

# GUIDE DE MISE EN OEUVRE SCoT du Pays de Lunel



le  
SCoT

DU PAYS DE LUNEL # 2  
*Imaginons demain*



[www.paysdelunel.fr](http://www.paysdelunel.fr)



# SOMMAIRE

**INTRODUCTION : DECLINER LE SCOT** ..... 4

**AXE 1 / ASSURER UN DEVELOPPEMENT VERTUEUX ET  
VALORISER LES RESSOURCES**

<b>Fiche 1.1</b> Les continuités écologiques .....	12
<b>Fiche 1.2</b> L'agriculture .....	14
<b>Fiche 1.3</b> Les paysages .....	16
<b>Fiche 1.4</b> Les risques naturels .....	18
<b>Fiche 1.5</b> La ressource en eau .....	20

**AXE 2 / PROMOUVOIR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE**

<b>Fiche 2.1</b> L'armature territoriale .....	24
<b>Fiche 2.2</b> L'habitat et les logements .....	26
<b>Fiche 2.3</b> Les enveloppes urbaines .....	28
<b>Fiche 2.4</b> Densités et capacités résiduelles .....	30
<b>Fiche 2.5</b> La stratégie mobilité .....	32
<b>Fiche 2.6</b> La qualité des opérations urbaines .....	34

**AXE 3 / DEVELOPPER UN ESPACE DE VIE ATTRACTIF AU  
SEIN DU SYSTEME METROPLITAIN LANGUEDOCIEN**

<b>Fiche 3.1</b> Le développement économique .....	38
<b>Fiche 3.2</b> L'aménagement commercial.....	40

# Un outil commun pour décliner le SCoT : le guide de mise en oeuvre

## Le Schéma de Cohérence Territoriale, un projet stratégique

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de **planification stratégique** qui fixe le cap à long terme (20 ans). Il est réalisé à l'échelle d'un ou plusieurs EPCI composant un bassin de vie.

Le SCoT est un **projet politique concerté au service des acteurs du territoire, de ses habitants** et destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'environnement, d'économie, d'aménagement commercial, d'énergie et de climat.



## Pourquoi un guide de mise en oeuvre ?

Le SCoT du Pays de Lunel a été approuvé en conseil communautaire le 09 février 2023. L'objectif du présent guide est d'accompagner les communes dans la mise en oeuvre des orientations du SCoT. Pour ce faire, ce guide vise à :

- Synthétiser les grands principes du SCoT pour favoriser son appropriation,
- Présenter des outils de mise en oeuvre à mobiliser dans les documents d'urbanisme locaux pour décliner le SCoT.

Le guide de mise en oeuvre du SCoT du Pays de Lunel se structure autour de 13 fiches thématiques, organisées selon les trois ambitions du PADD :

- Assurer un développement vertueux et valoriser les ressources,
- Promouvoir un territoire solidaire,
- Développer un espace de vie attractif au sein du système métropolitain languedocien

L'objectif est de proposer un guide qui offre des clés de lecture du SCoT communes pour l'ensemble des acteurs impliqués dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, qu'ils s'agisse des élus et techniciens de l'intercommunalité et des communes mais aussi des partenaires institutionnels et des bureaux d'études amenés à travailler sur le périmètre du SCoT.

Ce guide n'a pas de portée juridique et ne remplace pas le DOO du SCoT. Il s'agit d'un support pour l'interprétation du SCoT et sa déclinaison, dans un rapport de compatibilité.



# Les documents qui composent le SCoT

NB : Le SCoT du Pays de Lunel a été engagé avant la parution de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale. A ce titre il ne s'inscrit pas dans le nouveau dispositif des SCoT modernisés.

## 1 Le Rapport de présentation Le volet descriptif

Il expose le diagnostic et l'état initial de l'environnement, met en lumière les enjeux de territoire et les questions stratégiques, décrit le chemin de la cohérence territoriale (choix retenus, justifications et incidences) et indique le suivi envisagé. Les éléments d'explication et de justification présentés doivent ainsi permettre de comprendre pourquoi un enjeu a été dégagé, pourquoi un choix a été retenu, pourquoi une orientation a été définie.



Les 6 pièces du rapport de présentation

## 2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable Le projet politique (PADD)

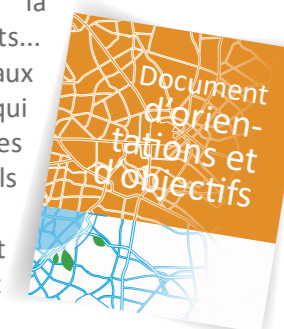
Il présente les défis du SCoT et la vision stratégique du territoire. Il énonce les objectifs poursuivis, les priorités affichées à horizon 2040.



## 3 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) Le document opposable

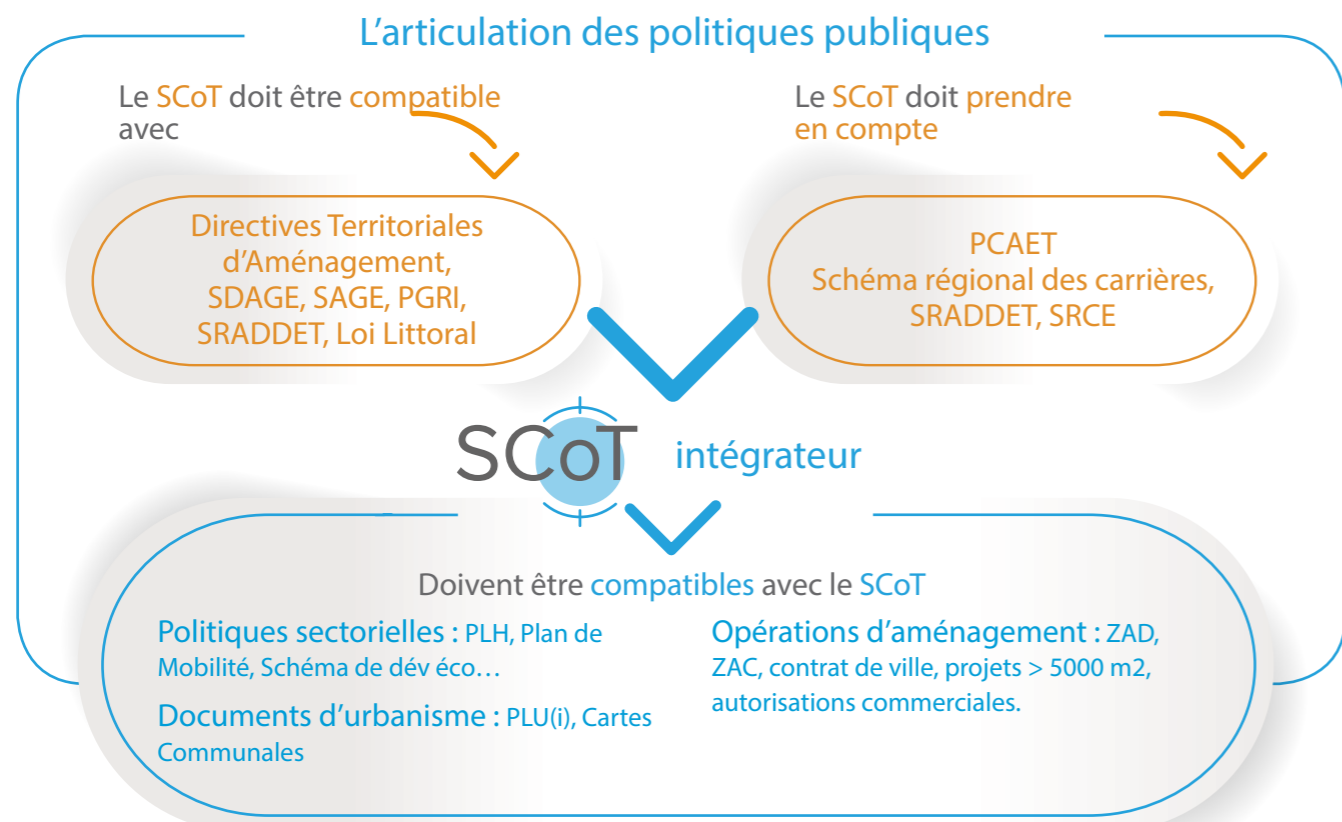
Il traduit réglementairement le PADD et fixe les orientations et les objectifs concernant l'organisation de l'habitat, la préservation de la ressource agricole, la protection de l'environnement, la valorisation du développement économique, la structuration de l'offre commerciale, l'optimisation des déplacements... Les orientations peuvent-être de deux ordres : les prescriptions qui s'imposent aux documents de planification et de politiques sectorielles et les recommandations qui permettent d'accompagner le développement du territoire par l'inscription d'autres règles complémentaires et la promotion et l'utilisation d'autres politiques ou outils de mise en oeuvre.

Au sein du DOO est également présent un volet valant Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Ce dernier définit les conditions du développement commercial sur le territoire.



# Du SCoT aux documents d'urbanisme et de programmation

Le SCoT intègre les documents de planification supérieurs, notamment ceux liés aux enjeux environnementaux et devient l'unique référence pour les politiques sectorielles (habitat, mobilité, environnement, économie...), et les documents d'urbanisme.



\* Glossaire page 4

L131-1, L132-2, L142-1, R142-1 du Code de l'Urbanisme

\* Ce schéma n'intègre pas l'évolution de la hiérarchie des normes suite à la parution de l'Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchisation des normes applicables aux documents d'urbanisme.

## A quoi correspond le rapport de compatibilité ?

La notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes, toutefois la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de la notion de conformité. Un document est considéré comme compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire à ses orientations ou principes fondamentaux et qu'il contribue à leur réalisation. Il ne doit donc pas y avoir d'opposition entre les documents, et les dispositions des documents d'urbanisme locaux ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

Pour les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision, les dispositions du SCoT sont à intégrer directement au cours de la procédure. Pour les documents en vigueur avant l'approbation du SCoT, les communes doivent apprécier la compatibilité de leur document avec le DOO du SCoT et, le cas échéant, identifier les éventuelles mises à jour à apporter pour assurer la compatibilité.

# Du SCoT aux documents d'urbanisme et de programmation

## Quels délais pour la mise en compatibilité ?

Les collectivités locales compétentes doivent s'assurer de la compatibilité de leur document avec le SCoT. Suite à l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, les communes doivent analyser la compatibilité de leur document au regard du SCoT et délibérer, sur son maintien en vigueur ou sur le lancement d'une mise en compatibilité. Cette délibération doit intervenir dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du SCoT (2 mois après la transmission

au préfet soit le 23 avril 2023) et être transmise aux Personnes Publiques Associées. Une analyse globale du document du SCoT doit être réalisée et les motifs de compatibilité ou de non compatibilité justifiés dans une note argumentaire annexée à la délibération.

Les délais et la manière de réaliser la mise en comptabilité dépendent de la dernière date d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme (voir graphique ci-dessous).

## La commune a-t-elle prescrit l'élaboration ou la révision du PLU ou d'une Carte communale après le mois d'avril 2021 ?

**NON**

### Je m'inscris dans les dispositions antérieures à l'ordonnance du 17 juin 2020

Le document d'urbanisme doit être compatible :

- Dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT si l'incompatibilité peut être levée par une modification, soit avant le 23/04/2024.
- Dans un délai de trois ans si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision, soit avant le 23/04/2026.

**OUI**

### Je m'inscris dans les dispositions de l'ordonnance du 17 juin 2020

Il faut s'assurer, lors de l'élaboration ou de la révision d'être compatible avec le SCoT. Si le document a été approuvé avant le SCoT (soit entre avril 2021 et 09 février 2023) et que ces dispositions ne sont pas compatibles :

- Le document doit être rendu compatible : dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT, par voie de modification simplifiée, soit avant le 23/04/2024.

Avant le 1er avril 2021

Après le 1er avril 2021

### Communes concernées (sauf communes en RNU ne souhaitant pas de document d'urbanisme)

- Boisseron
- Campagne
- Entre-Vignes
- Galargues
- Garrigues
- Lunel
- Lunel-Viel
- Marsillargues
- Saint-Just
- Saint-Nazaire de-Pézan
- Saint-Sériès
- Villetelle

### Communes concernées

- Saturargues

# Du SCoT aux documents d'urbanisme et de programmation

Concernant les communes qui ont prescrit la révision ou l'élaboration de leur document avant le 1er avril 2021 et ne s'inscrivent donc pas dans les dispositions de l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes, le choix de s'inscrire dans une procédure de révision ou de modification s'apprécie en fonction des changements envisagés. Le tableau ci-dessous expose la démarche à suivre selon les besoins.

Pour se rendre compatible avec un SCoT venant d'être approuvé, le PLU(i) doit :		Délai de mise en compatibilité	
		3 ans	1 an
RÉVISION	Changer des orientations de son PADD	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire un espace boisé classé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire une zone agricole	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire une zone naturelle et forestière	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Intégrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui n'a pas été ouverte dans les neuf ans de sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Créer des OAP de secteur valant création de ZAC (nouveau loi ELAN)	<input checked="" type="checkbox"/>	
MODIFICATION	Envisager tous autres cas d'évolution du PLU(i) et notamment :		<input checked="" type="checkbox"/>
	Modifier le contenu des OAP		<input checked="" type="checkbox"/>
	Modifier des dispositions du règlement (telles que hauteurs, densité)		<input checked="" type="checkbox"/>
	Modifier le contenu du POA (programme d'orientations et d'actions)		<input checked="" type="checkbox"/>
	Etendre des zones agricoles, naturelles ou forestières		<input checked="" type="checkbox"/>
	Renforcer des protections environnementales ou paysagères ou autres		<input checked="" type="checkbox"/>

# Du SCoT aux documents d'urbanisme et de programmation

## Selon la procédure, dans quels cas associer le SCoT du Pays de Lunel ?

Procédure	Dispositions réglementaires	Association du SCoT du Pays de Lunel	Participations du SCoT du Pays de Lunel
<b>Elaboration de PLU/PLUi</b>	Articles L.153-11 et L.153-16 du Code de l'urbanisme	Notification de la délibération prescrivant la procédure et notification du projet arrêté pour avis.	Il est conseillé d'associer le Pays de Lunel dès le début de la procédure.
<b>Révision de PLU/PLUi</b>	Articles L.153-11 et L.153-16 du Code de l'urbanisme	Notification du projet arrêté au PL pour avis.	Le PL émet un avis sous 3 mois après réception du dossier.
<b>Révision allégée</b>	Articles L.153-11, L.153-16 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme	Notification du projet arrêté au PL pour avis.	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint avec les PPA.
<b>Modification ou modification simplifiée</b>	Article L.153-40 du Code de l'urbanisme	Notification du dossier de modification au PL avant enquête publique ou la mise à disposition du public.	Le PL formule des observations versées au dossier d'enquête publique.
<b>Déclaration de projet</b>	Article L.153-54 2° du Code de l'urbanisme	Notification du projet aux PPA et aux organismes et réunion d'examen conjoint des PPA, dont le compte rendu est versé au dossier d'enquête publique.	Le PL assiste à la réunion et émet des observations.
<b>Autorisation commerciale en CDAC</b>	Articles L.151-2, L.752-1 et L.752-14 du Code du commerce	Le Président du PL siège en CDAC et vote au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT.	Le PL analyse le dossier au regard des orientations du DAAC.
<b>PC portant sur un commerce de 300 à 1000 m2 de surface de vente</b>	Article L.752-4 du Code du commerce	Notification du dossier de permis de construire dans les 8 jours au Pays de Lunel.	Le PL peut proposer de saisir la CDAC.
<b>PC ou Permis d'aménager &gt; à 5 000 m2 ZAC</b>	Article L.142-1 et R142-1 du Code de l'urbanisme	Ces procédures doivent être compatibles avec le SCoT mais aucune consultation n'est rendue obligatoire par le code.	Le PL peut analyser le dossier s'il est sollicité.

# 1 / ASSURER UN DEVELOPPEMENT VERTUEUX ET VALORISER LES RESSOURCES



<b>1.1</b>	Les continuités écologiques .....	12
<b>1.2</b>	L'agriculture.....	14
<b>1.3</b>	Les paysages .....	16
<b>1.4</b>	Les risques naturels.....	18
<b>1.5</b>	La ressource en eau .....	20

# Les continuités écologiques

## Préserver la Trame Verte et Bleue et déployer la séquence ERC

Riche d'une grande variété de milieux naturels et agricoles, le Pays de Lunel dispose d'une biodiversité importante. Les espaces agricoles, naturels, aquatiques et forestiers maillent le territoire et forment un réseau, la trame verte et bleue, qui permet aux espèces de se déplacer et de réaliser les différentes étapes de leur cycle de vie.

### Principaux enjeux

- Protection et valorisation des espaces naturels (remarquables et ordinaires) et semi-naturels
- Préservation et renforcement des continuités écologiques
- Préservation et amélioration de la qualité des ressources en eau

### Objectifs PADD

- Assurer la protection et conforter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Protéger les continuités aquatiques
- Préserver milieux ouverts et les espaces boisés
- Maintenir une mosaïque agricole favorable à la biodiversité
- Réintroduire de la nature en ville

### Principes DOO

- Non constructibilité des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et continuités aquatiques (sauf dispositions prévues et bâti nécessaire à l'activité agricole)
- Constructibilité sous conditions des secteurs de mosaïque agricole
- Déclinaison dans les documents d'urbanisme de la TVB du SCoT
- Prise en compte du maillage vert et bleu dans l'aménagement

cf : PADD : Objectif 1.2 et DOO : Orientation 1.4 P17 à P37 et R6 à R12

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le projet est-il compatible avec les continuités écologiques identifiées dans le SCoT ?
- ✓ A quelle fonction répond la continuité écologique identifiée (naturelle, agricole, forestière, mixte, etc.) ?
- ✓ Les continuités écologiques sont-elles protégées par des dispositions et des zonages spécifiques ?
- ✓ Les éléments naturels au sein des enveloppes urbaines ont-ils été identifiés ?
- ✓ Les continuités écologiques identifiées sont-elles en cohérence avec celles des territoires voisins ?
- ✓ Les continuités aquatiques et les zones humides ont-elles été identifiées ?
- ✓ Le projet est-il en cohérence avec les disponibilités en ressource en eau ?
- ✓ La séquence Eviter-Réduire-Compenser a-t-elle été déployée pour les projets envisagés ?
- ✓ Les mesures de compensation ont-elles été fléchées sur des secteurs préférentiels ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Identifie le patrimoine naturel
- Précise les continuités mise en évidence par le SCoT
- Identifie les espaces de compensation
- Justifie les choix d'aménagement au regard de la TVB et de la séquence ERC

### OAP

- Définit les aménagements et actions nécessaires pour la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle d'un secteur
- Compte une OAP thématique TVB

### PADD

- Définit les orientations politiques générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la ressource en eau
- Restructure schématiquement les continuités écologiques

### Règlements écrit et graphique

- Edicte des règles en matière de protection de l'environnement
- Délimite précisément les continuités écologiques
- Identifie les zonages indicés appropriés

Concernant tout particulièrement les espaces agricoles, voir Fiche 1.2

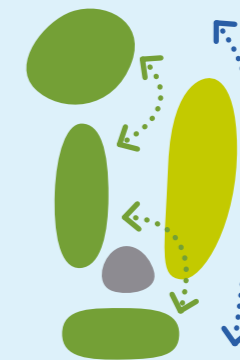
## Les continuités écologiques

### Préserver la Trame Verte et Bleue et déployer la séquence ERC

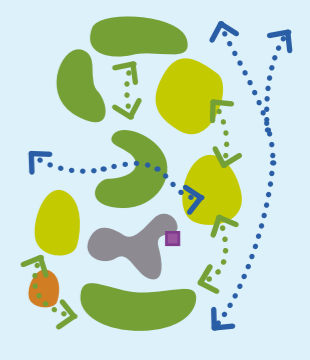
### Déclinaison de la TVB du SCoT

- Réservoirs de biodiversité (naturels, agricoles, humides, mixtes, etc.)
- Mosaïque agricole
- ↔ Corridors écologiques
- ↔ Continuités aquatiques
- Tâche urbaine - Nature en ville potentielle
- Projet économique figurant dans l'armature économique du SCoT
- Secteur de compensation

La TVB du SCoT



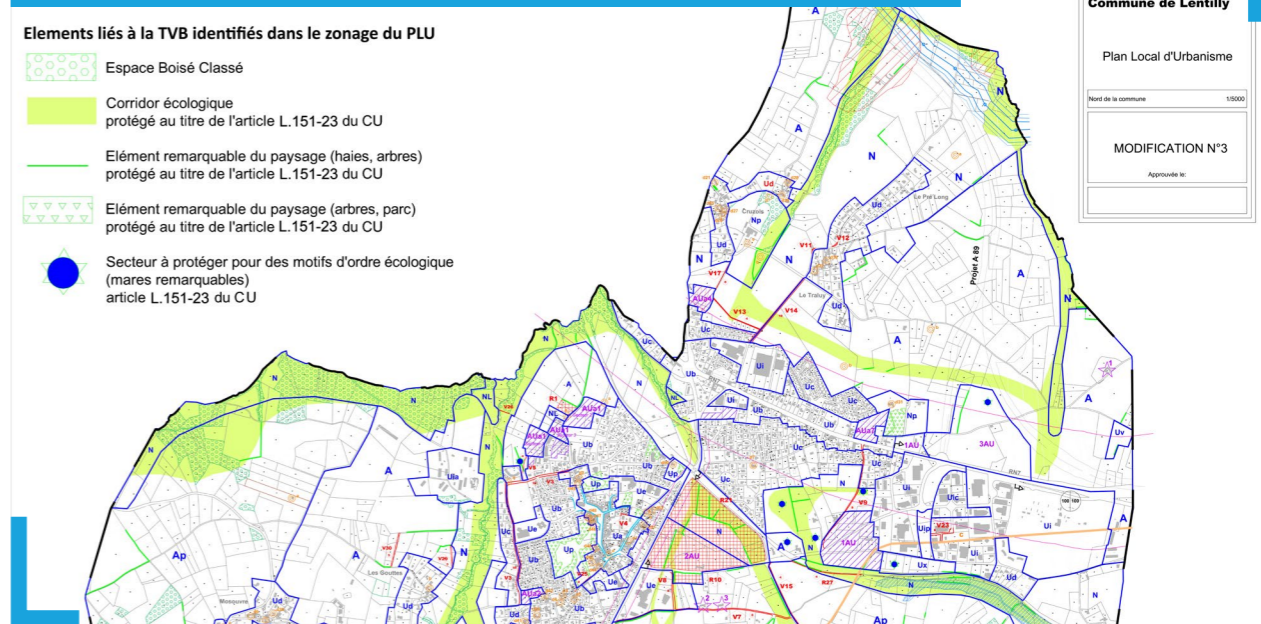
La TVB des documents d'urbanisme locaux



### Exemple de prise en compte de la TVB dans le zonage PLU

#### Éléments liés à la TVB identifiés dans le zonage du PLU

- Espace Boisé Classé
- Corridor écologique protégé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Élément remarquable du paysage (haies, arbres) protégé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Élément remarquable du paysage (arbres, parc) protégé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (mares remarquables) article L.151-23 du CU



### Outils réglementaires

- Voir Code de l'urbanisme (Art. L130-1, L.151-17 à L.151-23, L.151-41)
- Identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des sites et secteur à protéger pour motifs d'ordre écologique (L.151-23)
  - Délimitation d'emplacements réservés aux espaces verts (L.151-41)
  - Classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1)

#### Outils spécifiques aux milieux urbains :

- Définition d'une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22), exemple : coefficient de biotope, emprises au sol

### Outils de mise en oeuvre

- Atlas de la biodiversité communale
- Base d'occupation des sols à grande échelle
- Inventaire des zones humides
- Contrat de rivière en lien avec les EPTB
- Mise en place de mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC)
- Zone agricole protégée (ZAP)
- Définition de zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles
- Stratégie foncière d'acquisition des parcelles pour la compensation

Concernant les outils liés aux espaces agricoles, voir Fiche 1.2

## L'agriculture Valoriser les espaces et les activités agricoles

Les espaces agricoles façonnent les deux-tiers des paysages du Pays de Lunel, avec une mosaïque d'espaces porteuse d'une riche biodiversité. L'activité agricole constitue un volet économique majeur du territoire. Le SCoT souhaite garantir la pérennité des terres et de l'activité agricole, et réduire l'impact du développement urbain sur ces espaces.

### Principaux enjeux

- Protection des terres agricoles
- Accès au foncier agricole
- Viabilité et transmission des exploitations
- Soutien aux activités agricoles qui intègrent les continuités écologiques
- Valorisation de l'activité agricole

### Objectifs PADD

- Préserver les paysages agricoles
- Affirmer des limites claires entre espaces urbains, espaces agricoles et naturels
- Maintenir une mosaïque agricole favorable à la biodiversité
- Faciliter le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole
- Appuyer la création de filières de proximité et de développement des circuits-courts
- Garantir la préservation du foncier agricole

### Principes DOO

- Constructions agricoles proportionnées à l'activité et insérées paysagèrement
- Maintien des coupures d'urbanisation
- Identification des éléments constitutifs de la mosaïque agricole
- Préservation des terres agricoles et réduction de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole
- Constructibilité sous conditions des espaces agricoles
- Traitement spécifique des interfaces agricoles

cf : PADD : Objectifs 1.1, 1.2 et 3.2 et DOO : Orientations 1.2, 1.4 et 2.2, P3, P5, P25 à P28, R10, R11, P104 à P109 et R32

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du SCoT a-t-il été enrichi d'un diagnostic agricole à l'échelle communale ? Les enjeux agricoles ont-ils été hiérarchisés (terres irriguées, sigles de qualité, etc.) ?
- ✓ Les documents d'urbanisme ont-ils identifié les éléments constitutifs de la mosaïque agricole ?
- ✓ Les espaces agricoles à forte valeur ajoutée sont-ils préservés ?
- ✓ Le projet de développement de la commune limite-t-il la consommation des terres agricoles ? Des solutions alternatives à la consommation d'espace agricole ont-elles été étudiées ?
- ✓ Le foncier agricole est-il délimité, protégé et valorisé ?
- ✓ Des dispositions d'intégration paysagère ont-elles été prévues pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ?
- ✓ Les documents d'urbanisme assurent-ils un traitement paysager spécifique des interfaces entre les espaces urbanisés ou à urbaniser et les espaces agricoles ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Réalise un diagnostic agricole à travers plusieurs dimensions : environnementale, paysagère, économique et foncière
- Identifie les besoins futurs en matière agricole, détermine et cartographie les enjeux
- Déploie la séquence ERC en matière agricole

### OAP

- Possibilité de prévoir une OAP thématique agriculture pour préciser les orientations agricoles du PADD à travers des intentions de préservation et de mise en valeur

### PADD

- Définit les orientations politiques générales en matière de préservation des paysages et des terres agricoles et en matière d'activité agricole
- Retranscrit sur la spatialisation des espaces agricoles sur la carte générale du PADD

### Règlements écrit et graphique

- Délimite précisément les espaces agricoles
- Identifie les zonages indicés appropriés
- Définit les dérogations en matière de d'inconstructibilité au sein des espaces agricoles

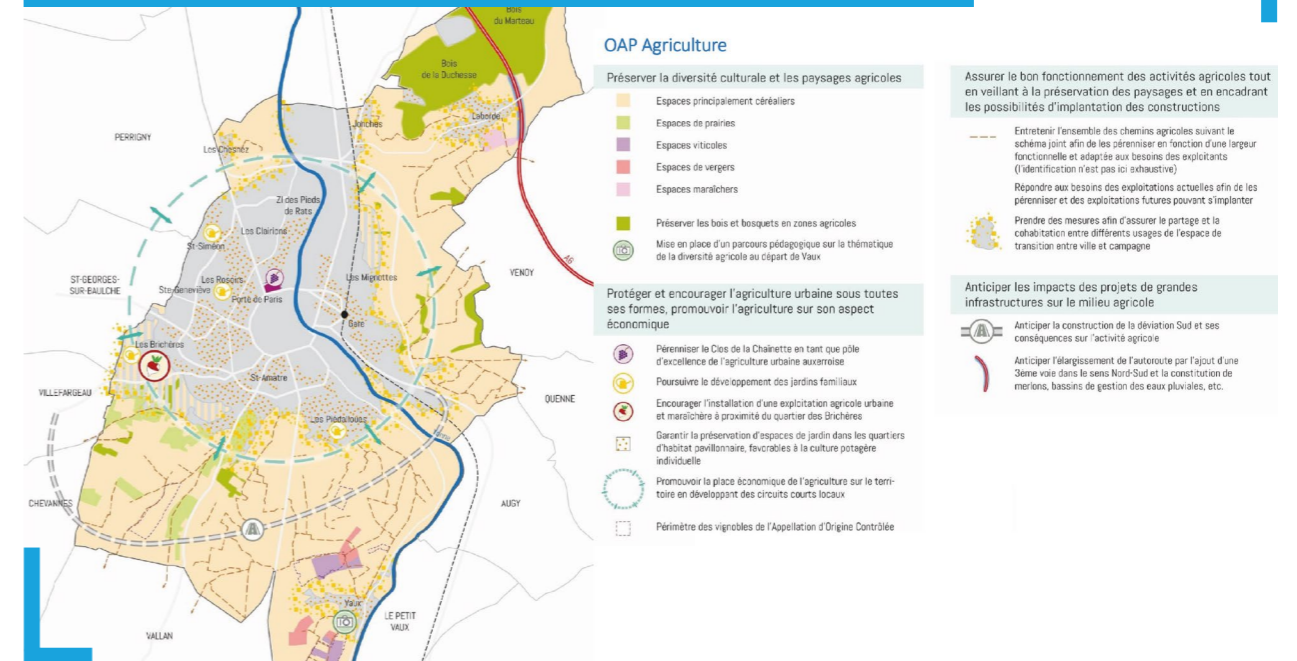
Concernant tout particulièrement les continuités agricoles, voir Fiche 1.1

## L'agriculture Valoriser les espaces et les activités agricoles

### Préservation des terres agricoles et gestion des interfaces



### Exemple d'OAP thématique agriculture (PLU d'Auxerre - 89)



### Outils réglementaires (Code de l'urbanisme)

- Dans les zones urbaines, inconstructibilité des terres cultivées ou espaces non-bâties à protéger du fait de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (L.151-23 et R.151-22)
- Autorisation en zone A des constructions nécessaires à l'activité agricole (R.151-23)
- Autorisation sous conditions des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles au sein des zones agricoles, et des changements de destination (L.151-11)
- Aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE) visant à restructurer et à regrouper des parcelles morcelées dispersées (L.123-1 du Code Rural et forestier)

### Outils de mise en oeuvre

- Diagnostic agricole du SCoT
- Répérage des exploitations et enquête et concertation auprès des exploitations agricoles
- Suivi de l'occupation des sols à grande échelle du Pays de Lunel
- Zone agricole protégée (ZAP)
- Protection des Espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)
- Mise en place de mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC)

Concernant la séquence ERC, voir Fiche 1.1



## Les paysages Garantir la qualité des paysages agricoles, naturels et bâtis

Le Pays de Lunel possède différentes entités paysagères, aux caractéristiques affirmées. Cette pluralité de territoires et de situations lui confère une identité forte marquée par la richesse et la diversité des paysages. L'objectif est de préserver, rendre lisible et mettre en valeur cette diversité pour maintenir la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire.

### Principaux enjeux

- Protection et valorisation des espaces naturels
- Préservation des espaces agricoles
- Encadrement du développement et qualité paysagère des bourgs

### Objectifs PADD

- Maintenir les grands équilibres paysagers
- Préserver les paysages agricoles
- Affirmer des limites claires entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels
- Préserver les silhouettes villageoises
- Veiller à la qualité architecturale et urbaine des opérations

### Principes DOO

- Préservation des paysages
- Maintien des coupures d'urbanisation
- Encadrement des nouvelles opérations dans le respect des silhouettes villageoises
- Identification et préservation des points de vue et des itinéraires d'intérêts paysagers
- Mise en valeur des entrées de ville

cf : PADD : Objectif 1.1 et DOO : Orientation 1.2 P2 à P9 et R1 à R4

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le diagnostic intègre-t-il un volet paysager ? S'est-il appuyé sur au moins une des trois entités paysagères identifiées au SCoT ?
- ✓ Les espaces à enjeux de préservation ou de requalification identifiés dans le SCoT ont-ils été intégrés ?
- ✓ Le zonage réglementaire permet-il de garantir la préservation des paysages naturels et agricoles, notamment les coupures d'urbanisation, en cohérence avec les continuités écologiques ?
- ✓ Les éléments de patrimoine bâti et paysager ont-ils été identifiés et protégés au règlement ?
- ✓ Les secteurs d'extension ou en renouvellement disposent-ils de règles ou d'orientations d'aménagement garantissant la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations ?
- ✓ Le règlement fixe-t-il des dispositions favorisant l'insertion paysagère des nouvelles constructions, en particulier dans les zones agricoles et dans les panoramas paysagers des silhouettes villageoises ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Définit les entités paysagères locales et précise leurs caractéristiques (cadre naturel, végétation, usages, caractère architectural...)
- Identifie les éléments de paysage et de patrimoine remarquables
- Identifie les points noirs, les secteurs à requalifier

### OAP

- Garantit la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations en extension urbaine ou en renouvellement

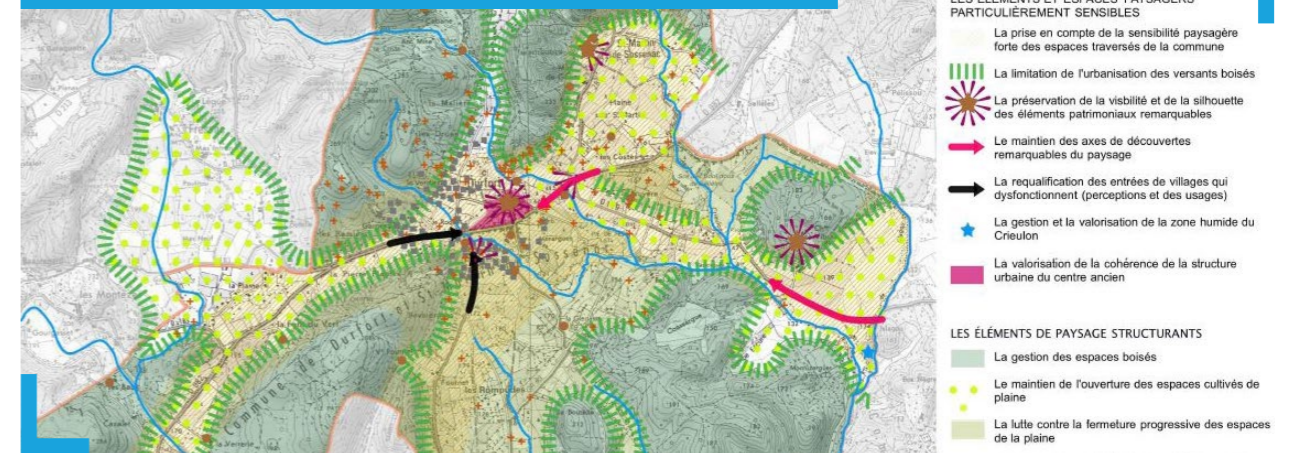
### PADD

- Définit les orientations politiques générales en matière de préservation des paysages
- Retranscrit schématiquement les entités paysagères à préserver et les secteurs à requalifier

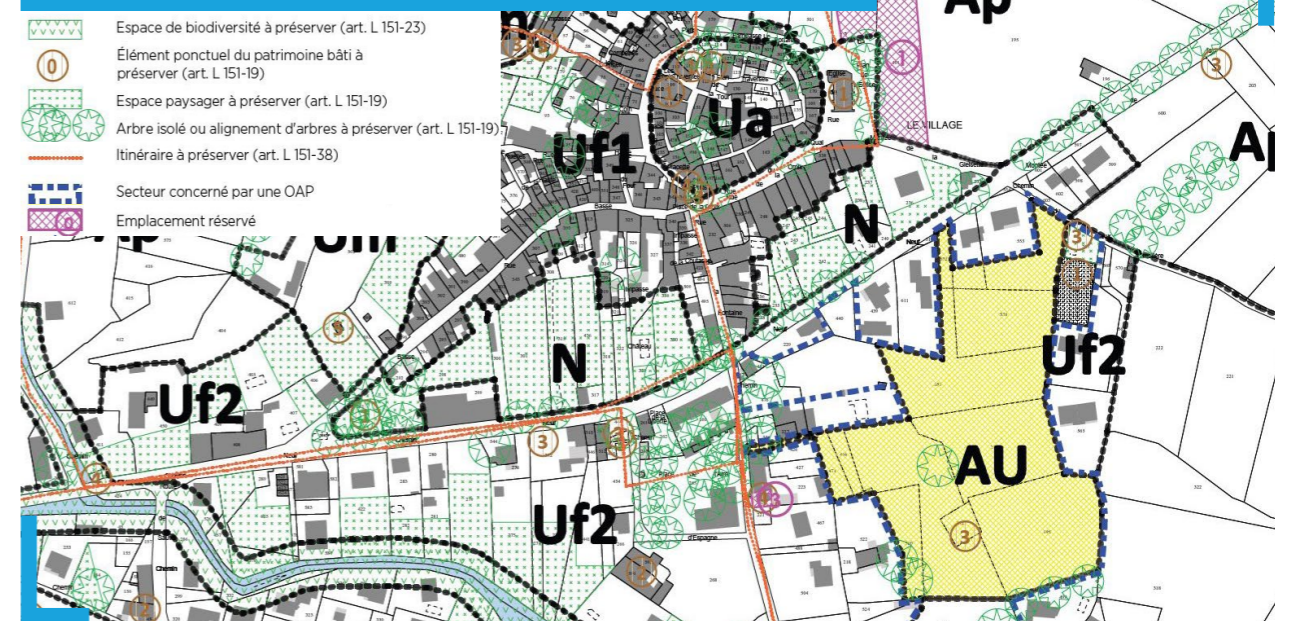
### Règlements écrit et graphique

- Edicte des règles en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale
- Délimite les espaces naturels et agricoles
- Repère les éléments de paysage et de patrimoine à protéger

## Exemple d'analyse paysagère (PLU de Durfort - 30)



## Exemple de règlement graphique (PLU de Durfort - 30)



## Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

Pour les PLU :

- Zonage (naturel et agricole)
- Éléments de paysage à protéger (L.151-19 et L.151-23)
- Délimitation d'un espace boisé classé ( L.113-1)
- OAP sectorielle avec approche paysagère
- Règles d'implantation des constructions pour préserver des espaces naturels : marges de recul, bandes d'inconstructibilité, coefficient d'emprise au sol, coefficient de biotope...
- Règles sur l'aspect des constructions pour garantir la qualité du paysage urbain (bourgs, entrées de ville...)

Pour les cartes communales :

- Élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique (L.111-22)

## Outils de mise en oeuvre

- Inventaire paysager
- Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (ex : nuancier)
- Charte d'aménagement des espaces publics
- Emplacements réservés pour des espaces verts à créer ou à modifier ou pour des espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Application du droit de préemption urbain (motifs d'intérêt général, projet de mise en valeur du patrimoine non bâti)
- Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)
- Mesures contractuelles (bail rural environnemental, bail emphytéotique, obligation réelle environnementale...)
- Périmètres délimités des abords
- Sites patrimoniaux remarquables

## Les risques naturels Limiter l'exposition aux risques inondation et feu de forêt

Le contexte méditerranéen du Pays de Lunel en fait un territoire particulièrement exposé aux risques naturels, qu'il s'agisse du risque inondation (par débordement, ruissellement, submersion ou rupture de digue) ou du risque incendie. Le SCoT poursuit l'objectif de limiter l'exposition aux risques et de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

### Principaux enjeux

- Prise en compte des risques naturels dans l'aménagement
- Limitation de l'exposition des biens et des populations
- Respect des dispositions des PPRi
- Maintien des espaces naturels et agricoles
- Mise en oeuvre de mesures de gestion préventives afin de réduire les risques

### Objectifs PADD

- Préserver et gérer efficacement les ressources naturelles
- Anticiper et ne pas aggraver les risques naturels
- Réintroduire de la nature en ville

### Principes DOO

- Prise en compte des connaissances et des études existantes concernant le risque inondation
- Délimitation de zones d'expansion des crues et interdiction de leur urbanisation
- Développement préférentiel de l'urbanisation en dehors des secteurs d'aléas et constructibilité réduite dans les zones à risque
- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Démonstration de la nécessité des projets en secteur soumis au risque incendie
- Aménagements spécifiques dans les secteurs à risques

cf : PADD : Objectifs 1.2 et 1.3 et DOO : Orientation 1.5 P63 à P70 et R23 et R24

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le document d'urbanisme intègre-t-il les dispositions réglementaires des PPRi ?
- ✓ En l'absence de PPRi, le document d'urbanisme prend-t-il en compte les éléments de connaissances disponibles sur les différents aléas inondation (débordement, ruissellement, rupture de digue, submersion) ?
- ✓ Des zones d'expansion des crues inconstructibles ont-elles été délimitées ?
- ✓ Le projet de développement limite-t-il l'imperméabilisation des sols et favorise-t-il l'infiltration des eaux ?
- ✓ Le projet de développement privilégie-t-il l'urbanisation en dehors de secteurs soumis au risque feu de forêt ?
- ✓ Pour les projets au sein des secteurs concernés par le risque incendie, le document d'urbanisme démontre-t-il leur nécessité et met-il en place des mesures pour garantir leur protection ?
- ✓ Des aménagements spécifiques sont-ils prévus pour les secteurs urbanisés localisés en interface avec la forêt ?
- ✓ Les autres risques naturels (mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, etc.) ont-ils été intégrés ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Réalise un état des lieux des risques présents sur le territoire et des documents réglementaires ou de connaissance des aléas existants
- Justifie les choix d'aménagement au regard des risques existants en démontrant l'impossibilité de faire autrement

### OAP

- Définit les aménagements et actions nécessaires pour la prise en compte opérationnelle du risque à l'échelle de la commune ou d'un secteur

### PADD

- Définit les orientations politiques générales en matière de limitation du risque

### Réglements écrit et graphique

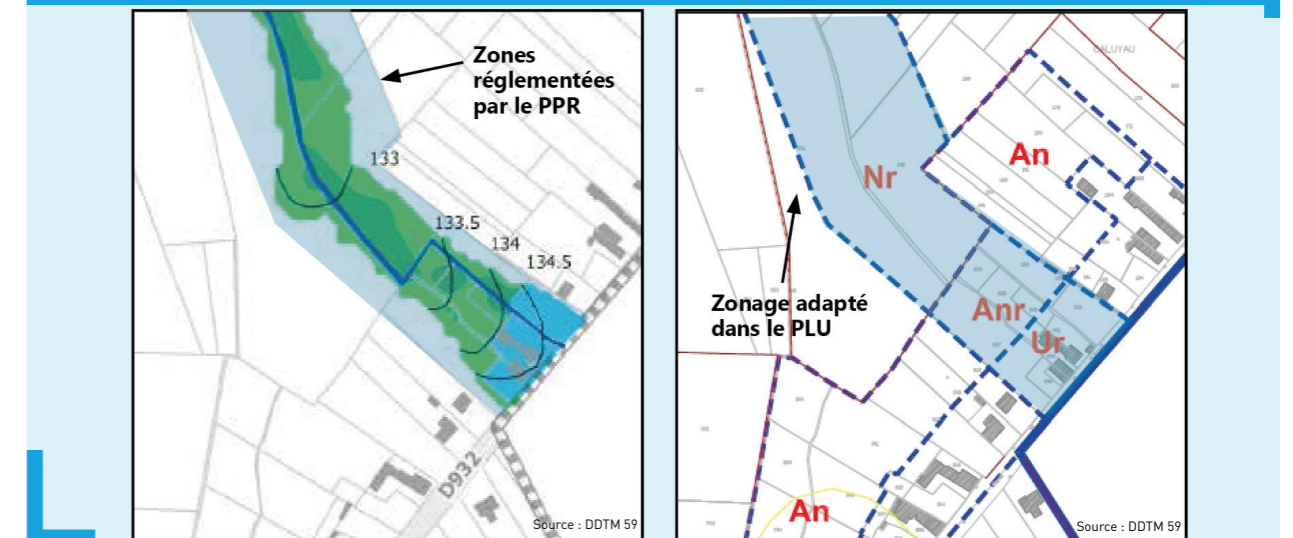
- Edicte des règles en matière de constructibilité dans le respect des documents réglementaires
- Délimite des zonages appropriés

## Les risques naturels Limiter l'exposition aux risques inondation et feu de forêt

### OAP du secteur de La Laune II (PLU arrêté de Marsillargues - 34)



### Exemple d'un zonage PLU avec un zonage indicé «r» cohérent avec le PPRi



### Outils réglementaires (Code de l'urbanisme)

- Interdiction de certains usages ou constructions pour des raisons de sécurité (R.151-30 et R.151-34)
- Classement en zone N de secteurs équipés ou non, pour prévenir l'expansion des crues (R.151-24)
- Réglementation des hauteurs du bâti (L.151-18)
- Développement des espaces verts de pleine terre et, pour les projets, définition d'une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées (R.151-43)
- Prévision de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions (R.151-42)
- Mise en place de conditions de gestion des eaux pluviales (R.151-49)
- Obligations légales de débroussaillage (Code forestier L.134-6)

### Outils de mise en oeuvre

- Outils de connaissance et de gestion du risque : Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), Atlas des zones inondables, Porter à connaissance sur le risque feu de forêt
- Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SDIS)
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Schéma directeur d'assainissement pluvial
- Etudes complémentaires d'aléas et de risques
- Interfaces aménagées contre le feu
- Entretien de la végétation et des massifs

## La ressource en eau Accueillir en cohérence avec les disponibilités en eau

Dans un contexte de changement climatique et de pressions anthropiques, l'eau constitue une ressource de plus en plus stratégique. Le SCoT porte l'objectif de protéger les continuités aquatiques, dont le rôle écologique est majeur, et de valoriser les multiples fonctions qui y sont associées. L'équilibre entre la ressource en eau et les besoins constitue un point essentiel, tant pour la préservation que pour le développement du territoire.

### Principaux enjeux

- Préservation et amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Limitation du recours à l'assainissement autonome
- Développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif

### Objectifs PADD

- Protéger les continuités aquatiques, les zones humides et les espaces associés
- Préserver et gérer efficacement les ressources naturelles

### Principes DOO

- Protection des continuités aquatiques et des zones humides
- Aucune urbanisation nouvelle en l'absence de démonstration d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau et de capacités d'assainissement adaptées
- Prise en compte des zones de sauvegarde des ressources stratégiques pour l'AEP
- Mise en oeuvre de mesures d'économies d'eau et d'amélioration des rendements des réseaux
- Travail sur la rétention des eaux pluviales

cf : PADD : Objectifs 1.2 et 1.3 et DOO : Orientation 1.5 P74 et P75 et R25, Orientation 2.3 P121

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le document d'urbanisme prend-t-il en compte la ressource en eau dans toutes ses composantes : alimentation en eau potable, activités économiques, irrigation, sécurité incendie ?
- ✓ Le projet d'accueil est-il en cohérence avec les disponibilités et les capacités d'approvisionnement locales en eau, notamment en période pointe ?
- ✓ Les nouvelles opérations sont-elles conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau ?
- ✓ Le projet d'accueil est-il en adéquation avec les capacités d'assainissement ?
- ✓ Le développement urbain est-il priorisé vers les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif ?
- ✓ Le document d'urbanisme préserve-t-il une vocation agricole et naturelle autour des périmètres de captages ?
- ✓ Le projet de développement limite-t-il l'imperméabilisation des sols et favorise-t-il l'infiltration des eaux, tant dans une optique de gestion des écoulements que dans l'objectif de maintenir la qualité des eaux ?
- ✓ Le document d'urbanisme prévoit-il la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, notamment dans les zones commerciales ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Réalise un état des lieux quantitatif et qualitatif de la ressource en eau sur le territoire
- Prend en compte les documents cadres existants
- Justifie le projet de développement au regard de l'adéquation entre les besoins générés et la disponibilité de la ressource en eau

### OAP

- Définit les aménagements et actions nécessaires pour la prise en compte opérationnelle de l'environnement et de l'eau
- Comprennent des dispositions sur la qualité environnementale et la desserte par les réseaux

### PADD

- Définit les orientations politiques générales en matière de préservation de la ressource en eau
- Retranscrit schématiquement les continuités aquatiques et les zones humides à préserver (voir fiche 1.1)

### Règlements écrit et graphique

- Définit les zones U et AU selon la capacité des réseaux d'eau et des réseaux d'assainissement
- Délimite des zonages appropriés autour des secteurs à enjeux pour la ressource en eau, conforme aux SUP

La ressource en eau  
Accueillir en cohérence avec les disponibilités en eau

## Prise en compte de l'eau potable dans les documents d'urbanisme

Adéquation entre besoins et des ressources



En situation actuelle

- > Etablir le diagnostic initial
- > Identifier les problèmes à corriger à court terme

En situation future

- > Vérifier que les projets de développement urbain soient en accord avec la ressource en eau
- > Tenir compte des évolutions éventuelles apportées aux réseaux et veiller à la qualité de l'eau
- > Démontrer que les réseaux d'eau potable sont disponibles en quantité suffisante à proximité des projets de zones à urbaniser

Si le bilan ressource - besoins est non excédentaire : poursuite de l'analyse avec la recherche de solutions de sécurisation supplémentaires

## Exemple d'un zonage d'assainissement pluvial (Ligné - 44)



Réalisation : EF Etudes 2019

### Outils réglementaires (Code de l'urbanisme)

- Représentation au règlement graphique des corridors écologiques liés à l'eau (L.113-29)
- Protection des haies, ripisylves ou zones humides (L.151-23)
- Protection des secteurs à enjeux par un zonage approprié (L.151-9, R.151-30)
- Conditionnement de l'urbanisation à la présence de réseaux (L.151-39)
- Développement des espaces verts de pleine terre et, pour les projets, définition d'une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées (L.151-22, R.151-43)
- Mise en place de conditions de gestion des eaux pluviales (R.151-49, R.151-43)

### Outils de mise en oeuvre

- Schémas directeurs d'alimentation en eau potable (SDAEP)
- Schémas directeurs d'assainissement collectif ou pluvial
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

## 2 / PROMOUVOIR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE



<b>2.1</b>	L'armature territoriale .....	24
<b>2.2</b>	L'habitat et les logements .....	26
<b>2.3</b>	Les enveloppes urbaines .....	28
<b>2.4</b>	Densités et capacités résiduelles .....	30
<b>2.5</b>	La stratégie mobilité .....	32
<b>2.6</b>	La qualité des opérations urbaines.....	34

## L'armature territoriale Construire un territoire solidaire

Le SCoT a défini une armature territoriale à horizon 2040. Elle repose sur une vision stratégique du territoire et sur des caractéristiques fonctionnelles telles que le nombre d'emplois, le poids de population, le nombre d'équipements, le niveau d'équipements de santé, culturels et patrimoniaux, la diversité du tissu commercial et son accessibilité, le niveau de desserte et l'offre en transports, les projets de développement du territoire, la ressource en eau et le paysage. Cette armature vise à polariser le développement du territoire.

### Principaux enjeux

- Rééquilibrage de la croissance démographique, des équipements, des services, des emplois et des logements
- Renforcement du cœur d'agglomération
- Maîtrise du développement des communes de proximité

### Objectifs PADD

- Composer une armature territoriale fédératrice
- Faire du cœur d'agglomération le chef de file du développement
- Conforter les pôles d'équilibre pour un rééquilibrage Nord/Sud
- Développer de façon modérée les villages de proximité

### Principes DOO

- Appui sur l'armature territoriale
- Rééquilibrage du territoire
- Polarisation de la ville motrice Lunel
- Renforcement du cœur d'agglomération

cf : PADD : Objectif 2.1 et DOO : Orientation 1.5 (P38, P39, P62)

### Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le projet de la commune correspond-t-il à son niveau au sein de l'armature territoriale définie par le SCoT ?
- ✓ Est-ce que la commune s'inscrit dans les principes de polarisation du SCoT ?
- ✓ L'accueil d'équipements commerces et services respecte-t-il le niveau d'armature de la commune ?
- ✓ Le développement des commerces respecte-t-il les orientations prévues dans le DAAC (fiche 3.2) ?
- ✓ La production de logements et d'accueil prévus respectent-ils le principe de polarisation du SCoT ?
- ✓ Les objectifs de densité moyenne communale sont-ils respectés ?

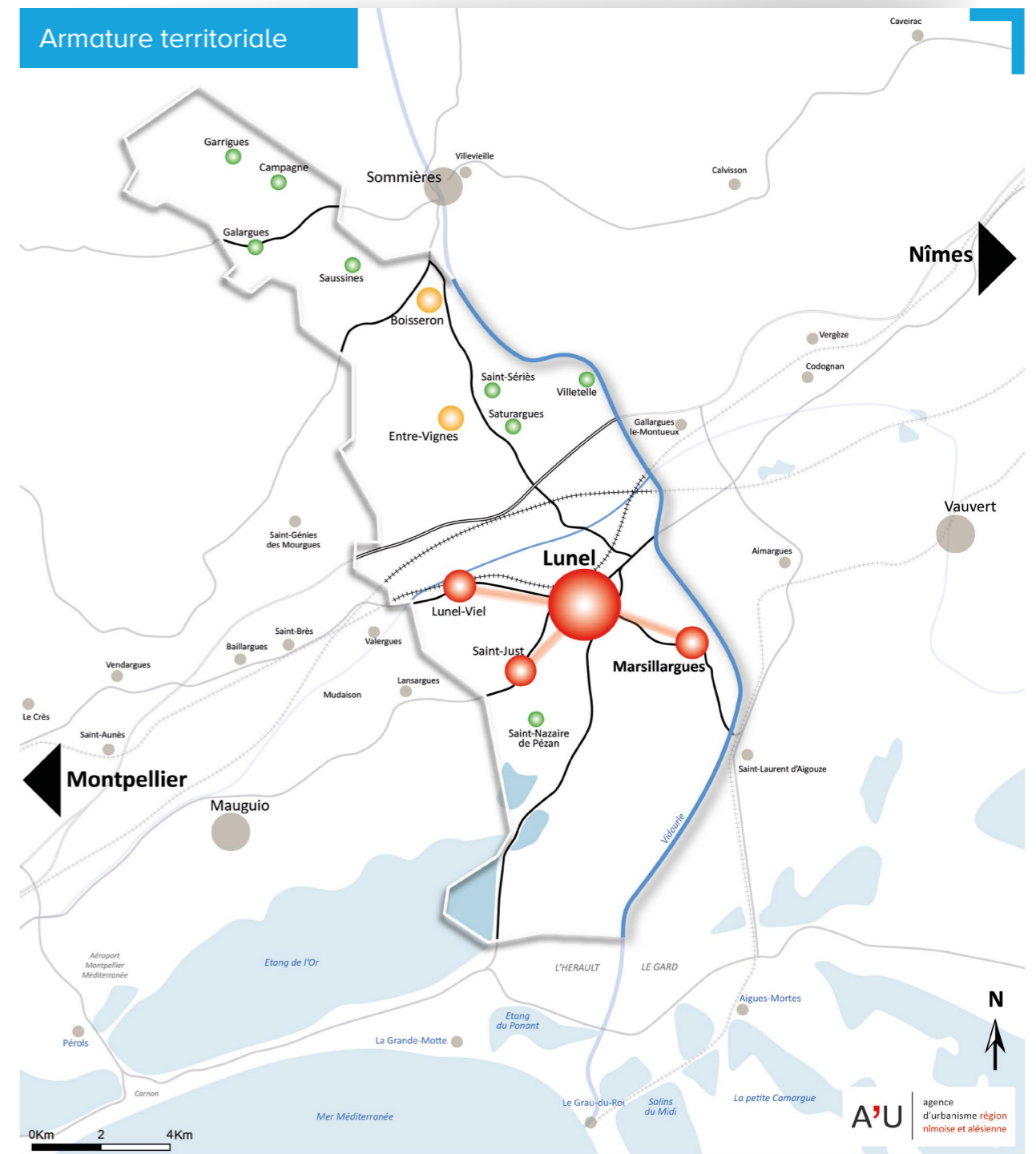
### Principes de déclinaison locale de l'armature urbaine

Armature urbaine	Communes	Besoin de production en logements	Par an	Part de l'accueil
Ville motrice du cœur d'agglomération	Lunel			
Pôles relais du cœur d'agglomération	Lunel-Viel, Saint-Just, Marsillargues			
Pôles d'équilibre	Boisseron, Entre-Vignes			
Communes de proximité	Campagne, Galargues, Garrigues, Saint-Nazaire-de-Pézan, Saint-Sériès, Saturargues, Saussines, Villetelle.			
<b>Cœur d'agglomération</b>		<b>4515</b>	<b>215</b>	<b>78%</b>
Lunel, ville motrice		3150	150	55%
Pôles relais		1365	65	24%
<b>Pôles d'équilibre</b>		<b>620</b>	<b>30</b>	<b>11%</b>
Communes de proximité		640	30	11%
<b>SCoT</b>		<b>5775</b>	<b>275</b>	<b>100%</b>

Principes de polarisation de l'armature territoriale

Armature urbaine	Densité brute moyenne (logements / ha)
<b>Cœur d'agglomération</b>	
Lunel, ville motrice	70
Pôles relais	35
<b>Pôles d'équilibre</b>	30
Communes de proximité	25

### Armature territoriale

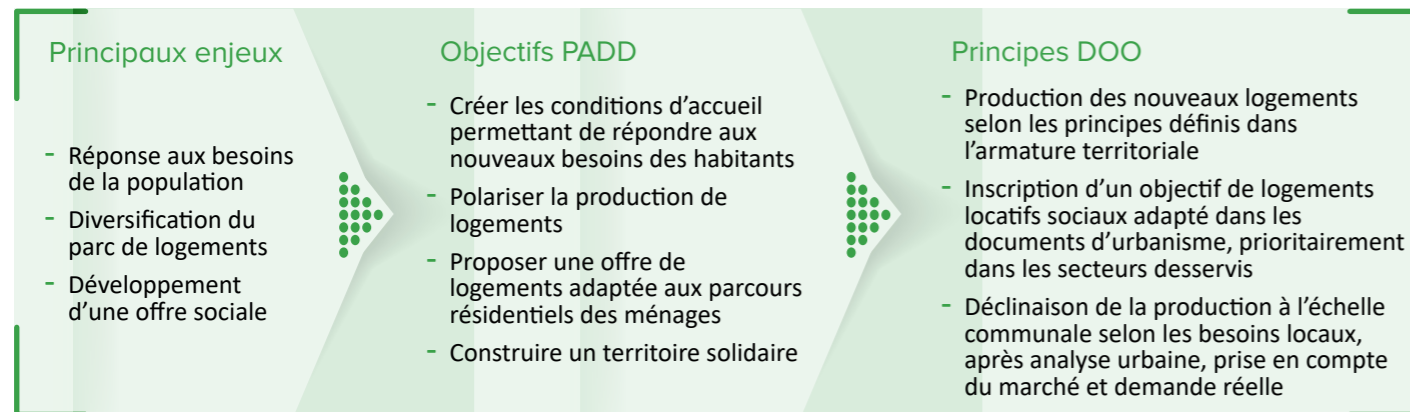


### Affirmer une armature territoriale fédératrice

- Cœur d'agglomération (niveau 1)
- Ville motrice
- Pôles relais
- Pôles d'équilibre (niveau 2)
- Communes de proximité (niveau 3)

## L'habitat et les logements Maîtriser la production de logements

Le Pays de Lunel est situé entre Nîmes et Montpellier, au cœur d'un arc méditerranéen attractif. Le territoire doit répondre aux enjeux liés aux besoins en logements de la population présente et à venir et offrir une offre de logements suffisante et adaptée. La mise en oeuvre du SCoT et du PLH devrait concourir à l'atteinte de ces objectifs.



cf : cf. PADD Objectif 2.2 et DOO : Orientation 1.5, P35 à P38

### Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ La croissance démographique prévue et les besoins en logements qui en découlent sont-ils en cohérence avec les objectifs de production de logements affichés dans le SCoT ?
- ✓ Les besoins en logements liés au desserrement des ménages, aux démolitions et aux variations des logements vacants et résidences secondaires sont-ils pris en compte ?
- ✓ Le volume global de production de logements respecte-t-il l'ambition affichée dans l'armature du SCoT ?
- ✓ La programmation de logements à l'échelle de l'opération ou dans le cadre des OAP offre-t-elle une diversité dans les formes urbaines proposées ?
- ✓ Les nouvelles opérations offrent-elles des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace ?
- ✓ Le document d'urbanisme est-il compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) ?
- ✓ Les types et produits de logements envisagés sont-ils compatibles avec le volet programmatique du PLH ?

### Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

#### Rapport de présentation

- Etablit un diagnostic au regard des prévisions démographiques et besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat
- Analyse l'adéquation de l'offre à la demande
- Identifie les besoins en logements voire en typologie

#### OAP

- Comprennent des dispositions sur l'aménagement et l'habitat
- Identifient des formes urbaines adaptées au contexte communal
- Comportent un volet programmatique
- Prévoient les typologies et des produits de logements
- Définissent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en zone U et AU

#### PADD

- Définit les orientations générales concernant l'habitat
- Fixe les objectifs chiffrés de production de logements
- Précise les dispositions prises pour diversifier l'offre
- Analyse des capacités de densification et de mobilisation des logements vacants

#### Règlements écrit et graphique

- Traduit la diversité des typologies grâce aux règles d'implantation et de hauteur
- Délimite les zones dédiées à l'habitat par un zonage adapté : U, AU
- Matérialise les emplacements réservés

## L'habitat et les logements Maîtriser la production de logements

### Calcul des besoins en logements



### Exemple d'une OAP



### Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

- Zonage en U et AU, secteurs constructibles
- Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, de secteur d'aménagement
- Emplacements réservés (L151-41) et emprises minimales à construire (R151-39)
- Secteurs de mixité sociale (L151-15) avec un volet programmatique précis (R151-38)
- Règles minimales d'emprise au sol et de hauteur à construire, pour traduire un objectif de densité minimale de construction (R151-39)
- Règles d'implantation sur la parcelle (R111-2 à R111-20)
- Règles alternatives pour favoriser la réalisation de certains programmes de construction en fonction du projet local (R.151-13, L152-4)

### Outils de mise en oeuvre

- Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Lunel
- Les outils d'action foncière : veille foncière, exercice du Droit de Préemption Urbain, acquisitions et portage foncier, conventionnements avec l'EPF, Zones d'aménagement Différées (ZAD), Périmètre d'Attente de Projet Global (PAPAG)
- Les outils opérationnels : Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) ou OAP valant création de ZAC
- Rencontres et groupes de travail avec les opérateurs privés et les bailleurs sociaux pour aboutir à des chartes partenariales
- Mobilisation du Bail Réel Solidaire
- Contrats de mixité sociale

## Les enveloppes urbaines Construire en priorité dans les enveloppes

Les enveloppes urbaines délimitent les espaces urbanisés contigus et significatifs de la commune. Elles comprennent des espaces libres au sein du tissu urbain : les dents creuses et les îlots urbains. Leur développement est priorisé selon leur statut : enveloppe principale ou secondaire.

### Principaux enjeux

- Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Limitation de l'étalement urbain
- Orientation du développement des villes et villages
- Densification des espaces urbains pour redéfinir les centres urbains
- Mobilisation du foncier

### Objectifs PADD

- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Créer les conditions d'accueil permettant de répondre aux nouveaux besoins des habitants
- Composer une armature territoriale fédératrice

### Principes DOO

- Définition des enveloppes urbaines à la parcelle dans les documents d'urbanisme locaux
- Evaluation des capacités de densification au sein des enveloppes
- Respect de la localisation des lisières urbaines pour les extensions
- Développement prioritaire par l'intensification et le renouvellement urbain dans les enveloppes, tout particulièrement au sein des enveloppes principales

cf : PADD : Objectifs 2.1 et 2.2 et DOO : Orientation 1.5 P43 à P51 et P60 et R20

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ L'enveloppe urbaine de la commune a-t-elle été délimitée sur la base des enveloppes identifiées dans la carte du DOO du SCoT ?
- ✓ Les principes liés au statut de l'enveloppe - principale ou secondaire - ont-ils été respectés ?
- ✓ Le potentiel d'urbanisation au sein des enveloppes urbaines a-t-il été mobilisé avant d'envisager un secteur d'extension ?
- ✓ Les projets localisés en extension sont-ils en continuité de l'enveloppe urbaine principale ?
- ✓ Les projets d'extension respectent-ils la localisation préférentielle des lisières urbaines délimitées par le SCoT ?
- ✓ Le document d'urbanisme facilite-t-il l'intensification et le renouvellement urbain au sein des enveloppes ?
- ✓ La surface des projets localisés en extension est-elle en adéquation avec le potentiel foncier fixé par le SCoT ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Délimite à la parcelle les enveloppes urbaines principales et secondaires et évalue finement des capacités de densification des tissus urbains existants
- Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dans les 10 ans précédant l'arrêt, entre 2011-2021 et depuis le TO du SCoT)
- Justifie de la comptabilité avec le SCoT et des choix réalisés en matière de densification et de consommation d'espaces

### OAP

- Formalise les secteurs de projet en zone U ou en zone AU
- Formalise les extensions dans le respect des principes fixés par le SCoT : potentiel foncier, densité moyenne (voir fiche 2.3), qualité de l'opération d'aménagement (voir fiche 2.6)

### PADD

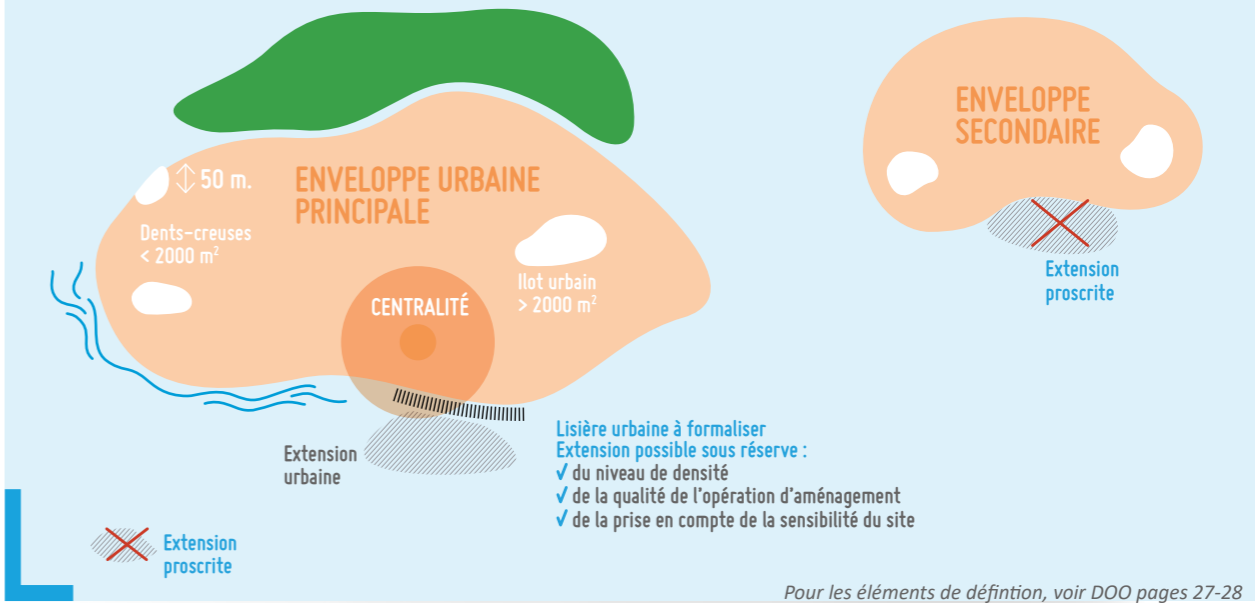
- Fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Identifie les secteurs de développement urbain et leur phasage

### Règlements écrit et graphique

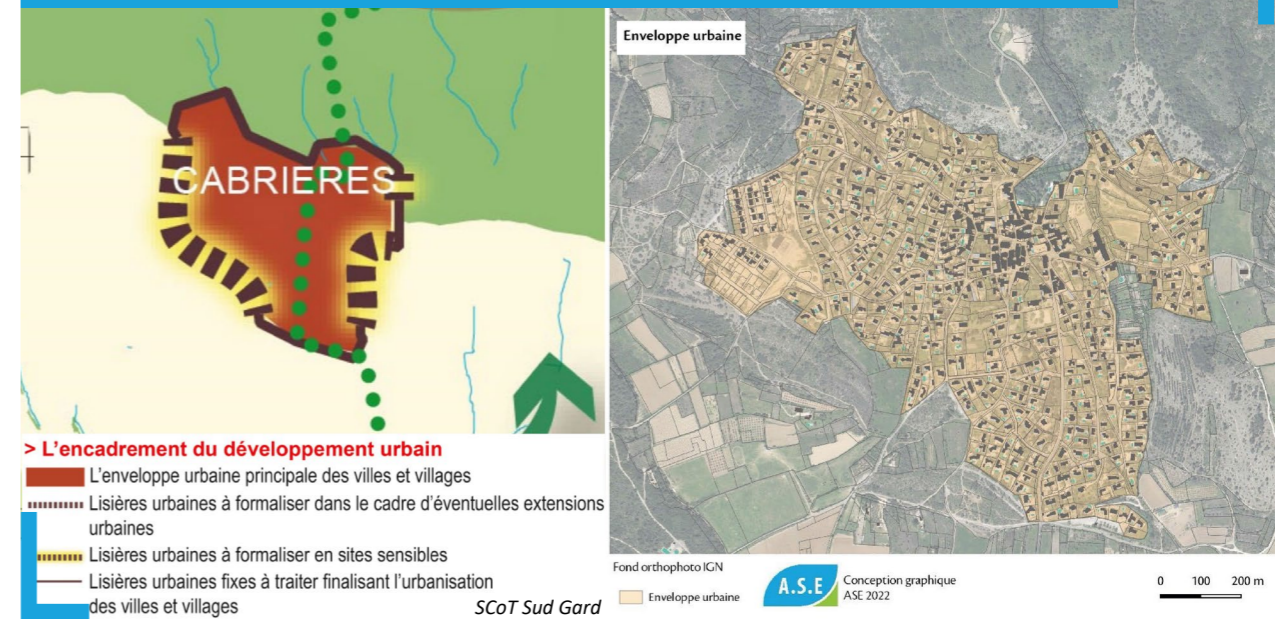
- Délimite à la parcelle les secteurs urbanisés et les secteurs à urbaniser
- Localise les secteurs d'extension en continuité avec l'enveloppe urbaine

Concernant tout particulièrement l'intensification urbaine, voir Fiche 2.4

## Les grands principes du SCoT



## De l'enveloppe urbaine du SCoT à celle du PLU (PLU de Cabrières - 30)



## Outils réglementaires

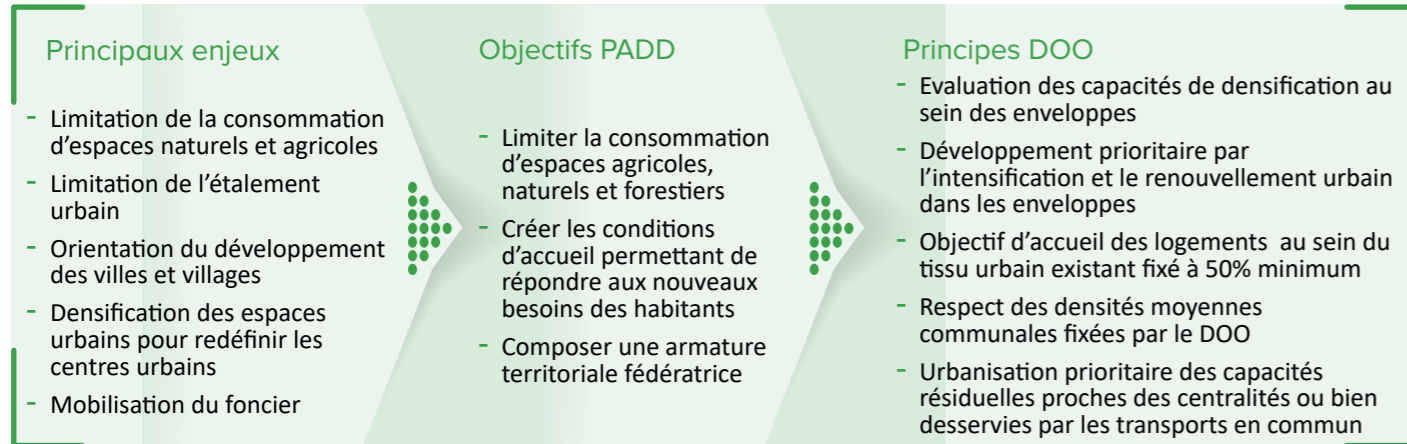
- Règles d'implantation sur la parcelle, majoration des volumes constructibles dans certains secteurs et règles minimales d'emprise au sol et de hauteur à construire, pour traduire un objectif de densité minimale de construction (L151-17, L151-27, L.151-28)
- OAP sectorielles dans l'enveloppe urbaine en renouvellement (L151-6 et L.151-7)
- Servitudes de projet (ex : PAPAG) (L.151-41)

## Outils de mise en oeuvre

- Base d'occupation des sols à grande échelle
- Indicateurs de suivi du SCoT
- Bilan triennal de la consommation d'espaces dans le cadre du suivi PLU
- Délibération pour justifier l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Droit de Prémption Urbain (DPU)

## Densités et capacités résiduelles Favoriser l'intensification urbaine

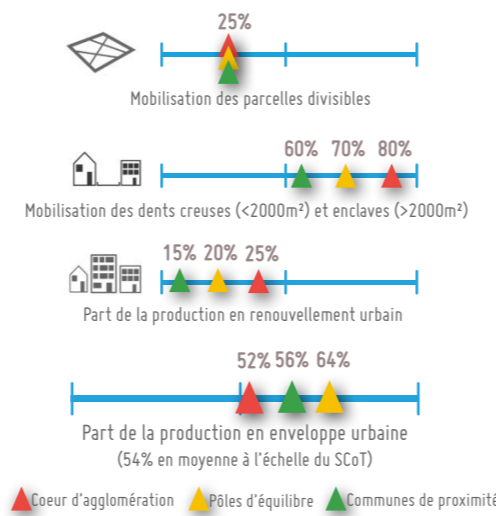
Dans l'objectif de limiter la consommation d'espaces, le SCoT promeut la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants et prévoit la mise en oeuvre de modes d'urbanisation qui, par leurs formes et leurs programmes, permettent d'assurer des objectifs de compacité et d'intensité urbaine tout en préservant le cadre de vie.



cf : PADD : Objectifs 2.1 et 2.2 et DOO : Orientation 1.5 P43 à P62 et R20 à R21

### Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Les capacités de densification au sein des enveloppes existantes ont-elles été finement analysées et quantifiées ? Cette analyse prend-elle en compte les différents leviers pour y parvenir : dents creuses, parcelles divisibles, renouvellement urbain, résorption de la vacance, changements de destination ? Un relevé de terrain a-t-il été réalisé ?
- ✓ Si certaines parcelles non bâties ont été retirées de l'analyse, ce choix a-t-il été justifié ? Le taux de rétention est-il justifié ?
- ✓ Le document d'urbanisme donne-t-il la priorité à l'intensification et au renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés existants ?
- ✓ Les objectifs d'intensification urbaine retenus sont-ils en adéquation avec les objectifs de développement du SCoT ?
- ✓ Les densités prévues dans les différentes opérations d'aménagement permettent-elles d'arriver à la densité moyenne communale définie par le SCoT ?



### Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

#### Rapport de présentation

- Evalue finement les capacités de densification des tissus urbains existants, en différenciant dents creuses et enclaves (seuil à 2000 m<sup>2</sup>)
- Analyse la faisabilité opérationnelle des projets au sein des espaces urbanisés existants
- Justifie les choix réalisés

#### OAP

- Formalise les projets dans le respect des principes fixés par le SCoT : potentiel foncier, densité moyenne, qualité de l'opération d'aménagement (voir fiche 2.5)

#### PADD

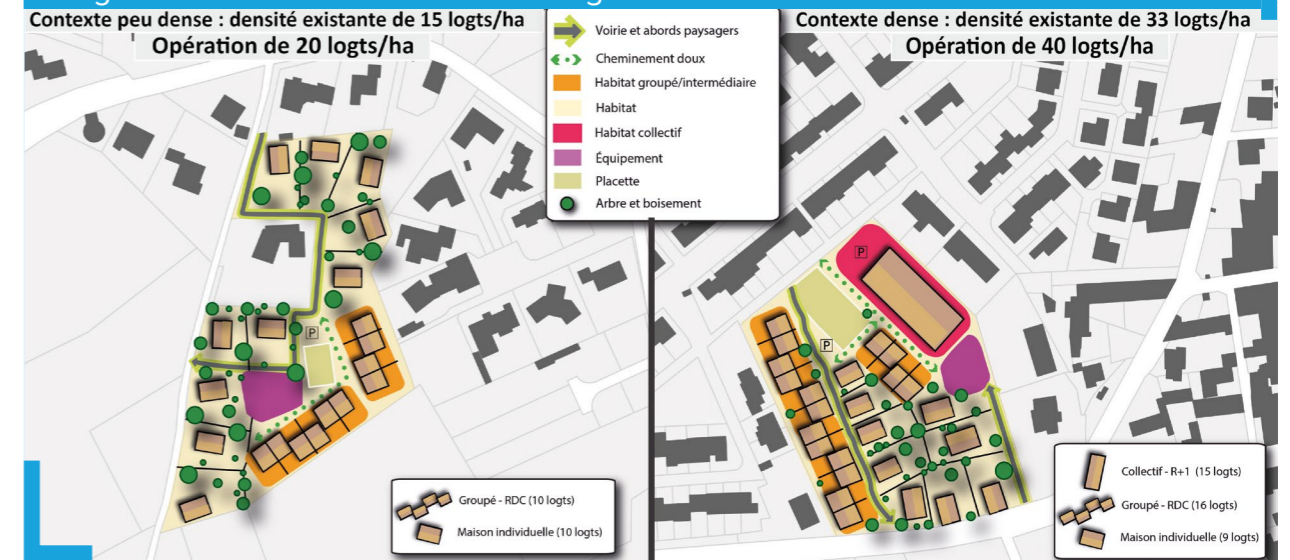
- Fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Localise les secteurs d'intensification

#### Règlements écrit et graphique

- Délimite à la parcelle les secteurs de projets et priorise et phase leur développement
- Renforce le potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine et favorise le renouvellement urbain au sein des zones U

## Densités et capacités résiduelles Favoriser l'intensification urbaine

### Exemple d'opérations permettant conjointement de respecter une densité moyenne communale brute de 30 log/ha dans le cadre d'une vision d'ensemble



### Exemple d'analyse des capacités résiduelles (PLU de Bellegarde - 30)

#### Potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation

- Dent creuse (parcelle non bâtie en zone ouverte à l'urbanisation)
- Division parcellaire potentielle (parcelle bâtie susceptible d'être divisée)
- Activité ou équipement (bâtiment d'activité susceptible d'être délocalisé ou à l'abandon)
- Habitat dégradé (bâtiment non occupé ou délaissé, voire en ruine)

#### Evaluation du degré de faisabilité du projet

- Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme.
- Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme.
- Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme.

Formalisé par une note allant de 0 à 8, le degré de faisabilité du potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles est évalué en fonction de :

- l'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie)
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer; parcelle sur rue...)
- la dureté foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou public)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisés)

#### Capacité résiduelle estimée (en logements)

Zonage PLU	Court terme		Moyen terme		Long terme	
	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut
UA	15	19	35	21	23	13
UC	0	0	37	50	23	30
UAU	0	0	7	10	0	0
Total	15	19	99	81	35	43

Au total, la capacité résiduelle est estimée à 5,5 ha qui devraient permettre la construction de 110 à 145 logements environ. Toutefois, nous ne pouvons considérer ce potentiel comme pouvant être réalisé dans des délais à court et moyen terme. C'est pourquoi l'analyse permet d'estimer que le PLU de Bellegarde offre aujourd'hui la possibilité de réaliser entre 75 et 100 logements à l'horizon 2030.

- Zonage du PLU
- Enveloppe urbaine
- Interprétation du Plan de Prévention des Risques d'inondation
- Constructible sous conditions
- Inconstructible

Réalisation : A.U. - Juin 2022  
Sources : Observatoire du foncier 2021 - A.U. et Document d'Urbanisme opposable - Bellegarde  
Dds : © IGN BD Ortho 2021 - FCI Vecteur 2022 - DGRP - PPRi - DDTM 30

### Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

- Règles d'implantation sur la parcelle, majoration des volumes constructibles dans certains secteurs et règles minimales d'emprise au sol et de hauteur à construire, pour traduire un objectif de densité minimale de construction (L151-17, L151-27, L.151-28)
- OAP sectorielles dans l'enveloppe urbaine en renouvellement (L151-6 et L.151-7)
- Servitudes de projet (ex : PAPAG) (L.151-41)

### Outils de mise en oeuvre

- Observatoire des disponibilités foncières de l'A.U
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Droit de préemption urbain (DPU)
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Réserve foncière
- Opération de revitalisation des territoires (ORT)
- Recyclage d'îlots dans le cadre d'une OPAH-RU
- Convention de veille foncière en centre ancien avec l'EPF Occitanie

Concernant la qualité des opérations urbaines, voir Fiche 2.6



## La stratégie mobilité L'intermodalité au coeur de la gestion des déplacements

Le Pays de Lunel s'est doté de la compétence mobilité en 2023 et devient ainsi AOM. Outre la gestion d'un réseau de transport public urbain elle pourra maintenant agir sur d'autres composantes de l'offre de mobilité telles que : les aménagements et services dédiés au vélo, le covoiturage, l'accompagnement des entreprises et des administrations dans la gestion des déplacements.

### Principaux enjeux

- Le développement d'un maillage cyclable pour les déplacements du quotidien en prenant en compte le réseau départemental
- La gestion des flux de déplacements avec les territoires voisins
- Le pôle d'échange multimodal de Lunel comme pivot de la mobilité

### Objectifs PADD

- Amplifier le développement d'une politique intermodal
- Diffuser l'effet PEM sur l'ensemble du territoire
- Optimiser l'usage de la voiture et proposer une utilisation participative et moins polluante
- Favoriser l'urbanisme cyclable pour une mobilité de proximité
- S'appuyer sur la couverture numérique pour agir sur la mobilité

### Principes DOO

- Assurer une bonne articulation urbanisme-déplacements
- Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs
- Construire une politique de gestion du stationnement communautaire
- Réaliser les infrastructures routières nécessaires
- Renforcer l'aménagement numérique au service de la mobilité

cf : PADD : Objectif 2.4 et DOO : Orientations 1.5 / 2.1 Prescriptions n°50 P52 P54 P56 P76 à P88 R26 R27

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Quelles sont les pratiques de déplacements identifiées sur la commune ?
- ✓ Quelle offre de transport existe-t-il sur ma commune ? A quels besoins de déplacements peut-elle répondre ?
- ✓ Quels sont les besoins en déplacements et en transport de ma commune ? De quelles natures sont-ils ? Quels flux génèrent-ils ?
- ✓ Les équipements et services, les zones d'emplois sont-elles reliées au centre-ville et aux zones résidentielles ?
- ✓ Peut-on se déplacer en sécurité en vélo à tout âge sur la commune ?
- ✓ Les trottoirs et la voirie répondent-ils aux normes d'accessibilité et de «marchabilité» ?
- ✓ Les aménagements cyclables et piétonniers sont-ils traités pour un usage confortable en période de chaleur (ombrage, végétalisation) ?
- ✓ Le PLU a-t-il identifié les capacités de stationnement présentes sur la commune ?
- ✓ Le développement urbain est-il priorisé aux abords des secteurs les mieux desservis en transport public ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme

### Rapport de présentation

- Analyse de l'offre de mobilité : présence ou non de transports collectifs, état des lieux des aménagements dédiés aux modes actifs
- Identifie les pôles générateurs de déplacements : équipements scolaires, de santé, de services publics et les principales zones d'emplois
- Localise les zones de pertinences des modes actifs.
- Recense les capacités des stationnement
- Analyse du réseau viaire et de la fonction des voies

### OAP

- Prévoit les principes d'intégration des cheminements piéton et vélo à l'aménagement du secteur

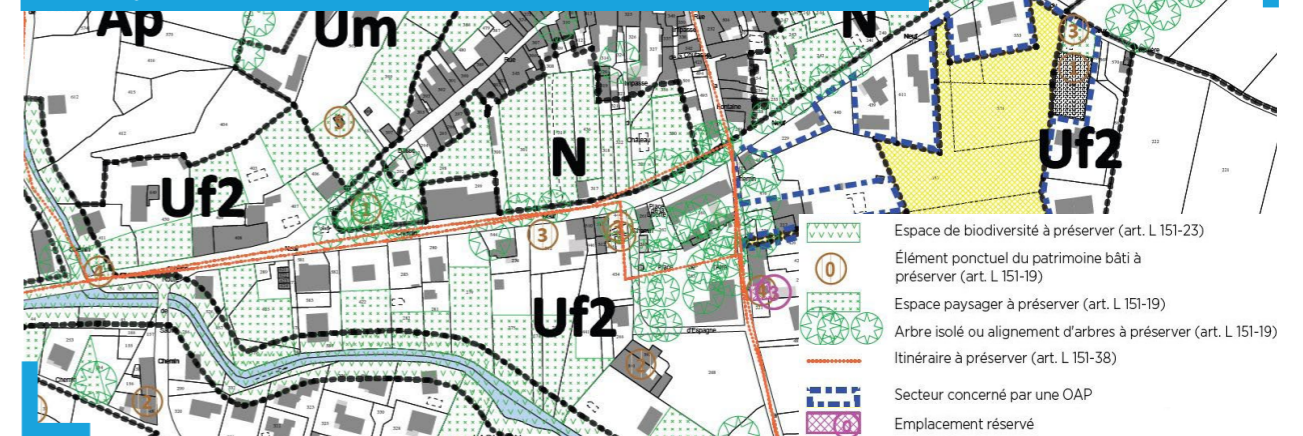
### PADD

- Définit les orientations des politiques générales en matière de mobilité et d'intermodalité
- Retranscrit schématiquement les projets identifiés au SCoT : voiries nouvelles, projets d'aménagements cyclables, aires de co-voiturage, PEM, lignes TC structurantes

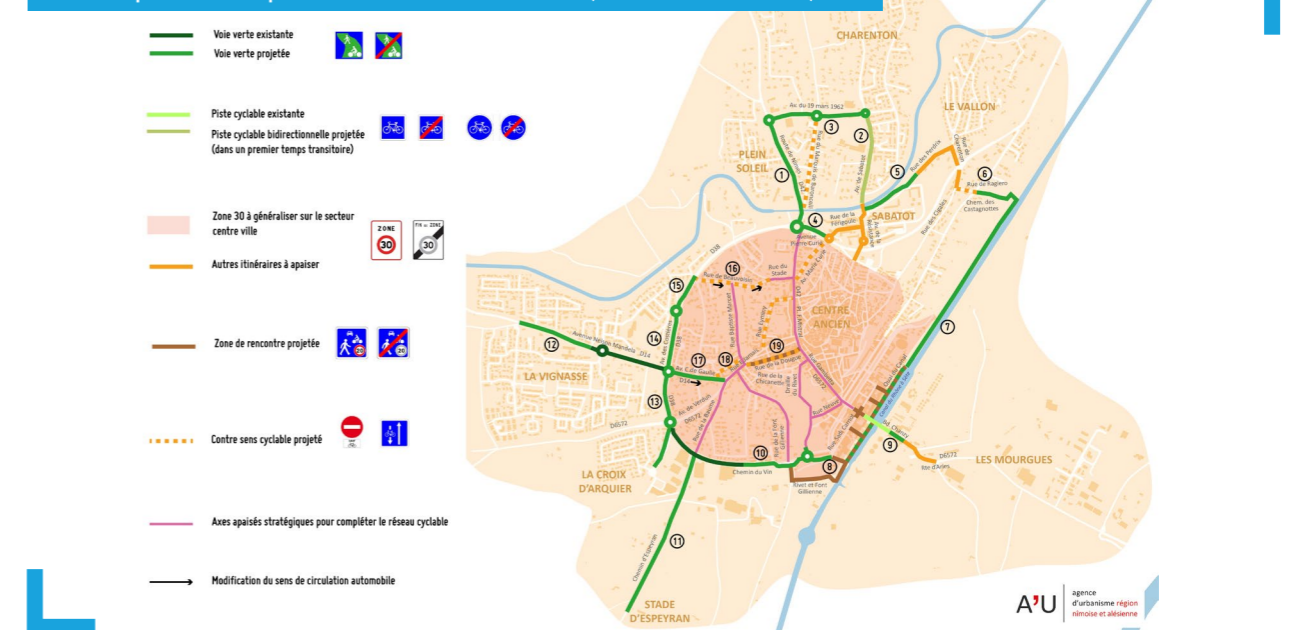
### Règlements écrit et graphique

- Edicte des règles en matière de gestion du stationnement automobile et vélo
- Règle l'implantation de bornes de recharge
- Identifie des emplacements réservés pour des aménagements piétonniers et à vélos et de voirie

## Exemple d'un règlement graphique de PLU (Durfort - Gard)



## Exemple d'un plan communal vélo (Saint-Gilles - Gard)



## Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

### Pour les PLU :

- Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (L.151-38)
- Emplacements réservés pour des cheminements piétons, la création de nouvelles voies de circulation, la réalisation de parking-relais, d'arrêt de bus ou d'aires de covoiturage (L.151-41)
- OAP thématique mobilité
- Règles d'implantation par rapport aux voiries
- Règles relatives aux normes de stationnement : modération des normes dans les secteurs les mieux desservis, mutualisation habitat / commerces), règles de stationnement dédiées au vélo sur l'espace public, dans les copropriétés

### Outils de mise en oeuvre

- Plan de mobilité (PdM)
- Plan local des déplacements (PLD)
- Plan vélo : intercommunal et/ou communal
- Plan Hérault vélo 2019-2024
- Plan de mobilité d'entreprise ou inter-entreprises.
- Plan de mobilité d'administration ou inter-administrations
- Contrat d'axes ou contrat de gares
- Normes d'aménagements de voirie apaisées du Cerema (zones de rencontre, zones 30, piétonisation...)
- Panorama partenarial de la mobilité de l'A'U

# La qualité urbaine des opérations

## Veiller à l'insertion paysagère et à la performance environnementale des aménagements

La qualité architecturale et urbaine des opérations, qu'elles se situent en extension urbaine ou en renouvellement, qu'elles concernent des projets résidentiels ou d'activité économique est un objectif du SCoT. Il s'agit de travailler les différentes composantes de chaque projet d'aménagement dans le but d'améliorer les fonctionnements urbains, la qualité de vie, l'insertion paysagère, la cohérence avec les espaces urbanisés existants.

### Principaux enjeux

- Qualité du cadre de vie
- Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Adaptation aux changements climatiques
- Maîtrise et réduction de la demande en énergie
- Gestion durable des ressources naturelles

### Objectifs PADD

- Veiller à la qualité architecturale et urbaine des opérations
- 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

### Principes DOO

- Qualité paysagère du bâti et des aménagements
- Intensification dans les secteurs de centralité et bien desservis
- Urbanisation économe en espace et en ressources naturelles
- Performance énergétique

cf : PADD : Objectifs 1.1, 1.2 et 1.3 et DOO : Orientations 1.2. (P2 à P9 et R1 à R4), 1.4 (P32 à P37), 1.5 (P53 à P75 et R22 à R25)

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Les secteurs prioritaires d'urbanisation se situent-ils dans les centralités, à proximité des équipements et des infrastructures de transports en commun ? Le document d'urbanisme favorise-t-il les modes actifs ?
- ✓ Les secteurs d'extension et en renouvellement urbain sont-ils encadrés par des OAP ? Les OAP mettent-elles en oeuvre des principes visant la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations, notamment sur le traitement des lisières ?
- ✓ Le document d'urbanisme identifie-t-il et protège-t-il la trame verte et bleue en milieu urbain (fiche 1.1) ?
- ✓ Le document d'urbanisme local favorise-t-il la nature en ville et la végétalisation ?
- ✓ Le développement des installations photovoltaïques est-il réglementé au sein de la TVB et en dehors ?
- ✓ La question des ENR est-elle traitée et encadrée dans les nouvelles opérations d'aménagement ?
- ✓ Les dispositions règlementaires permettent-elles de favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements (approche bioclimatique, perméabilité des sols...) ?
- ✓ Les nouvelles opérations sont-elles conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau (fiche 1.5) ?
- ✓ L'exposition de la population aux risques et aux nuisances est-elle prise en compte (fiche 1.4) ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Identifie le fonctionnement urbain de la commune (polarités, flux, espaces publics...), ses caractéristiques paysagères et environnementales (notamment le climat local), les typologies urbaines et architecturales, le patrimoine bâti, paysager et naturel, les ressources, les risques...

### OAP

- Encadre les zones d'extension ou en renouvellement urbain
- Garantit la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations

### PADD

- Définit les orientations politiques générales en matière de qualité urbaine des opérations
- Représente schématiquement les entités paysagères à préserver et les secteurs à requalifier

### Règlements écrit et graphique

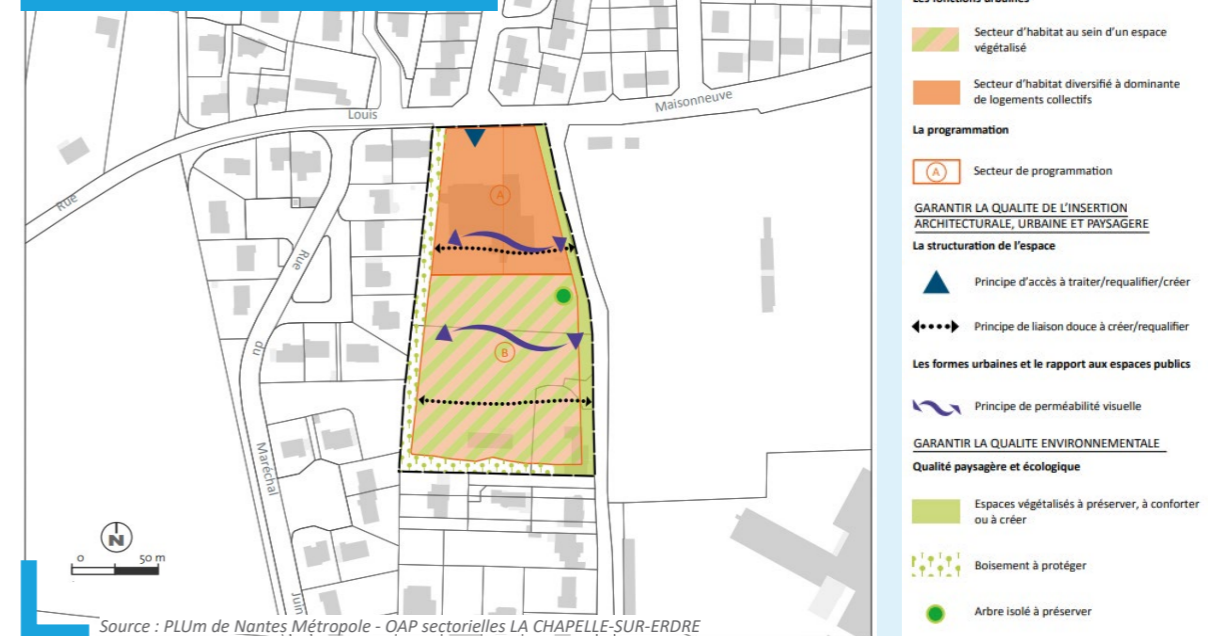
- Edicte des règles en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale des constructions et des espaces non bâtis
- Délimite les secteurs répondant à des dispositions environnementales spécifiques

Concernant la qualité des zones d'activités économiques, voir fiche 3.1  
Concernant les mobilités douces et alternatives, voir fiche 2.5

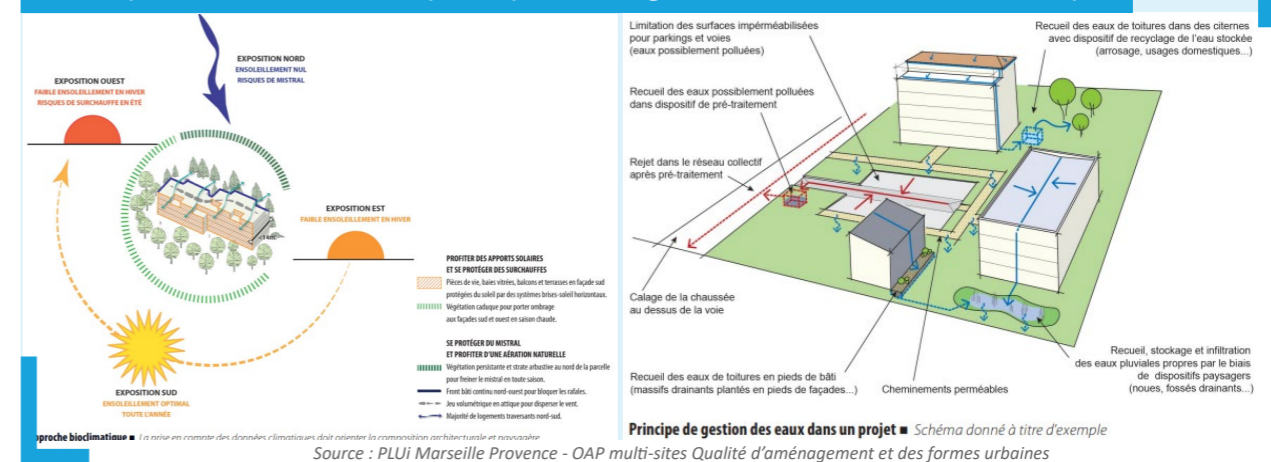
## La qualité urbaine des opérations

### Veiller à l'insertion paysagère et à la performance environnementale des aménagements

### Exemple d'OAP sectorielle



### Exemple de schémas de principe à intégrer dans une OAP thématique



### Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

- Règles d'emprise au sol et de hauteur (R.151-39)
- Caractéristiques architecturales des façades et toitures (R.151-41)
- Part minimale d'espaces libres, de pleine terre et obligation de plantations (L.151-22 et R.151-43)
- Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, traitement des clôtures (R.151-43)
- OAP : insertion paysagère, mixité fonctionnelle et sociale, qualité environnementale, desserte (L. 151-7 et R.151-8)
- Identification de zones préférentielles pour la renaturation (R.151-7)
- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (R.151-42), notamment parts d'énergies renouvelables

Pour les dispositions relatives au paysage, se reporter à la fiche 1.3

### Outils de mise en oeuvre

- Diagnostic de la vulnérabilité du territoire au changement climatique (ICU, ruissellement...)
- Inventaire des délaissés, friches et espaces dégradés pour l'implantation d'ENR
- Cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (annexe non réglementaire)
- Procédures d'acquisition
- Outils qui favorisent les opérations d'ensemble
- Démarches environnementales (AEU2, Ecoquartier, Quartier Durable Occitanie...)
- Audit énergétique des bâtiments publics
- Chartes partenariales (voir fiche 2.2)
- Permis de végétaliser

### 3 / DEVELOPPER UN ESPACE DE VIE ATTRACTIF AU SEIN DU SYSTEME METROPLITAIN LANGUEDOCIEN



<b>3.1</b>	Le développement économique .....	38
<b>3.2</b>	L'aménagement commercial.....	40

## Le développement économique Promouvoir l'accueil et la qualité des zones d'activités

Le SCoT a pour ambition de faire évoluer son modèle de développement économique à partir de plusieurs leviers : diversification de l'activité économique, développement de l'artisanat, consolidation de la stratégie touristique, renforcement de l'agriculture locale, développement numérique et technologique du territoire. La stratégie de développement s'appuie sur un équilibre entre économie urbaine de proximité et périphérique, une utilisation économe de l'espace et l'amélioration des conditions d'accueil des entreprises et des salariés.

### Principaux enjeux

- Réhabilitation et maintien de l'activité en centre-ville et mixité fonctionnelle
- Requalification de l'offre de foncier d'activités existantes
- Création de nouvelles zones d'activités économiques

### Objectifs PADD

- Renforcer la stratégie de développement économique et anticiper les mutations à venir
- Articuler le développement de l'emploi et l'accueil de population
- Appuyer le développement économique sur les filières d'avenir et l'innovation
- Promouvoir un nouveau modèle de développement économique

### Principes DOO

- Organisation des activités économiques selon 4 niveaux
- Accueil prioritaire dans les villes et les centre-bourgs pour assurer la mixité des fonctions
- Requalification et densification des zones existantes
- Qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités

cf : PADD : Objectif 3.1 et DOO : Orientation 2.2. (P93 à P103 et R28 à R31)

## Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ L'accueil d'activités économiques compatibles avec les fonctions d'habitat est-il priorisé dans les villes et les centre-bourgs ?
- ✓ Le diagnostic a-t-il permis d'identifier les friches et le potentiel de densification des zones d'activités existantes ?
- ✓ Les zones d'activités nouvelles ou prévues en extension sont-elles justifiées par l'utilisation optimale des espaces urbanisés déjà existants sur la commune ou sur les communes limitrophes ?
- ✓ L'extension ou la création de zones d'activités est-elle conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble ? La vocation de la nouvelle zone d'activités est-elle cohérente avec les ambitions du SCoT ?
- ✓ Des dispositions réglementaires en matière de qualité urbaine sont-elles attribuées spécifiquement aux zones d'activités économiques, notamment en matière d'accessibilité et de traitement paysager ?
- ✓ Le règlement fixe-t-il une part minimale d'espaces non imperméabilisés (> 30%) pour les nouvelles zones d'activités ?
- ✓ Le règlement fixe-t-il une part minimale de couverture photovoltaïque (> 50%) pour les nouvelles zones d'activités ?
- ✓ Le zonage permet-il une répartition adaptées des activités économiques au regard de la typologie des activités existantes et de la situation (conflits d'usages, nuisances, distance au centre-ville...) ?

## Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

### Rapport de présentation

- Intègre un diagnostic sur les filières présentes sur la commune (artisanat, logistique, industrie...)
- Identifie les besoins en matière de développement économique
- Identifie le potentiel de densification et la qualité des zones d'activité existantes

### OAP

- Définit les orientations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des projets d'extension ou de création de ZAE

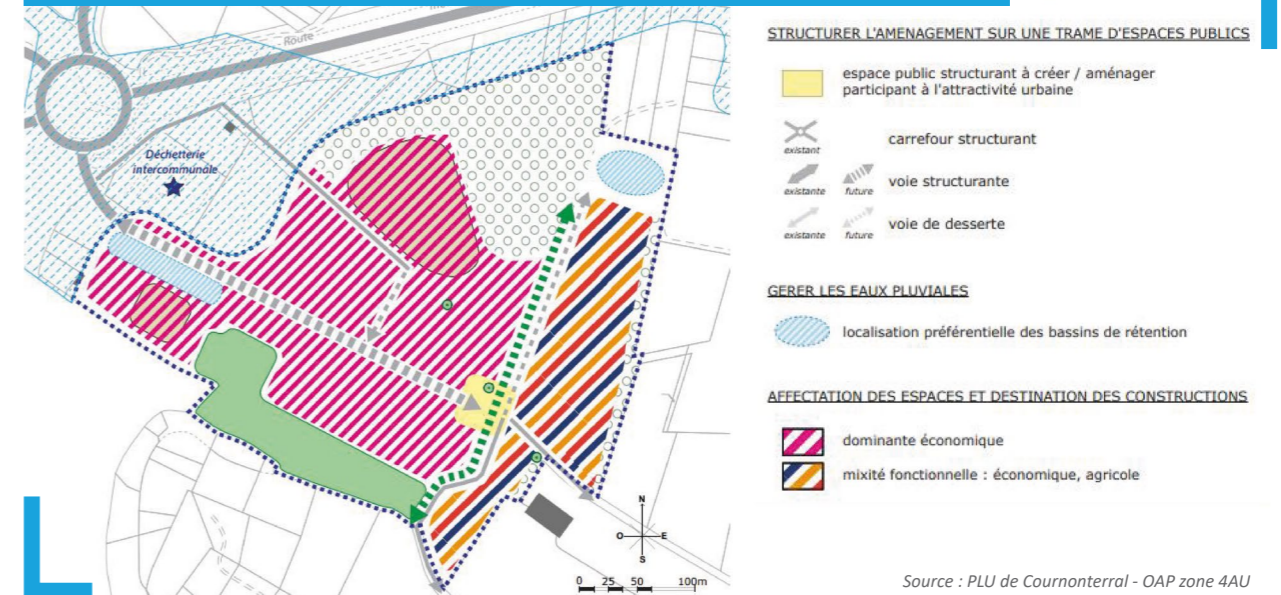
### PADD

- Positionne la commune dans l'armature économique
- Définit les orientations politiques générales en matière de développement économique au regard de la stratégie définie par le SCoT

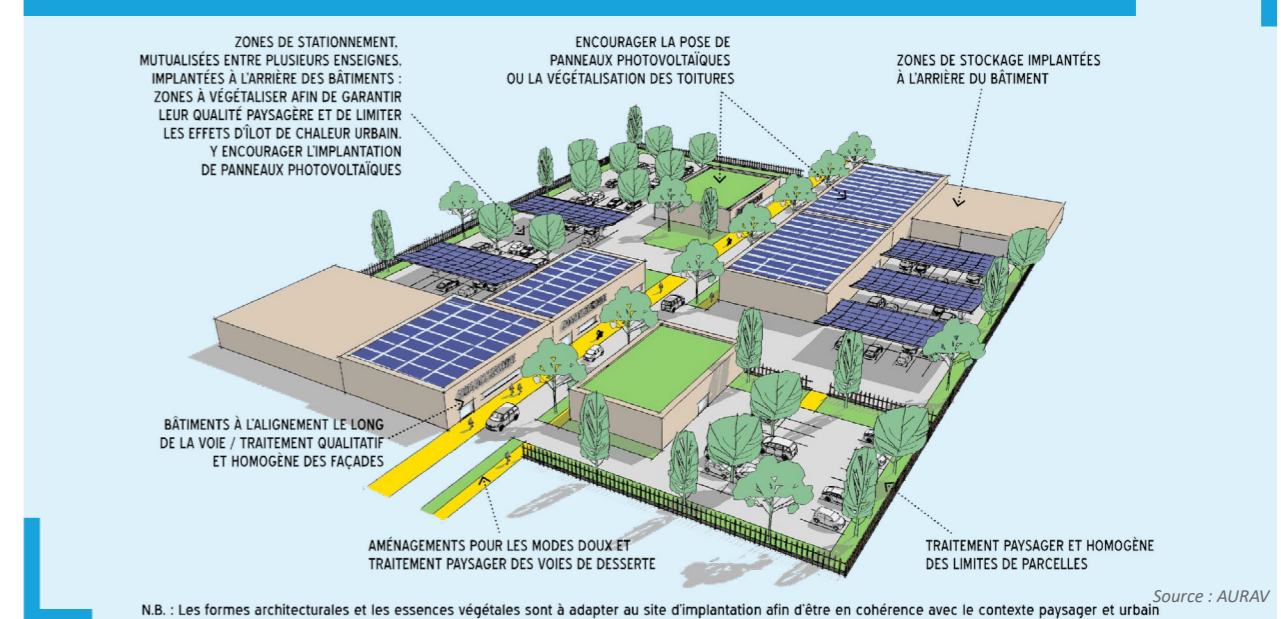
### Règlements écrit et graphique

- Edicte des règles en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités
- Encadre les destinations autorisées pour assurer la mixité fonctionnelle ou éviter les nuisances

## Exemple d'OAP sectorielle favorisant la mixité fonctionnelle



## Exemple de principes d'aménagement qualitatif d'une zone d'activité



### Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

- Zonage et prescriptions favorisant la mixité fonctionnelle
- Règles d'emprise au sol
- Part minimale d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables (L.151-22 et R.151-43)
- Règles qualitatives sur l'aménagement des zones en matière d'économies d'énergie, de gestion des déchets, d'infiltration des eaux de pluie, de qualité paysagère...
- Linéaires commerciaux

### Outils de mise en oeuvre

- Zone d'aménagement concertée
- ZAE
- DPU
- PAPAG
- Démarches environnementales (QDO, AEU...)

## L'aménagement commercial Structurer l'appareil commercial

Le commerce est une fonction structurante pour le territoire. Le SCoT ambitionne d'organiser l'implantation des commerces en favorisant le rééquilibrage entre l'offre de centralité et l'offre périphérique. La volonté du SCoT est de renforcer les dynamiques commerciales des centres-villes et centres-bourgs et de préserver les commerces de proximité nécessaires à la qualité de vie. Des localisations préférentielles ont été définies et les documents d'urbanisme locaux devront respecter ses orientations.

### Principaux enjeux

- Réhabilitation et maintien de l'attractivité des commerces de centre-ville
- Consolidation et pérennisation des centralités de proximité
- Repositionnement de Lunel comme polarité commerciale majeure

### Objectifs PADD

- Conforter le maillage commercial de proximité
- Encadrer l'activité commerciale et soutenir le commerce de proximité dans les centres
- Hiérarchiser l'offre commerciale en fonction des besoins des ménages
- Concevoir une politique d'aménagement commercial durable

### Principes DOO

- Implantation des commerces dans le tissu urbanisé en priorité pour favoriser la mixité fonctionnelle
- Rééquilibrage territorial selon le niveau d'armature commerciale
- Revitalisation des centres par l'aménagement commercial
- Extensions limitées et créations sous conditions

cf : PADD : Objectif 2.3 et DOO : Orientation 2.3 (P 113 à P 122 et R 34 à R 39), Orientation 1.5 (P 53, P 54)

### Les questions à se poser pour vérifier l'intégration du sujet à l'échelle locale

- ✓ Le niveau d'armature commerciale de la commune a-t-il été pris en compte ?
- ✓ Le document d'urbanisme respecte-t-il les conditions d'implantations des différentes typologies commerciales ?
- ✓ Une analyse de la constitution du tissu commercial de la commune et de son aire de chalandise a-t-elle été réalisée ?
- ✓ La nature des commerces à accueillir a-t-elle été définie ?
- ✓ Quelle est la compatibilité des commerces à accueillir avec la fonction résidentielle ?
- ✓ Quelles surfaces commerciales la commune peut-elle accueillir ?
- ✓ Le document d'urbanisme local facilite-t-il l'installation de commerces de proximité en centre-ville ?
- ✓ Le document d'urbanisme local assure-t-il une bonne intégration paysagère des commerces en centre-ville et le cas échéant en périphérie ?
- ✓ Le document d'urbanisme local propose-t-il des leviers pour lutter contre la vacance commerciale ?

### Déclinaison locale dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

#### Rapport de présentation

- Réalise un diagnostic du tissu commercial et des besoins répertoriés en matière de commerces au regard des prévisions économiques

#### OAP

- Encadre, voir conditionne les implantations commerciales
- Garantit la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations commerciales

#### PADD

- Décline l'armature commerciale du SCoT à l'échelle communale
- Définit les grandes orientations en matière d'équipement commercial

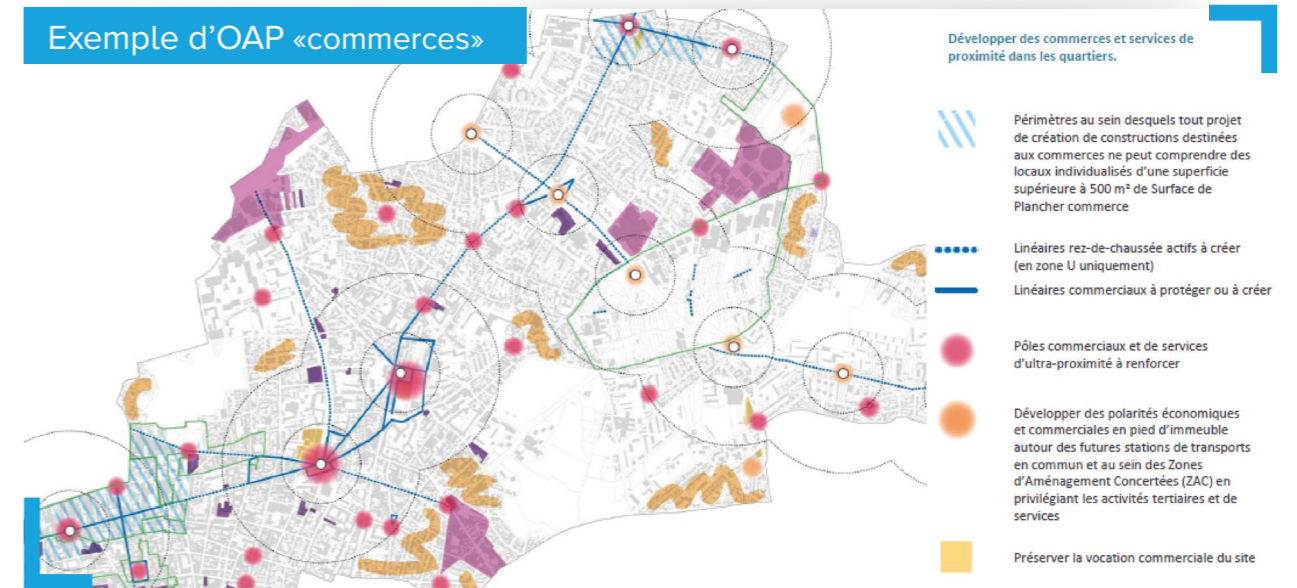
#### Règlements écrit et graphique

- Edicte des règles pour implanter les commerces : nature, localisation, taille
- Localise les secteurs préférentiels d'accueil des commerces

### Tableau de synthèse des principales règles du DAAC

Armature commerciale		< 300 m2	300 m2 à 1000 m2	> 1000 m2
Pôle principal Lunel	Centralité commerciale	Oui	Oui	Oui
	Périphérie / entrée de ville	Non	Non, sauf : - dans les secteurs prévus à cet effet dans les PLU avec OAP, - dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP)	Non, sauf : - dans les secteurs prévus à cet effet dans les PLU avec OAP, - dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP)
Communes relais du cœur d'agglomération	Centralité commerciale	Oui	Oui	Non
	Périphérie	Non	Non, sauf dans les secteurs prévus à cet effet dans les PLU avec OAP	Non
Pôles d'équilibre	Centre-ville	Oui	Non	Non
	Périphérie	Non	Non	Non
Communes de proximité	Centre-ville	Oui	Non	Non
	Périphérie	Non	Non	Non

### Exemple d'OAP «commerces»



### Outils réglementaires (code de l'urbanisme)

- Zonage dédié à l'activité commerciale en U ou AU
- Identification et délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, à travers les commerces de détails et de proximité (L.151-16 du CU)
- OAP sectorielles et thématiques pour favoriser la mixité des fonctions (L.151-7 du CU)
- Règles relatives aux destinations et sous-destinations
- Règles différenciées selon les destinations et sous-destinations (stationnements...)
- Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages (R151-37) en matière de hauteur (majoration des volumes de construction)
- Linéaires commerciaux (L.151-16)
- Règlement Local de Publicité (Code de l'envir. L581-14)

### Outils de mise en oeuvre

- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT
- Droit de Prémption Commercial
- Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'artisanat de proximité
- Opérations de Revitalisation Territoriales (ORT)



# SC<sup>le</sup>OT

DU PAYS DE LUNEL # 2  
*Imaginons demain*



Crédits photos : EPTB Vidourle/Bruno Biasutto/Mairie de Lunel/AVF



agence  
d'urbanisme région  
nîmoise et alésienne