

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes Cœur de Charente



## Les zones Urbaines : les bourgs, villages et hameaux

CoPil\_le 06 octobre 2020

# 1 - Le zonage du PLUi

- Les zones Urbaines des bourgs et des villages

# 3 - La délimitation des hameaux

# 4 - Le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

# 5 - Suites de l'étude

# 1 - Le zonage du PLUi

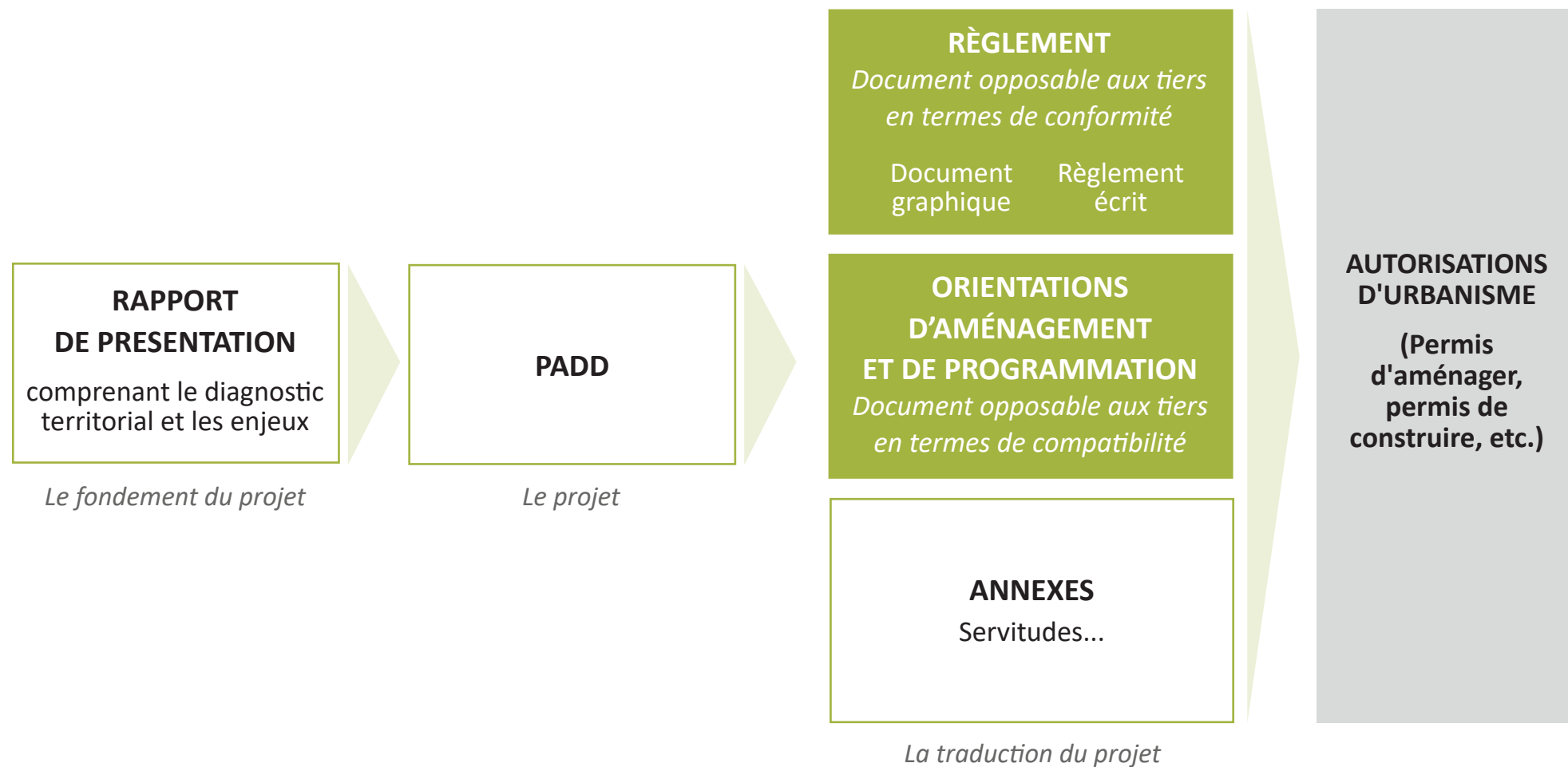
2 - Les zones Urbaines des bourgs et des villages

3 - La délimitation des hameaux

4 - Le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

5 - Suites de l'étude

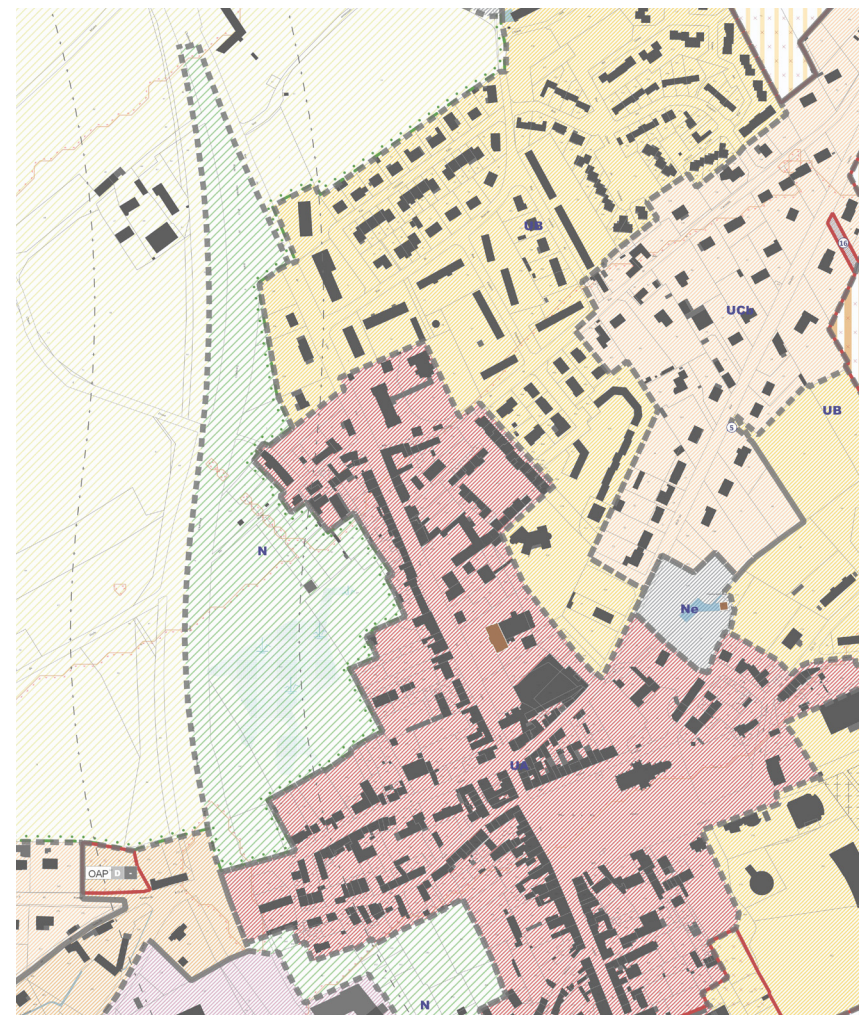
# LES OUTILS PERMETTANT LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD





# LA TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD

- Le territoire sera divisé en quatre types de zones : **urbaines (U)**, **à urbaniser (AU)**, **agricoles (A)**, **naturelles et forestières (N)**.
- **D'autres éléments graphiques** apparaîtront, relatifs :
  - > à la mise en œuvre des projets (les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les emplacements réservés)
  - > à la protection des éléments participant à la trame verte et bleue (ex : les secteurs de haies à préserver)
  - > aux déplacements (ex : les chemins à créer et/ou à préserver)
  - > à l'économie (ex : les linéaires commerciaux à protéger)
  - > au patrimoine (ex : les éléments bâtis à préserver)



# LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

## Les zones urbaines (U)

- *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

- La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.

- La délimitation des zones urbaines s'appuiera sur des critères objectifs :

- > le caractère urbain (densité des constructions, morphologie urbaine, etc.)
- > l'existence de voies publiques
- > les réseaux (eau, électricité et éventuellement l'assainissement)



- Extrait du PLU actuel, Centre-ville de Vars, les zones urbaines -



## Les zones urbaines (U)

- La loi ALUR interroge le classement en zone constructible des hameaux et écarts en permettant une évolution globale des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles (extensions mesurées et annexes).
- Le SCoT indique que « *de manière générale, les constructions dans les hameaux (groupe d'habitations isolé, ne présentant généralement pas d'équipements, commerces ou services) devront se faire en densification du tissu existant* ».
- En dehors des bourgs et des villages, la constructibilité sera donc limitée. Le PLUi se doit d'avoir un traitement objectif sur l'ensemble du territoire. En ce sens, il sera nécessaire de mettre en place des critères pour justifier le classement en zone Urbaine de certains hameaux, exemples : nombre de constructions, densité, impacts sur l'activité agricole, etc.



- Extrait de la carte communale actuelle, Tourriers, Zones Urbaines -



- Extrait du PLU actuel, Vars, Secteurs Nh et Ah -

## Les zones urbaines (U)

- La création de secteurs au sein de la zone Urbaine est possible selon les caractéristiques urbaines ou les occupations des sols (destinations de constructions).

Exemples :

- Création d'un secteur Ua, correspondant aux centres-bourgs destinés à accueillir des habitations et des activités compatibles avec ces dernières, et création d'un secteur Uz pour les sites à vocation économique.

> Adapter les règles en matière de destination des constructions.

- Création des secteurs Ua et Ub, correspondant aux centres-bourgs caractérisés par des implantations à l'alignement de la voie et en limites séparatives, et création d'un secteur Uc, pour les tissus de type pavillonnaires.

> Adapter les règles en matière d'implantation.



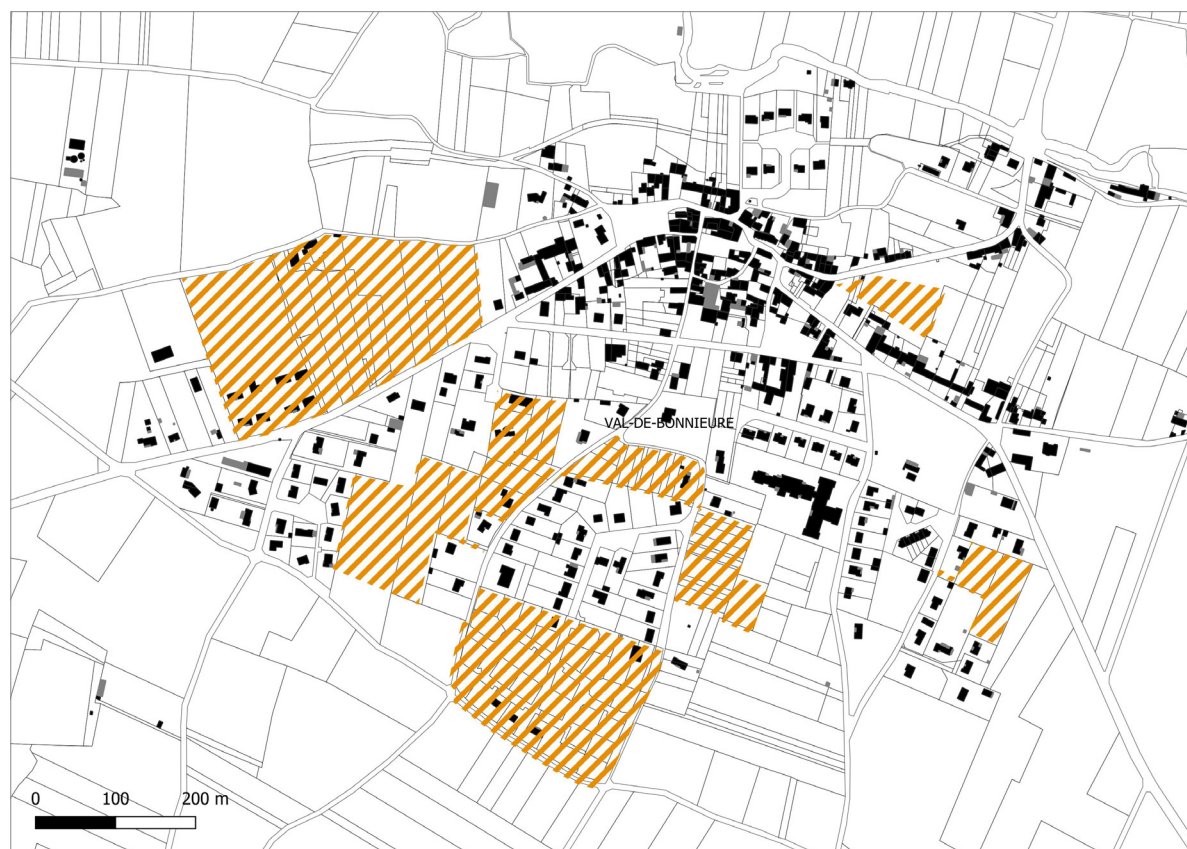
## Les zones à urbaniser (AU)

- *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

> Lorsque les voies et les réseaux ont une capacité suffisante à proximité immédiate de la zone AU et que des OAP et éventuellement le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées.

> Lorsque les voies et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.



- Extrait du PLU de Val-de-Bonnieuire, les zones A Urbaniser -



## Les zones à urbaniser (AU)

- La délimitation des zones AU devra être justifiée au regard du niveau de desserte des différents réseaux : eau potable (AEP), assainissement (EU et EP) et défense incendie notamment.
- Possibilité de créer des zones A Urbaniser en densification et en extension. Pour les zones AU en extension, elles doivent être **cohérentes avec les objectifs en logements** fixés dans le PADD et délimitées en tenant compte du potentiel foncier existant au sein des enveloppes urbaines existantes.
- Des zones à urbaniser en extension qui devront respecter le cadre législatif et réglementaire (**réduction de la consommation d'espace**).



## Les zones Agricoles (A)

- *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

- La zone Agricole est destinée prioritairement aux activités agricoles.

- La délimitation des zones agricoles s'appuiera sur le diagnostic agricole.

> Les sites d'exploitation devront être classés en zone Agricole afin de permettre leur évolution et leur développement.

- L'évolution globale des habitations existantes dans la zone Agricole (extensions mesurées et annexes) étant permise, certains groupements bâtis isolés comprenant des habitations seront classés en zone Agricole.



## Les zones Agricoles (A)

Peuvent être autorisées dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole - Article R151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions
- Les changements de destination sous conditions et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF - Article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions soumises à l'avis de la CDPENAF - Article L151-12 du Code de l'Urbanisme
- Pour les autres occupations du sol (autres que les habitations notamment), possibilité de délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser sous conditions et disposition soumise à l'avis de la CDPENAF : - Article L151-13 du Code de l'Urbanisme
  - des constructions
  - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.



## Les zones naturelles et forestières (N)

- *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme



## Les zones naturelles et forestières (N)

- La délimitation des zones naturelles s'appuiera sur le caractère naturel du secteur mais peut aussi s'appuyer sur certains documents, comme le Plan de Prévention du Risque Inondation.

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD (EXEMPLE)

*Protéger les espaces concernés par le risque inondation autres que les secteurs déjà classés à risques dans les PPRi et AZI.*

- Possibilité de créer des secteurs afin de mieux encadrer les occupations et utilisations du sol selon les enjeux liés aux espaces naturels.

Exemples :

Création d'un secteur Nv correspondant aux vallées humides où la constructibilité sera plus limitée.



## Les zones naturelles et forestières (N)

- Le Code de l'Urbanisme permet dans la zone N :

- > Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées - Art. R151-25 du CU
- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions - Art. L151-11 du CU
- > Les changements de destination sous conditions et soumis à l'avis conforme de la CDNPS - Art. L151-11 du CU
- > Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions soumises à l'avis de la CDPENAF - Art. L151-12 du CU
- > Pour les autres occupations du sol (autres que les habitations notamment), possibilité de délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser sous conditions et disposition soumise à l'avis de la CDPENAF : - Art. L151-13 du CU
  - des constructions
  - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- **Des possibilités à adapter** selon les enjeux écologiques et paysagers de la zone Naturelle et forestière.





1 - Le zonage du PLUi

## 2 - Les zones Urbaines des bourgs et des villages

3 - La délimitation des hameaux

4 - Le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

5 - Suites de l'étude

## 2\_ LES ZONES URBAINES DES BOURGS ET DES VILLAGES

- Il existe trois types de groupements bâtis sur le territoire, définis lors de la construction du PADD :

- > **Le bourg**, qui correspond au hameau accueillant la mairie et les principaux services,
- > **Les villages**, qui correspondent aux bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg,
- > **Les hameaux**, qui sont les groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories.

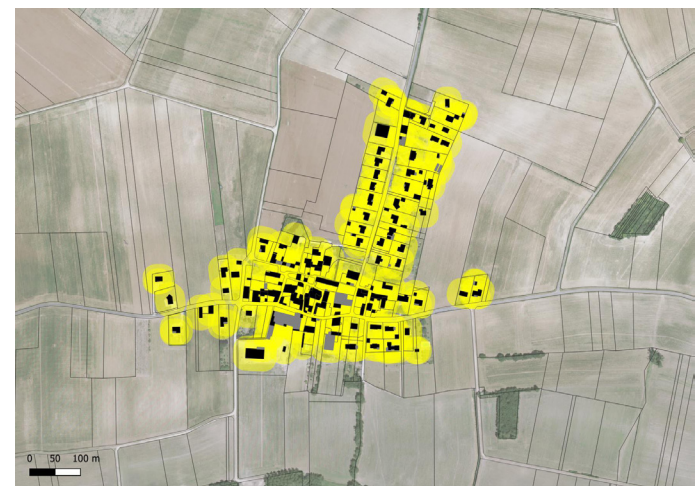
- Sont ainsi étudiés tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 50 mètres - *tampon de 25 mètres autour de chaque construction, Cf enveloppe urbaine*), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.



- Bourg de Nanclars -



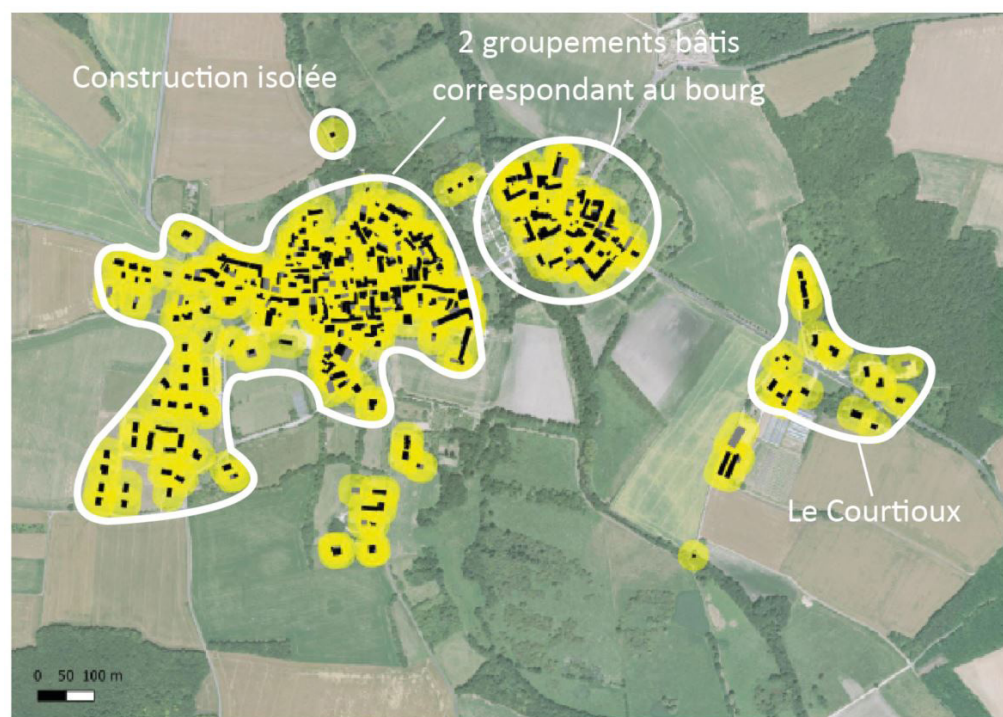
- Village de Bayers à Aunac-sur-Charente -



- Hameau de Rouhénac à Vars -



- Une **règle générale**, le groupement bâti correspond aux espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 50 mètres).

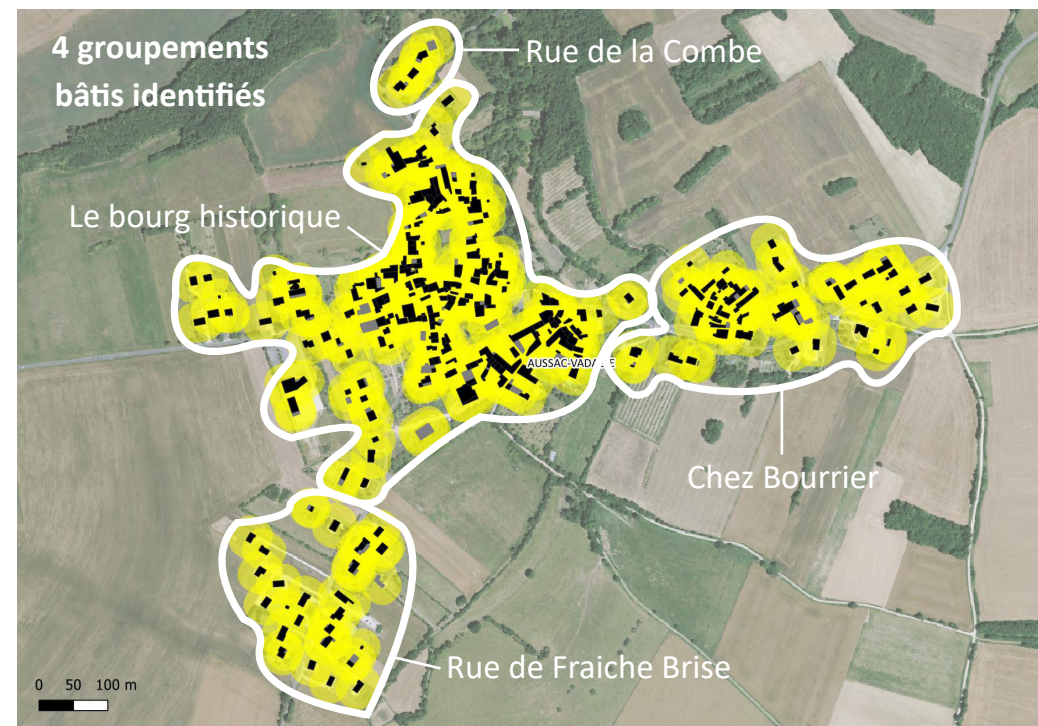


- Saint-Fraigne -

Tampon de 25 m autour des constructions

La délimitation de la zone Urbaine du bourg intègre uniquement les groupements bâtis correspondant au bourg historique (pas de continuité urbaine justifiée par rapport aux autres groupements bâtis)

- Des **adaptations** à la règle pour prendre en compte la réalité du terrain (continuité urbaine notamment) : l'exemple du bourg de Vadalle à Aussac-Vadalle, 4 groupements bâtis différents qui constituent le bourg.



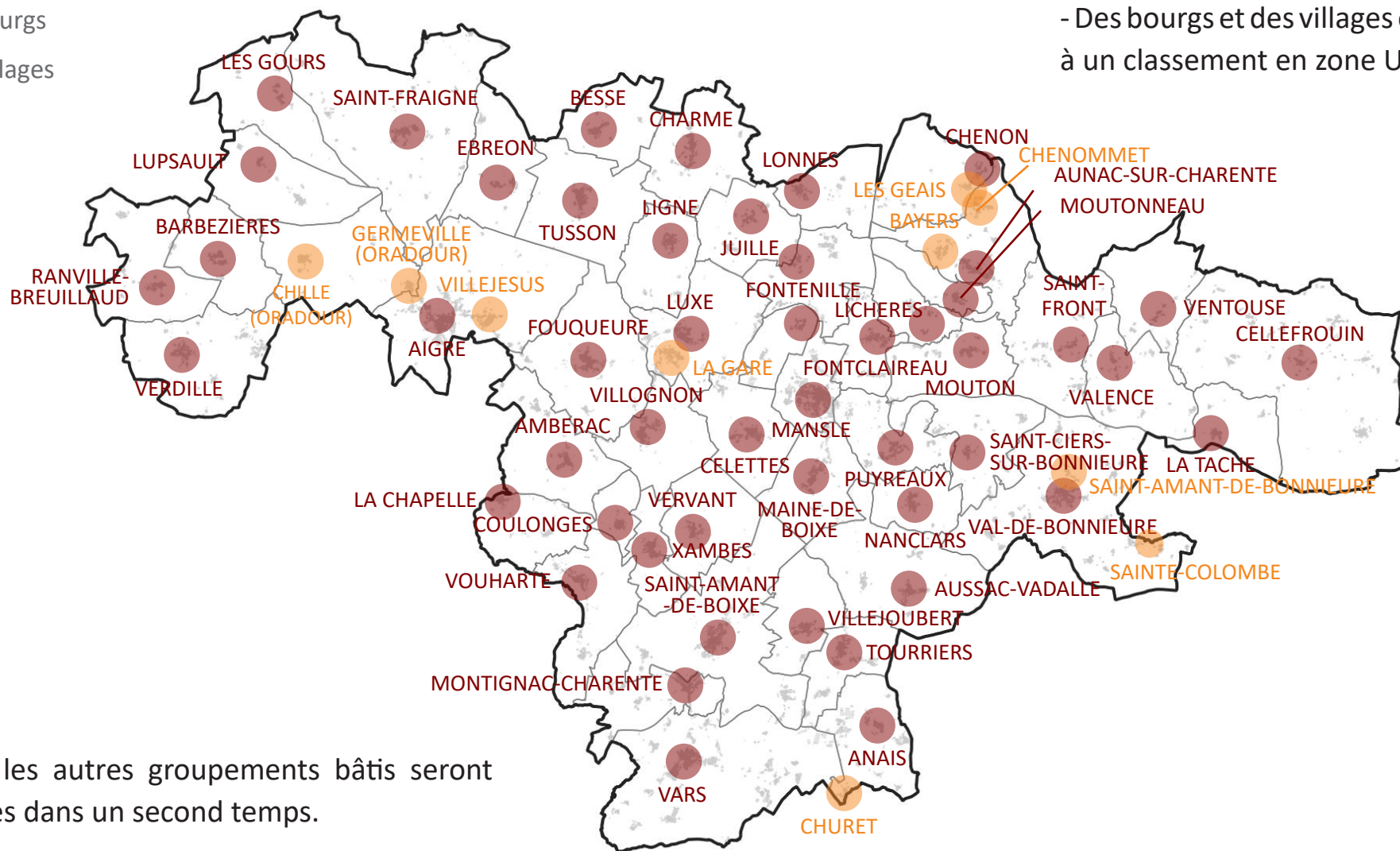
- Bourg de Vadalle sur la commune d'Aussac-Vadalle-

La délimitation de la zone Urbaine du bourg intègre les 4 groupements bâtis.

## 2.1 Les bourgs et les villages de Coeur de Charente

- Bourgs
- Villages

- Des bourgs et des villages éligibles à un classement en zone Urbaine



- Tous les autres groupements bâtis seront analysés dans un second temps.

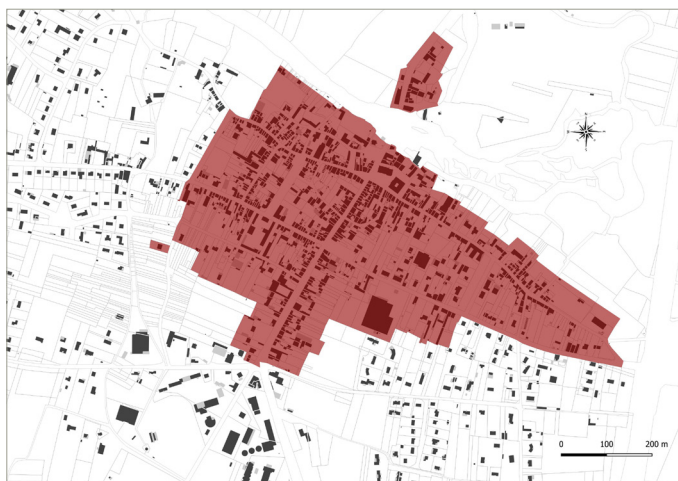


## 2.2 Les différents secteurs

Conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Dans les bourgs et les villages, plusieurs secteurs :

Les centres anciens  
des communes principales : **Ua**



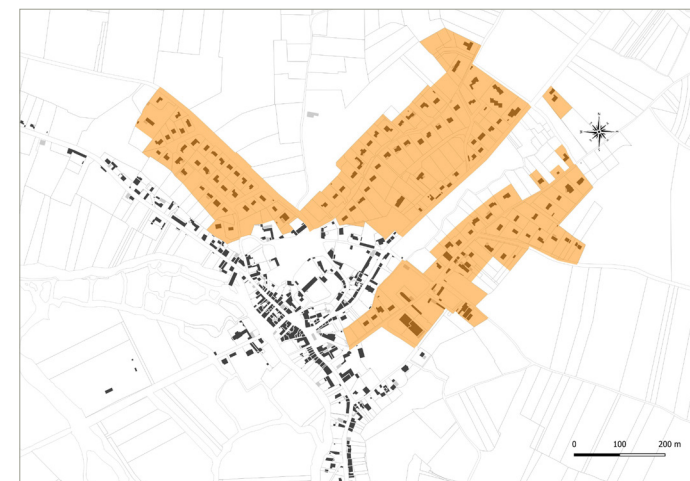
- Centre ancien de Mansle -

Les bourgs des autres communes : **Ub**



- Bourg de Fontclaireau -

Les extensions pavillonnaires  
des communes principales : **Uc**



- Extensions pavillonnaires à Montignac-Charente  
et Saint-Amant-de-Boixe -



## Les centres anciens des communes principales

- Ils sont caractérisés par :

> Une **mixité fonctionnelle** en regroupant de l'habitat, des équipements, des commerces, etc.,



- Centre-ville d'Aigre -

> L'existence de **formes urbaines et architecturales anciennes** créant un tissu dense,



- Centre-ville de Vars -

> Une **fonction de passage** du fait des axes de circulation les traversant.



- Centre-ville de Mansle -

- Plusieurs objectifs poursuivis par le règlement (graphique et écrit) :

- > Préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes,
- > Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- > Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

## Les extensions pavillonnaires des communes principales

- Elles sont caractérisées par :
  - > Des **règles d'ordonnancement strictes** entraînant une «banalisation» des paysages,
  - > Des formes urbaines **peu diversifiées**,
  - > Une **vocation unique**, résidentielle.



- Extensions pavillonnaires à Vars -

- Plusieurs objectifs poursuivis par le règlement (graphique et écrit) :
  - > Permettre une plus grande diversité des formes urbaines,
  - > Anticiper la densification de ces tissus majoritairement pavillonnaires.



## Les bourgs des autres communes et les villages

- Ils sont caractérisés par :

> L'existence d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un **noyau historique**,



- Bayers à Aunac-sur-Charente -

> Souvent, par la présence de constructions plus récentes du fait de l'évolution de l'urbanisation.



- Charmé -

- Plusieurs objectifs poursuivis par le règlement (graphique et écrit) :

- > Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- > Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti,
- > « Recréer » les bourgs et les villages.

## 2.3 Méthode de délimitation des zones Urbaines des bourgs et des villages

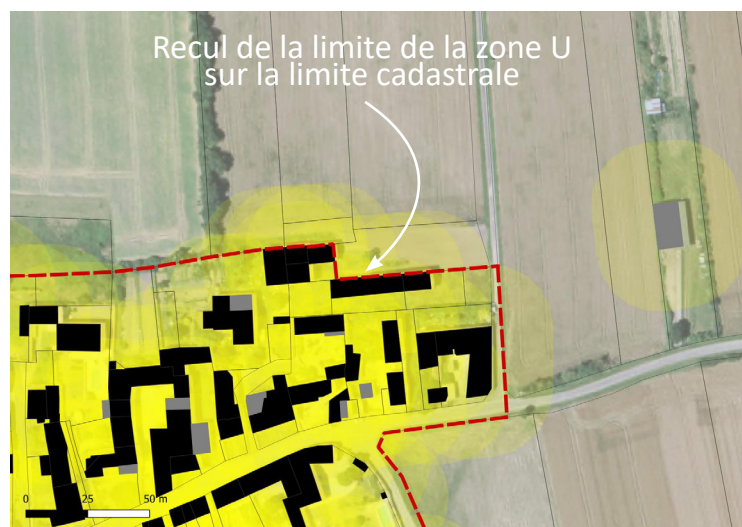
Les périmètres extérieurs des secteurs des zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été définis à partir de la méthode suivante (règle générale) :

### a) Une approche géomatique et systématique

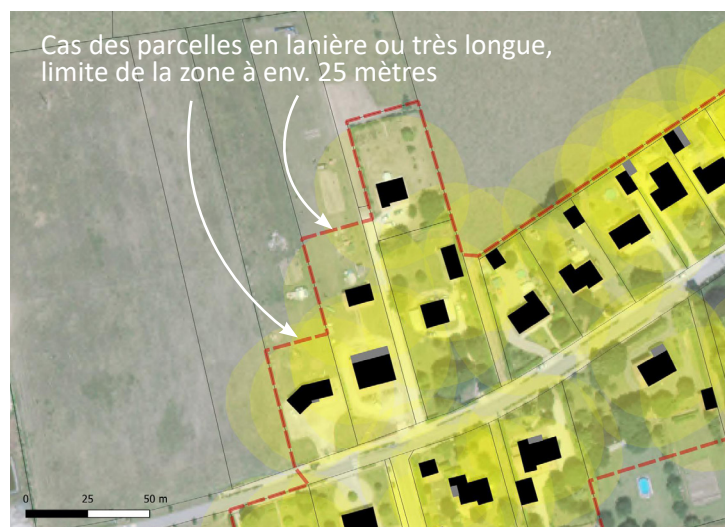
Une fois les tampons agglomérés de 25 mètres tracés, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes :

- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,
- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire à environ 25 mètres.

- Limite de la zone U
- Tampon de 25 m autour des constructions



- Oradour (Chillé) -



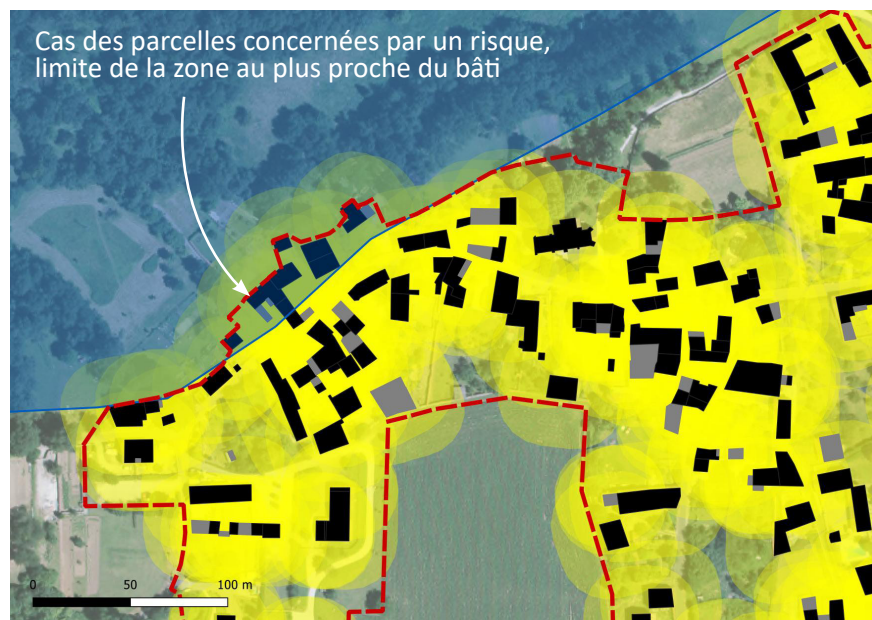
- Ambérac -

Cette limite des 25 mètres a parfois été légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

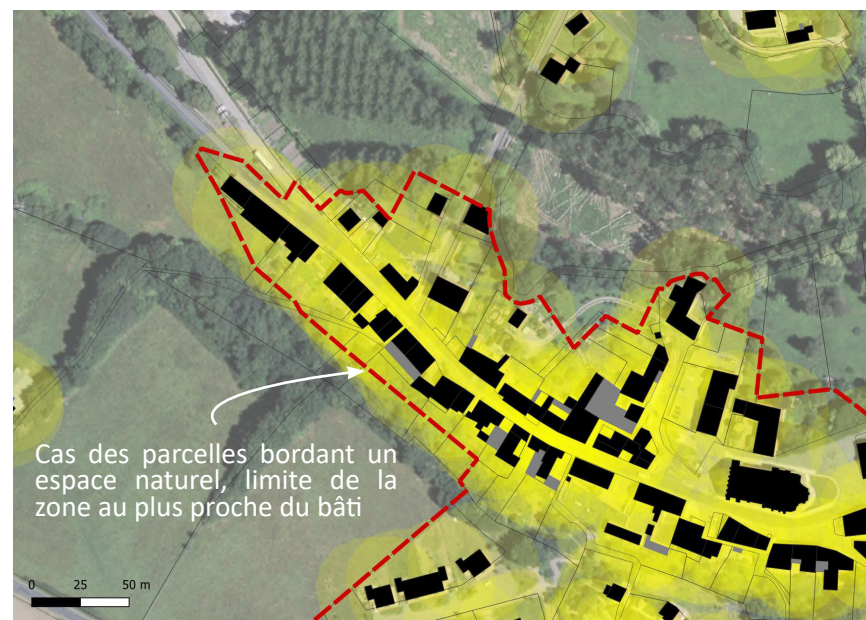


## Des adaptations dans les secteurs soumis à des risques ou à forte sensibilité environnementale :

- Limite de la zone U
- PPRi
- Tampon de 25 m autour des constructions



- La prise en compte du PPRi à Mouton -



- La prise en compte d'espaces boisés à Cellefrouin -

*A noter que les PPR représentent des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant au PLUi.*

## b) Une approche urbaine et architecturale

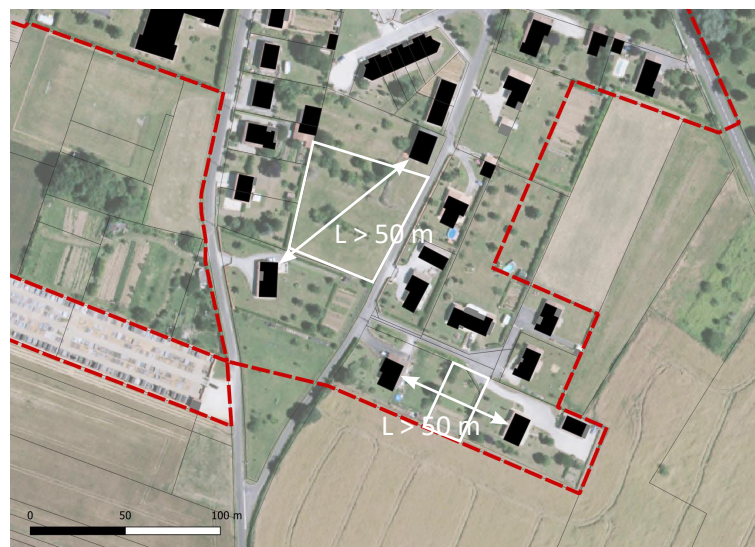
Les différents secteurs de la zone Urbaine ont ensuite été définis en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les grands principes retenus sont les suivants :

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de moins de 50 mètres et bordant une voie,



- Saint-Front -

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 50 mètres mais contigües à 3 parcelles bâties,



- Val-de-Bonnieure -

— Limite de la zone U



- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.



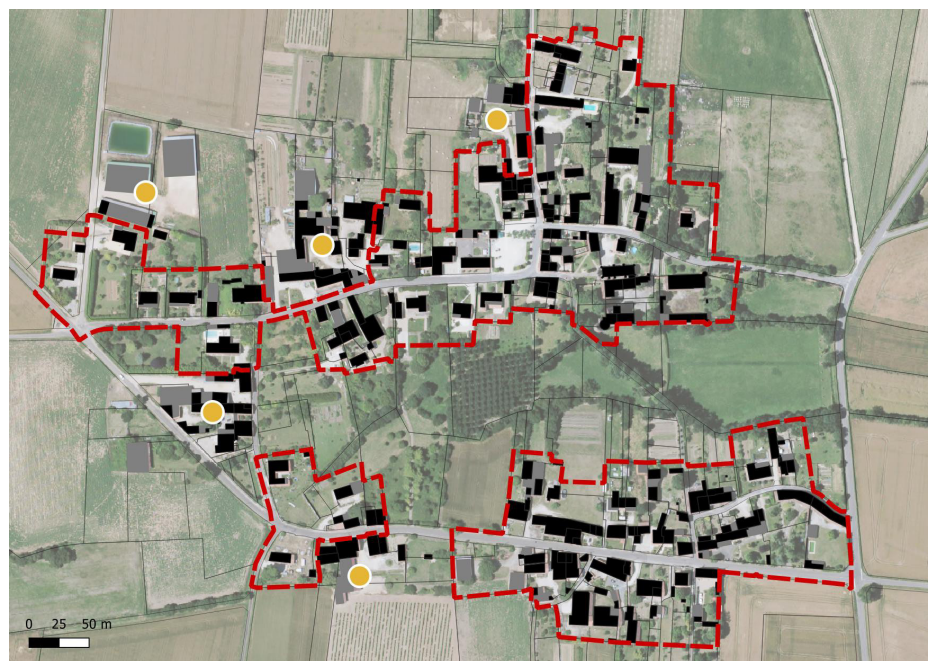
- Ligné -

— — Limite de la zone U

➔ Règle issue de la délimitation de l'enveloppe urbaine: toutes les enclaves couvrant une superficie de plus de 5000 m<sup>2</sup> n'ont pas été considérés comme des espaces de densification. Ils constituent donc des extensions.

### c) Une approche de terrain

- L'ensemble des périmètres de la zone Urbaine a été ajusté au regard des informations transmises par chaque commune au moment de l'élaboration du diagnostic foncier.
- Cependant, une vérification est demandée aux communes pour :
  - > les projets d'aménagement en cours de réalisation (constructions ne figurant pas encore au cadastre) ;
  - > les parcelles non bâties mais artificialisées en continuité de l'enveloppe urbaine comme par exemple les équipements (cimetières, stades) et les parkings ;
  - > les bâtiments liés aux exploitations agricoles en contact avec le tissu urbain (retrait de la zone Urbaine).



- Limite de la zone U
- Site d'exploitation agricole (à confirmer)

- A noter que les espaces de nature insérés au sein de l'enveloppe urbaine pourront être exclus et classés en zone Naturelle pour les préserver de l'urbanisation selon les volontés communales et l'insertion de la trame verte dans l'espace urbain.

- Barbezières -



## d) Une concertation avec les communes

**>> 1er semestre 2020** : consultation des communes sur le tracé des enveloppes urbaines

: retours des communes et prises en compte des remarques par Cittànova

### **>> Remarques retenues et intégrées au zonage :**

: intégration de bâtiments agricoles ne concentrant plus d'activité

: intégration d'espaces verts et mise en place d'une prescription graphique pour préserver ces espaces

: élargissement de la zone U dans la limite de la bande des 25 mètres

: Prise en compte des derniers PC accordés

### **>> Remarques non retenues et non intégrées au zonage :**

: certaines demandes constituent des extensions de l'urbanisation et ne peuvent être retenues dans le cadre de la délimitation des enveloppes urbaines (en dehors du tampon des 25 mètres)

Ces zones seront étudiées lors du zonage des zones AU.

1 - Le zonage du PLUi

2 - Les zones Urbaines des bourgs et des villages

**3 - La délimitation des hameaux**

4 - Le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

5 - Suites de l'étude

### 3\_LA DÉLIMITATION DES HAMEAUX

#### Quelques définitions... RAPPEL DU PADD

Les différents types de groupement bâti :

Un atelier thématique et un comité de pilotage ont permis de valider les définitions suivantes dans le cadre du projet :

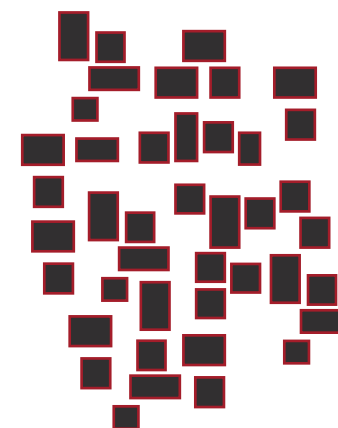
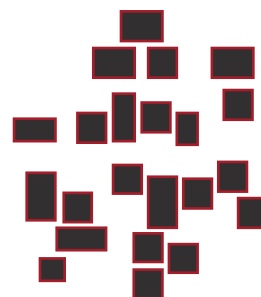
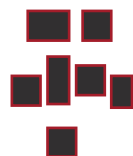
>> **Le bourg** est le hameau accueillant la mairie et les principaux services ;

>> **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 ;

>> **Les hameaux** sont les groupements bâtis de **plus de 10 logements** ne faisant pas partie des deux précédentes catégories.

» 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



LA PRÉSENCE DE COMMERCES/  
ACTIVITÉS



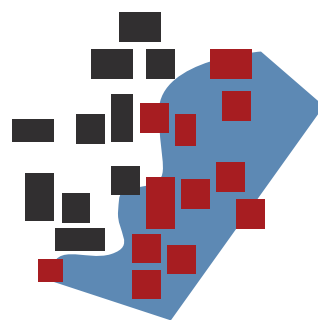
LA PRÉSENCE  
D'ÉQUIPEMENTS



LA PRÉSENCE D'UN  
ARRÊT DE TRANSPORT  
COLLECTIF

» 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.

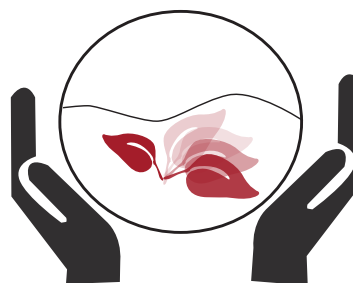
	RISQUES ET NUISANCES		
	Hameau situé dans une zone de risque ou soumise à des nuisances	Hameau situé entièrement à proximité d'une zone de risque ou soumise à des nuisances	Pas de risque Pas de nuisance
Points attribués	0	1	2



LA PRÉSENCE DE  
RISQUES (risques natu-  
rels ou technologiques)

» 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



LA PRÉSENCE DE PROTECTIONS PARTICULIÈRES (protection naturelle ou patrimoniale)

» 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.

## Résultats

» 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.



**MOINS DE 6 POINTS**  
**Classement en A ou N**



**PLUS DE 6 POINTS**  
**Classement en zone U**



1 - Le zonage du PLUi

2 - Les zones Urbaines des bourgs et des villages

3 - La délimitation des hameaux

**4 - Le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension**

5 - Suites de l'étude

## Rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

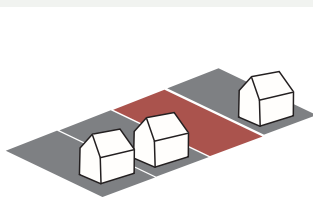
**OBJECTIF DE PRODUCTION DE 100 LOGEMENTS PAR AN**  
**TAUX ANNUEL DE CROISSANCE : 0.5%/AN 2020-2035**  
**110 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES PAR AN**

### RÉINVESTISSEMENT

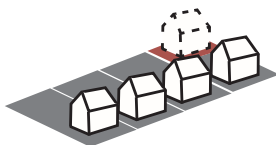
Produire au moins **35%** des logements en densification au sein de l'enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg

#### AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Dents creuses



**POTENTIEL BIMBY**  
*divisions  
foncières*



Logements vacants



**Potentiel foncier à mettre à jour**

**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**



## Rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### OBJECTIF DE PRODUCTION DE 1500 LOGEMENTS 2020-2035

#### RÉINVESTISSEMENT

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

**525** LOGEMENTS MINIMUM AU  
SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

#### EXTENSION

**65%** maximum des besoins en extension

**975** LOGEMENTS  
MAXIMUM EN DEHORS  
DE L'ENVELOPPE URBAINE

## Rappel des définitions

### » **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** :

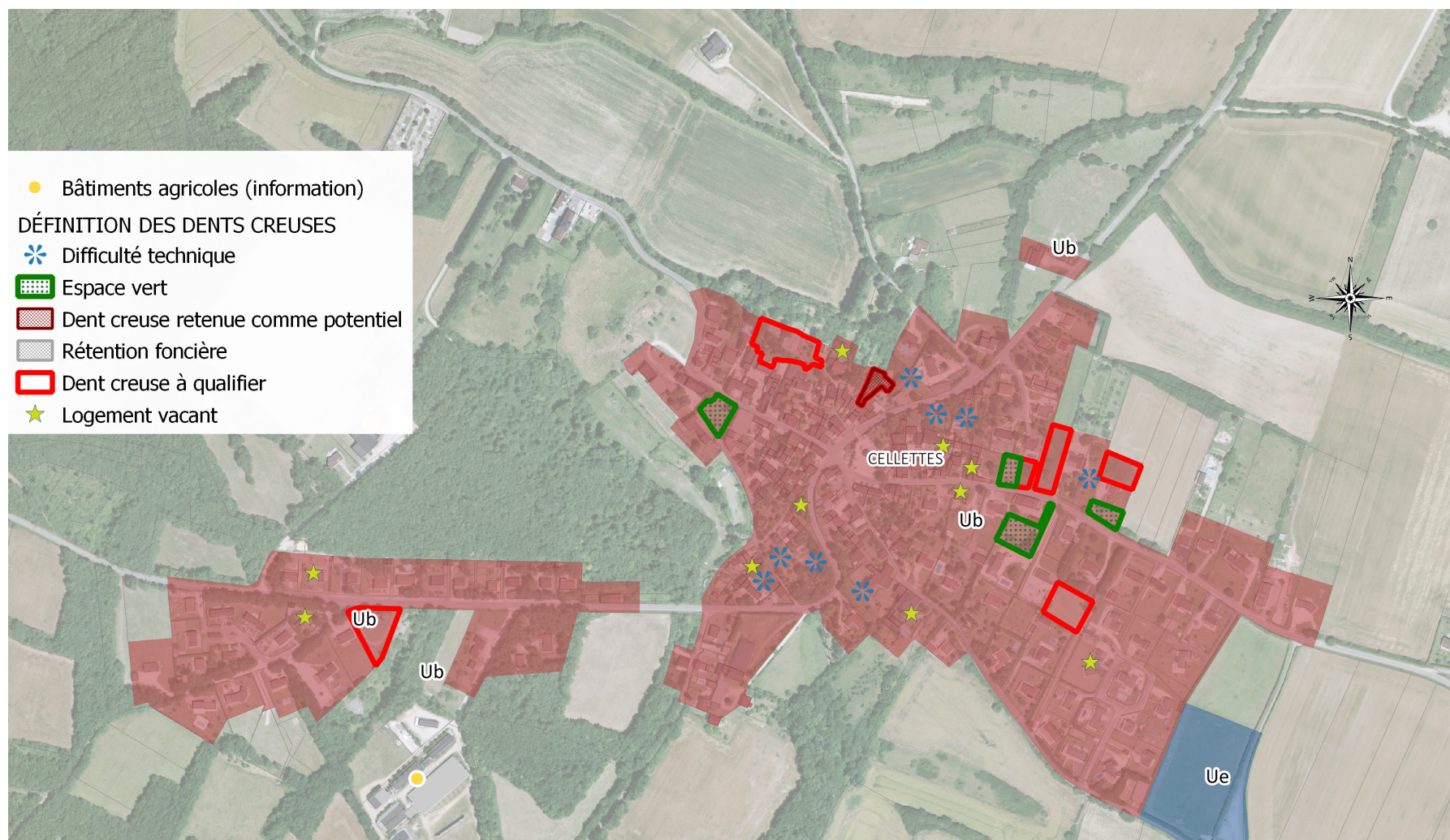
On parle de «dents creuses» pour qualifier des parcelles non-bâties inscrites au sein des espaces urbanisés.

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 5000m<sup>2</sup> du fait de leur importance.



## La mise à jour du potentiel foncier en densification

Suite à une consultation des communes en 2019, les dents creuses ont été qualifiées. Une mise à jour est indispensable pour envisager la définition du potentiel en extension.





1 - Le zonage du PLUi

2 - Les zones Urbaines des bourgs et des villages

3 - La délimitation des hameaux

4 - Le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

**5 - Suites de l'étude**



# 5\_SUITES DE L'ÉTUDE

## \_Le calendrier prévisionnel

