

Partie 7 - Bilan des documents d'urbanisme en vigueur

Foncier libre de construction par commune

Communes	Activites	Residentiel	Tourisme, loisir, culture	Total général
Cornus	1,02	14,07	14,24	29,33
Fondamente		19,88		19,88
La Bastide Pradines		4,28		4,28
La Cavalerie	42,10	39,15	9,89	91,15
La Couvertoirade		9,71	2,55	12,26
Lapanouse de Cernon	0,14	4,41		4,55
Le Clapier		4,08		4,08
Marnhagues et Latour		5,29		5,29
Nant	3,16	17,55	2,26	22,97
Saint Beaulize		1,57		1,57
Saint Jean du Bruel	1,54	31,99	2,26	35,78
Saint Jean et Saint Paul		8,87	0,22	9,09
Sainte Eulalie de Cernon		5,34	3,96	9,30
Sauclières	1,91	4,16	13,47	19,53
Viala du Pas de Jaux		4,74		4,74
L'Hospitalet du Larzac		14,75	65,38	80,13
Total général	49,87	189,86	114,22	353,95

Par ailleurs, il est intéressant de qualifier ces espaces libres, et notamment de distinguer la part des espaces libres relevant de la densification de l'agglomération existante et ceux participant à son extension:

- vocation résidentielle:
 - densification : 55.76 ha
 - extension : 133.79 ha
- vocation économique:
 - densification : 21.19 ha
 - extension : 28.68 ha
- vocation tourisme, loisir, culture :
 - densification : 0.70 ha
 - extension : 100.47 ha

DÉTAIL DES ESPACES LIBRES RÉALISÉ PAR COMMUNE

Cornus	AU		AUg		Nh	Nhp	NL		Ua	Uap		Ub		Ubp		Uc		Ucp		UL	UX	Total général
	Extension		Extension	Extension	Densification	Extension	Extension	Densification	Extension	Densification	Extension	Densification	Extension	Densification	Extension	Densification	Extension	Extension	Extension	Extension		
Bourg		0,59	1,53							0,34	0,10					0,37	3,09				6,04	
Residentiel		0,59	1,53							0,34	0,10					0,37	3,09				6,04	
Canals								0,12	0,03			0,97	0,78								1,90	
Residentiel							0,12	0,03			0,97	0,78									1,90	
Caussuejols				0,58																	0,58	
Residentiel				0,58																	0,58	
La Bastide des Fonts										0,06				0,47	0,01				0,78		1,32	
Residentiel										0,06				0,47	0,01				0,78		1,32	
Le Figayrol				0,25																	0,25	
Residentiel				0,25																	0,25	
Le Mas Raynal								0,01				0,36	0,20			0,26	0,36				1,18	
Residentiel							0,01				0,36	0,20			0,26	0,36					1,18	
Le Viala												0,08							0,08		0,16	
Residentiel												0,08							0,08		0,16	
Les Menudes					0,10	0,56															0,66	
Residentiel					0,10	0,56															0,66	
Previnquiers												0,57	0,36						1,05		1,98	
Residentiel												0,57	0,36						1,05		1,98	
(vide)								1,26													12,97	
Activites								1,26													12,97	
Tourisme, loisir, culture								1,26													14,24	
Total général		0,59	1,53	0,83	0,10	0,56	1,26	0,12	0,03	0,40	0,10	1,89	1,42	0,47	0,01	0,63	4,58	0,78	12,97	1,02	29,33	

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

NB: les surfaces présentées ci-dessus, sont le résultat d'un comptage numérique SIG, et diffèrent donc par leur précision, des surfaces indiquées dans les rapports de présentation du PLUi, des 2 PLU, de la Carte Communale et POS; elles seront prises comme référence dans le cadre du présent projet de PLU

PLUi CCLICV	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)	
	ha	%	ha	%
Ua	6,08	0,01%	0,59	0,42%
Uap	44,84	0,10%	5,58	3,99%
Ub	26,95	0,06%	8,71	6,23%
Ubp	24,69	0,06%	6,05	4,33%
Uc	114,44	0,26%	40,06	28,65%
Ucp	4,93	0,01%	2,01	1,44%
UI	31,26	0,07%	13,87	9,92%
Ulp	0,69	0,00%	0,47	0,34%
Ux	10,57	0,02%	4,60	3,29%
Total zones urbaines	264,44	0,60%	81,96	58,62%
AU	3,64	0,01%	3,18	0,55%
AUp	2,32	0,01%	1,31	0,22%
AUg	17,45	0,04%	15,97	2,74%
AUgp	1,04	0,00%	0,99	0,17%
AU0	7,73	0,02%	7,25	1,25%
Total zones AU	32,18	0,07%	28,70	20,53%
A	561,33	1,27%	/	/
Ap	13 548,78	30,72%	/	/
Total zone agricole	14 110,11	31,99%	/	/
N	15 078,84	34,19%	/	/
Ncd	25,21	0,06%	/	/
Ncdp	5,86	0,01%	/	/
Nh	12,79	0,03%	3,74	/
Nhp	9,25	0,02%	3,06	/
Nj	5,22	0,01%	/	/
NI	26,93	0,06%	20,57	/
Nlp	9,24	0,02%	1,79	/
Npa	14 521,21	32,93%	/	/
Total zones naturelles	29 694,54	67,33%	29,16	20,85%
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	44101,27	100,00%	139,82	100,00%

Entre 2005 et 2014, 423 logements ont été autorisés sur la Communauté de Commune, dont 323 logements neufs et 100 par changement de destination. Le nombre moyen de logements autorisés est de 42.3 logements par an:

- **32.3 logements/an issus de constructions neuves. (lot moyen de 1442m²).**
- **10 logements/an issus de constructions existantes.**

Ainsi, selon cette moyenne et en appliquant un taux moyen de rétention foncière de 30%, le besoin estimé en terme de surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat serait d'environ 66.54 ha pour les dix années à venir.

Attention, cette simulation théorique n'intègre pas les principes des dernières grandes lois en matière d'aménagement et d'urbanisation, comme la gestion économe de l'espace et la modération de la consommation de l'espace...

A l'inverse, toujours sur le même schéma, les 169.89 hectares + 19.97ha (en zone 2AU et AU0), soit 189.86 ha, à vocation d'habitat, libres de construction permettraient à la commune de planifier son urbanisation sur 30 années environ.

Selon une simulation répondant aux dernières dispositions réglementaires et tenant compte du rythme de la construction constaté ces dix dernières années (32.3 logements/an issus de constructions neuves) pour les dix années à venir:

$$\begin{aligned}
 & 32.3 \text{ logt par an } \times 10 \text{ ans} \\
 & \times 1000\text{m}^2 \text{ par lot (obj de modération d'environ -30\%)} \\
 & + \text{rétention foncière de l'ordre de } 30\% \\
 & = \text{environ } 46.14 \text{ ha}
 \end{aligned}$$

Pour les années à venir, il semble important de poursuivre les efforts sur les bourgs, en mobilisant notamment les efforts sur l'urbanisation des secteurs vierges insérés dans le tissu urbain.

Rappelons que selon les documents d'urbanisme en vigueur, 55.76 ha (vocation résidentielle) sont aujourd'hui libres de construction et relèveraient de la densification, ce qui répond dorénavant et déjà à la simulation ci-dessus.

Affirmer et définir des secteurs prioritaires de développement de l'urbanisation semble également primordial afin de structurer l'évolution des bourgs.

Il s'agit également de se positionner quant à l'avenir des hameaux et groupes de construction.

ENVIRONNEMENT (<i>paysage bâti</i>)	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • un mitage du paysage présent, préjudiciable à l'activité agricole • 17 bourgs, dont le maillage est complété par d'importants villages et hameaux; • une centralité éclatée sur plusieurs sites, ce qui participe néanmoins à la vie de chacun des bourgs et à leur mise en relation • des problématiques distinctes selon les entités paysagères : <ul style="list-style-type: none"> - Les causes : faible densité de population notamment face à la problématique de la ressource en eau, les villages sont implantés en périphérie des zones cultivables. - Les avants causes : les avants causes rassemblent l'essentiel de la population du territoire. Les bâtiments agricoles traditionnels et les maisons d'habitation forment un ensemble composant villages et hameaux. Aujourd'hui, les nouvelles constructions résidentielles et les lotissements sont d'avantage excentrés participant à l'étalement urbain. - Les monts : un habitat dispersé sous forme de fermes et hameaux sur les zones les moins pentues et dans les vallées. • encore des entrées de bourg et des espaces publics à requalifier. • du petit patrimoine. • un pôle économique affirmé, zones d'activités de la Cavalerie • des zones à urbaniser des documents d'urbanisme en vigueur très généreuses 	<ul style="list-style-type: none"> • affirmer la centralité des bourgs, poursuivre la requalification des entrées de bourg et des espaces publics... • hiérarchiser les espaces à enjeux entre les bourgs et principaux hameaux • préserver les villages et hameaux tout en permettant des évolutions. Evolutions à définir selon les enjeux et les contraintes. • protéger les éléments de patrimoine, • favoriser la réhabilitation du bâti, notamment sur les bourgs, • préserver la qualité architecturale des centres anciens, • favoriser l'intégration paysagère de l'urbanisation ainsi que des nouvelles constructions • programmer et phaser l'urbanisation • organiser le développement du territoire en intégrant des principes de gestion économe de l'espace, et en intégrant les contraintes locales (risques, enjeux paysagers, enjeux agricoles, enjeux environnementaux, réseaux, histoire de l'occupation du territoire...). • qualifier et ordonner le développement et l'extension des entités bâties. <p>Une réflexion intercommunale s'impose</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les choix de l'urbanisation, sur les bourgs et les autres villages et hameaux ; - pour garantir une cohérence de territoire, notamment en ce qui concerne les enjeux économiques.