



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 1 : *Rapport de présentation*

Pièce 1.2.3 : *Analyse des capacités de densification de Faugères*

Pièce ajoutée par la modification du PLU.



Modification N° 1 :

- Prescrite par arrêté du Maire du 14 juin 2016
- Approuvée par DCC du

PLU approuvé par DCM du 23 juin 2011

URBAN PROJECTS
Urbanisme Programmation urbaine

URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Les potentiels en dent-creuse dans le tissu urbanisé – vocation habitat

Les terrains identifiés en dent-creuse correspondent à des parcelles équipées dans les lotissements et les tissus urbanisés de la commune mais aussi aux terrains enclavés par l'urbanisation ou dont au moins 50% du périmètre est limitrophe de parcelles construites. Seuls sont repérés les terrains inclus dans une zone U ou AU du PLU. Pour la zone OAUp, s'agissant d'une zone insuffisamment équipée et bloquée, aucun potentiel en dent-creuse n'est identifié. Cela se justifie également au regard de la forte sensibilité paysagère du site et de la forte topographie de la zone qui ne permet pas d'appliquer un ratio de logements par hectare.

Trois méthodes de quantification du potentiel constructible sont utilisées :

- dans les lotissements, les terrains non bâtis sont comptés à l'unité et représentent chacun 1 logement potentiel. On admet aucune division de parcelle en lotissement, et notamment du fait que les terrains ont généralement une superficie comprise entre 700 et 1 000m² ;
- hors lotissement, le nombre de logement est estimé au regard d'une part du tissu environnant et des pratiques sur le territoire, et d'autre part au regard de la complexité de construction du terrain (topographie contrainte, forme de la parcelle peu aménageable, accès difficile...). Selon la taille et la forme des parcelles, un potentiel minimum et maximum est établi afin d'anticiper une plus forte densification des zones bâties ;

- le potentiel de réalisation de logements des grandes parcelles de plus 4 000m² ou 5 000m² et lui mesuré en appliquant une densité 12 logements par hectare correspondant globalement aux tissus bâtis pavillonnaires Faugérais.

Au regard du cadastre de 2020 et d'une actualisation par un travail de terrain complété par les permis de construire accordés par la commune, le potentiel en dent-creuse est relativement faible à Faugères et se concentre essentiellement autour du centre-village.

On distingue également les dents-creuses facilement mobilisables des autres dents creuses dont les capacités en termes d'accès et de topographie sont moins évidentes. Les dents creuses correspondent à de terrains pré-équipés, proches du centre-village et dont la topographie permettent d'envisager une urbanisation à court ou moyen terme. Dans les hameaux de La Caumette et Soumartre, ce potentiel est d'une superficie d'environ 0,25 ha soit environ 3 logements. Dans le village ce potentiel est d'une superficie de 2,3 hectares pour un potentiel d'environ 10 logements.

Au total, les capacités en dents-creuses s'élèvent à 2,58 ha et pour un potentiel d'environ 13 logements.

Les parcelles en sous-densité au regard du potentiel constructible

Les parcelles en « sous-densité » s'apprécient selon différents critères :

- terrain situé en zone U ou AU permettant la construction immédiate à vocation résidentielle ;
- absence d'aménagement particulier (piscine...) qui contraignent un redécoupage foncier aisé et harmonieux ;
- accès facile à la parcelle et à la zone potentiellement constructible après division parcellaire, et notamment au regard de la topographie ;
- pérennité de la qualité de vie du quartier et intégration morphologique possible d'une ou plusieurs nouvelles constructions dans le tissu ;
- intégration paysagère des constructions au regard de la topographie afin de limiter l'impact sur l'environnement.

Au regard de ces critères, les possibilités de densification du tissu urbanisé sur des parcelles déjà construites est peu important à Faugères, notamment en raison :

- de la topographie qui dans certains secteurs est trop contraignante. Ainsi, un terrain de 2 000 m² peut être difficilement divisible en raison d'une forte pente, contrainte à laquelle s'ajoute celles liées aux constructions et aménagements existants ;
- du mode d'assainissement. Dans certaines parties de la commune, comme les hameaux de La Caumette et Soumartre ou encore les secteurs de la gare et de la cave coopérative, les constructions ne sont pas raccordées au réseau public d'assainissement. Ceci impose la réalisation de systèmes

d'assainissement individuel. Afin de mettre en place ces dispositifs et avec une optimisation maximale du terrain (construction à R+1, petite piscine...), il est estimé une surface minimale de 1 000 m² pour une construction à usage d'habitation sans qu'il n'y ait de contrainte topographique et avec une bonne aptitude des sols.

Ainsi, les parcelles identifiées totalisant un foncier proche de 2,5 ha renferment un potentiel de densification maximal de 9 logements.

Pour autant, cela ne présage pas de découpe foncière dans les années à venir, ce d'autant plus que la division parcellaire est inexistante dans la commune sur les cinq dernières années (2012 à 2017) : la commune n'a enregistré aucune déclaration préalable valant division.

Les espaces à potentiel de renouvellement urbain et de mutation

Aucun espace avec un potentiel de mutation et de renouvellement urbain n'a été identifié sur la commune. Il n'existe pas de friche bâtie à Faugères, ni de zone d'activités économiques pouvant éventuellement muter vers un quartier résidentiel.

Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis : secteurs Centre-village et hameaux de la Gare, de la Caumette et de Soumartre

Légende

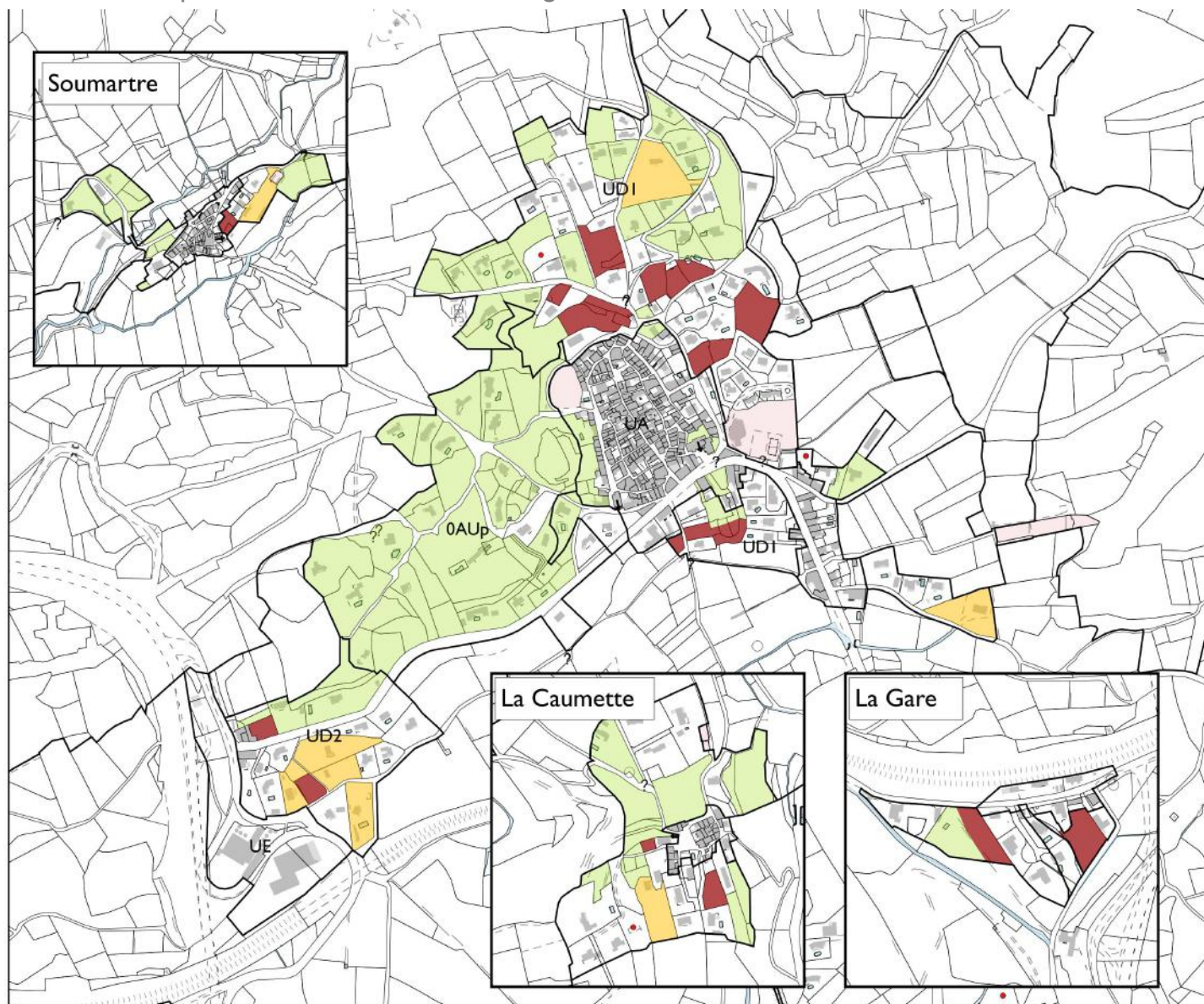
Potentiel de densification

Potentiel urbain

- Dent creuse habitat (hors lotissement)
Superficie : 2,58 ha
- Sous densité habitat
Superficie : 2,58 ha
- Équipement, espace et ouvrage public majeur
- Élément écologique remarquable
- Bâti non cadastré

Zones PLU

- Zonage PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°1 approuvée par DCC le
Modification n°1 prescrite par arrêté du maire du 14 juin 2016
Révision du POS visant sa transformation en PLU approuvée par DCM du
23 juin 2011