



ÉLABORATION DU SCoT DE LA VALLÉE DE LA DRÔME

IMPORTANT : Ce document est mis en ligne dans un souci de transparence dans le cadre de la concertation.

Néanmoins il s'agit d'un document de travail permettant de susciter les questions à se poser et d'alimenter les réflexions des élus et en aucun cas d'un document attestant de choix politiques. Les chiffres et données affichés n'ont pas été validés. Ce document constitue un 1^{er} support de réflexion dans le cadre du démarrage de l'élaboration du DOO qui se poursuivra tout au long de l'année 2020.

Commission 1- Aménagement Durable

11 DÉCEMBRE 17H30

TERCIA
consultants

SOBERCO ENVIRONNEMENT

TEMAH
ETUDES

item
ETUDES & CONSEIL

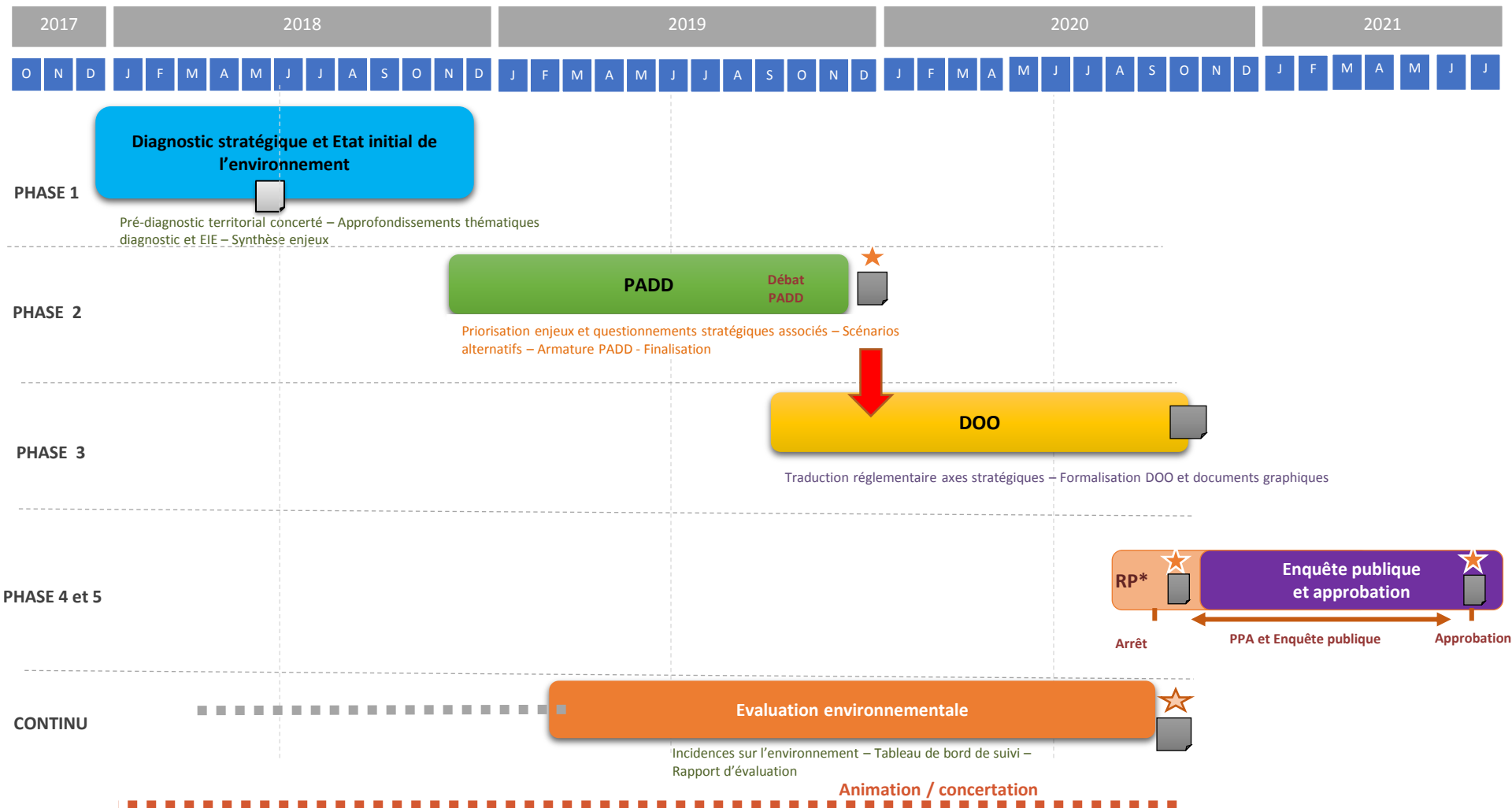
URBICAND

M & B
Avocats



Introduction

Calendrier global



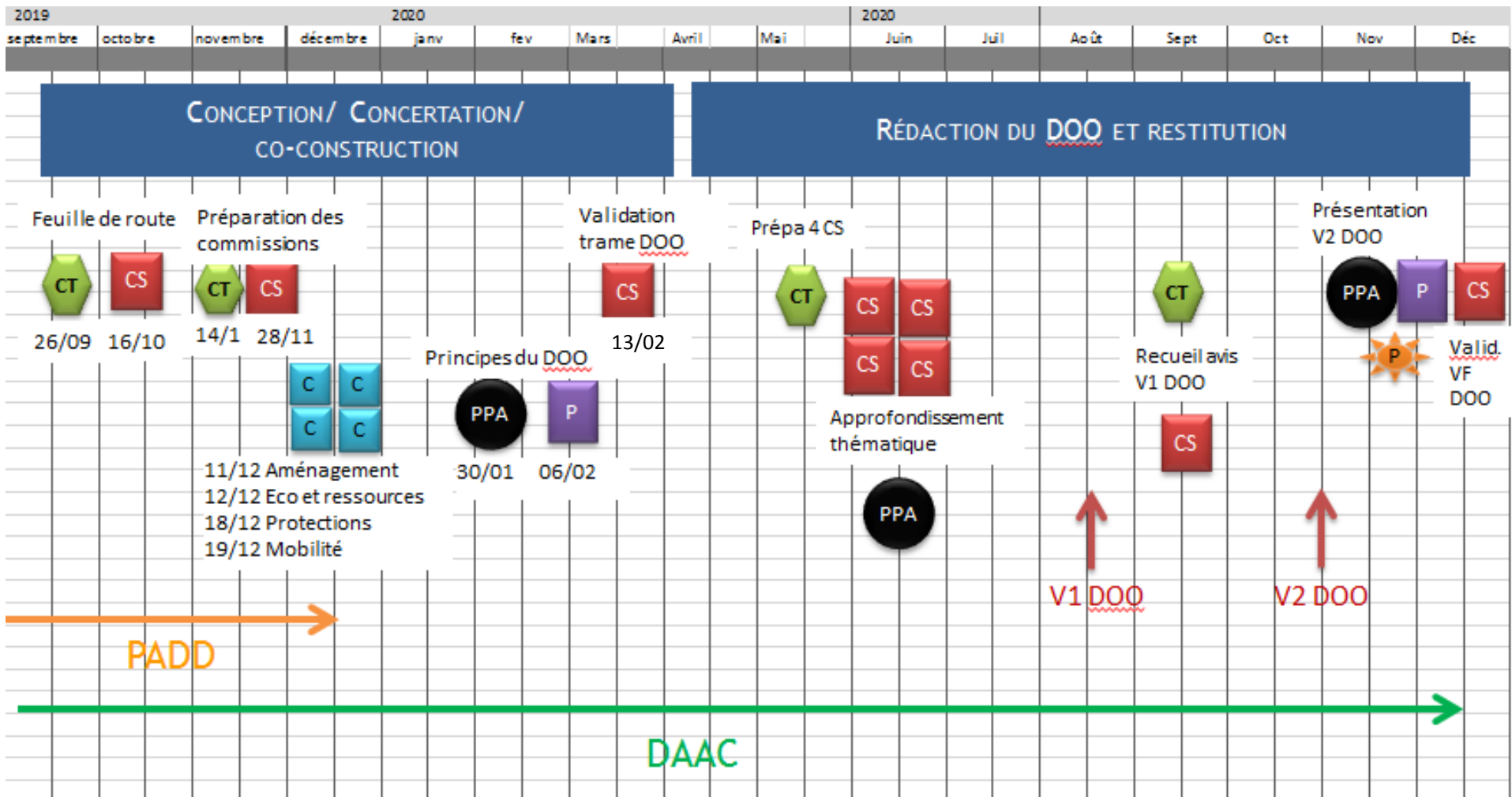
LEGENDE

★ Délibération du Comité syndical

▣ Livrable

* RP = Rapport de présentation

Feuille de route du DOO

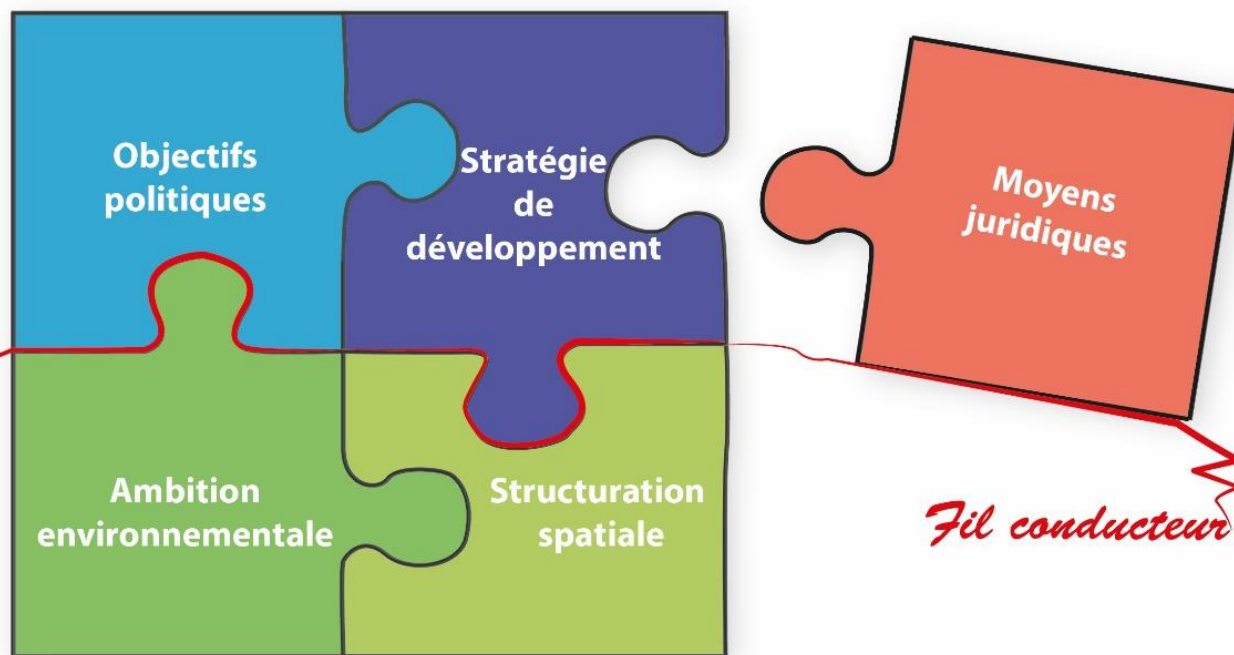


-  Cotech
-  Conseil Syndical
-  Commission
-  Plénière
-  Personnes publiques associée
-  Réunion publique

Le DOO

Document d'Orientations et d'Objectifs

= la traduction et les moyens que se donnent les élus pour atteindre les ambitions du PADD



Le projet de territoire = PADD + DOO

Rappels réglementaires :

Intérêts et leviers du DOO

- Le DOO s'inscrit dans le respect des orientations définies par le PADD
- Le DOO détermine

1- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres

entre espaces urbains/ à urbaniser/ espaces/ruraux/ espaces agricoles, naturels, forestiers..

2- Les conditions d'un développement urbain maîtrisé

(restructuration/ revitalisation des centres/ valorisation des entrées de ville et des paysages, prévention, contre les risques..)

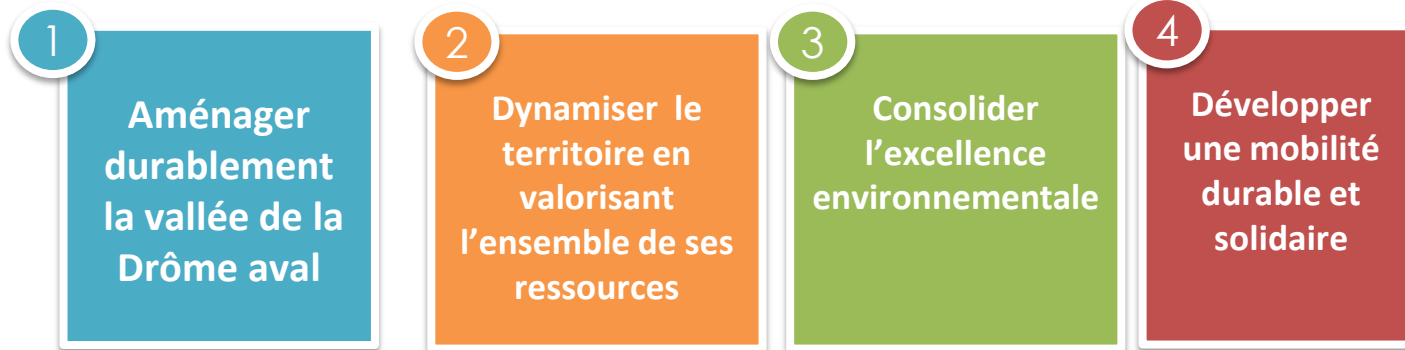
3- Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural

(habitat/ activité éco/ préservation des sites)

Le DOO assure la cohérence des orientations arrêtées dans les différents domaines

Contenu du DOO

- Une architecture identique à celle du PADD, pour assurer la traduction la plus complète possible



- **Le DOO comprend**

- ✓ Des orientations générales et thématiques
- ✓ Des objectifs quantifiés, qualitatifs, territorialisés
- ✓ Des documents graphiques

- **Le DOO s'applique aux PLU/ PLUi au travers du lien de compatibilité**

- ✓ Une marge d'interprétation est laissée : être précis dans les principes, les motivations, les buts recherchés et laisser de la marge dans les modalités d'application concrètes

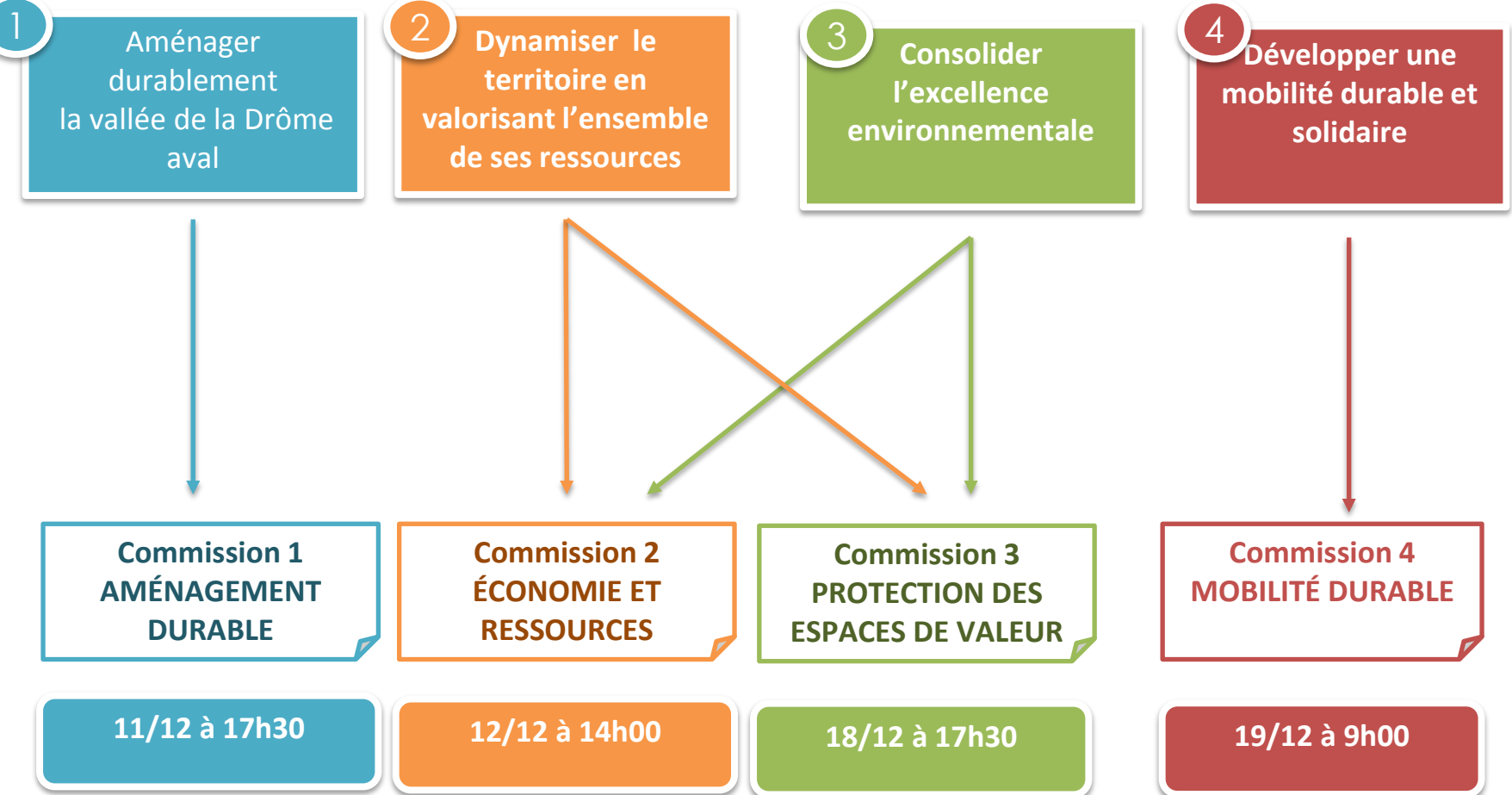
Attendus des commissions DOO

- **Sensibiliser et informer les élus sur les leviers possibles du SCoT**
 - ✓ Montrer les modalités possibles de traduction du PADD en règles applicables aux PLUs/ PLUI
 - Expliquer le champs des possibles/ ce que peut et doit traduire le DOO
 - Montrer des exemples de traduction possible (rédactions/ graphique/ méthodologie) : exemples tirés d'autres SCOT/ outils à leur disposition pour concrétiser les ambitions du PADD/ le champ des possibles
 - Esquisser des pré-orientations / 1^{ère} simulations chiffrées du SCoT
 - ✓ Inciter à se projeter dans le long terme/ anticipation du changement et des (ruptures dans les modes de vie et d'urbanisation

- **Interroger les élus sur leur niveau d'ambition / curseurs**
 - ✓ Sujets consensuels ou visions différenciées ?
 - ✓ Caractère plus ou moins stricte des écritures du DOO selon les enjeux/ thèmes?
 - ✓ Acceptabilité des notions (densité/ exigences environnementales..) ?

Les quatre commissions du DOO

- Elles s'inscrivent dans les quatre Défis du PADD/ transversalité



Les sujets abordés dans les quatre commissions

- Débattre des leviers clés du SCoT pour traduire le PADD

Commission 1: AMÉNAGEMENT DURABLE

- Levier 1.1 : Répartition de la croissance démographique dans l'armature
- Levier 1.2 : Maîtrise de la consommation d'espace/ logements
- Levier 1.3 : Formes et la localisation du développement urbain

Commission 2: ÉCONOMIE ET RESSOURCES

- Levier 2.1 : Localisation et qualité des espaces dédiés au développement économique
- Levier 2.2 : Planification des ENR
- Levier 2.3 : Encadrement du développement touristique

Commission 3: PROTECTION DES ESPACES DE VALEUR

- Levier 3.1 : Protection des espaces agricoles de valeurs
- Levier 3.2 : Protection des espaces stratégiques pour la ressource en eau
- Levier 3.3 : Protection de la trame verte et bleue
- Levier 3.4 : Mise en valeur et prise en compte du paysage dans les modes d'urbanisation

Commission 4: MOBILITÉ DURABLE

- Levier 4.1 : Caractérisation des pôles de mobilité
- Levier 4.2 : Planification des aménagement et des axes structurants de mobilité

Structuration des commissions

1. **Rappel du plan du PADD et lien avec les sujets traités en commission**
2. **Découpage en 3 ou 4 leviers thématiques du DOO**
3. **Construction identique dans chaque levier**
 - ✓ Rappel succinct des ambitions du PADD
 - ✓ Proposition de définitions/ concepts (ex : dent creuse..)
 - ✓ Traductions attendues et possibles
 - Type de traduction/ dispositions à prévoir
 - Questions qui se posent pour ouvrir le débat
 - Proposition d'application au SCoT si réflexion suffisamment avancée (ex: Consommation d'espace)
 - Exemples tirés d'autres territoires/ aide à la réflexion
 - ✓ Synthèse des questions à débattre pour le levier concerné



Levier 1.1 : Répartition de la croissance démographique

Les ambitions du PADD

DEFI 1 Aménager durablement la vallée de la Drôme aval

DOO

1.1. Organiser un déploiement rayonnant à partir de la vallée de la Drôme

1.1.1. Conforter une organisation territoriale singulière structurée par la vallée de la Drôme

1.2. Construire une multipolarité durable et solidaire

1.2.1. Conforter le rayonnement et la vitalité des trois pôles gares structurants

1.2.2. Renforcer le rôle des polarités relais et de proximité

1.2.3. Consolider la vie des villages et l'offre d'équipements dans les zones rurales

1.2.4. Accompagner la structuration de secteurs d'aménagements coordonnés (intercommunaux)

1.3. Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant les impacts sur les ressources naturelles

1.3.1. Accueillir près de 13 300 habitants sur la période 2015-2040 (25 ans)

1.3.2. Favoriser et accompagner la diffusion de la croissance démographique dans le territoire

1.4. Développer la vitalité globale des centres-bourgs, de proximité et des centres-villages

1.4.1. Redynamiser les cœurs de villes et de villages au travers de politiques coordonnées

1.5. Diversifier l'offre de logements

1.5.1. Adapter le rythme et la production aux spécificités des communes du territoire

1.5.2. Compléter le parcours résidentiel des ménages

1.5.3. Privilégier l'offre d'habitats dans les centres

1.6. Renouveler les formes urbaines et les adapter au contexte local

1.6.1. Réduire la consommation d'espaces sans perdre en qualité de vie pour les habitants

1.6.2. Limiter la banalisation des paysages et améliorer les tissus existants

← Orientations
démographiques

← Orientations
« Logement »





← Orientations
« Foncier »

PADD : l'armature territoriale

Armature territoriale et urbaine

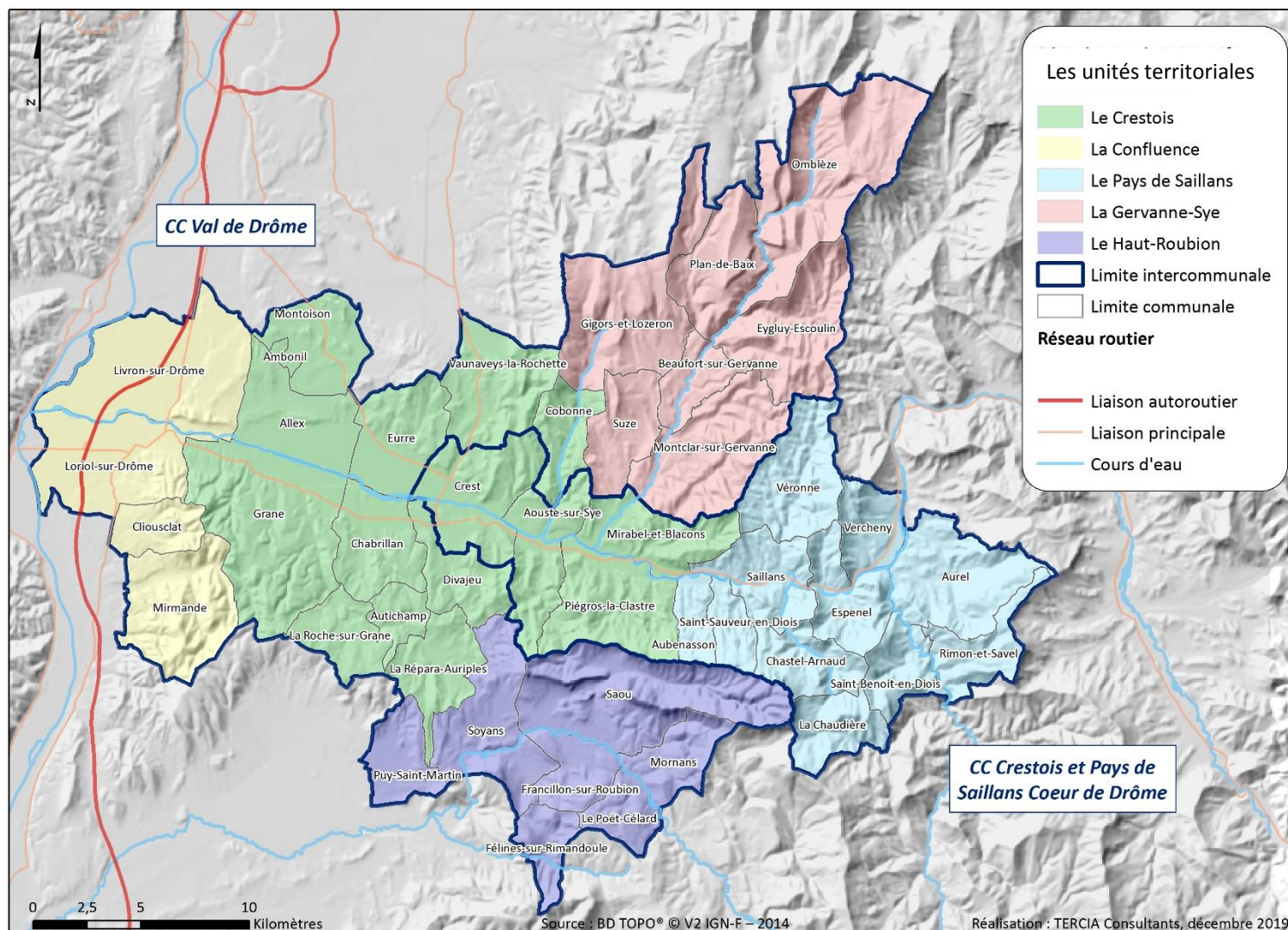
-  Pôle structurant
-  Pôle relais
-  Pôle de proximité
-  Village
-  Pôle extérieur au SCoT
-  Gare
-  Eco-vallée structurante à consolider
-  Espace de vie associé
-  Bassin de vie rural à dynamiser autour de leur pôle relais
-  Secteur d'aménagement coordonné
-  Complémentarité inter-SCoT
-  Autoroute
-  Route principale
-  Voie ferrée

Trame agricole et naturelle

-  Milieu à dominante agricole
-  Milieu à dominante naturelle
-  Corridor principal entre les vallées
-  Cours d'eau principal



Les périmètres : Unités territoriales et EPCI



1- Les critères de répartition du PADD

▪ Dynamique globale de 1,1% par an

- ✓ Application d'un taux de 1% dans les communes des bassins de la Confluence/ du Crestois/de la Gervanne-Sye
- ✓ Application d'un taux de 1,2% dans les communes des bassins du Pays de Saillans et du Haut-Roubion

▪ Critères liés à la mobilité durable

- ✓ Renforcer la dynamique de croissance de Crest en tant que pôle structurant /Gare de niveau 1
- ✓ Conforter la dynamique de Livron et Loriol (Gare de niveau 2)
- ✓ Dans les pôles relais/ proximité,
 - Conforter la croissance des Communes pôles gares de niveau 3 : Allex/ Aouste-sur-Sye/ Saillans/ Vercheny
 - Conforter la croissance des communes pôles gares de niveau 4 : Mirabel-et-Blacons/ Piégros-la-Clastre
 - Maîtriser la croissance des autres pôles relais, notamment dans le Crestois et le Haut-Roubion

▪ Critères liés à l'équilibre territorial

- ✓ Rééquilibrer le territoire en confortant les bassins de la Confluence et du Crestois par rapport aux dynamiques passées
- ✓ Dynamiser les villages ruraux / bassin de la Gervanne-Sye et du Crestois
- ✓ Conforter les pôles de proximité partout dans le territoire

2- Traductions attendues et possibles

Écriture des objectifs chiffrés de croissance démographique

EX.
SCoT

❖ Exemples de rédaction souple DOO du SCoT Arc Comtat Ventoux (2019)

Le tableau suivant récapitule la perspective envisagée en matière d'accueil de population nouvelle pour chaque composante, chaque bassin de vie et chaque niveau de polarité à l'horizon 2035.

À l'échelle communale, ce taux peut varier, dans une marge d'adaptation raisonnable, au regard des spécificités du contexte et des objectifs poursuivis (notamment sur la ville centre et plus globalement la composante urbaine, qui a vocation à porter une part significative de l'accueil de population).

SCoT Arc Comtat Ventoux

Répartition territoriale	Population de référence 2014	Taux de croissance annuel moyen 2014-2035	Population 2035	Apport totale de population sur 2014-2035	Part de l'accroissement de population 2014-2035
Composante urbaine	48 135	1,0%	59 785	11 650	64%
Dentelles	5 277	1,0%	6 500	1 223	7%
Ventoux/Monts de Vaucluse	21 069	1,0%	25 701	4 632	26%
Plateau de Sault	3 279	0,8%	3 882	603	3%
Capitale (P1)	28 447	1,0%	35 217	6 770	37%
Pôles secondaires (P2)	18 493	1,1%	23 187	4 694	26%
Pôles d'appui (P3)	12 620	1,0%	15 589	2 969	16%
Portes Ventoux (T)*	5 876	0,8%	6 974	1 098	6%
Villages (V)	12 324	0,9%	14 900	2 576	14%
COVE	68 641	1,0%	84 580	15 939	88%
CC Ventoux Sud	9 119	1,0%	11 288	2 169	12%
SCoT Arc Comtat Ventoux	77 760	1,0%	95 867	18 107	100%

*Bédoin et Malaucène

- Présentation par Bassin de vie/Armature/EPCI
- Chiffres non arrondis
- Taux de croissance
- Nombre d'habitants accueillis et poids relatifs

2- Traductions attendues et possibles

EX.
SCoT

Écriture des objectifs chiffrés de croissance démographique

❖ Exemples de rédaction stricte dans le DOO du SCoT du Bassin de Thau

La répartition de l'accueil de la population a été définie au regard de la capacité d'accueil de chaque commune selon une recherche de moindre impact environnemental, de capacités d'assainissement existantes et en projet, de maîtrise des déplacements à l'échelle du territoire.

Le tableau suivant récapitule la contribution maximale à la croissance démographique envisagée pour chacune des communes à l'horizon 2030.

Cette contribution est établie à partir d'une population de référence qui est la population légale 2009, en vigueur en 2012

Commune	Population municipale légale 2009	Contribution d'accueil En habitants permanents	Pourcentage	Contribution en nombre de logements
Triangle urbain central				
Balaruc Vieux	2 046	200 habitants	0.5 %	90 logements
Balaruc Bains	6 622	3200 habitants	8 %	1400 logements
Frontignan	22 684	9200 habitants	23 %	4000 logements
Sète	42 496	9200 habitants	23 %	4000 logements
Plaine de la Vène et collines de la Mourre				
Poussan	4 881	4000 habitants	10 %	1750 logements
Montbazin	2 912	600 habitants	1.5 %	260 logements
Villeveyrac	2 978	600 habitants	1.5 %	260 logements
Gigean	5 524	2400 habitants	6 %	1050 logements
Villes et Villages du nord de Thau				
Bouzigues	1 575	600 habitants	1.5 %	260 logements
Loupian	2 089	800 habitants	2 %	350 logements
Marseillan	7 817	4400 habitants	11 %	1950 logements
Mèze	10 749	3600 habitants	9 %	1600 logements
Etangs et Gardiole				
Mireval	3 277	400 habitants	1 %	180 logements
Vic Gardiole	2 838	800 habitants	2 %	350 logements
Total	118 488	40 000 habitants	100%	17500 logements



Le développement ainsi réparti et spatialisé permet de définir l'ordre de grandeur des seuils démographiques fixés pour chacune des communes. Il permet également d'établir le volume maximal de logements à produire pour chacune des communes à l'horizon 2030. Ces seuils ou maxima devront être respectés par chacune des communes du Bassin de Thau. Ils justifieront les orientations et objectifs de développement de leur document d'urbanisme.

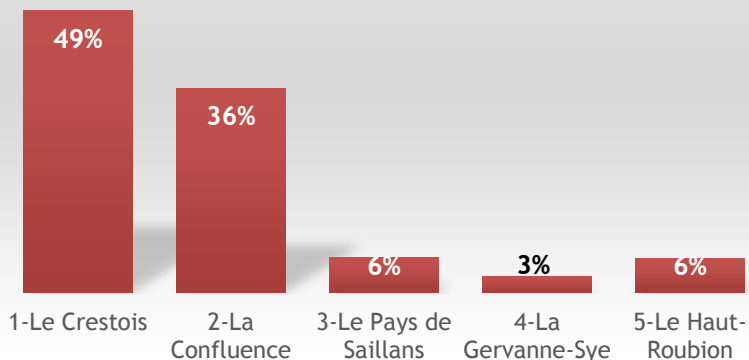
- Présentation par commune/secteurs
- Chiffres arrondis à la 100 aine
- Pas de taux de croissance mais un nombre d'habitant accueillis et poids relatifs
- Seuils démographiques et volumes maximal de logements à produire



Application possible au SCoT de la vallée de la Drôme aval

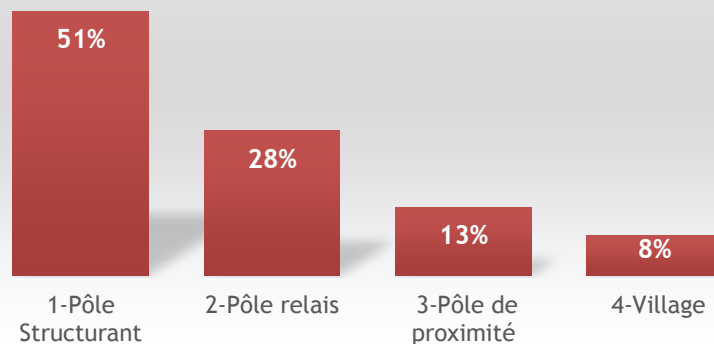
Comparaison des apports de population selon les unités territoriales

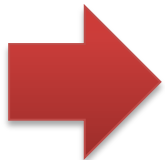
■ Part de l'accroissement du SCOT



Les poids de population selon les classes de l'armature

■ Part accroissement du SCOT (2015-2040)





Application au SCoT de la vallée de la Drôme aval

Répartition par unités territoriales / EPCI				Répartition de l'apport de population par classe de l'armature au sein des unités et des EPCI				
Découpage territorial	Population 2040	Apport total de population 2015-2040	Part de l'accroissement	Pôle Structurant	Pôle relais	Pôle de proximité	Village	Total
Par Unité Territoriale								
1- Le Crestois	29 320	6 457	49%	36%	38%	19%	6%	100%
2- La Confluence	21 287	4 688	36%	93%		7%		100%
3- Le Pays de Saillans	3 150	795	6%		73%		27%	100%
4- La Gervanne-Sye	1 679	570	3%		36%		64%	100%
5- Le Haut-Roubion	3 020	779	6%		63%	17%	20%	100%
Par EPCI								
CCCPS	19 304	4 352	33%	54%	29%	12%	5%	100%
CCVD	39 151	8 736	67%	50%	27%	14%	9%	100%
Total SCoT	58 455	13 088	100%	51%	28%	13%	8%	100%

Document de travail - Données non-validées

3- Les questions à débattre

Quelles modalités d'écriture des orientations et objectifs chiffrés ?

- ✓ Le DOO peut fixer
 - des indications plus ou moins strictes
 - des seuils minimum ou maximum
 - des fourchettes

Quelle ventilation géographique et quels critères?

- ✓ Le DOO précise la répartition de la croissance démographique et les ventile selon un découpage liée à l'armature territoriale
 - Par unité territoriale? Par EPCI ? Par classe de l'armature ?
 - Une combinaison des 3
- ✓ Le DOO peut fixer des objectifs qualitatifs en complément pour certaines typologies de communes
 - *Par ex : Pour les communes de moins de X habitants en 2015, les apports démographiques doivent permettre de conserver les équipements existants/ en développer de nouveaux*
 - La compatibilité s'apprécie au regard des critères qualitatif – le maintien des équipements et plus quantitatif (taux de croissance)



Levier 1.2 : Maîtrise de la consommation d'espace

1- Les ambitions du PADD

CHIFFRES CLÉS:

-40% de consommation d'espace par rapport au rythme annuel passé (2001-2016)

Consommation de 325 ha (surface en densification+ extension)
pour l'urbanisation à vocation résidentielle et équipement sur 25 ans

Ambition :

Passer de 23 ha par an à 13 ha par an
malgré une population accueillie deux fois supérieure soit une très forte diminution de l'empreinte foncière par habitant (-68%)

➤ Ajouter les surfaces dédiées au développement économique (commission)



Avis PPA (État et Chambre d'agriculture) sur le PADD :
effort semble insuffisant

2- Définitions et principes

- Les 3 paramètres à actionner pour modérer la consommation d'espace
 - ✓ Moduler la croissance démographique (à 25 ans)
 - ✓ Moduler les estimations des besoins en logements
 - ✓ Moduler les objectifs (+/- ambitieux) pour optimiser la consommation d'espace
 - De mobilisation des logements vacants
 - De production de logements dans les tissus bâtis existants : densification des « Parties Actuellement Urbanisées » (= PAU)
 - D'augmentation des densités résidentielles en extension urbaine
 - D'optimisation des densités bâties dans les surfaces à vocation économique : densification et extension urbaine

1- Paramètre
« Démographie »

2- Paramètre « Logement »

3- Paramètres
« Densification »

2- Définitions et principes

- Les différentes localisations de la consommation d'espace

Comblement des « dents creuses »

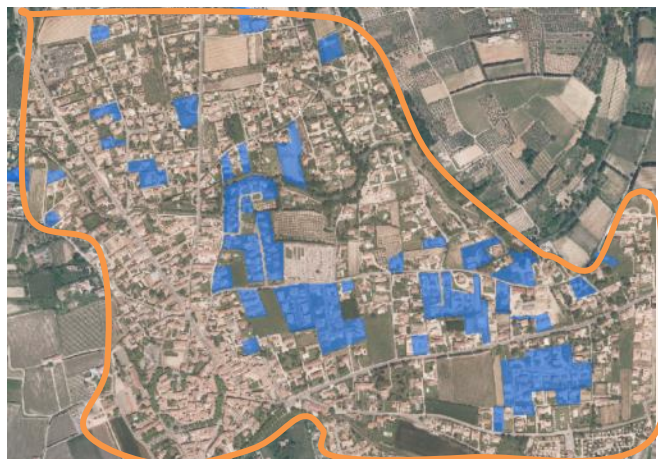
Utilisation des espaces libres à l'intérieur du « tissu bâti » continu, qui correspond à de la **densification du tissu existant**

Extension urbaine

Urbanisation qui s'est ajoutée à la limite urbaine précédente, en continuité directe avec elle

Situation isolée

Constructions hors de la limite urbaine, le plus souvent desservies par la voirie rurale d'origine



Ex : Aubignan



Ex : Vacqueyras



Ex : Le Barroux

**Principe de localisation au regard des parties actuellement urbanisées (PAU)
et non des limites juridiques des PLU (qui peuvent évoluer)**

2- Définitions et principes

Calculs des besoins en logements et des constructions neuves

- **Les besoins en logements sont calculés à partir de projection à l'horizon 2040**
 - ✓ Nombre de résidences principales supplémentaires calculé en intégrant la croissance de la population et la variation de la taille des ménages
- **Les besoins en construction neuve sont calculés en déduisant du besoin total la mobilisation de logements vacants**



- **Méthode calcul des besoins foncier à vocation d'habitat en extension**



3- Les traductions attendues et possibles

■ Quantifier les besoins en logement

Les hypothèses proposées

- ✓ Faible évolution de la taille moyenne des ménages
- ✓ Aucune variation annuelle des Résidences secondaires (RS)
Cf observation période 1999-2015
- ✓ Taux de renouvellement du parc = 0%
(destructions compensées par division des grands logements)

- ✓ Forte diminution du parc de logements vacants (LV)

Hypothèses :

- Mobiliser 50% du nombre de LV à l'horizon 2040 pour les pôles structurants si le taux de LV de la Commune en 2015 est supérieur ou égal à 6%
- Mobiliser 30% du nombre de LV pour les autres communes si le taux de LV de la commune en 2015 est supérieur à 6%
- Résultats : baisse de -36% au global ; parc de LV réduit à 4% du parc total en 2040 (contre 8% aujourd'hui)

Résultats/ Évolution :

2,3 personnes par ménage en 2015
2,1 personnes par ménage en 2040
(soit une baisse deux fois plus faible que sur la période précédente)

Résultats :

Mobilisation de 700 logements vacants dont 80% dans les 3 pôles structurants

Document de travail - Données non-validées



Application au SCoT de la vallée de la Drôme aval

Présentation des objectifs chiffrés de production de logements

	Nombre de logement total à produire d'ici 2040 (A)	Nb de LV en 2014 (INSEE)	Nombre de LV à mobiliser (B)	Construction neuve (A-B)	Répartition par classe de l'armature				
					Pôle Structurant	Pôle relais	Pôle de proximité	Village	Total
Par Unités territoriales									
1-Le Crestois	3 396	960	336	3 059	38%	33%	22%	7%	100%
2-La Confluence	2 508	690	330	2 178	81%		9%		100%
3-Le Pays de Saillans	425	113	18	407		69%		31%	100%
4-La Gervanne-Sye	210	61	5	204		31%		69%	100%
5-Le Haut-Roubion	414	132		392		61%	19%	20%	100%
Par EPCI									100%
CCCPS	2 346	805	322	2 024	54%	26%	14%	6%	100%
CCVD	4 606	1 151	389	4 217	50%	25%	15%	10%	100%
Total général	6 952	1 956	711	6 241	51%	25%	15%	9%	100%

Document de travail - Données non-validées

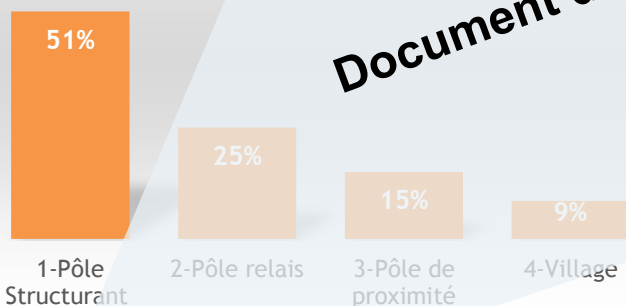
Proposition (Cotech : fixer des objectifs « plancher » de production de logement pour les pôles structurants/ secondaires et un objectif « plafond » pour les autres pôles?

➤ *A combiner avec la consommation d'espace*



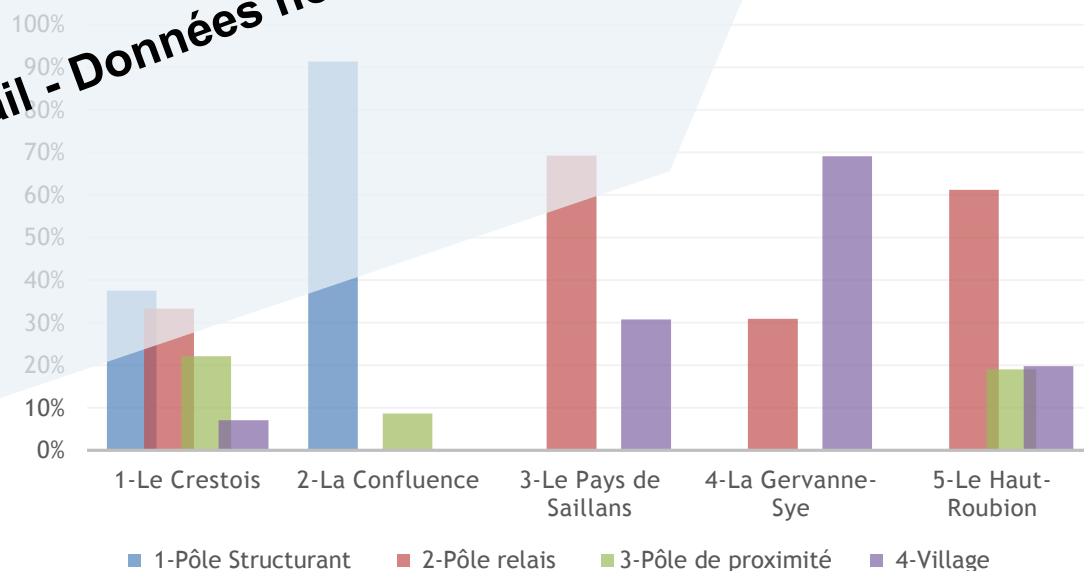
Application possible au SCoT de la vallée de la Drôme aval

Répartition de la production de logements selon les classes de l'armature



Document de travail - Données non-validées

Répartition de la production de logements par unité de polarité au sein des unités



3- Les traductions attendues et possibles



Application possible au SCoT de la vallée de la Drôme aval

- Définir des objectifs quantifiés de production de logements au sein des tissus bâtis existant, donc sans « étalement » urbain

- ✓ Hypothèses appliquées

- 1- Pôle Structurant et Pôle relais
au moins 50% de la production de logement est réalisée dans les PPAU / tissus bâtis existants
- 3- Pôle de proximité : 40%
- 4- Village : 30%

Résultat : Moyenne SCoT : 27 lgt./ha

- Maîtriser le dimensionnement des extensions urbaines

- ✓ Définir des objectifs de densité résidentielle brute différenciés selon les classes de l'armature

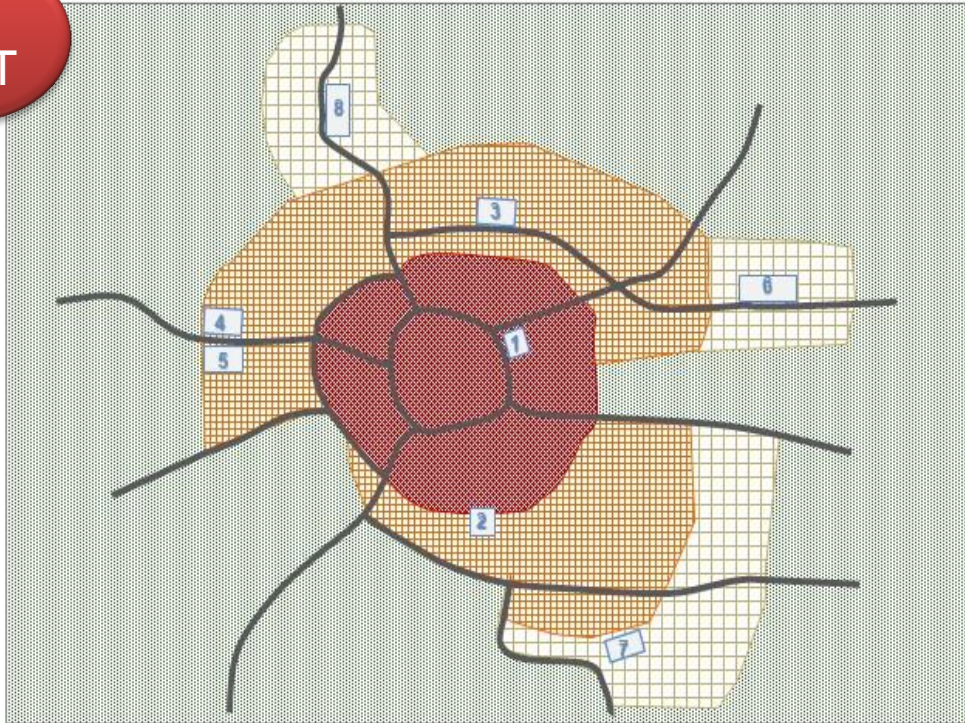
- 1- Pôles structurant: 30 lgt./ha
- 2- Pôle relais : 25 lgt./ha
- 3- Pôle de proximité: 20 lgt./ha
- 4- Village : 15 lgt./ha

Résultats : Moyenne SCoT : 19 lgt./ha

3- Traductions possibles

Ex : DOO du SCoT du Bassin de vie de Cavailon
Méthode calcul de la part des logements au sein des tissus existants

EX.
SCoT



Morphologie urbaine (pôle de proximité)

- Centre historique (60-80 logt/ha)
- Maison individuelle groupée (20-30 logt/ha)
- Tissu pavillonnaire faible densité (5-10 lgt/ha)
- n° Dent creuse
- Axe principal

Dispositions du SCoT à prendre en compte dans le PLU

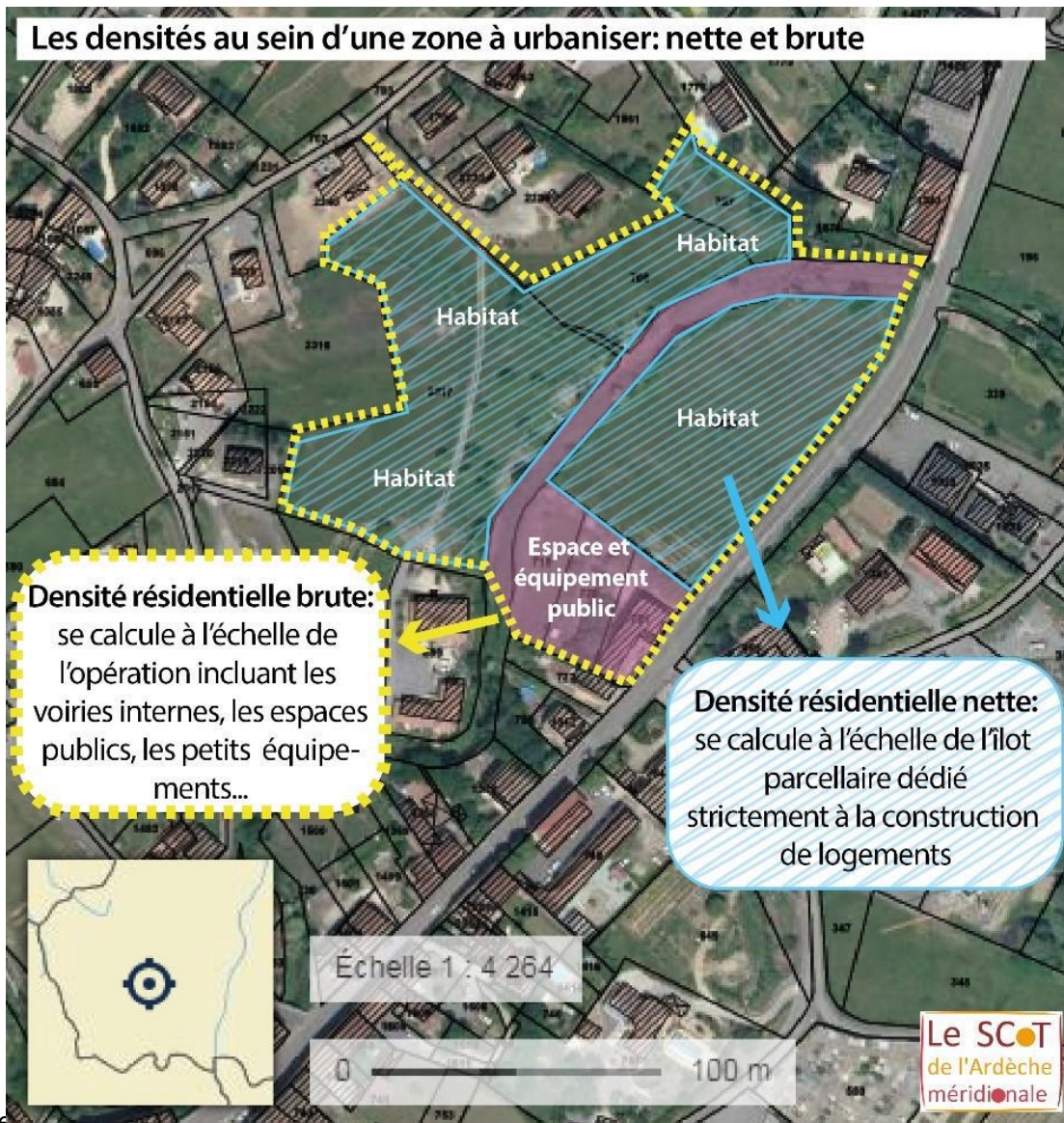
- Nombre total de logements à produire : 385
- Part de la production en renforcement des tissus existants : 54% minimum dont logements vacants à mobiliser : 30% du parc vacants

Indications complémentaires à intégrer dans le cadre du projet urbain communal et dans la justification des choix du PLU

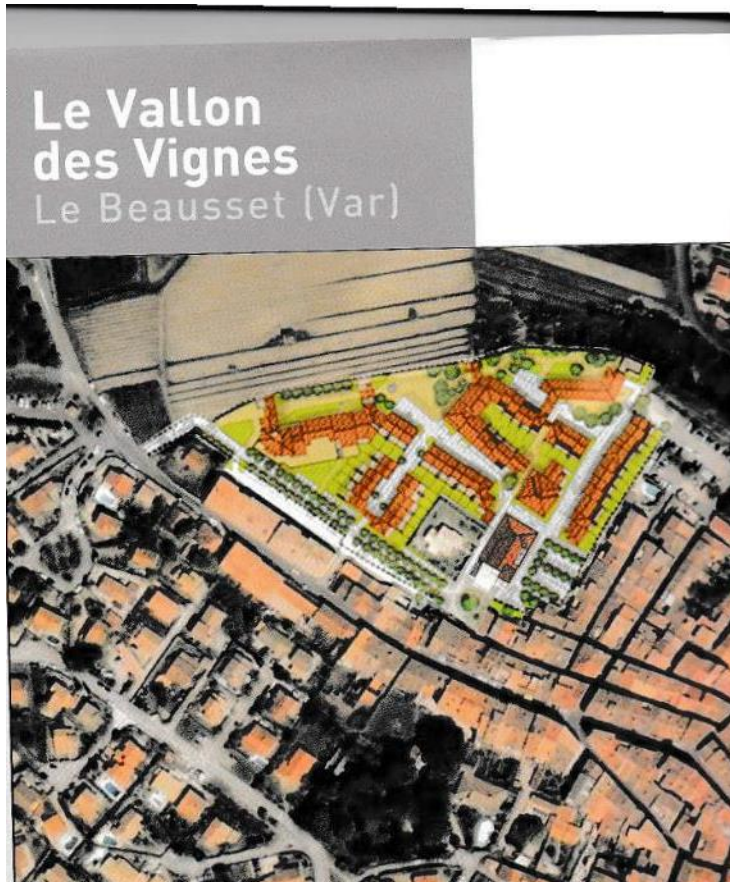
- Superficie totale en dents creuses : 7 ha
- Densités résidentielles applicables aux DC : entre 10 et 65 lgt à l'ha selon la localisation, la sensibilité paysagère et morphologie urbaine environnante
- Densité résidentielle moyenne en DC : 22 lgt/ha

N° des Dents creuses (DC)	Surface des DC (ha)	Densité OAP en densification (lgt/ha)	Explications/ densités proposées	Nb de logement à produire dans les DC	Nb de logement vacant à remobiliser	Nb de logement en extension	Nb de logement total à produire	Part de la production de logement en renforcement des tissus existants
1 et 2	0,5	65	Tissu historique / collectif / possibilité opération publique	32,5				
3	1	40	Proximité centre / accessibilité / mobilité douces : possibilité opération publique	40				
4 et 5	1,5	25	En frange urbaine, précaution en matière d'insertion paysagère	37,5				
7	1	15	Eloignement centre mais continuité des tissus de densité moyenne	15				
6 et 8	3	10	Densification très progressive, au fil de l'eau, en cohérence avec la maille diffuse environnante	30				
Total Commune	7	22		155	30	150	335	55%

*Ex : DOO du SCoT de l'Ardèche Méridionale
méthode calcul des densités résidentielles nettes et brutes*



EX. Formes
urbaines et
densité



**Opération le vallon des
Vignes - le Beausset (30)**

Densité brute 65 logements/ Ha
24 logements locatifs sociaux

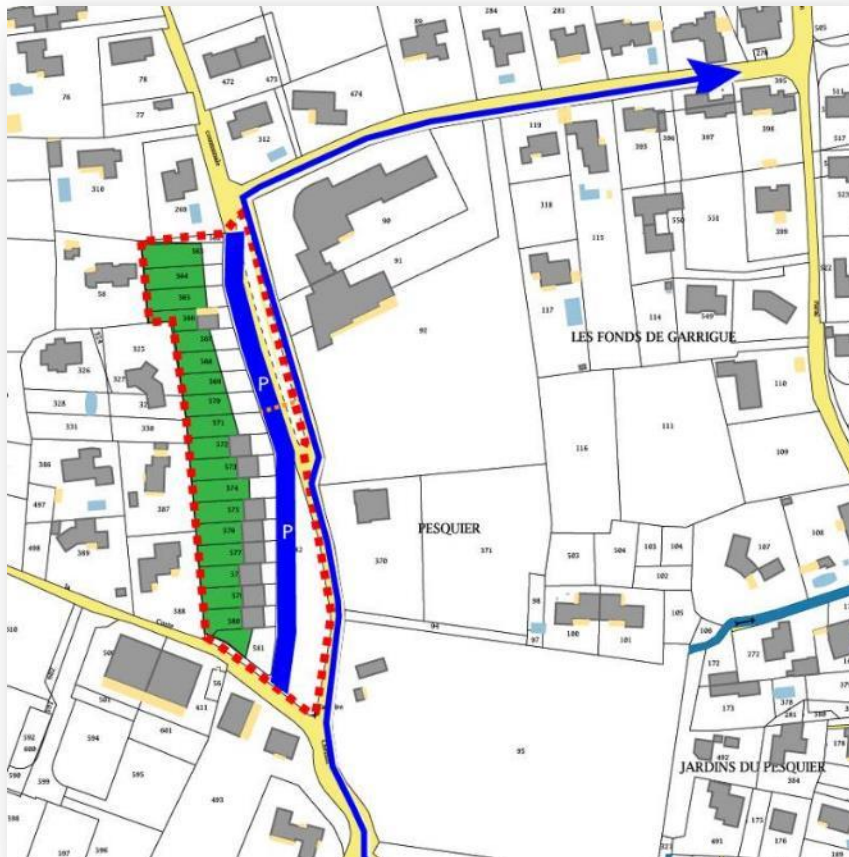
En greffe urbaine sur le cœur
historique



EX. Formes
urbaines et
densité

Opération Saze (30)

Densité brute 35 logements / Ha
19 logements en accession



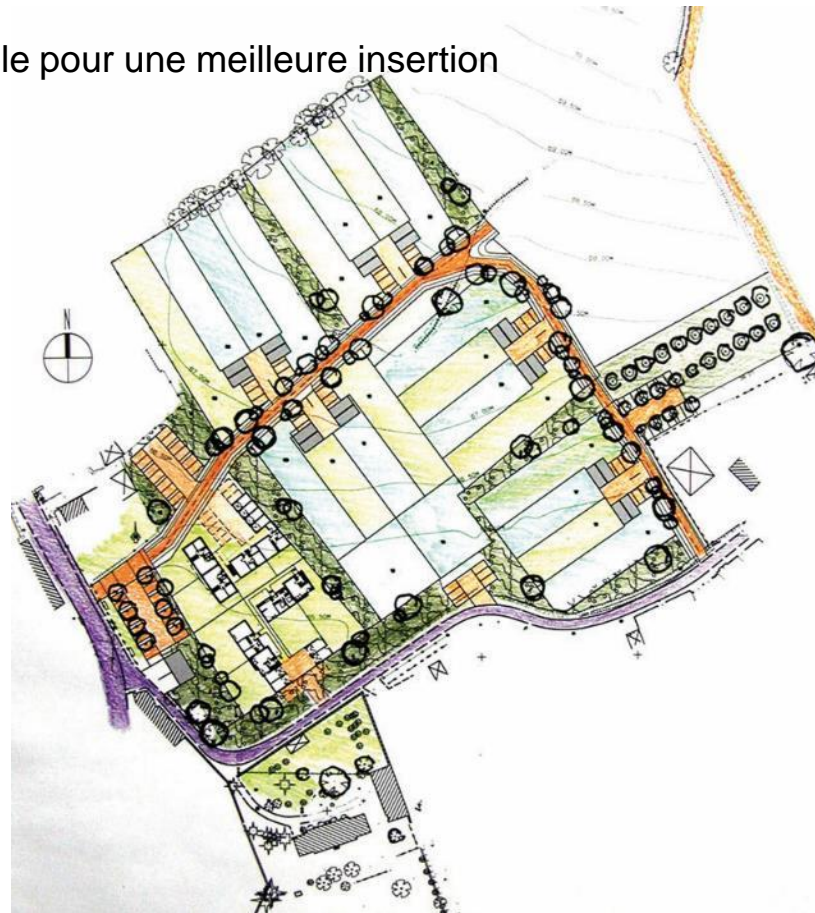
EX. Formes urbaines et densité

Eco-Lotissement communal

Communes rurale de 1800 habitants (Bretagne)

32 logements dont 10 Logements sociaux, soit 16 logements /ha

- Maîtrise du foncier par la Commune
- Ecologique et social
- Architecture non standardisé,
- Greffé sur la trame parcellaire agricole pour une meilleure insertion





Application au SCoT de la vallée de la Drôme aval

Écriture des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace

- ✓ Comme précédemment, le DOO peut fixer des indications plus ou moins strictes, des seuils minimum ou maximum ou des fourchettes
- ✓ Application possible : tableau par unité et PEPCI

	Besoin en construction neuve	Part de la production dans les tissus existants	Besoins fonciers en extension 2040 en ha (A)	Empreinte foncière par habitant en extension (en m2 par Hab)	Capacité foncières en densification en ha -en cours de calcul (B)	Besoins foncier total (= A+ B)
Par Unités territoriales						
1-Le Crestois	3 059	39%		185		
2-La Confluence	2 178	45%	39	129		
3-Le Pays de Saillans	418	54%	12	242		
4-La Gervanne-Sye		33%	8	231		
5-Le Haut-Roubion	392	36%	12	177		
Par EPCI						
CCCPS	2 035	37%	44	212		
CCVD	4 217	37%	98	194		
Total général	6 252 lgt	37%	142 ha	200 m2/Hab	183 ha au max	325 ha au max

Document de travail - Données non-validées

3- Les questions à débattre

Quel niveau d'ambition global / réduction de la consommation d'espace?

Avis sur les différents paramètres et hypothèses de calcul retenus?

- ✓ Besoins en logements/ mobilisation des logements vacants?
- ✓ Part de production dans les PAU?
- ✓ Densité moyenne en extension ?

Quelles modalités d'écriture des orientations et objectifs chiffrés ?

- ✓ Le DOO peut fixer
 - des indications plus ou moins strictes/ des seuils minimum ou maximum / des fourchettes
 - Des objectifs différenciés selon classes de l'armature :

Quelle ventilation géographique?

- ✓ Le DOO précise la répartition des besoins fonciers et les ventile selon un découpage liée à l'armature territoriale
 - Par unités territoriales? Par EPCI ? Par classe de l'armature ?
 - Une combinaison des 3 (voir application)

Quelle intégration de l'Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 (Plan biodiversité)?



Levier 1.3 : Formes et localisation du développement urbain

1- Les traductions attendues et possibles

■ Fixer les objectifs qualitatifs

- ✓ Maîtriser la qualité des extensions urbaines : *Localisation en continuités des bourgs et villages/ Projet urbain/ renouvellement des formes urbaines*
- ✓ Adapter les dispositions aux sensibilités paysagères (Cf chapitre 3.1)

■ Localiser les espaces supports d'urbanisation et les secteurs de développement

- ✓ Définir/ Localiser des parties actuellement urbanisées (PAU), support d'urbanisation future?
- ✓ Déterminer les sensibilités paysagères à respecter ?
(*coupures d'urbanisation/écran paysager à préserver/ silhouette villageoise à respecter/ à entrée de ville à valoriser..*)
- ✓ Localiser les secteurs d'extension de l'urbanisation / de renouvellement ou de densification urbaine?

■ Fixer les règles relatives au développement des hameaux

- ✓ Distinguer hameaux principaux et les autres
(Ex SCoT Arc Compta Ventoux/ Scot Cavaillon) ?
- ✓ Déterminer les possibilités offertes dans les hameaux : extension proscrite/ uniquement le comblement des dents creuses?

■

Objectifs
qualitatifs
+
localisation

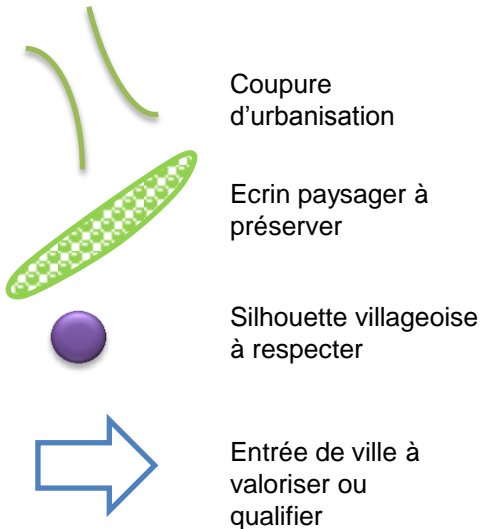
1- Les traductions attendues et possibles

Principes de traduction graphique

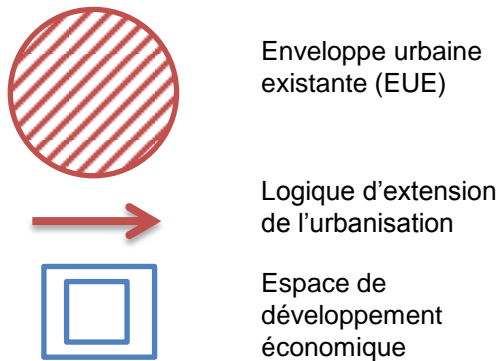
- **Plusieurs possibilités de traduction graphique pour la localisation du développement urbain et des principes qualitatifs ou quantitatifs d'urbanisation**
 - ✓ **Ex SCOT Arc Comtat Ventoux** : Localiser l'enveloppe urbaine existante : support de densification/ d'extension en continuité + éléments de qualité paysagère
 - ✓ **ex. SCoT Bassin de Thau** : Localiser les espaces urbains existants + secteurs préférentiels de développement urbain sous forme de carré (dimensionnement proportionnel-+ localisation indicative dans l'armature urbaine)
 - ✓ **ex SCOT Ardèche Méridionale** : Définir les principes de caractérisation des PAU/ dents creuses : demander aux DUL de la traduire dans le respect de ces principes)
- **Définir des principes différenciés selon les formes urbaines des communes et les sensibilités paysagères (Cf commission 3)**

3- Traductions possibles

La valorisation et la prise en compte des sensibilités paysagères et environnementales



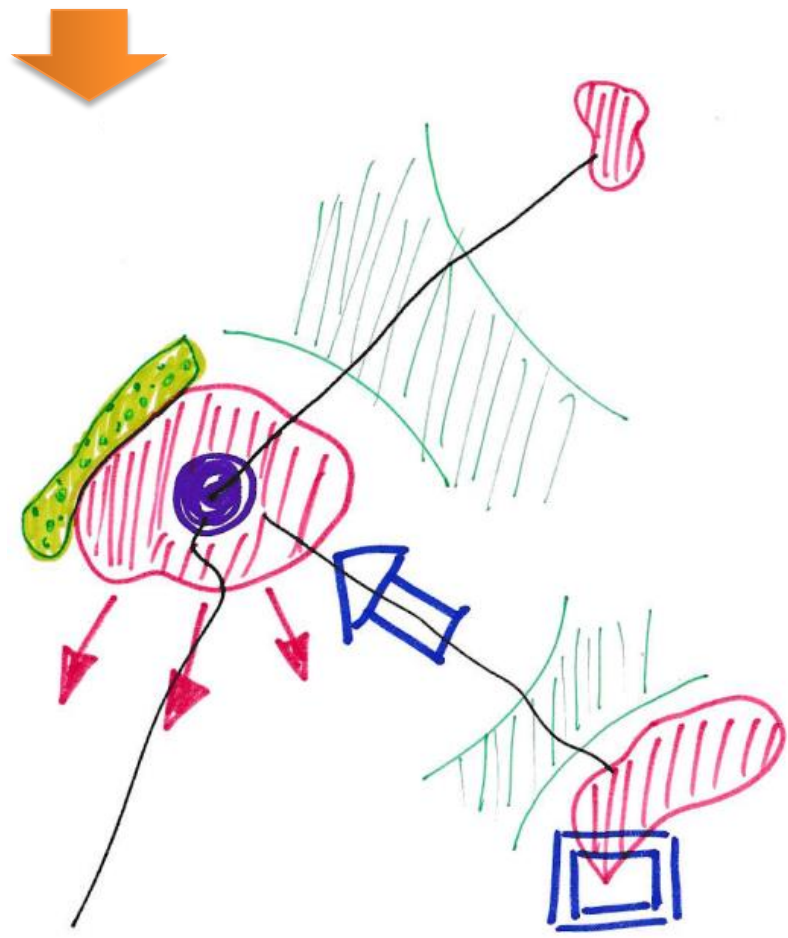
Les espaces préférentiels de renouvellement, de densification et de développement urbain



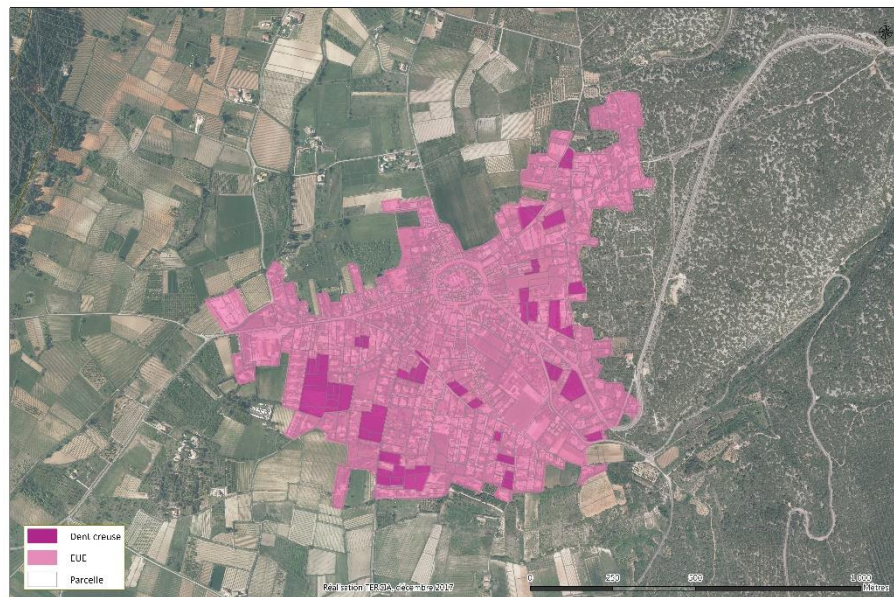
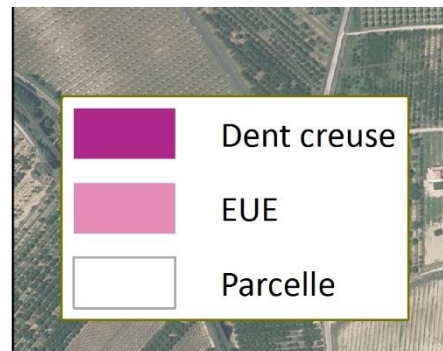
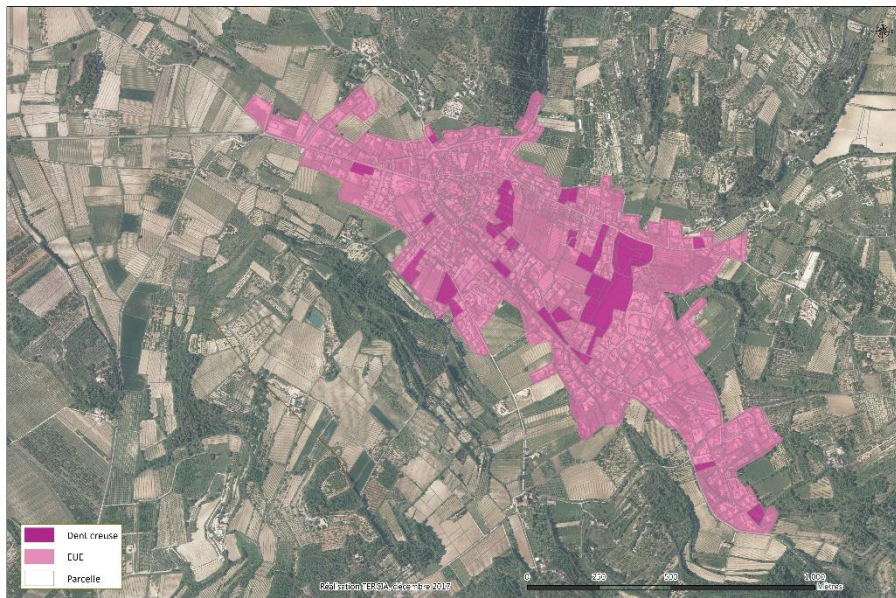
Ex : SCOT de l'Arc Comtat Ventoux



+Schéma de principe



Ex : Zoom sur deux communes/ SCOT de l'Arc Comtat Ventoux
Phase de construction - outil de validation à l'échelle communale

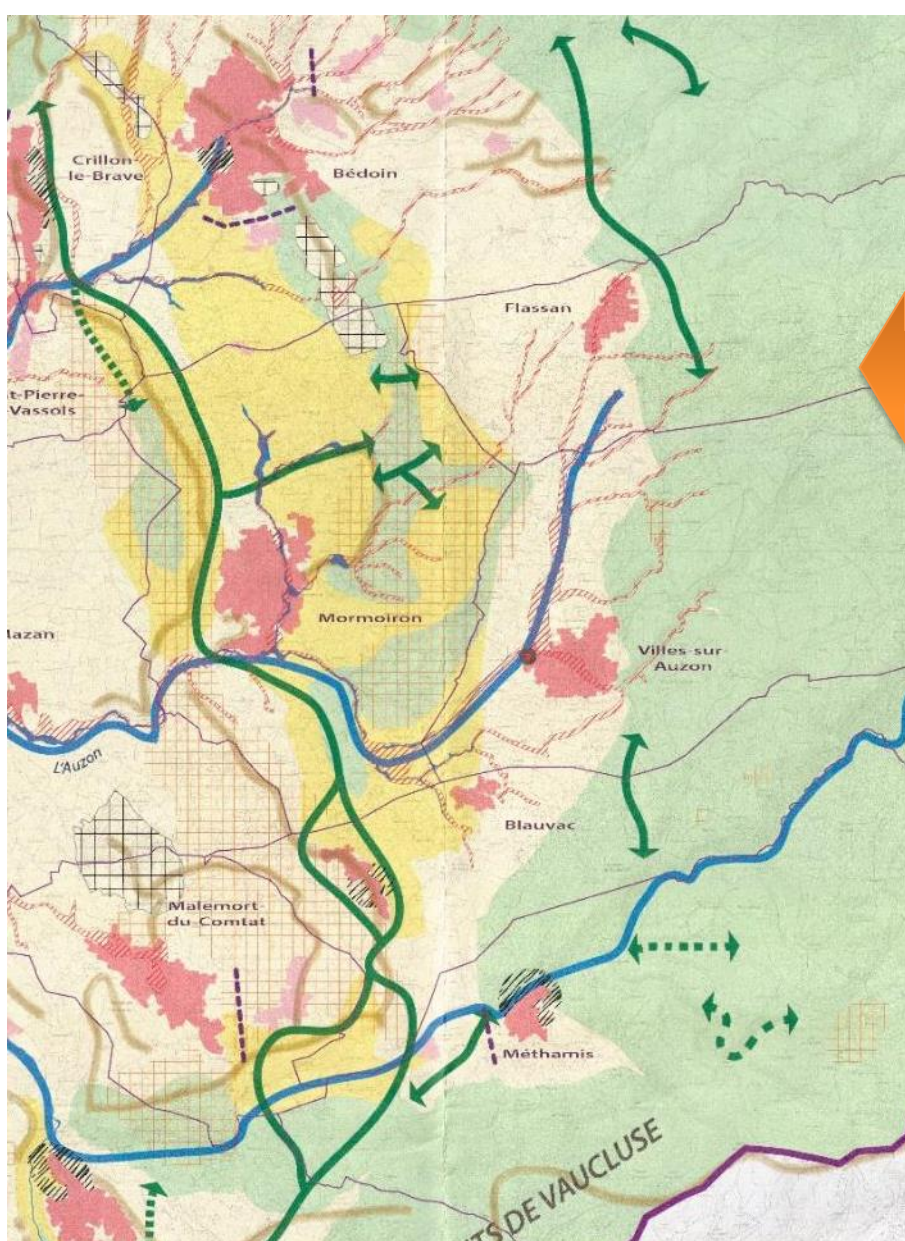


3- Traductions possibles

EX.
SCoT






Ex : SCOT de l'Arc Comtat Ventoux

Document graphique du DOO
(valeur réglementaire)







Légende

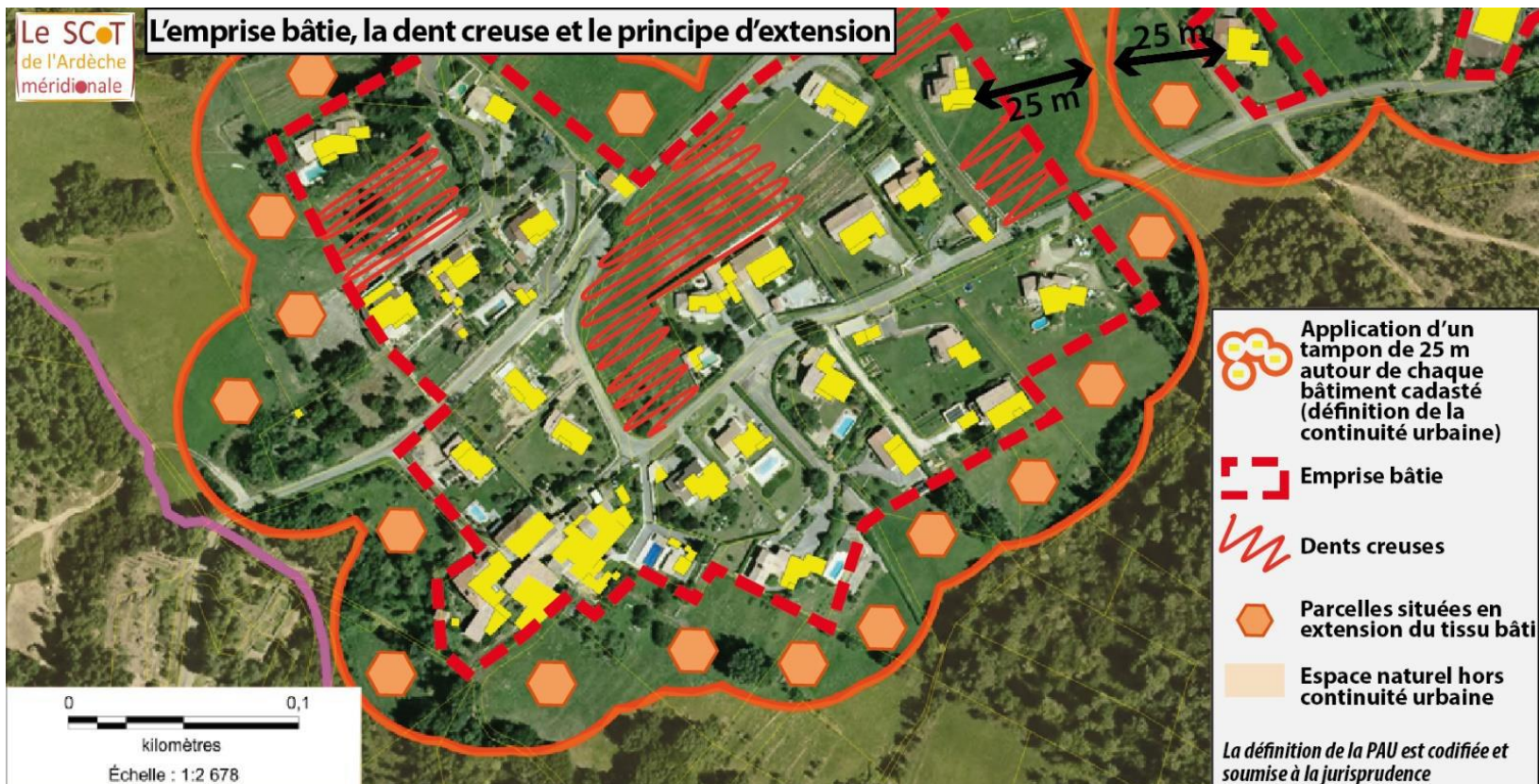
1. Les grands principes d'urbanisation

-  Enveloppes urbaines existantes de niveau 1, support d'extension urbaine
-  Enveloppes urbaines existantes de niveau 2, non support d'extension urbaine
-  Coupures d'urbanisation à maintenir
-  Ecrins paysagers à préserver
-  Zones inconstructibles selon les PPRI en vigueur

2. Les secteurs de projets

-  Projet d'unité touristique nouvelle
-  ZAE existantes
-  Projets d'extension ZAE existantes
-  Projets de ZAE nouvelles, de niveau stratégique

Définition dans le DOO + Schéma de principe



1- Les traduction attendues et possibles

Conditions d'urbanisation

- **Le DOO détermine des conditions d'urbanisation générales et conditions spécifiques**
 - ✓ **Les formes urbaines à privilégier**
 - selon la classe de l'armature (motifs de sobriété foncière / énergétique/)
 - selon les sensibilités paysagères et écologiques des milieux

 - ✓ **Possibilité de prévoir**
 - une ouverture de l'urbanisation conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, réseaux pluvial et à la capacité de traitement des eaux usées
 - ouverture à l'urbanisation conditionnée à un certain niveau de desserte existant/ à venir par les transports en commun/ accessibilité à la gare par la mobilité alternative...
 - Une ouverture à l'urbanisation subordonnée au respect de performances énergétiques et environnementales renforcées (L141-22 CU)

EX.
SCoT

Exemple rédaction :

Les PLU/PLUi s'assurent, avant toute ouverture à l'urbanisation, de la disponibilité d'une ressource suffisante en quantité et en qualité pour l'alimentation en eau potable des populations.

Une urbanisation nouvelle ne pourra ainsi être autorisée sans avoir vérifié et justifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau, ou le cas échéant, apporté la garantie d'une libération de capacités suffisantes (amélioration des rendements, évolution de la consommation des usagers, ...), sans réaliser de nouvelle pression sur la ressource.

3- Les questions à débattre

Quelle traduction des choix de localisation du développement urbain à horizon 25 ans dans le SCoT ?

- ✓ Principes rédigés? Traduction graphique?
- ✓ Détermination de la PAU?
- ✓ Localisation des directions préférentielles?
- ✓ Matérialisation du dimensionnement?

Quels objectifs qualitatifs ?

- ✓ Mise en valeur du paysage
- ✓ Notion de projet urbain/ Conception urbaine
- ✓ Bien vivre ensemble/ qualité des espaces publics ou communs

Quelle prise en compte des contraintes d'urbanisation/ exigences environnementales ?

- ✓ Mobilité?
- ✓ Energie?



MERCI