

Définition de la tache urbaine PLUi²

Objectifs

Elaboration d'une cartographie définissant les secteurs bâtis du territoire pouvant être considérés comme étant du tissu urbain constitué (tache urbaine) et ce, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Dès lors, les secteurs non recensés dans la tache urbaine constituent du bâti dit « isolé ».

Une fois cette tache urbaine définie, seront distingués :

- **les bourgs** : *enveloppe urbaine « principale » de chacune des communes*
- **les hameaux-villages** : *un minimum de 20 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils disposent également d'au moins deux des critères suivants :*
 - o *construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ;*
 - o *dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux*
 - o *disposent d'un équipement public et/ou de services ou commerces.*
- **les hameaux** : *sont définis par un minimum de 5 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.*

La tache urbaine servira de référence pour :

- l'analyse du potentiel de densification/mutabilité (nombre de logements potentiellement réalisables dans le tissu urbain sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers)
- la définition des zones urbaines lors de l'élaboration du règlement graphique.

A noter que la différenciation entre bourg, hameaux-villages et hameaux servira également pour la priorisation en terme de choix de développement.

Le SCoT précise que les documents d'urbanisme devront prévoir de bâtir dans et en continuité des espaces déjà urbanisés (= tache urbaine). Il définit également un ordre de priorité dans les choix de développement :

- Privilégier une urbanisation préférentiellement dans les bourgs,
- Urbaniser de manière maîtrisée les hameaux-villages puis les hameaux et/ou enfin les écarts si le potentiel de développement du bourg est inférieur aux besoins de développement identifiés dans le projet.

Méthode mise en place pour définir ces zones :

1ere étape

1 / Création de zones tampons d'un rayon de 25 m et 40m autour de chaque construction (hors annexe inférieure à 30m²)

2/ Décompte des constructions :

Principe Général

- Groupes de constructions de plus de 20 constructions issu des tampons de 25 m : maintien du tampon de 25m uniquement
- Groupes de moins de 20 constructions issu des tampons de 25m : prise en compte du tampon de 40m uniquement

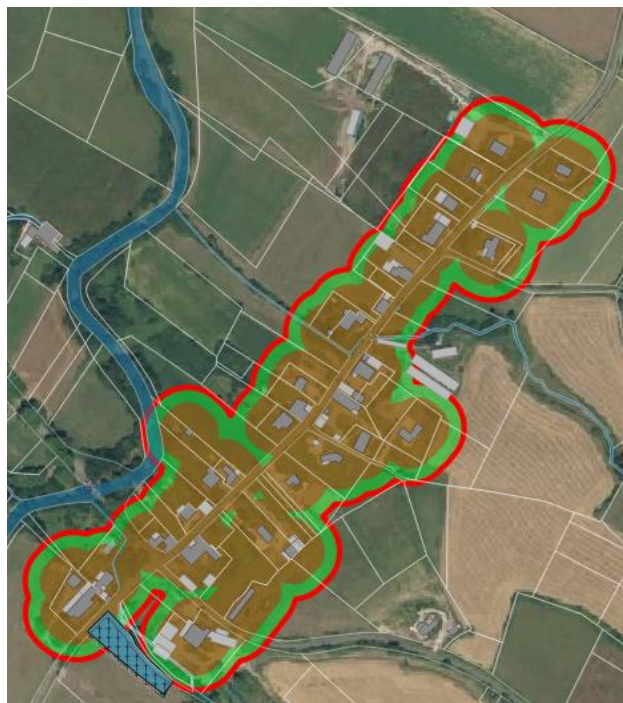
Exemple Coueilles : zone tampon autour de chaque construction de 25m en rouge et de 40 m en vert.

1^{er} analyse : groupe de constructions issu des tampons d'un rayon de 25m inférieur à 20 constructions donc prise en compte des rayons de 40m.



Exemple Anan : zone tampon autour de chaque construction de 25m en rouge et de 40 m en vert.

1^{er} analyse : groupe de constructions issu des tampons d'un rayon de 25m supérieur à 20 constructions donc prise en compte des rayons de 25m.



Exemple Boissède : zone tampon autour de chaque construction de 25m en rouge et de 40 m en vert.

1^{er} analyse : groupe de constructions issu des tampons d'un rayon de 25m inférieur à 20 constructions donc prise en compte des rayons de 40m.



3 / Fusion des tampons adjacents

4/ Si le nombre de constructions est inférieur à 5 : l'ensemble est qualifié d'écart (appellation consacré par le SCOT), sauf s'il s'agit du bourg centre de la commune et qu'il en présente certaines caractéristiques (mairie et/ou église et/ou espace public et/ou commerce)

2e étape

Sur la base de la première analyse des zones tampons, délimitation de la tâche urbaine à la parcelle et à partir de la photo-interprétation.

Analyse qualitative afin de :

- ne retenir que les ensembles bâtis composés de plus de 5 constructions d'habitations/équipements/commerces/.... (hors annexes de moins de 30m² et bâtiments agricoles)
- de réajuster la tâche urbaine en prenant en compte les éléments suivants :
 - **les bâtiments agricoles** : exclusion des bâtiments agricoles de la tâche urbaine excepté s'ils sont imbriqués dans le tissu urbain
 - **les « jardins d'agrément »** : réajustement de la tâche urbaine de façon à prendre en compte la limite des jardins d'agrément des constructions présentes dans la zone tampon (réduction ou agrandissement par rapport à la zone tampon en fonction des cas).
Constitue un jardin d'agrément un espace étant clôturé ou non, attenant à une habitation, dans lequel l'homme organise et contient des végétaux d'agrément ou d'utilité, plantes ornementales ou potagères, cultivés en pleine terre ou hors sol.
 - **Les parcs** : prise en compte des parcs des constructions situées dans les zones tampons (s'ils sont dans la tâche urbaine, pour autant cela ne sous-entend pas leur constructibilité : possibilité de les préserver lors de l'analyse du potentiel de densification)
Est considéré comme parc un terrain clos autour de l'habitation, en partie boisé, et ménagé pour la promenade, l'agrément.

Suite à ce réajustement des parcs et jardins, seront inclus dans la tâche urbaine définitive les éventuelles parcelles limitrophes définies supportant des constructions.

contour rouge : tampons de 25m
 contour vert : tampons de 40 m
 contour blanc continu : tâche urbaine



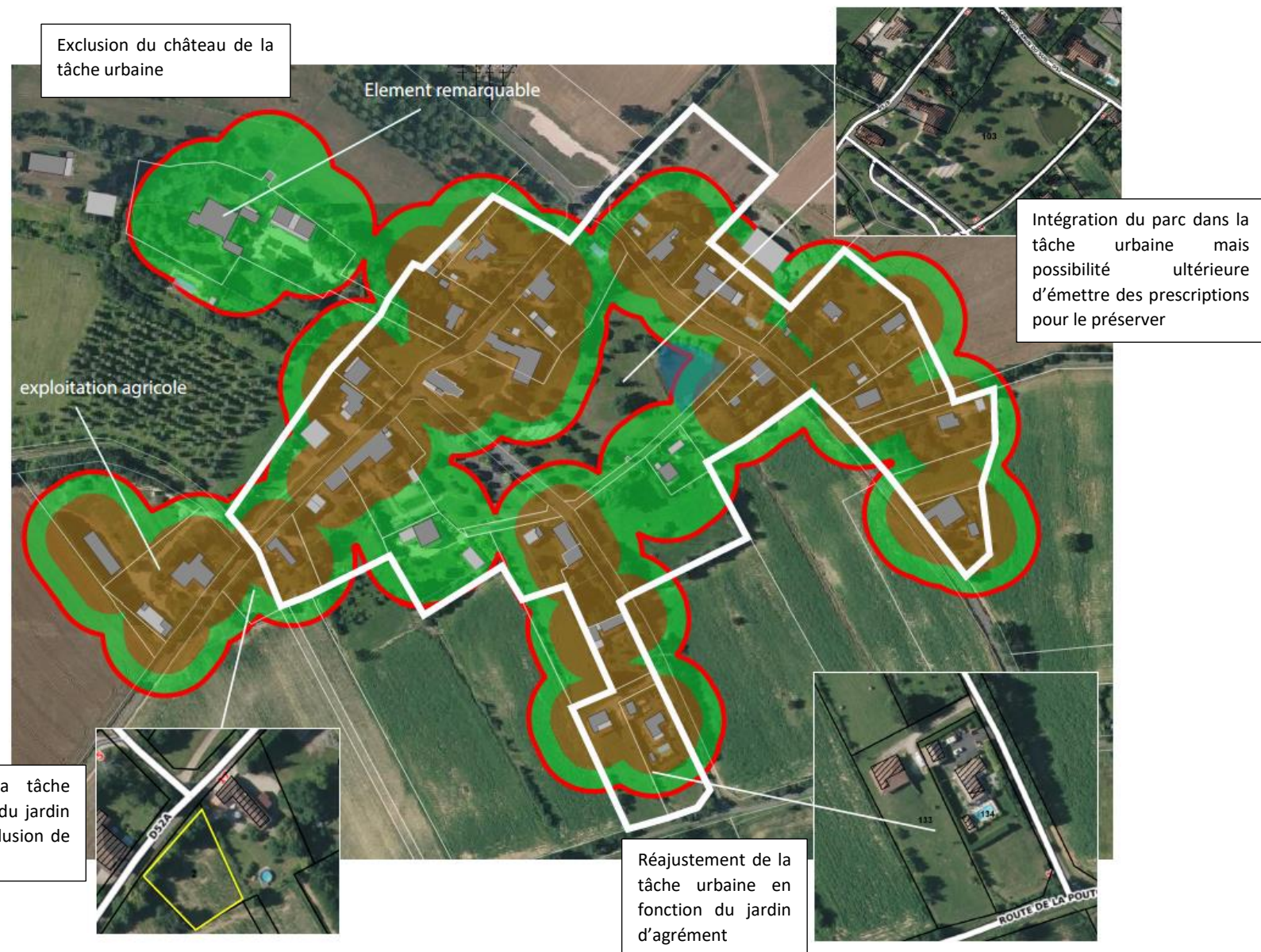
Intégration du parc dans la tâche urbaine mais possibilité ultérieure d'émettre des prescriptions pour le préserver



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément avec exclusion de la parcelle agricole



Exemple d'intégration de parcelles limitrophes :

1/tâche urbaine après réajustement des jardins d'agrément



2/ tâche urbaine définitive : inclusion des parcelles limitrophes bâties



Quatre types de zones distinguées sur la base du SCoT :

- Le bourg : enveloppe urbaine « principale » de chacune des communes. Il inclut le centre-bourg.
- Le hameau-village : un minimum de 20 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils disposent également d'au moins deux des critères suivants :
 - construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ;
 - dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux
 - disposent d'un équipement public et/ou de services ou commerces.
- Les hameaux : sont définis par un minimum de 5 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.
- Les écarts : nombre de constructions est inférieur à 5 sauf s'il s'agit du bourg centre de la commune et qu'il en présente certaines caractéristiques (mairie et/ou église et/ou espace public et/ou commerce)