

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes Cœur de Charente

Note
technique

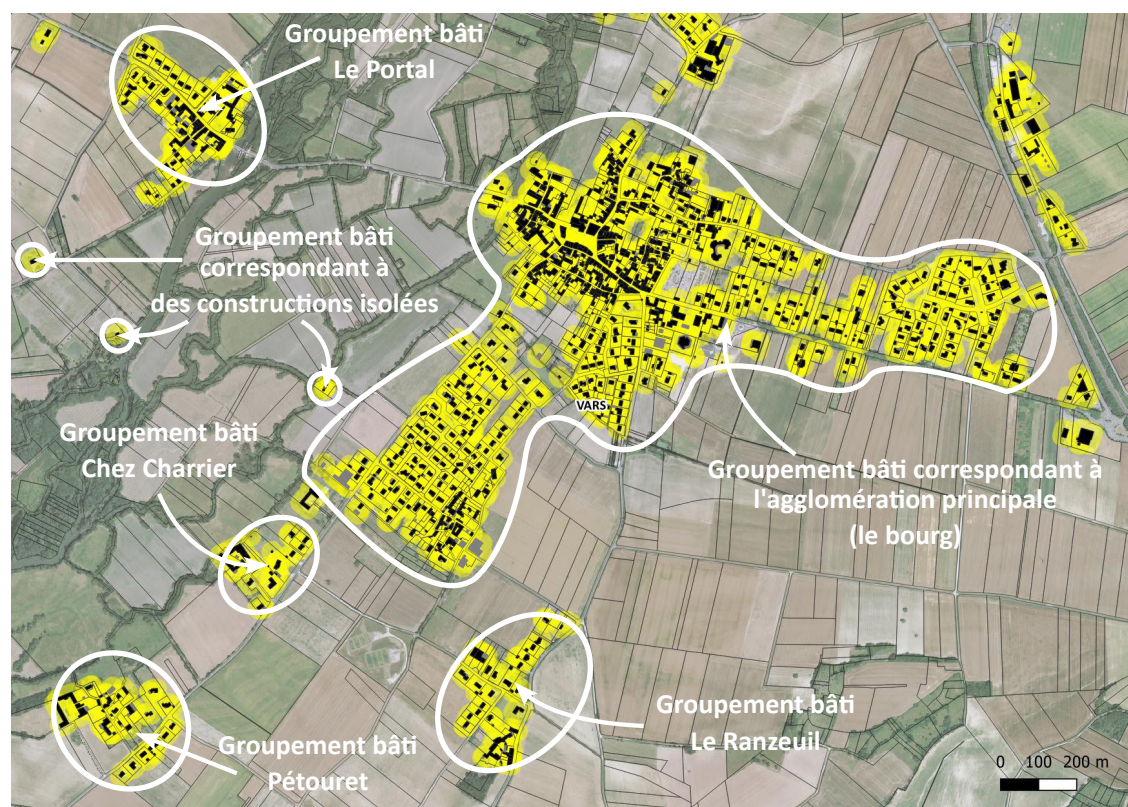
Les zones urbaines des bourgs, villages et hameaux et
leur capacité d'accueil en logements

1. Les différents groupements bâtis identifiés sur le territoire

2

Le diagnostic a montré l'existence de nombreux groupements bâtis, dispersés sur l'ensemble du territoire. Cette dispersion est liée entre autre, historiquement, à l'activité agricole nécessitant un besoin de proximité, puis, au développement de l'urbanisation à partir des années 1960-70. Mais qu'est-ce qu'un groupement bâti ?

En s'appuyant sur la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine, un groupement bâti correspond à tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 50 mètres), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.

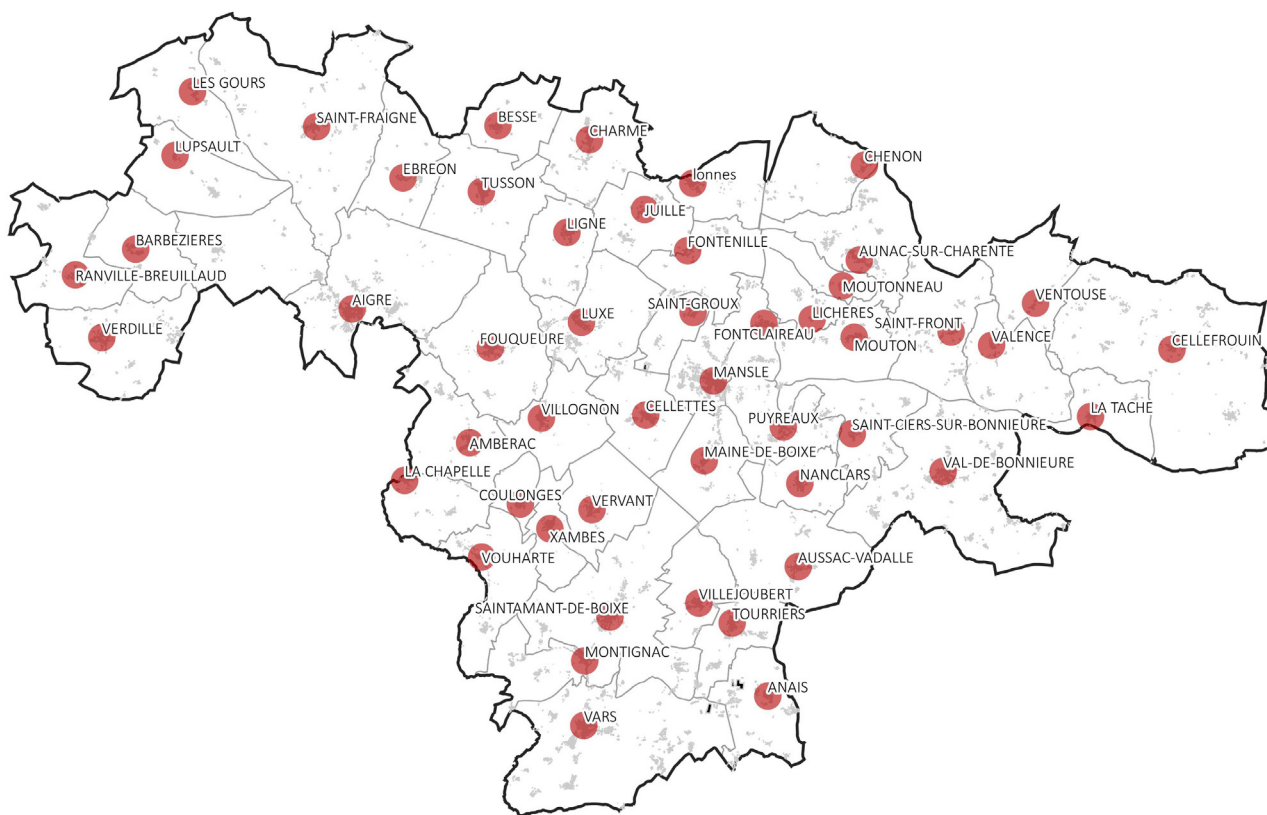


Tampon de 25 mètres autour de chaque construction

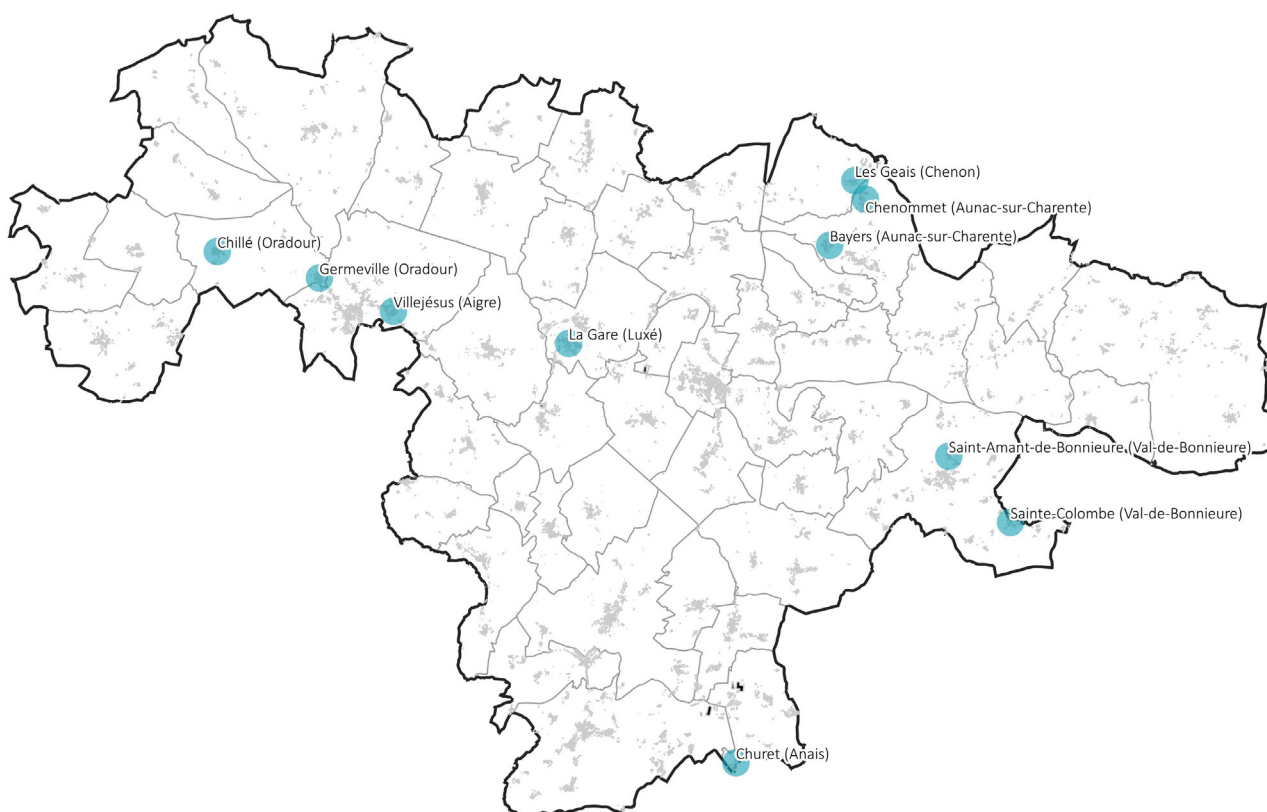
- Exemple de groupements bâtis à Vars -

Ainsi, quatre grandes catégories de groupements bâtis ont été distinguées lors de l'élaboration du PADD (issues d'un travail collectif avec les élus et les partenaires institutionnels) :

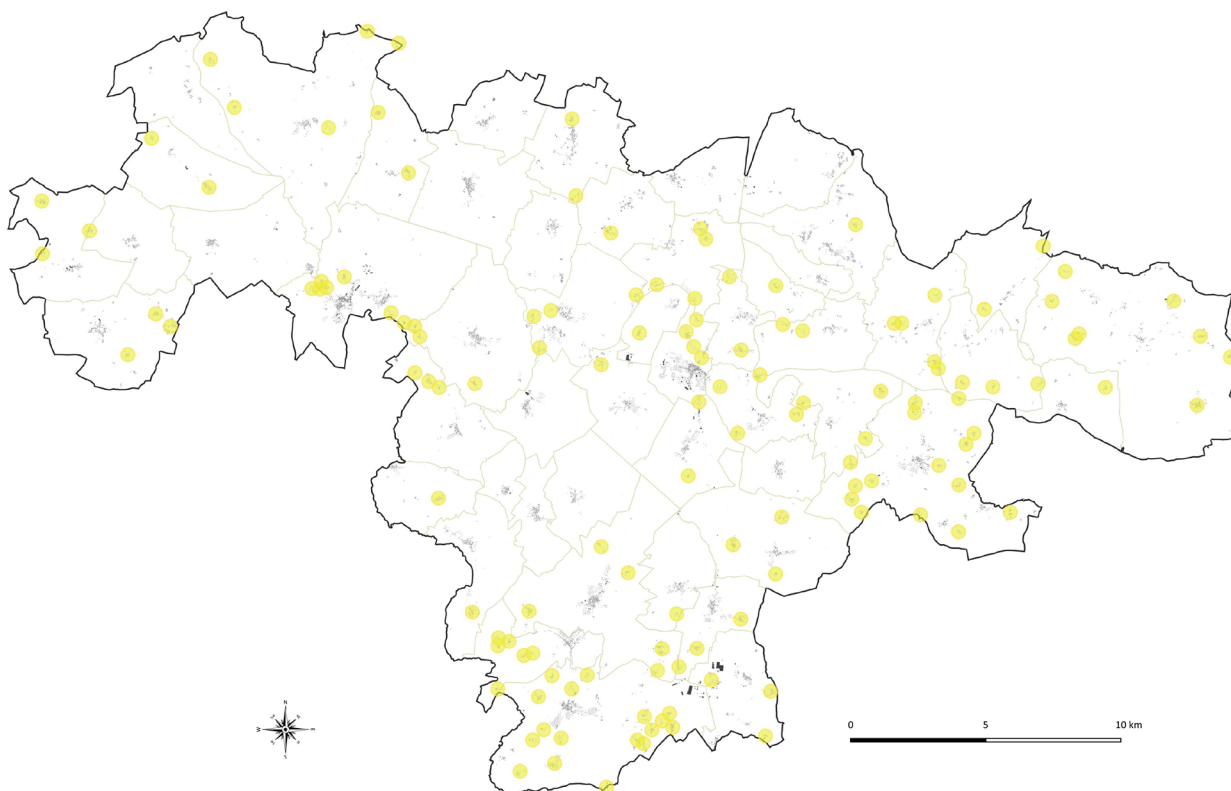
» **Le bourg** est le hameau accueillant la mairie et les principaux services (50 bourgs ont été identifiés) ;



» **Les villages** sont les bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg (10 villages ont été identifiés) ;



» **Les hameaux** sont les groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories. Sur la base de cette définition, 134 hameaux ont été repérés sur l'ensemble du territoire.



Parmi eux, plusieurs morphologies sont distinguées (exemples) :

Hameau peu dense, organisé autour d'une seule voie, composé de constructions récentes.

Hameau constitué d'un noyau ancien (dont l'enveloppe historique a peu évolué) et organisé autour de plusieurs voies.



- Hameau de la Grange d'Amont à Vars -



- Hameau de Goué à Mansle -

» **Les autres groupements bâtis** (de moins de 10 logements) ou **bâti isolé**.

L'identification des groupements bâtis pouvant accueillir un renforcement résidentiel (densification)

Afin de renforcer les centres-villes/centres-bourgs, l'armature urbaine et de limiter le mitage urbain, tous les groupements bâtis cités précédemment n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. L'objectif est d'identifier des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. Cet objectif va dans le sens de l'application de la loi ALUR, voté en mars 2014, qui limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts). En effet, la loi réinterroge la constructibilité au sein de ces secteurs en permettant une évolution mesurée des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zones Agricole et Naturelle et forestière (extensions et annexes). La constructibilité doit ainsi être clairement justifiée.

Les bourgs et les villages peuvent être densifiés, comme précisé dans le PADD. Néanmoins, tous les hameaux n'ont pas vocation à être densifiés au regard de leur nombre et de leur dispersion sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi, une méthode de catégorisation de ces derniers est proposée. Elle permet de qualifier chaque hameau au regard de critères et d'identifier ceux éligibles à un classement en zone urbaine permettant l'accueil de nouveaux logements.

Plusieurs critères sont **proposés**. Chaque critère a le même « poids » et sera évalué de la manière suivante :

» Le critère « **Nombre de logements existants** » : des hameaux de petite taille, qui nécessitent des services publics dispersés et moins optimisés sont moins propices à accueillir de nouveaux logements que des grands hameaux accueillant davantage de population.

	NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS		
	Moins de 20	Entre 20 et 30	Plus de 30
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Distance par rapport aux équipements et services, en priorité ceux des pôles structurants** » : il s'agit à la fois d'optimiser les services et équipements des bourgs et en particulier des pôles structurants, et de faciliter les déplacements doux et ainsi réduire l'usage de la voiture.

	DISTANCE PAR RAPPORT AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DES PÔLES STRUCTURANTS ET DES BOURGS		
	Plus de 2 km des équipements et services des bourgs et pôles structurants	Moins de 2 km des équipements et services d'au moins un bourg (hors pôles structurants)	Moins de 2 km des équipements et services d'au moins un pôle structurant
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Risques et nuisances** » : l'accueil de nouvelles populations doit être réfléchi dans l'optique de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes (risques) et garantir un cadre de vie agréable (nuisances). **C'est pourquoi dans un secteur soumis à des risques ou des nuisances, la création de nouveaux logements ne peut être acceptée; le point 0 écarte par principe la possibilité de permettre de nouvelles habitations au sein du hameau.** La situation du hameau au regard du risque d'inondation, du risque technologique (SEVESO) et des nuisances notamment sonores (infrastructures routières et ferroviaires et proximité avec une carrière) est prise en compte. Pour les hameaux situés à 100 mètres d'une zone inondable et à 500 mètres d'un axe de transport classé (lignes de chemin de fer et RN10) ou d'une carrière, 1 seul point sera attribué.

RISQUES ET NUISANCES			
	Hameau situé dans une zone de risque ou soumise à des nuisances	Hameau situé entièrement à proximité d'une zone de risque ou soumise à des nuisances	Pas de risque Pas de nuisance
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Environnement** » : la Trame Verte et Bleue doit être une composante à part entière dans les réflexions sur les choix d'urbanisation. L'objectif est de préserver les espaces naturels participant à sa continuité et ne pas créer de nouveaux éléments fragmentant. Les hameaux sont étudiés au regard de leur situation par rapport à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. L'aire d'alimentation des captages Grenelle a également été prise en compte dans la sensibilité du milieu naturel.

ENVIRONNEMENT			
	Situé totalement dans un espace naturel participant à la TVB ou à l'intérieur d'un captage Grenelle	Situé partiellement dans un espace naturel participant à la TVB	Non concerné par un espace naturel de la TVB
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Assainissement** » : un site inadapté à l'assainissement non collectif ou desservi par un assainissement collectif non conforme n'est pas favorable à un renforcement résidentiel ; il s'agit de limiter les pollutions. A l'inverse, la présence d'un assainissement collectif permet une gestion optimisée des eaux usées et la rentabilisation des installations.

ASSAINISSEMENT			
	Aptitude des sols inadaptée pour un ANC ou AC non conforme	Aptitude des sols adaptée pour un ANC	Présence d'un AC conforme
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Défense incendie** » : un hameau n'étant pas desservi par une défense incendie adaptée ne peut être considéré comme pouvant accueillir de nouveaux logements.

	DÉFENSE INCENDIE		
	Non conforme	Non conforme mais utilisable	Conforme
Points attribués	0	1	2

» Autres critères complémentaires

Dans le cadre de cette proposition, le critère « Exploitation agricole » n'a pas été évalué ; en effet, l'implantation de nouveaux logements uniquement en densification n'a pas d'incidence sur le développement de l'activité. Néanmoins, des études au cas par cas seront menées avec les communes pour prendre en compte les nuisances potentielles générées par le site d'exploitation et ainsi éviter les conflits d'usage.

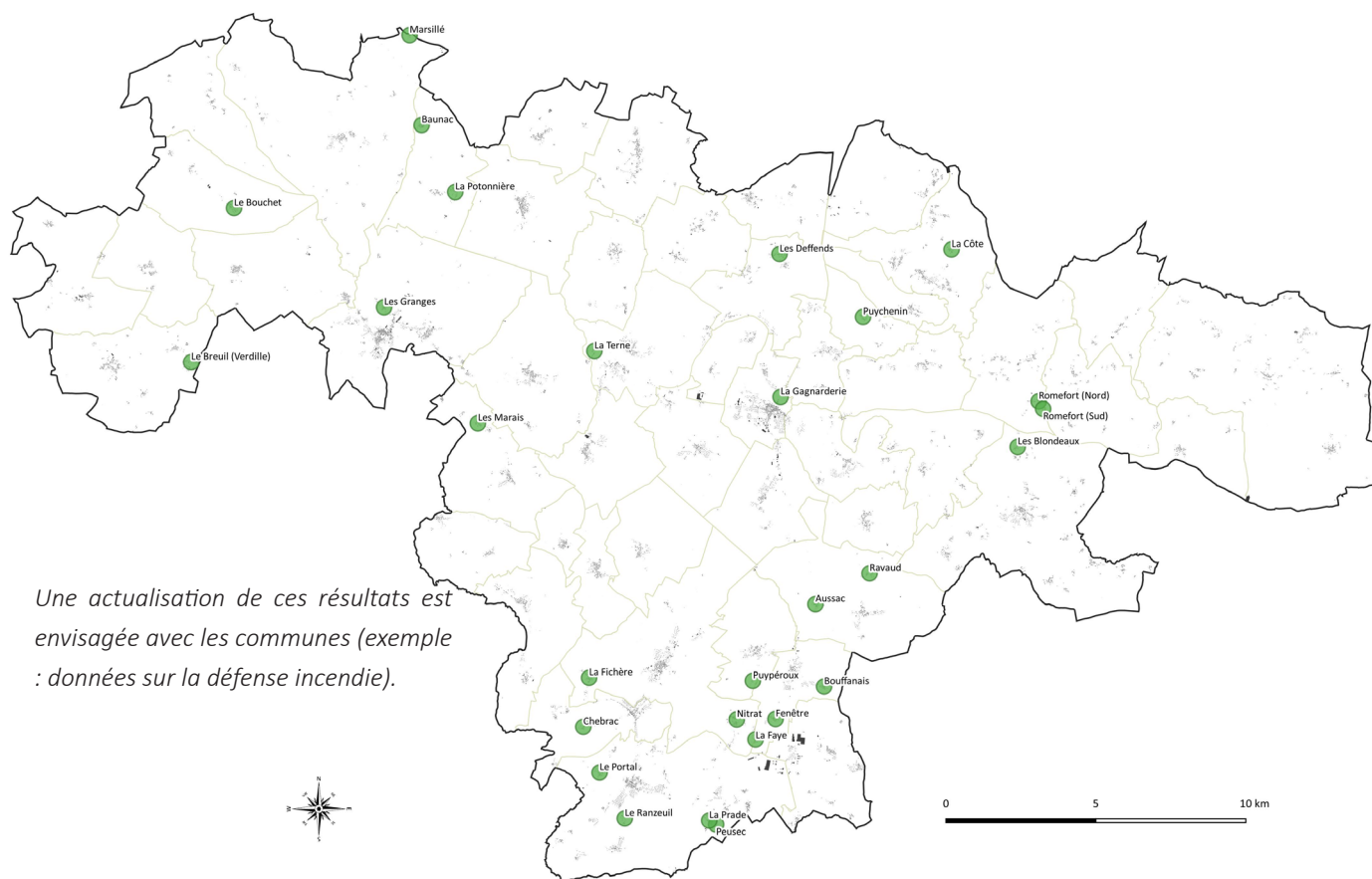
Le critère « Paysage » n'a pas non plus été évalué ; en effet, les incidences potentielles de l'implantation de nouveaux logements en densification seront limitées à travers le règlement écrit.

Ces deux critères seront mis en place lors de la réflexion sur les extensions d'urbanisation de l'ensemble des groupements bâtis.

La combinaison des différents critères entre eux attribue un score à chaque hameau. Le maximum de points pouvant être attribués est 12. Dans le cadre de l'identification des hameaux pouvant faire l'objet d'une densification, les choix suivants sont proposés :

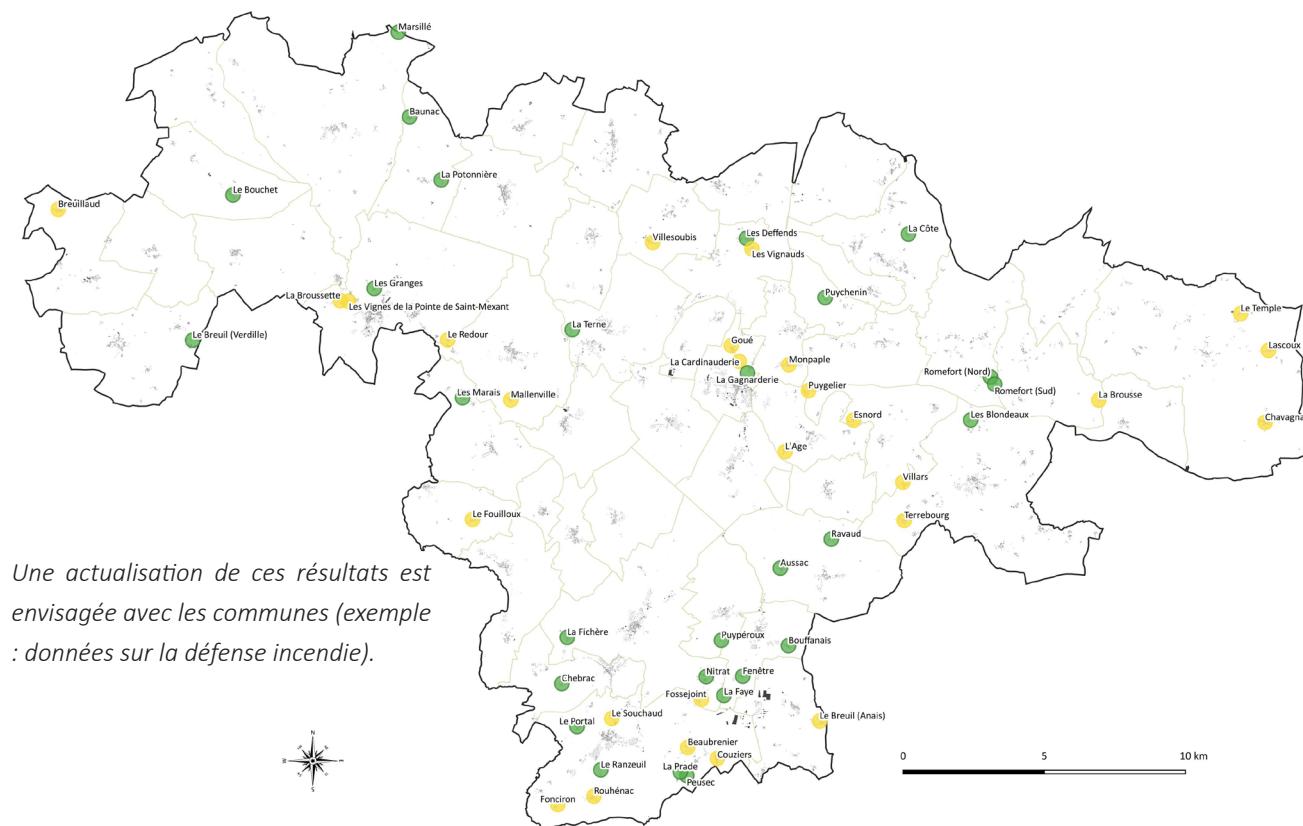
- les hameaux de moins de 20 logements n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations,
- les hameaux concernés par un score 0 pour le critère « Risques et nuisances » sont écartés de toute possibilité de densification,
- les hameaux concernés par un score 0 pour le critère « Défense Incendie » sont écartés de toute possibilité de densification,
- les hameaux pouvant accueillir une densification ont un score égal ou supérieur à 6.

En appliquant cette proposition méthodologique, **28 hameaux** ont été repérés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en densification :



A noter que le cas des hameaux de Romefort Nord et Romefort Sud à Saint-Front a fait l'objet d'un traitement particulier; ils ont été considérés comme un seul groupement bâti (hameau historiquement composé de deux entités).

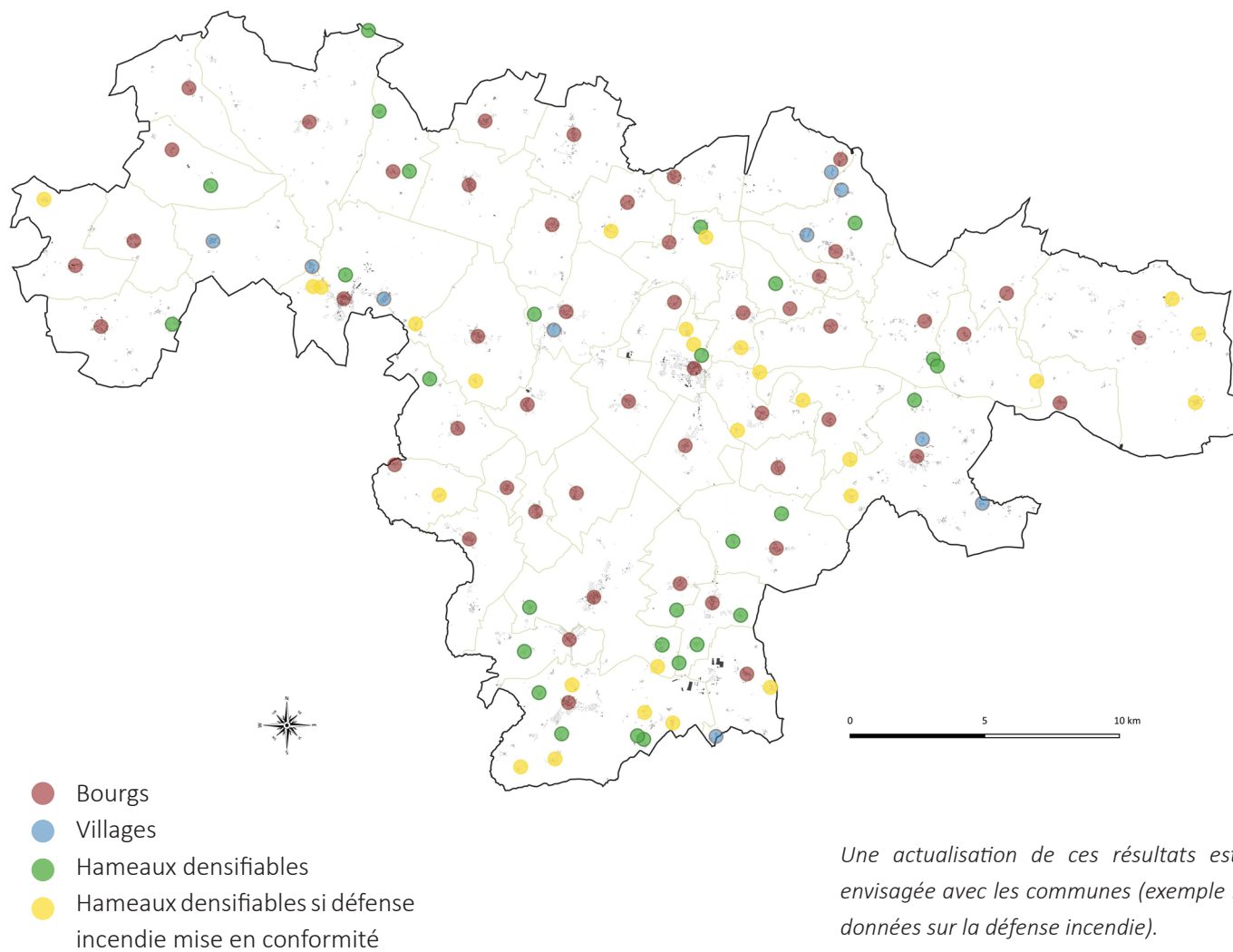
Si les systèmes de défense incendie sont mis en conformité, **27 hameaux** supplémentaires pourraient prétendre à une densification (affichés, ici, en jaune) :



Sous réserve de la mise en conformité de la défense incendie, le hameau des Vignauds à Fontenille pourrait être associé au hameau des Déffends en raison de la continuité bâti existante entre ces deux groupements bâtis.

Ainsi, ont été repérés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en densification :

- » **50** bourgs,
- » **10** villages,
- » **28** hameaux,
- » et **27** hameaux potentiels si les défenses incendie sont mis en conformité.



Une actualisation de ces résultats est envisagée avec les communes (exemple : données sur la défense incendie).

Ce qu'il faut faire...

Les plans des bourgs et des villages mis à disposition font suite aux premières contributions sur les enveloppes urbaines des bourgs et villages.

Les éléments qui vous sont demandés :

- **Valider/amender les fiches par hameaux**
- **Mettre à jour les enveloppes urbaines** des bourgs, des villages et des hameaux
- **Compléter toute information utile** pour le tracé des enveloppes urbaines ou la délimitation des hameaux
- **Noter les questions** en vue des permanences entre Cittànova et les communes (décembre 2020/janvier 2021).

2. Identification du potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit un accueil de 100 logements/an sur le pas de temps du PLUi et un accueil d'au moins 35% des logements en densification.

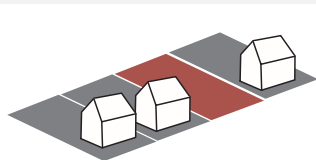
OBJECTIF DE PRODUCTION DE 100 LOGEMENTS PAR AN
TAUX ANNUEL DE CROISSANCE : 0.5%/AN
110 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES PAR AN

RÉINVESTISSEMENT

Produire au moins **35%** des logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg

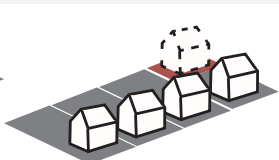
AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Dents creuses



Potentiel foncier à mettre à jour

POTENTIEL
BIMBY
*divisions
foncières*



Logements
vacants



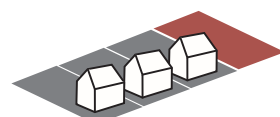
Réduction du nombre
de logements vacants
de 1 % par an

EXTENSION

65% maximum des besoins en extension

EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE

ZONES À URBANISER EN
EXTENSION DE L'ENVELOPPE
URBAINE



Ce travail cartographique a pour objectif d'identifier les potentiels de production de logements au sein du tissu déjà urbanisé. En effet, le Code de l'urbanisme et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Ruffécois nous demandent d'auditer les potentiels de densification du tissu déjà urbanisé pour justifier des besoins de production en extension de ce tissu urbain.

Il s'agit avant tout d'être réaliste au vu des capacités du territoire et de la nature des opportunités, et d'identifier des secteurs stratégiques pouvant nécessiter la mise en place d'outils spécifiques pour accompagner les porteurs de projets publics ou privés.

Quelques définitions

Enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces déjà urbanisés à une date t. Elle est l'unité de mesure qui permettra de quantifier la consommation foncière au moment de l'évaluation du PLUi.

Elle est construite à partir de la photographie aérienne et des données cadastrales du bâti : elle comprend les ensembles bâtis des bourgs, des villages et des hameaux densifiables. Elle est ensuite affinée à partir du cadastre.



Densification :

On parle de «densification» pour la production de logements pouvant trouver sa place au sein des espaces déjà urbanisés (=enveloppe urbaine). Elle peut prendre différentes formes :

- La **division du bâti** : la création de plusieurs logements au sein d'une habitation existante
- Le **renouvellement urbain** : la transformation d'un espace urbanisé par la production de logements. Cela peut passer par un changement de destination (transformation d'une ferme ou d'une friche industrielle) ou par la reconstruction de logements en nombre sur un espace déjà bâti.
- La **division parcellaire** : la création d'un logement supplémentaire suite à la division d'une parcelle déjà bâtie. C'est ce que l'on appelle aussi le Bimby (Build in my Backyard - littéralement Construisons dans mon jardin).
- La **construction dans les dents creuses** : la création de logements dans des parcelles libres

Dents creuses / Espace interstitiel vacant non-bâti :

On parle de «dents creuses» pour qualifier des parcelles non-bâties inscrites au sein des espaces urbanisés.

On inclut dans ces dents creuses les parcelles contiguës par 3 côtés à des parcelles bâties et qui s'intègrent entre deux constructions distantes de moins de 80m. Par contre, on en exclut les parcelles faisant plus de 5000m² du fait de leur importance.

Ce qu'il faut faire...

Afin de déterminer les besoins en extension, le préalable est de mettre à jour le diagnostic foncier au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, à partir des cartographies envoyées (bourgs, villages, hameaux densifiables), il vous est demandé pour chaque espace identifié de **valider ou modifier les données recensées**.

Le cas échéant, si les données inscrites sur la cartographies ont évolué, vous devez préciser les éléments suivants :

- Si c'est un espace constructible, indiquez simplement un «OK»
- Si c'est un espace constructible mais soumis à rétention foncière, indiquez «RF»
- Si c'est un espace inconstructible lié à des difficultés techniques, indiquez «DT»
- Si c'est un espace inconstructible car occupé par un jardin ou un espace vert, indiquez «EV»
- Si l'espace est déjà construit (ou en cours de construction) et qu'il s'agit d'une erreur, indiquez «PC»

Par ailleurs, pour chaque commune, il est demandé de **prédisposer les zones potentielles de développement autour des bourgs et des villages**. Au maximum, 3 secteurs pourront être étudiés. Chaque site sera alors étudié en fonction du potentiel foncier identifié au sein de l'enveloppe afin de respecter les dispositions du PADD (au moins 35% du potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine).

Ces différents éléments nous serviront de base pour les entretiens individuels par commune qui auront lieu en décembre 2020 / janvier 2021.

Enfin, pour chaque commune, il est demandé de **recenser les friches urbaines sur les cartographies** des bourgs, villages et hameaux par l'intitulé «F» :

Définition d'une friche urbaine : «espace bâti ou non, dont la fonction (équipement, activité(s) économique(s) ou résidentielle(s) est abandonnée depuis plus de 2 ans et qui est dégradée d'une telle façon que tout nouvel usage n'est possible qu'après une remise en état, ou démolition.»