



PLUi – Ateliers thématiques

Logement et consommation foncière

12, 15 et 16 avril 2019



- Faire émerger le **projet politique** à partir du travail engagé dans le diagnostic,
- Pour chaque enjeu dégagé dans le diagnostic du PLUi, le PADD du SCoT, la note d'enjeux de l'Etat, **travailler une rédaction d'objectif à intégrer dans le PADD,**
- Définir, pour certains objectifs, **des principes de déclinaisons au sein de l'armature territoriale,**
- Les objectifs seront appréhendés **de façon transversale en CIM,** pour éventuels arbitrages,
- La déclinaison locale des enjeux sera effectuée lors des **ateliers territoriaux,**
- Les formulations sont des propositions, sur lesquelles **les élus doivent avoir le dernier mot.**

Vendredi 12/04	9h30-12h :	Trame verte et bleue
	13h30-15h00 :	Eau
	15h30-17h :	Agriculture
Lundi 15/04	9h30-12h :	Armature territoriale et démographique
	13h30-15h00 :	Habitat
	15h30-17h :	Mobilités
Mardi 16/04	9h30-12h :	Economie
	13h30-15h00 :	Tourisme
	15h30-17h :	Commerce

Art. L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

- **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° [...]

2° **Les orientations générales concernant l'habitat**, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** [...] »

Rappel : les principaux enjeux concernant les besoins en logements

- Une vacance à un niveau relativement élevé et qui a progressé entre 2010 et 2015 (+207 logements vacants, dont 196 à Lodève),
- Une part de résidences secondaires relativement importante (20%) mais aussi très inégale (40% sur le Larzac, 32% sur ses contreforts, 20% dans la plaine et 5% à Lodève),
- Des logements dans les centralités qui nécessitent des réhabilitations afin de redevenir attractifs (isolation, ouvertures...).

Rappel : les principaux enjeux concernant la consommation foncière

- Une **consommation foncière impactante**, notamment pour les espaces agricoles :
 - La pression s'exerce sur les meilleures terres agricoles (terrains plats, proches des bourgs),
 - Une consommation qui reste limitée dans l'absolu,
 - Relativement importante par nouvel habitat,
 - Qui a diminué récemment :
 - ralentissement de la croissance,
 - effets des premières mesures de réduction de la consommation foncière,
 - diminution « naturelle » liée aux attentes des ménages et au coût du foncier

- **Au sud du territoire, la forte croissance des années 2000 s'est accompagnée d'un étalement urbain significatif.**

- **Dans le tissu urbanisé, un gisement important de « dents creuses » et de divisions parcellaires potentielles**

1. Les objectifs de fond

1- Donner la priorité à :

- La résorption des logements vacants
- L'utilisation des dents creuses

- Objectifs de résorption des logements vacants à définir, en fonction de l'armature territoriale
- Définir des objectifs d'utilisation, en fonction de l'armature territoriale

2- Encourager et encadrer :

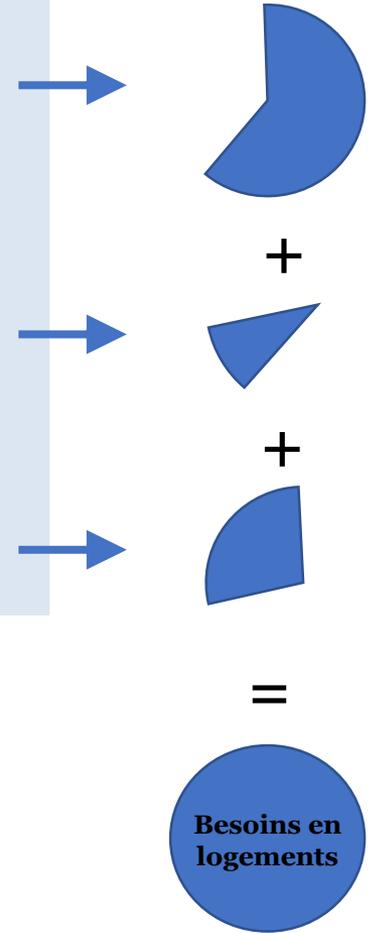
- Le renouvellement du parc
- La densification du parc
- Le changement de destination

- Encourager le renouvellement urbain (permettre aussi la dé-densification des centres bourgs/villages)
- Encourager (et maîtriser ?) la densification pavillonnaire / le changement de destination

3- Encadrer la consommation foncière :

- Privilégier les extensions greffées et compactes

- Méthode à définir : Enveloppes d'extension ? Densités nettes ? (à définir en fonction de l'armature territoriale)



Les principes de l'intensification urbaine :

DENSIFIER LES ESPACES VIDES

(dents creuses, friches, cœurs d'îlot...)

RECOMPOSER LE TISSU URBAIN

(découpage ou groupement de parcelles, association foncière urbaine de projet...)

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

(bâti vacant, immeubles délaissés...)



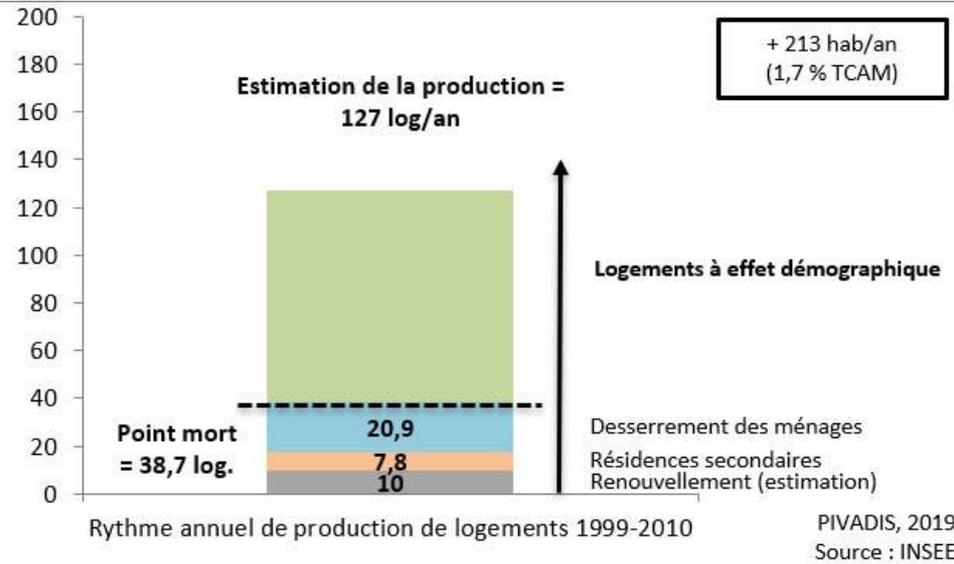
- 1. L'anticipation des besoins en logements et les objectifs associés**
- 2. Les objectifs d'utilisation du potentiel de densification de la tache bâtie**
- 3. Les objectifs de limitation de l'étalement urbain**

Quelle répartition entre les communes dans chaque catégorie ?

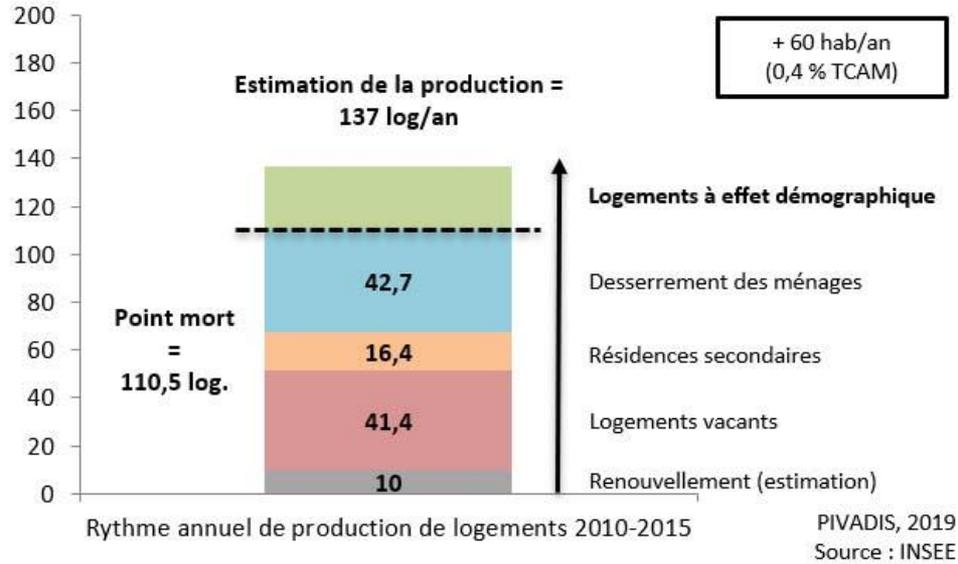
→ Plusieurs scénarios de travail transmis aux communes avant et après la CIM du 28/02

	SCENARIO 1					SCENARIO 2				Part de la population au sein de la CCL&L	Part de la croissance démographique de la CCL&L				
	Population estimée 2021	Pop suppl 10 ans	TCAM	Pop 2031	Besoin en logement / an	Pop suppl 10 ans	TCAM	Pop 2031	Besoin en logement / an		Population estimée en 2021	Population en 2031 selon scenario 1	Population en 2031 selon scenario 2	Entre 1999 et 2015	entre 2021 et 2031 selon scenario 1
	Somme des projets communaux ramenés à un taux de croissance de 1,5% à l'échelle de la CCL&L					Rééquilibrage de la croissance de population entre la Plaine et Lodève (34% / 34%) avec reprise, dans la mesure du possible, des projets de PLU actés pour atteindre un taux de croissance de 1,5% à l'échelle de la CCL&L									
Lodeve	7609	796	1,0%	8406	54,7	880	1,1%	8489	58,7	48,1%	45,7%	46,2%	19,3%	30,9%	34,2%
Causse du Larzac et Escandorgue	1616	212	1,2%	1828	17,8	260	1,5%	1876	20,3	10,2%	9,9%	10,2%	11,3%	8,2%	10,1%
Contreforts du Larzac	3532	565	1,5%	4097	38,2	569	1,5%	4101	38,4	22,3%	22,3%	22,3%	29,1%	22,0%	22,1%
Ville de Lodève	7609	796	1,0%	8406	54,7	880	1,1%	8489	58,7	48,1%	45,7%	46,2%	19,3%	30,9%	34,2%
Plaine du Lodévois	3056	1000	2,9%	4056	48,8	868	2,5%	3924	42,9	19,3%	22,1%	21,3%	40,3%	38,9%	33,7%
TOTAL Lodévois & Larzac	15814	2573	1,5%	18386	161	2577	1,5%	18390	160,3	100%	100%	100%	100,00%	100%	100%

1999-2010



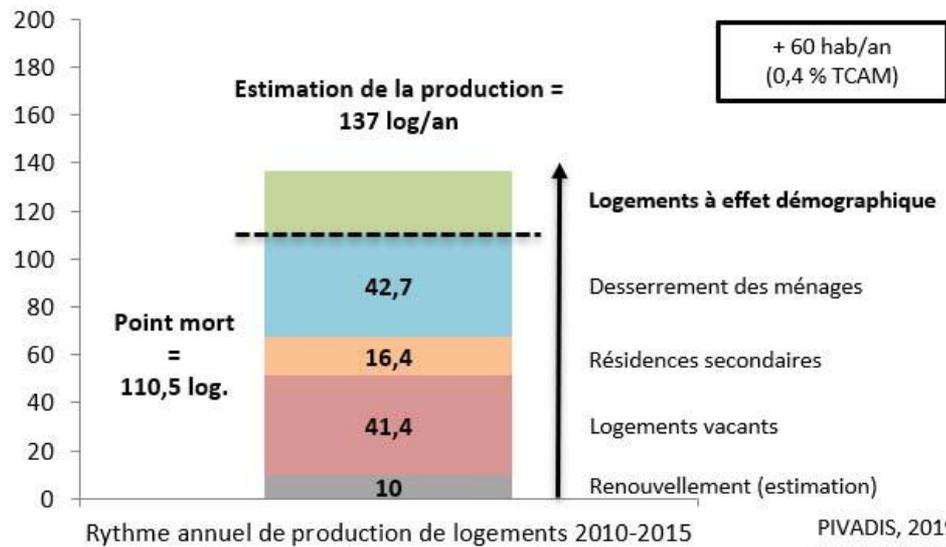
2010-2015



- Une croissance démographique qui n'est pas en lien direct avec la production de logements,
- Des évolutions du parc de logements en lien direct avec la croissance démographique (pression foncière),
- L'enjeu de ne pas surestimer les besoins en logements neufs, au risque d'aggraver la vacance du parc (scénario/objectifs à ajuster en fonction du projet démographique).

Comprendre les besoins en logements associés à chaque scénario

- Des caractéristiques radicalement différentes entre les catégories de communes,
- Des scénarios et objectifs à dissocier par catégories.
- Le renouvellement du parc est neutralisé pour la définition des besoins (à estimer toutefois)



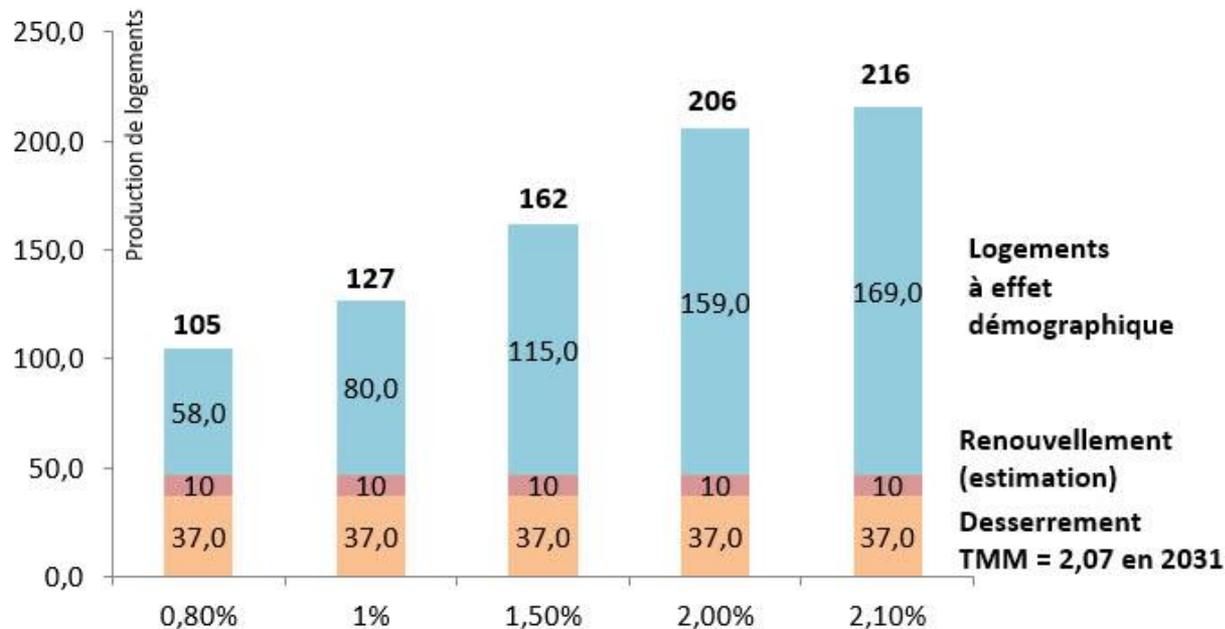
Armature	Part Rés Sec 2010	Part Rés Sec 2015	PM/an : Rés Sec.	Part Log Vacants 2010	Part Log Vacants 2015	PM/an : Log vacants	Taille ménage s 1999	Taille ménage s 2010	Taille ménage 2015	PM : Desserrément (/an)	Log. Effet démo (/an)	Prod (an) (estim sans RU)	Point mort hors RU (an) (10)
Causse du Larzac et Escandorgue	41%	40%	7,0	9%	10%	3,6	2,49	2,34	2,20	7,1	3,5	21,3	17,7
Contreforts du Larzac	32%	32%	5,1	5%	4%	-3,2	2,42	2,32	2,21	13,9	6,8	22,7	15,9
Ville de Lodève	5%	5%	4,0	14%	17%	39,1	2,43	2,33	2,26	19,3	-9,1	53,3	62,4
Plaine du Lodévois	22%	20%	0,2	7%	7%	1,9	2,49	2,41	2,36	3,2	24,5	29,9	5,3
TOTAL PLUi Lodévois & Larzac	19%	19%	16,4	10%	11%	41,4	2,44	2,34	2,26	42,7	26,6	127,1	100,5

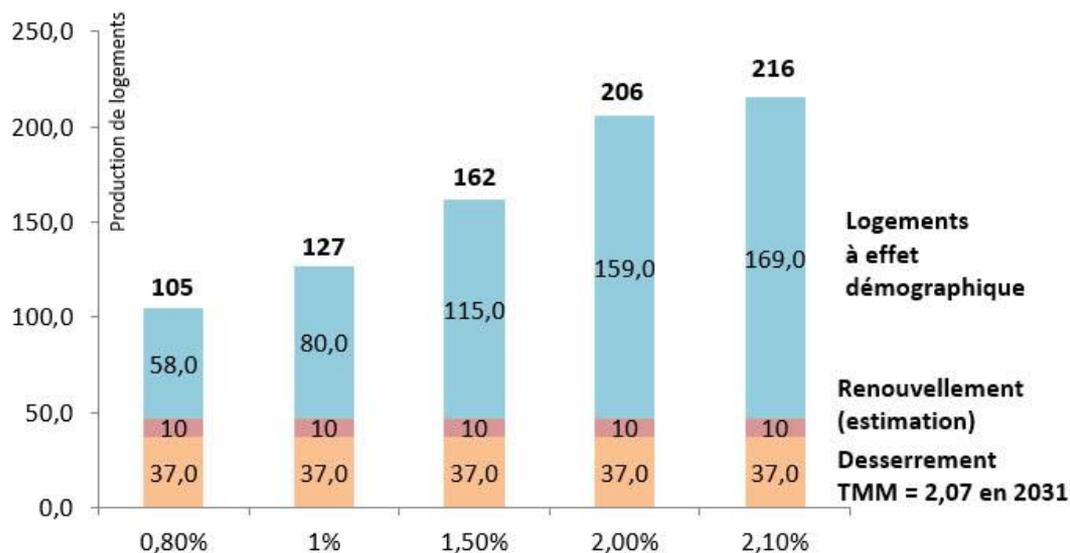
PM : point mort de production de logements (nécessaire au maintien de la population)

Comprendre les besoins en logements associés à chaque scénario

Besoins en logement associés à chaque scénario, en fonction des premières pistes de travail évoquées :

- stabilisation du nombre de logements vacants
- stabilisation du nombre de résidences secondaires
- diminution de la taille moyenne des ménages (TMM) sur le rythme 1999-2015, par catégorie de communes (soit 2,07 personne par ménage en 2031)
- renouvellement du parc équivalent

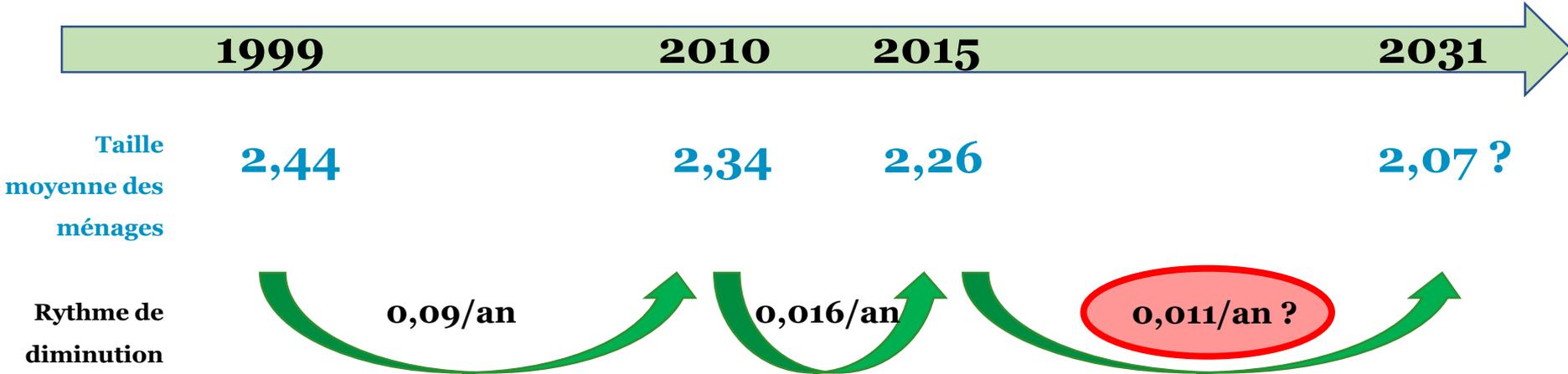




A partir de ces besoins en logements devront être définis des objectifs :

- de renouvellement urbain (1 pour 1),
- de logements vacants à réinvestir,
- de résidences secondaires à produire / réinvestir,
- de comblement des dents creuses (potentiel brut identifié : 962 logements),
- de densification pavillonnaire (divisions parcellaires) (potentiel brut identifié : 1117 logements),
- de quantification des extensions urbaines (zones AU).

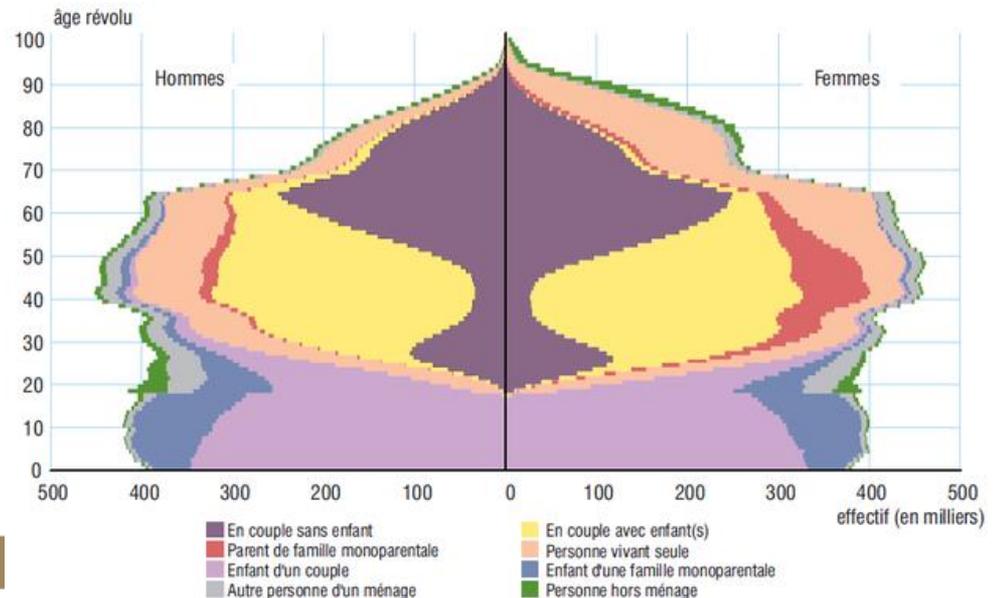
→ Un choix de scénario de desserrement des ménages important



Prendre en compte les disparités importantes entre les catégories de communes (1999-2015) :

- 0,018 sur le Larzac,
- 0,013 sur les Contreforts,
- 0,011 à Lodève,
- 0,09 sur la Plaine.

Pyramide des âges en France par type de ménage (2015)



Premières hypothèses de travail pour définir les scénarios communaux :

- Diminution de la taille moyenne des ménages, sur le rythme 1999-2015 (en prenant par commune la moyenne de sa catégorie)
 - Estimé à environ 37 logements par an
 - A confirmer en fonction de l'objectif démographique (à ajuster dans certains cas particuliers (Romiguières, Roqueredonde...)).

Armature	Taille ménages 1999	Taille ménages 2010	Taille ménage 2015	PM : Desserrement (/an)	Log. Effet démo (/an)	Prod (an) (estim sans RU)	Point mort hors RU (an) (10)
Causse du Larzac et Escandorgue	2,49	2,34	2,20	7,1	3,5	21,3	17,7
Contreforts du Larzac	2,42	2,32	2,21	13,9	6,8	22,7	15,9
Ville de Lodève	2,43	2,33	2,26	19,3	-9,1	53,3	62,4
Plaine du Lodévois	2,49	2,41	2,36	3,2	24,5	29,9	5,3
TOTAL PLUi Lodévois & Larzac	2,44	2,34	2,26	42,7	26,6	127,1	100,5

PM : point mort de production de logements (nécessaire au maintien de la population)

Premières hypothèses de travail pour définir les scénarios communaux :

- Stabilisation du nombre de logements vacants,
 - En complément : définir des objectifs de résorption pour les communes ayant une forte vacance (atelier thématique / territorial)
 - Piste de travail :

Armature		Part Log Vacants 2010	Nombre log. Vacants 2010	Part Log Vacants 2015	Nombre log. Vacants 2015	PM/an : Log vacants
	Causse du Larzac et Escandorgue	9%	112,2	10%	130,0	3,6
	Contreforts du Larzac	5%	107,6	4%	91,8	-3,2
	Ville de Lodève	14%	541,8	17%	737,4	39,1
	Plaine du Lodévois	7%	83,9	7%	93,6	1,9
	TOTAL PLUi Lodévois & Larzac	10%	845,5	11%	1052,7	41,4

PM : point mort de production de logements (nécessaire au maintien de la population)

Premières hypothèses de travail pour définir les scénarios communaux :

→ Stabilisation du nombre de résidences secondaires

→ Quantifier les objectifs et les besoins par catégories de communes (atelier thématique / territorial) : possibilité de conserver localement la part des résidences secondaires, de programmer de « l'immobilier de loisirs ».

Armature		Part Rés Sec 2010	Nombre Rés. Sec. 2010	Part Rés Sec 2015	Nombre Rés. Sec. 2015	PM/an : Rés Sec.
	Causse du Larzac et Escandorgue	41%	497,5	40%	532,6	7,0
	Contreforts du Larzac	32%	680,6	32%	706,3	5,1
	Ville de Lodève	5%	180,9	5%	200,8	4,0
	Plaine du Lodévois	22%	275,4	20%	276,5	0,2
	TOTAL PLUi Lodévois & Larzac	19%	1634,5	19%	1716,2	16,4

PM : point mort de production de logements (nécessaire au maintien de la population)

- 1. L'anticipation des besoins en logements et les objectifs associés**
- 2. Les objectifs d'utilisation du potentiel de densification de la tache bâtie**
- 3. Les objectifs de limitation de l'étalement urbain**

Méthodologie : détermination de la « tache urbaine »

- Etablissement d'une **tache urbaine** avec la méthode « dilatation-érosion DREAL » 50m – 50m (de cette manière, les bâtiments distants de moins de 50m sont agglomérés, mais la tâche ne déborde pas vers l'extérieur au-delà des limites de bâtiments) (**Fig. 1**). Les bâtiments de moins de 20 m² sont exclus.
- Les plus petits espaces vides présents au cœur des taches urbaines sont comblés (jusqu'à 3 ha) (**Fig. 2**). Base de données utilisée : Cadastre 2018 (pour une meilleure concordance géométrique avec les parcelles).

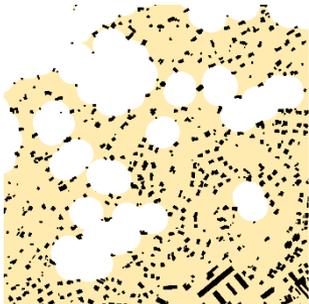


Fig.1 : Tache urbaine 50-50

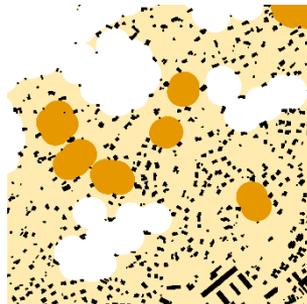


Fig. 2 : Comblement des vides
< 3 ha

Méthodologie : recherche des « dents creuses » :

- A l'intérieur de la tache urbaine, recherche des terrains (parcelles ou groupes de parcelles) non bâtis (sur la base des attributs MAJIC et des objets géographiques) (**Fig. 3**).

Recherche des « densifications parcellaires potentielles »

- A l'intérieur de la tâche urbaine, nous recherchons les parcelles bâties (sur la base des attributs MAJIC et des objets géographiques) (**Fig. 4**)
- De ces parcelles nous supprimons les bâtis significatifs (habitations, avec tampon de 3m autour) (**Fig. 5**) + l'accès nécessaire (4m de large) et identifions les autres bâtis (annexes, abris, piscines...)



Fig. 3 : Parcelles non bâties



Fig. 4 : Parcelles bâties



Fig. 5 : Exclusion des zones proches du bâti

Méthodologie : exclusion des dents creuses ou divisions parcellaires potentielles non constructibles

- Croisement avec les contraintes d'inconstructibilité réglementaires connues (PPR en zone rouge, recul par rapport aux voies de grande circulation...)(**Fig. 6**)
- Création d'un tampon selon la largeur attributaire des voies publiques principales et secondaires présentes dans la BDTOPO et croisement spatial pour exclure les terrains non accessibles (**Fig.7**).
- Suppression des parcelles mal configurées (largeur inférieure à 10 m en appliquant une érosion 5m - dilation 5m) (**Fig. 8**)
- Suppression des terrains dont la pente est supérieure à 25%,
- Exclusion des terrains dans les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles (au cas par cas),
- Photo-interprétation pour exclure certains terrains (déjà construits par exemple...)
- Exclusion des parcelles situées dans les bandes de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A75 et de 75 m de l'axe des autres routes classées à grande circulation (**Fig.9**).

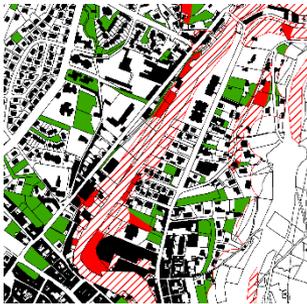


Fig. 6 : Exclusion des parcelles situées en zone rouge



Fig. 7 : Accessibilité des parcelles



Fig. 8 : Exclusion des zones < 10m de large

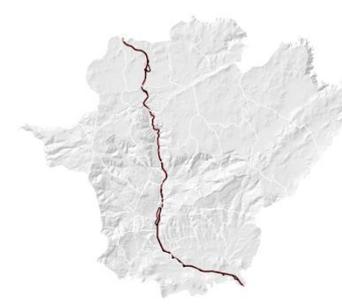


Fig. 9 : Routes classées à grande circulation

Méthodologie : exclusions sélectives en fonction de la taille

- Exclusion des terrains trop petits (**Fig. 10**) selon des critères de taille liés à l'armature territoriale (**Fig. 11**).

Taille minimale prise en compte	Agglo. Lodève	Plaine / Lodève hors agglo	Plateau et Contreforts
Dents creuses	200 m ²	300 m ²	400 m ²
Densification parcellaire	300 m ²	500 m ²	700 m ²

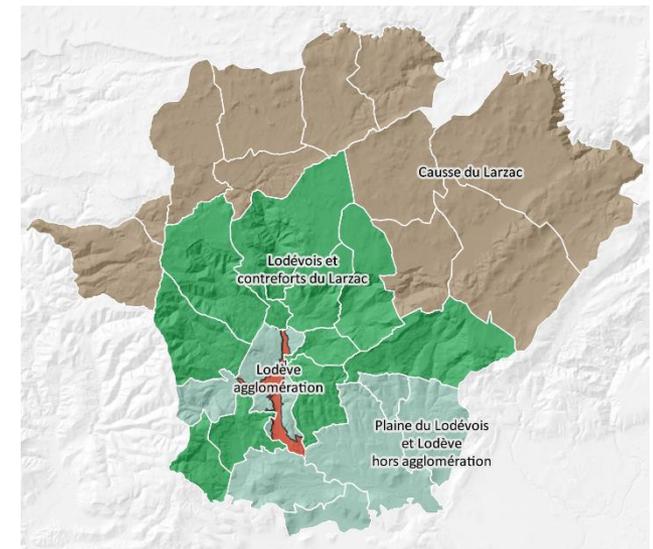


Fig.10 : Exclusion des parcelles trop petites

Quid des très grandes parcelles en « dent creuses » (> 3000 m²) ?

- à considérer comme de l'extension urbaine ?
- Seulement si leur maîtrise foncière est assurée ?

Fig.11 : Distinction territoriale des critères de taille



Potentiel brut dents creuses
(49 ha) / densification (87 ha)
traduit en nombre de
logements

Part des besoins en
logements par rapport au
potentiel dents creuses /
densification

Armature	Besoins log /10 ans (sc. 2)	Pot. brut dent creuse	(%)	Pot. brut densif.parcel.	(%)	% DC+DP	Rétent. foncière / Dents creuses	Rétent. foncière / Densif. Parcel.	Obj. Prod. Log. / Dents creuses	Obj. Prod. Log. / Densif. Parcel.	Besoins Log. en ext.
Causse du Larzac et Escandorgue	202,7	225	111%	109	54%	165%	40%	80%	135	21,8	45,9
Contreforts du Larzac	384,2	271	71%	250	65%	136%	40%	80%	162,6	50	171,6
Ville de Lodève	587,1	287	49%	543	92%	141%	20%	50%	229,6	271,5	86,0
Plaine du Lodévois	429,1	179	42%	215	50%	92%	30%	60%	125,3	86	217,8
TOTAL PLUi Lodévois & Larzac	1611,9	962	60%	1117	69%	129%	32%	62%	653	429	530,1

Taux à valider par
catégories de
communes

- Sur cette base, 2/3 des logements seraient produits dans les taches urbaines, 1/3 en extension.
 - Nombre de logements à traduire en besoins fonciers.

- 1. L'anticipation des besoins en logements et les objectifs associés**
- 2. Les objectifs d'utilisation du potentiel de densification de la tache bâtie**
- 3. Les objectifs de limitation de l'étalement urbain**

Diagnostic du SCoT :

- Une consommation foncière de 343 ha entre 1996 et 2015 (18 ha/an),
- Qui s'est ralentie récemment (11ha/an de 2009 à 2015),
- 1/3 en densification (54% à Lodève), 2/3 en extension (dont 21% en isolé),
- 75 % de la consommation foncière est pour l'habitat et équipements liés,
- 40% sur des espaces agricoles, 40% sur des espaces naturels (autres : friches et dents creuses).

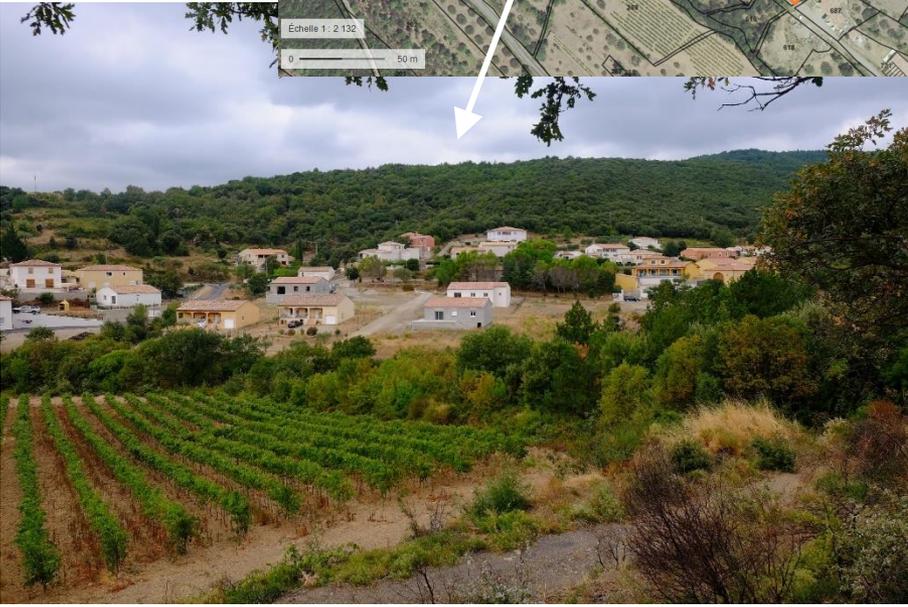
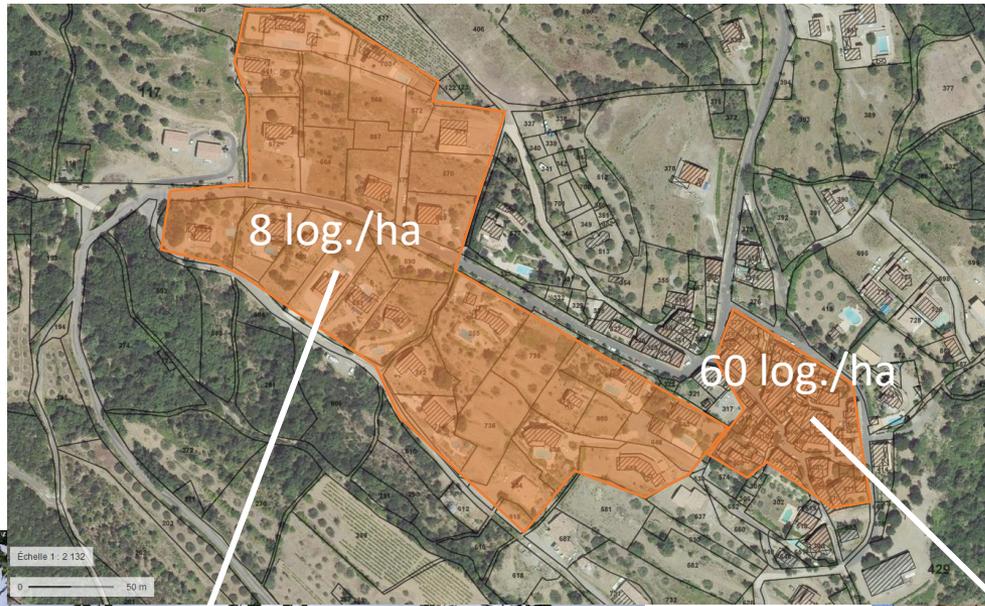
Données de cadrage de l'Etat :

- **Un objectif national de réduction de 50% de la consommation foncière,**
- **De 2003 à 2013, une consommation foncière moyenne de 300 m² par habitant en résidentiel* sur l'Hérault,**
- **Un objectif départemental de réduction de 50% de la consommation foncière moyenne par habitant en résidentiel (cible de 150 m²),**
- **Constat d'une consommation importante sur le L&L : 592 m² / hab.**
- **Un objectif de production d'au moins 50% des nouveaux logements dans le tissu urbain (dents creuses + densification parcellaire)**

*

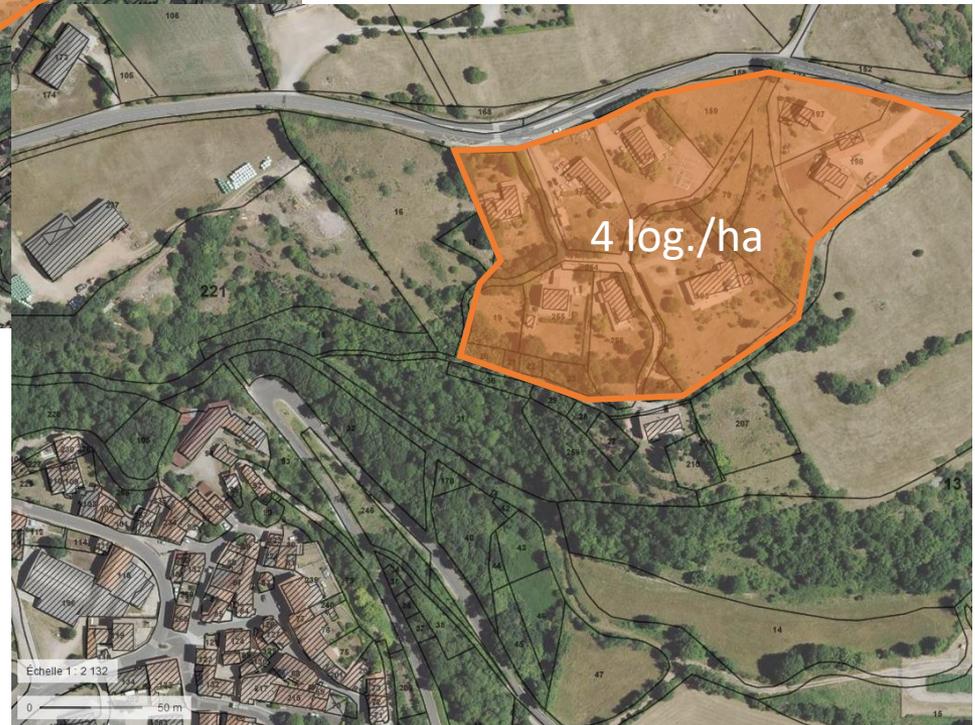
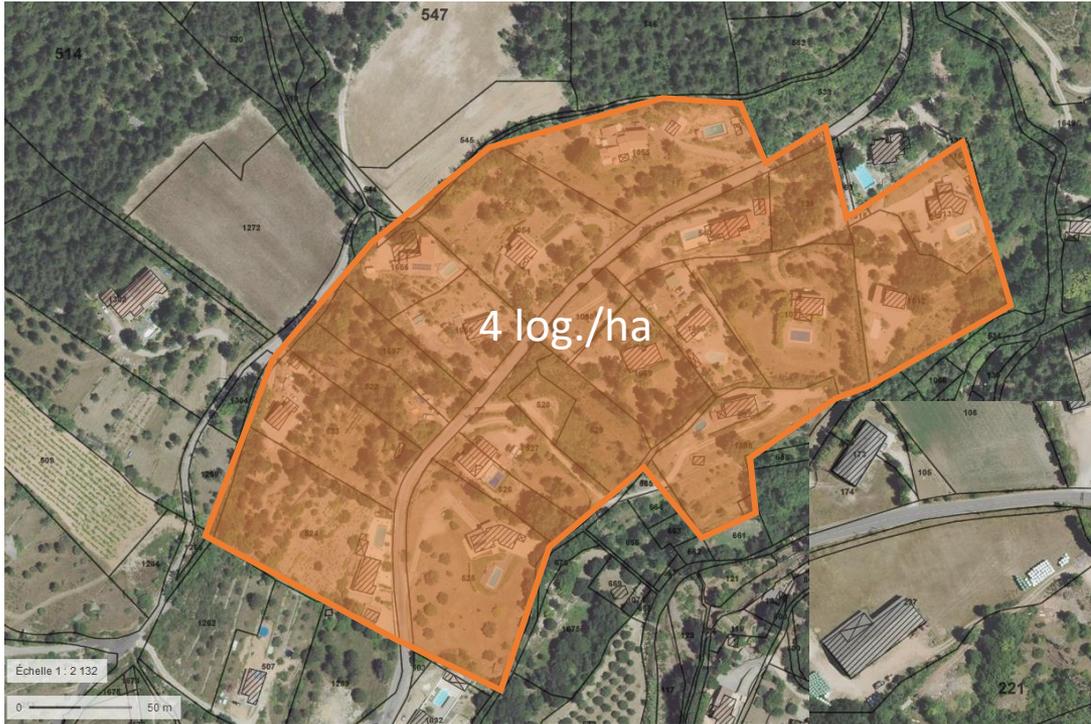
- hors renouvellement urbain,
- dents creuses comptabilisées pour les surfaces et les habitants,
- Densification parcellaire comptabilisée pour les nouveaux habitants.

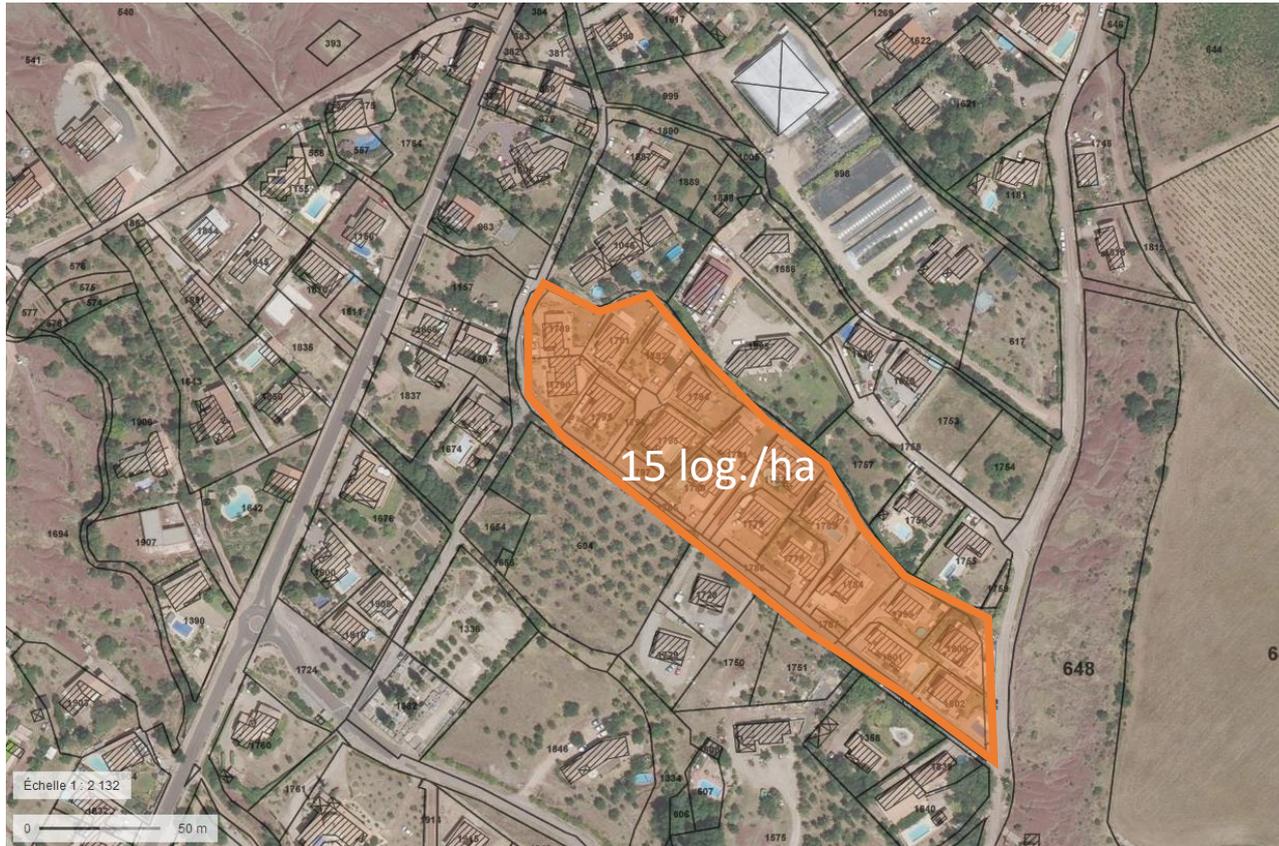
Quelques référentiels sur le territoire



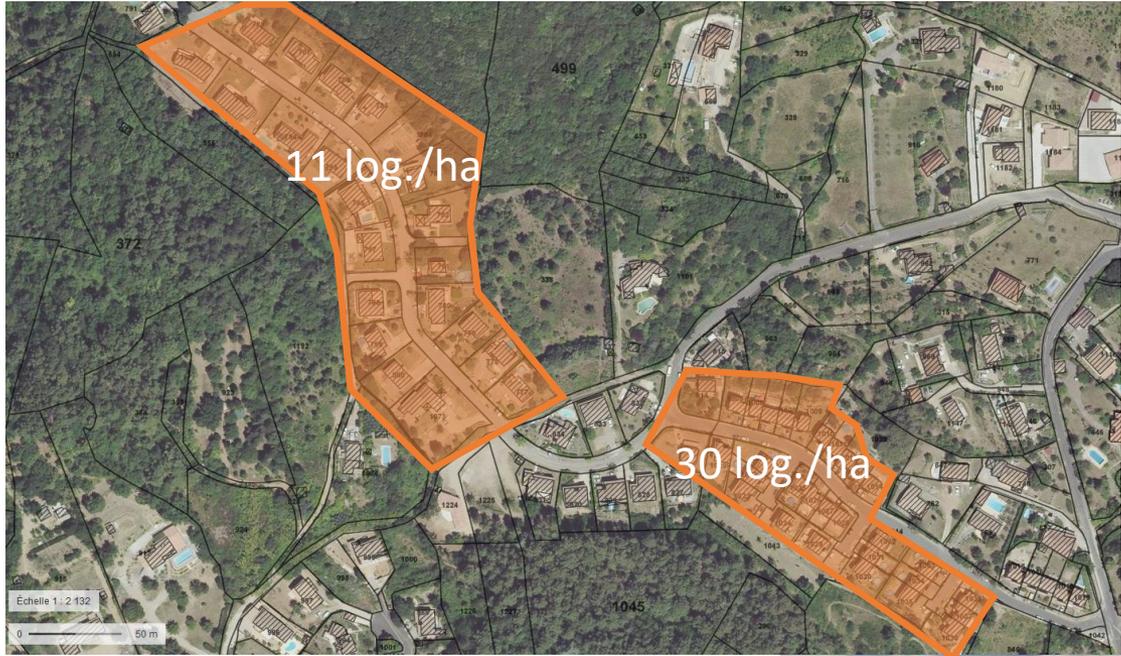
- Une urbanisation souvent sans transition entre des formes urbaines très denses, et des formes urbaines très lâches,
- Une urbanisation souvent au coup par coup : dents creuses, discontinuités importantes,







Quelques référentiels sur le territoire







Constats et objectifs pour le territoire :

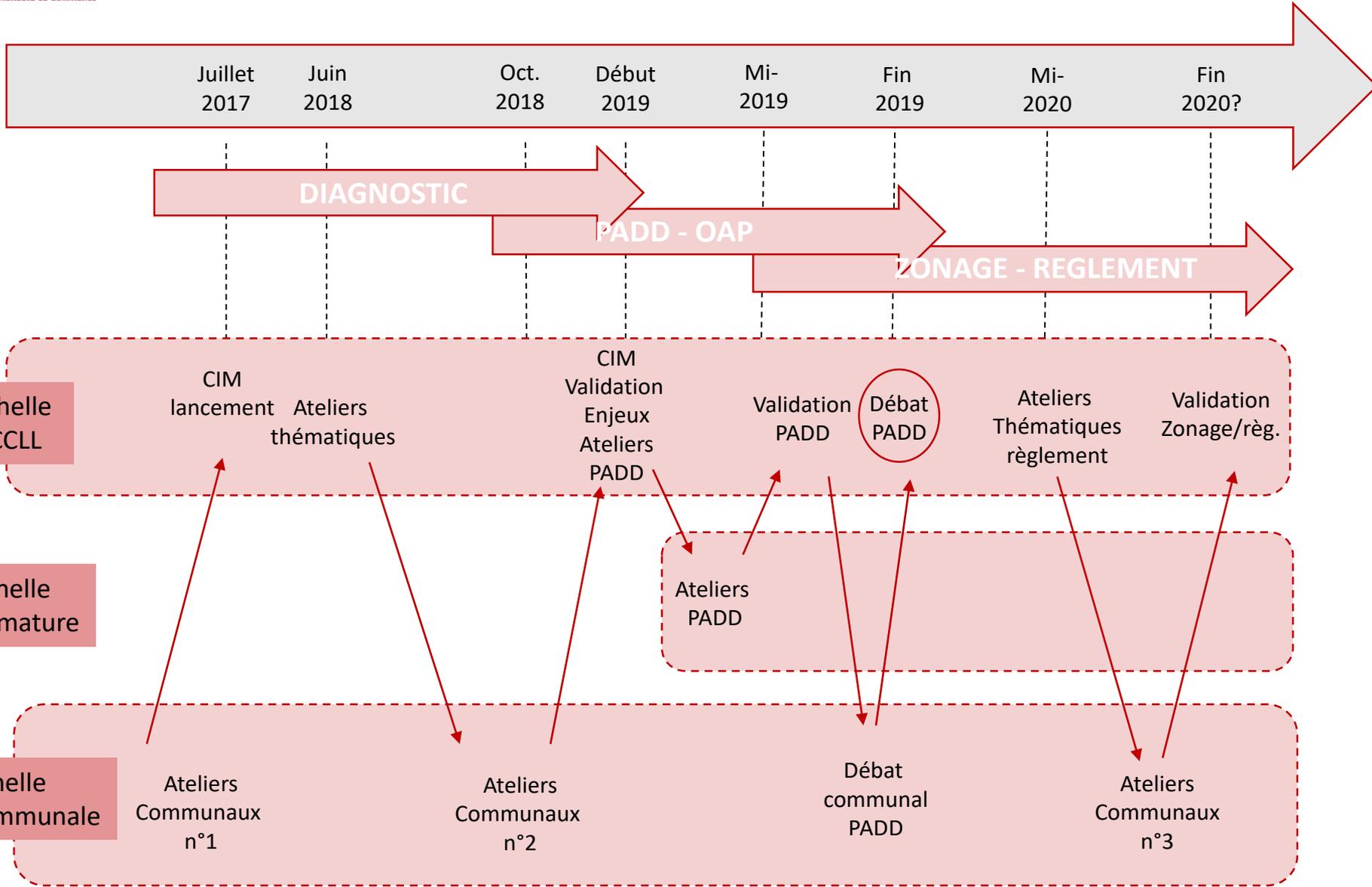
- Définir un objectif de réduction de la consommation foncière par habitant en résidentiel,
- Des projets vertueux sur le territoire, et des PLU récents déjà en phase avec ces objectifs,
- La nécessité de diversifier la gamme de logements (en plus du logement individuel : maisons de village, petits collectifs) et d'adapter les densités aux catégories de communes.

- **CIM le 20/06 à 18h :**
 - **Validation des premiers objectifs issus des ateliers thématiques,**
 - **Préparation des ateliers territoriaux**

- **Ateliers territoriaux par catégories de communes en juin,**

- **Validation du pré-PADD par la CCLL avant l'été,**

- **Diffusion du PADD aux communes pour débat.**



Merci pour votre attention !