



COMMUNE DE BASSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE BASSAN

Réunion Publique du 06 février 2025



SOMMAIRE



SOMMAIRE

- ▶ **Le PLU, c'est quoi ?**
- ▶ **Premiers éléments de contexte**
- ▶ **Quelques données chiffrées**
- ▶ **Information sur la suite de la procédure**

Le PLU



Un PLU à quoi ça sert ?

Le PLU est un outil essentiel dans la perspective d'une politique d'aménagement ambitieuse et fédératrice reposant sur un projet de territoire durable. Prospectif, il sera l'expression du projet urbain de la Ville **à horizon 2036**. Il permet aujourd'hui d'anticiper l'urbanisation de la commune et ses aménagements futurs en respectant le contexte législatif et les équilibres existants à BASSAN : tissu urbanisé, espaces naturels et zones agricoles, secteurs à enjeux environnementaux et hydrauliques.

- ❖ **Anticipation**
- ❖ **Qualité de vie**
- ❖ **Aménagement du territoire**
- ❖ **Développement Durable**

Le rôle du PLU

- Gérer les politiques
 - D'urbanisation
 - Équipements publics (école, crèche, station d'épuration, alimentation en eau potable)
 - Densifier, rationaliser l'utilisation de l'espace, limiter les déplacements
 - De préservation de l'environnement
 - De la faune et la flore (dynamique des écosystèmes)
 - De la ressource en eau
 - De la qualité de l'air
 - De préservation des terres agricoles
 - Qualité agro-pédologique
 - Diversification des cultures
 - Maintien des exploitations
 - Zéro phyto
- Définir un véritable projet de territoire connecté aux réalités voisines
- Définir les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire...)

Son contenu

- Rapport de présentation – PADD – règlement – zonage – OAP - annexes
- Evaluation environnementale

Sa durée de vie

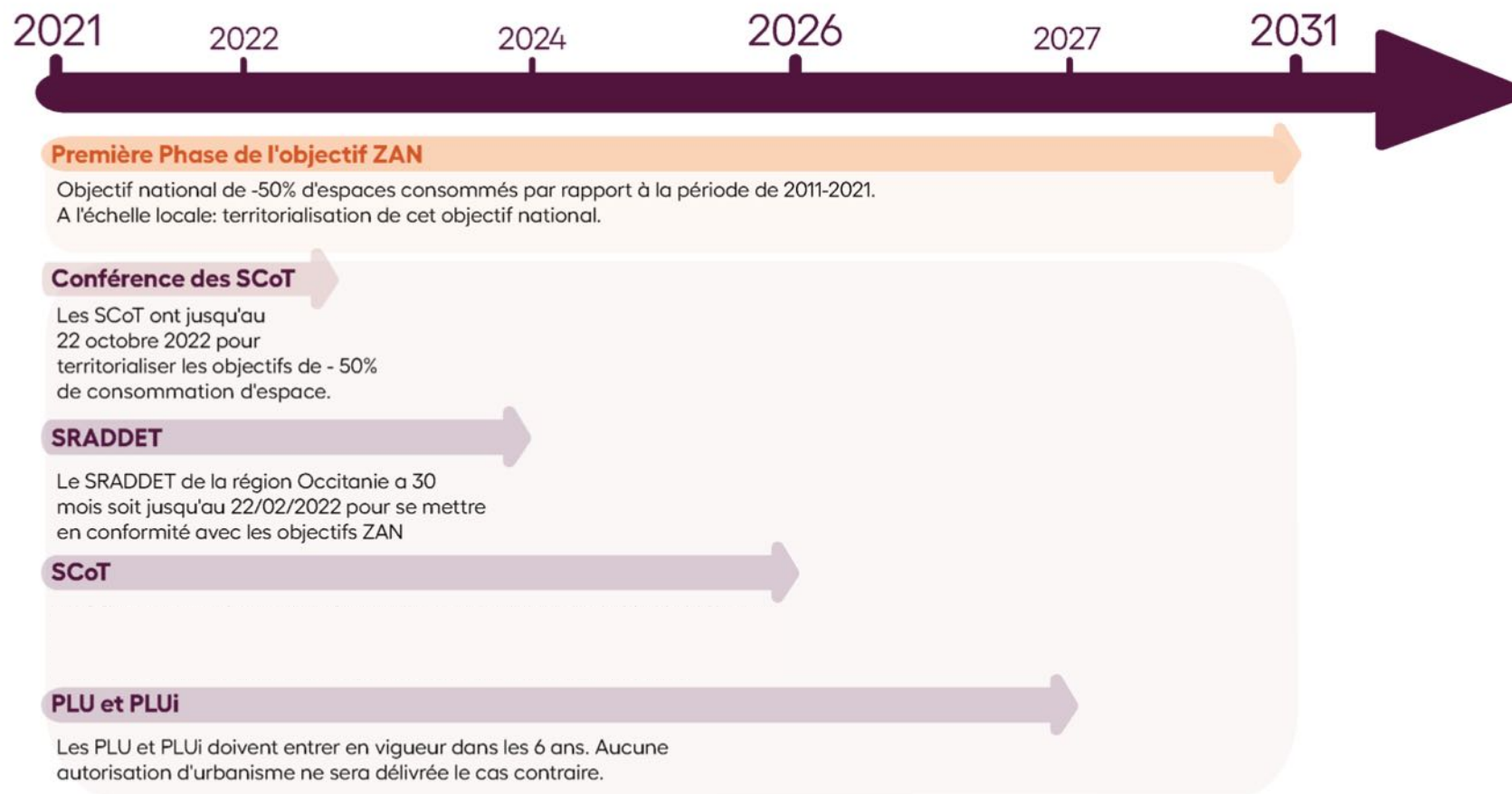
- Environ une dizaine d'année

Sa logique (depuis la loi SRU – loi ALUR puis récemment renforcée par la Loi Climat et résilience promulgué le 22 août 2022)

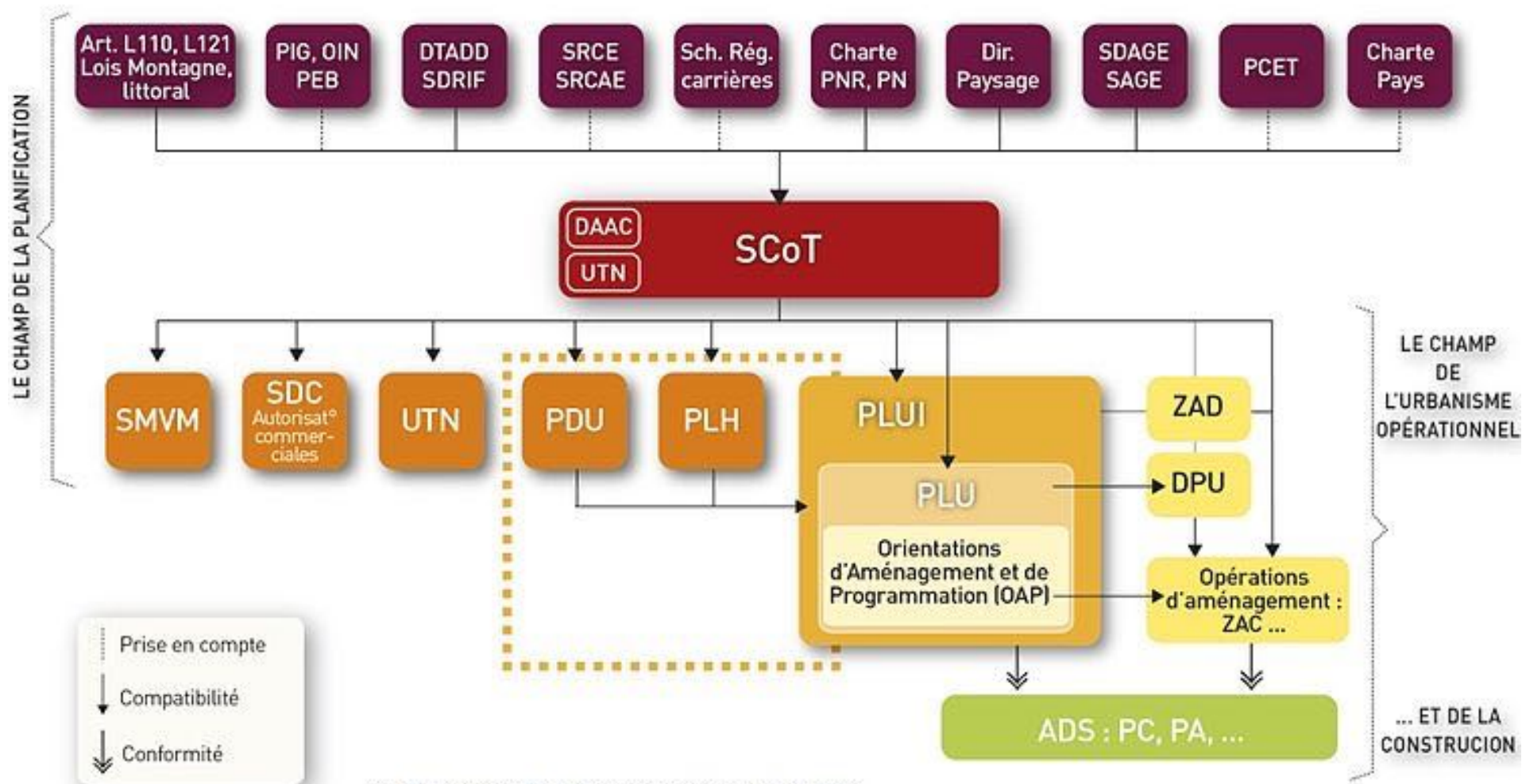
- Fixer des objectifs en termes de :
 - Population (apport...)
 - Équipements publics (prioritaires...) cadrés par le financement (Exemple : station d'épuration)
 - Consommation d'espace cadrée, Préfet, CDPENAF, loi Climat et Résilience avec objectif de ZERO ARTIFICIALISATION NETTE À HORIZON 2050

- Reconstruire la ville sur la ville
 - Combler les dents creuses puis densifier les parcelles sous exploitées, puis lutter contre les logements vacants
 - Coudre l'urbanisation par des limites franches (interface domaine agricole) : achever les zones AU existantes si elles s'inscrivent dans ce principe
 - En cas de besoins supplémentaires : on s'étend sur le domaine agricole ou naturel, mais de façon très mesurée et justifiée

- Économiser les terres agricoles et naturelles
 - Justification au regard des besoins (notamment sur un plan intercommunal)
 - Extension sur le domaine agricole où les terres offrent la moindre qualité agropédologique
 - Extension sur les terres où l'exploitation n'est pas mise en péril



Des documents régionaux et supra-communaux à respecter



© Mairie-conseils Caisse des Dépôts - Juin 2015

De nombreux acteurs : les personnes publiques associées / consultées

LA COMMUNE = PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE

- Le Préfet
 - L'autorité environnementale (préfet de Région) - DREAL
 - En matière d'urbanisme (préfet d'arrondissement) - DDTM
 - En matière de santé (eau potable...) : ARS
 - En matière de protection des édifices protégés : ABF – STAP
 - En matière de préservation des sites archéologiques : DRAC

- Les Présidents
 - Conseil Régional : tous les schémas vus avant
 - Conseil Départemental : action sociale, eau potable, route, SDIS
 - Chambres Consulaires (CCI, CA, CM)
 - ECPI
 - Bailleurs sociaux publics

- Centre National de la Propriété Forestière
- Institut National des Appellations d'Origine
- Maires des communes voisines
- Les associations agréées

De nombreux acteurs : le rôle de chacun

Les commissions

- CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers)

Les citoyens

- La concertation
 - Registre disponible en mairie aux heures et jours d'ouverture de la Mairie
 - Réunions publiques
 - Permanence en mairie
 - Bilan de la concertation
- L'enquête publique
 - Commissaire enquêteur nommé par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier
 - Conduit son enquête publique selon sa volonté encadrée par le code de l'environnement
 - Rapport, conclusions et avis motivé

Les propriétaires

- La concertation
- L'enquête publique

Le Conseil Municipal – le Maire

- Ils prennent les délibérations : arrêtent ET approuvent le PLU

**PREMIERS ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC
CONTEXTE DU TERRITOIRE**

Rappel des documents supérieurs à prendre en compte

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

Approuvé – période d'application 2021-2040

Fixe des généraux sur l'environnement, l'agriculture, la population, l'habitat et l'économie.

Fixe des objectifs chiffrés à l'échelle du SCoT :

- Consommation d'espace équipements : maximum 157 ha 2021-2040
- Consommation d'espace infrastructures : maximum 50 ha 2021-2040
- Consommation d'espace économie (Diffus) : maximum 124 ha 2021-2040

Fixe des objectifs chiffrés à l'échelle de la CABM :

- Croissance démographique : 0,8% 2021-2031 puis 0,6% 2031-2040
- Consommation d'espace habitat : maximum 189 ha 2021-2040
- Consommation d'espace économie (Groupés) : maximum 234 ha 2021-2040
- Production de logements : 11 460 unités 2021-2040

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

Approuvé – période d'application 2021-2040

Fixe des objectifs chiffrés à l'échelle de BASSAN :

- Produire au moins 30% des logements en renouvellement urbain
- Densité minimale moyenne des extensions : 24 lgt/ha 2021-2031 puis 30 lgt/ha 2031-2040
 - **Soit une densité moyenne de 27 logements/ha pour le PLU**
- Atteindre 10% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales

Le Programme Local de l'Habitat de la CABM

En élaboration – arrêt prévu 1^{er} semestre 2025

Période d'application de 6 ans (réglementaire) avec projection à l'horizon 2040

Fixera des objectifs territorialisés et de répartition des enveloppes du SCoT en termes de :

- Production totale de logements
- Production de logements locatifs sociaux et accession abordable
- Diversification du parc de logements (taille, typologies, public ciblé, etc.)
- **Consommation d'espace pour l'habitat (stratégie foncière intercommunale)**

La consommation d'espace

CONSOMMATION D'ESPACE

3 périodes d'analyse réglementaire :

- **2006-2024 : 30,6 ha** dont
 - 27,7 ha habitat
 - 2,7 ha activités agricoles
 - 0,3 ha équipements (extension cimetière)

- **2011-2021 : 16,9 ha** dont
 - 16 ha habitat
 - 0,9 ha activités agricoles

- **2014-2024 : 12,9 ha** dont (à mettre à jour sur 2015-2025 avant l'arrêt)
 - 11,4 ha habitat
 - 1,5 ha activités agricoles

1 période d'analyse de compatibilité SCoT :

- **2021-2024 : 0,7 ha** dont (à mettre à jour sur 2021-2025 avant l'arrêt)
 - 0,7 ha activités agricoles

CONSOMMATION D'ESPACE

Pour toutes les périodes étudiées :

- Consommation d'espace presque exclusivement en extension d'urbanisation
- Consommation d'espace presque exclusivement sur des espaces agricoles
- Consommation d'espace majoritairement orientée vers l'habitat

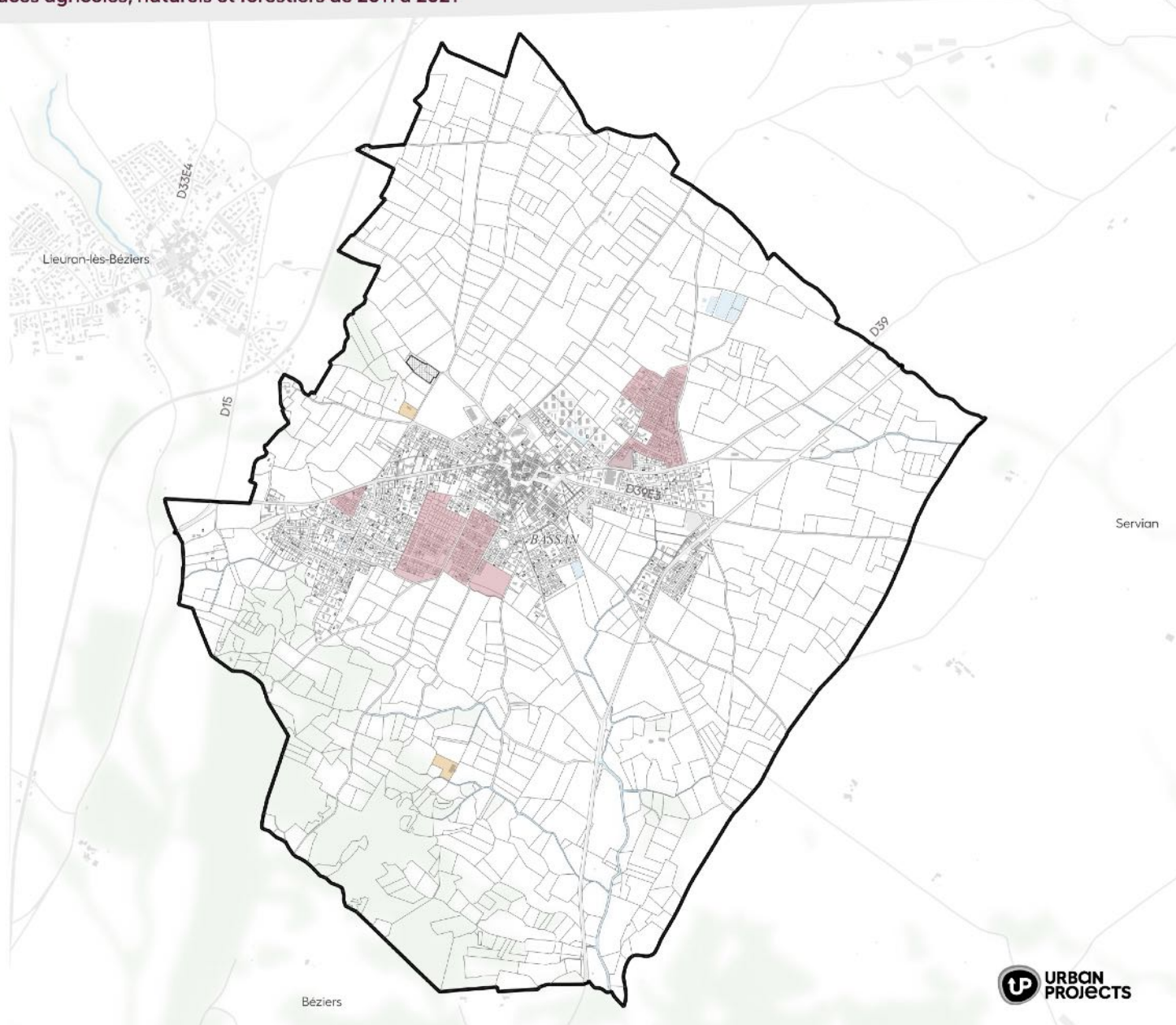


BASSAN - Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2011 à 2021

Légende

2011-2021
Vocation dominante des espaces consommés

Habitat



Réalisée le 23 décembre 2024
Mise à jour n°1 le ...



CONSOMMATION D'ESPACE

Une consommation d'espace « engagée » pour le PLU :

- PA Angelloti zone AU2 (Mas Baciano) :
 - 1,85 ha
- PA Hectare zone AU2 (La Louire) :
 - 3,08 ha (sur 3,86 ha au total)
- Finalisation de la ZAC des Traisors :
 - 1,03 ha
- Parcelles agricoles et naturelles en UB
 - 0,32 ha

Une consommation d'espace « engagée » qui excède déjà les besoins identifiés pour le PLHi :

- **6,21 ha de consommation d'espace future pour 6,1 ha identifiés**
- **En l'état, incapacité à prévoir d'autres surfaces en consommation**

La production de logements

LOGEMENTS

Une augmentation du parc de logements entre 2015 et 2021 : ± 180 en plus

- Une production plus importante continue jusqu'en 2025 :
 - 2021 : + 54 logements
 - 2022 : +28 logements
 - 2023 : +59 logements
 - 2024 : +11 logements
 - **Soit 152 logements entre 2021 et 2024 à décompter des objectifs du SCoT voire du PLHi**

Une production récente très majoritairement sous forme de maisons individuelles

- Tout de même deux collectifs de 11 logements chacun lots 67 et 84 de la ZAC

LOGEMENTS

Une production engagée et programmée à prendre en compte :

- 152 logements produits entre 2021 et 2024 inclus
- 25 lots non bâtis dans la ZAC (dont seulement 5 vendus)
- 36 logements potentiels dans la dernière tranche de la ZAC (à valider)
- 78 logements PA Hectare (La Louire) : 37 individuels + 21 LLS + 20 séniors projetés
- 32 logements PA Angelloti (Mas Baciano) : 25 individuels + 7 LLS projetés

Un total de production engagée d'au moins 323 logements depuis 2021

LOGEMENTS

- **Un nombre de logements vacants stable (Insee) : 59 en 2021, soit 5% du parc**
- **Faible vacance structurelle (logements inoccupés depuis 2 ans ou +) : 28 en 2021, 2,3% du parc**
 - **Faible capacité de réinvestissement du parc de logements vacants à terme**

Les potentiels de densification

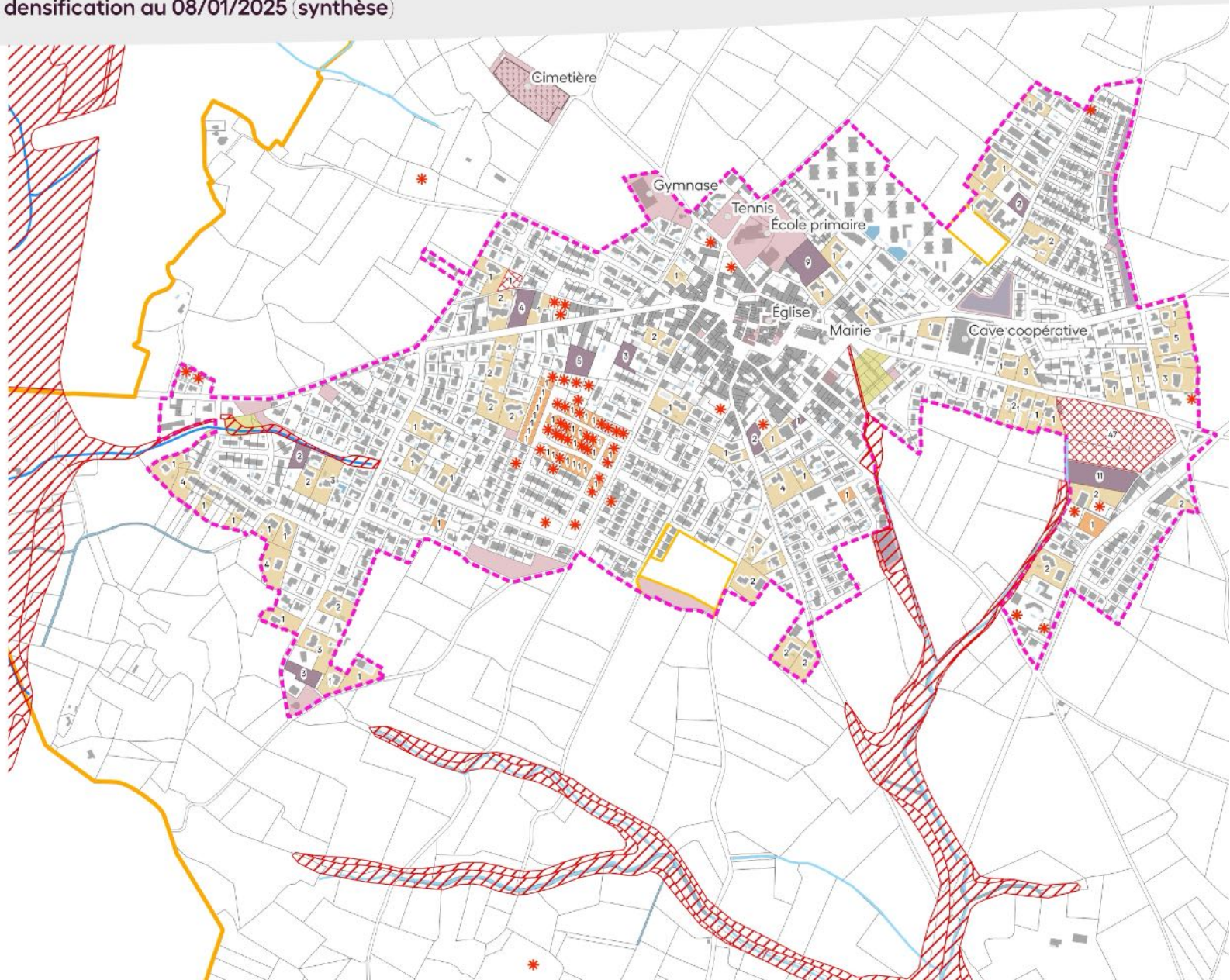
POTENTIELS DE DENSIFICATION

- Un potentiel résiduel dans la ZAC relativement faible : **25 lots libres** (hors dernière tranche)
- Des dents creuses peu nombreuses présentant un nombre de logements potentiels non négligeable : **45 unités**
- Des potentiels en sous densité de parcelles bâties significatifs mais à temporiser au regard de la dynamique de division parcellaire observée sur les 5 dernières années : **95 logements**
- Un potentiel en renouvellement urbain important sur le secteur du stade : **48 logements** (densité 27 logements/ha)
- **Soit un gisement potentiel global significatif de 213 logements**

Analyse du potentiel de densification au 08/01/2025 (synthèse)

Légende

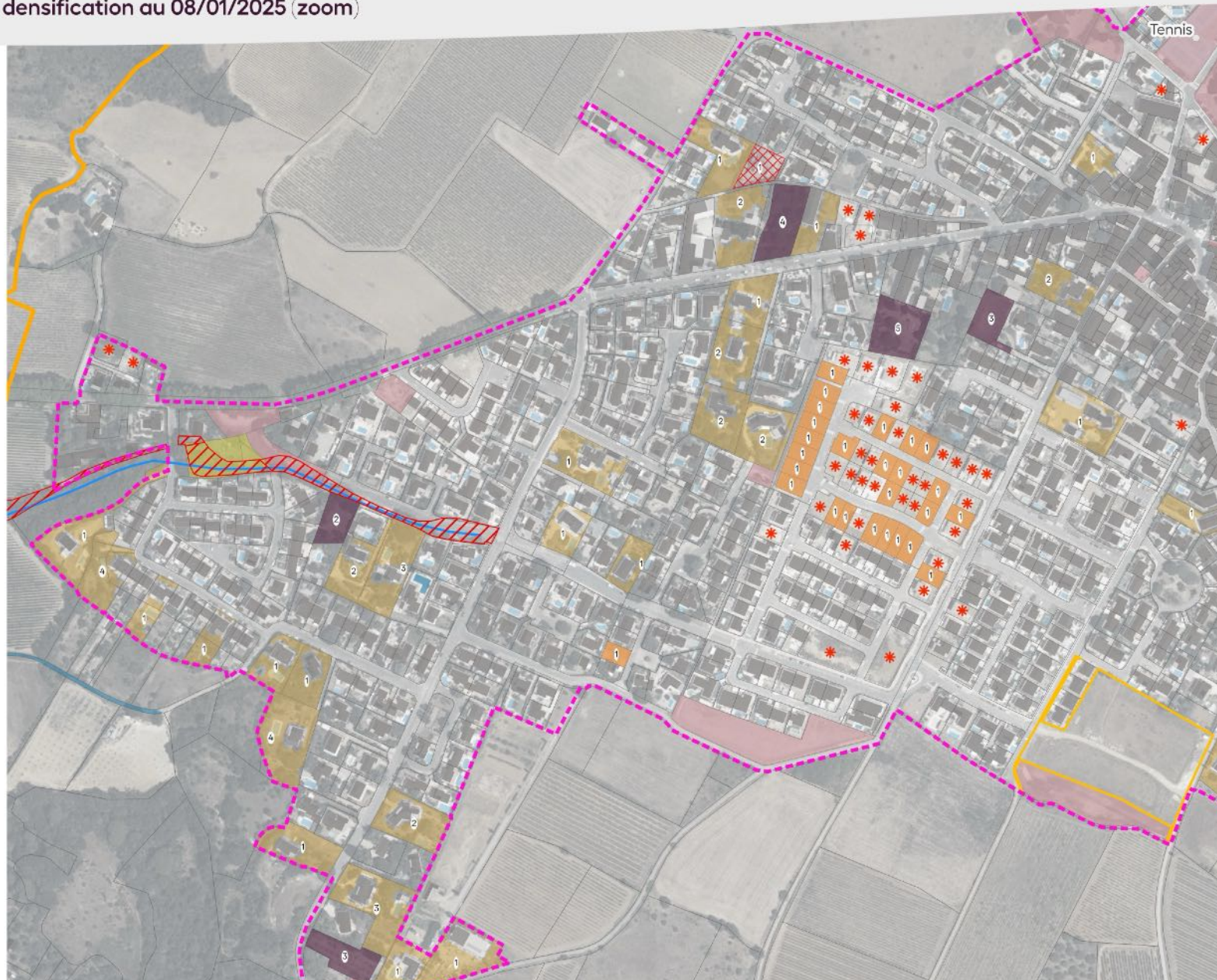
-  Enveloppe urbaine existante 2021
- Potentiel urbain**
-  Dent creuse habitat (en opération d'ensemble)
-  Dent creuse habitat (hors opération d'ensemble)
-  Sous densité habitat
-  L-Tènement foncier habitat
-  Renouvellement urbain potentiel habitat
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur
-  Trame verte urbaine / Nature en ville
- PPRI**
-  PPRI Zone rouge
-  Bâti non cadastré (existant et en cours de construction)



Analyse du potentiel de densification au 08/01/2025 (zoom)

Légende

-  Enveloppe urbaine existante 2021
- Potentiel urbain**
-  Dent creuse habitat (en opération d'ensemble)
-  Dent creuse habitat (hors opération d'ensemble)
-  Sous densité habitat
-  L-Tènement foncier habitat
-  Renouvellement urbain potentiel habitat
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur
-  Trame verte urbaine / Nature en ville
- PPRI**
-  PPRI Zone rouge
-  Bâti non cadastré (existant et en cours de construction)



Le Calendrier



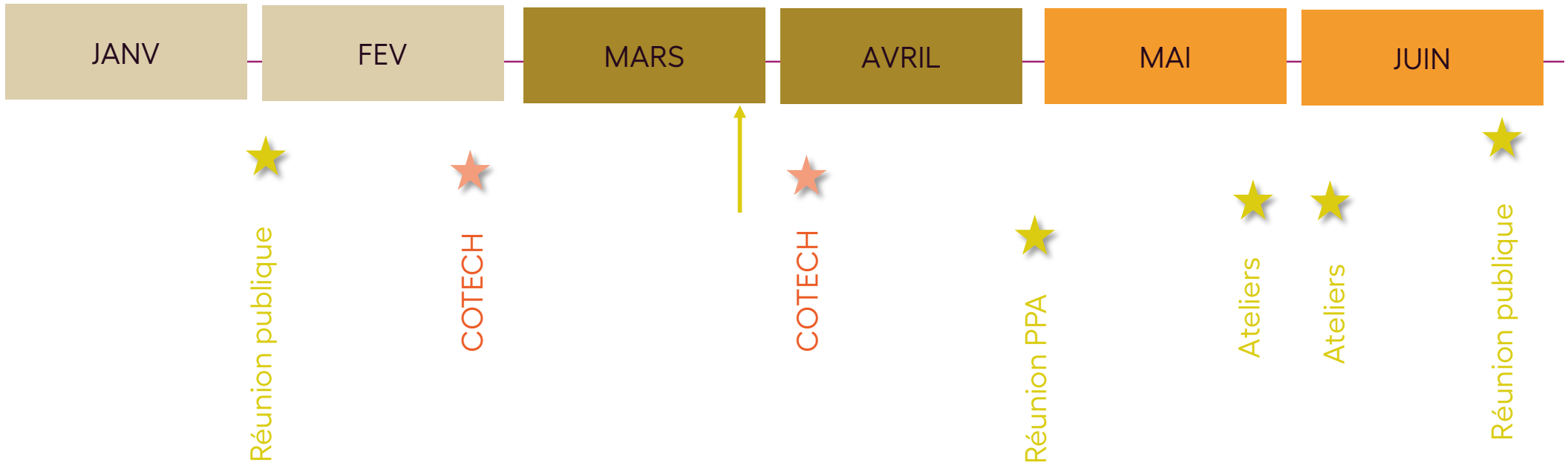
FOCUS SUR LE PREMIER SEMESTRE DE TRAVAIL

2025

Diagnostic urbain, paysager, aménagement, etc.

Diagnostic agricole

Engager les enjeux et grandes orientations du PADD – objectif débat en septembre



**La démarche de concertation
et d'échange avec la
population**

LA DEMARCHE DE CONCERTATION

- Un registre disponible en mairie
- Les documents de travail versés au sein du registre
- Une adresse courriel dédiée pour écrire à la mairie
- Des réunions publiques
- Des ateliers de concertation avec la population
- Une fois le PLU arrêté : une enquête publique



COMMUNE DE BASSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME