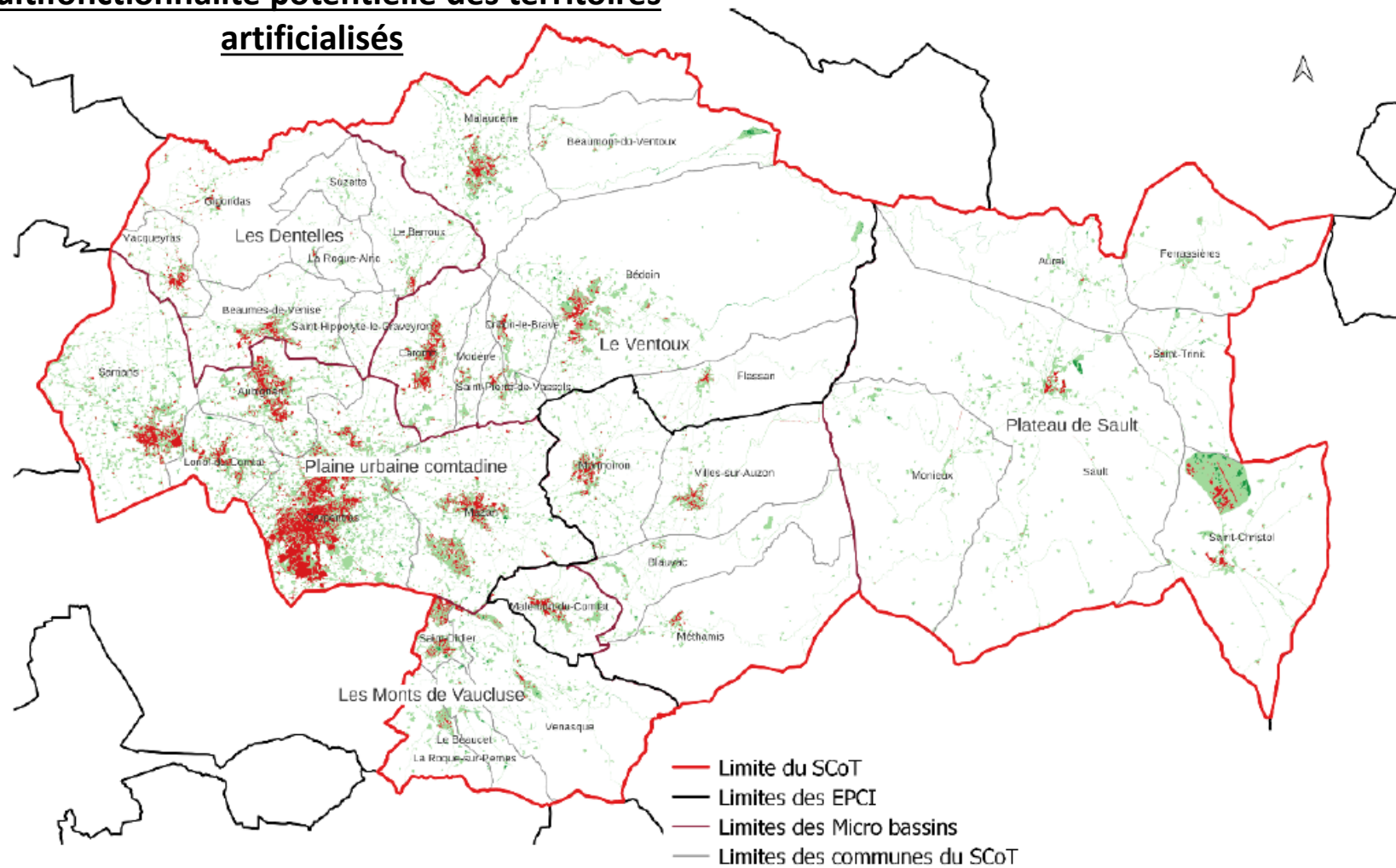


2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

> Résultats de l'approche MUSE

Multifonctionnalité potentielle des territoires

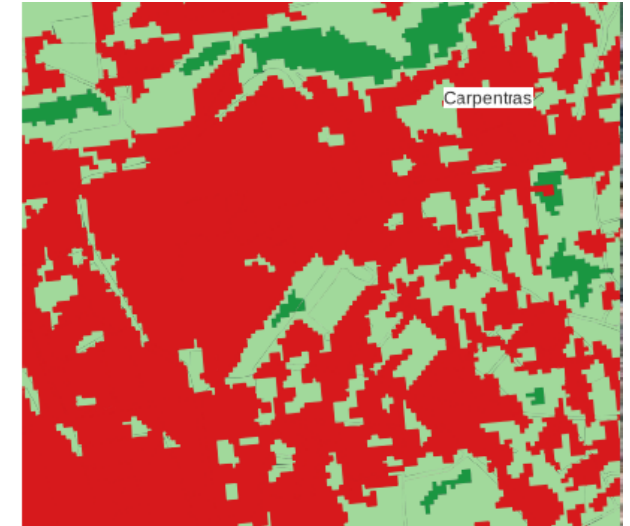
artificialisés



Capacité des sols artificialisés à exercer certaines fonctions écologiques

- Capacité nulle (dominance des sols imperméabilisés)
- Capacité intermédiaire (dominance des sols arborés et imperméabilisés)
- Capacité optimale (dominance des sols arborés)

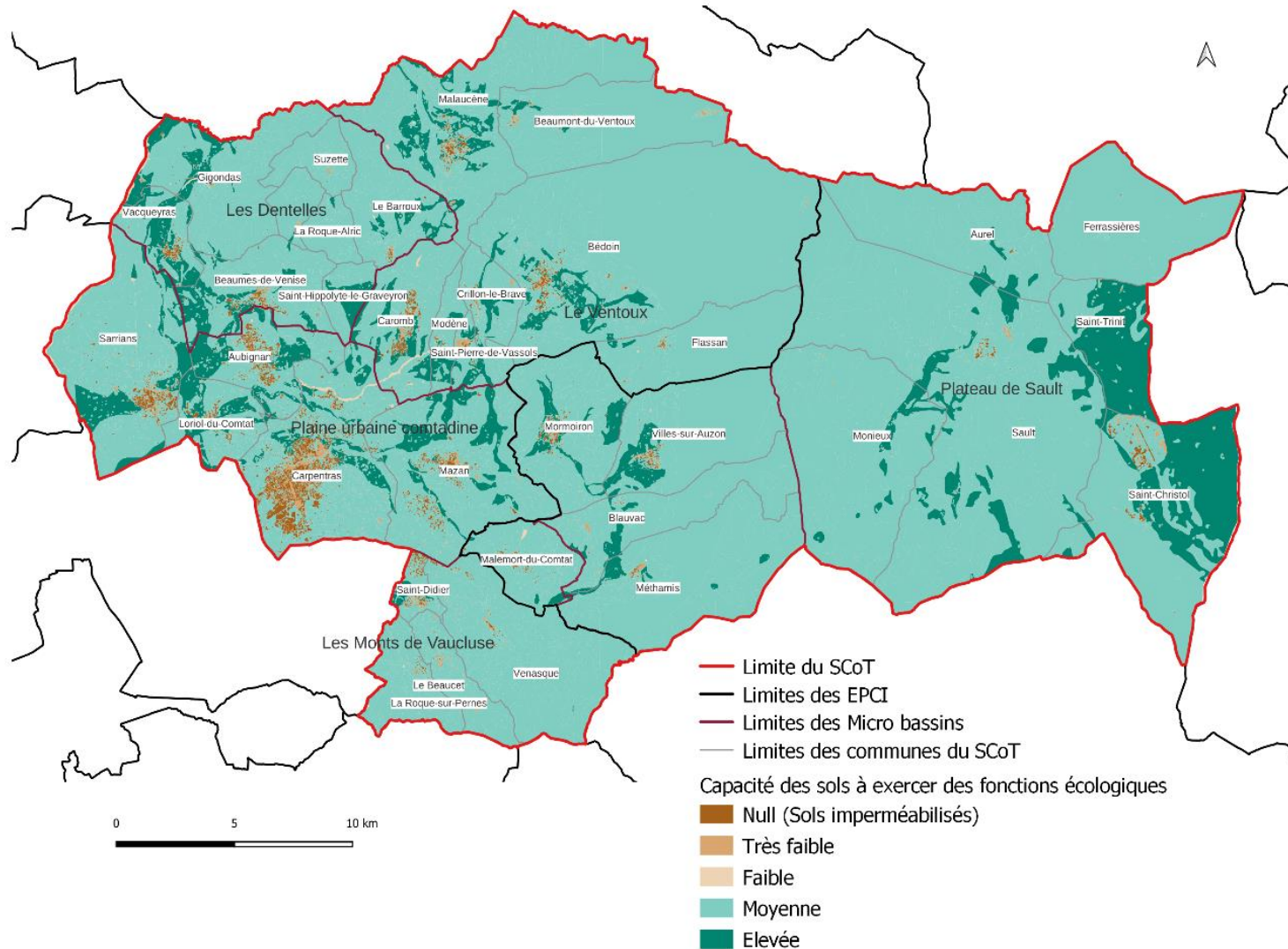
Dans les espaces artificialisés →
approche « pleine terre »



2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

> Résultats

Indicateur global de multifonctionnalité potentielle (carte retenue)

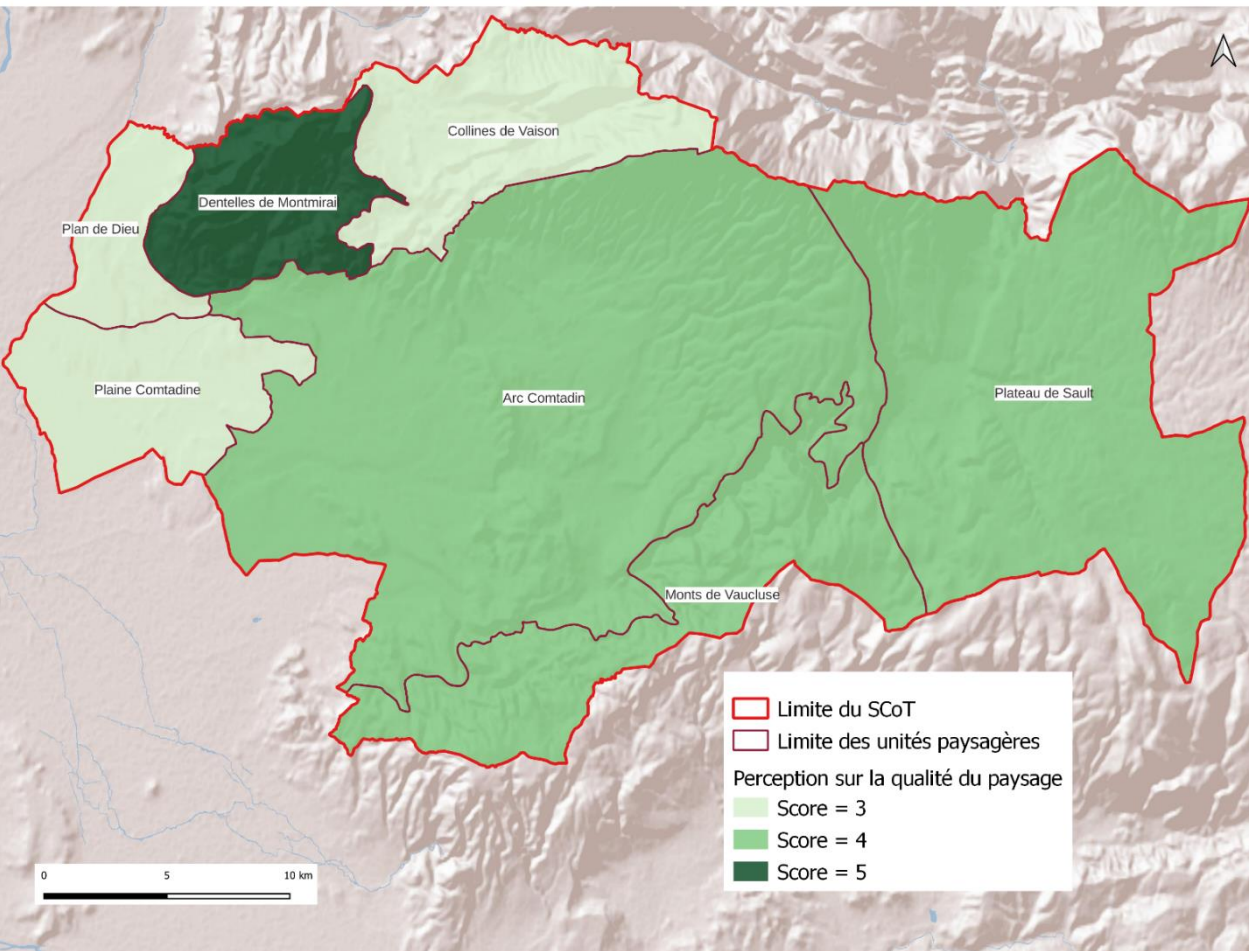


2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

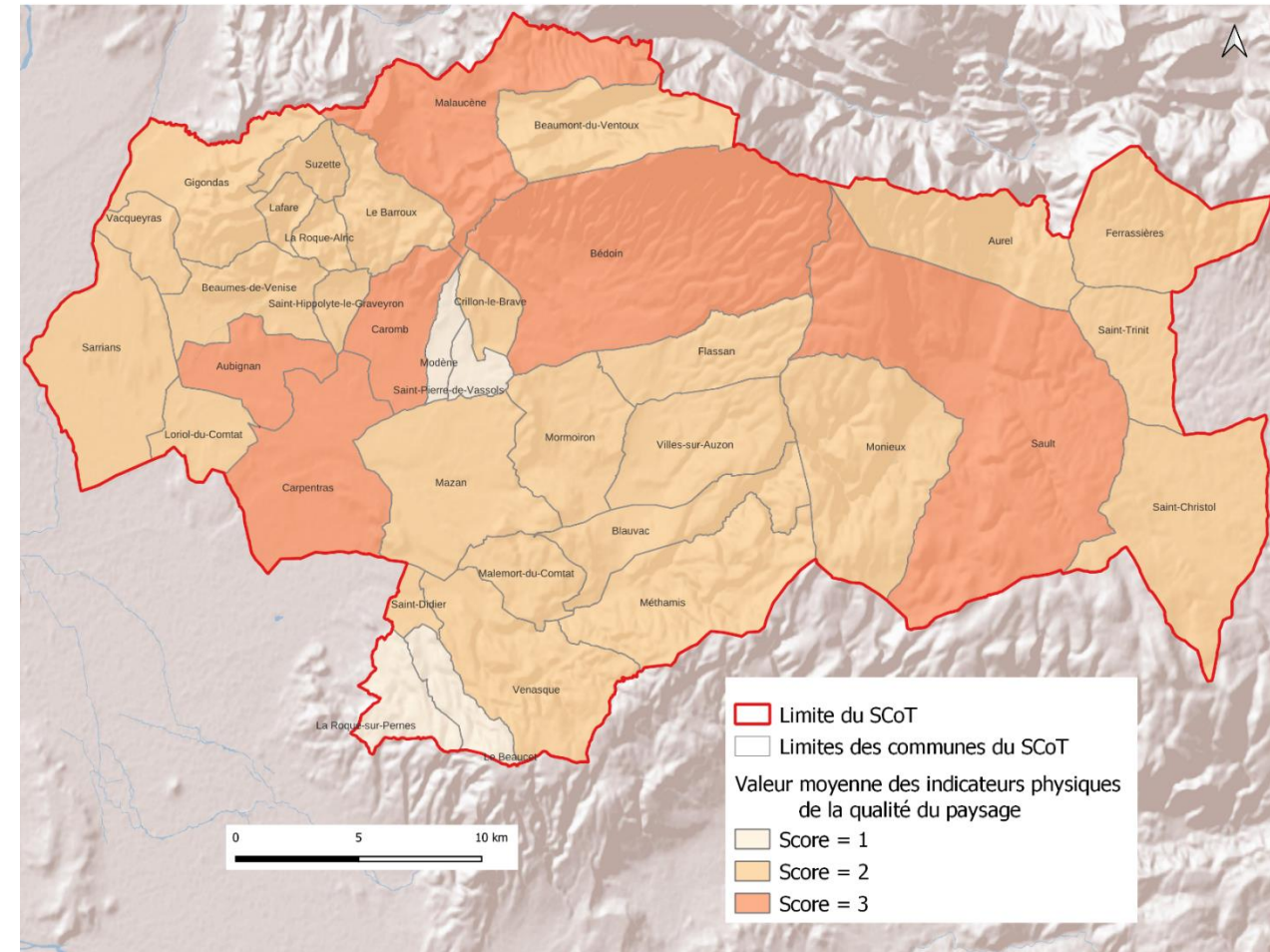
> Indicateur de la qualité paysagère – non retenu

Evaluation de la qualité du paysage vis-à-vis :

des indicateurs de perception



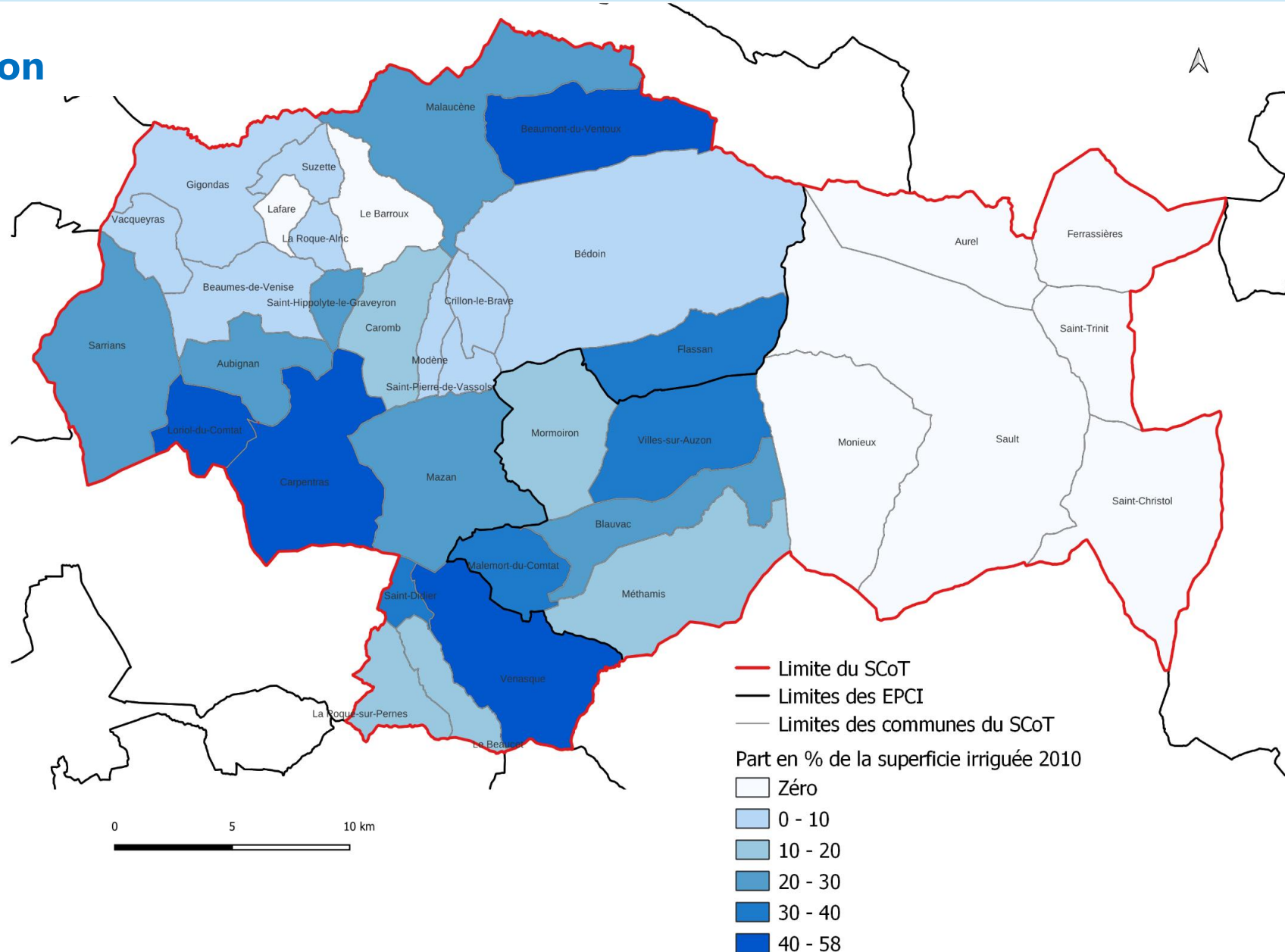
des indicateurs physiques



2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

> indicateur d'irrigation – non retenu

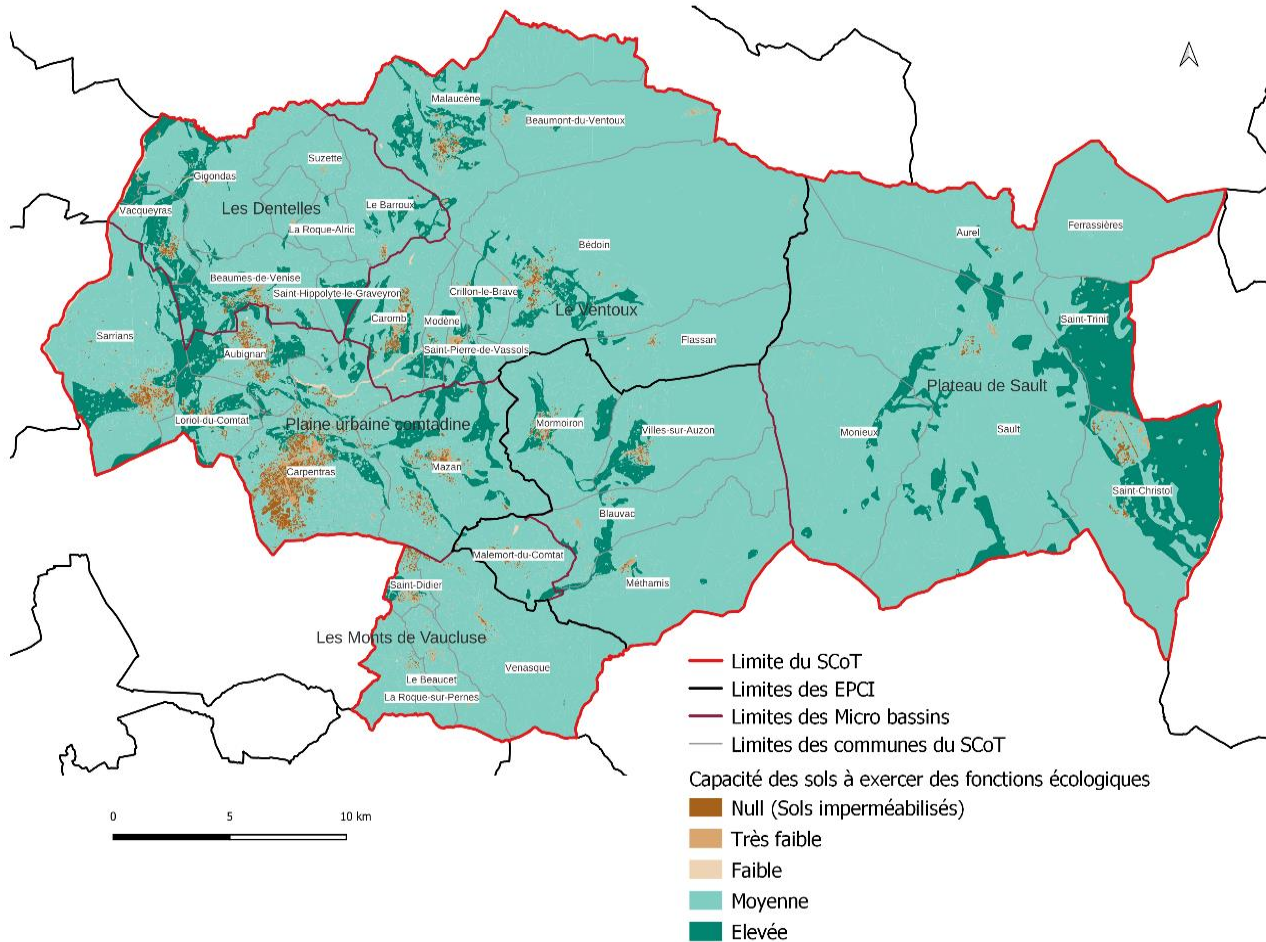
Irrigation



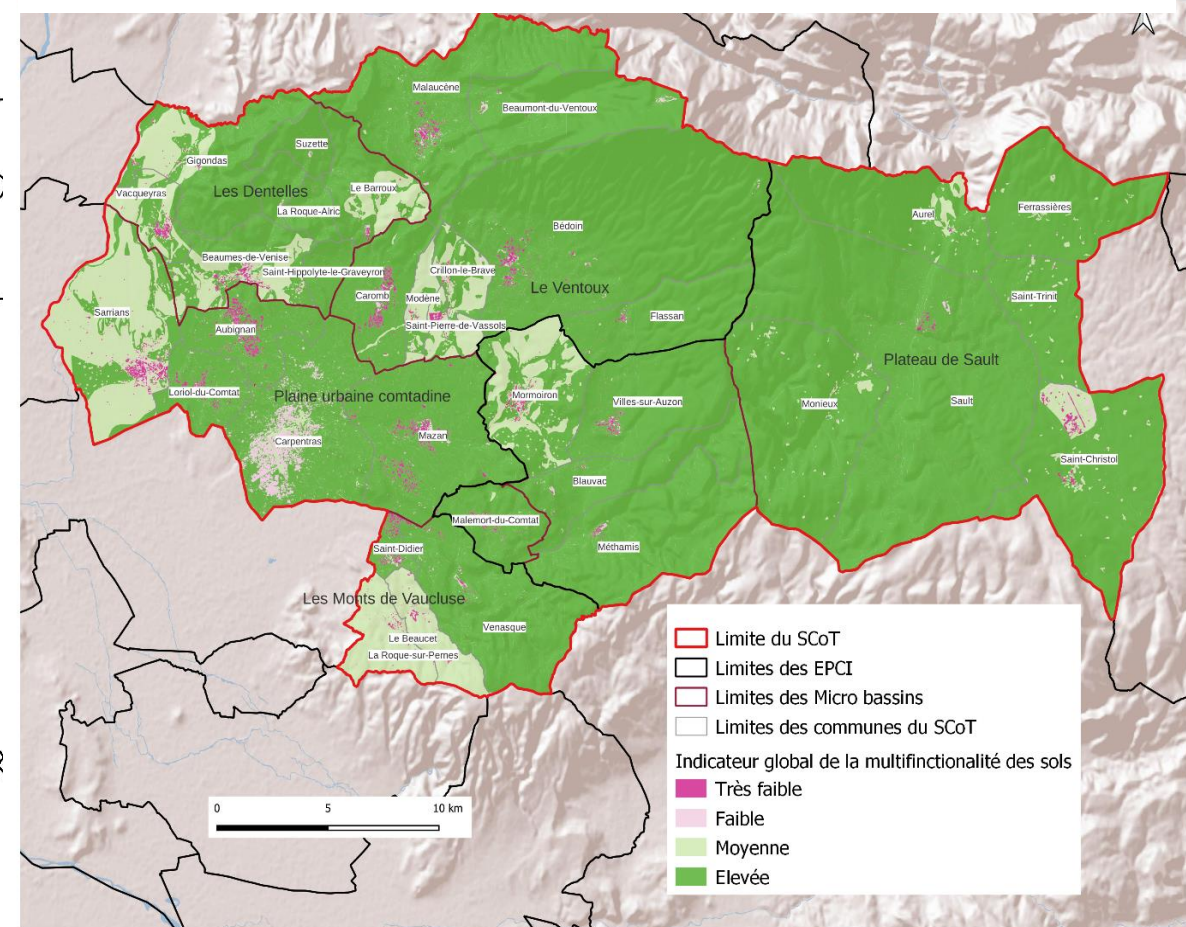
2 | Analyse de la multifonctionnalité des sols

> Résultats

Indicateur global de multifonctionnalité potentielle (carte retenue)

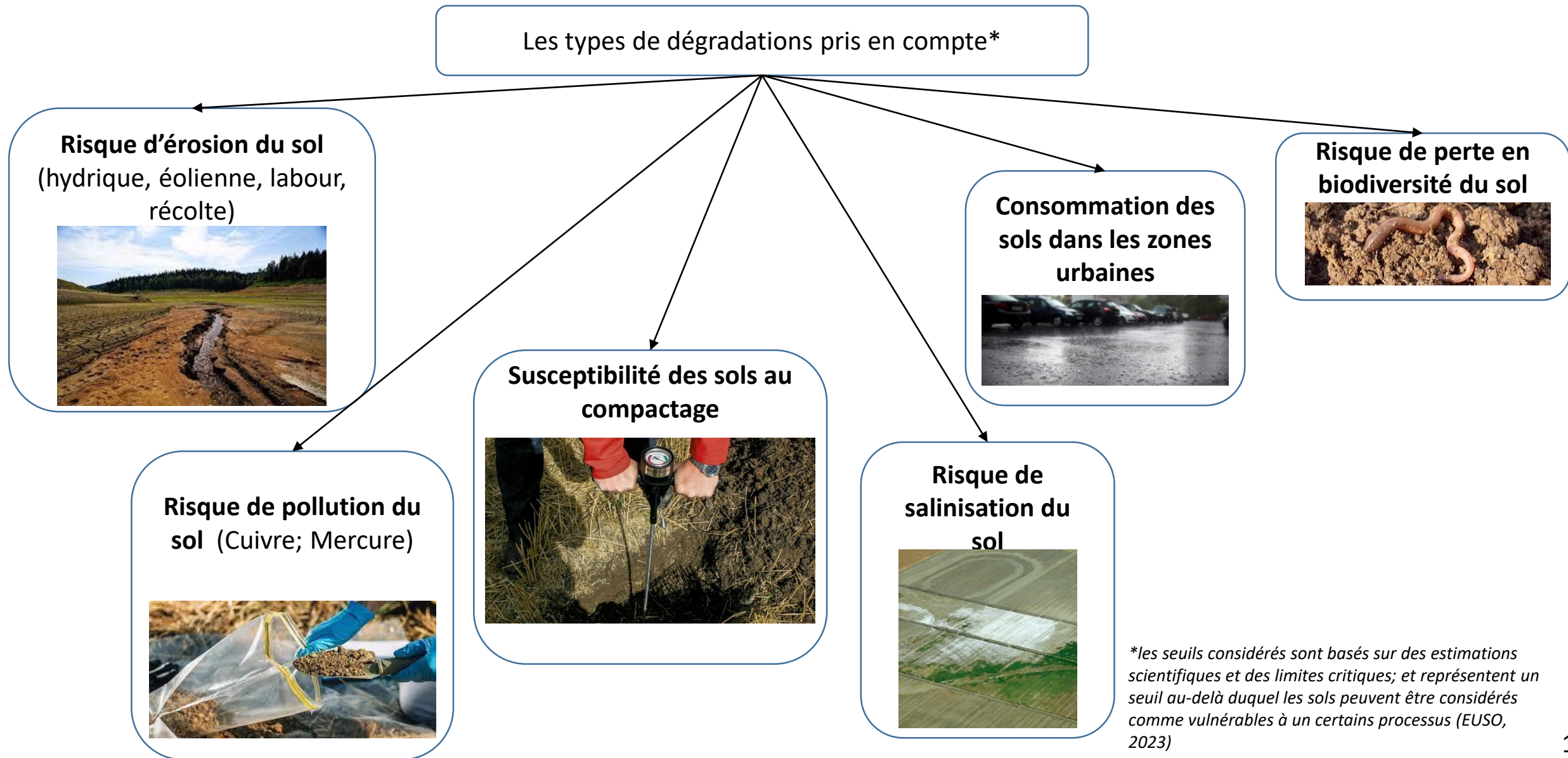


Carte globale de multifonctionnalités intégrant les 6 fonctions (non retenue)



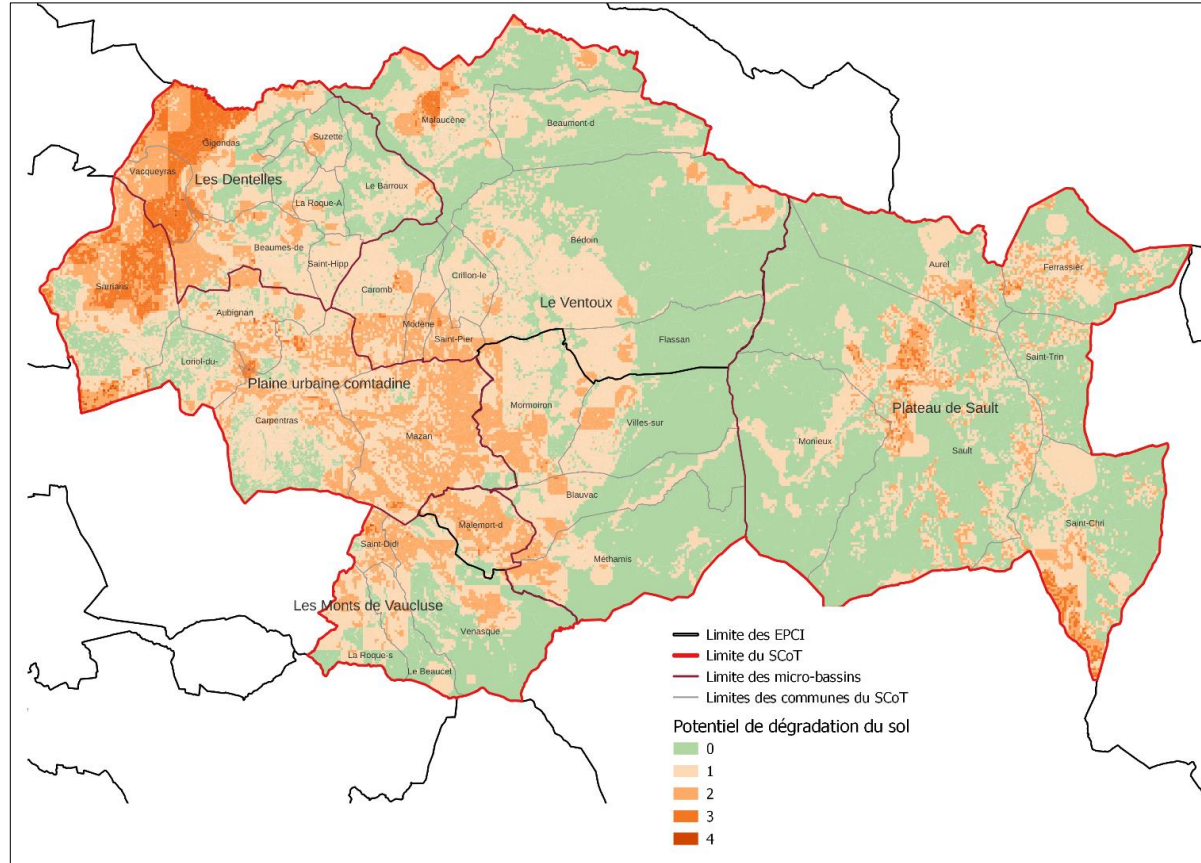
3 | Analyse du potentiel de dégradation des sols

> Indicateurs de dégradation des sols ;

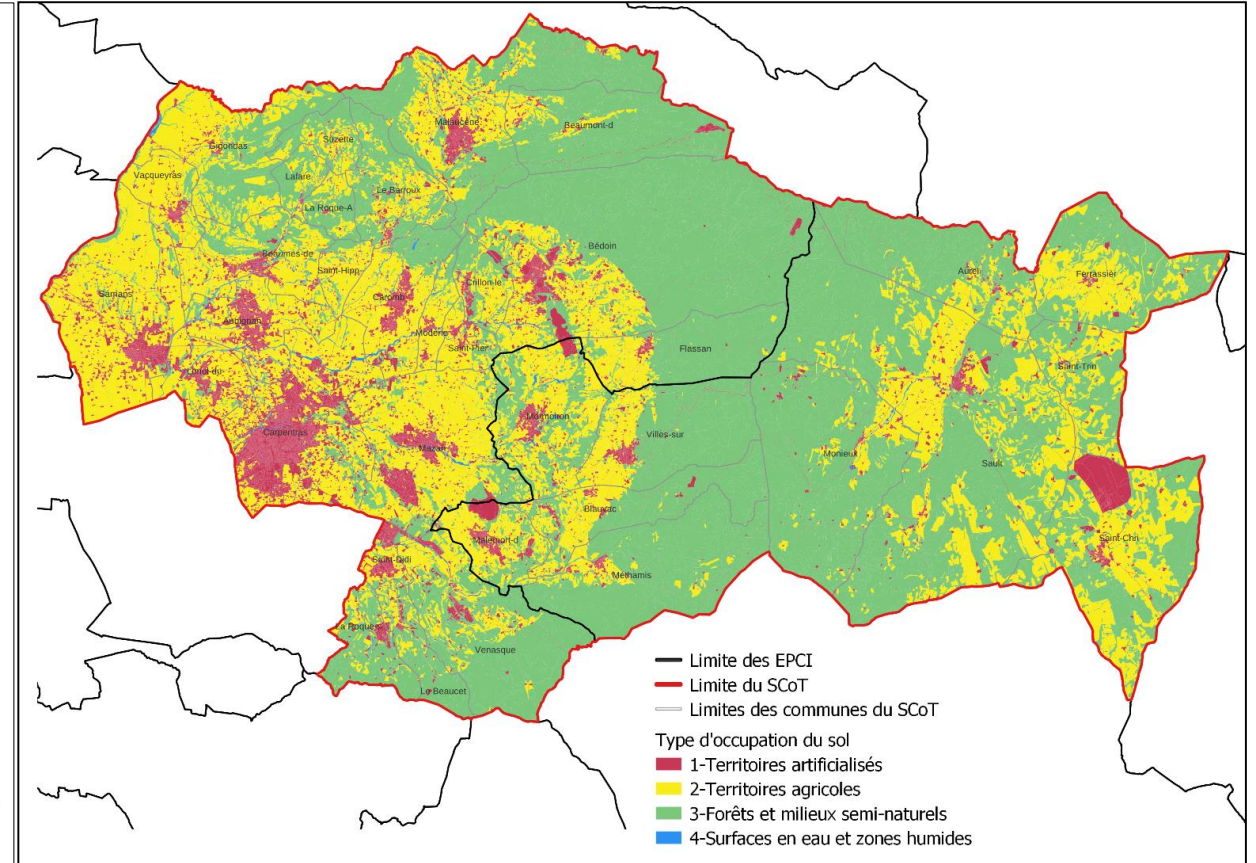


3 | Analyse du potentiel de dégradation des sols

> Carte du potentiel de dégradation du sol



Carte du potentiel de dégradation du sol



Carte d'occupation du sol

Potentiel brut total

527 ha de gisements mobilisables

> dont **78 %** en zone déjà artificialisée selon le MOS

> dont **41 ha** sur du foncier économique

Potentiel à destination d'habitat et mixte retenu à l'horizon 2031

130 ha sur foncier déjà artificialisé

6 ha en consommation d'ENAF

Potentiel à destination d'économie retenu à l'horizon 2031

15 ha sur foncier déjà artificialisé

13 ha en consommation d'ENAF

3 | Retour sur la construction de la stratégie

- ❑ Méthode
- ❑ Stratégie horizon 2031
- ❑ Exercice géo-prospectif horizon 2041 et 2051

La géographie prospective

La géographie prospective s'attache à construire, en s'appuyant sur les données du présent, des scénarios possibles d'évolution des territoires. Il ne s'agit donc pas de valider une stratégie pour l'horizon 2051 mais d'imaginer des évolutions possibles de l'urbanisation et des modes d'habiter sur le territoire et d'en apprécier les conséquences.

Trois scénarios ont été imaginés et traités avec l'outil LUCSIM :

Scénario 1 :

Une interpénétration entre la nature et les villes et villages dans un contexte de croissance démographique continue

Objectif de 1% TCAM jusqu'en 2031 puis 0,6% jusqu'en 2050.

Les villes et les villages continuent à s'étendre doucement avec des tissus plus compacts mais ponctués d'espaces de nature urbaine renforcée

Scénario 2 :

Des villes et des villages compacts au profit de vastes espaces agricoles préservés dans un contexte de croissance démographique continue

Objectif de 1% TCAM jusqu'en 2031 puis 0,6% ensuite jusqu'en 2050.

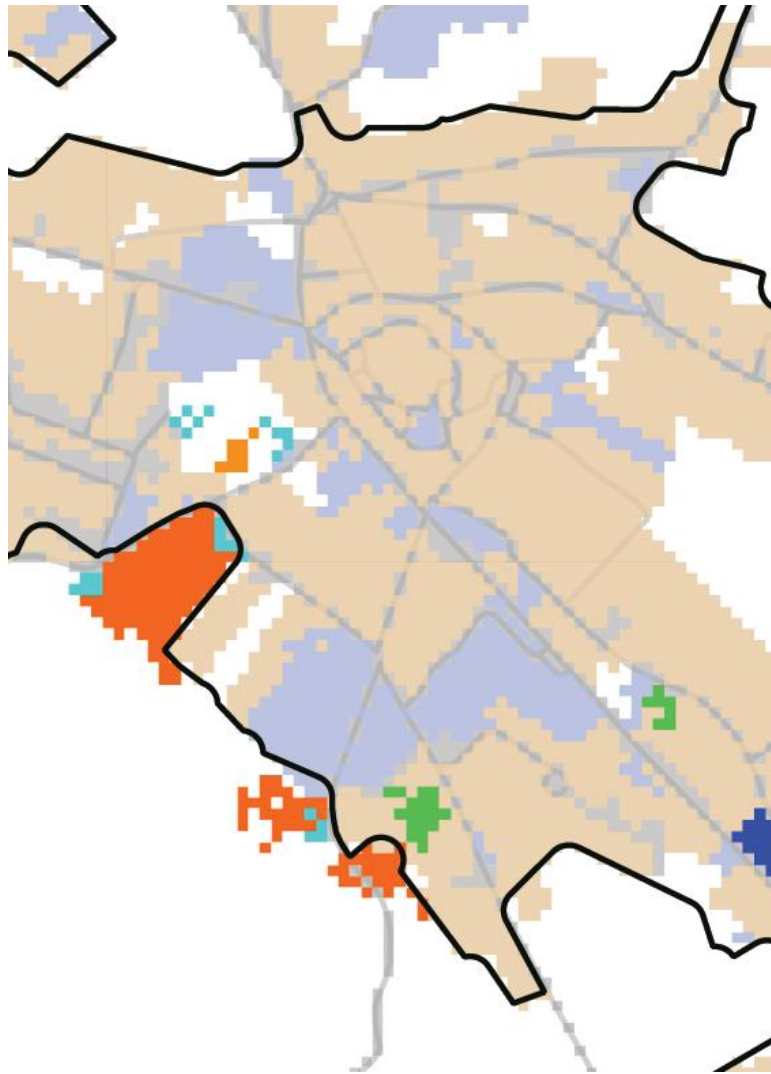
Les villes et les villages se développent de plus en plus sur eux-mêmes et les grandes unités paysagères sont préservées

Scénario 3 :

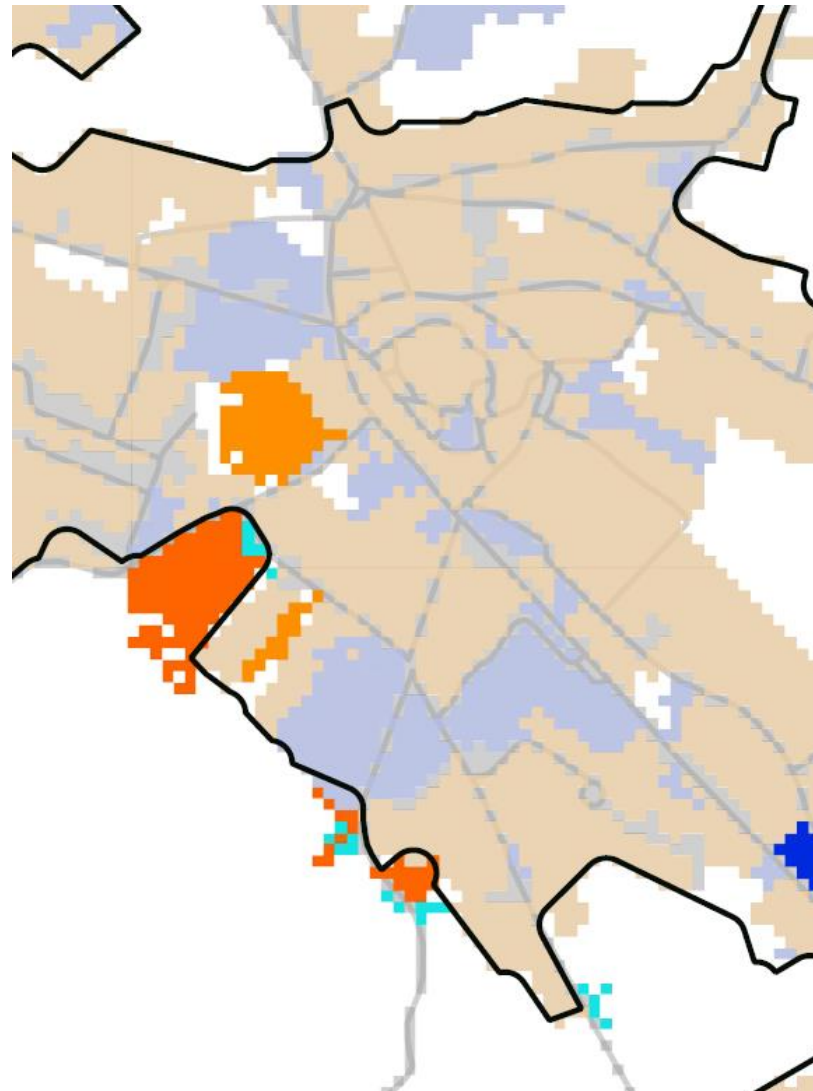
Une interpénétration entre la nature et les villes et villages dans un contexte de stabilisation progressive de la démographie

Objectif de 1% TCAM jusqu'en 2031 puis 0,45% jusqu'en 2041 et 0,35% jusqu'en 2050.

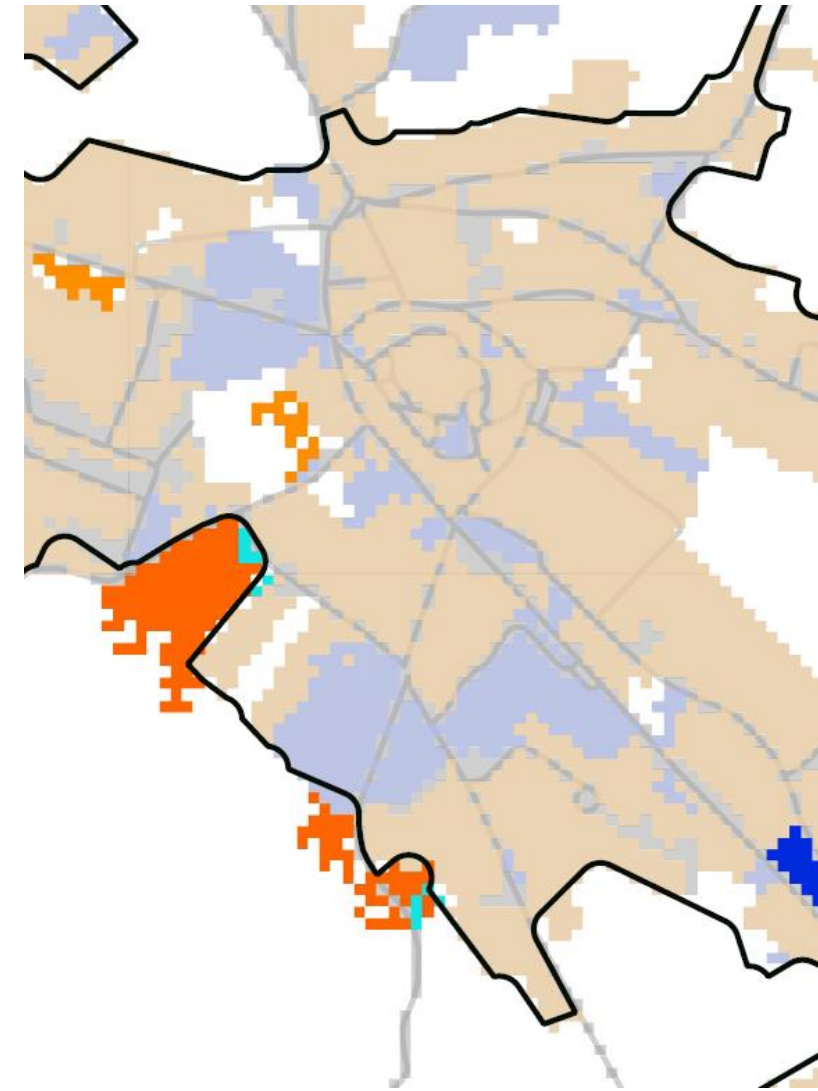
Les formes urbaines évoluent doucement vers une densité plus importante. Les villes et villages continuent à se développer et à préserver des espaces de respiration dans leurs tissus existants.



SCENARIO 1



SCENARIO 2



SCENARIO 3

4 | Le plan d'action opérationnel

- ❑ L'évolution du SCoT
- ❑ L'évolution des documents d'urbanisme locaux
- ❑ Les leviers non réglementaires
- ❑ La charte d'aménagement
- ❑ Se projeter à l'horizon 2050

5 | Zoom sur l'accompagnement communal

Les objectifs

- Apporter une aide à la décision pour les communes pour décliner la trajectoire ZAN dans le cadre de la révision de leur PLU

- Avoir une approche différenciée en fonction de l'état d'avancement de la procédure d'évolution du PLU
 - Procédure en cours : porter à connaissance à destination de la mairie et du bureau d'étude qui réalise le PLU

 - Procédure en préparation / à venir : porter à connaissance destiné à alimenter un CCTP et faciliter le travail du futur prestataire sur la traduction de la trajectoire ZAN

SOMMAIRE

1 / RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ETUDE LANCÉE PAR LE SCOT	p. 3
--	------

2 / PORTRAIT DE TERRITOIRE	p. 7
----------------------------------	------

Etat des lieux du PLU en vigueur.....	p. 8
---------------------------------------	------

Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2031.....	p. 11
--	-------

Limiter la consommation d'espaces en densifiant l'enveloppe urbaine	p. 12
---	-------

Les secteurs à enjeux pour la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »	p. 13
--	-------

3 / COMMENCER À SE PROJETER AUX HORIZONS DU ZAN 2031 > 2050	p. 19
---	-------

Projection démographique et besoin en logements à horizon 2031.....	p. 20
---	-------

Les scénarios géo prospectifs à l'horizon 2051.....	p. 21
---	-------

4 / SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LA TRAJECTOIRE ZAN	p. 25
---	-------

5 / INTÉGRER LA TRAJECTOIRE ZAN DANS LE PROCHAIN PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 28
---	-------

6 / ANNEXES	p. 35
-------------------	-------

CONTENU DE L'ACCOMPAGNEMENT COMMUNAL

PORTRAIT DE TERRITOIRE

1/ Etat des lieux du PLU en vigueur

- Analyse du PLU en vigueur et des enjeux pour l'intégration de la trajectoire ZAN
- Zoom sur les possibilités de constructions restantes au sein des zones U et AU

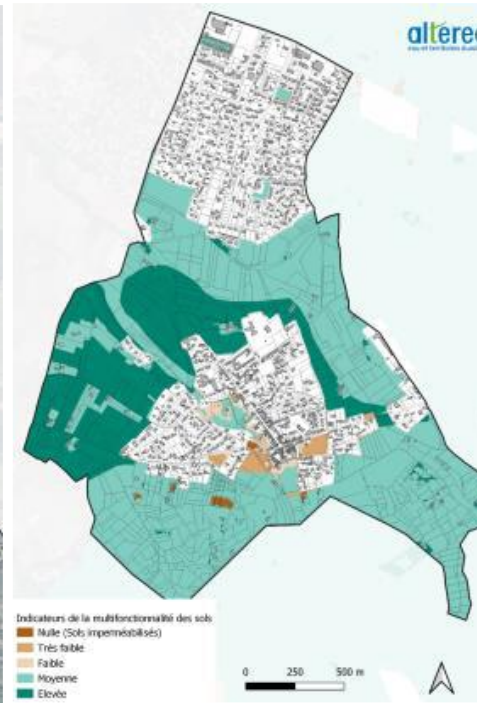
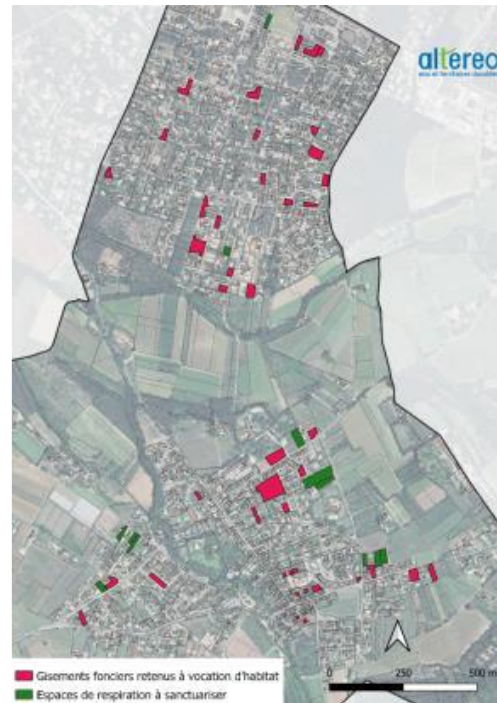
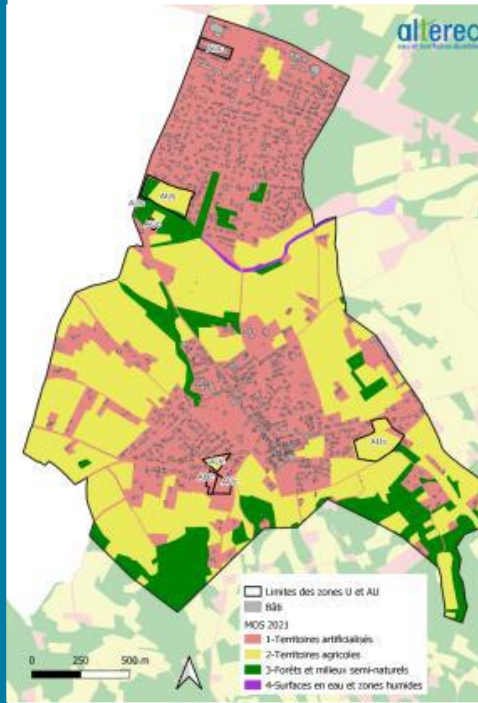
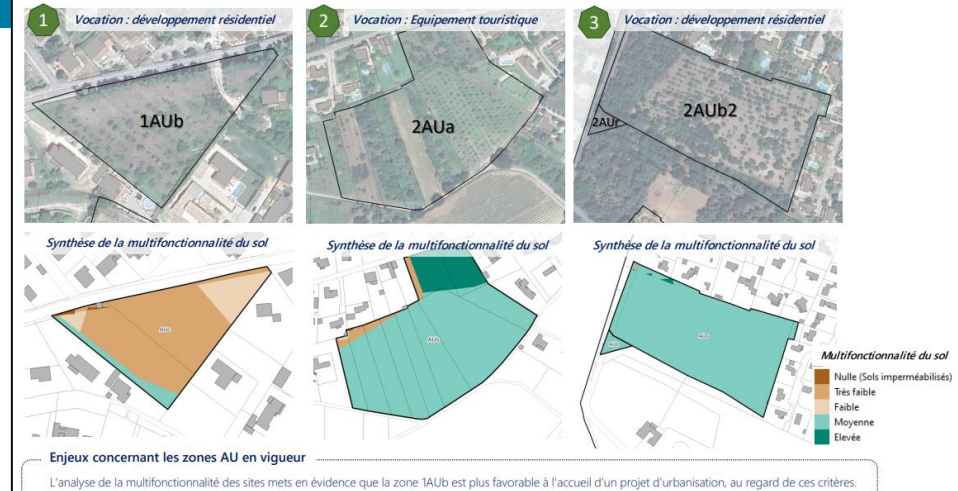
2/ Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

- Analyse du potentiel de consommation d'espaces aux horizons 2031, 2050
- Zoom sur le potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine

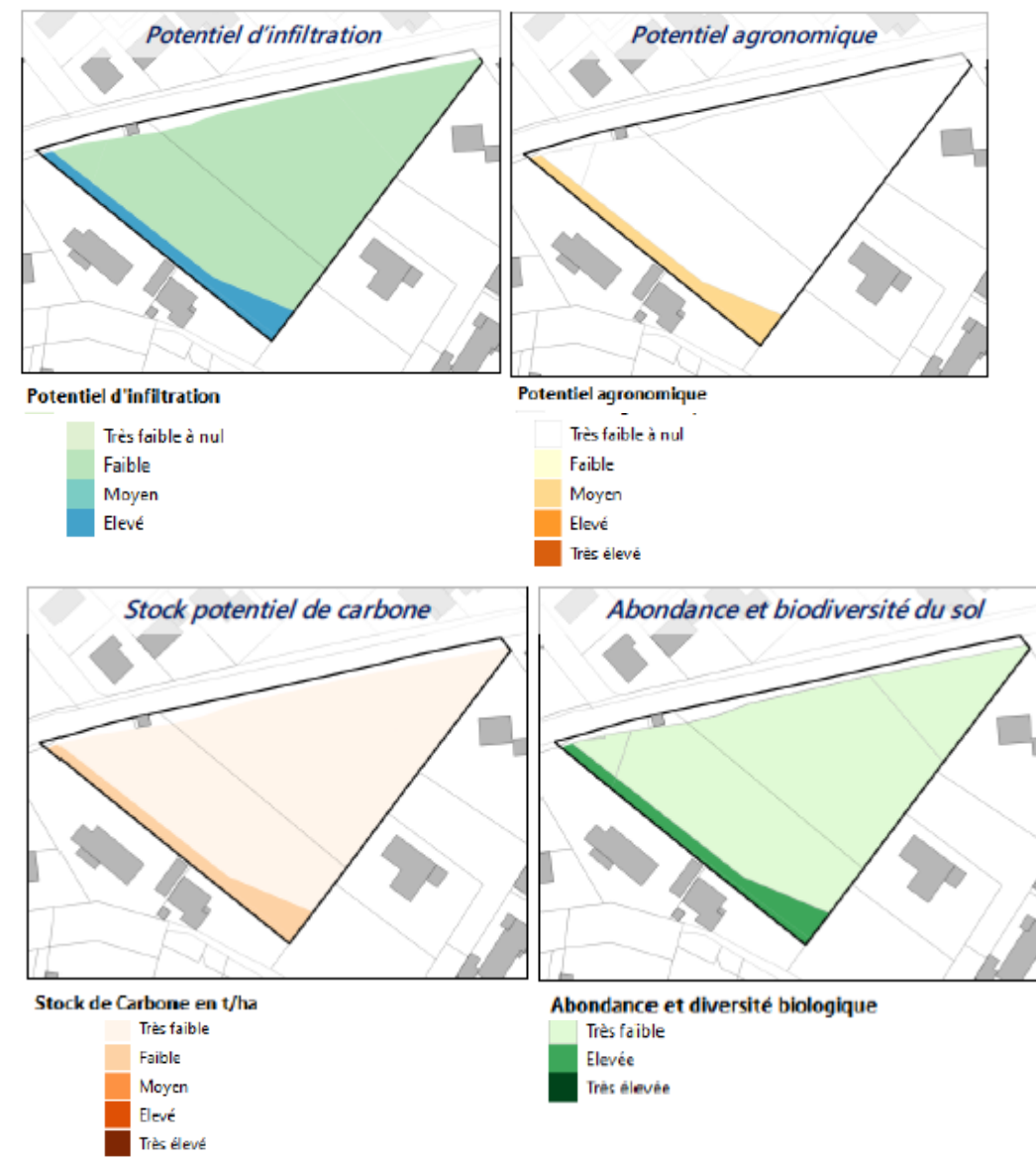
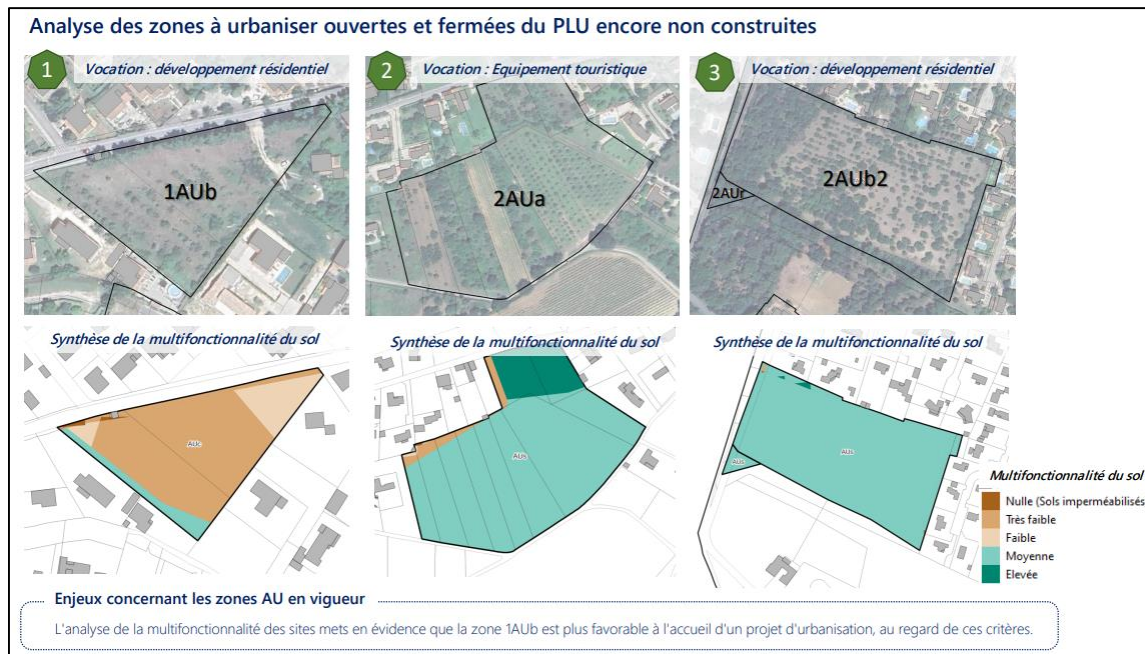
3/ Les secteurs à enjeux pour la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

- Analyse des secteurs à enjeux : zoom sur la multifonctionnalité des sols observée
- Aide à la décision, en fonction de la fonctionnalités des sols

Analyse des zones à urbaniser ouvertes et fermées du PLU encore non construites



PORTRAIT DE TERRITOIRE



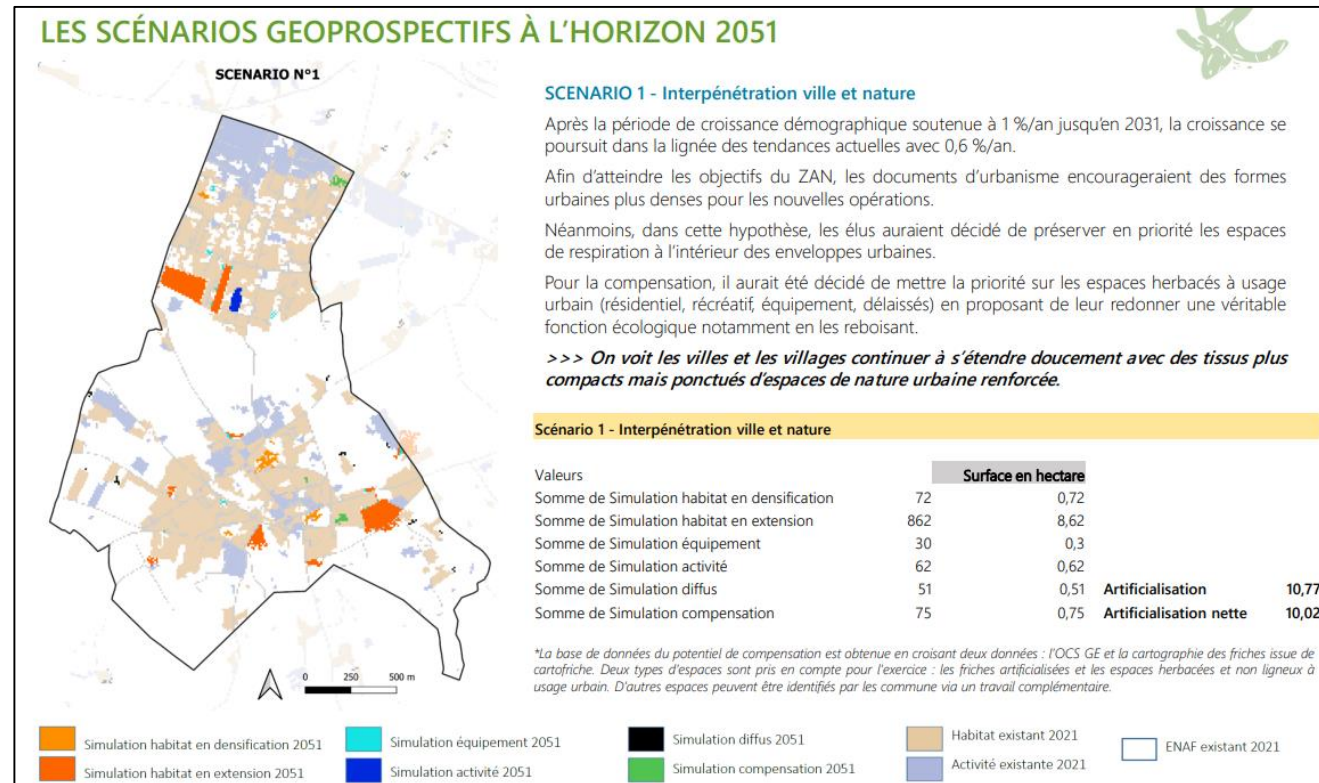
COMMENCER À SE PROJETER AUX HORIZONS DU ZAN 2031 > 2050

4/ Projection démographique et besoin en logements à horizon 2031

- Quels besoins en logements à horizon 2031 ?
- Projection de la réintroduction des logements vacants
- Projection de la création de logements au sein du potentiel de densification
- Projection de la création de logements au sein des zones AU conservées
- Identification du nombre de logements restants à produire en extension de l'enveloppe urbaine

5/ Les scénarios géo prospectifs à l'horizon 2051

- Application des 3 scénarios identifiés dans le cadre de l'étude



SYNTHESE DES ENJEUX POUR LA TRAJECTOIRE ZAN ET INTEGRATION DU ZAN DANS LE PROCHAIN DOCUMENT D'URBANISME

7/ Définition des enjeux réglementaires et opérationnels à intégrer au futur PLU

8/ Propositions et déclinaison de la trajectoire ZAN au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation

9/ Propositions et déclinaison de la trajectoire ZAN au sein du règlement écrit et graphique

10/ Intégration de la trajectoire ZAN au sein des justifications du PLU

Enjeux réglementaires à intégrer au futur PLU

- Intégrer les **objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces** (loi ALUR et Climat et Résilience) dans le PADD et dans la traduction réglementaire du futur Plan Local d'Urbanisme.
- Projeter une consommation d'espaces à horizon 2035 compatible avec le SCOT Arc Comtat Ventoux : 0,32 ha / an d'extension d'ici 2035 pour la commune de Saint Didier.
- Dissocier la consommation d'espace de l'artificialisation à partir de 2031 : identifier les gisements mobilisables en potentiel de compensation en fonction du projet d'urbanisation prévu et de l'échéance du nouveau PLU.
- Identifier les zones d'extension en fonction de la multifonctionnalités des sols, privilégier des secteurs à faibles multifonctionnalités.
- Encadrer l'urbanisation du potentiel foncier en division parcellaire via des outils adaptés (OAP densification, coefficient de pleine terre, urbanisation de 2nd rang, ...)

Intégration de la trajectoire ZAN au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP SECTORIELLE SUR LES GISEMENTS FONCIERS STRATEGIQUES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'analyse du potentiel foncier communal permet d'identifier un gisement foncier de plus de 5000m² à proximité du centre-bourg et à la jonction entre différents tissus urbains (maison de village, petit collectifs, maison pavillonnaire). Le secteur bénéficie d'une proximité avec l'école primaire de la commune.

La formalisation d'une OAP sur ce secteur permettrait d'appliquer des densités plus élevées et ainsi limiter la consommation d'espace en extension à horizon 2031. Attention néanmoins, le secteur est considéré comme « naturel, agricole et forestier » à l'OCS GE 2021 et sera donc comptabilisé dans l'artificialisation à partir de 2031.

La réalisation de cette OAP devra alors être phasée avant 2031 pour ne pas compter en extension.



LOCALISATION DE LA DENT CREUSE

OAP THÉMATIQUE « DENSIFICATION »

L'étude portée par le SCOT a permis d'identifier un potentiel de densification de 3,36 ha sur la commune pour de l'habitat. Ce potentiel se répartit de manière diffuse dans le tissu urbain de la commune et est à mobiliser **en priorité à horizon 2031** afin de ne pas compter dans la consommation d'espaces du PLU.

À partir de 2031, les parcelles en densification considérées comme « naturelles, agricoles et forestières » au titre du SCOT compteront dans l'artificialisation soit environ 1,54 ha.

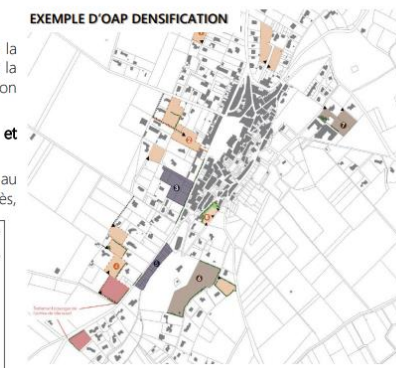
Ce type d'OAP peut permettre d'encadrer l'urbanisation sur les principales parcelles identifiées au potentiel afin d'assurer la bonne intégration de nouvelles constructions dans le tissu urbain (accès, limite séparatives, ...).

Cet outil vise également à renforcer l'acceptabilité de la densification auprès des prioritaire privés en donnant de grandes orientations de principes pour préserver les vues, l'intimité etc.

Outil à coupler avec un **coefficient de pleine terre** dans le règlement écrit.



Les parcelles sont regroupées dans la réflexion d'aménagement d'ensemble.
L'accès aux parcelles est réalisé depuis le nord, par la création d'une voie transversale.



EXEMPLE D'OAP DENSIFICATION

Merci



Audrey GUILLIER

Directrice du Syndicat Mixte Comtat Ventoux
audrey.guillier@lacove.fr

Amandine GENARD

Chargée de mission SCOT
amandine.genard@lacove.fr