



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME MONTBAZIN (34165)

Etude sur le Zero Artificialisation Nette

Phase 1

21 Octobre 2024



- 1. Approche générale et point de méthode**
- 2. Analyse de l'évolution de la consommation foncière selon différentes méthodes de suivi**
- 3. Analyse de capacité de densification des tissus urbains existants**
- 4. Synthèse du plan guide**

1. Approche générale et point de méthode

1.a Approche générale

1.b Méthode de calcul de la consommation foncière

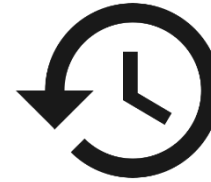
1.c Méthode de calcul de l'artificialisation

1.d Méthode de calcul de la capacité de densification des tissus urbain

1.a Approche générale

3 étapes permettant d'estimer la trajectoire ZAN de la commune

- **Etape 1** : connaître les consommations foncières passées
- **Etape 2** : connaître la capacité de densification urbaine du tissu urbain de Montbazin actuelle
- **Etape 3** : définir le projet de territoire pour actionner les leviers (dans le futur PLU) permettant d'atteindre les souhaits de la commune :
 - Leviers de modération
 - Les leviers d'intensification urbaine
 - Phaser le projet de territoire dans le temps

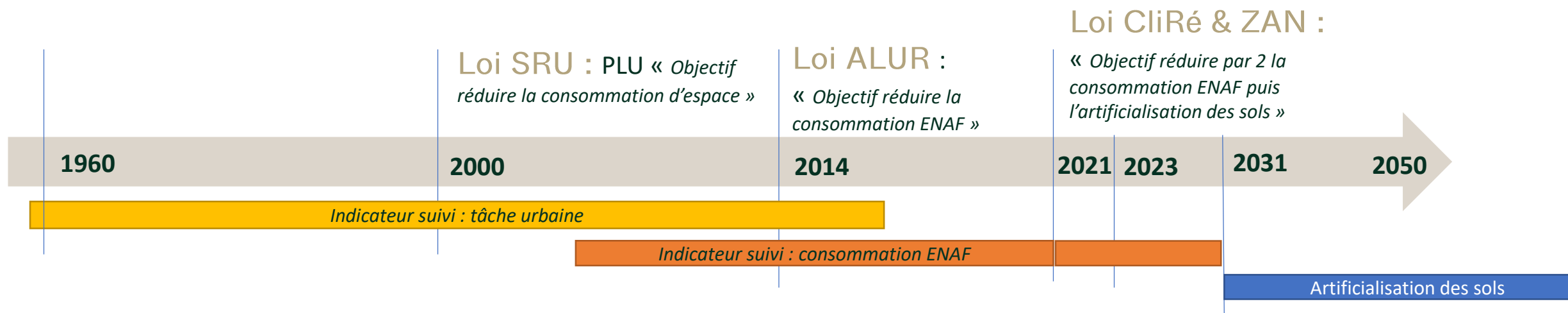


1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



Pour connaître les consommations passées, plusieurs référentiels existent :

- **Référentiel 1** : depuis 1960 : Suivi de la tâche urbaine : *données Ocsol et DREAL : méthode érosion dilatation*
- **Référentiel 2** : depuis 2014 (loi ALUR et Climat et résilience) : suivi de la consommation des ENAF sur la période 2011-2031 : *observatoire de l'artificialisation des sols*
- **Référentiel 3** : donné de référence imposée par le code de l'urbanisme, à partir de 2031 : suivi de l'artificialisation des sols (loi Climat et Résilience et ZAN) : *suivi entre 2021 et au-delà : OCS GE + « Mon diagnostic artificialisation »*

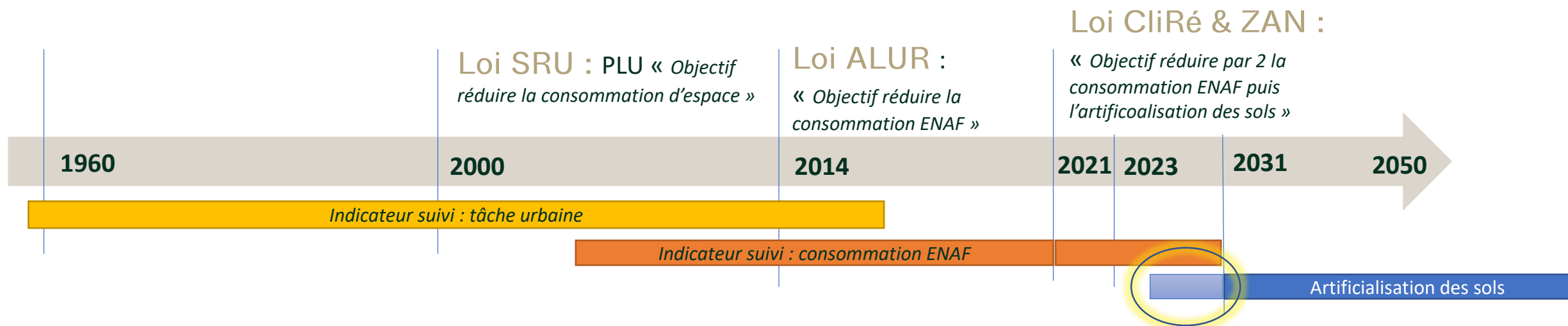


1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



Pour connaître les consommations passées, plusieurs référentiels existent :

- **Référentiel 1** : depuis 1960 : Suivi de la tâche urbaine : *données Ocsol et DREAL : méthode érosion dilatation*
- **Référentiel 2** : depuis 2014 (loi ALUR et Climat et résilience) : suivi de la consommation des ENAF sur la période 2011-2031 : *observatoire de l'artificialisation des sols*
- **Référentiel 3** : donné de référence imposée par le code de l'urbanisme, à partir de 2031 : suivi de l'artificialisation des sols (loi Climat et Résilience et ZAN) : *suivi entre 2021 et au-delà : OCS GE + « Mon diagnostic artificialisation »*



Volonté de Montbazin de l'étudier dès ce PLU

1.b Méthode de calcul de la consommation foncière

Zoom sur le Référentiel 2 : suivi de la consommation des ENAF



Pour répondre aux attentes de la loi, plusieurs périodes sont à analyser :

- **Analyse de la consommation foncière de ces 10 dernières années (I.151-4) :** *Obligation réglementaire dans le cadre du PLU : réduire et faire mieux sur la période d'application du PLU au regard des 10 années qui précèdent le PLU*
⇒ pour cela, il est nécessaire de **définir les enveloppes urbaines** entre **2014** et **2024**
- **Analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 (I151-5) :** *Obligation réglementaire dans le cadre du PLU : diviser au moins par 2 pour la période 2021-2031*
⇒ pour cela, il est nécessaire de définir les **enveloppes urbaines** entre **2011** et **2021**
- **Analyse de la consommation foncière entre 2009 et 2024 (compatibilité SCoT) :** *Obligation réglementaire dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le SCoT : ne pas dépasser les enveloppes allouées à Montbazin jusqu'en 2030*
⇒ pour cela, il est nécessaire de définir les **enveloppes urbaines** entre **2009** (définie au SCoT) et **2024**

Méthode identique utilisée pour le suivi de la consommation entre ces différentes dates :
Comparaison de photos aériennes + différences identifiées sous SIG

Méthode partagée avec les services de la DDTM 34 et SCoT du Bassin de Thau

1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



Fonds utilisés pour établir les enveloppes urbaines aux différentes dates :

- **2009** : enveloppes urbaines définies au SCoT Approuvé en 2009
- **2011** : Fond Ortho PVA 2012 (récupérée sur geoservices.ign.fr)
- **de 2014** : Fond Ortho PVA 2015 (récupérée sur geoservices.ign.fr)
- **de 2021** : Fond Ortho PVA 2021 (récupérée sur geoservices.ign.fr) + Cadastre à jour superposé du 1^{er} Février 2021 (récupéré sur : cadastre.data.gouv.fr/datasets)
- **de 2024** : Fond Ortho PVA 2021 (récupérée sur geoservices.ign.fr) + Cadastre à jour superposé du 1^{er} Janvier 2024 (récupéré sur : cadastre.data.gouv.fr/datasets). Par ailleurs, au besoin, il sera utilisé la vue googleearth avec image satellite de Montbazin actualisée à Septembre 2024.

Nota Bene : au sein des enveloppes urbaines de 2009, 2011, 2014, 2021 et 2024

- Seront seulement considérés les tissus urbains représentant à minima 8 logements/ha
- Seront exclus des enveloppes urbaines les dents creuses d'une surface supérieure à 2500m² ayant une vocation agricole ou naturelle.

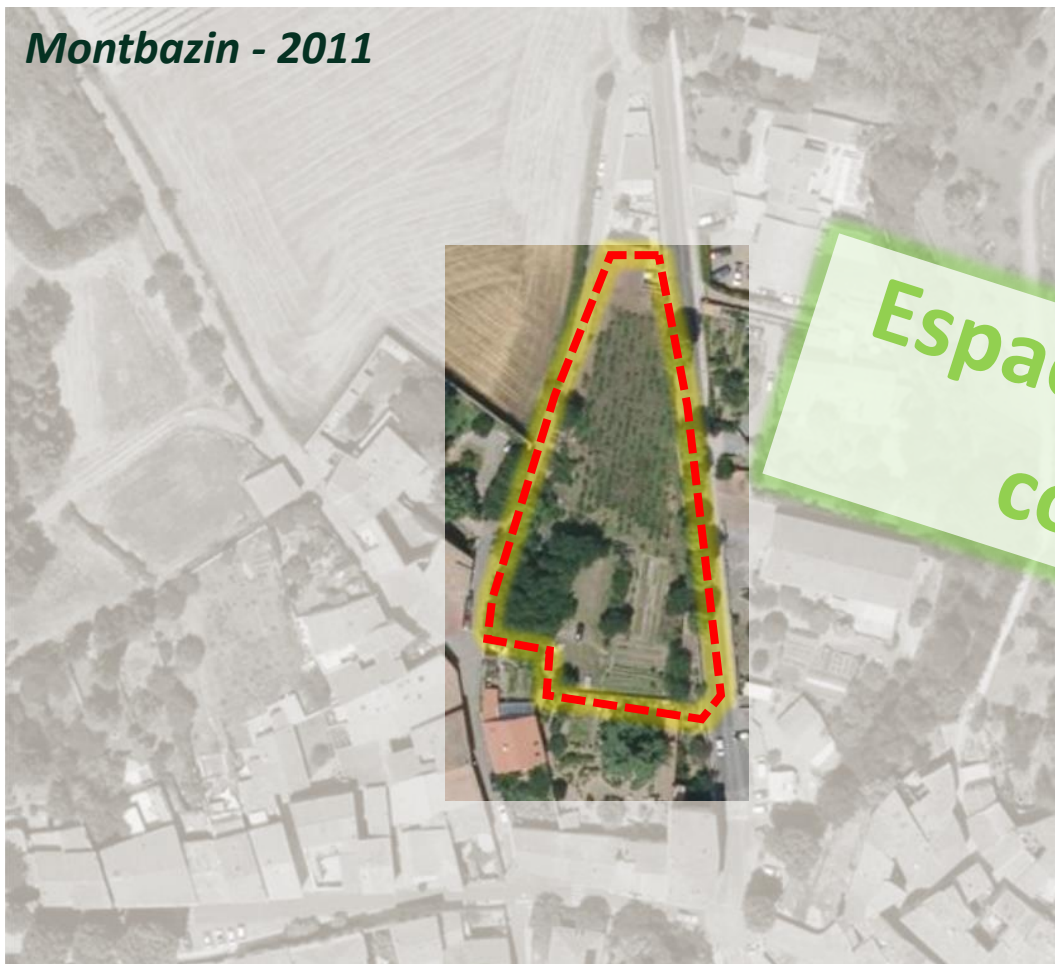
1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



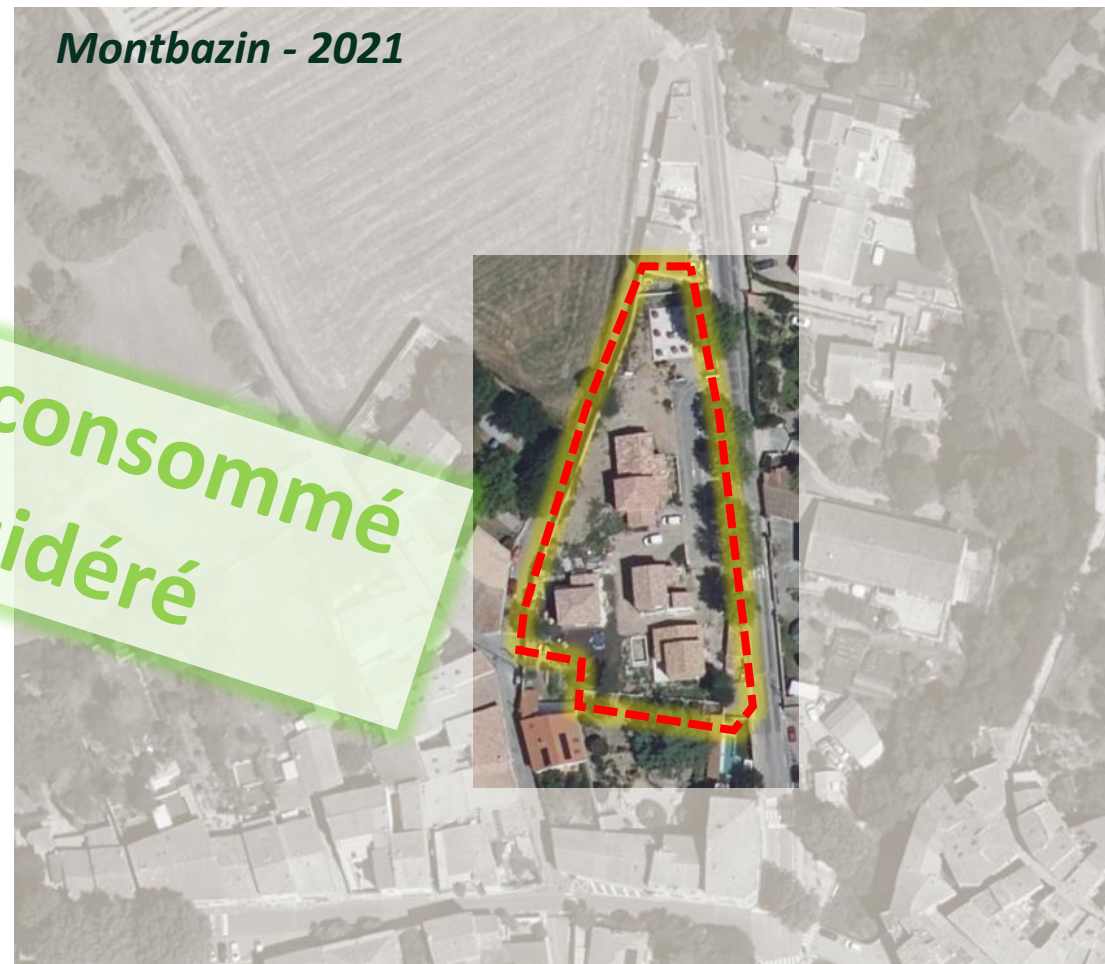
Précisions concernant la méthode retenue d'estimation de la consommation d'espace

Rue Colombier : nouveau quartier en extension de la zone urbaine (zone AU) sur un ancienne exploitation agricole (en activité ou en friche) = **perte du caractère agricole = consommation d'ENAF**

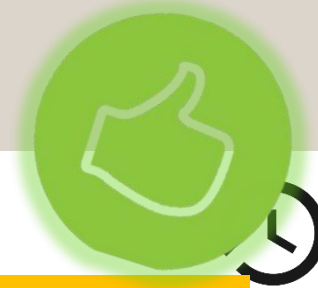
Montbazin - 2011



Montbazin - 2021



1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



Précisions concernant la méthode retenue d'estimation de la consommation d'espace

Chemin de Gelargues : Construction de bâtiment sur des espaces agricoles (zone A) = **perte du caractère d'espace agricole = consommation d'ENAF**

Montbazin - 2011



Espace consommé
considéré

Montbazin - 2021



1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



Précisions concernant la méthode retenue d'estimation de la consommation d'espace

Lotissement Valfalis : **densification** par division foncière d'une parcelle incluse dans l'enveloppe urbaine du village = pas de perte de caractère agricole, naturel ou forestier = pas considéré comme consommation ENAF

Montbazin - 2011



Espace consommé
NON considéré

Montbazin - 2021

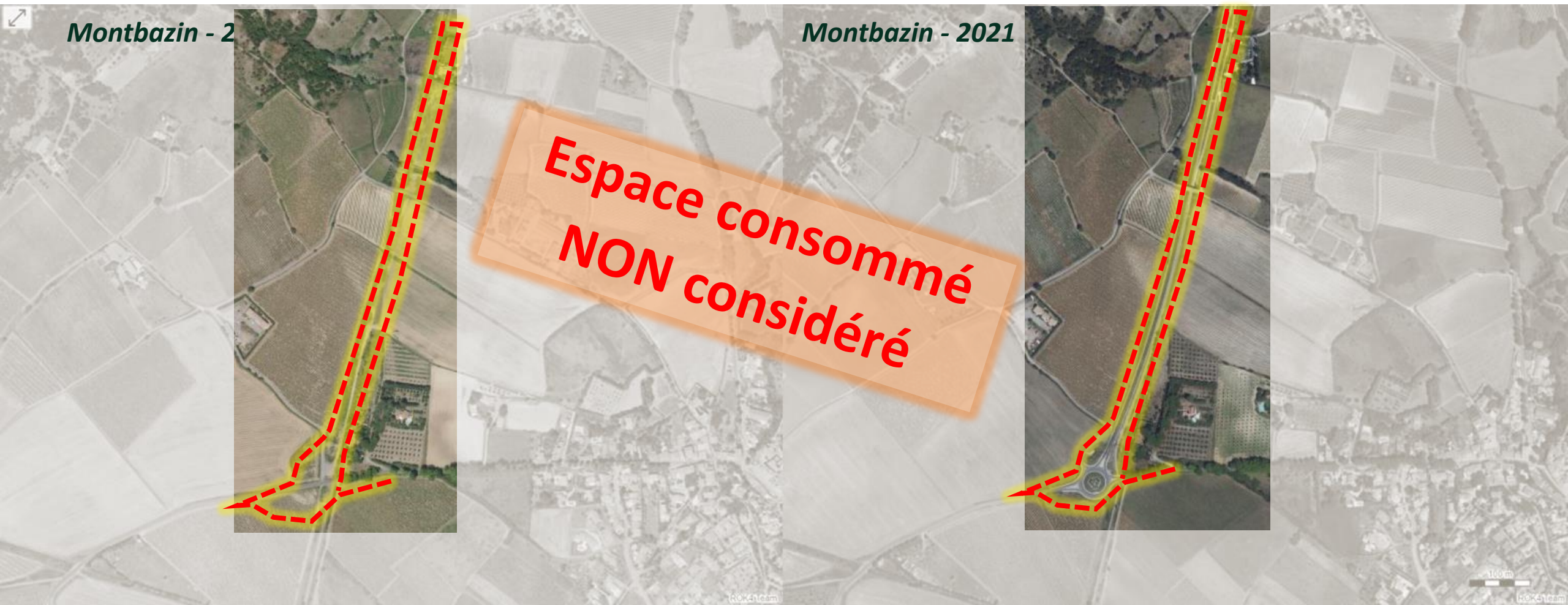


1.b Méthode de calcul de la consommation foncière



Précisions concernant la méthode retenue d'estimation de la consommation d'espace

Route D5 : Réaménagement et **élargissement** de la **route départementale** = **projet d'intérêt départemental** (et non communal) = **non considéré** dans le décompte des ENAF communaux



1.c Méthode de calcul de l'artificialisation des sols

Référentiel 3 : suivi de l'artificialisation des sols 2021-2024 (loi Climat et Résilience et ZAN)



- **Obligatoire à partir de 2031** : analyser l'artificialisation des sols, pour faire 2 fois mieux que la période de références précédentes (2021-2031)
- ⇒ pour cela, il est nécessaire de définir l'état de l'artificialisation à partir de 2021 en s'appuyant sur la nomenclature officielle du code de l'urbanisme

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m2 d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

Nomenclature des espaces artificialisés issue du code de l'urbanisme (art. R.101-1)

1.b Méthode de calcul de l'artificialisation des sols

Référentiel 3 : suivi de l'artificialisation des sols 2021-2024 (loi Climat et Résilience et ZAN)



- **Etat en 2021** : Pour cela, il s'agit d'utiliser la donnée OCS GE 2021, qui est à ce jour la donnée de référence utilisée pour traduire la nomenclature du code de l'urbanisme des espaces artificialisés.

Cette donnée s'appuie sur une matrice définissant les espaces artificiacilés et non artificialisés comme ci-contre :

- **Etat en 2024** : la donnée actualisée de l'OCS GE n'existe pas en 2024. Dans ce cas, il s'agit de repartir de la plus récente (OCS GE 2021), et de l'ajuster au regard des nouvelles zones artificialisées constatées via :
 - Les fichiers fonciers actualisés (de Juillet 2024) permettant de connaître les éléments nouvellement bâtis (de plus de 50m² de surface), et notamment ceux qui se situent sur les espaces non artificialisés de l'OCS GE 2021
 - photo-interprétations sur base aérienne GoogleEarth Septembre 2024, pour connaître les surfaces non bâtis de plus de 2500m² répondant aux catégorie de 2 à 5 de la nomenclature.

		CS1 - Sans végétation					CS2 - Avec végétation							CS2.2 - Végétation non ligneuse	
		CS1.1 - Surfaces anthropisées				CS1.2 - Surfaces naturelles			CS2.1 - Végétation ligneuse						
		CS1.1.1 - Zones imperméables		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sols nus	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Névés et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées			CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses		
CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites	CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères				CS2.1.1.3 - Peuplement mixte						
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture														
	US1.2 - Sylviculture														
	US1.3 - Activités d'extraction														
	US1.4 - Pêche et aquaculture														
US235 - Production secondaire; tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire														
	US3 - Tertiaire														
	US5 - Résidentiel														
US4 - Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1.1 - Routier														
	US4.1 - Réseaux de transport	US4.1.2 - Ferré													
		US4.1.3 - Aérien													
	US4.1.4 - Eau														
	US4.1.5 - Autres réseaux de transport														
	US4.2 - Services de logistique et de stockage														
	US4.3 - Réseaux d'utilité publique														
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition														
	US6.2 - Zones abandonnées														
	US6.3 - Sans usage														
	US6.6 - Usage Inconnu														
		Artificialisé		Non artificialisé											

1.d Méthode de calcul de la capacité de densification des tissus urbains

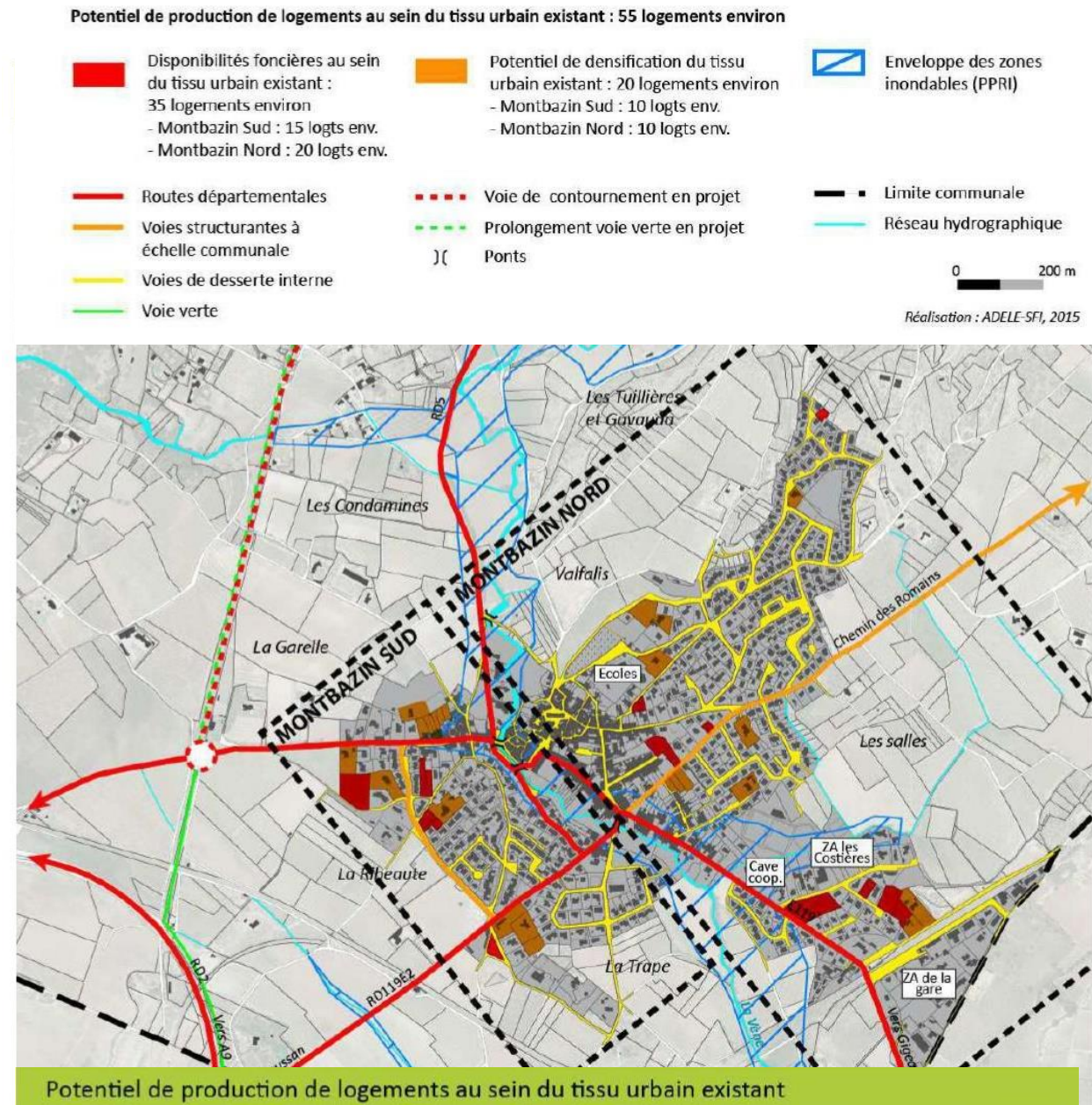
Repartir de la connaissance existante : actualisation du PLU de 2019

Dans le PLU de 2019 étaient déjà identifiés :

- Les dents creuses
- Les divisions foncières potentielles
- Les logements vacants mobilisables
- Les capacités de mutation du tissu urbain (estimées à 0)

Dans le PLU de 2025 seront également considérés, en plus des éléments ci-dessus actualisés :

- La mobilisation des friches abandonnées
- Les capacités issues de la division de bâti existant en plusieurs logements
- L'extension de logement sur la même parcelle (pouvant créer un logement supplémentaire, sans division)
- Le réinvestissement urbain (mutation d'une forme urbaine existante vers une autre, plus dense)



1.d Méthode de calcul de la capacité de densification des tissus urbain

1. Approche quantitative stricte (dans un premier temps), permise grâce aux sources de données existantes :

INSEE / SCoT-PLH /
Diagnostic territorial de
terrain et témoignage
de la commune

Analyse SIG (sur
fichier foncier) /
Diagnostic
territorial / PC
déposés

Analyse SIG (sur base
données IGN) BD
TOPO + cadastre

SIG (sur fichier base
foncier) / Diagnostic
territorial /
témoignage de la
commune

INSEE / SCoT-PLH /
connaissance de la
commune

Définir la capacité résiduelle des espaces du tissu urbain en 2024 à produire du logement

Capacité réactivation friches
et logements vacants

Capacité division
foncière

Capacité logements divisibles

Capacité mutation urbaine

Résidence secondaire vers RP

Dent creuse non artificialisée
(de moins de 2500m² comprise
au sein du tissu urbain)

Extension de bâti existant
(n'entraînant pas de division
foncière)

Analyse SIG (sur base
fichier foncier) /
Diagnostic
territorial / PC
déposé

Analyse SIG (sur base
fichier foncier) /
Diagnostic
territorial

1.d Méthode de calcul de la capacité de densification des tissus urbains



2. Approche qualitative dans un second temps : Toilettage de la base de données au regard de la réalité du terrain



LEVIERS DE MODERATION :

Limites réglementaires / servitudes :

- Secteurs avec de fortes contraintes (zone rouge PPRI, Aléa incendie fort à très fort)
- Secteurs avec des contraintes modérées (zone bleue PPRI, Aléas incendie moyen à faible)
- Secteur d'intérêt patrimonial (périmètre de sauvegarde MH ou zone archéologique)

Limites issues des schémas directeurs :

- Secteurs imperméabilisés soumis aux pressions du ruissellement
- Secteurs non raccordés à l'assainissement collectif

Limites complémentaires :

- TVB&N communale
- Autre secteur d'intérêt - petit patrimoine (mur, bâti, arbre isolé remarquable, couvert boisé d'intérêt, cône de vue...)



Définir la capacité résiduelle des espaces du tissu urbain en 2024 à produire du logement

Capacité réactivation friches et logements vacants

Capacité division foncière

Capacité logements divisibles

Capacité mutation urbaine

Résidence secondaire vers RP

Dent creuse non artificialisée (de moins de 2500m² comprise au sein du tissu urbain)

Extension de bâti existant (n'entraînant pas de division foncière)



LEVIERS D'INTENSIFICATION :

- Secteur préférentiel de densification situé stratégiquement (proximité de polarités, entrées de ville, abords d'arrêts de transports en commun ou de poche de stationnement)
- Secteur non contraint du point de vue hydraulique avec un potentiel d'emprise au sol supplémentaire (état existant vs état permis dans le PLU actuel en vigueur)
- Maîtrise foncière (foncier public)



3. Approche finale : application des pondérations à l'échelle du prochain PLU (horizon 2035) et définition d'une stratégie phasée dans le temps sous forme de plan guide

2.

Analyse de l'évolution de la consommation foncière selon différentes méthodes de suivi

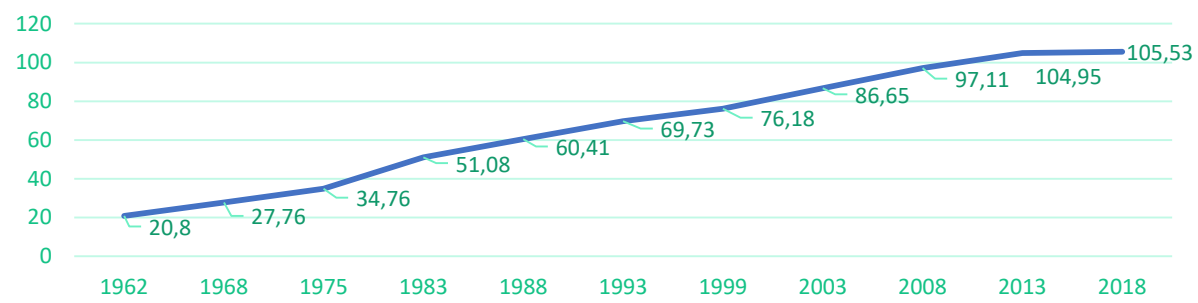


- 2.a Analyse de l'évolution de la tâche urbaine de ces 50 dernières années
- 2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - ENAF
- 2.c Analyse de l'artificialisation des sols

2.a Analyse de l'évolution de la tâche urbaine de ces 50 dernières années (données DREAL)

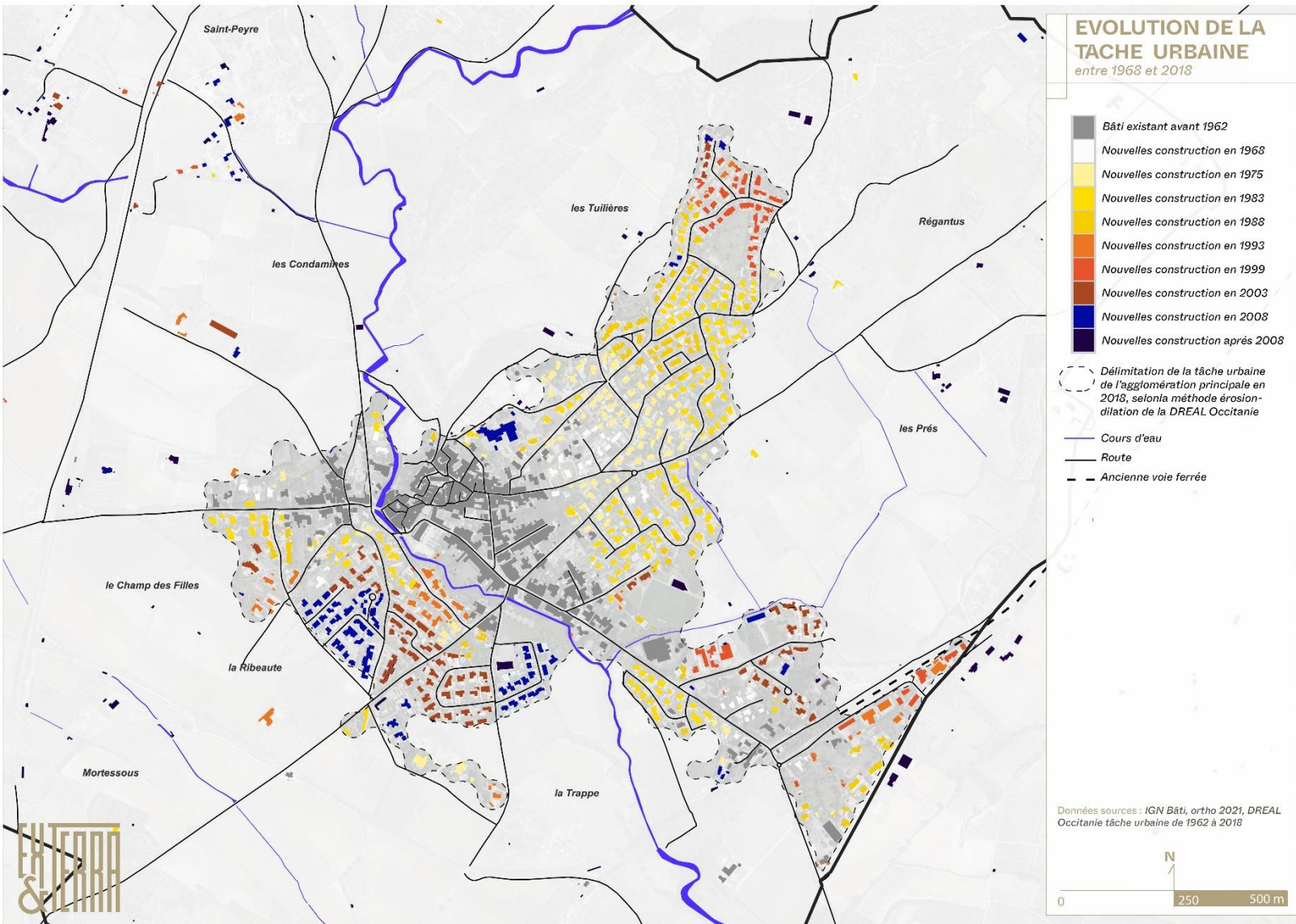


Evolution de la tâche urbaine en hectare (selon les données DREAL Occitanie sur la tâche urbaine entre 1962 et 2018)

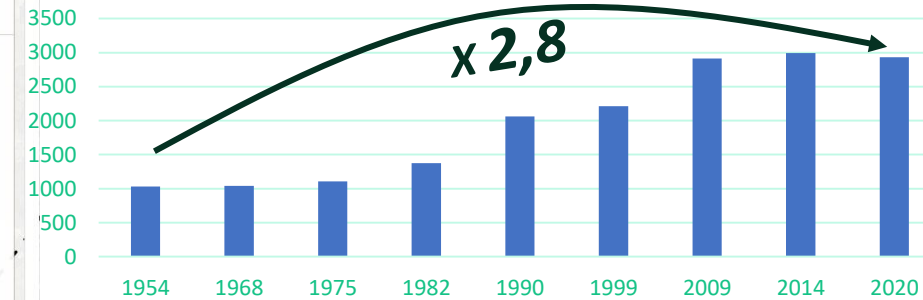


Entre 1960 et 2020, la surface urbanisée a été multipliée par 5

2.a Analyse de l'évolution de la tâche urbaine de ces 50 dernières années (Données DREAL)

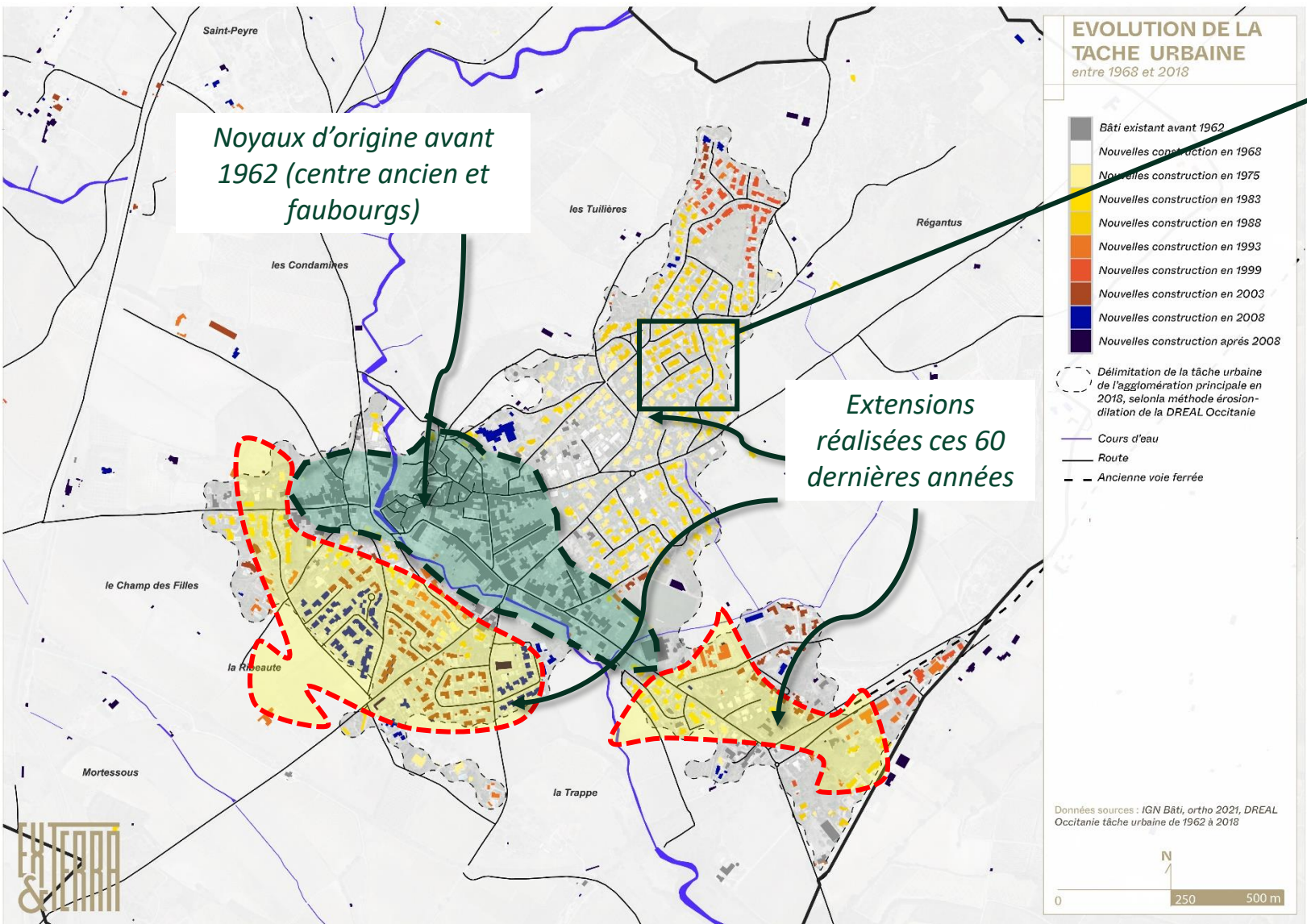


Croissance démographique de Montbazin (INSEE)



Entre 1960 et 2020, la surface urbanisée a évolué quasiment 2 fois plus vite que la population

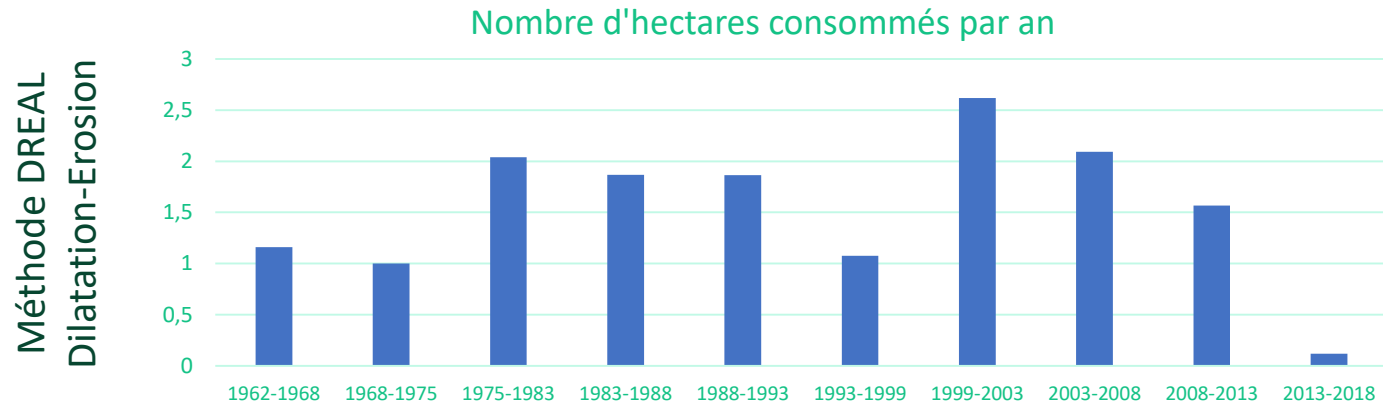
2.a Analyse de l'évolution de la tâche urbaine de ces 50 dernières années (Données DREAL)



Une généralisation du modèle de maisons individuelles sur des parcelles de plus de 400 m² pensées au travers de l'accessibilité véhiculée (généralisée au cours de ces 60 dernières années)

Une offre aujourd'hui dominante et surreprésentée sur le territoire communal :
80 % de maisons sur Montbazin composé de 4,6 pièces en moyenne
92% des foyers équipés d'au moins une voiture

2.a Analyse de l'évolution de la tâche urbaine de ces 50 dernières années (Données DREAL)

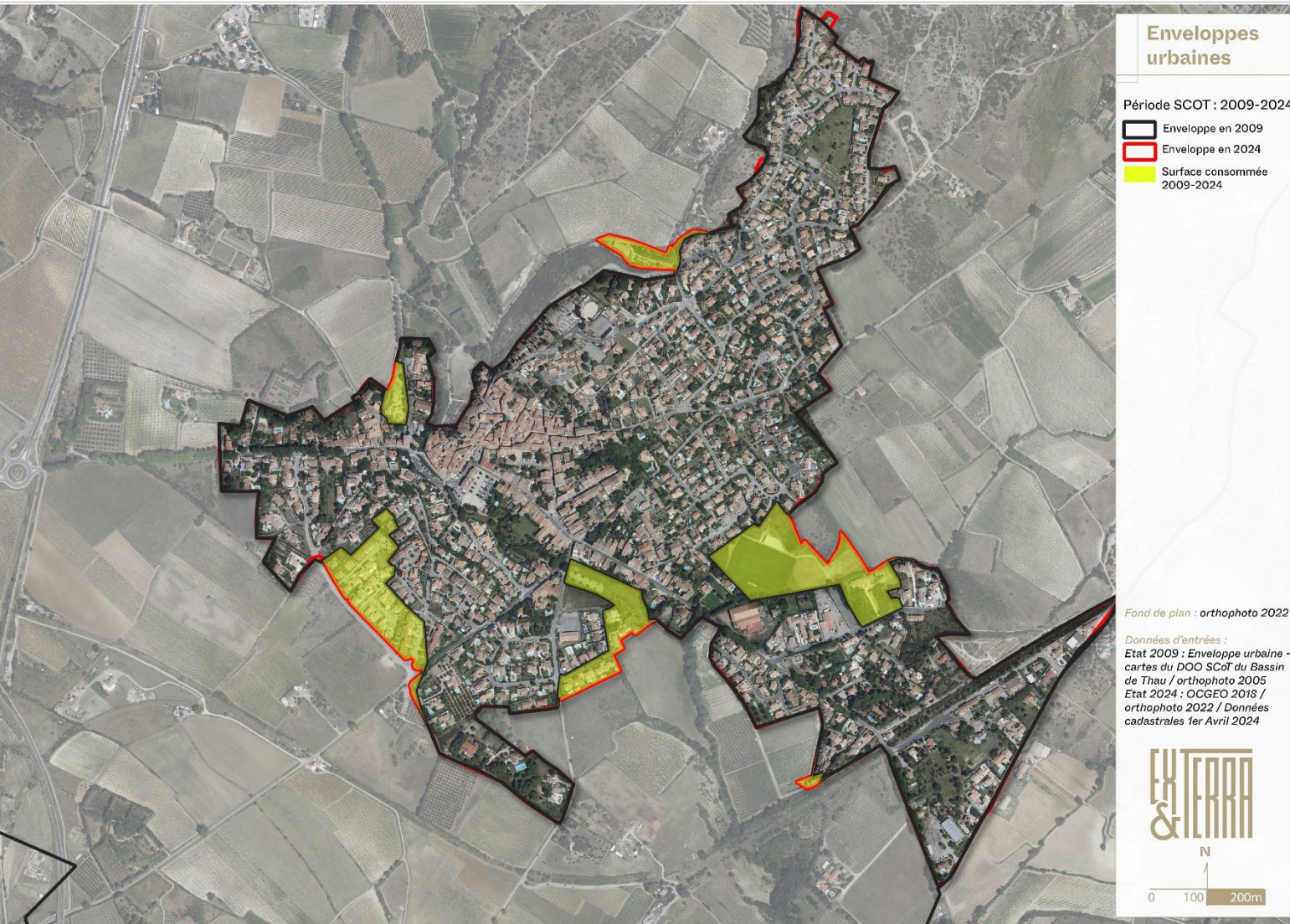


Une consommation qui s'est drastiquement réduite depuis 2013

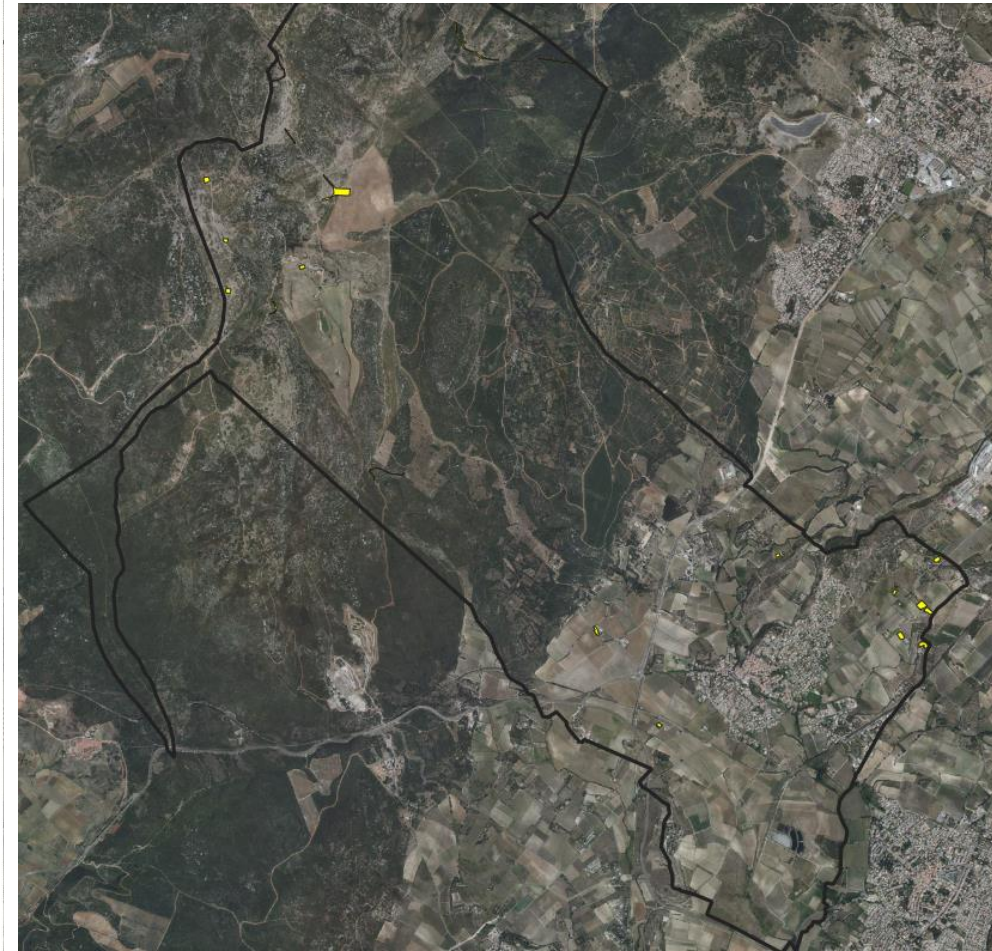
2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – ENAF (comparaison orthophoto)

Indicateur 1 : Espaces ENAF consommés entre 2009-2024 :

13,6 ha dont 8,5 ha en extension de la zone U et 5,1 ha au sein des espaces agricoles et naturels



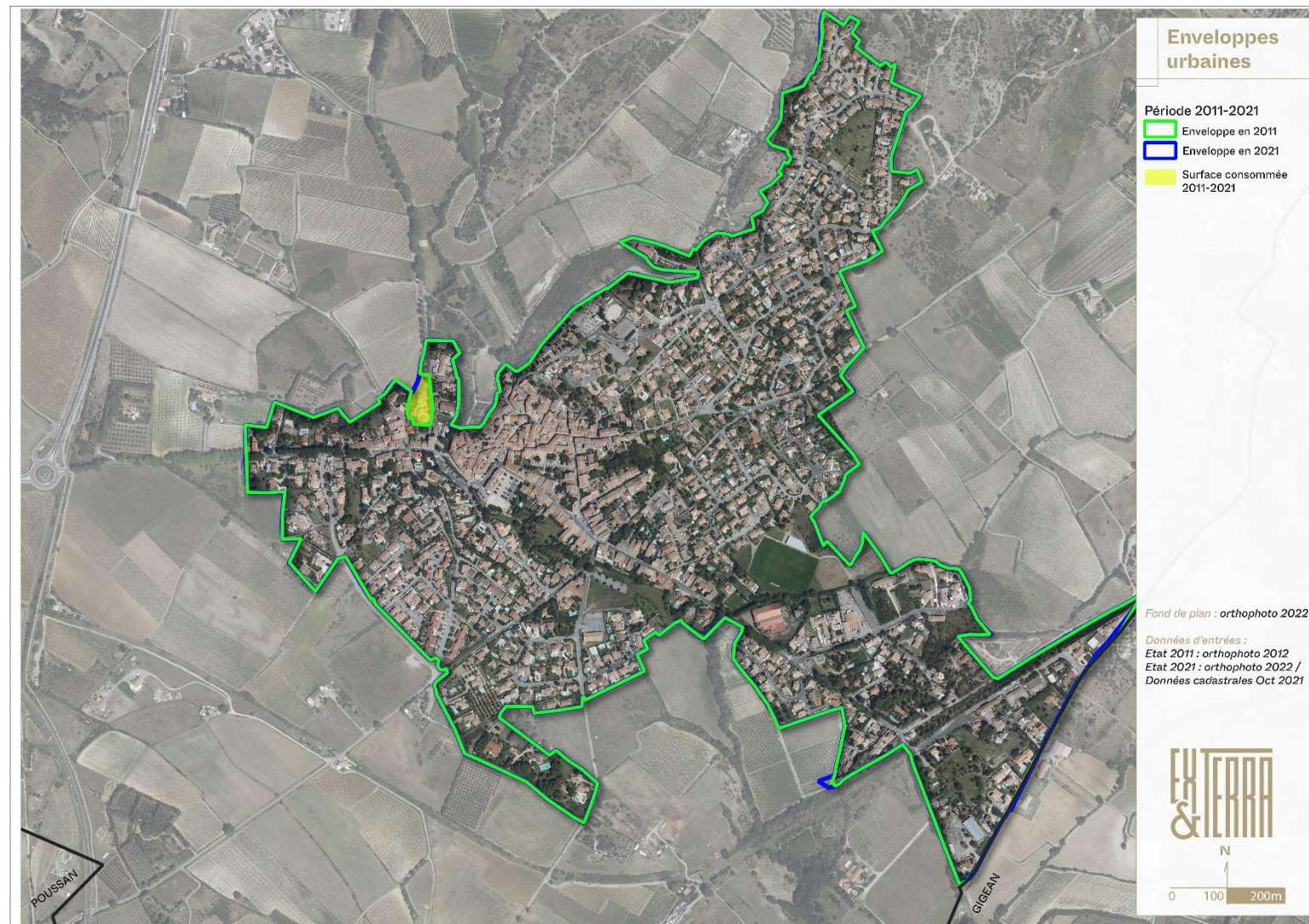
 Autres espaces consommés sur la commune



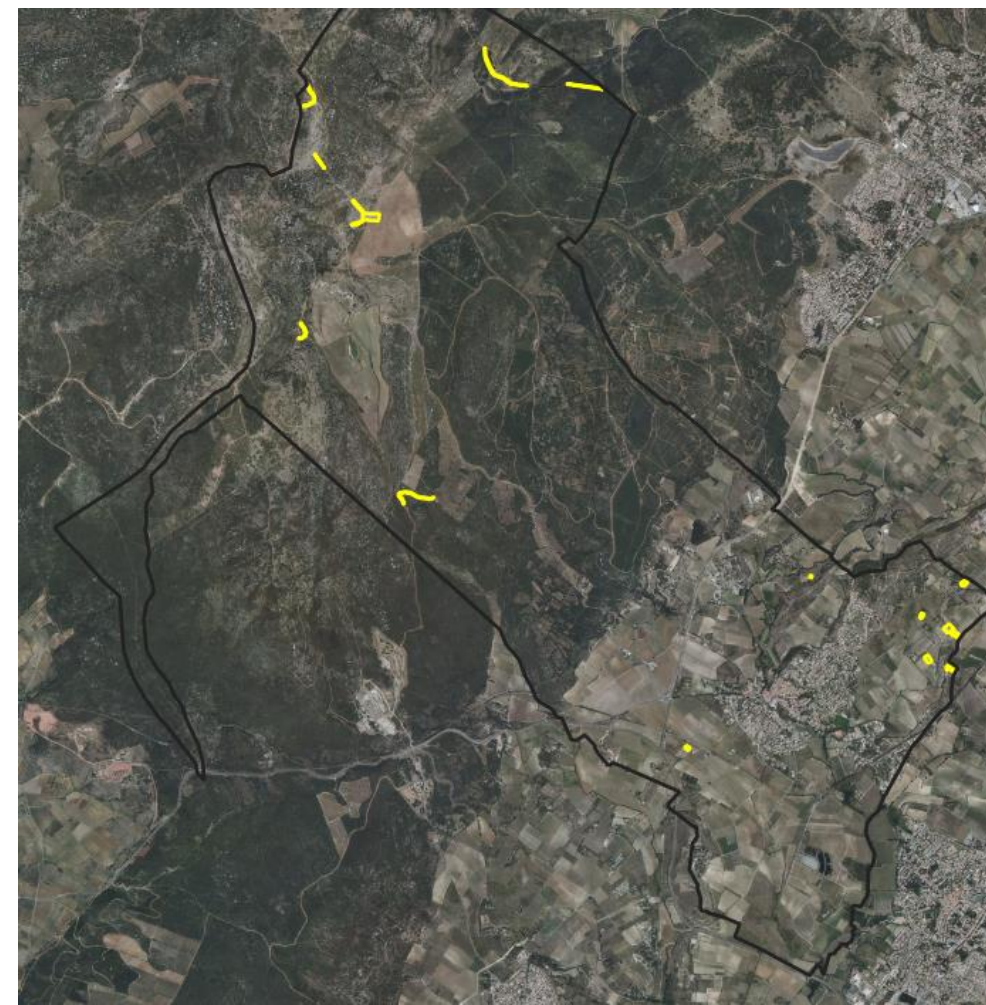
2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – ENAF (comparaison orthophoto)

Indicateur 2 : Espaces ENAF consommés entre 2011-2021 :

4,1 ha dont 0,4 ha en extension de la zone U et 3,5 ha au sein des espaces agricoles et naturels



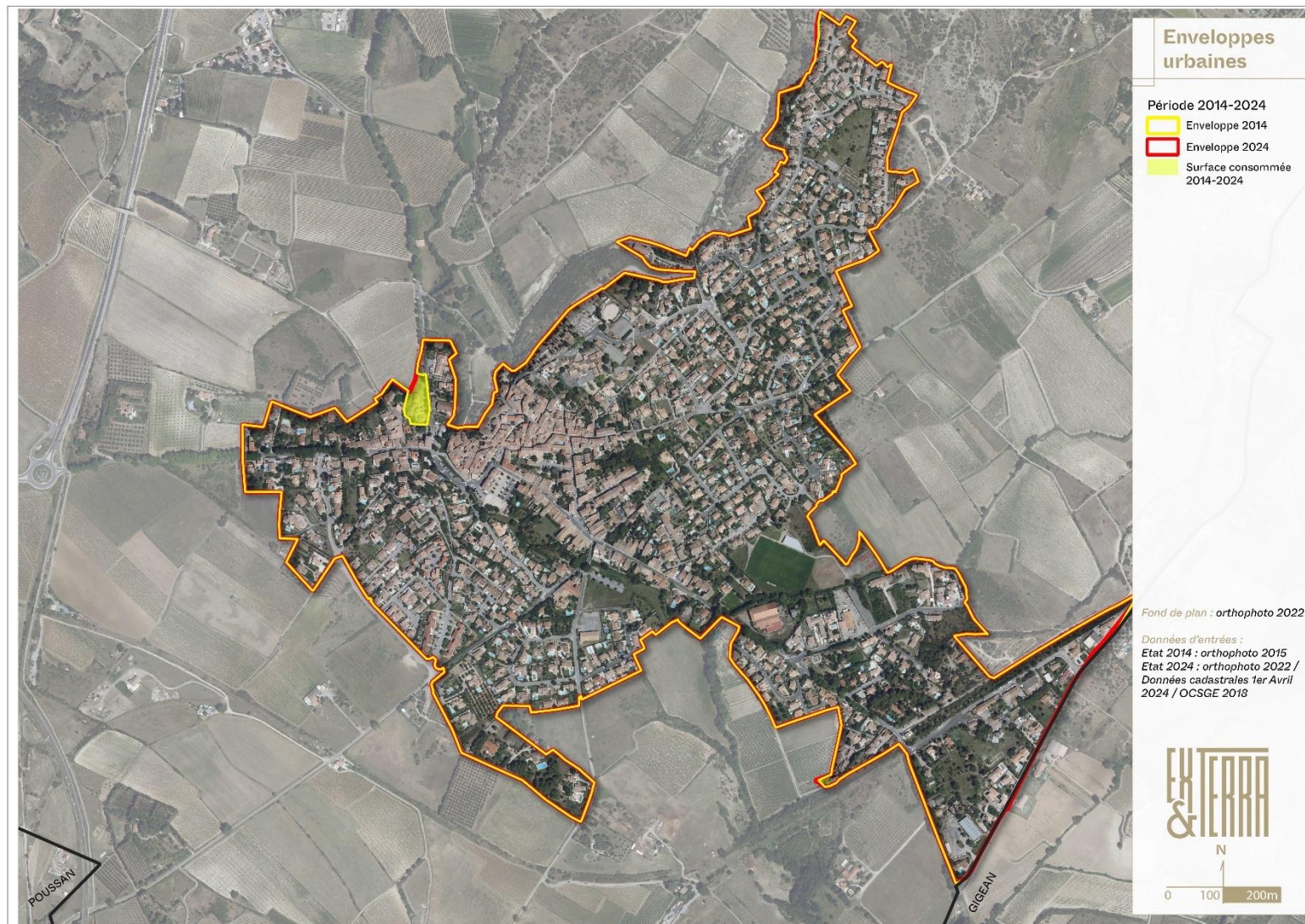
 Autres espaces consommés sur la commune



2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – ENAF (comparaison orthophoto)

Indicateur 3 : Espaces ENAF consommés entre 2014-2024 :

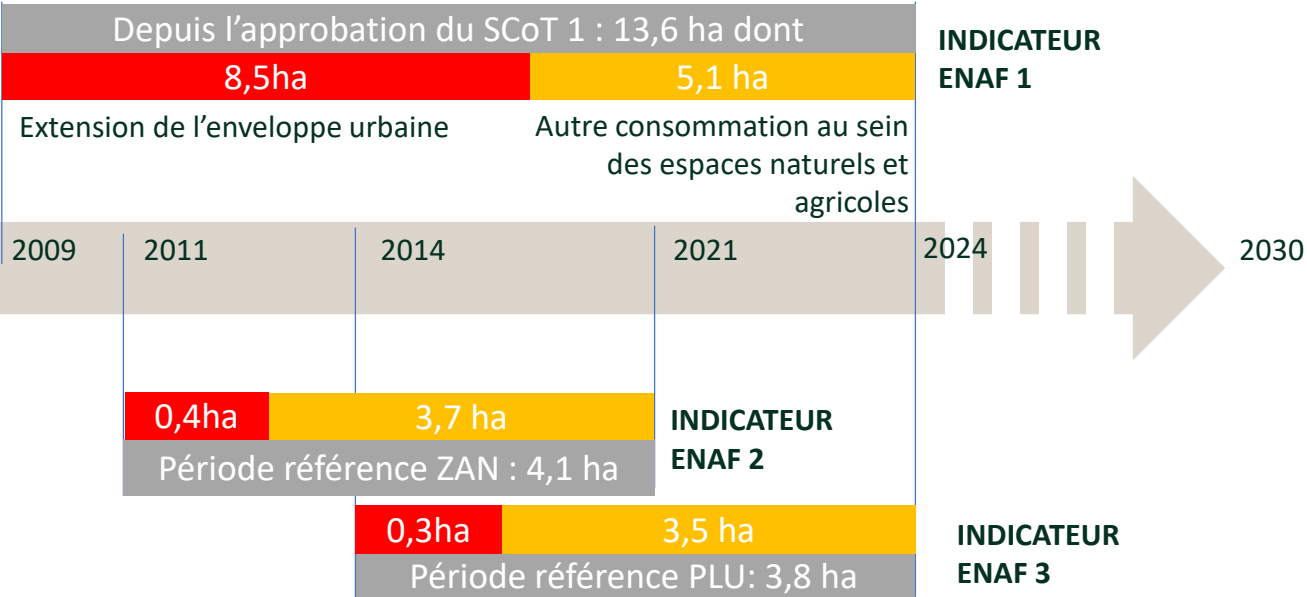
3,8 ha dont 0,3 ha en extension de la zone U et 3,7 ha au sein des espaces agricoles et naturels



 Autres espaces consommés sur la commune



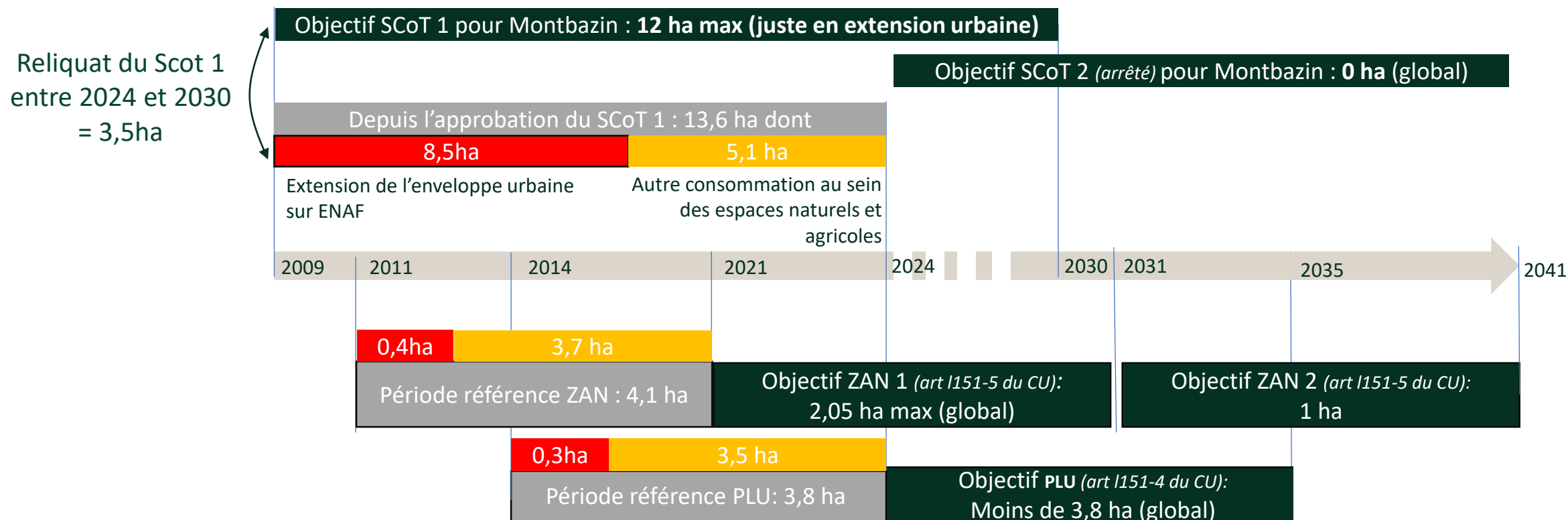
2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – ENAF (comparaison orthophoto)



Une réduction de la consommation qui se confirme depuis 2019 via l'analyse des indicateurs ENAF

2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - ENAF

Au regard de la réglementation, les Objectifs suivants sont fixés :



Dans l'attente du SCoT 2 opposable (aujourd'hui arrêté/non approuvé), la réglementation la plus stricte en terme de consommation d'espace est celle fixée par l'objectif ZAN.

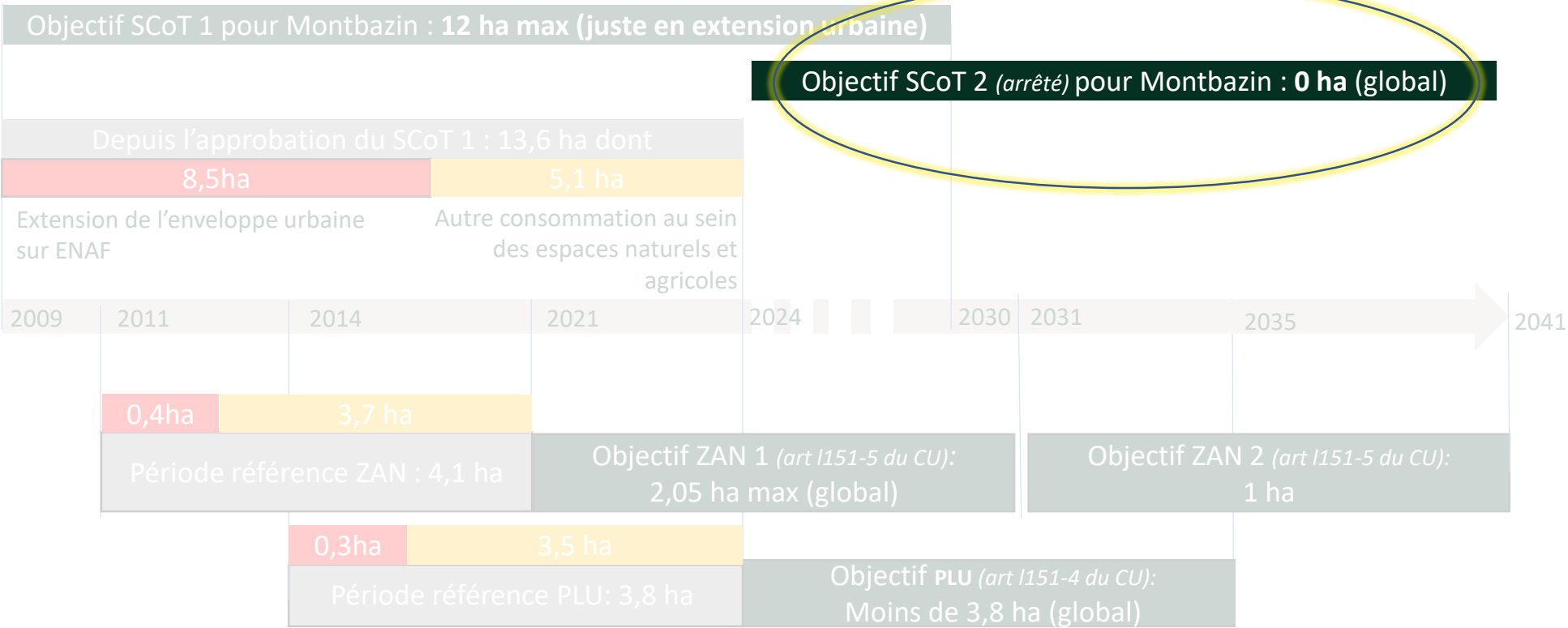


Le PLU ne pourra consommer plus de 2 ha ENAF environ sur la période 2024-2031

2.b Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - ENAF

Au regard de la réglementation, les Objectifs suivants sont fixés :

Reliquat du Scot 1
entre 2024 et 2030
= 3,5ha



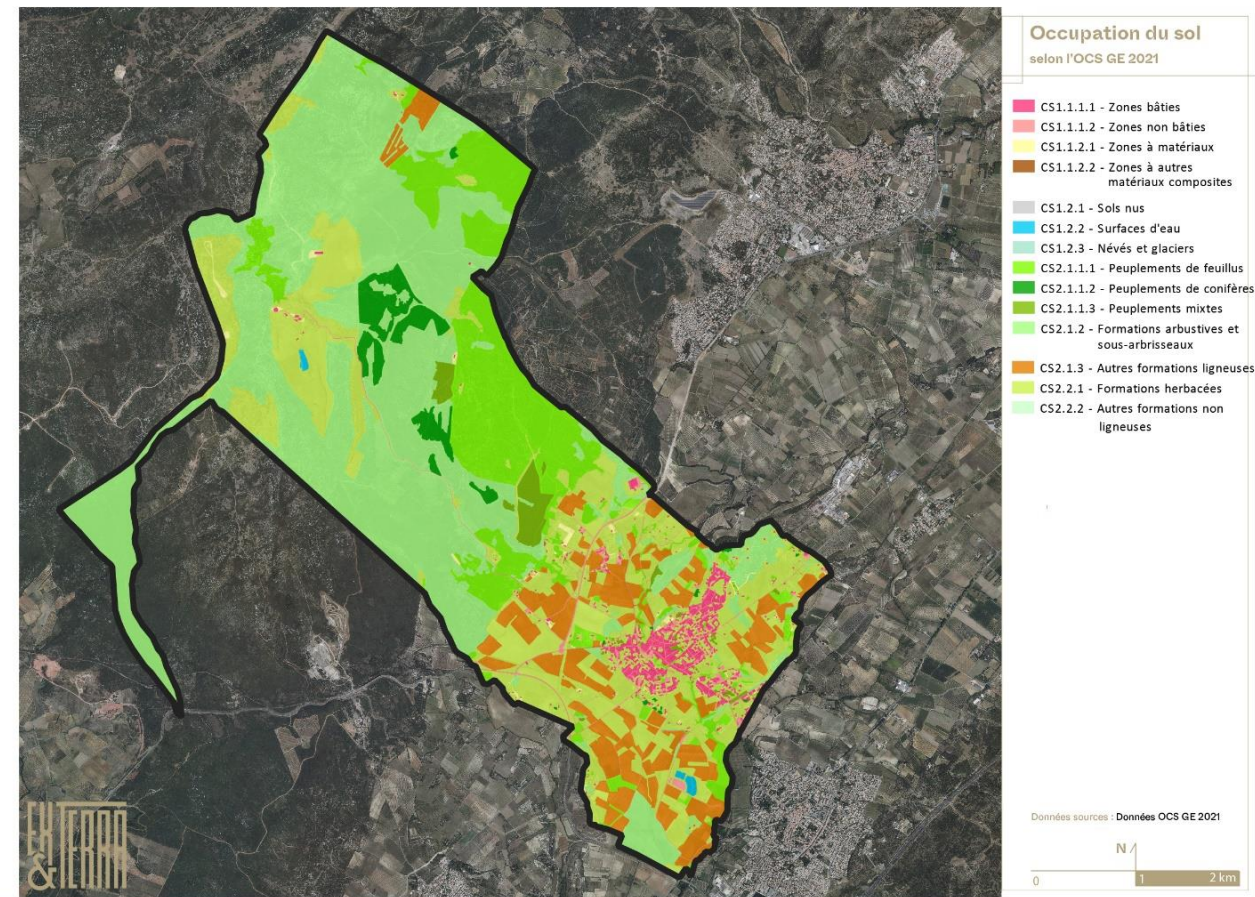
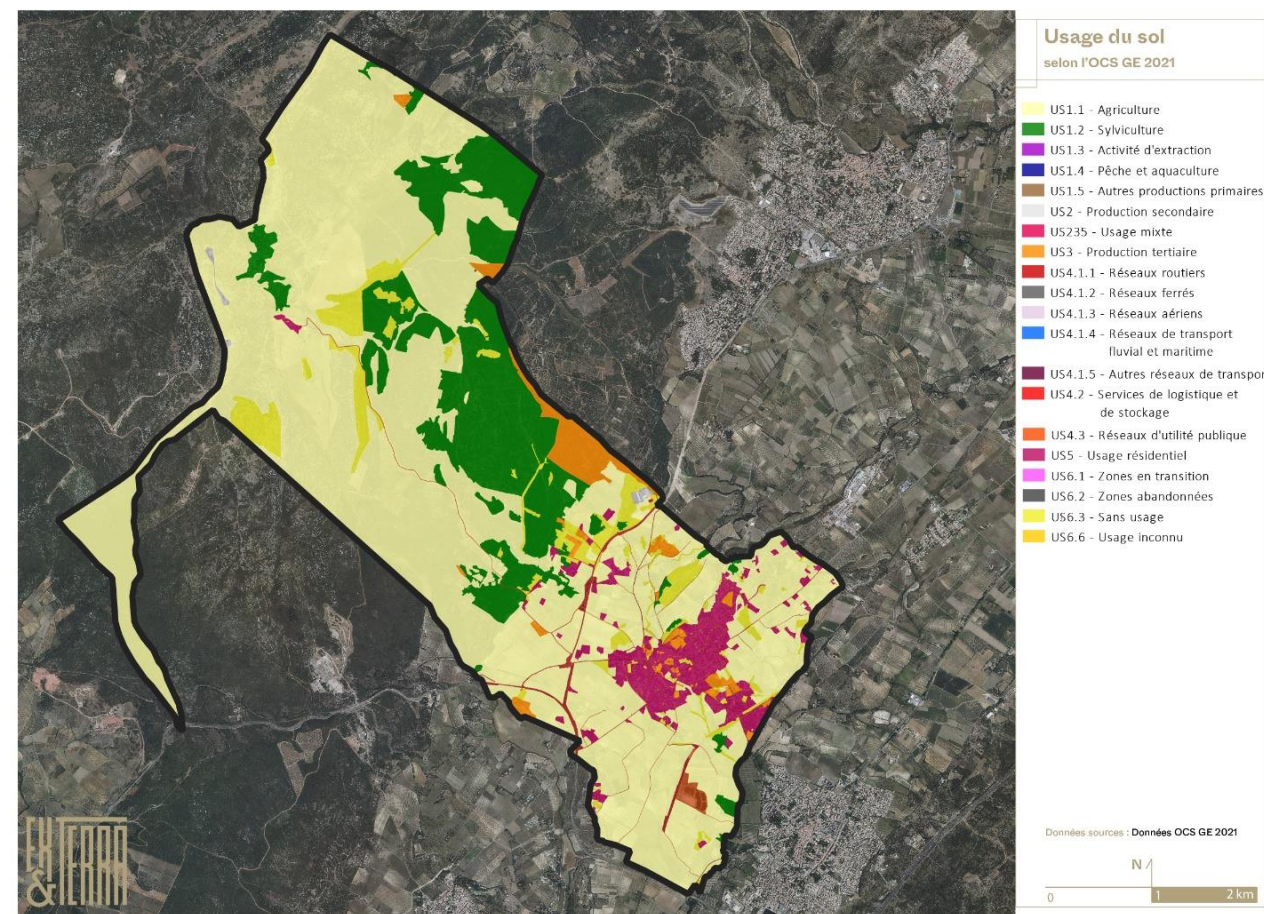
Une fois le SCoT 2 opposable, c'est l'objectif fixé par ce dernier qui devient l'objectif de référence le plus stricte à respecter.



Le PLU ne pourra pas consommer d'espaces ENAF

2.c Analyse de l'artificialisation des sols

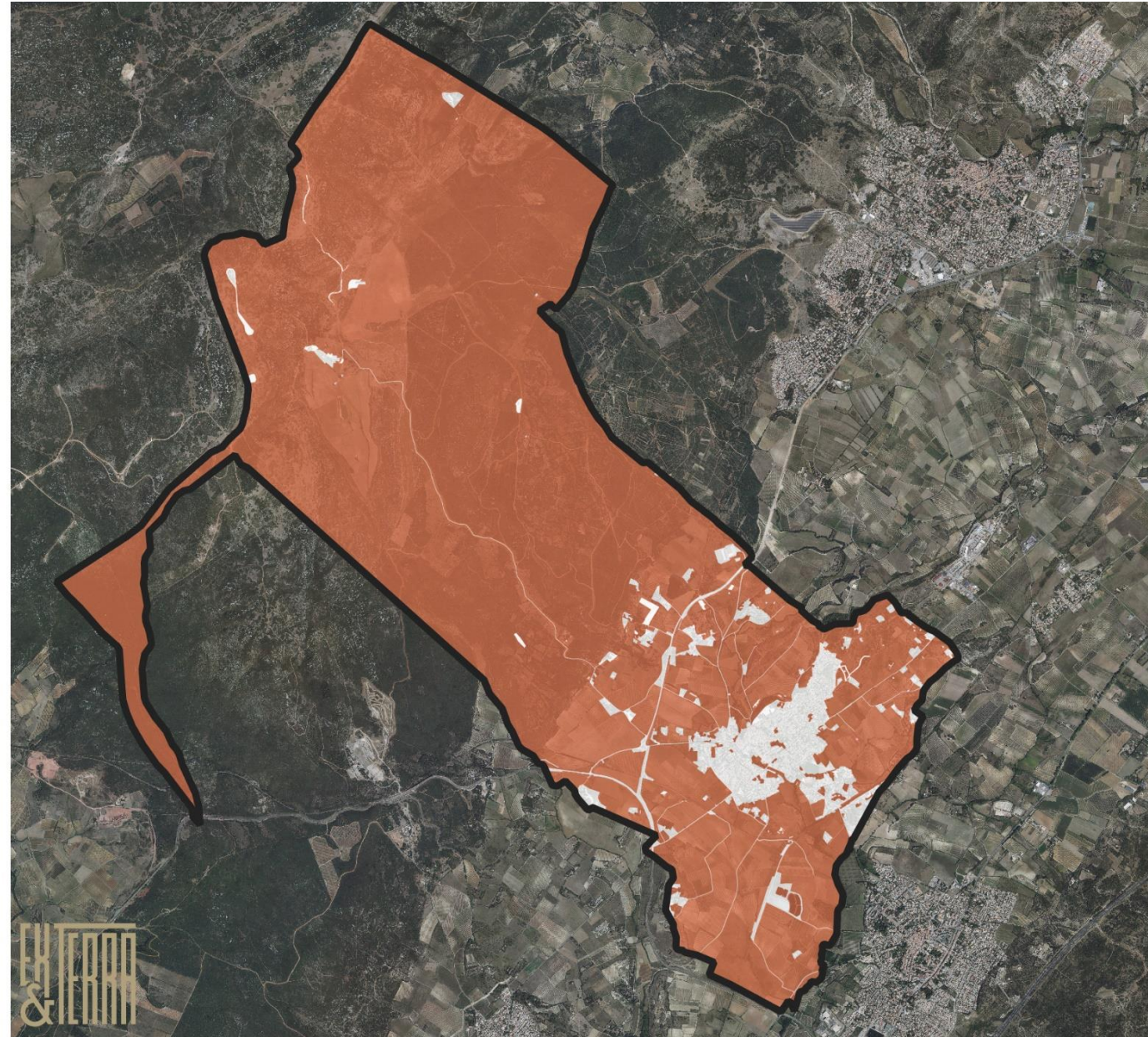
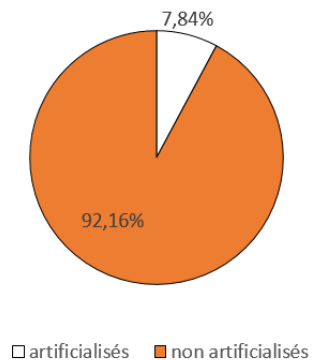
- **Etat des sols en 2021** : La donnée OCS GE 2021 est le croisement de 2 informations : celle de l'usage du sol et celle de l'occupation du sol.



2.c Analyse de l'artificialisation des sols

- Le croisement de ces 2 bases de données permet de **distinguer les sols artificialisés, des sols non artificialisés** (selon la matrice)
- Ainsi en 2021 sur Montbazin :
 - 170 ha étaient artificialisés
 - et presque 2000 ha étaient non artificialisés

Répartition sols artificialisés vs sols non artificialisés sur Montbazin en 2021 (données OCS GE 2021)



Occupation du sol
selon l'OCS GE 2021

- Secteurs artificialisés
- Secteurs non artificialisés

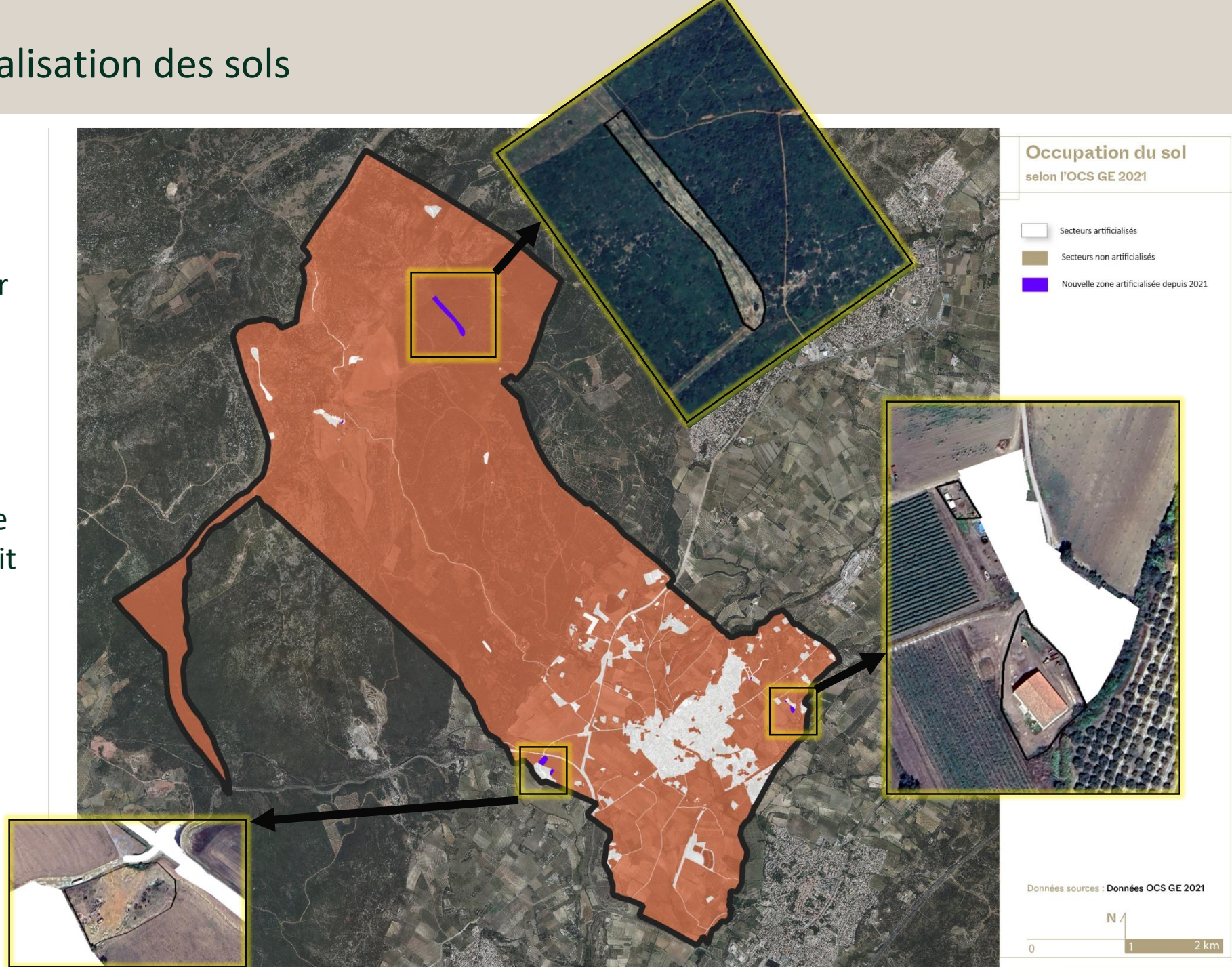
Données sources : Données OCS GE 2021



2.c Analyse de l'artificialisation des sols

- Sur la base de méthode évoquée en partie 1, environ 3,2 ha de sol ont été nouvellement artificialisés sur la commune entre 2021 et 2024.
- En parallèle, 0ha ont été désartificialisés

Ainsi l'artificialisation nette entre cette période a été de 3,2 ha, soit environ 1ha par an.



3. Capacité de densification des tissus urbains existants

3.a 1ere approche quantitative

3.b 2eme approche qualitative

3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

Résidence secondaire vers Résidence Principale

Pas de volonté d'augmentation du nombre de résidence secondaire

2 Options

Maintien du nombre actuel

Aucune réserve de logement à considérer dans ce PLU

Quelques Résidences Secondaires RS mutent vers de la résidence principale RP (tendance observée sur 10 ans)

Réserve de 10 logements pour de la RP

Mobilisation de résidence secondaire



Pas d'artificialisation des sols



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

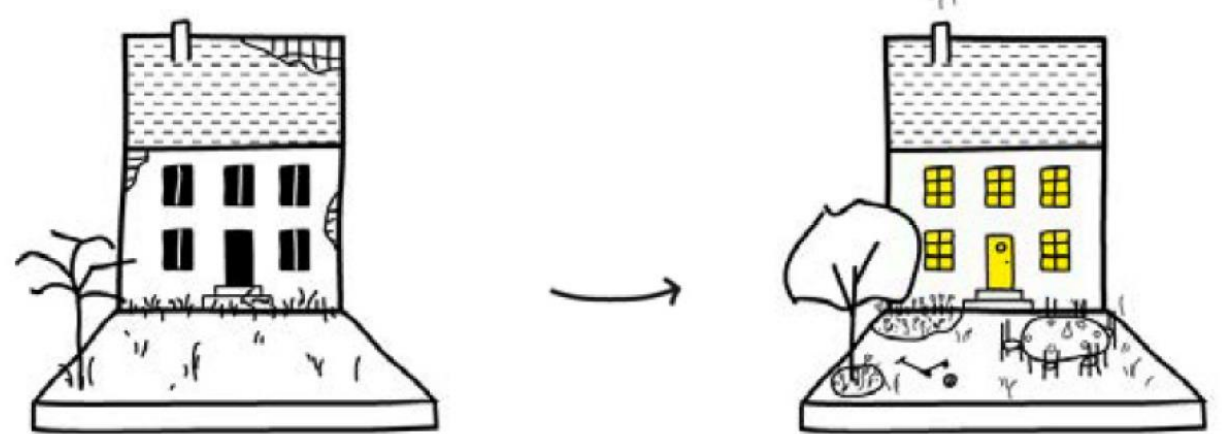
Capacité de réactivation de friches et logements vacants

D'après l'INSEE Le taux de vacance était de 5,6 % sur Montbazin en 2021

Les analyses de terrain ne font pas ressortir un nombre important de logements vacants sur la commune au regard du taux indiqué par l'INSEE (+ d'un logement sur 20)



Mobilisation de logement vacant



Pas d'artificialisation des sols

En accord avec le PLH : Mobilisation de 8% des besoins en nouveaux logements au sein du parc de logements vacants existants sur Montbazin



Potentiel de 7 à 10 logements entre 2025 et 2035

3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

Capacité de logements divisibles

Les biens considérés : seulement les constructions de plus de 160m² (de plein pied ou à étage)

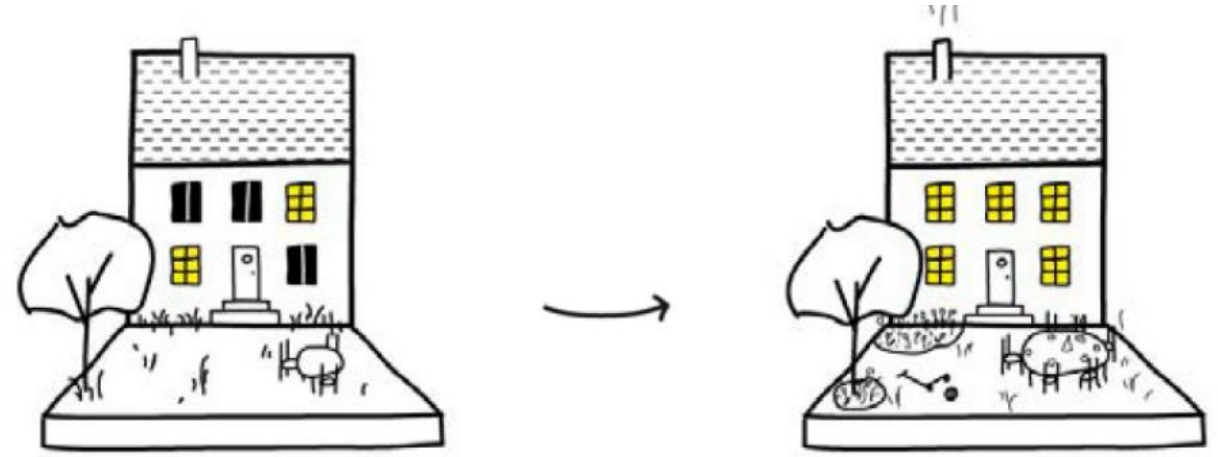
Soit un nombre total de constructions concernées : 215 constructions

Nombre de m² cumulés obtenus : 14 000 m²

Moyenne en m² d'un logement estimé : 80m²

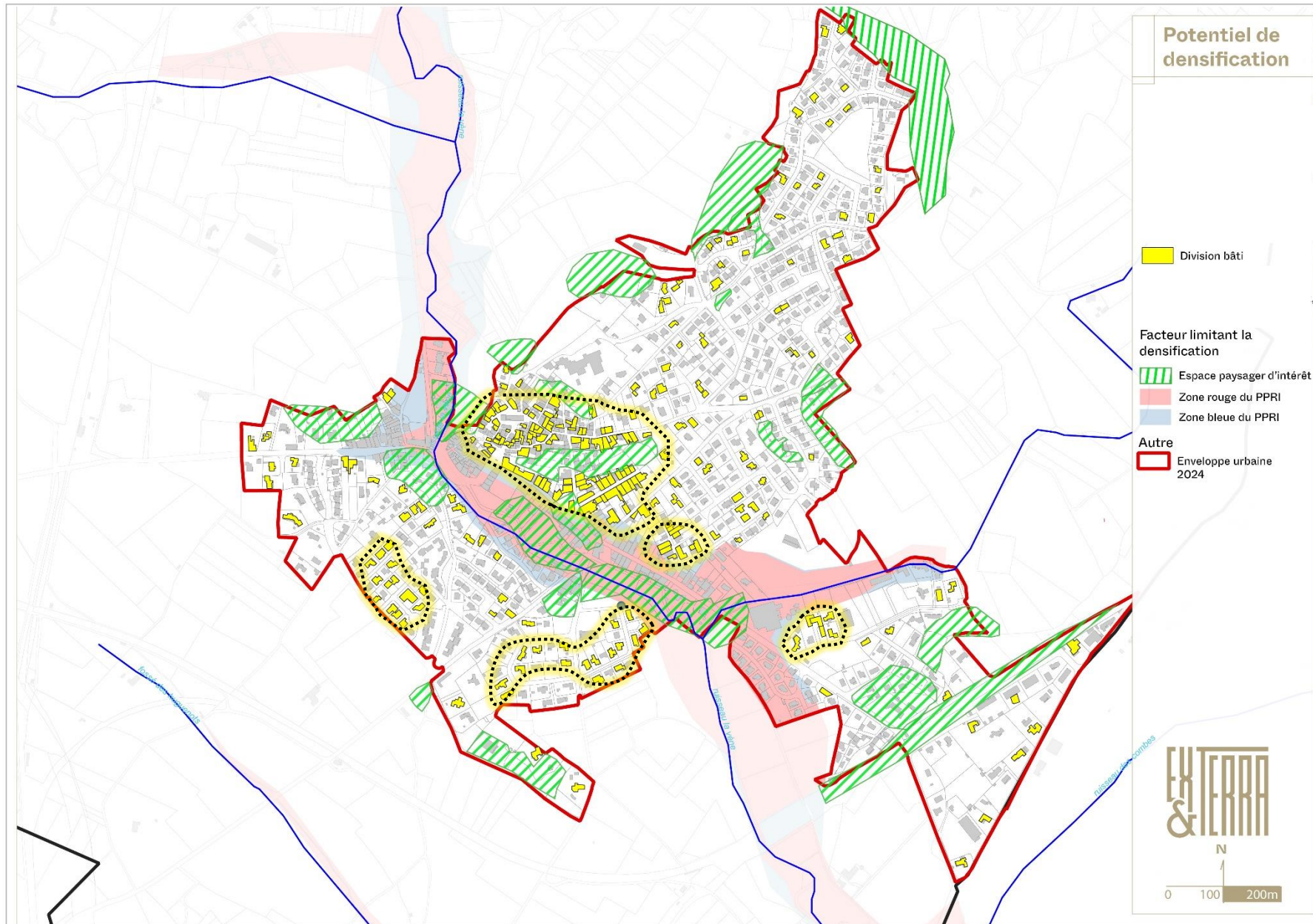
Nombre potentiel de logement réalisable en division bâti : 175 logements (à pondérer en fonction de l'approche qualitative et de l'application à l'échelle de ce PLU : horizon 2035)

Division d'un bâti existant en plusieurs logements



Pas d'artificialisation des sols

3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative



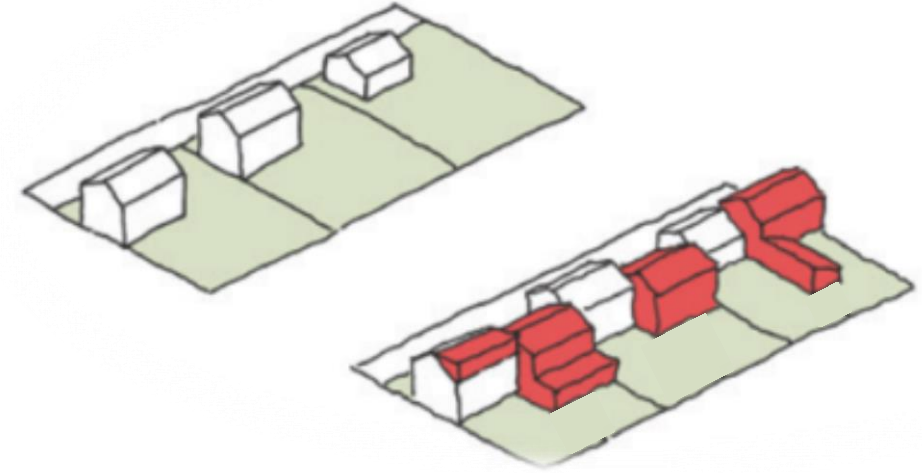
3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

Extension de bâti existant (n'entraînant pas de division foncière)

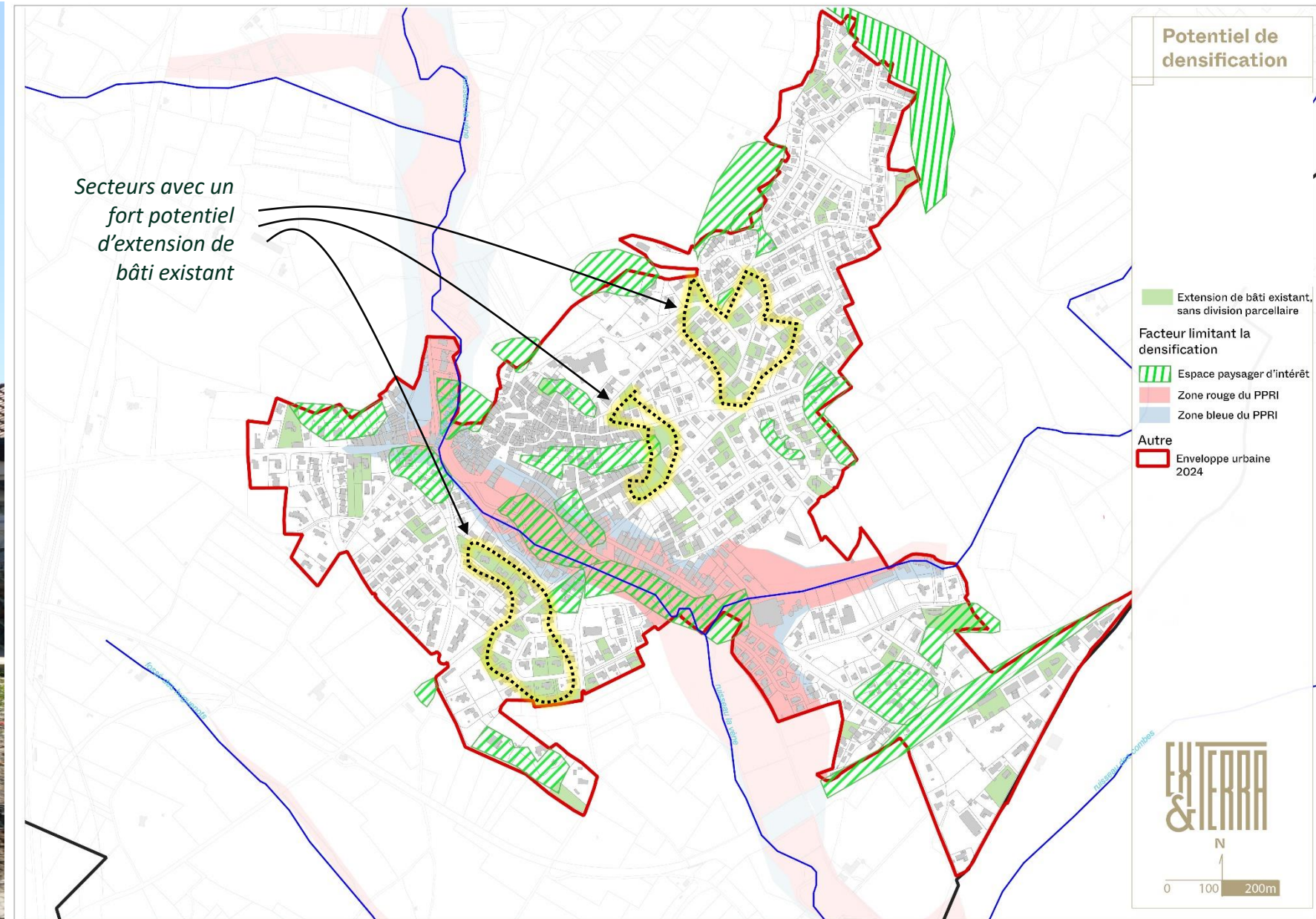
Biens considérés : **parcelles de moins de 600 m²** disposant d'un potentiel au sol pour y ajouter une extension/studio (surélévation non estimée, car nécessitant une analyse bâtie au cas par cas)

Nombre total d'extensions possibles référencées : 90

Nombre potentiel de logements réalisables au travers d'une extension d'une construction existante (hors surélévation) : 90 logements (à pondérer en fonction de l'approche qualitative et de l'application à l'échelle de ce PLU : horizon 2035)



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative



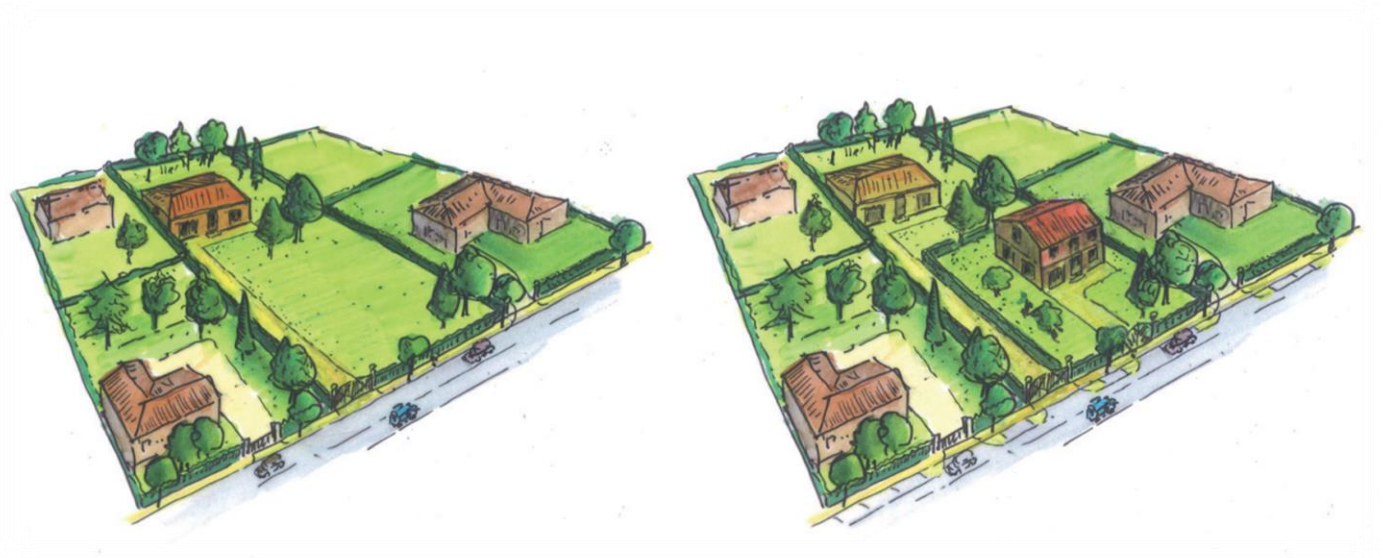
3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

Capacité division foncière

Biens considérés : **parcelles de plus de 600 m²**
disposant d'un potentiel au sol pour y ajouter au moins
une maison d'au moins 50m² au sol

Nombre total de parcelles identifiées : moins de 50

Nombre total de divisions foncières réalisables : 60 (à
pondérer en fonction de l'approche qualitative et de
l'application à l'échelle de ce PLU : horizon 2035)

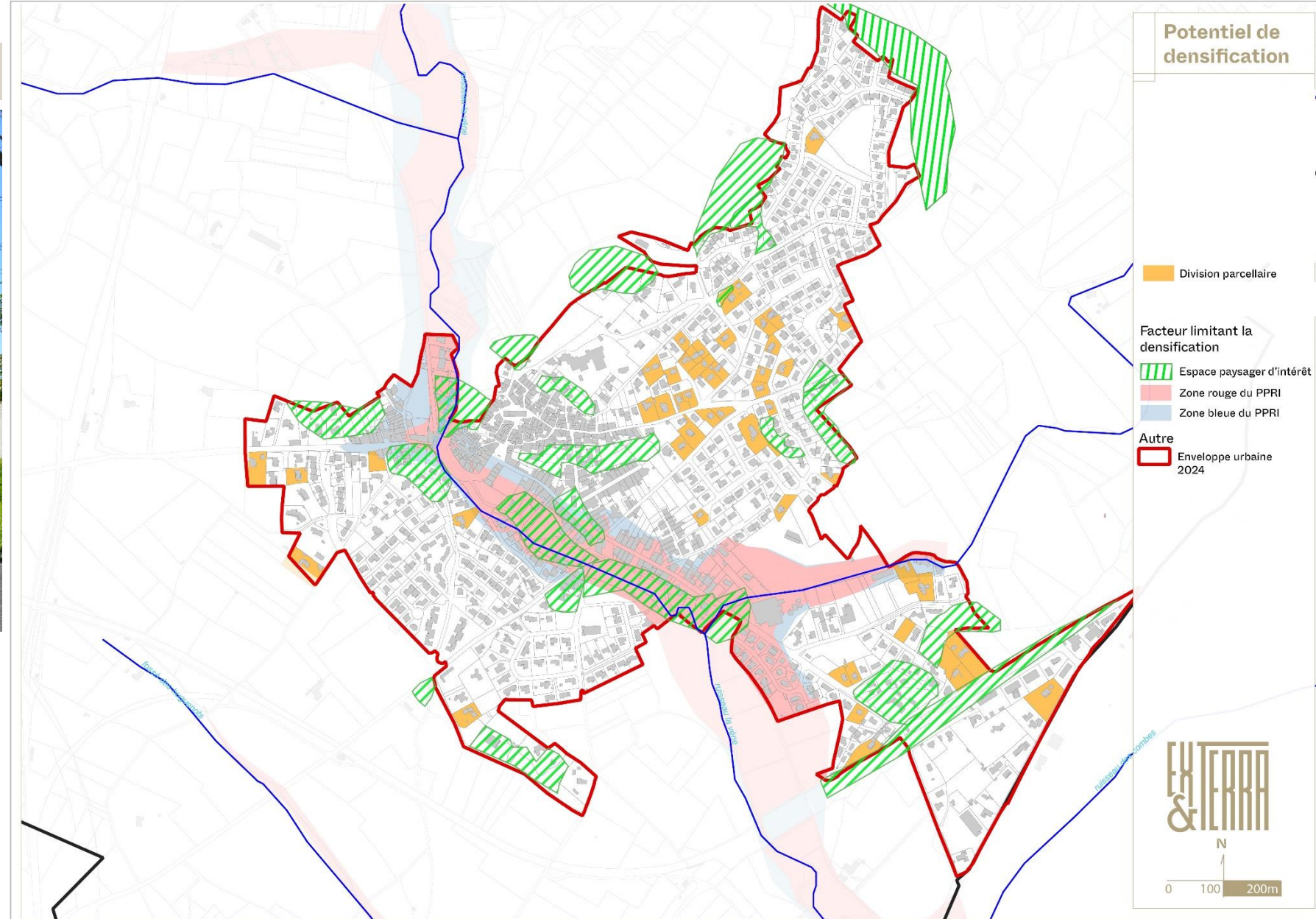


Peut entraîner de l'artificialisation



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

Capacité division foncière



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

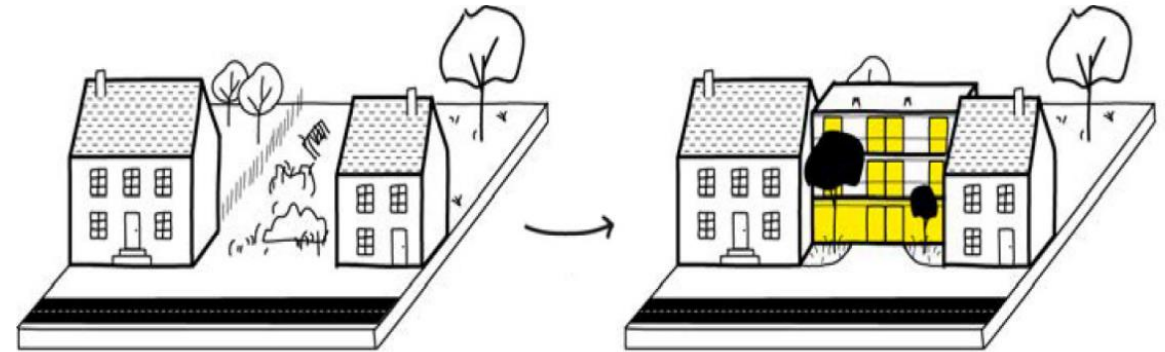
Dent creuse non artificialisée

Biens considérés : parcelles viabilisées non construites ou délaissés urbains de moins de 2500m²

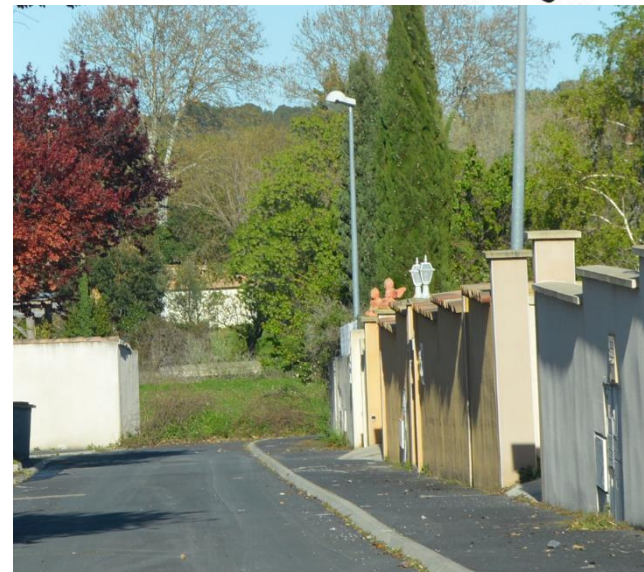
Nombre total de parcelles identifiées : 15

Nombre total de logements réalisables : 25
(à pondérer en fonction de l'approche qualitative et de l'application à l'échelle de ce PLU : horizon 2035)

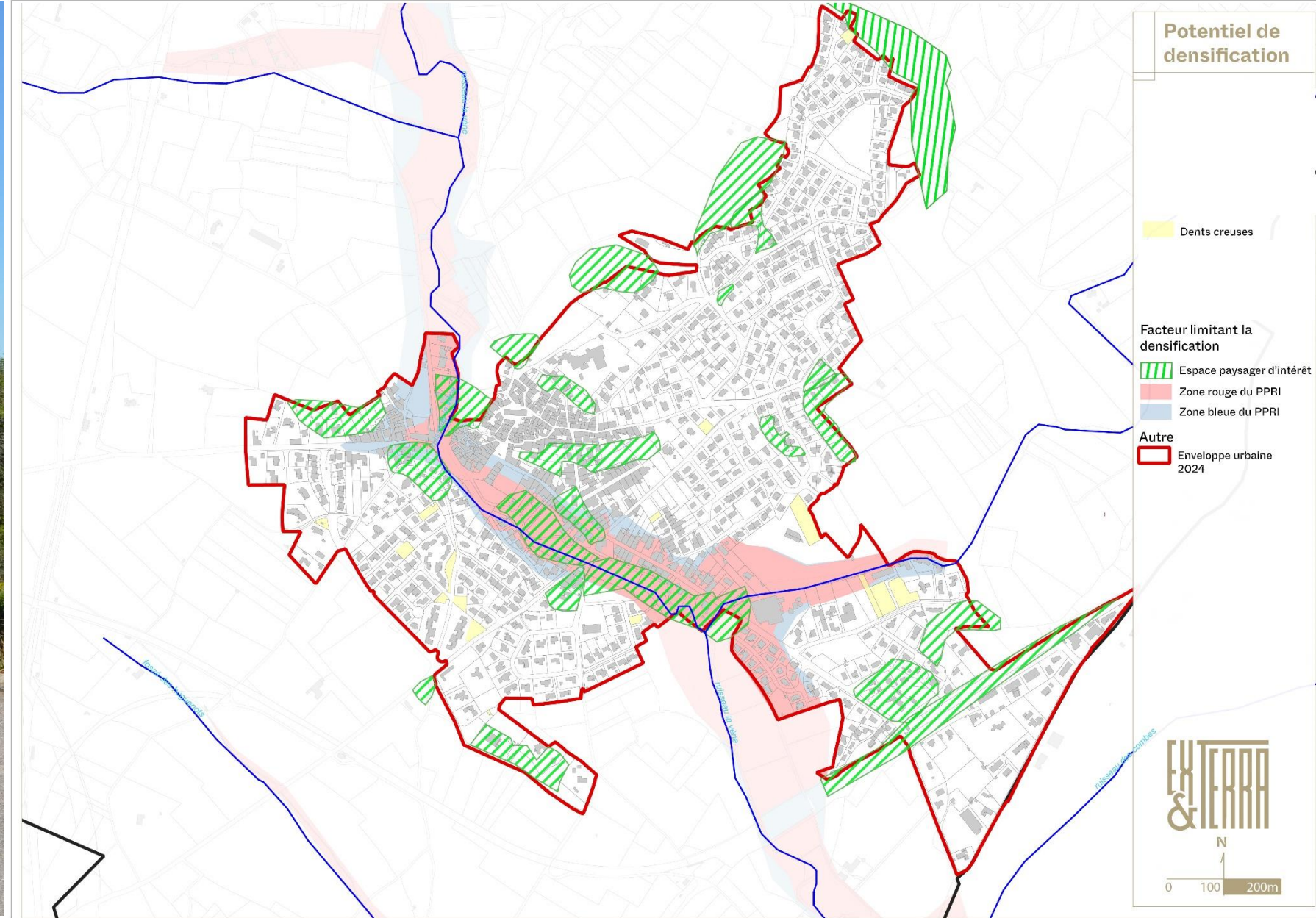
Comblement de dent creuse



Peut entraîner de l'artificialisation



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative

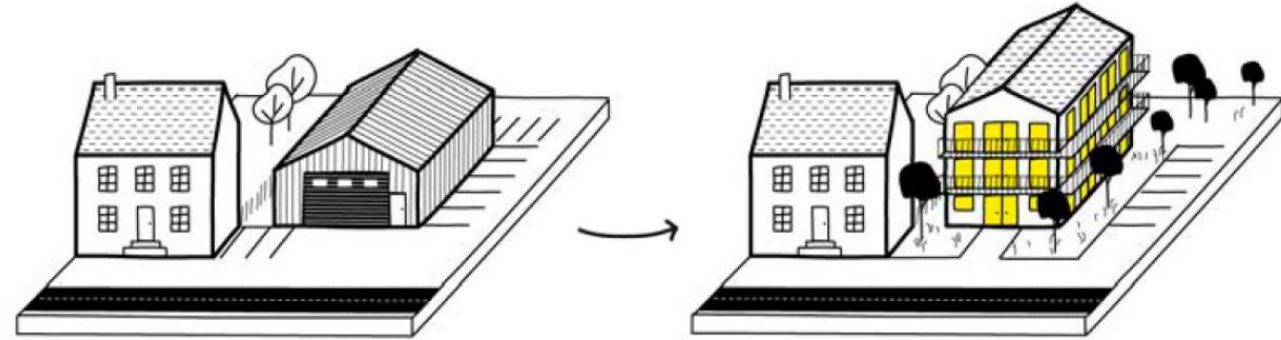
Capacité de mutation urbaine

Secteurs considérés : ensemble de parcelles regroupant d'importantes opportunités (dents creuses, grandes parcelles faiblement bâties),

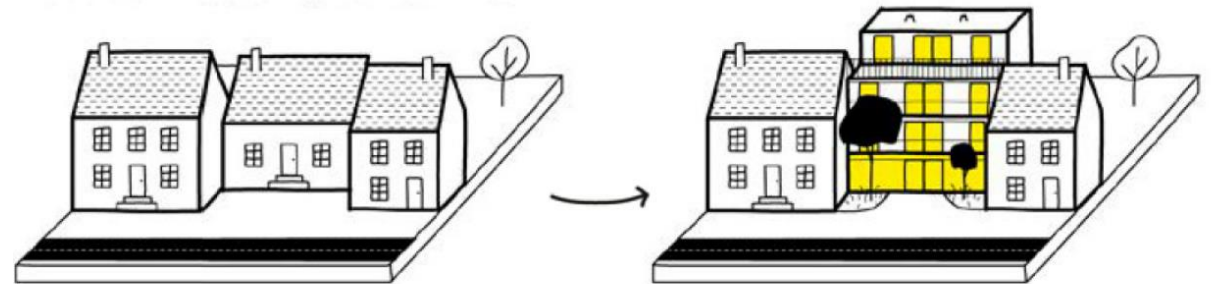
Nombre total de sites identifiées : 6 (7 avec la cave)

Nombre total de logements réalisables : 30 à 60 logements
(à pondérer en fonction de l'approche qualitative et de l'application à l'échelle de ce PLU : horizon 2035)

Construction en mutation urbaine (entraînant un changement de destination)

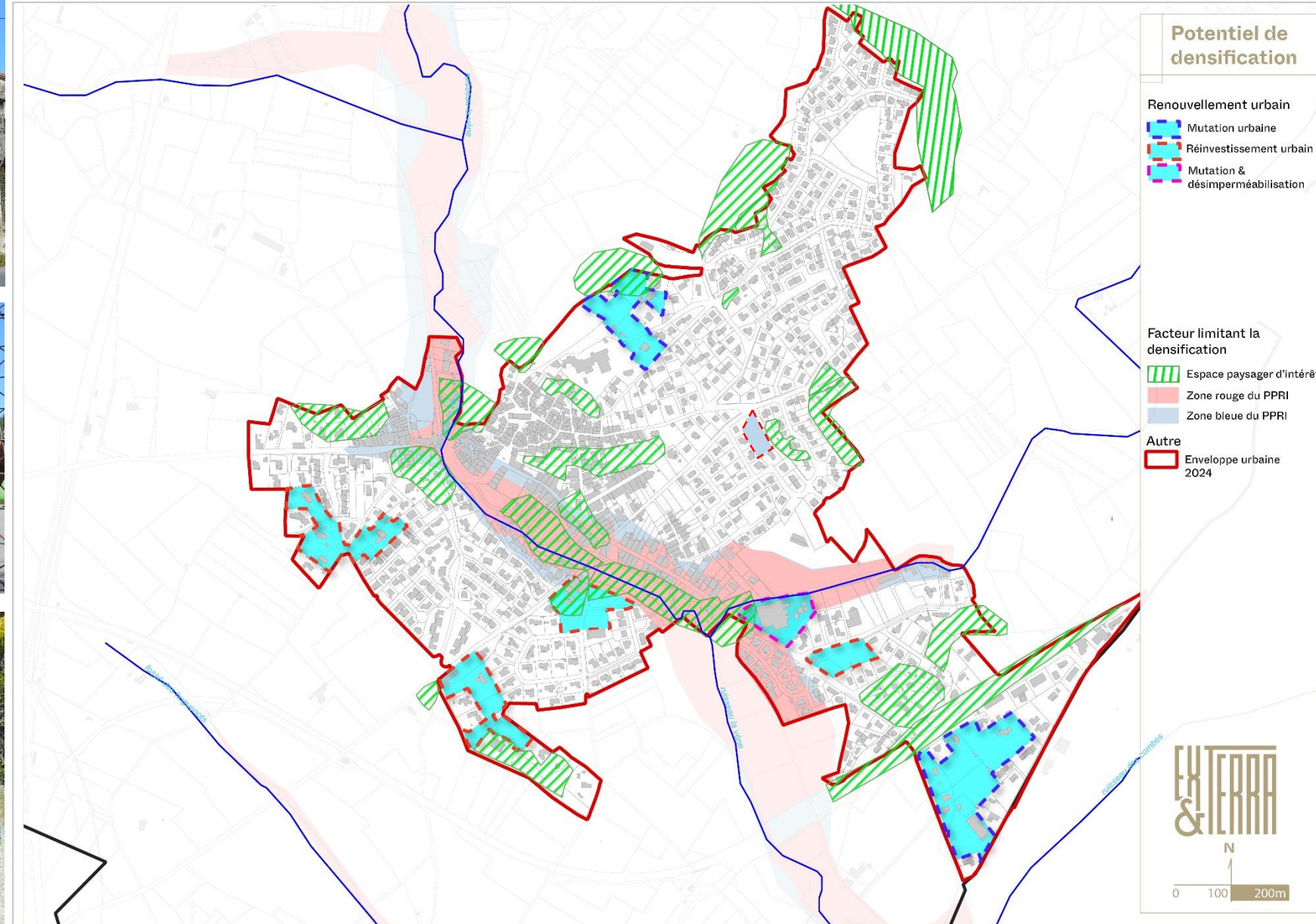


Construction en réinvestissement urbain avec ou sans remembrement parcellaire

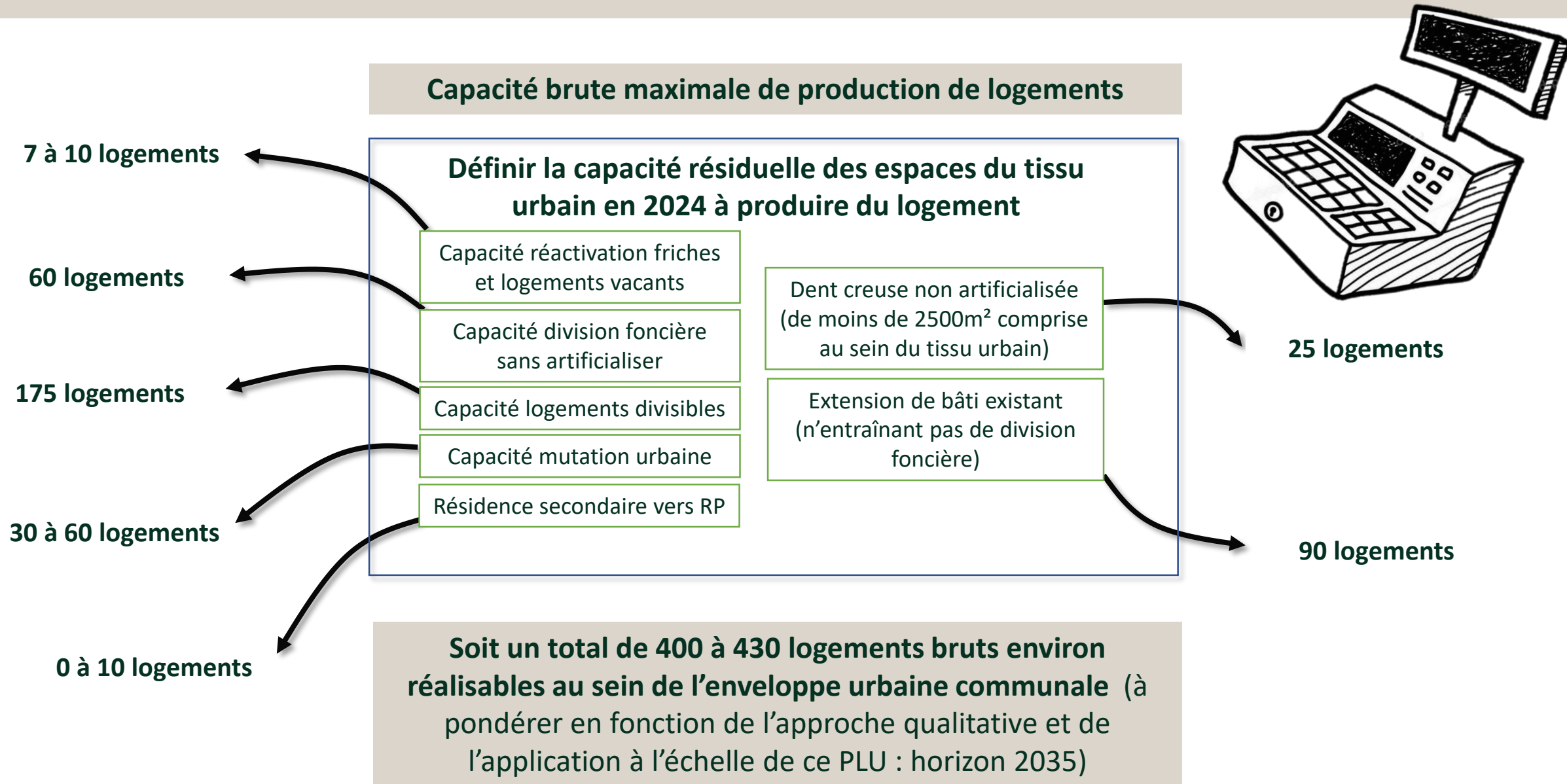


Faible d'artificialisation des sols

3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative



3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche quantitative



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Sur la base du potentiel global de logements estimé sur Montbazin pouvant être réalisé au sein du tissu urbain existant, nous savons :

- que certains d'entre eux seront plus compliqués à réaliser au regard de facteurs contraignants (servitudes, réglementation supplémentaires...)
- D'autres sont non souhaitables au regard d'une sensibilité environnementale ou paysagère importante (secteur imperméabilisé important avec des contraintes de ruissellement, zone avec un fort caractère paysager ou patrimonial à maintenir, ou écologique car concerné par la TVB&N...)
- Que les contraintes du terrains (topographie, accès, absence de desserte en réseau...) rendent peu envisageables certaines opérations de densification sur certaines parcelles.
- Des situations sont à l'inverse plus propices ou facilitant la réalisation de certaines opérations, ou une pression foncière se fait ressentir (abords de polarités avec des services, facilité d'accès et de stationnement, emprise importante foncière, foncier maîtrisé ou prochainement maîtrisé par la force publique...)



Ce sont donc des
**leviers de
modération** du
renouvellement
urbain



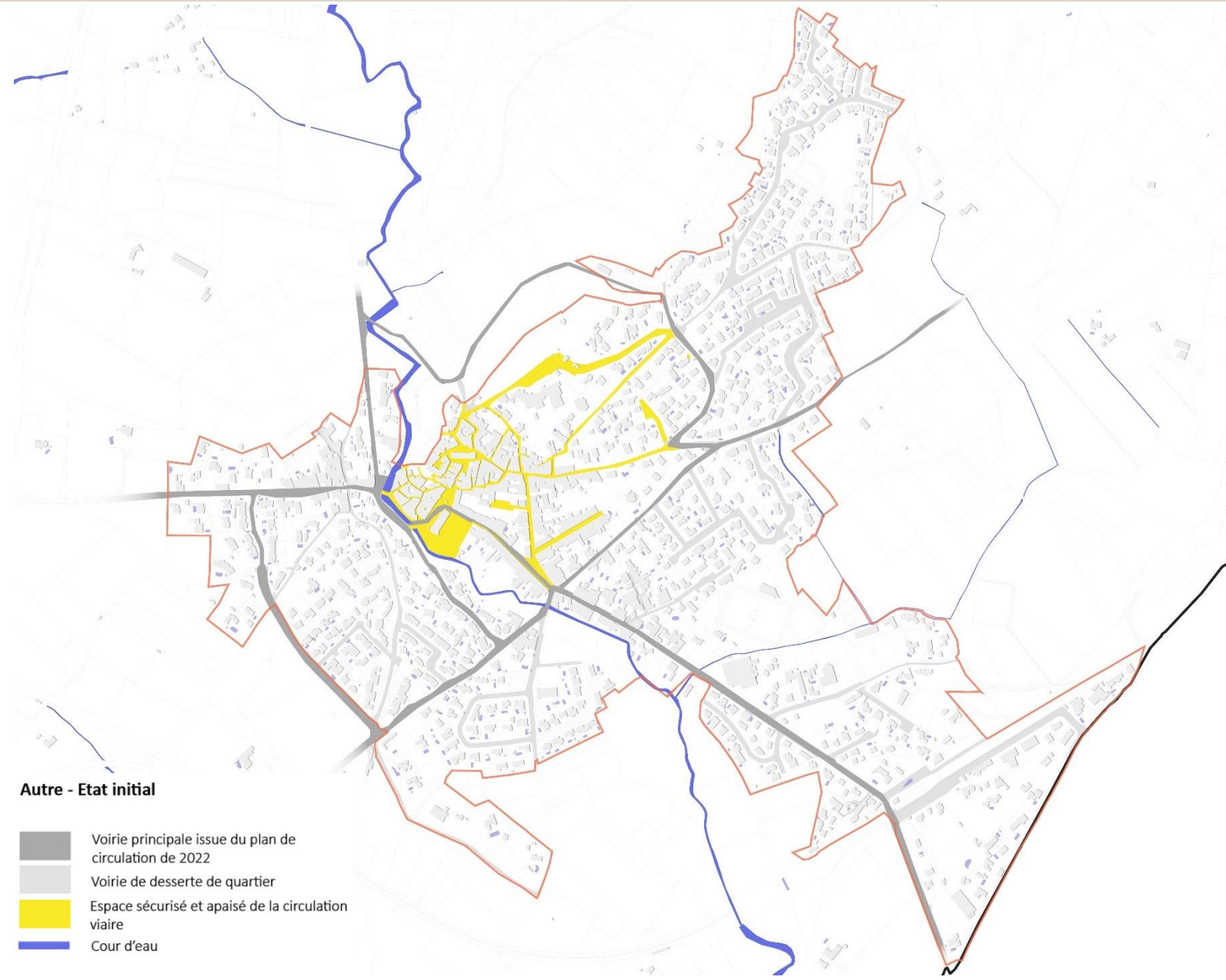
Ce sont donc des
**leviers
d'intensification** du
renouvellement
urbain



Il s'agit, sur la base de ces filtres, de toiletter le potentiel brut de logements

3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

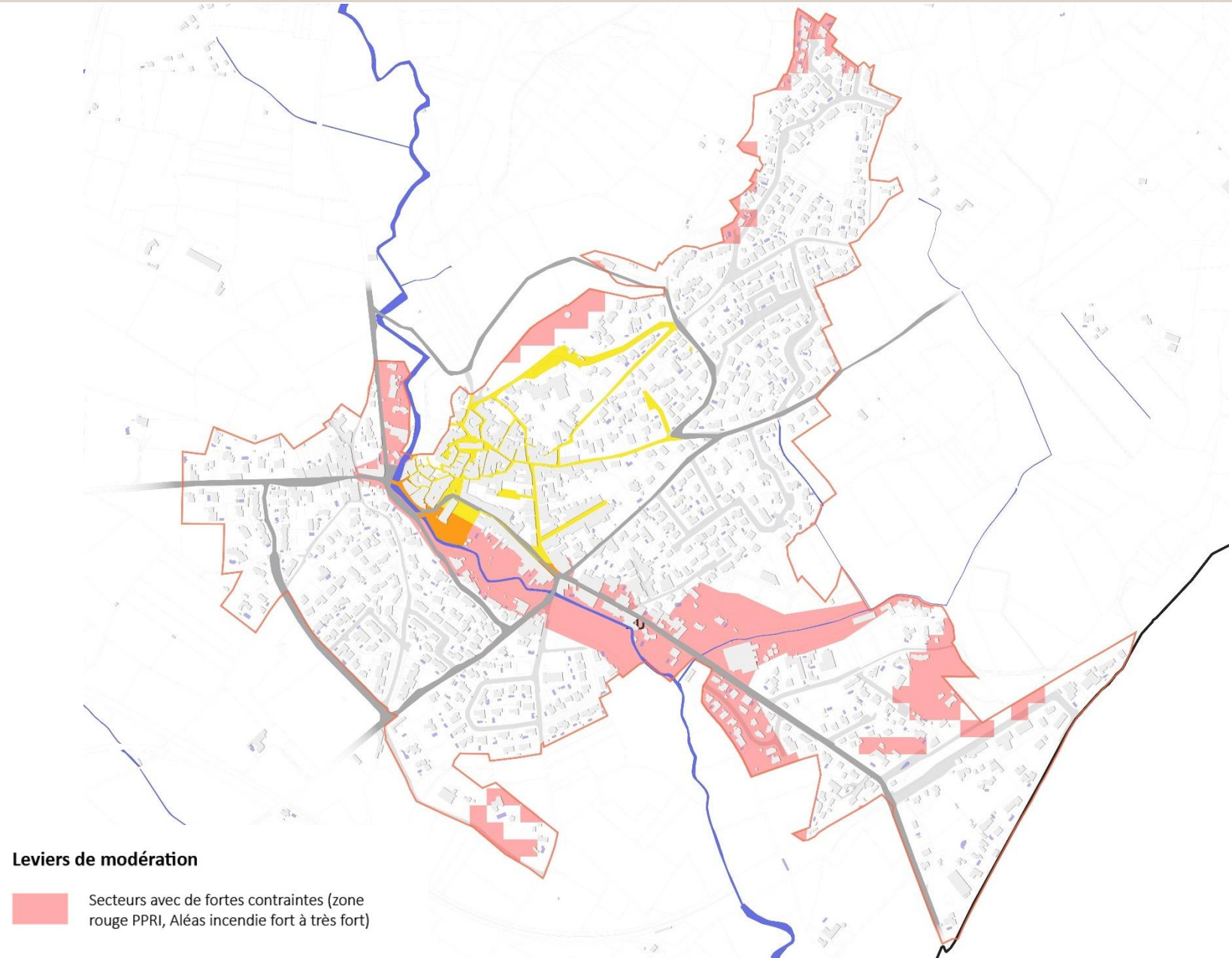
Etat du village (une fois le plan de circulation mis en œuvre)



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers de modération :

- Les zones interdites (PPRI Rouge et Fort Aléa incendie)

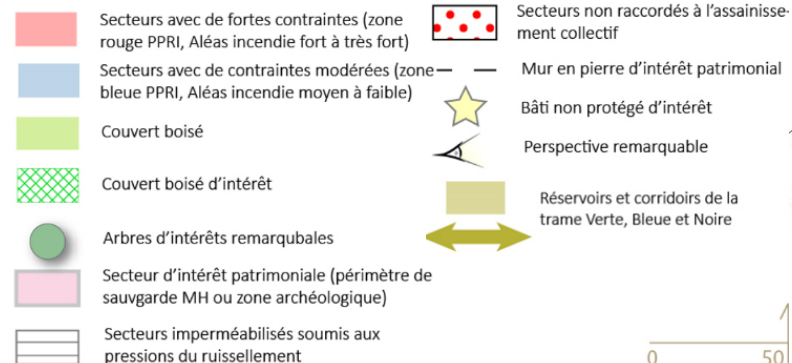


3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers de modération

- Les zones interdites (PPRI Rouge et Fort Aléa incendie)
- Les zones limitant (zones bleu PPRI, Aléa incendie moyen, couvert boisé, couvert boisé, servitudes, patrimoines, éléments patrimoniaux d'intérêt à conserver, secteurs non raccordé...)

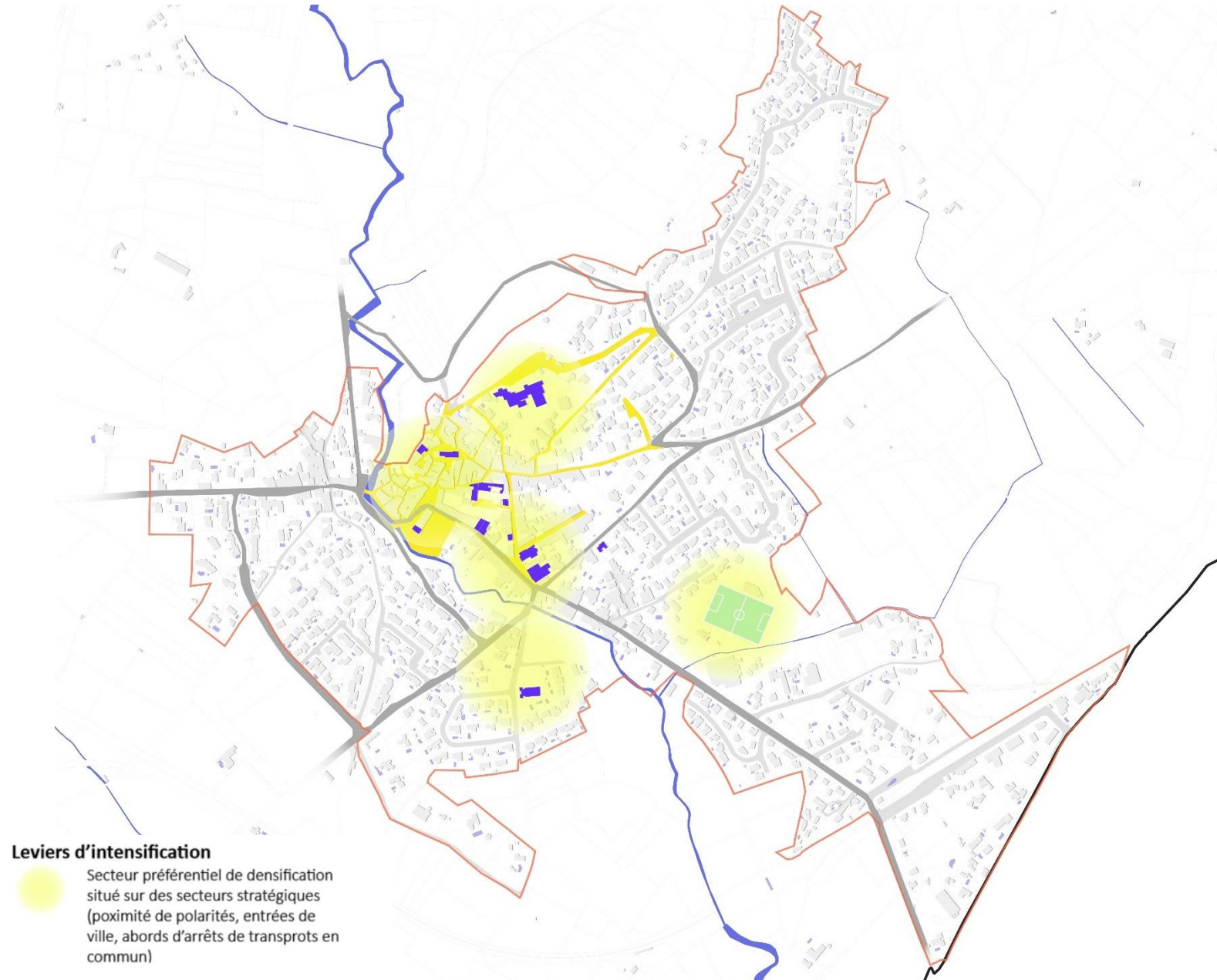
Leviers de modération



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers d'intensification :

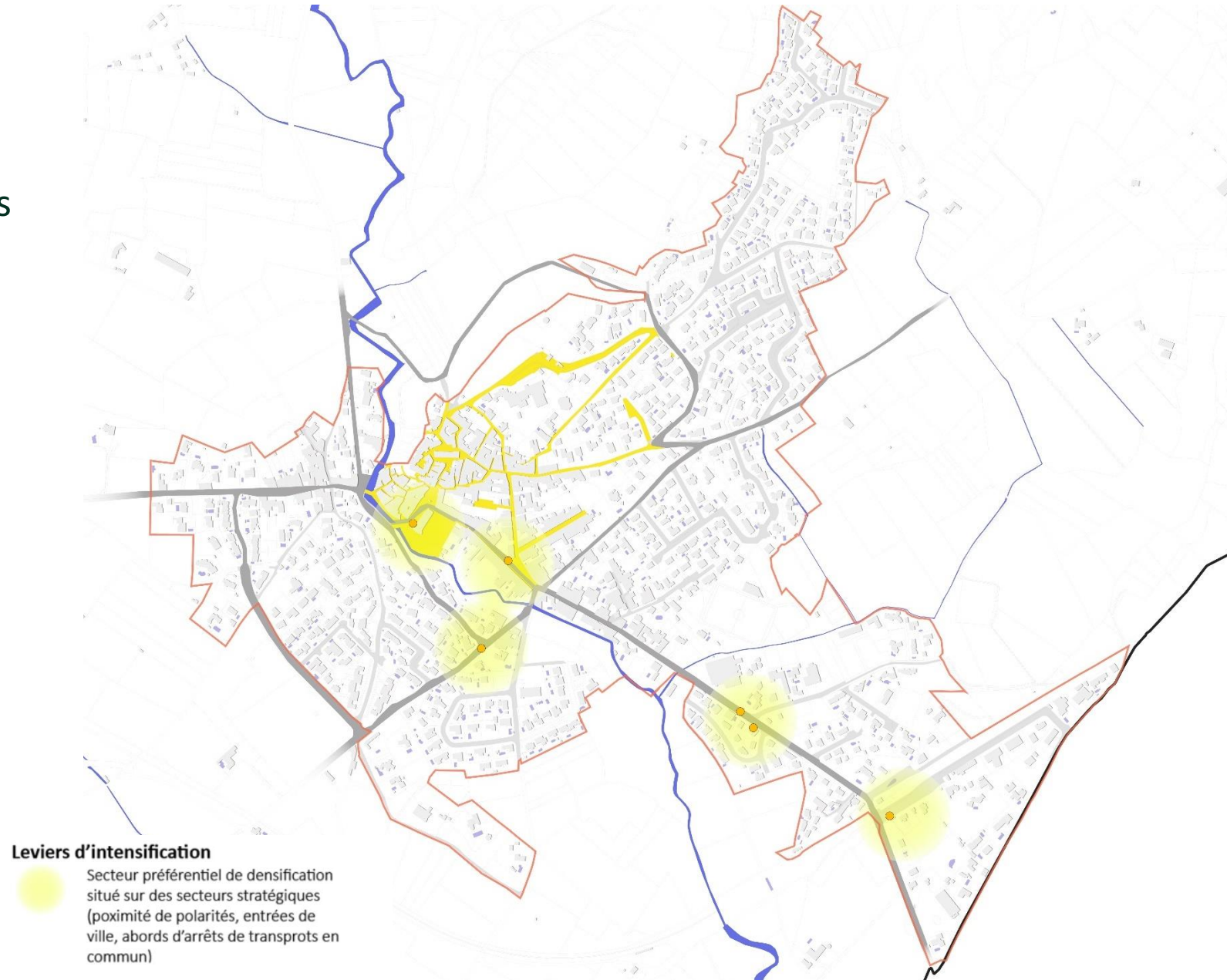
- Les secteurs aux abords de polarités (commerces-équipements publics)



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers d'intensification :

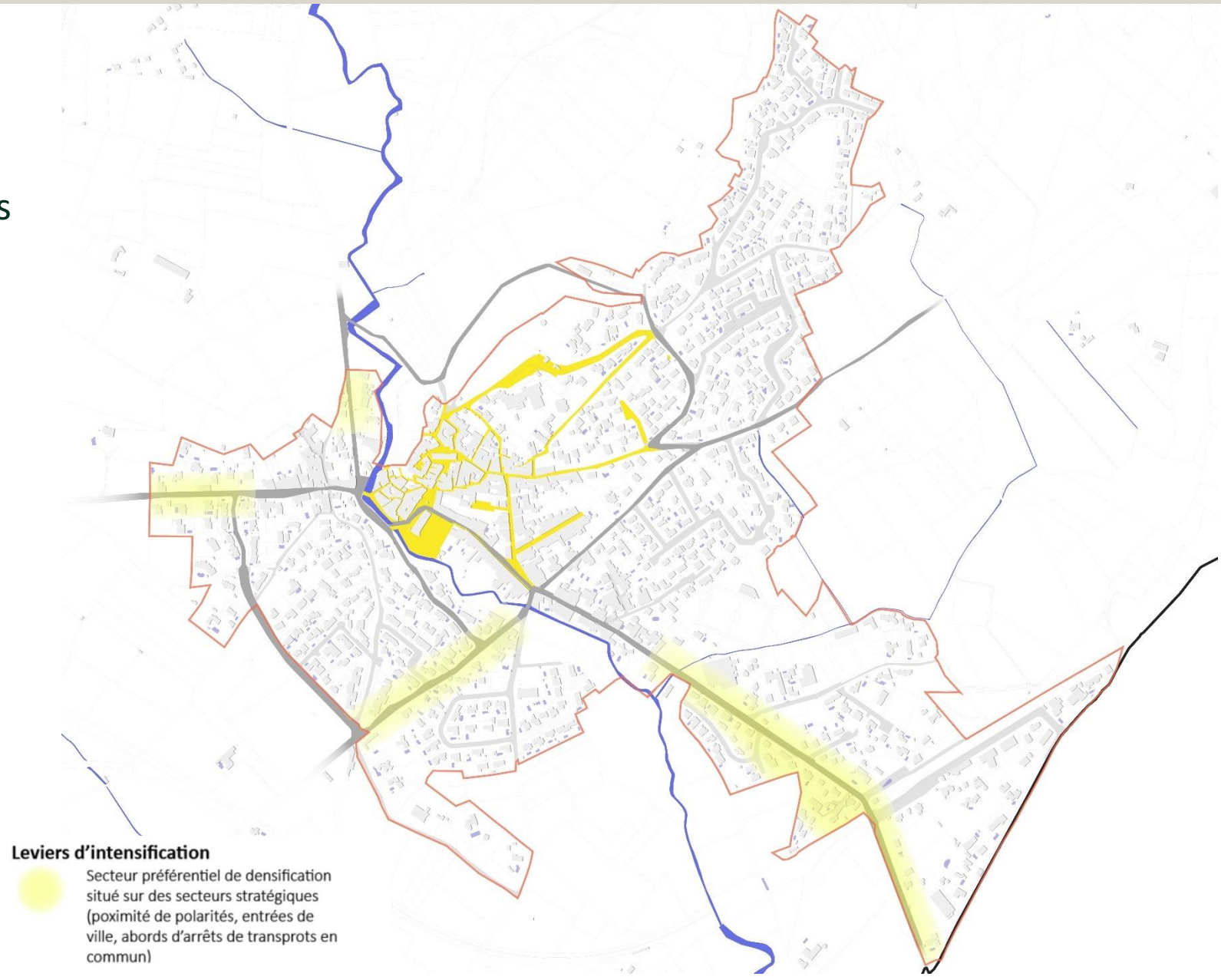
- Les secteurs aux abords de polarités (commerces-équipements publics)
- Les secteurs aux abords des dessertes TC



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers d'intensification :

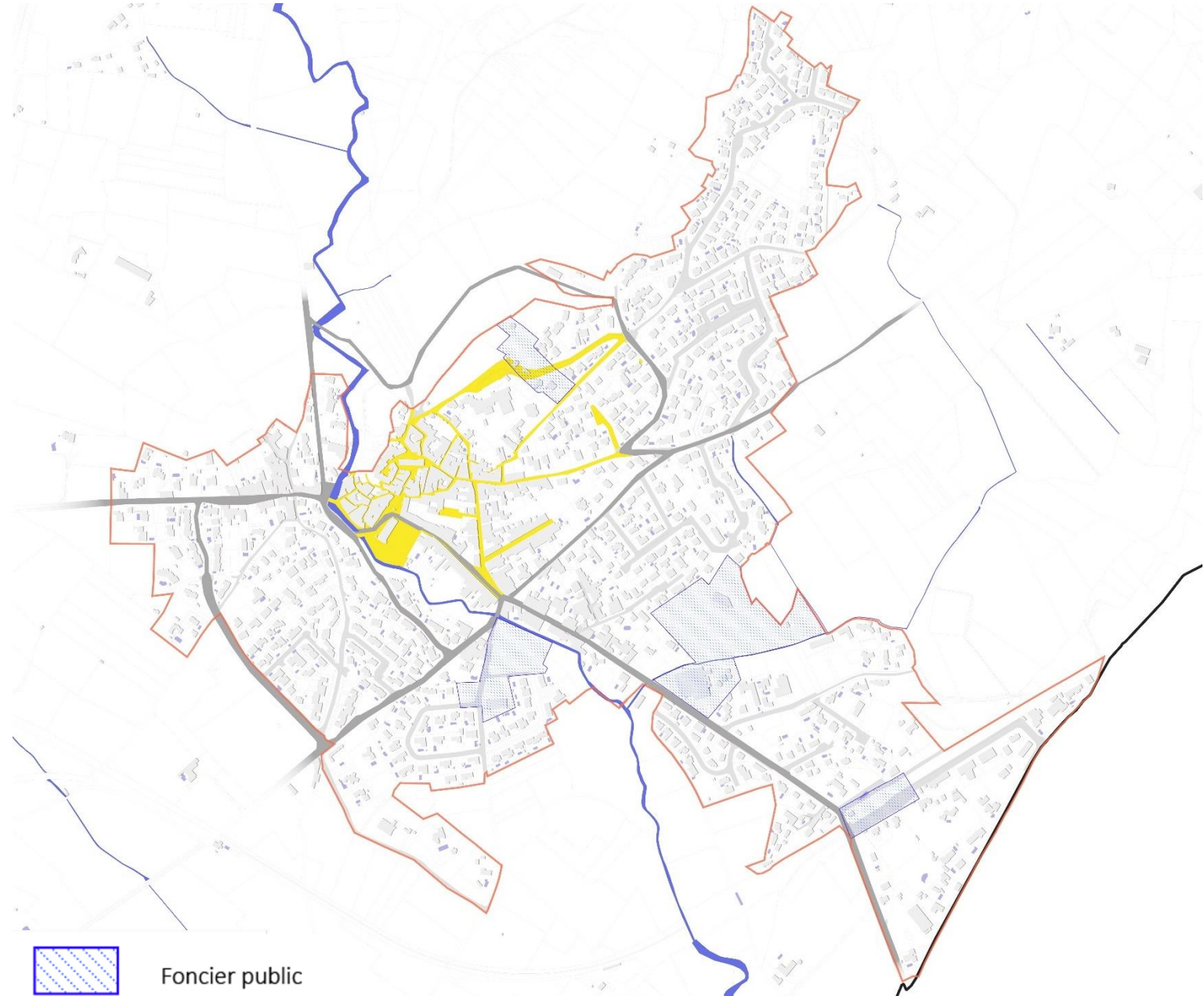
- Les secteurs aux abords de polarités (commerces-équipements publics)
- Les secteurs aux abords des dessertes TC
- Les entrées de ville



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers d'intensification :

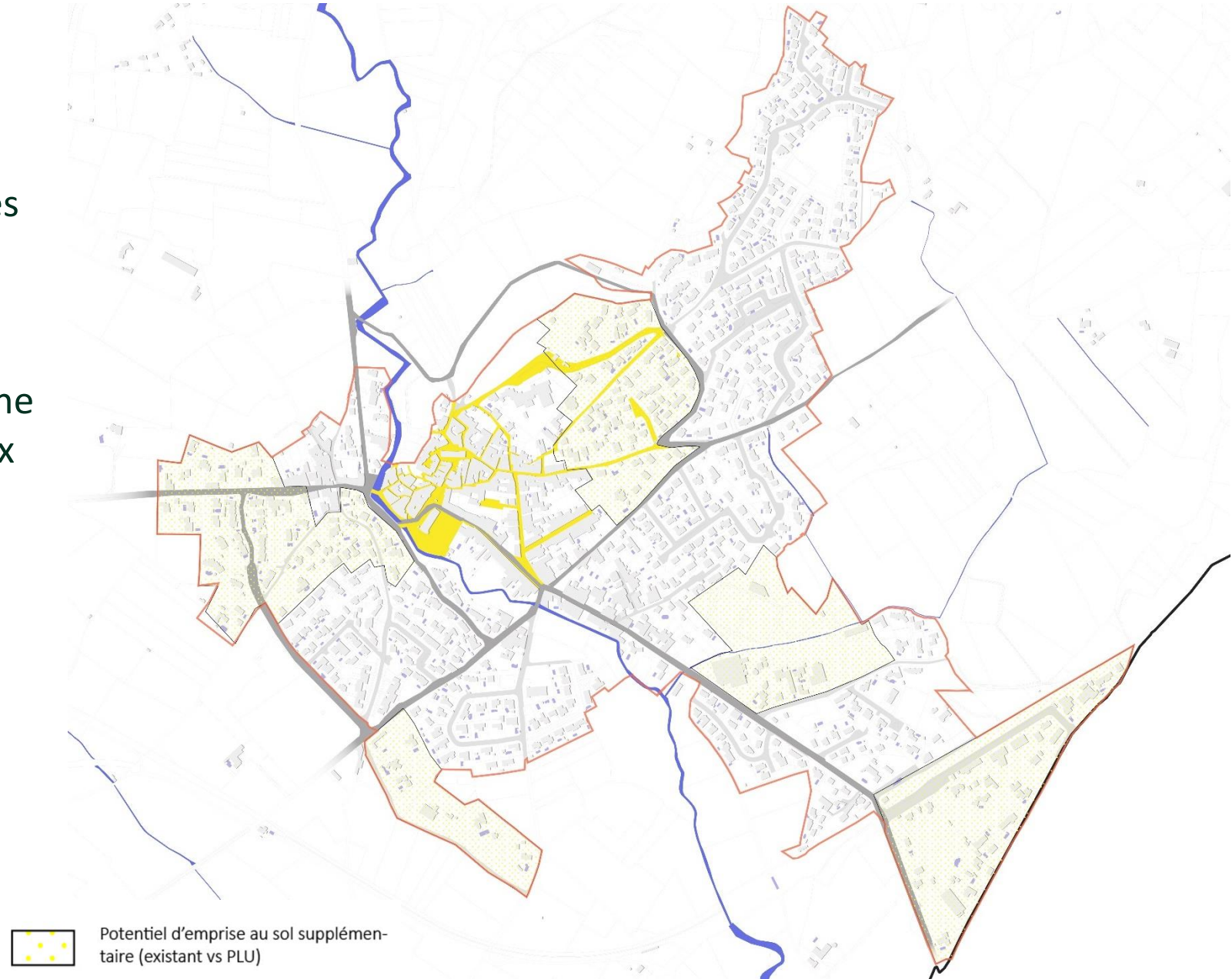
- Les secteurs aux abords de polarités (commerces-équipements publics)
- Les secteurs aux abords des dessertes TC
- Les entrées de ville
- Le foncier maîtrisé (public)



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers d'intensification :

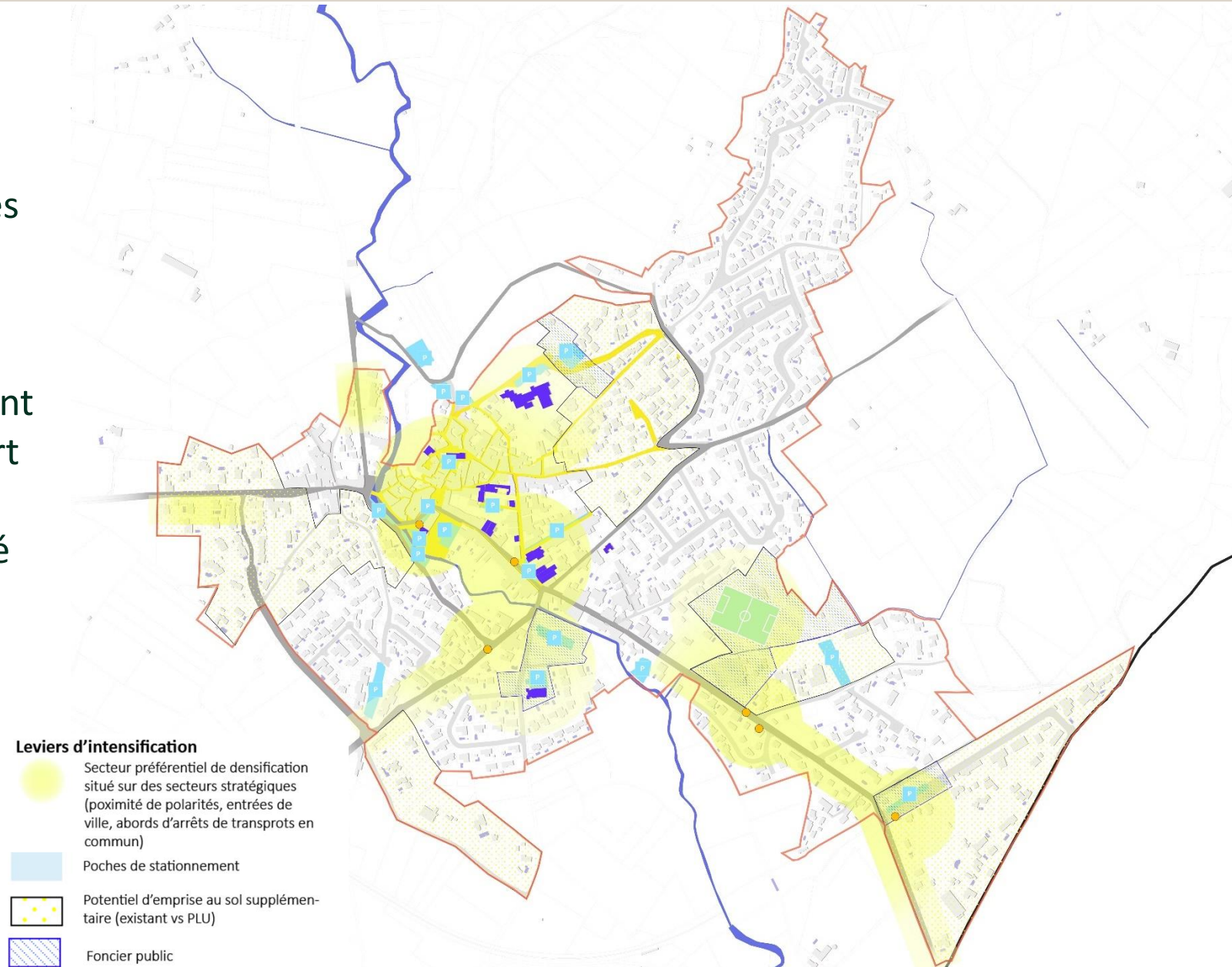
- Les secteurs aux abords de polarités (commerces-équipements publics)
- Les secteurs aux abords des dessertes TC
- Les entrées de ville
- Le foncier maîtrisé (public)
- Bâti sur parcelle avec globalement une emprise au sol faible (par rapport aux capacités accordées par le PLU)



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Les leviers d'intensification :

- Les secteurs aux abords de polarités (commerces-équipements publics)
- Les secteurs aux abords des dessertes TC
- Les entrées de ville
- Le foncier maîtrisé (public)
- Bâti sur parcelle avec une globalement une emprise au sol faible (par rapport aux capacités accordées par le PLU)
- Poches de stationnement à proximité



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Synthèse :

Leviers de modération

VS

Leviers d'intensification



Secteurs préférentiels de constructibilité



Plan Guide MONTBAZIN

Leviers d'intensification

- Secteur préférentiel de densification situé sur des secteurs stratégiques (proximité de polarités, entrées de ville, abords d'arrêts de transports en commun)
- Poches de stationnement
- Potential d'emprise au sol supplémentaire (existant vs PLU)
- Foncier public

Leviers de modération

- Secteurs avec de fortes contraintes (zone rouge PPRI, Aléas incendie fort à très fort)
- Secteurs avec de contraintes modérées (zone bleue PPRI, Aléas incendie moyen à faible)
- Couvert boisé
- Couvert boisé d'intérêt
- Arbres d'intérêts remarquables
- Secteur d'intérêt patrimonial (périmètre de sauvegarde MH ou zone archéologique)
- Secteurs imperméabilisés soumis aux pressions du ruissellement

Autre - Etat initial

- Secteurs non raccordés à l'assainissement collectif
- Mur en pierre d'intérêt patrimonial
- Bâti non protégé d'intérêt
- Perspective remarquable
- Réservoirs et corridors de la trame Verte, Bleue et Noire
- Voirie principale issue du plan de circulation de 2022
- Voirie de desserte de quartier
- Espace sécurisé et apaisé de la circulation viaire
- Cour d'eau
- Equipement public- commerce
- Arrêt de bus
- Secteurs raccordés ou prochainement raccordé à l'assainissement collectif (ou prévus au Schéma directeur)



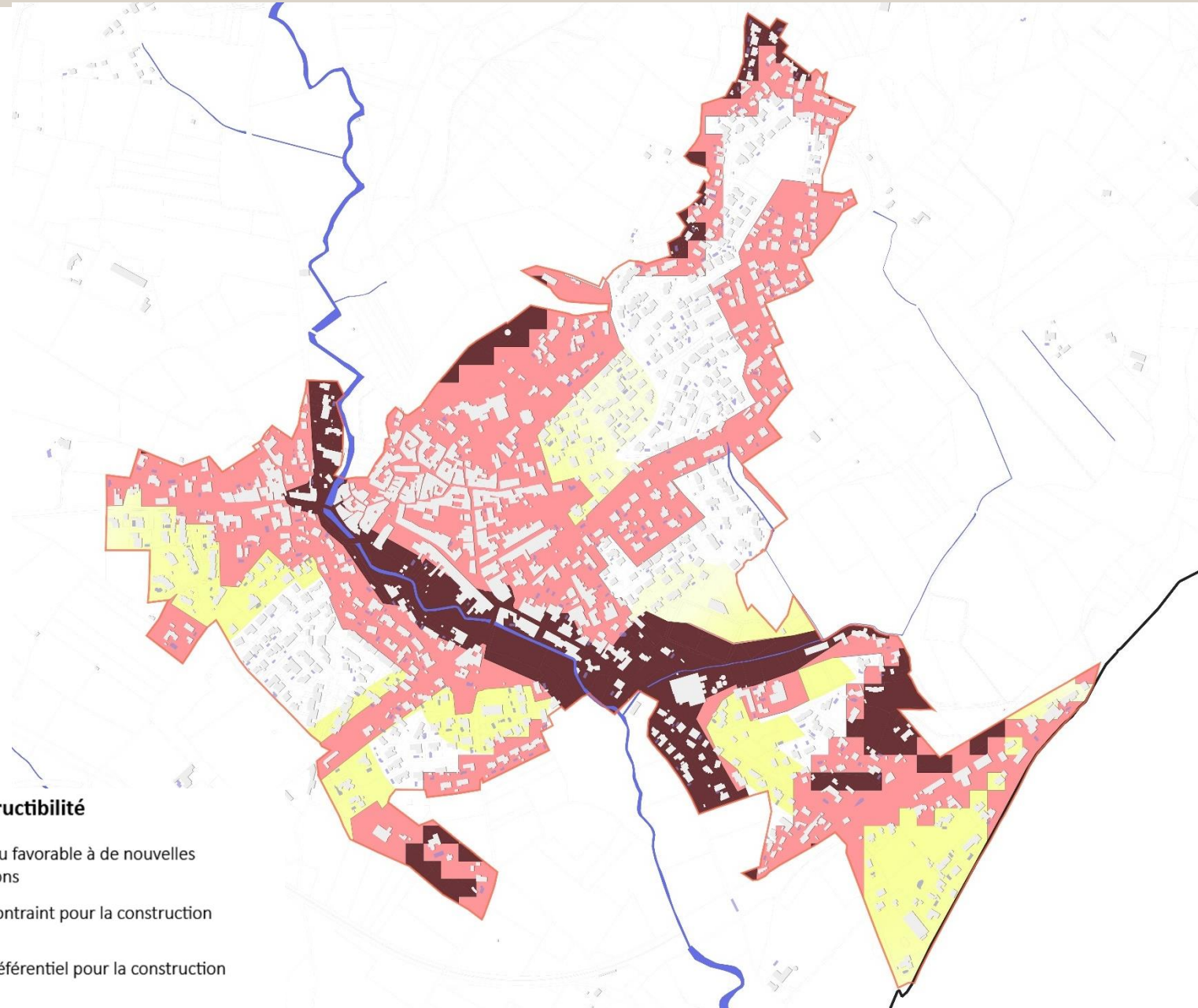
3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Synthèse : On obtient des **secteurs de constructibilité** faisant apparaître :

- ⇒ **Les zones à éviter** peu favorables au réinvestissement urbain
- ⇒ **Les secteurs préférentiels** à flécher pour le renouvellement urbain

Secteurs de constructibilité

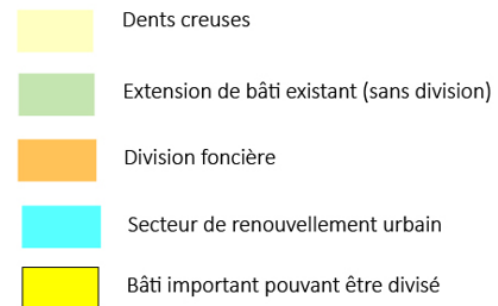
-  Secteur peu favorable à de nouvelles constructions
-  Secteurs contraint pour la construction
-  Secteur préférentiel pour la construction



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Le potentiel de densification sur Montbazin (rappel) avec :

- Les dents creuses
- Les divisions foncières potentielles
- Les bâtis pouvant faire l'objet de division
- Les parcelles pouvant faire l'objet d'extensions
- Les secteurs de renouvellement urbain préférentiels



3.b Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

Synthèse :

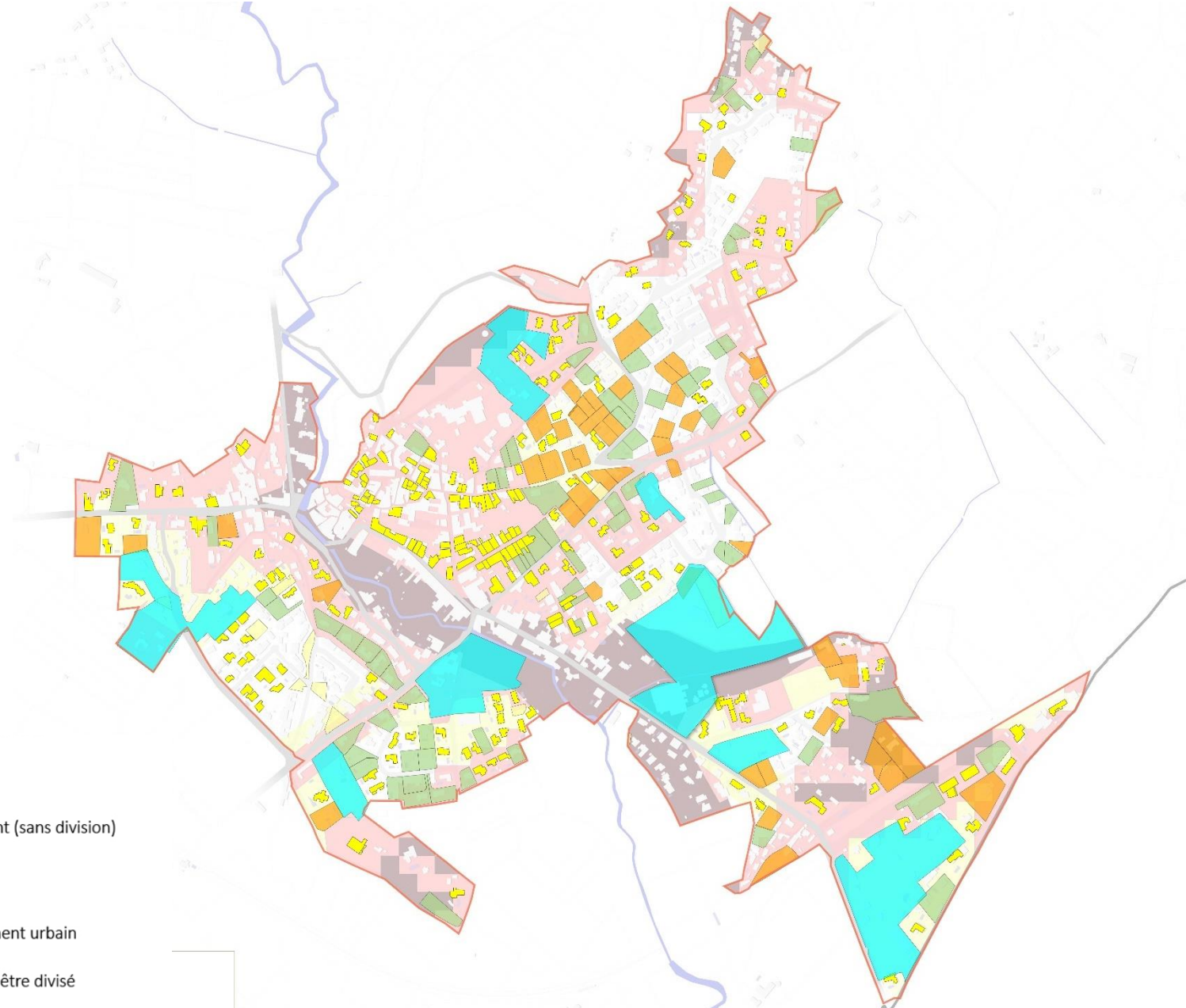
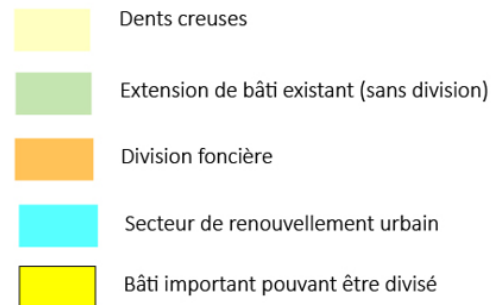
Secteurs de constructibilité

VS

Potentiel de division foncière



Potentiel toilé de
réinvestissement urbain

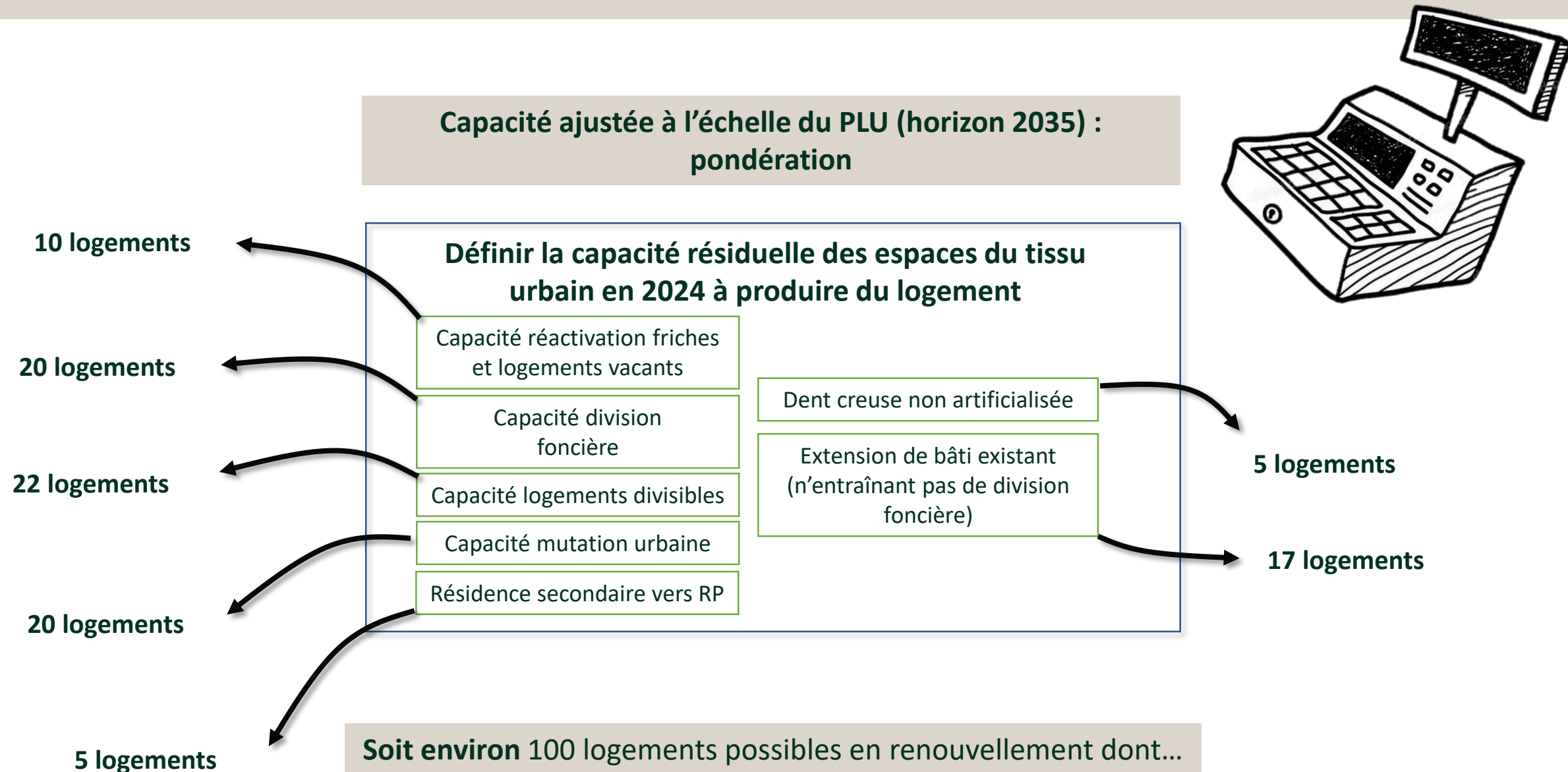


3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative

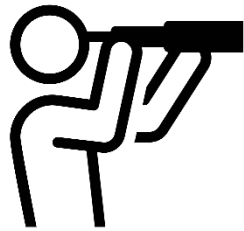
Application de pondérations correspondant à un potentiel mobilisable pour les 10 prochaines années
(soit l’horizon du prochain PLU à 2035)

Catégorie	Capacité maximale estimée donnée brute (analyse 1)	Capacité ajustée approche qualitative (analyse 2)	% de pondération proposé dans le futur PLU (en %)	Bilan final
Dents creuses	25	10	50,00%	5
Divisions parcellaires	60	40	50,00%	20
Logements vacants	74	74	10 (objectif PLH 2019-2024 : faible vacance, objectif de 8 logements vacant pour 100 logements à produire sur le territoire de Thau Agglo) : permet de tendre vers 4,8% de l’ensemble du parc en logements en 2024	10
Friche remobilisée	20	20	33,00%	6,6
Mutation urbaine	20	20	33,00%	6,6
Réinvestissement urbain	20	20	33,00%	6,6
Extension sur parcelle existante pouvant créer un petit logement	90	85	20,00%	17
Division de bâti	175	150	15,00%	22,5
Résidence secondaire	10	10	50,00%	5
Total	494	429		99,3

3.a Capacité de densification des tissus urbains existants – Approche qualitative



4. Synthèse du plan guide



4.a Analyse des besoins pour 2035 à l'échelle de Montbazin

4.B Bilan permettant de tendre vers le ZAN

4.c Stratégie plan guide et phasage dans le temps

4.a Analyse des besoins pour 2035 à l'échelle de Montbazin



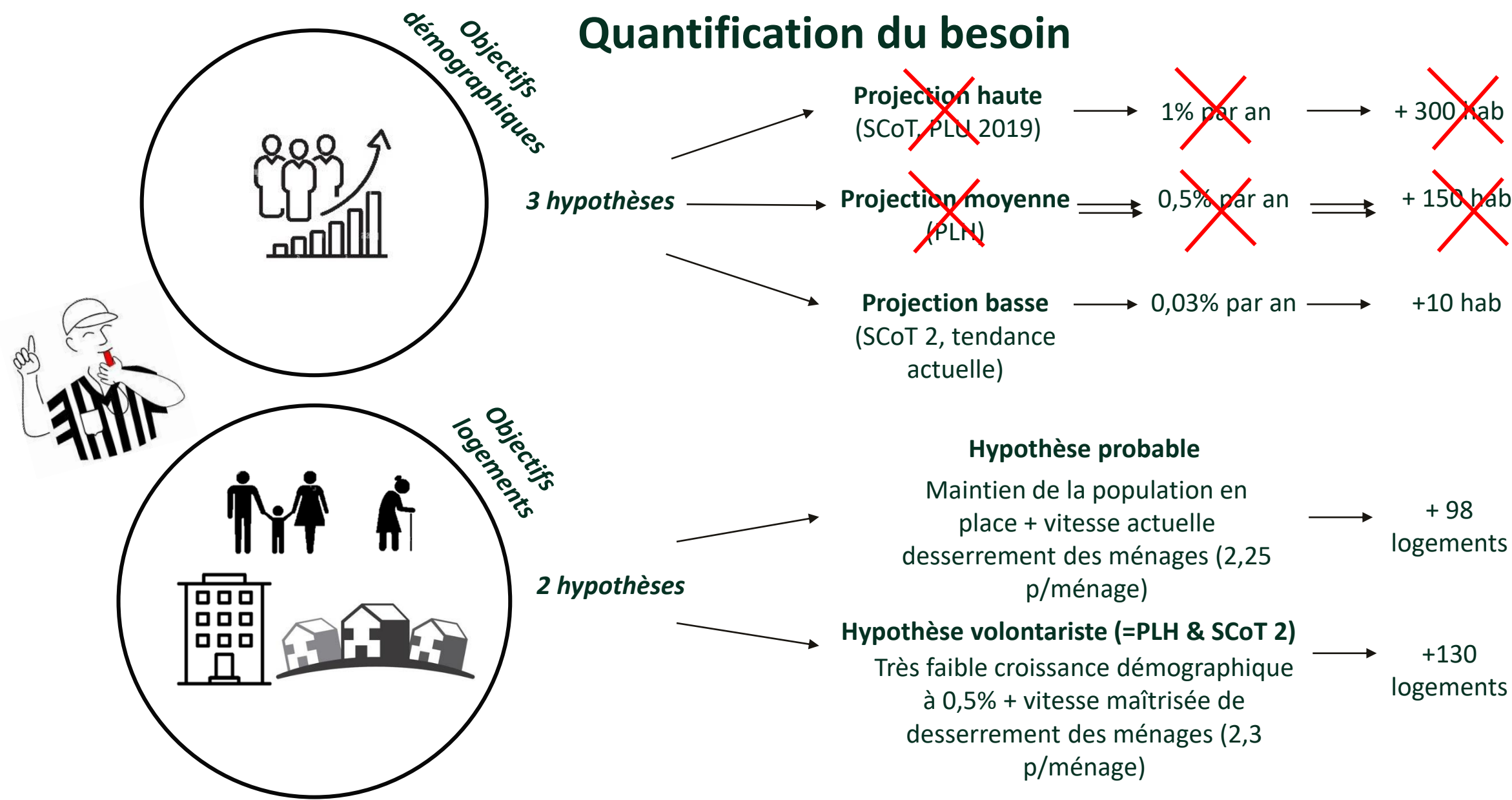
Degrés d'enjeux		Constats/enjeux	Besoins
 Fort	Démographie 	Une population qui stagne depuis 10 ans : tendance au vieillissement de la population et un manque de « renouvellement » de la population (en l'absence d'arrivée suffisante de jeunes générations)	Maintenir la population en place et faciliter l'installation de jeunes, pour contrer le vieillissement de la population et une éventuelle décroissance (décès)
 Fort	Profil de ménages 	Des ménages de plus en plus petits, parfois avec des personnes isolées, nécessitant moins de surface (phénomène de desserrement des ménages) Des ménages plus précaires (jeunes, primo-accédant, personnes isolées, personnes âgées, familles monoparentales...), avec des écarts croissants en terme de pouvoir d'achat	Un besoin de nouveaux logements pour maintenir la population en place, même si la population stagne Avoir une offre en logements plus diversifiée avec des produits différents de ceux existants (car trop grands, trop chers pour certains publics), répondant au besoin de certains types de ménages (en accession ou location)
 Fort	Logements 	Un besoin d'avoir en continu de nouveaux produits sur le marchés (pour répondre au desserrement) Un décalage entre le type de produit dominant sur le territoire, et l'évolution du profil des ménages	

4.a Analyse des besoins pour 2035 à l'échelle de Montbazin



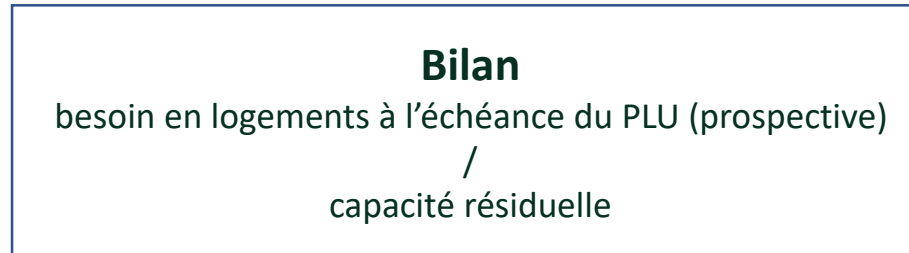
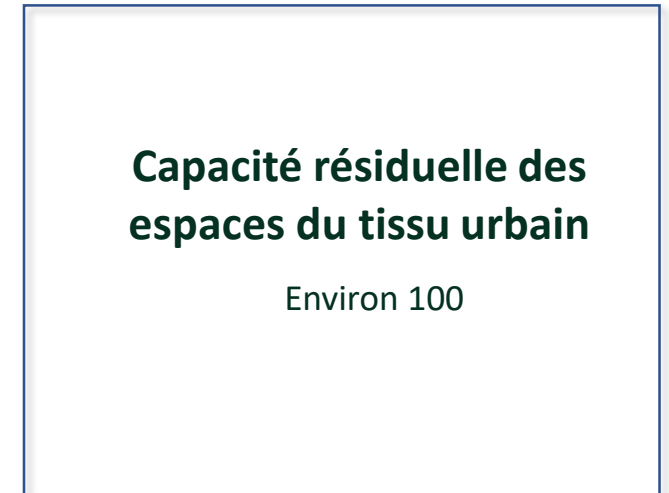
Degrés d'enjeux	Constats/enjeux	Besoins
Activités économiques Moyen   	Des commerces de proximité à maintenir Une plaine agricole bien affirmée et des consommateurs en demande pour accroître le lien Problématiques d'accès et d'usages conflictuels des ZAE (amandiers et ancienne gare)	Affirmer la vocation commerciale du centre et faubourgs - et d'activité des ZAE ? - Gérer les interfaces urba/Agri des franges Assurer l'installation des agriculteurs, mais où ?
Mobilités Moyen   	Une commune dotée d'un plan de circulation à mettre en œuvre dans le cadre du PLU Des attentes particulières en terme de gestion du stationnement pour soulager le centre	Mettre en œuvre nouveau plan de circulation (barreau Nord et soulagement du CV) Gérer le stationnement (report vers Parking + supprimer stationnement sauvage)
Equipements Faible   ECOLE	Une commune dotée d'équipements suffisamment calibrés pour l'échelle communale De récents services : nouveau pôle médical/pharmacie	Apaiser les espaces du centre et abords de l'école (pour piéton, cycle) Décloisonner les modes doux en multipliant les parcours alternatifs à la RD119 et aux franchissements de la Vène et facilitant liaisons Nord-Sud Gestion des Poids lourds/ZAE ?

4.a Analyse des besoins pour 2035 à l'échelle de Montbazin



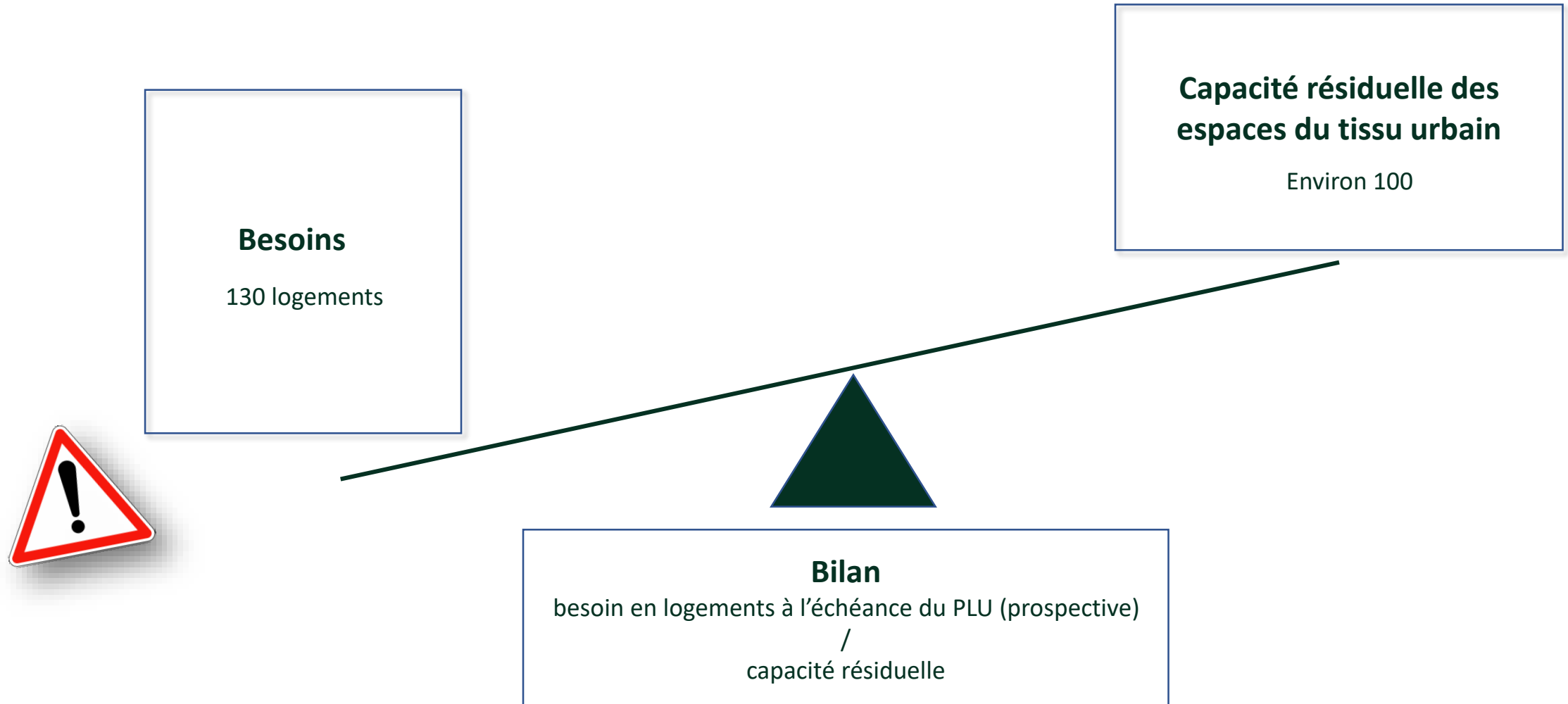
4.b Bilan permettant de tendre vers le ZAN

Hypothèse probable

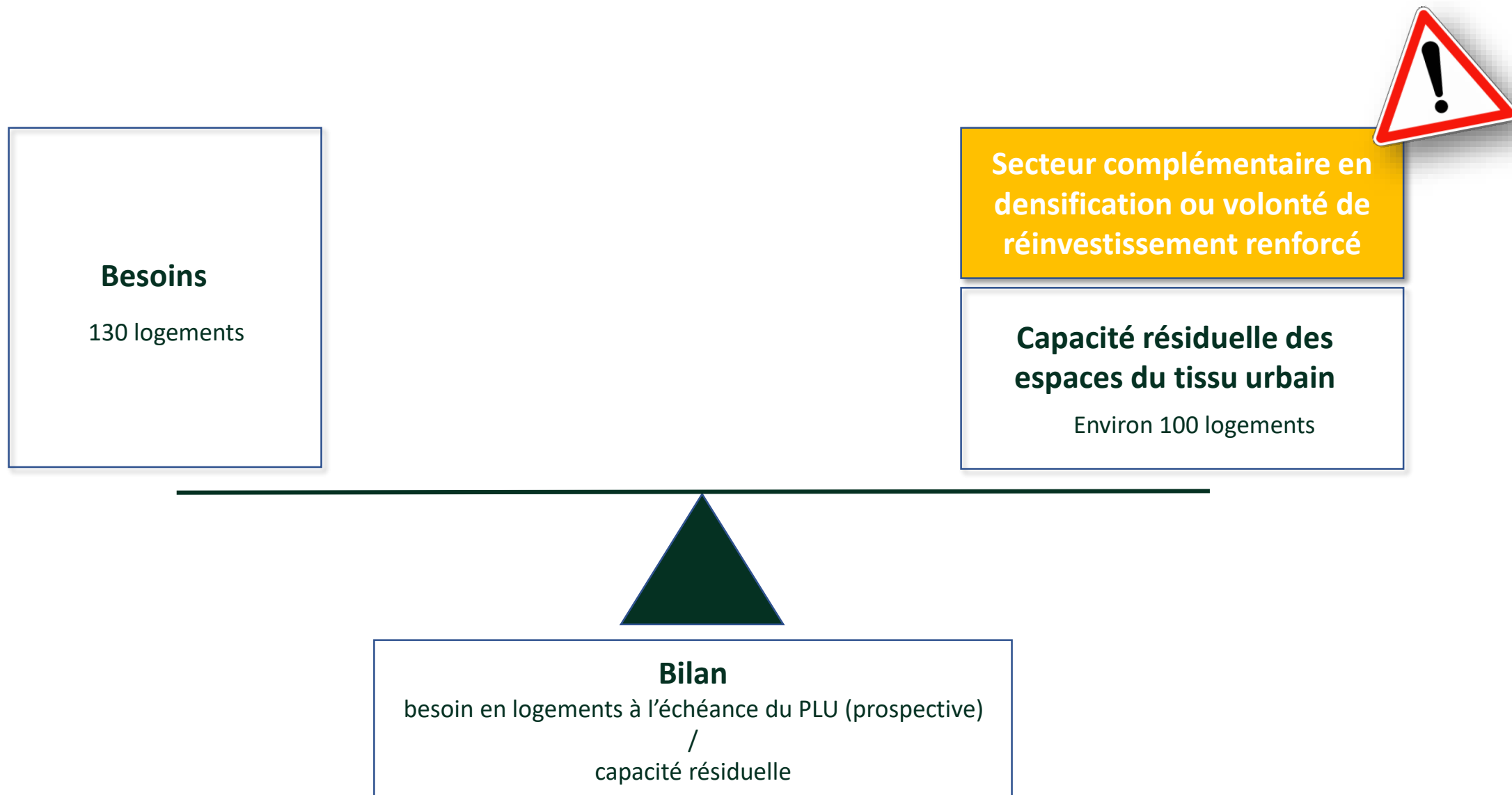


4.b Bilan permettant de tendre vers le ZAN

Hypothèse volontariste



4.b Bilan permettant de tendre vers le ZAN



4.c Stratégie plan guide et phasage dans le temps

Synthèse :

Dynamiques à engager à l'échelle des PLU
pour :



Limiter la constructibilité



Maintenir le niveau
de règle actuelle

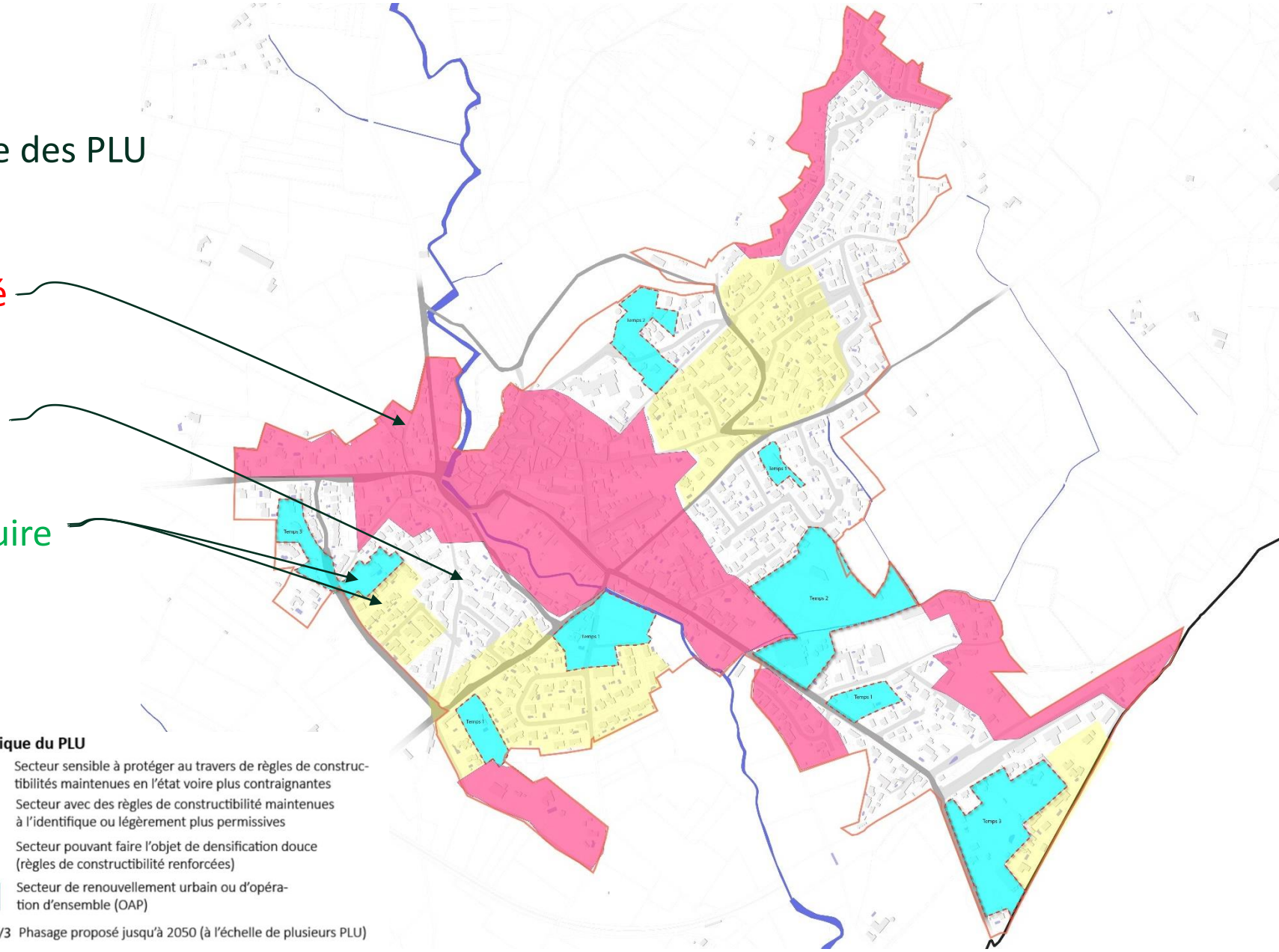


Accentuer le droit à construire

Dynamique du PLU

-  Secteur sensible à protéger au travers de règles de constructibilités maintenues en l'état voire plus contraignantes
-  Secteur avec des règles de constructibilité maintenues à l'identique ou légèrement plus permissives
-  Secteur pouvant faire l'objet de densification douce (règles de constructibilité renforcées)
-  Secteur de renouvellement urbain ou d'opération d'ensemble (OAP)

Temps 1/2/3 Phasage proposé jusqu'à 2050 (à l'échelle de plusieurs PLU)



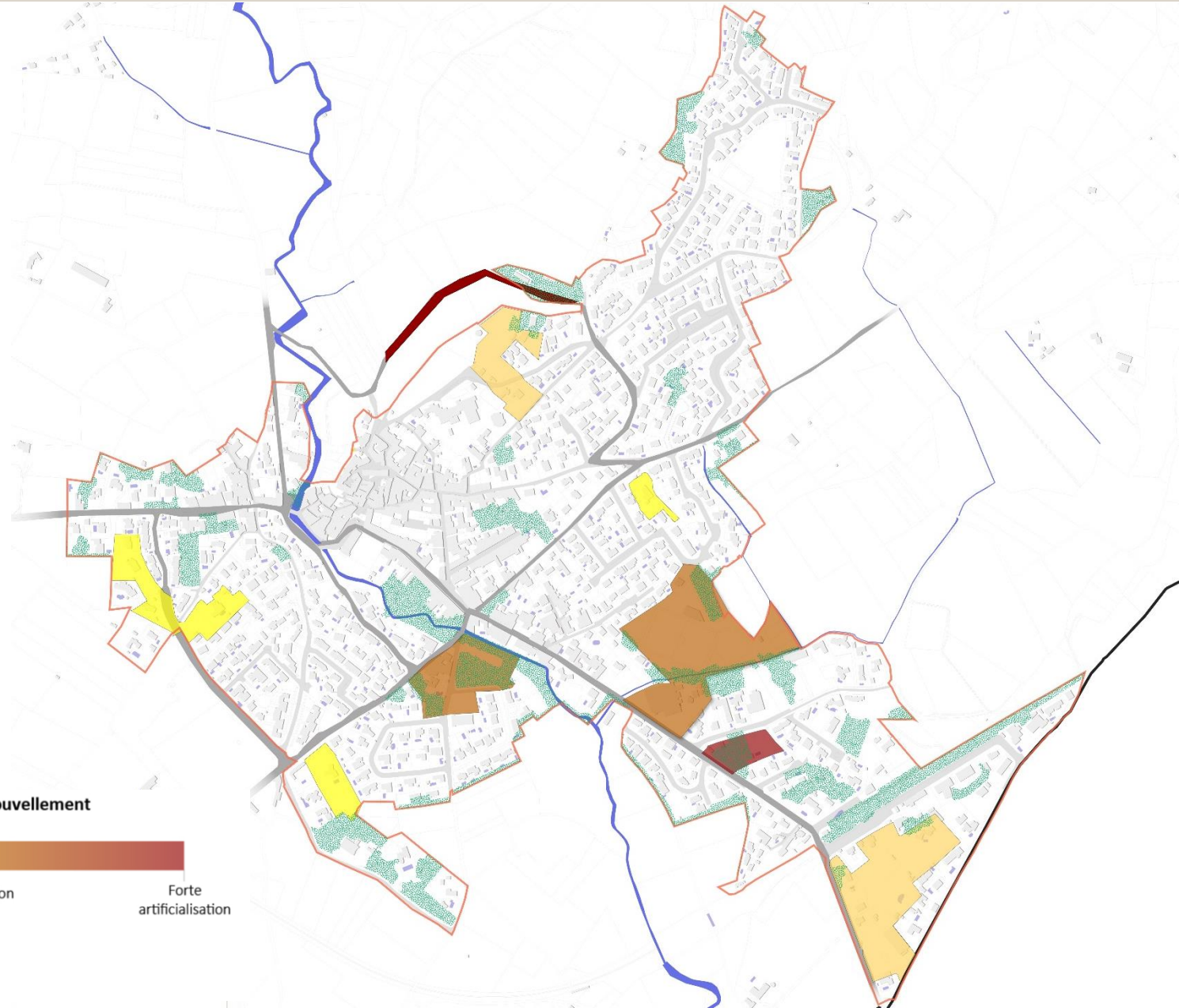
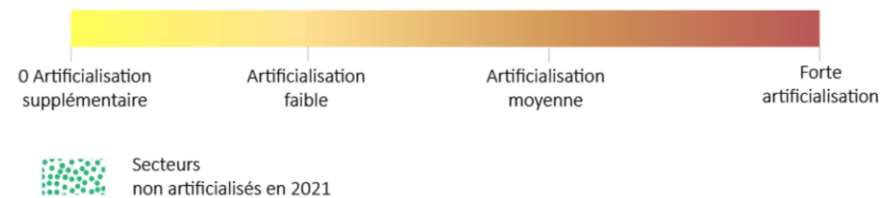
4.c Stratégie plan guide et phasage dans le temps

Certaines zones en renouvellement urbain qui pourraient entraîner une artificialisation des sols

dont **1,5 ha environ sur le 1^{er} PLU** du fait :

- De la déviation Nord
- De projet sur les zones temps 1

Degrés d'artificialisation des secteurs stratégiques de renouvellement



4.c Stratégie plan guide et phasage dans le temps

Certaines zones en renouvellement urbain qui pourraient entraîner une artificialisation des sols

dont **1,5 ha environ sur le 1^{er} PLU** du fait :

- De la déviation Nord
- De projet sur les zones temps 1



Secteurs de renaturation ?

