

LA BAUME D'HOSTUN

PLAN LOCAL D'URBANISME



ÉTUDE DE DENSIFICATION

Si la croissance démographique de la commune doit se poursuivre, celle-ci ne doit pas entraîner une consommation foncière trop importante au regard des exigences réglementaires. En effet, comme cela est indiqué dans l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables «*fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*». La commune affiche l'objectif de **réduire la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années en assurant l'ouverture à l'urbanisation d'au maximum 2 hectares**.

Si la commune a accueilli 32 logements au cours des dix dernières années pour une consommation foncière de 2,8 hectares, elle souhaite pour les dix prochaines années accueillir le même nombre de logements sur 2 hectares, ce qui représente bien une réduction de sa consommation d'espace.

Le calcul du besoin en foncier découlent directement des objectifs du SCOT et du PLH dont la méthodologie est la suivante.

METHODOLOGIE DU PLH

JUSTIFICATION DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION

Cartographier le potentiel foncier et de création de logement dans l'enveloppe urbaine

Dents creuses : unité foncière non bâtie en secteur urbanisé, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les petites dents creuses sont les unités inférieures à 1 800 m²; les grandes sont supérieures à 1 800 m².

Renouvellement urbain : potentiel de logements issus de la reconversion de friches bâties, de la démolition-reconstruction ou de la densification de quartier déjà occupés par de l'habitat (surélévation, extension, ...)

Divisions parcellaires bâties envisageables : estimation au regard de la tendance des dernières années du nombre de constructions qui peuvent se réaliser par division de parcelles déjà bâties, sur le temps du PLU. *Pour le calcul du besoin foncier, les parcelles bâties comportant d'importants espaces non construits (supérieur à 1 800 m²) pourront être comptées comme de grandes dents creuses au cas par cas si elles se prêtent à une densification.*

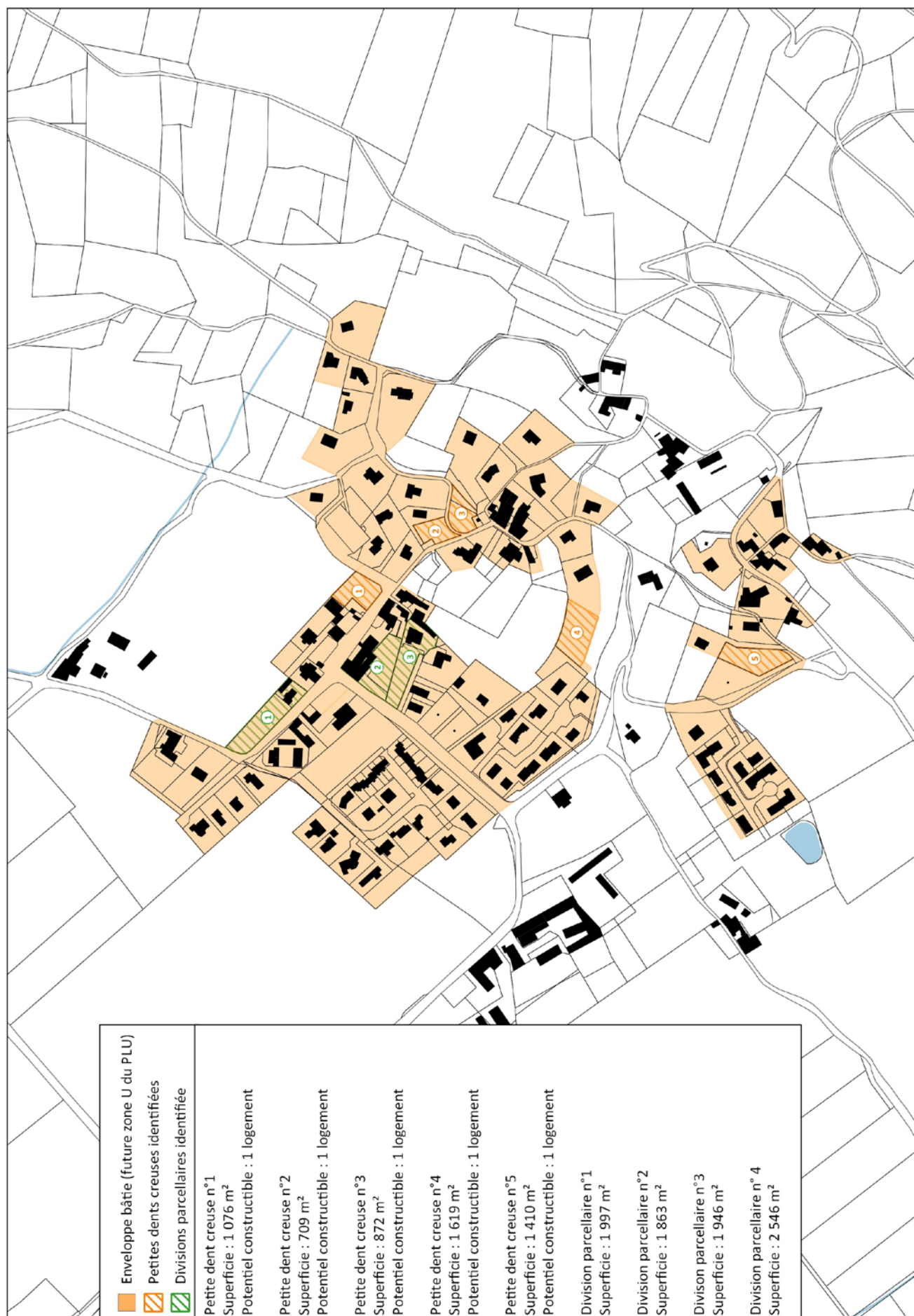
Résorption envisageable de la vacance : estimation du solde des logements vacants pouvant être remis sur le marché, sur le temps du PLU, au regard de la tendance des dernières années et de l'objectif du PLH.

Changement de destination : estimation des logements pouvant être remis sur le marché, sur le temps du PLU, à la suite d'un changement de destination.

Avant d'identifier le potentiel constructible «au sein de l'enveloppe bâtie», la commune a souhaité revoir la délimitation de son enveloppe par rapport à son précédent document d'urbanisme. Il s'agit donc dans un premier temps de redessiner le contour de la zone urbaine (espaces bâtis et en cours de construction (à minima permis de construire déposé)) en fonction de plusieurs éléments et notamment de la rétention foncière connue, de l'accessibilité réelle des terrains, des risques naturels et de la topographie (cf, voir justification du règlement graphique ci-dessous).

Type de potentiel	Tendance observée sur les dix dernières années en nombre de logements	Surface totale du foncier	Potentiel en logements
Petites dents creuses	27 logements	5 660 m ²	5 logements
Grandes dents creuses	1 logement	-	-
Renouvellement urbain	0	0	0
Divisions parcellaires bâties	4 logements	5 806 m ² *	3 logements
Evalution de la vacance	0	-	1 logement
Changement de destination	0	-	7 logements
TOTAL	32	11 466 m²	16 logements

** la surface indiquée ci-dessus tient compte de la construction déjà existante*



Calculer les besoins fonciers en extension pour l'habitat

Le PLH précise que l'objectif de consommation foncière est calculé en appliquant les densités planchers du SCOT au nombre de logements neufs à produire. Ce calcul se fait en dehors des petites dents creuses.

Cet objectif de consommation foncière s'entend hors division parcellaire déjà bâti, dont la construction est difficilement prévisible et hors renouvellement urbain.

Le SCOT, dont la règle est reprise, prévoit en outre que «les communes ou EPCI peuvent identifier le bâti agricole pouvant changer de destination à des fins d'habitat dans leur document d'urbanisme. La moitié du potentiel recensé sera intégrée aux objectifs de production de logements.»

Conformément au SCOT, le calcul de la densité comprend les jardins et les espaces publics associés à l'habitat construit. Toutefois, dans le cadre d'un aménagement au rayonnement plus large (parc urbain par exemple), son emprise foncière sera pondérée dans le calcul de la densité.

Etape n°1. Données d'entrée du PLH et du SCOT

- Objectif PLH : la création de 30 logements
- Densité SCOT : entre 15 logements/hectare et 18 logements/hectare

Etape n°2. Calcul du potentiel de construction « au sein de l'enveloppe bâtie »

- Potentiel constructible dans les « petites dents creuses » ($< 1800 \text{ m}^2$) : 5 logements ($5\,660 \text{ m}^2$)*
 - Potentiel constructible dans les « grandes dents creuses » ($> 1800 \text{ m}^2$) : 0 logements **
 - Résorption envisageable de la vacance : 1 logements ***
- Moitié des logements potentiels en changement de destination : 3 logements

TOTAL DU POTENTIEL « au sein de l'enveloppe bâtie » : 9 logements

Etape n°3. Calcul du besoin en foncier en extension

- Nombre de logements à construire en extension : $30 - 9 = 21$ logements
- Besoin maximum en extension pour l'habitat : entre 1,2 et 1,4 hectare
 - $(22 \text{ logements}) / (15 \text{ logements/hectare}) = 14\,000 \text{ m}^2$
 - $(22 \text{ logements}) / (18 \text{ logements/hectare}) = 12\,000 \text{ m}^2$

* L'ensemble du potentiel de densification (dents creuses) a été identifié au sein du centre-bourg. Les nouvelles limites de l'enveloppe bâtie autour des hameaux ne permettent pas la densification de ces secteurs.

** La commune n'a identifié aucune dent creuse de plus de $1\,800 \text{ m}^2$ au sein de l'enveloppe bâtie.

*** D'après les données de l'ADIL la commune compte en 2015 12 logements vacants. Au sein de l'enveloppe bâtie, on retrouve un logement vacant en face de la Mairie. D'après les élus, les autres logements vacants se situent en zone agricole et correspondent avant tout à des logements vétustes qu'il est compliqué de remettre sur le marché.

Ainsi, comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et comme démontré ci-dessus, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 2 hectares (5 660 m² petites dents creuses + 14 000 m² en extension = 19 660 m²).

En lien avec la méthodologie du calcul du besoin en foncier établie par le PLH et selon la réglementation en vigueur, la commune souhaite appuyer en priorité son développement au sein même de son tissu bâti. La commune se fixe ainsi pour objectif d'**optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante** en :

- **poursuivant les actions de densification du tissu bâti**
- **favoriser la réhabilitation de l'existant en encourageant le réinvestissement des logements vacants**

Au vue du potentiel de densification, la commune a pu délimiter des secteurs en extension dans la limite de 1,4 hectare afin de répondre à l'objectif de construction neuve. La commune se fixe ainsi pour objectif de **limiter l'étalement urbain au seul centre-bourg en réfléchissant à une extension urbaine mesurée permettant d'affirmer et conforter le coeur du village comme une centralité sur le territoire communal**. En effet, l'analyse foncière au cours des dix dernières années a révélé un éclatement du développement urbain de la commune autour de 3 hameaux : 15 constructions se sont réalisées dans le centre-bourg, 10 constructions se sont réalisées au hameau de Gervans et 7 constructions se sont réalisées au hameau des Richards. Pour les 10 prochaines années l'accueil de 30 nouvelles constructions se fera uniquement dans le centre-bourg à proximité des équipements publics. Cet objectif doit permettre de limiter l'impact de l'urbanisation sur la plaine agricole et de rapprocher les logements des équipements communaux le tout dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Deux secteurs en extension ont ainsi été retenus par la commune :

- Secteur Bacchut d'une superficie de 5 000 m². Ce secteur correspond à une zone déjà identifiée dans le précédent document d'urbanisme et se situe en continuité directe du centre bourg.
- Secteur de la Noyeraie d'une superficie de 1,2 hectare. Il s'agit d'un secteur clé qui s'inscrit dans une logique de réaménagement du bourg. A travers ce projet il convient notamment de mettre en valeur et réhabiliter le tour de l'Eglise. Un parking ainsi qu'un city-stade/stade de foot et un bassin de rétention des eaux pluviales devrait également voir le jour.

