

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 1.2

Analyse des capacités de densification





# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>ÉLÉMENTS DE DÉFINITION</b>	<b>6</b>
1.1	Qu'entend-t-on par analyse des capacités de densification et de mutation ?	6
1.2	Qu'est-ce-que « l'espace bâti » ?	6
<b>2</b>	<b>ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION : DÉFINITION D'UNE MÉTHODE</b>	<b>7</b>
2.1	« Espace bâti » et potentiel de densification : bases de définition ?	7
2.2	Critères de délimitation de « l'espace bâti » est-il délimité ?	8
2.3	Les différents processus de densification théorique	11
2.4	Critères de détermination du potentiel de densification par division parcellaire	14
2.5	Critères d'identification des dents creuses	15
2.6	Critères d'identification du potentiel de mutation ou démolition/reconstruction	16
<b>3</b>	<b>ESTIMER DE MANIÈRE RÉALISTE LE NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISABLES PAR DENSIFICATION</b>	<b>18</b>
3.1	Quel lien entre l'évaluation stratégique du potentiel net et le nombre de logements réalisables par densification résidentielle ?	19
3.2	Du potentiel BRUT au potentiel NET : nombre d'entités, surfaces, nombre de logements optimum	19
3.3	Affinage du potentiel NET : estimation du nombre réaliste de logements réalisables	21
<b>4</b>	<b>CARTES D'ÉTUDE PAR COMMUNE</b>	<b>27</b>
4.1	Assignan	27
4.2	Babeau-Bouldoux	28
4.3	Capestang	28
4.4	Cazedarnes	30
4.5	Cébazan	31
4.6	Cessenon-sur-Orb	32
4.7	Creissan	33
4.8	Cruzy	34
4.9	Montels	35
4.10	Montouliers	36
4.11	Pierrerie	37
4.12	Poilhes	38
4.13	Prades-sur-Vernazobre	39
4.14	Puisserguier	40
4.15	Quarante	41
4.16	Saint-Chinian	42
4.17	Villespassans	43



# PRÉAMBULE ET CADRE RÈGLEMENTAIRE

En vue de limiter l'étalement urbain, la loi ALUR du 24 mars 2014, vient renforcer les obligations des documents d'urbanisme et de planification en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Parmi les évolutions apportées par cette loi, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plans Locaux d'Urbanisme doivent désormais intégrer systématiquement une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

À ce titre l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme **et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.** »

Le même code, dans son article L. 141-3, précise quant à lui le contenu du rapport de présentation du SCoT :

« Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser **les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.** »

Ainsi, lorsque le territoire est couvert par un SCoT, c'est celui-ci qui identifie les secteurs où le potentiel et l'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant. Cela devant permettre aux PLU de se concentrer sur ces secteurs d'enjeux plus importants, selon une approche qualitative et architecturale. La définition des secteurs de densification est donc intégrée au rapport de présentation du SCoT, secteurs que les rapports de présentation des PLU devront eux-mêmes spécifiquement analyser.

Actuellement, le SCoT du Biterrois en vigueur n'identifie pas précisément les secteurs où le potentiel et l'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant doit susciter une étude de densification. En revanche, le SCoT en cours de révision cible l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine existante dans les documents d'urbanisme. La Communauté de communes a donc pris le parti de réaliser l'analyse des capacités de densification et de mutation dans les enveloppes urbaines de l'ensemble des communes.

Ce cahier expose la méthode mise en place pour cette analyse des capacités de densification, ainsi que les résultats obtenus pour le territoire de la Communauté de communes Sud-Hérault.

# 1 ÉLÉMENTS DE DÉFINITION

## 1.1 QU'ENTEND-T-ON PAR ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION ?

La densification est un processus permettant l'augmentation du nombre d'unités résidentielles à l'intérieur des espaces d'ores et déjà urbanisés ou artificialisés autrement dit, à l'intérieur de « l'espace bâti » (cf. 1.2).

Sa définition se pose en opposition à celle de l'étalement urbain, qui est un phénomène à observer au niveau des franges des espaces urbanisés et qui désigne toute extension spatiale régulière ou non de l'urbain à partir d'un centre, entraînant souvent la baisse des densités moyennes de population sur l'espace considéré.

L'analyse des capacités de densification revient donc à chiffrer les possibilités maximales de densification de l'espace bâti, dans une logique d'optimisation des espaces déjà perdus au titre de la lutte pour la réduction de la consommation d'espace.

L'analyse des capacités de mutation consiste quant à elle à identifier le potentiel constitué par des bâtiments, friches ou équipements en cas de changement de destination au profit de la création de logements.

## 1.2 QU'EST-CE-QUE « L'ESPACE BÂTI » ?

« L'espace bâti » est un périmètre fictif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. Il est défini par :

- Les espaces urbanisés et agglomérés hors espaces urbanisés à destination agricole : espaces bâtis, espaces anciennement bâtis (friches) ;

- Les autres espaces artificialisés (voirie, voies ferrées, parkings, espaces publics, cimetières) ;

- Les espaces à vocation récréative (équipements sportifs, espaces verts artificialisés, campings, parcs de jeux) ;

- Les espaces à vocation récréative (espaces verts artificialisés non agricoles par exemple) ;

- Les espaces non bâtis ceinturés d'espaces urbanisés et d'une superficie limitée (friches agricoles, dents creuses, enclaves).



Figure 1 : Exemple d'espace bâti

## 2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION : DÉFINITION D'UNE MÉTHODE

Limiter l'étalement urbain, sauvegarder les paysages, produire et diversifier l'offre de logements, participer au renouvellement urbain, améliorer le cadre de vie, réduire le coût de la gestion urbaine, limiter les déplacements... : les objectifs théoriques à atteindre pour « reconstruire la ville sur la ville » sont unanimement admis. Pour autant, au regard de la variété des situations et des tissus urbains, des multiples échelles d'étude, de la diversité des processus de densification, de leur perception et de leur acceptabilité, comment juger du potentiel d'un gisement foncier à l'intérieur de « l'espace bâti » ? Comment dépasser les inconnues liées à la rétention foncière et aux jeux d'acteurs de la construction et de la promotion immobilière pour envisager au plus juste une probable optimisation du foncier déjà consommé par l'urbanisation ?



Figure 2 : Illustration du phénomène d'étalement urbain, Cessenon-sur-Orb

### 2.1 « ESPACE BÂTI » ET POTENTIEL DE DENSIFICATION : BASES DE DÉFINITION ?

Les travaux de délimitation de « l'espace bâti » et du potentiel de densification sont réalisés en quatre temps :

Un recensement cartographique manuel basé sur un projet SIG contenant les couches suivantes :

- IGN 2015 : orthophoto ;
- DGFIP 2016 : parcelles, unités foncières et bâti ;
- DDTM : limites administratives ;
- DDTM : documents d'urbanisme communaux vectorisés ;
- DDTM : secteurs concernés par les risques naturels (Atlas des Zones Inondables, cartes d'aléas, PPRi et PPRmt) ;

Des vérifications de terrain ;



Une comparaison et une harmonisation de l'espace bâti avec les données issues de l'occupation du sol 2018 fournie par le SCoT du Biterrois :

L'espace bâti défini par l'AURCA pour le territoire de Sud-Hérault a été légèrement harmonisé pour tenir compte des données transmises par le syndicat mixte du SCoT du Biterrois relatives à l'occupation du sol en 2018 (cf. focus ci-après) ;

L'appel de l'expertise locale des élus communaux concernant le potentiel à retenir et l'évaluation de son caractère stratégique, ainsi que le pointage du potentiel de mutation.

On distingue, à l'issue de cette dernière étape, « l'espace bâti » et le potentiel « brut », identifié par l'AURCA lors des trois premières phases de travail, du potentiel « net », précisé et affiné par la Communauté de communes et ses élus. Le potentiel de mutation est traité à part.

## 2.2 CRITÈRES DE DÉLIMITATION DE « L'ESPACE BÂTI » EST-IL DÉLIMITÉ ?

Cette méthode s'applique au tracé de « l'espace bâti ». Celui-ci peut évoluer légèrement à l'échelle de la parcelle après consultation de la maîtrise d'ouvrage (celle-ci ayant toujours le dernier mot).

### ▪ POUR LES COMMUNES DISPOSANT D'UN DOCUMENT D'URBANISME (POS ou PLU) :

« l'espace bâti » est envisagé sur la base du tracé des zones U bâties ainsi que les parties d'ores et déjà urbanisées des zones AU ;

« l'espace bâti » est délimité sur la base des limites cadastrales pour les parcelles ou unités foncières, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

- La superficie de la parcelle ou de l'unité foncière est supérieure à 1500m<sup>2</sup> ;
- La parcelle ou l'unité foncière est située à l'interface d'une zone U avec une zone A ou N du document d'urbanisme en vigueur. Dans ce cas, le tracé de « l'espace bâti » peut être légèrement adapté afin de suivre cette limite ; les annexes, telles que les abris de jardin et les piscines, sont toutefois intégrés dans « l'espace bâti » quel que soit le zonage les concernant ;

⇒ Dans ces deux cas, le périmètre de l'espace bâti est tracé en s'adaptant à l'occupation du terrain en question (présence d'une piscine, potager, relief, haie séparative dans le jardin, etc), et par anticipation du zonage projeté, basé sur les besoins des propriétaires lorsqu'ils sont connus par les élus.

« l'espace bâti » peut être élargi pour intégrer un espace non artificialisé situé en zone U ou AU du document d'urbanisme en vigueur à condition que celui-ci soit entouré sur au moins deux faces par des parcelles artificialisées à destination résidentielle, qu'il ne soit pas utilisé à des fins agricoles et :

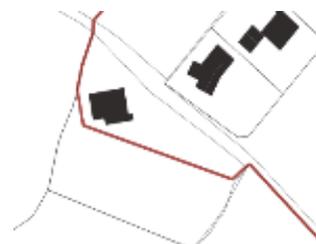


Figure 3 : Exemple de délimitation d'une enveloppe urbaine s'affranchissant des limites cadastrales sur une parcelle en zone AU d'une superficie >1500m<sup>2</sup>



Figure 4 : Exemple d'enveloppe urbaine intégrant 2 parcelles d'une superficie <900m<sup>2</sup>, visiblement découpées dans le cadre d'une opération de lotissement.

- Que la superficie de cet espace soit inférieure à 900m<sup>2</sup>, et/ou ;
- Qu'il s'agisse d'une parcelle visiblement découpée dans le cadre d'une opération d'ensemble de type lotissement, et/ou ;
- Qu'il s'agisse d'une parcelle pour laquelle des conditions d'accès spécifiques ont été prévues .

▪ **POUR LES COMMUNES DISPOSANT D'UNE CARTE COMMUNALE OU SANS DOCUMENT D'URBANISME :**

« l'espace bâti » comprend les secteurs d'ores et déjà bâtis ainsi que les parcelles non bâties qui :

- Présentent une superficie inférieure à 950m<sup>2</sup>, et qui ;
- Ne servent pas de support à une activité agricole, et qui ;
- Sont entourées sur au moins deux faces (sans prendre en compte les voies routières) par des parcelles bâties à destination résidentielle, et qui ;
- Bénéficient de bonnes conditions d'accès.

« l'espace bâti » n'est pas nécessairement délimité sur la base des limites parcellaires.

▪ **DE MANIÈRE GÉNÉRALE**

Dans le cas d'une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques, le tracé de « l'espace bâti » peut être légèrement adapté par rapport aux règles ci-dessus afin d'être basé sur l'interface entre zone constructible sous conditions et zone inconstructible du PPR ;

En cas de discontinuité du bâti ou de rupture naturelle telle qu'un cours d'eau, une commune peut posséder plusieurs enveloppes urbaines ;

Les découpages parcellaires « d'ensemble » de type lotissement, non bâtis, sont intégrés dans « l'espace bâti » ;

Concernant l'habitat diffus :

- Seuls les hameaux historiques font l'objet d'une enveloppe urbaine au regard des espaces bâtis.
- Le phénomène de mitage n'est pas à encourager en raison de la fragmentation des paysages et du délitement des espaces urbanisés qu'il implique. En ce sens, dans une logique de développement équilibré, raisonné et raisonnable des territoires, les espaces concernés par celui-ci ne sont pas inclus dans « l'espace bâti ».

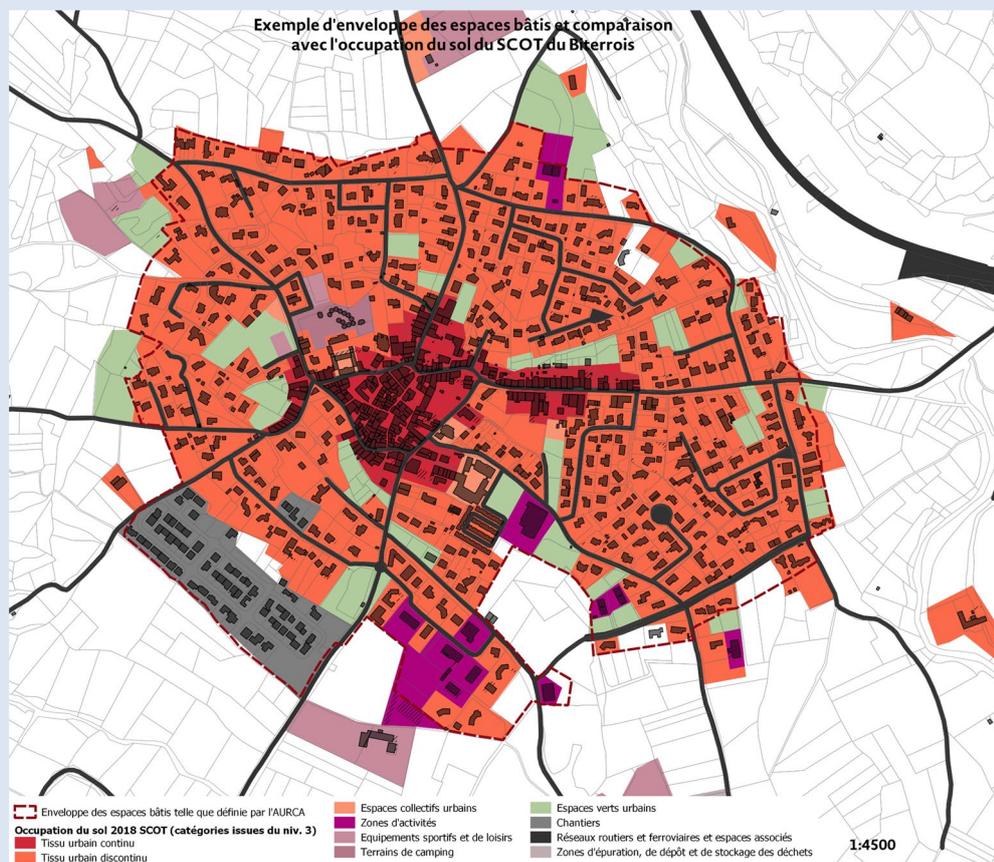
## FOCUS – Analyse des capacités de densification et OCCSOL

LE SCOT DU BITERROIS MET À DISPOSITION DES COMMUNES ET EPCI DU TERRITOIRE UNE DONNÉE SUR L'OCCUPATION DU SOL EN 2018.

Dans l'analyse des capacités de densification du territoire Sud-Hérault, l'AURCA a tenu compte de cette donnée. L'enveloppe des espaces bâtis a d'abord été définie selon les critères méthodologiques précédemment développés, puis elle a été comparée à l'occupation du sol. L'AURCA a considéré l'enveloppe constituée par les espaces classés dans les catégories suivantes du niveau 3 de l'occupation du sol du SCoT:

- Tissu urbain continu ;
- Tissu urbain discontinu ;
- Zones d'activités ;
- Espaces collectifs urbains ;
- Equipements sportifs et de loisirs (lorsqu'ils sont inclus à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain) ;
- Terrain de camping (lorsqu'ils sont inclus à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain) ;
- Espaces verts urbains (lorsqu'ils sont inclus à l'intérieur du tissu urbain).

Losque cela apparaissait logique et juste (vis-à-vis des mises à jour liées aux dépôts de permis recensés par les services urbanisme/instruction, des observations par photo aérienne et informations recueillies sur le terrain), les contours de l'enveloppe des espaces bâtis ont pu être légèrement harmonisés. Néanmoins, il ne s'agit que de cas mineurs, car les classes retenues de l'occupation du sol correspondent relativement bien avec la définition de base des espaces bâtis.



## 2.3 LES DIFFÉRENTS PROCESSUS DE DENSIFICATION THÉORIQUE

**Les dents-creuses** correspondent à une parcelle ou une unité foncière intégralement libre de toute construction. Plusieurs parcelles accolées peuvent également former une dent-creuse de taille suffisante pour envisager une ou plusieurs nouvelles constructions, sous réserve d'appartenir à la même unité foncière.

**La division parcellaire** est envisageable seulement lorsque une portion d'une parcelle ou d'une unité foncière est susceptible d'accueillir une nouvelle construction. L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour soi, un proche ou pour un tiers. La superficie de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que l'implantation des constructions existantes doivent alors répondre à certaines conditions pour envisager l'installation d'un nouveau bâtiment.

**Le renouvellement :** les possibilités de renouvellement urbain sont nombreuses. On peut citer les exemples de la transformation d'une grange abandonnée en logement(s), la démolition/reconstruction d'un bâtiment avec changement de destination, la mobilisation d'une friche industrielle pour la réalisation d'une opération d'ensemble etc. ;

**L'extension ou le réaménagement de l'existant** peuvent également aboutir à la création de logements supplémentaires, sans réelle consommation foncière. Ce dernier point n'est pas analysé dans l'étude en raison de la complexité de son évaluation.



Figure 5 : Exemple de dent creuse, de division parcellaire, de réaménagement de l'existant et de mutation possibles

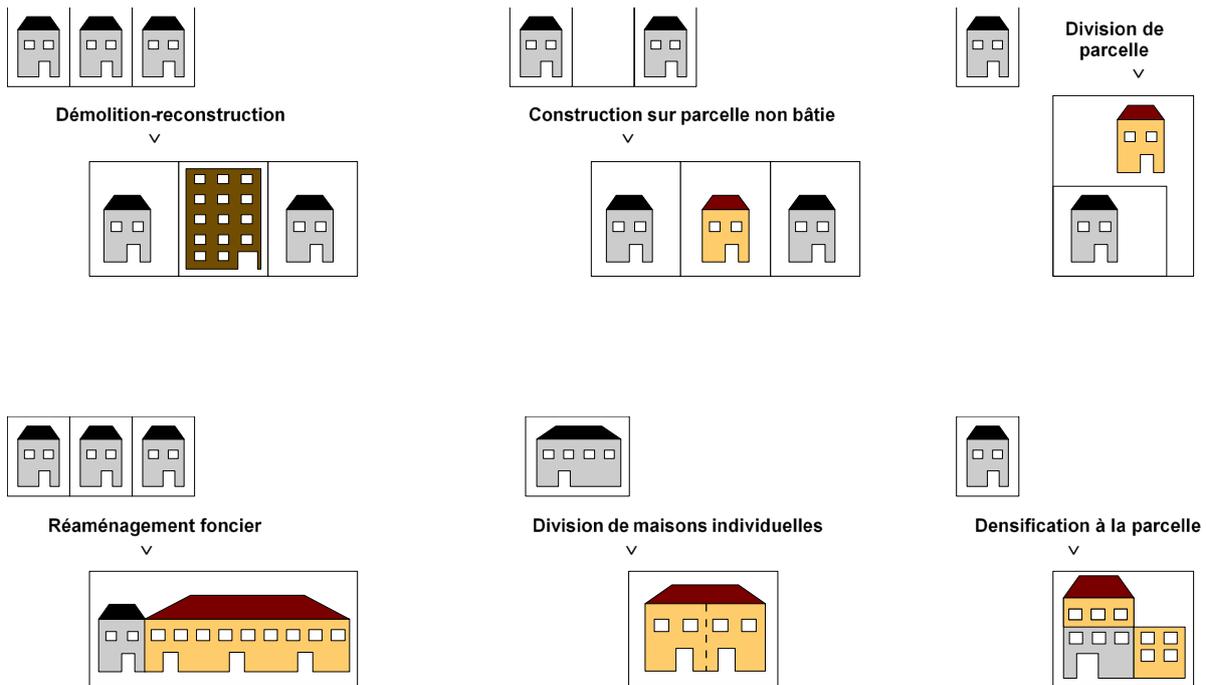


Figure 6 : Les différents processus de densification théoriques – d’après les travaux de l’IAU IdF

Les possibilités de densification résidentielle sont recherchées dès lors que l’espace considéré n’est pas concerné par une réglementation de rang supérieur interdisant la création de logements supplémentaires (PPR) et qu’il se trouve à l’intérieur d’un « espace bâti », excepté pour les équipements tels que les cimetières ou campings ainsi que dans le cas des espaces à vocation récréative ou encore les zones d’activités.

Chaque cas demande un traitement spécifique qui consiste à replacer le foncier « potentiel » dans son environnement proche, c’est-à-dire à questionner son rôle éventuel dans l’espace urbain ainsi qu’à analyser la morphologie des tissus dans lesquels il s’inscrit : des espaces pouvant a priori accueillir la création de logement méritent parfois de rester libre en raison notamment des risques naturels auxquels ils sont exposés, ou en raison de leur rôle écologique, récréatif ou de circulation. En outre, des critères de forme, de superficie parcellaire et éventuelle d’emprise au sol des bâtiments existants entrent en compte afin d’y envisager une éventuelle création de logement(s).

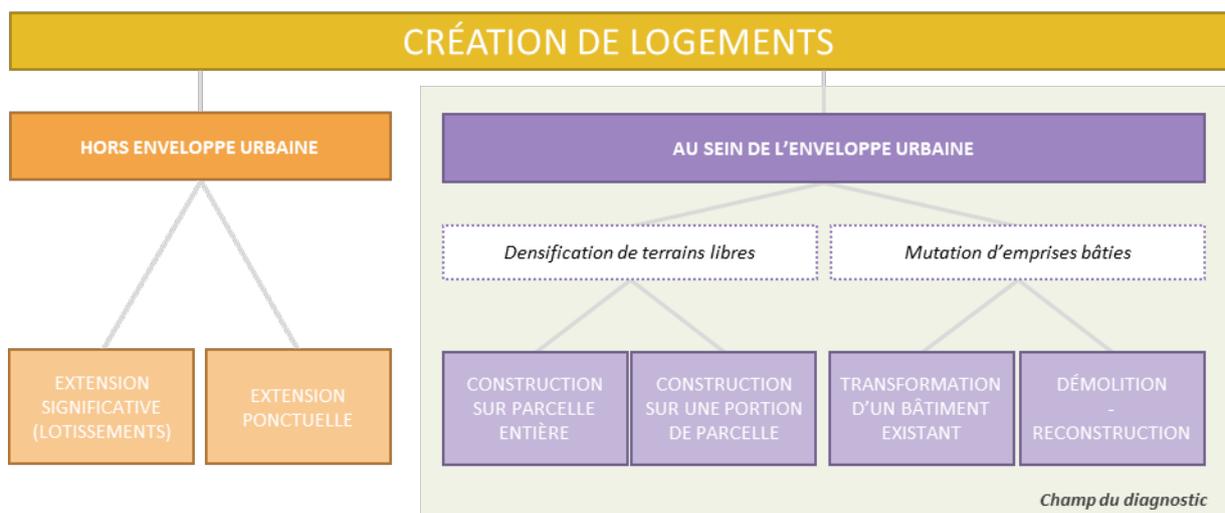


Figure 7 : Les différents processus de densification théoriques – d’après les travaux de l’IAU IdF

## **FOCUS – La densification résidentielle : un atout pour les collectivités comme pour les habitants**

### **UNE OPTIMISATION DE L'EXISTANT**

Pour les collectivités publiques, la densification résidentielle est un outil qui présente de nombreux intérêts, autant économiques, sociaux, qu'environnementaux. Cette dernière leur permet de remodeler la ville sur elle-même, à moindre coût et à l'initiative des propriétaires privés.

Effectivement, la démarche de densification apporte la possibilité de débloquent du foncier disponible au sein de l'espace bâti, sans pour autant que la collectivité en ait la maîtrise. Cela permet l'optimisation de l'ensemble des réseaux existants (voiries, eau, électricité, télécom) et de réduire les coûts d'entretien des services associés (gestion des déchets ou des espaces verts par exemple) sous réserve qu'ils soient suffisamment dimensionnés.

Par ailleurs, le potentiel de ce nouveau gisement foncier permet d'investir de nouveaux projets urbains et rendre possible la redynamisation de certains quartiers et assurer ainsi le maintien de commerces de proximité, des équipements et services publics.

Enfin d'un point de vue environnemental, l'optimisation du foncier au sein de l'espace bâti contribue aussi à la réduction de l'étalement urbain ainsi qu'à la préservation des espaces agricoles et naturels.

### **UNE AIDE FINANCIÈRE POUR LES HABITANTS ET UNE RÉPONSE À LA PROBLÉMATIQUE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL**

Concernant les propriétaires privés, la densification résidentielle peut également leur être bénéfique en leur offrant l'opportunité d'une nouvelle rente foncière, dans le but par exemple, de concrétiser de nouveaux projets ou de participer au soutien financier de leurs enfants, notamment dans le cadre de leurs études. Cette rente peut se matérialiser sous la forme de la vente d'une partie du terrain d'origine ou la construction d'une nouvelle habitation sur la parcelle mère afin de la mettre en location de manière permanente ou saisonnière, tout en valorisant le bien d'origine.

Inversement, le nouveau logement construit peut aussi être destiné au propriétaire, ce dernier souhaitant rester vivre dans son quartier pour des raisons de commodités et d'habitudes, mais n'ayant plus un logement adapté à ses besoins (cas des personnes âgées et de maisons à plusieurs niveaux, maison familiale et terrain trop grand par exemple).

## 2.4 CRITÈRES DE DÉTERMINATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION PAR DIVISION PARCELLAIRE

Le potentiel par division parcellaire n'est recherché que sur les parcelles dont la construction principale existante est à destination résidentielle ;

Un potentiel de densification par division parcellaire doit présenter une superficie minimale de 350m<sup>2</sup>\*. La nouvelle portion créée doit occuper au maximum 40% de la superficie de l'unité foncière initiale dans son intégralité (figure ci-dessous).

Lorsque la construction initiale comprend une ou des annexes (abri de jardin, piscine par exemple) celles-ci doivent être prise en compte et laissées dans l'emprise foncière « laissée » au propriétaire de départ, quitte à rendre toute densification impossible et donc nulle.

Une emprise foncière si elle est boisée peut ne pas être considérée comme un potentiel de densification par division parcellaire, notamment en cas de boisement significatif (plusieurs arbres de hautes tiges), en cas de classement Espace Boisé Classé dans le document d'urbanisme en vigueur ou de parcelle visiblement cultivée, et si le terrain a une topographie désavantageuse.

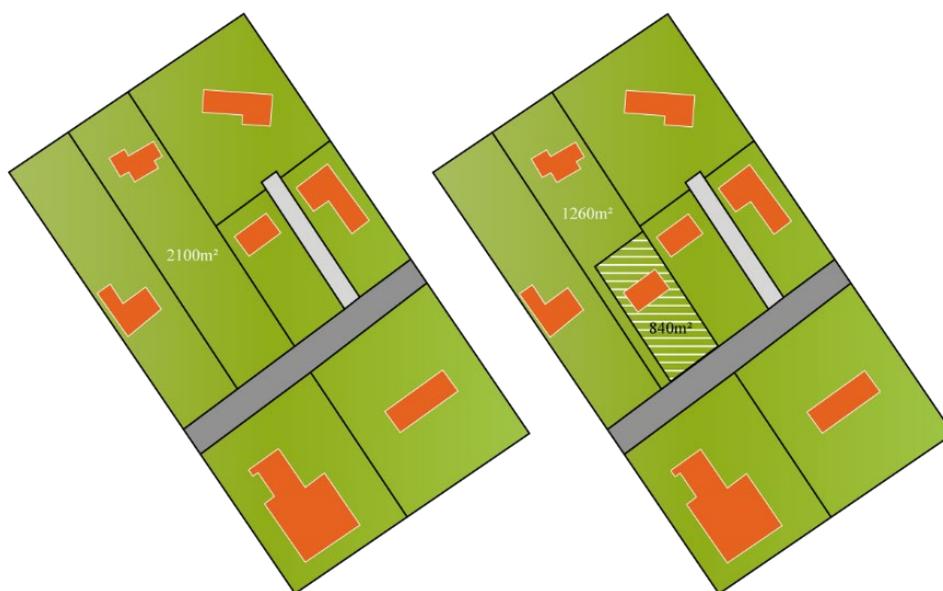


Figure 8 : Exemple schématique du processus de division foncière :  $2100 \times 0,4 = 840\text{m}^2$  de surface maximale pour la parcelle à créer

## 2.5 CRITÈRES D'IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES

La superficie minimale d'une dent creuse est fixée à 350 m<sup>2</sup>\*, en cohérence avec la taille moyenne des parcelles qui se construisent à l'échelle de la Communauté de communes

\* les dents creuses bâties sur les 5 dernières années avaient une surface moyenne de près de 700 m<sup>2</sup> : le seuil d'étude des dents creuses de 350 m<sup>2</sup> correspond donc à une prise en compte de la nécessité de réduire la consommation d'espace et donc la taille des parcelles.

Une dent creuse doit être entourée de parcelles bâties sur au moins deux de ses faces ;

Un emplacement réservé dans le document d'urbanisme actuel ne peut être considéré comme une dent creuse, excepté dans le cas d'un emplacement réservé pour la création de logements sociaux ;

Une emprise foncière au moins partiellement boisée, qui ne soit pas d'intérêt collectif et de superficie n'excédant pas 900m<sup>2</sup> peut être considérée comme une dent creuse, excepté en cas de classement en Espace Boisé Classé dans le document d'urbanisme en vigueur ;

Dans les centres-bourgs, un jardin non attenant à la résidence de son propriétaire peut ne pas être considéré comme une dent creuse. En effet, dans les centres anciens denses, des espaces extérieurs et notamment des jardins, sont des éléments recherchés qui participent à attirer des habitants dans les centres-villes ;

Dans le cas d'une commune concernée par un PPRi, la définition de la dent creuse fixée par le règlement de celui-ci s'applique pour l'identification du potentiel de densification éventuel ;

Les parcelles à vocation d'équipements publics et collectifs ne sont pas prise en compte comme du potentiel de densification ;

Sauf projet d'urbanisation connu, une parcelle à usage agricole n'est pas comptée non plus (figure ci-dessous).



Figure 9 : Exemple d'une parcelle située en zone U mais non comptabilisé en dent creuse en raison de son usage agricole (source : Google Street View)

Parmi les dents creuses, une distinction a été faite pour les dents creuses situées dans des lotissements récents et en cours de commercialisation. Ces parcelles sont destinées à être mobilisées à court terme et le nombre de logements est déjà définie dans le permis d'aménagé ; ainsi elles ne feront pas l'objet de l'évaluation de la densité urbaine ni d'un pourcentage de réduction.

## 2.6 CRITÈRES D'IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE MUTATION OU DÉMOLITION/RECONSTRUCTION



Figure 10 : Exemple de friche industrielle à Quarante

Les anciennes remises agricoles, commerces vacants, friches industrielles peuvent constituer un potentiel parfois important de création de logements et donc de densification résidentielle des espaces bâtis. Un potentiel de mutation ou de démolition/reconstruction est perceptible à l'échelle de la communauté de communes, néanmoins le repérage de ce gisement immobilier se heurte à de nombreuses difficultés à la fois techniques et humaines.

En effet, les bases de données issues du cadastre ne permettent pas d'avoir une vision précise de ce potentiel, il conviendrait alors de se référer à l'analyse humaine mais se limitée par la connaissance du tissu bâti.



Figure 11 : Exemple de réhabilitation de granges à Cébazan et Creissan

Il est difficile, voire impossible, de connaître les intentions des propriétaires quant à leur patrimoine, de quantifier l'intérêt de porteurs de projets éventuels, tant, à la fois, de par les contraintes budgétaires que peuvent engendrer la viabilisation, la dépollution éventuelle du terrain et les diverses contraintes d'aménagement. La mise à profit de ce potentiel gisement demeure donc difficile à évaluer et à quantifier.

La question de la quantification du potentiel mutable a néanmoins été posée à l'ensemble des élus des 17 communes et une dizaines de bâtiments ont été repérés.

Ceux-ci ont ensuite été analysés selon les critères suivants, inspirés de l'étude «Le potentiel de développement au sein des espaces bâtis de votre commune - Guide pratique pour recenser et mobiliser ces gisements fonciers», réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne :

- complexité parcellaire : terrain constitué d'une multitude de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires ;
- type de propriété/statut : propriété privée ou publique / indivision ;
- usage actuel : Utilisation visible du bâtiment, niveau d'entretien ;
- contexte familial : âge des propriétaires et attachement au patrimoine ;
- intérêt de porteurs de projets : demande d'information auprès de la Mairie/de la Communauté de communes ;
- connaissance de mouvement de ventes ;
- dépollution nécessaire.

On constate l'intérêt stratégique de certains bâtiments sans toutefois que les élus soient en mesure de garantir qu'ils pourront faire un jour l'objet d'opération de réhabilitation. Il est ainsi très complexe d'estimer le nombre de logements potentiels pouvant être créés par le biais de mutations, d'autant plus que les mutations peuvent aussi se faire vers d'autres destinations que du logement. Il est donc tout aussi complexe d'estimer le nombre de logements réalistes par mutation.



Figure 12 : Exemple de la cave coopérative de Puisserguier : un gisement potentiel de renouvellement urbain

Commune	Bâtiment	Complexité parcellaire	Type de propriété	Utilisation actuelle du bâti	Contexte familial	Intérêt de porteurs de projets	Connaissance de mouvement de ventes	Dépollution nécessaire ?
Capestang	Cave	Non	Privée	oui partiellement	X	Oui	?	oui
	Distillerie	Non	Privée	non	X	Oui	?	oui
Cébazan	Grande bâtisse en ruine avec parc attenant	Non	Privée	non	inconnu	non	non	?
Creissan	Ilot bâti centre ville	Non	Privée	oui partiellement	intention de vente	oui dont commune	oui	?
Montels	Cave	Non	Privée	non	X	non	non	oui
Montouliers	Cave	Non	Privée	non	X	non	non	oui
Poilhes	Remise agricole	Non	Privée	oui partiellement	inconnu	oui dont commune	non	non
Puisserguier	Cave	Non	Privée	oui	X	inconnu	non	oui
Quarante	Distillerie	Non	Privée	non	X	inconnu	non	oui
	Grande bâtisse avec parc attenant	Non	Privée	non	inconnu	inconnu	non	?

### 3 ESTIMER DE MANIÈRE RÉALISTE LE NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISABLES PAR DENSIFICATION

Le nombre de logements réalisables sur la base du potentiel de densification « net » est évalué en fonction de la morphologie urbaine environnante et, de fait, en fonction de la densité résidentielle du secteur.

#### ▪ POUR LE POTENTIEL DE « DIVISIONS PARCELLAIRES »

La division parcellaire concerne avant tout les secteurs résidentiels de type pavillonnaire, dans des tissus urbains façonnés presque exclusivement par la succession d'opérations d'ensemble ou spontanées de construction de logements individuels. De nos jours, la procédure de division parcellaire qui suit la logique Build In My Back Yards (densification douce et progressive des tissus pavillonnaires, reposant sur l'initiative d'habitants - [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)), est encore peu connue et reconnue.

De ce fait, afin de rester en cohérence avec la réalité du terrain, il a été pris parti de comptabiliser la réalisation d'un **nouveau logement** pour chaque potentiel de densification par division parcellaire identifié. Cette méthode permet également, au sein des secteurs déjà denses d'éviter de les sur-densifier, et de préserver des espaces de respiration et de verdure, importants au cadre de vie.

D'un point de vue technique, la création d'un accès à la nouvelle parcelle peut s'avérer complexe à mettre en place compte tenu de la configuration. La dimension des réseaux est aussi un facteur à prendre en compte dans la mesure où ces logements supplémentaires n'étaient pas comptés au moment de l'aménagement des réseaux.

Par ailleurs, après application du coefficient réducteur, le nombre de logements réalistes a été arrondi au chiffre supérieur par commune afin d'obtenir un chiffre rond et donc un nombre de logements « entiers ».

#### ▪ POUR LE POTENTIEL DE « DENTS CREUSES »

Concernant le potentiel constitué par des « dents creuses », la méthode d'évaluation utilisée se base sur des calculs de densité résidentielle effectués grâce aux Systèmes d'Informations Géographiques (SIG).

La densité résidentielle obtenue permet alors d'estimer le nombre de logements potentiellement réalisables sur la dent creuse.

Pour rappel, les dents creuses situées dans des lotissements récents ou en cours de commercialisation n'ont pas fait l'objet de cette requête étant donné que le permis d'aménagé renseigne le nombre de logements prévus.

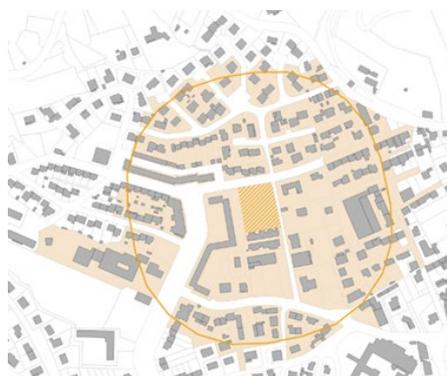


Figure 13 : Exemple d'un buffer de 150m autour d'une dent creuse et de la sélection des parcelles qui l'intersectent

## FOCUS – Détails techniques

Pour calculer la densité résidentielle autour des dents creuses et ainsi estimer le nombre potentiel de logements pouvant s'y construire en harmonie avec l'architecture et la densité environnante, il s'agit de créer une zone tampon (*buffer*) de 150 mètres autour de chaque dent creuse afin d'y observer la densité résidentielle.

On isole ensuite les parcelles intersectées par ce *buffer*, et on découpe ce groupe de parcelles pour ne conserver que celles comprises au moins en partie dans « l'espace bâti ».

Enfin, la mobilisation des données fiscales se rapportant à cette sélection cadastrale permet de connaître précisément le nombre de logements qui y sont localisés et ainsi de calculer la densité résidentielle observée dans les 150 m autour de la dent creuse.

### 3.1 QUEL LIEN ENTRE L'ÉVALUATION STRATÉGIQUE DU POTENTIEL NET ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISABLES PAR DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE ?

La densification résidentielle est un mécanisme contextuel qui dépend fortement non seulement du volontarisme politique et privé, mais aussi de l'attractivité des territoires et donc, de fait, de l'action des marchés immobiliers et fonciers qui s'y appliquent. De fait, une partie du potentiel de densification ne se verra probablement pas utilisée à l'échéance du PLUI d'où la nécessité de nuancer l'importance de ce potentiel.

### 3.2 DU POTENTIEL BRUT AU POTENTIEL NET : NOMBRE D'ENTITÉS, SURFACES, NOMBRE DE LOGEMENTS OPTIMUM

Pour rappel, le potentiel BRUT est identifié manuellement selon la méthode exposée précédemment. Il concerne les dents creuses et les divisions parcellaires.

Le rendu cartographique de ce potentiel BRUT a été présenté aux élus de chaque commune de Sud-Hérault pour précision, validation ou à l'inverse annulation dû à des contraintes techniques (forte pente, manque de réseaux, problème d'accessibilité, etc). Le potentiel NET est ainsi obtenu après cette étape de travail.



Pour faire évoluer le potentiel BRUT en potentiel NET, 46 dents creuses (soit 5,57 ha) et cinquante-quatre divisions parcellaires (3,68 ha) ont été écartées à l'échelle de la communauté de communes. Cela correspond à une diminution de 13% de la superficie du potentiel BRUT. Ainsi le potentiel de densification NET est estimé à 62,1 Ha sur l'ensemble du territoire de Sud-Hérault.

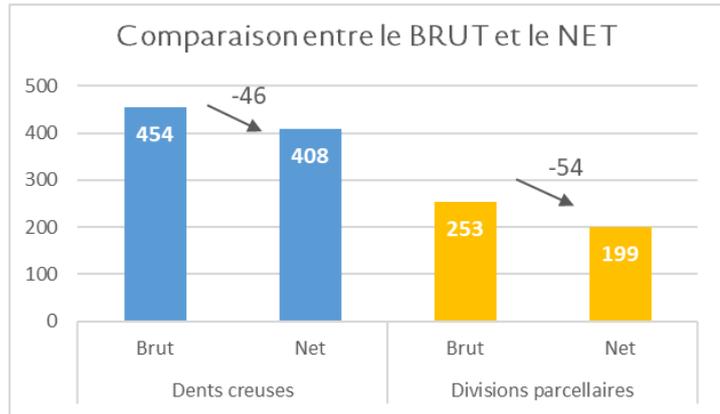


Figure 14 : Tableau de comparaison entre le nombre d'entités BRUT et NET

Le tableau ci-après donne le détail de cette évolution par typologie de communes (cf. le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » où les typologies de communes ont été constituées), ce qui permet de constater qu'aucune des typologies n'a écarté plus de vingt-et-une dents-creuses et plus de vingt-deux divisions parcellaires.

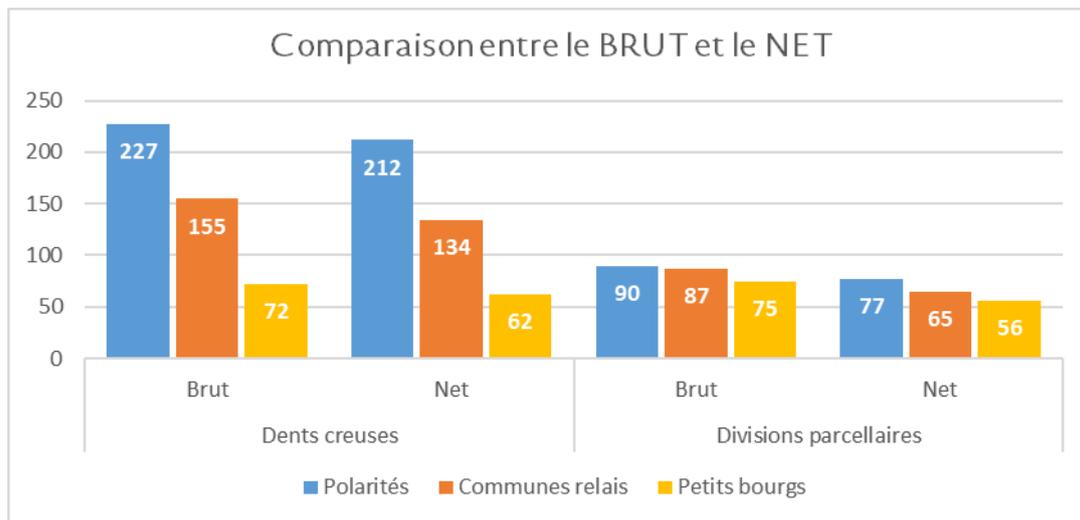


Figure 15 : Tableau de comparaison entre le nombre d'entités BRUT et NET par typologies de communes

Le tableau ci-dessous permet de résumer globalement ces résultats :

	Nombre et surface								Evolution globale	
	Dents creuses				Divisions parcellaires					
	BRUT		NET		BRUT		NET		Nombre	Surface (ha)
Nombre	Surface (m²)	Nombre	Surface (m²)	Nombre	Surface (m²)	Nombre	Surface (m²)			
Polarités	227	214 875	212	200 531	90	118 790	77	112 424	-28	-2,1
Communes relais	155	141 591	134	111 493	87	72 648	65	55 882	-43	-4,7
Petits bourgs	72	92 973	62	81 721	75	72 867	56	59 156	-29	-2,5
<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	<b>449 439</b>	<b>408</b>	<b>393 745</b>	<b>252</b>	<b>264 305</b>	<b>198</b>	<b>227 462</b>	<b>-100</b>	<b>-9,3</b>
Evolution BRUT/NET par catégorie	Nombre	-46	Surface (ha)	-5,57	Nombre	-54	Surface (ha)	-3,68		

Figure 16 : Tableau de comparaison du nombre d'entités et des surfaces entre BRUT et NET, par typologies de communes

Pour rappel, il s'agit ensuite d'évaluer le nombre maximal de logements théoriquement réalisables sur la base de ce potentiel NET : **c'est le nombre de logements optimum.**

L'étude des densités environnantes a été réalisée informatiquement pour chaque entité du potentiel NET des dents creuses. Lorsque l'application de ce calcul à l'unité foncière est inférieure à 1, on considère que la construction d'un logement est envisageable.

Pour la division parcellaire, on comptabilise dans tous les cas la création potentielle d'un logement par entité.

On obtient ainsi un potentiel optimal de 709 logements, dont 511 sur des dents creuses et 198 par le biais de divisions parcellaires sur parcelles bâties.

Les polarités ont la part la plus élevée de logements optimum au sein des dents creuses (comprenant celles dans les lotissements récents et en cours de commercialisation), soit 78%, contre 70% dans les communes relais et 58% dans les petits bourgs. Concernant les divisions parcellaires la répartition des logements optimum est inversée : 42% pour les petits bourgs, 29% pour les communes relais et 22% pour les polarités (voir graphique ci-contre).

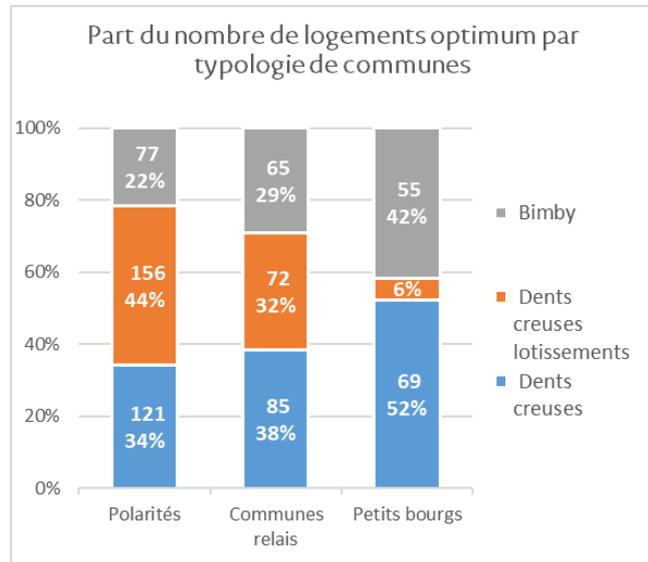


Figure 17 : Part des logements optimum par typologie de communes

### 3.3 AFFINAGE DU POTENTIEL NET : ESTIMATION DU NOMBRE RÉALISTE DE LOGEMENTS RÉALISABLES

Comme évoqué précédemment, la rétention foncière et l'attachement à la propriété privée laissent présager que ce potentiel de nouveaux logements ne se réalise pas dans son intégralité. Ainsi des coefficients ont été fixés pour tenter d'estimer au plus juste le nombre de logements réalistes qui pourraient voir le jour à l'échéance du PLUI pour tenir compte du processus de rétention foncière exercé sur ces parcelles et de l'impossibilité à maîtriser les divisions parcellaires.

#### ▪ ESTIMER LA RÉTENTION FONCIÈRE : DÉFINIR DES COEFFICIENTS DE RÉDUCTION POUR OBTENIR UN NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISTES

Une part du gisement foncier que les collectivités destinent règlementairement à l'urbanisation (située en zone constructible du document d'urbanisme) reste la propriété de privés, parfois sans projet de construction, aboutissant à un processus de rétention foncière.

Ces propriétaires privés opèrent cette rétention dans plusieurs buts, dont la liste suivante ne saurait être exhaustive :

- Existence d'un projet de vie : construction différée ;
- Projet de transmission familiale ;

- Calcul de rentabilité basé sur le marché foncier local . Il s'agit là de spéculation volontaire. À cela s'ajoute également la spéculation involontaire de certains propriétaires, qui ne sont pas au courant des nouvelles réglementations en matière de densification ou bien qu'ils estiment non réalisable pour diverses raisons opérationnelles, souvent obsolètes de nos jours (emprise au sol, prospects, etc.).

Le pourcentage de dents creuses pouvant potentiellement voir le jour d'ici 15 ans a été différencié en fonction des contextes communaux pour tenir compte des critères d'attractivité de chacune des typologie de communes et de la rareté foncière.

Au sein des polarités, l'attractivité est telle à l'échelle de la communauté de communes, qu'on estime la rétention foncière à but de rentabilité comme moins forte ou susceptible de prendre fin plus rapidement. Ainsi, il a été estimé qu'environ 50% des dents creuses pourraient être mobilisées à l'échéance du PLUi.

À l'inverse, sur le petits bourgs, l'offre foncière en dents creuses notamment étant souvent plus importante, cette même rétention pourrait s'avérer plus longue dans le temps. Au regard de l'instruction des sols, actuellement le territoire produit 36% de ses logements par le biais de dents creuses, ainsi, ce même pourcentage a été retenu pour ces deux typologies de communes.

Une distinction a également été faite pour les dents creuses situées dans des lotissements récents et dans ceux en cours de commercialisation où compte tenu leur vocation a être mobilisées à court terme, le pourcentage de mobilisation a été instauré à 100%.

Concernant les divisions parcellaires pouvant potentiellement voir le jour d'ici 15 ans, le même pourcentage de mobilisation a été retenu pour l'ensemble des communes, au regard de ce qu'il se fait actuellement sur le territoire de Sud-Hérault.

Coefficients de validation	Processus de densification (hors mutation)		
	Dents creuses	Dents creuses lotissements récents	Divisions parcellaires
Polarités	50%	100%	25%
Communes relais	36%	100%	25%
Petits bourgs	36%	100%	25%

Figure 18 : Tableau récapitulatif des pourcentages de mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires

## ■ CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISTES

Après application des coefficients réducteurs, le nombre de logements, dit réalistes, est de 407. Ces logements sont projetés pour 352 d'entre eux sur des dents creuses, dont 236 au sein de dents creuses situées dans des lotissements récents ou en cours de commercialisation. Les 55 logements restant sont projetés par le biais de divisions parcellaires.

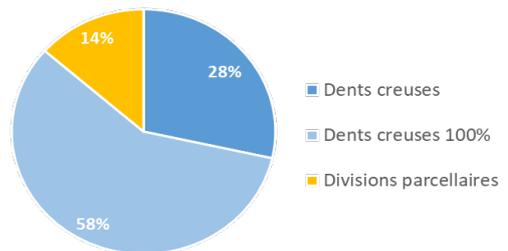


Figure 19 : Répartition des logements réalistes

Au vu de la répartition du potentiel de densification et des pourcentages de mobilisation, c'est logiquement que la part des logements réalistes soit plus élevée au sein des polarités et dans une seconde mesure dans les communes relais.

La part des logements potentiellement réalistes est très majoritairement, pour les polarités et les communes relais, via les dents creuses situées dans des lotissements récents et en cours de commercialisation, respectivement 66% et 60% du potentiel de ces typologies.

La moitié du potentiel des petits bourgs se fait également via des dents creuses, qui elles, ne sont pas localisées spécifiquement dans des lotissements récents.

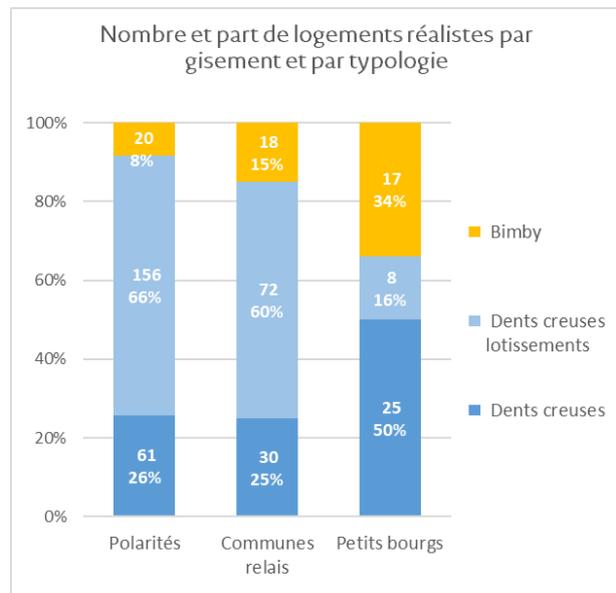


Figure 20 : Répartition des logements réalistes par typologie de communes

Le tableau ci-dessous permet de résumer globalement les résultats du passage du nombre optimal au nombre réaliste de logements, par type de gisement et par type de typologie de communes :

Constructions nouvelles	Polarités		Communes relais		Petits bourgs		TOTAL	
	Nombre optimum de logements	Nombre réaliste de logements	Nombre optimum de logements	Nombre réaliste de logements	Nombre optimum de logements	Nombre réaliste de logements	Nombre optimum de logements	Nombre réaliste de logements
Dents creuses	121	61	85	30	69	25	275	116
Dents creuses lotissements récents	156	156	72	72	8	8	236	236
Divisions parcellaires	77	20	65	18	56	17	198	55
<b>Total</b>	<b>354</b>	<b>237</b>	<b>222</b>	<b>120</b>	<b>133</b>	<b>50</b>	<b>709</b>	<b>407</b>

Figure 21 : Tableau récapitulatif du nombre de logements optimum et réalistes

À cette projection du nombre de logements réalistes, il convient d'ajouter les projets de renouvellement urbain connus afin que l'étude de densification soit complète. Actuellement quatre projets ont été recensés au sein de l'enveloppement urbaine: 50 logements sur le secteur de l'ancienne cave coopérative, 2 logements à Creissan au dessus de La Poste, 4 à Prades-sur-Vernazobre et 8 à Puisserguier à côté du centre médical récemment construit (Place du Millénaire).

Ainsi, il résulte un potentiel de 471 logements mobilisables en réinvestissement urbain à l'échéance du PLUi.

Détail par communes du nombre de logements réalistes :

<b>Dents creuses : nombre de logements réalistes</b>				
	<b>Communes relais</b>	<b>Petits bourgs</b>	<b>Polarité</b>	<b>Total logements</b>
Assignan		4		4
Babeau-Bouldoux		2		2
Capestang			5	5
Cazedarnes	7			7
Cébazan	4			4
Cessenon-sur-Orb			19	19
Creissan	3			3
Cruzy	8			8
Montels		0,4		0
Montouliers		3		3
Pierrerue		5		5
Poilhes		2		2
Prades-sur-Vernazobre		3		3
Puisserguier			15	15
Quarante	8			8
Saint-Chinian			21	21
Villespassans		5		5
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>61</b>	<b>116</b>

<b>Dents creuses lotissements récents : nombre de logements</b>				
	<b>Communes relais</b>	<b>Petits bourgs</b>	<b>Polarité</b>	<b>Total logements</b>
Capestang			99	99
Cazedarnes	20			20
Cébazan	10			10
Cessenon-sur-Orb			21	21
Creissan	5			5
Cruzy	34			34
Puisserguier			5	5
Prades-sur-Vernazobre		8		8
Quarante	3			3
Saint-Chinian			31	31
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>8</b>	<b>156</b>	<b>236</b>

Divisions parcellaires : nombre de logements réalistes				
	Communes relais	Petits bourgs	Polarité	Total logements
Assignan		2		2
Babeau-Bouldoux		1		1
Capestang			4	4
Cazedarnes	2			2
Cébazan	3			3
Cessenon-sur-Orb			5	5
Creissan	4			4
Cruzy	5			5
Montels		1		1
Montouliers		2		2
Pierrerue		5		5
Poilhes		1		1
Prades-sur-Vernazobre		3		3
Puisserguier			8	8
Quarante	4			4
Saint-Chinian			3	3
Villespassans		2		2
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>55</b>

Résumé du nombre de logements réalistes				
	Communes relais	Petits bourgs	Polarité	Total logements
Dents creuses	30	25	61	116
Dents creuses 100%	72	8	156	236
Divisions parcellaires	18	17	20	55
Opérations connues de renouvellement urbain	2	4	58	64
<b>TOTAL</b>	<b>122</b>	<b>54</b>	<b>295</b>	<b>471</b>

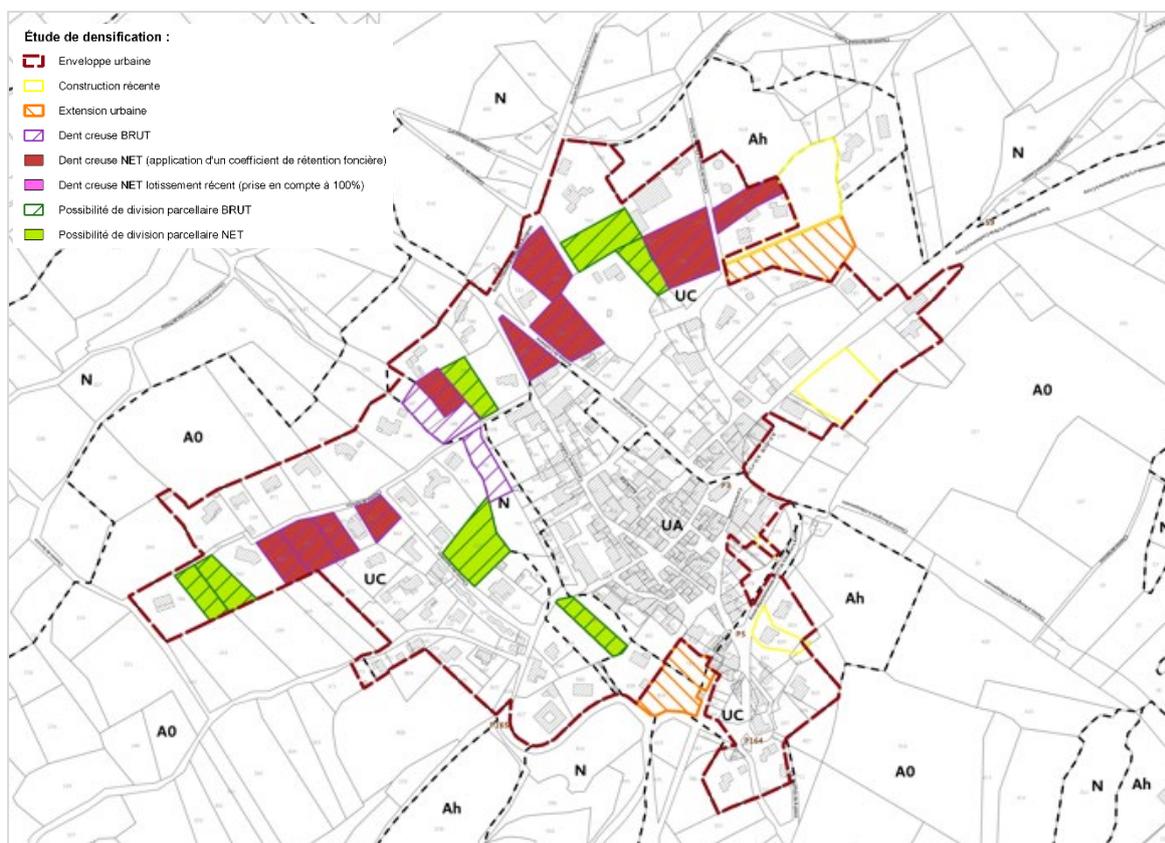
## 4 CARTES D'ÉTUDE PAR COMMUNE

Ci-dessous la légende cartographique de l'étude de densification présentée en suivant par commune. Etant donné que l'étude a été réactualisée jusqu'à l'arrêt de la procédure, le zonage du PLUi était connu et figure sur les cartographie pour repère. Figurent aussi pour information et par souci de transparence les zones en extension par rapport à l'enveloppe urbaine intégrées au projet.

### Étude de densification :

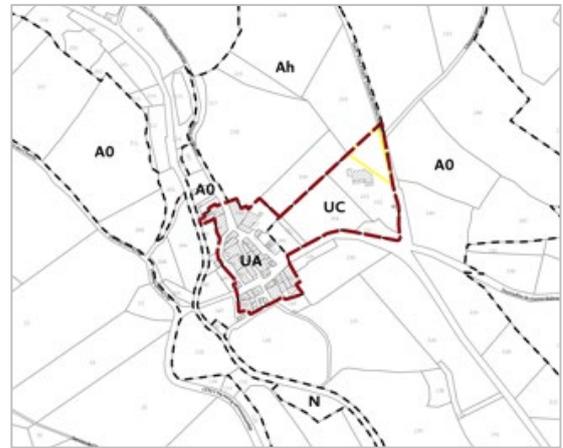
-  Enveloppe urbaine
-  Construction récente
-  Extension urbaine
-  Dent creuse BRUT
-  Dent creuse NET (application d'un coefficient de rétention foncière)
-  Dent creuse NET lotissement récent (prise en compte à 100%)
-  Possibilité de division parcellaire BRUT
-  Possibilité de division parcellaire NET

### 4.1 ASSIGNAN

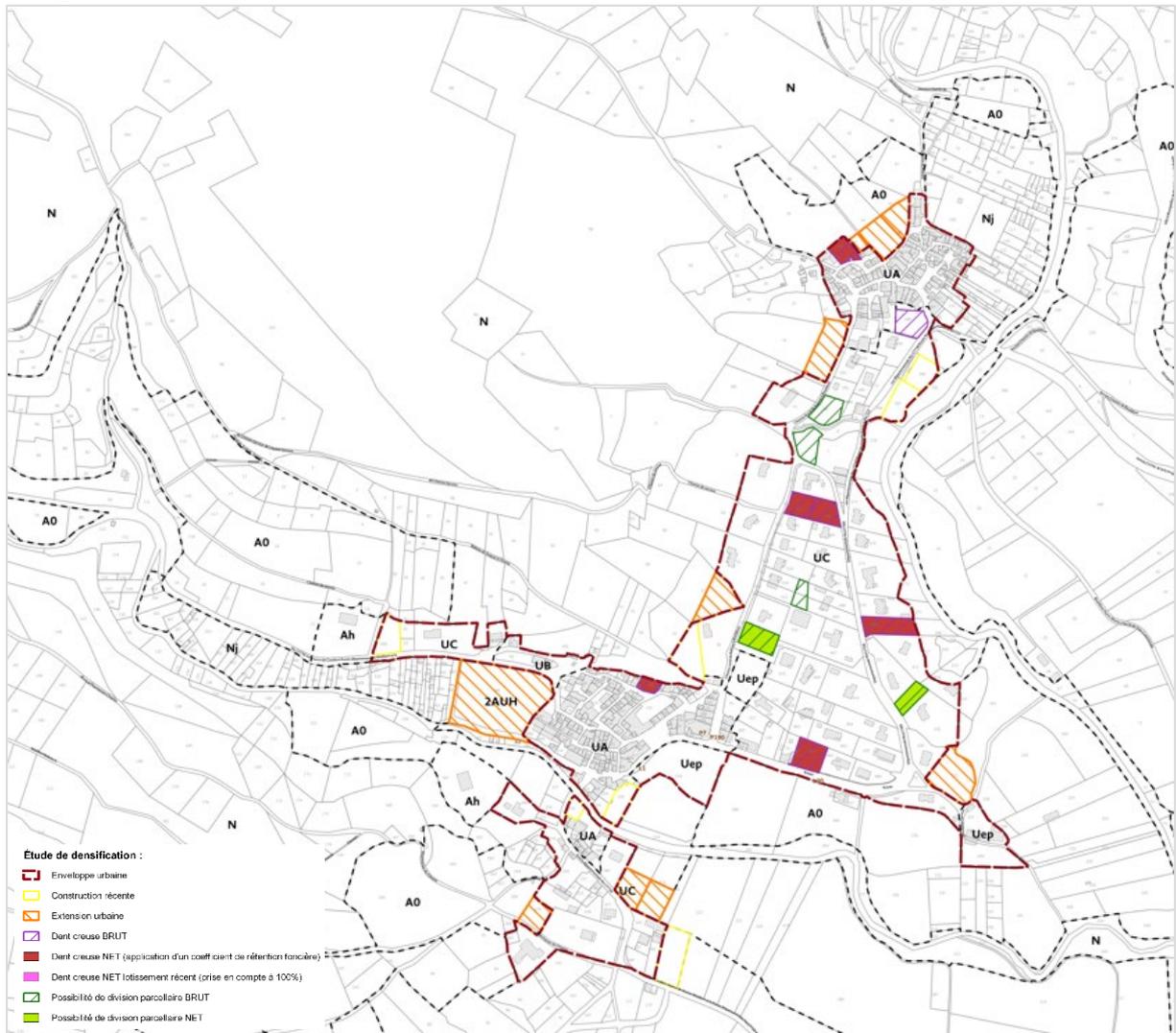


## 4.2 BABEAU-BOULDOUX

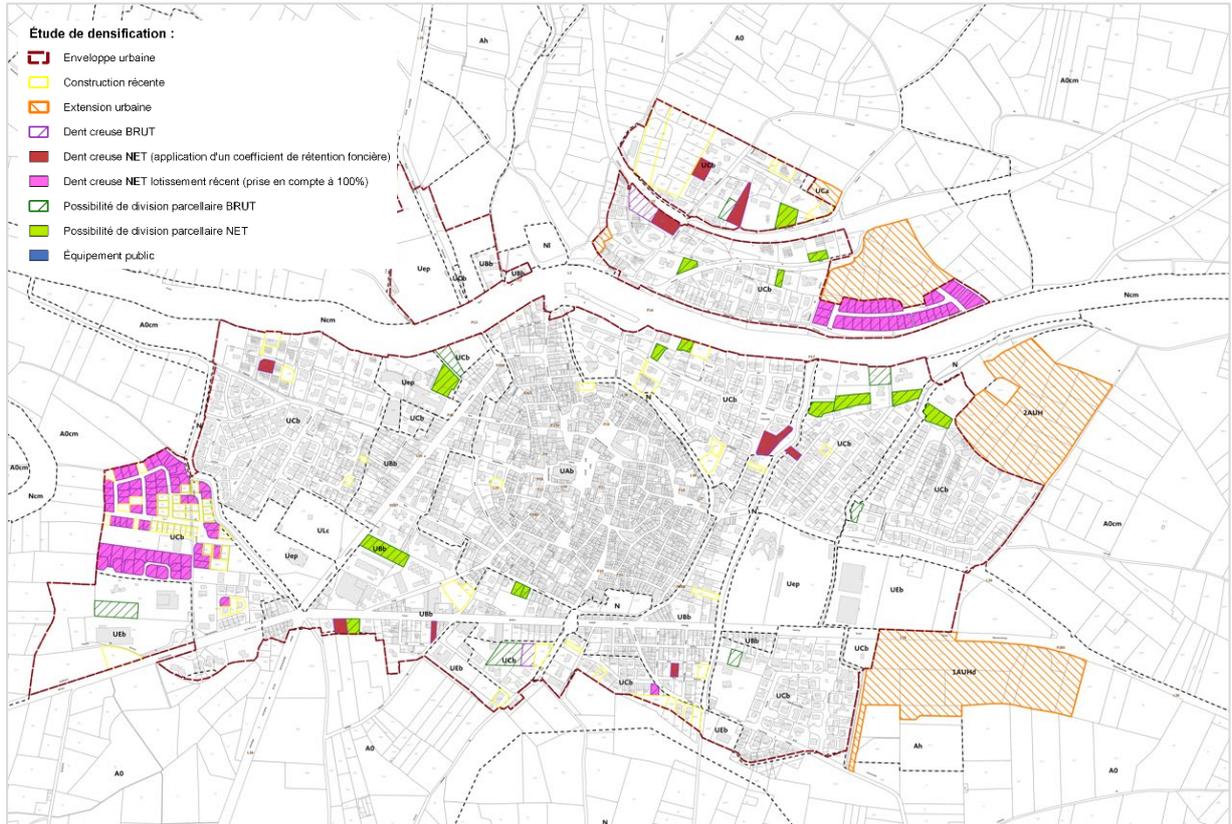
Hameaux



Village



## 4.3 CAPESTANG

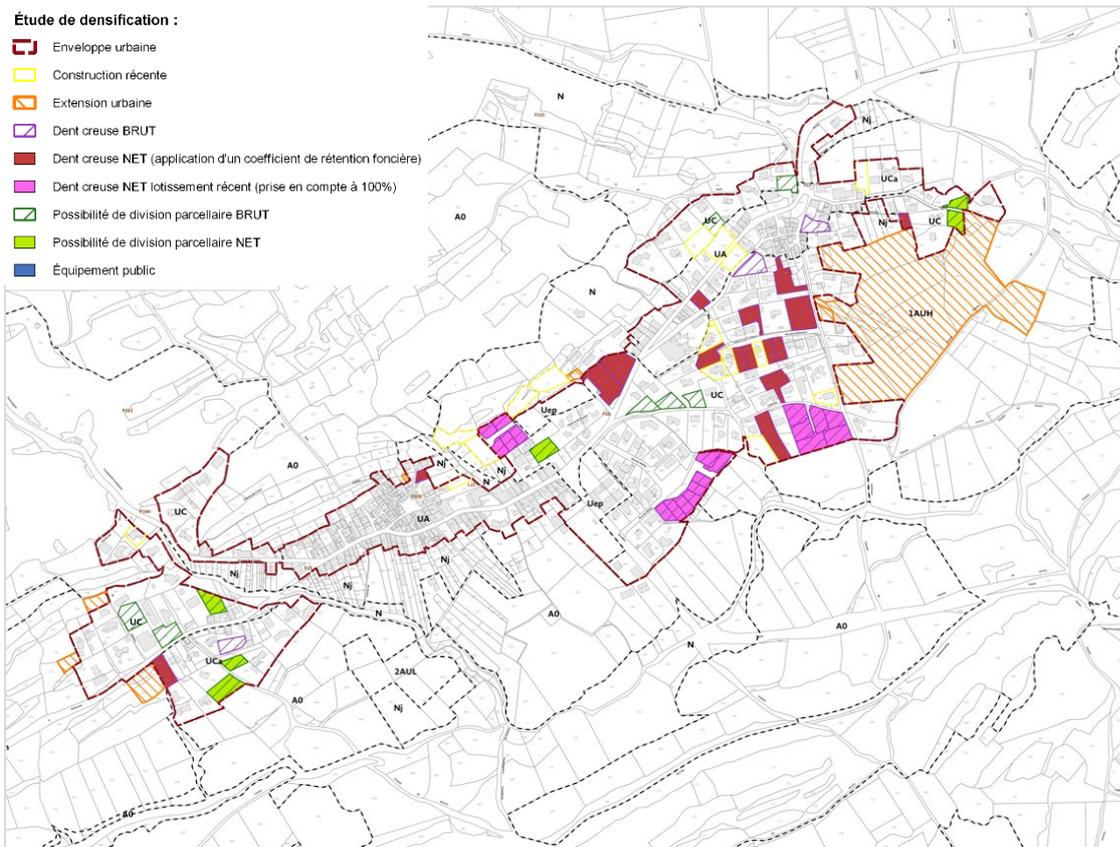


## 4.4 CAZEDARNES

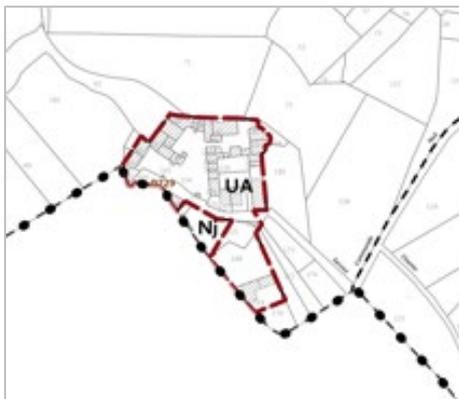
### Village

**Étude de densification :**

-  Enveloppe urbaine
-  Construction récente
-  Extension urbaine
-  Dent creuse BRUT
-  Dent creuse NET (application d'un coefficient de rétention foncière)
-  Dent creuse NET lotissement récent (prise en compte à 100%)
-  Possibilité de division parcellaire BRUT
-  Possibilité de division parcellaire NET
-  Équipement public

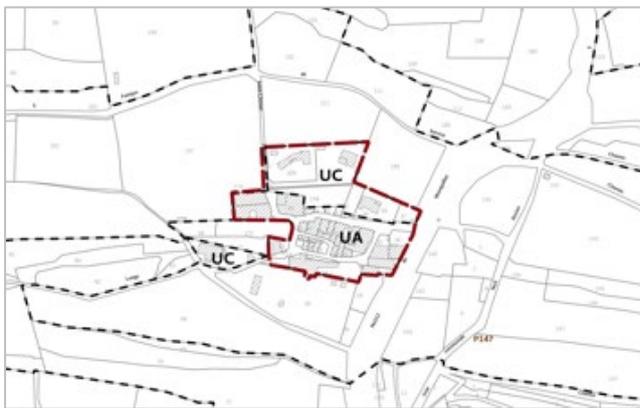
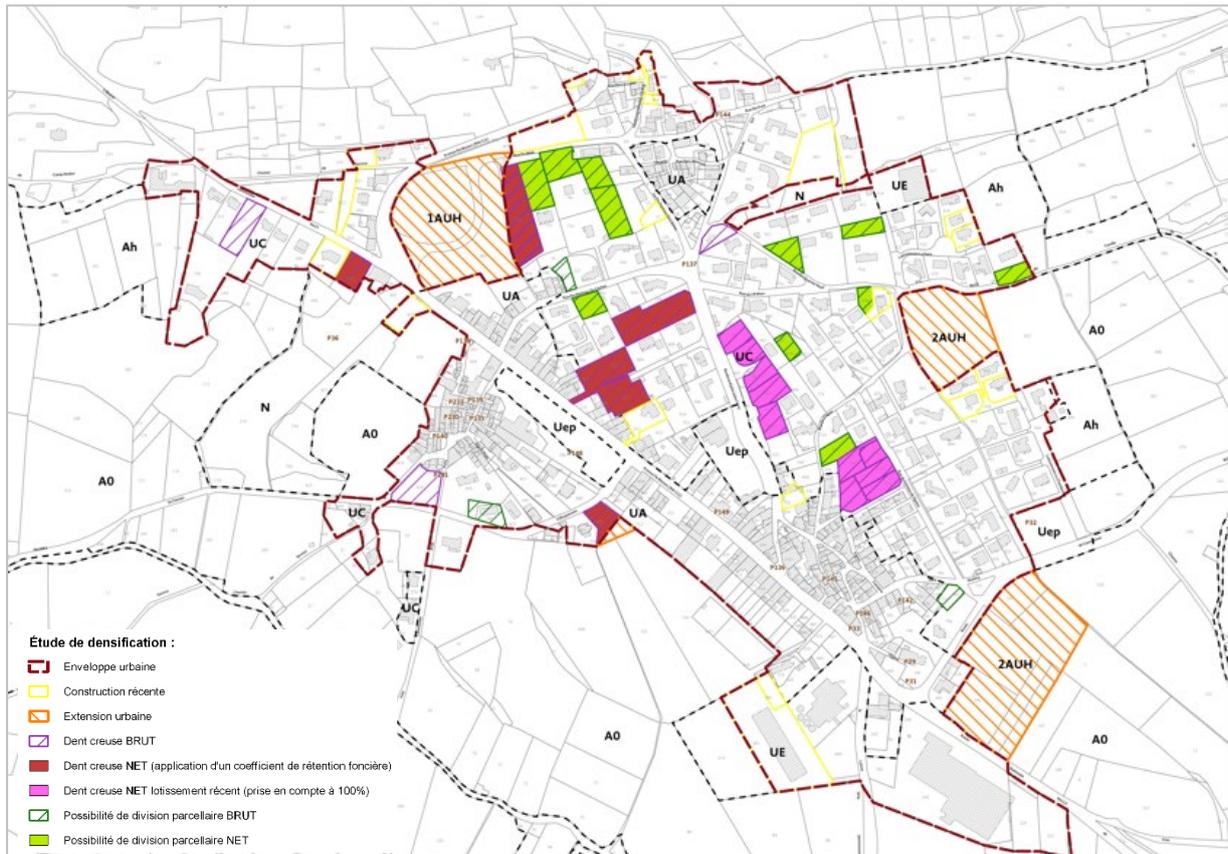


### Foncaude



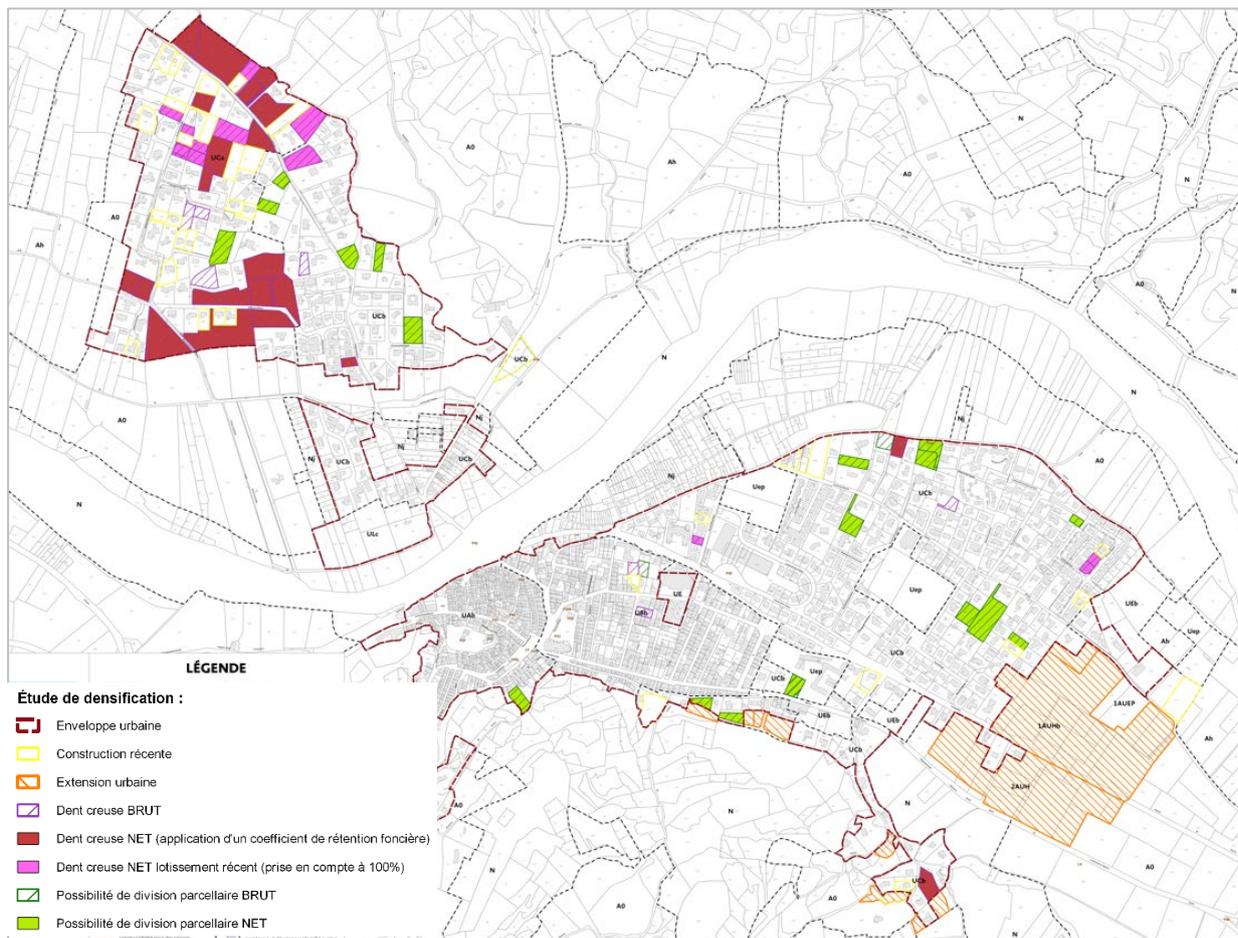
## 4.5 CÉBAZAN

Village

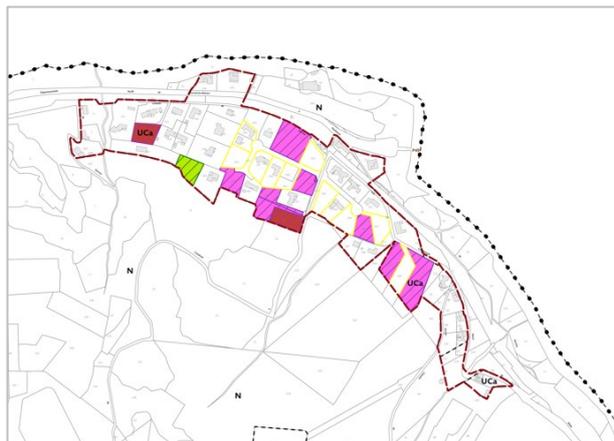
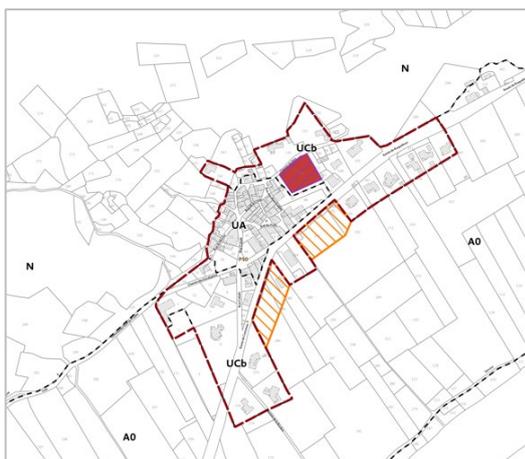


Fontjun

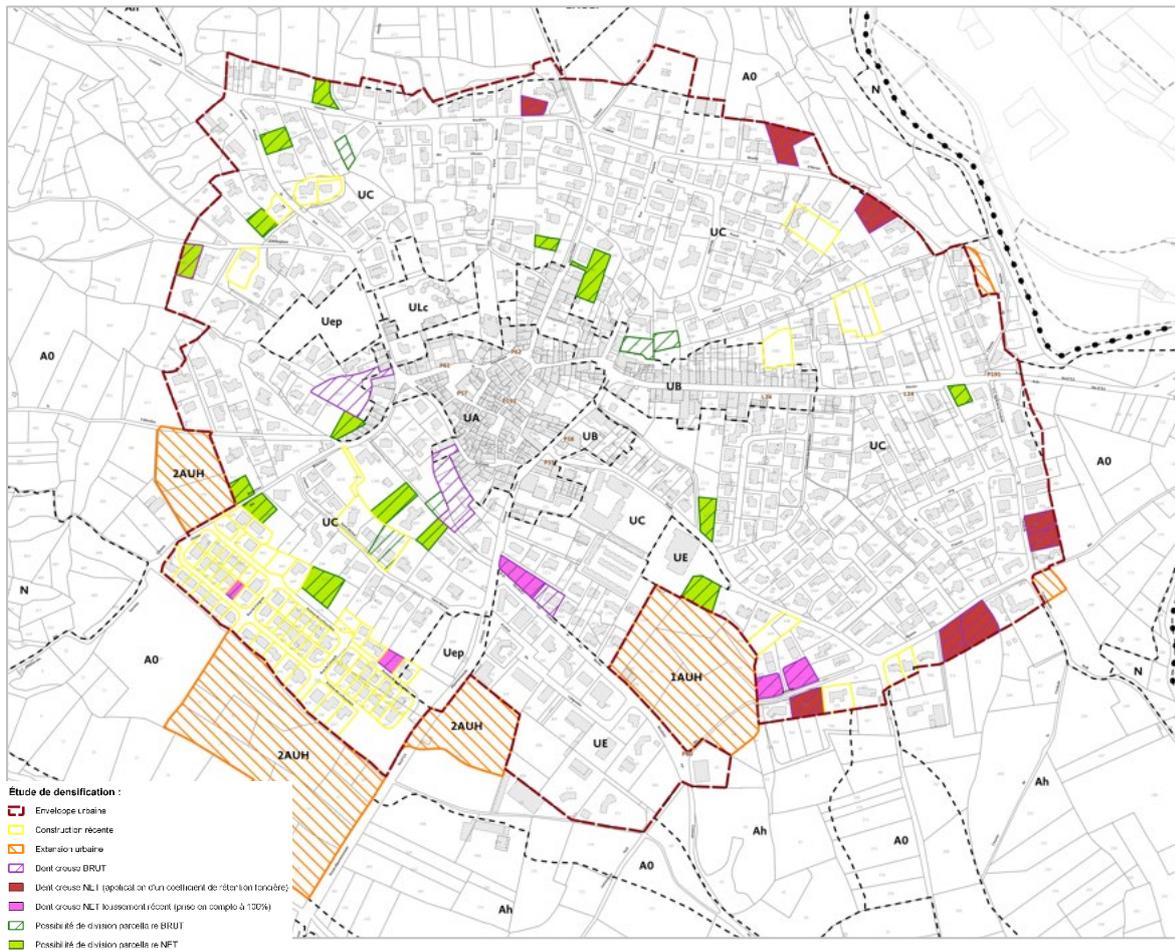
## 4.6 CESSENON-SUR-ORB



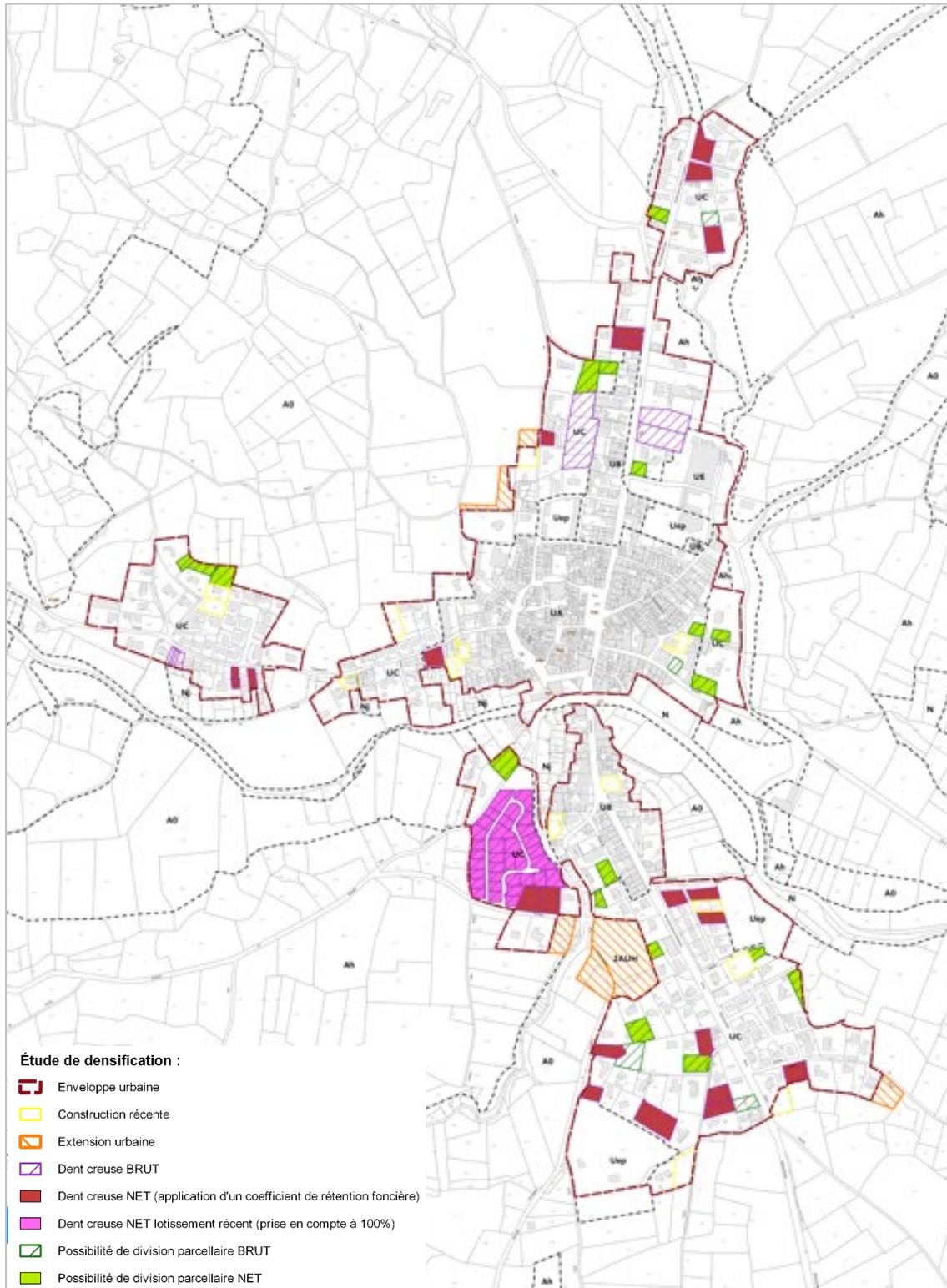
### Hameaux de Lugné et de Réals



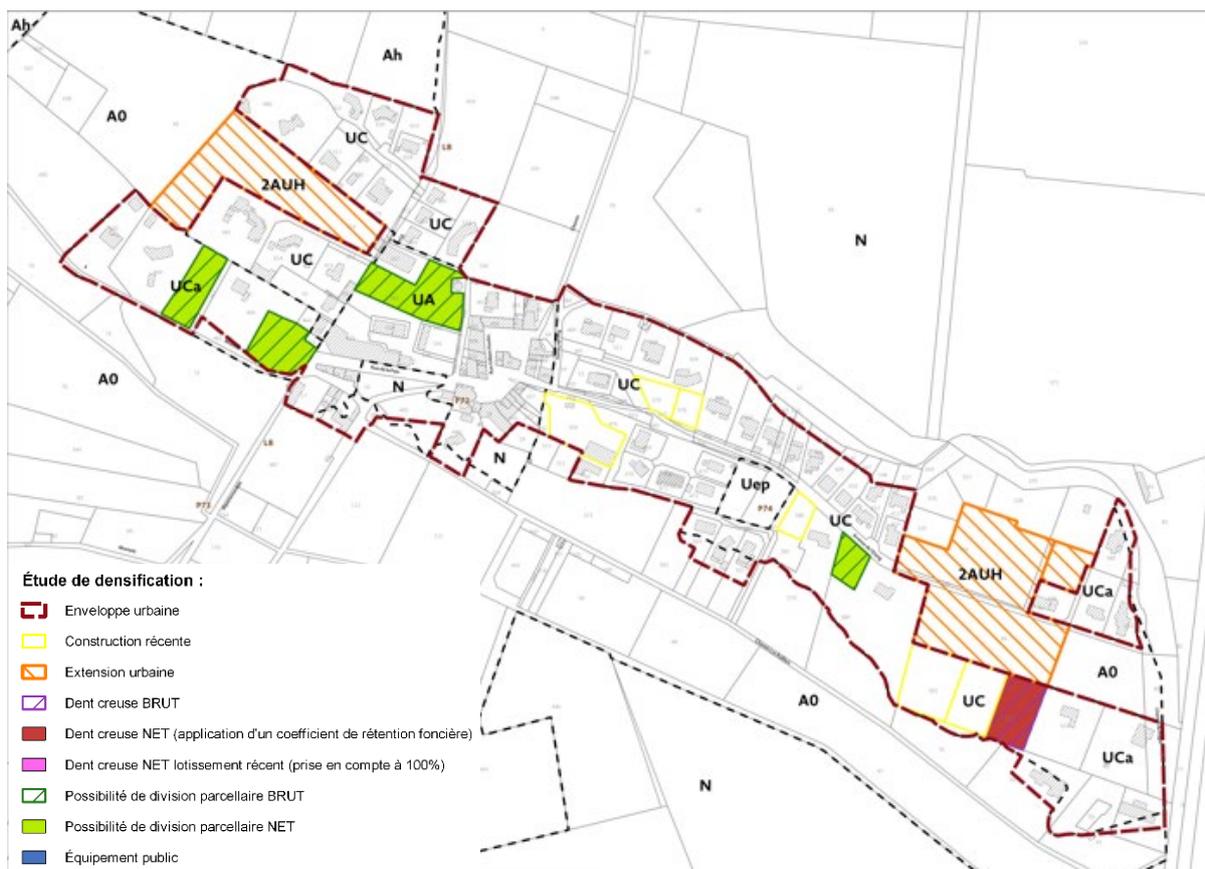
## 4.7 CREISSAN



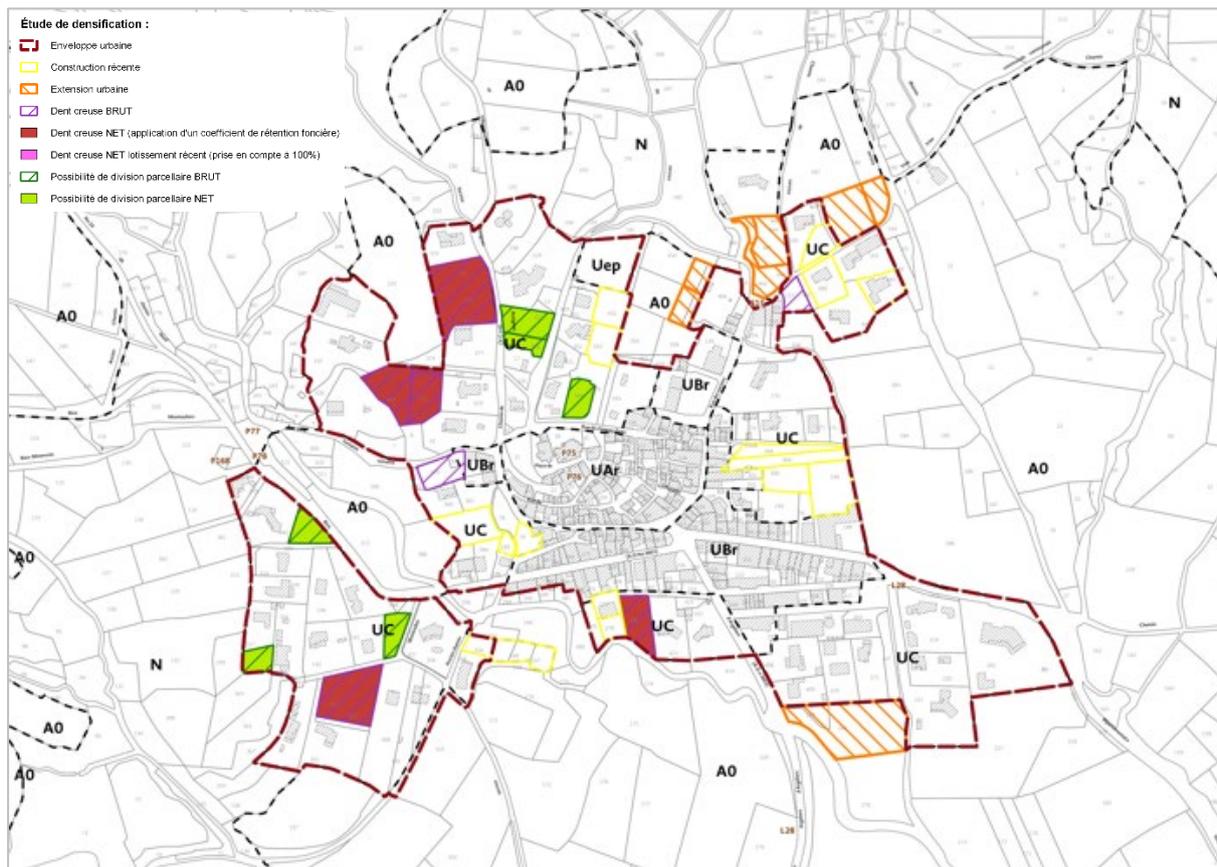
## 4.8 CRUZY



## 4.9 MONTELS



## 4.10 MONTOLIERS



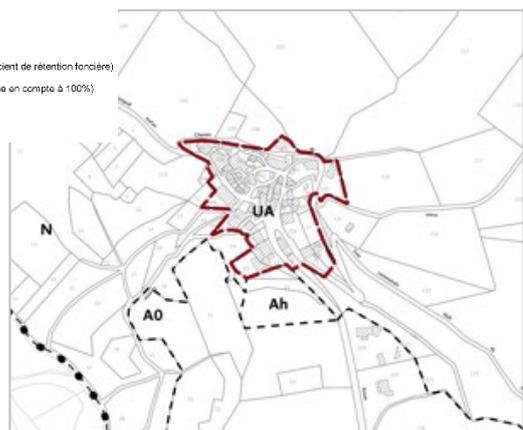
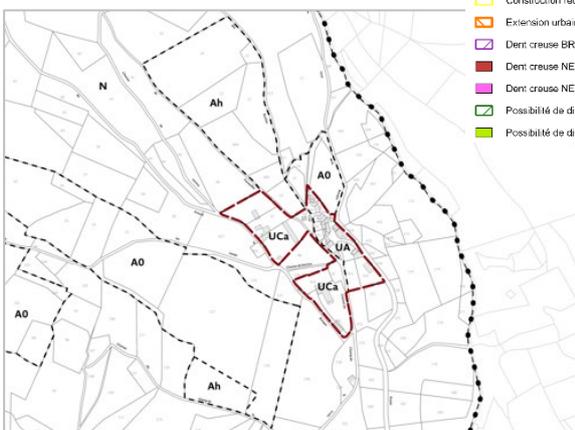
## 4.11 PIERRERUE



### Hameaux

**Étude de densification :**

-  Enveloppe urbaine
-  Construction récente
-  Extension urbaine
-  Dent creuse BRUT
-  Dent creuse NET (application d'un coefficient de rétention foncière)
-  Dent creuse NET lotissement récent (prise en compte à 100%)
-  Possibilité de division parcelaire BRUT
-  Possibilité de division parcelaire NET



## 4.12 POILHES

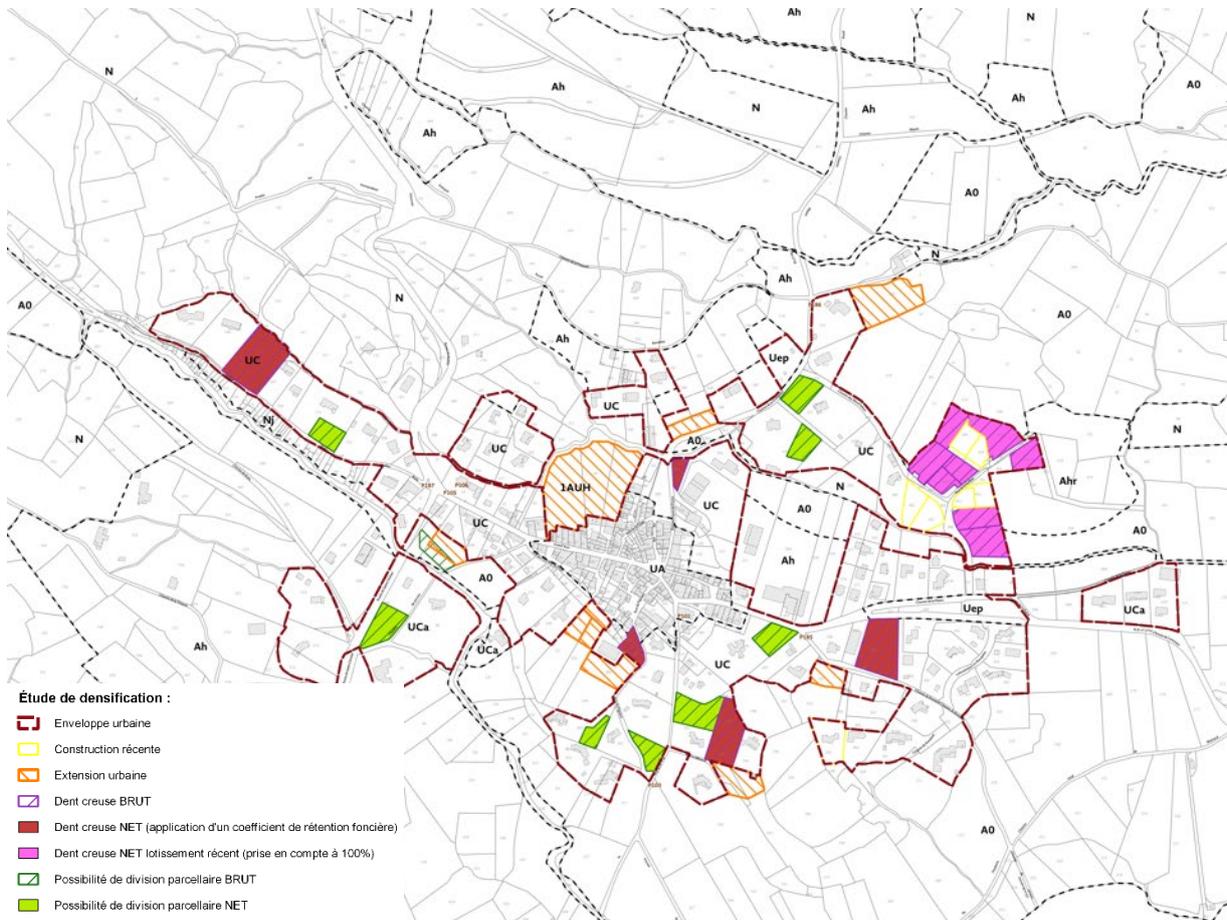


**Étude de densification :**

- Enveloppe urbaine
- Construction récente
- Extension urbaine
- Dent creuse BRUT
- Dent creuse NET (application d'un coefficient de rétention foncière)
- Dent creuse NET lotissement récent (prise en compte à 100%)
- Possibilité de division parcellaire BRUT
- Possibilité de division parcellaire NET

## 4.13 PRADES-SUR-VERNAZOBRE

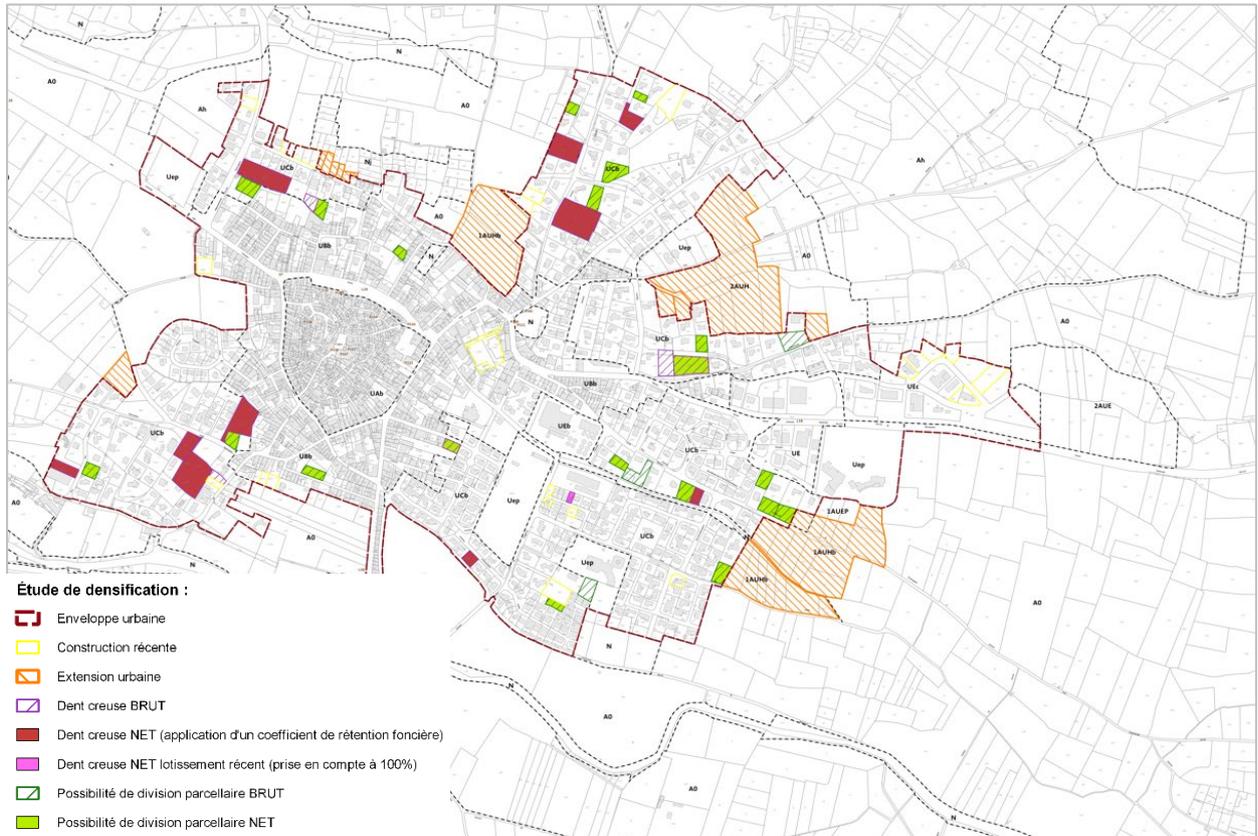
### Village



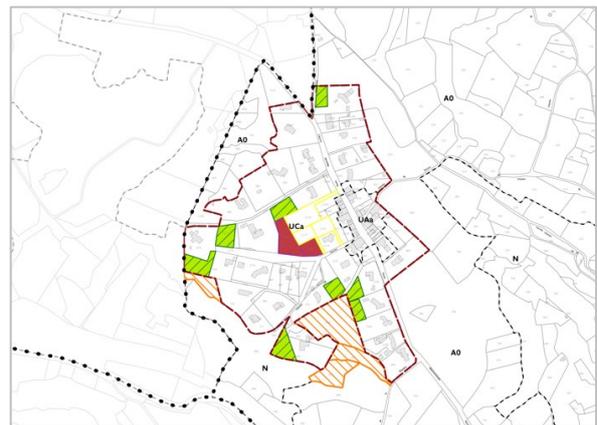
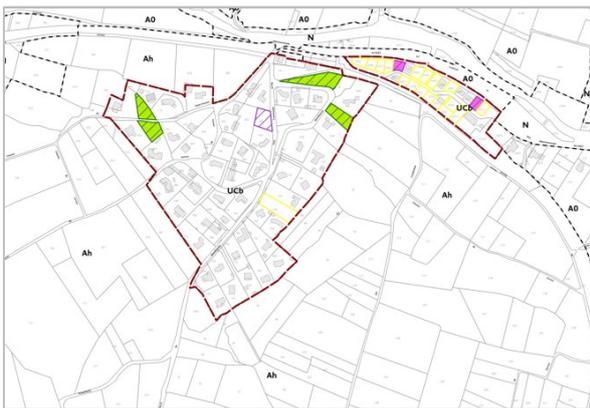
### Hameaux



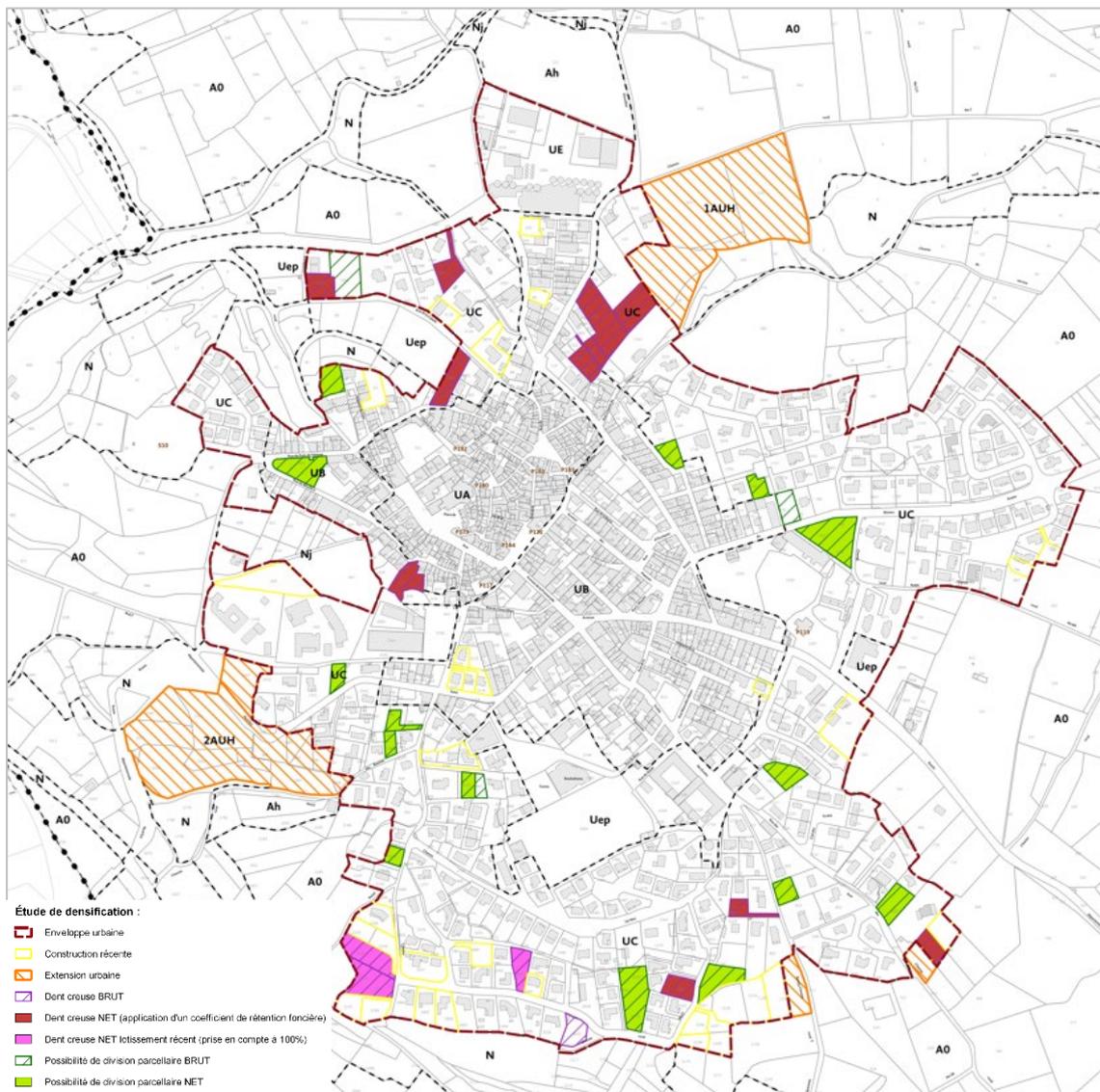
## 4.14 PUISSEGUIER



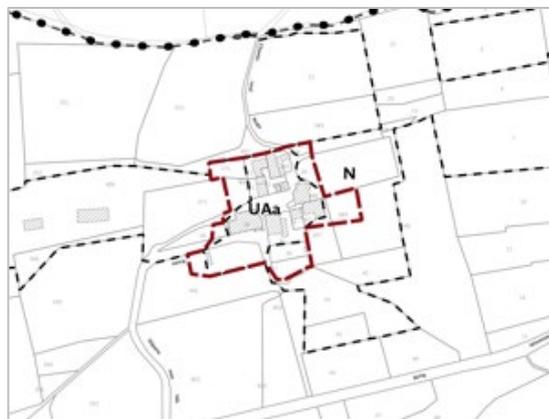
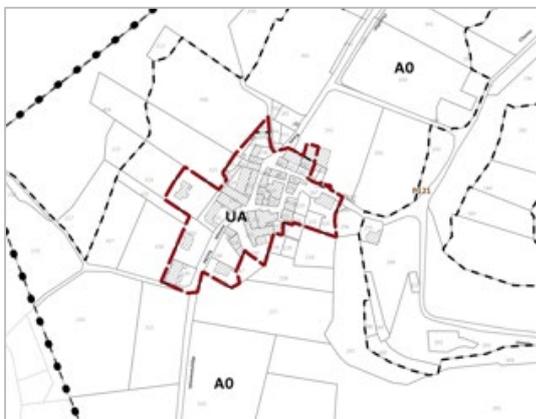
### Hameaux



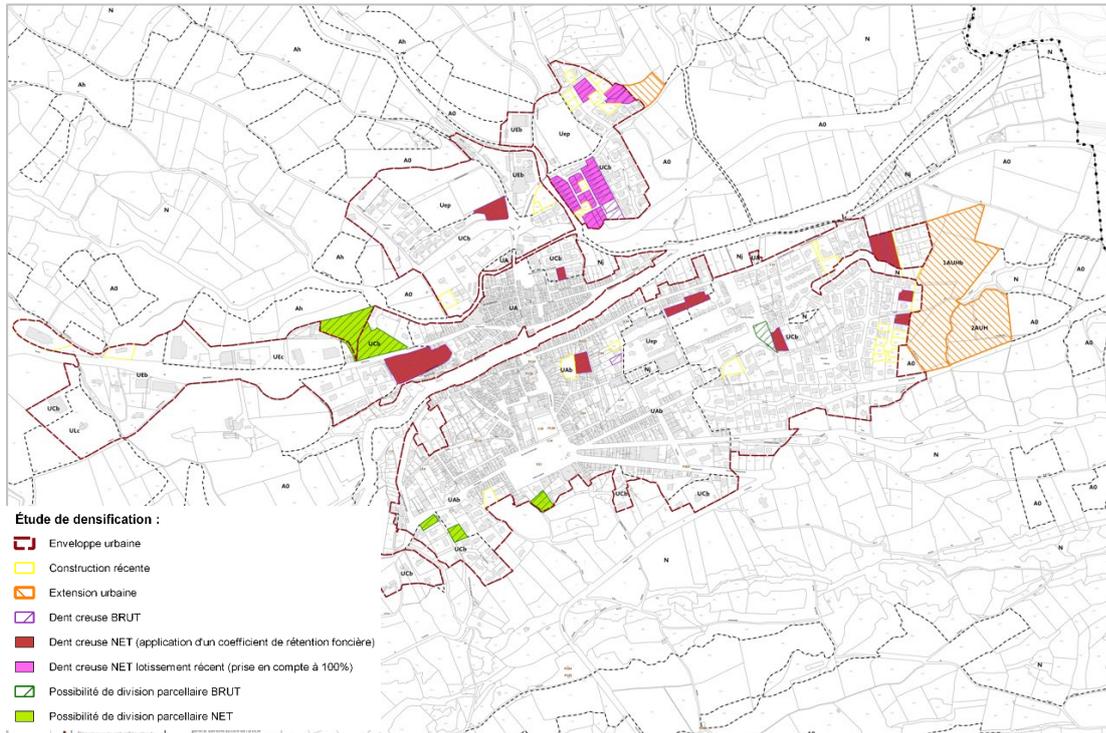
## 4.15 QUARANTE



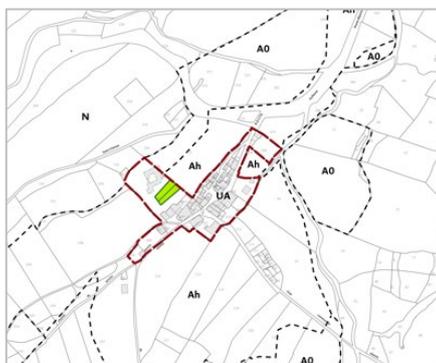
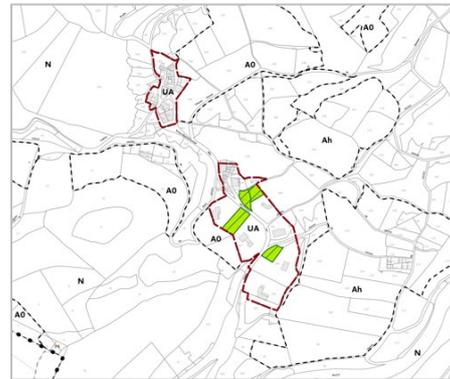
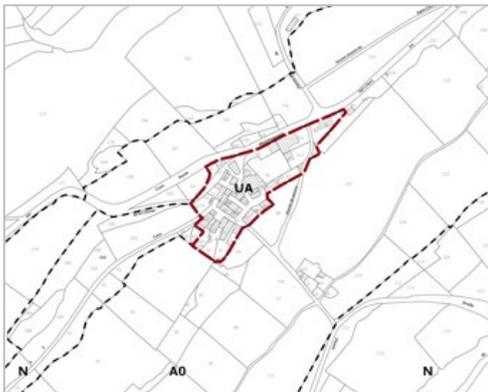
### Hameaux



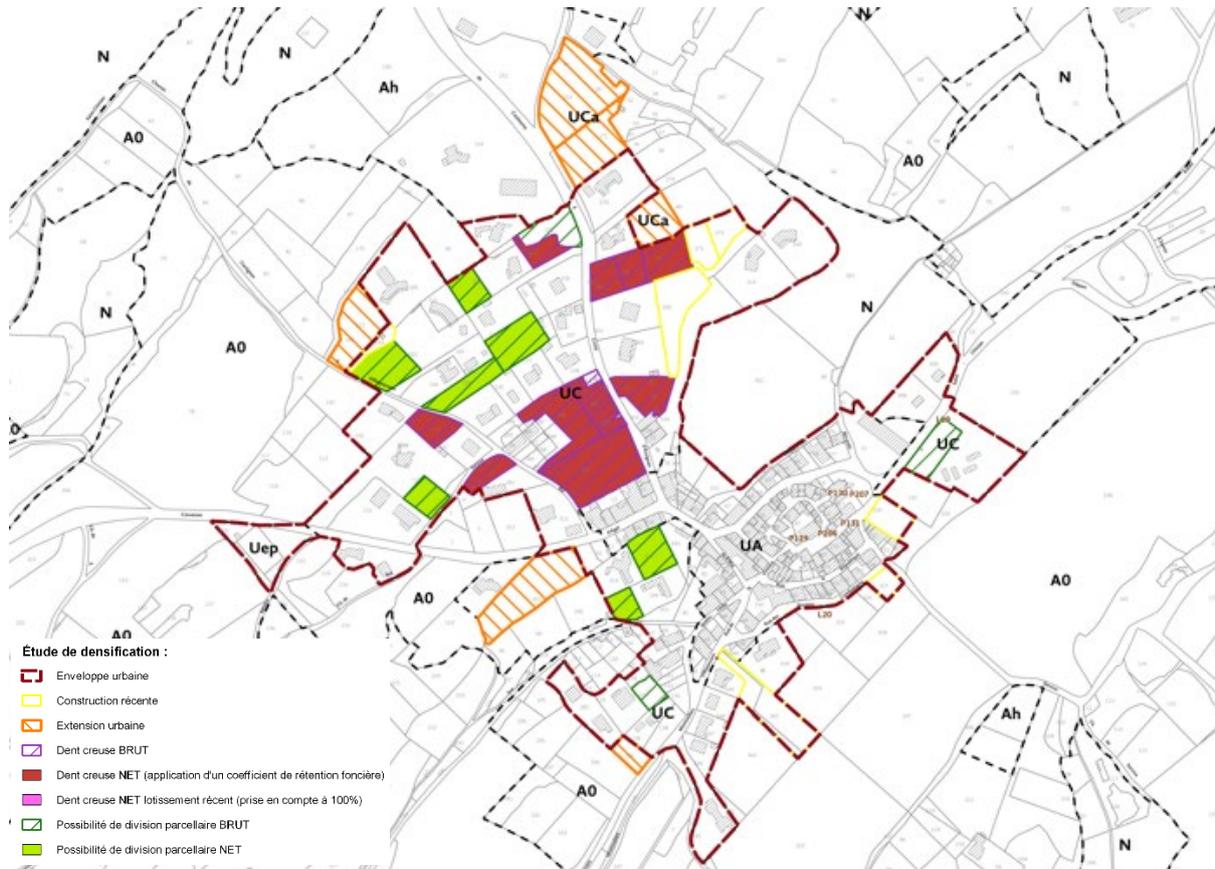
## 4.16 SAINT-CHINIAN



### Hameaux



## 4.17 VILLESPASSANS







## RÉALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



### **Communauté de communes Sud-Hérault**

1 allée du Languedoc  
34620 PUISSESGUIER  
Tél : 04.67.93.89.54- Fax : 04.67.93.73.32  
Email : [accueil@cc-sud-herault.fr](mailto:accueil@cc-sud-herault.fr)

## PARTICIPATION AUX ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



### **Agence d'Urbanisme Catalane**

19, Espace Méditerranée - 6<sup>ème</sup> étage  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 87 75 52- Fax : 04 68 56 49 52  
E-mail : [agence.catalane@aurca.org](mailto:agence.catalane@aurca.org)

**PLUi approuvé le 24 janvier 2023  
Tous droits réservés**