

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VILLERS-LES-POTS

(21699)



6.12 ANNEXE DESCRIPTIVE DE L'ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Prescrit par délibération du : 12/04/2021

Arrêté par délibération du :

DATE ET VISA

DOSSIER DE CONCERTATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

DETAIL DE L'ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION A VILLERS-LES-POTS

Récapitulatif des espaces de l'étude de densification			
Type d'espace	Nombre d'espaces	Superficie	Nbre lgmts estimé
Espaces verts	7	11 556,5	0
Dents creuses < 600m ²	11	4 545,2	0
Dents creuses > 600m ²	28	31 385,0	38
Espaces interstitiels équipement	2	4 311,8	0
Espaces interstitiels habitat	15	64 840,8	97
Total	63	116 639,1	135

LES ESPACES VERTS « PARCS ET JARDINS A PRESERVER »

L'étude de capacités identifie des espaces au sein de l'enveloppe urbaine présentant des caractéristiques végétales ou arbustives intéressantes et sur lesquels il semble pertinent de ne pas prioriser l'urbanisation en renouvellement urbain. Certains de ces espaces coïncident avec des secteurs identifiés au titre de leur intérêt écologique par l'Etat Initial de l'Environnement. Parti est pris de ne pas considérer les espaces suivants comme mobilisables dans le cadre de l'étude des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Espaces verts, vergers à préserver					
11	Rue des Grands Champs		Ub	NON	4 997,80
19	Espace vert rue des Grands Champs		Ub	NON	1 396,40
23	Rue de la Tuilerie (après lotissement étoile)		Ub	NON	936,50
29	Jardin grande demeure vers entrée 3 de VLP		Ub	NON	1 990,09
34	Rue de la Chapelle Nord		Ub	NON	640,93
37	Rue de l'Amont, en face de la rue des Pourottes		Ub	NON	991,19
43	Vergers rue des Gesserottes		Ub et N	NON	603,54
(7 espaces)					11 556,45

LES DENTS CREUSES

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine vise à mettre en évidence les espaces mobilisables pour la construction de nouveaux logements sur des terrains situés au sein du tissu bâti. La méthodologie mise en œuvre dans le cadre de cette étude de capacités est explicitée dans le diagnostic urbain du PLU de Villers-les-Pots et a conduit notamment à fixer un seuil de 600m² minimum permettant de définir l'existence d'une dent creuse mobilisable. De la sorte, les dents creuses d'une surface inférieure à 600m² sont considérées comme non mobilisables pour la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine.

LES DENTS CREUSES NON MOBILISABLES < 600 M²

n°du site sur carto	Descriptif	Périmètre sanitaire (agricole)	PLU avant RG	PPRI	SURFACE (m ²)
5	Impasse de la Carré		Ub	NON	340
12	Rue des Rosiers		Ub	NON	257,86
28	Croisement rue de la Carré et rue Armand Roux		Ub	NON	324
45	Rue des Prés (Nord de la voie)		Ub	NON	556
50	Rue de Bourgarain à cheval sur 2 parcelles voisines		Ub	NON	393
51	Rue de Bourgarain		Ub	NON	447
52	Rue de Bourgarain (contigu au 61)		Ub	NON	365
53	Rue de Bourgarain (face au 55)		Ub	NON	555
54	Rue des Rosiers		Ub	NON	518
71	Rue de la Carre		Ub	NON	375
72	Rue de la Tuilerie		Ub	NON	415
(11 espaces)					4 545

LES DENTS CREUSES MOBILISABLES > 600 M²

n°du site sur carto	Descriptif	Périmètre sanitaire (agricole)	PLU avant RG	PPRI	SURFACE (m²)	Nbr log si 15/ha	Nbr log estimé	Orientation retenue pour OAP éventuelle
1	Parcelle à l'angle rue de la carré et rue des Courtots Girards		Ub	NON	3 626	5,4	6	Concernée par OAP n°7 pour env 6 maisons
2	Parcelle rue de la Carré		Ub	NON	1 060	1,6	1	1 maison potentielle
3	Rue de la Carré		Ub	NON	1 078	1,6	2	Logements intégrés dans l'OAP n°4
4	Rue de la Carré		Ub	NON	1 902	2,9	2	Maintenir un emplacement réservé pour liaison vers la Carre
6	Rue Armand Roux (entre pavillon neuf et garages plaques béton)		Ub	NON	617	0,9	1	Dent creuse légèrement supérieure à 600m²
8	Rue des Grands Noyers		N	NON	1 122	1,7	1	Uniquement la parcelle 7 car la parcelle 11 est dans le périmètre sanitaire agricole
10	Rue du Prélot		Ub	NON	908	1,4	1	1 habitation potentielle à cheval sur AI 117 et AI 116. Une partie de la parcelle AI 117 a été sortie pour espace en attente liaison douce future.
13	Rue des Jomeys		Ub	NON	867	1,3	1	Dent creuse dans zone pavillonnaire vers impasse Mondragon. Possibilité 1 maison. Parcelles voisines denses également. Déjà artificialisée.
14	Bord RD905 (parcelle cadastrale)		Ub	NON	1 567	2,4	2	Possibilité de densification
25	Rue des Courtots Girards - espace interstitiel derrière 2 maisons l'une derrière l'autre		Ub	NON	1 789	2,7	3	Espace interstitiel en longueur. Actuel terrain d'agrément et potager. Possibilité 2 maisons mais implique la création d'un accès par servitude
27	Terrain supportant des serres (mais non déclaré en tant que surface agricole exploitée)		Ub et N à la marge	NON	946	1,4	1	Potentiel 1 maison
30	A coté de la Chapelle		Ub	NON	622	0,9	1	Jardin d'agrément d'une grande propriété bâtie. Contrainte proximité chapelle MH
31	Rue de la Chapelle (Sud-Est)		Ub	NON (mais proche zone rouge)	625	0,9	1	Petite dent creuse actuellement jardin d'agrément de propriété riveraine permettant éventuellement de créer 1 petite habitation (faible probabilité)

32	Croisement rue de la Chapelle Nord et des Tribuchets		Ub	NON	1 078	1,6	1	Jardin d'agrément arrière d'une propriété bâtie. 1 maison potentielle.
35	Rue de l'Amont		Ub	NON	1 373	2,1	1	Dent creuse mobilisable pour 1 habitation au regard de la forme de l'espace
38	Rue des Pourottes		Ub	NON	1 055	1,6	1	Espace libre à cheval sur 2 parcelles. Actuel jardin d'agrément de maisons limitrophes. Théoriquement possible de créer 1 habitation mais peu probable car nécessiterait de fusionner 2 tenements fonciers.
41	Croisement rue des Grands Champs / rue des Jomeys		Ub	NON	678	1,0	1	Jardin d'une grande propriété pouvant accueillir 1 maison
42	Rue de Bourgarain en 2nd derrière une maison		Ua (un peu de N)	NON	880	1,3	1	Dent creuse pouvant accueillir une maison en second rideau dans jardin d'une habitation (en partie). Difficulté foncière à prévoir car 3 parcelles concernées à fusionner.
44	Rue des Gesserottes		Ub	NON	791	1,2	1	Dent creuse sur une parcelle cadastrale communicante avec une autre sur laquelle est implantée une maison
46	Rue du Prélôt		Ub	NON	1 077	1,6	1	Dent creuse avec potentiel une maison eu égard à la configuration du tissu pavillonnaire riverain
49	Rue de Bourgarain		Ub	NON	1 010	1,5	1	Dent creuse actuellement jardin attenant à maison riveraine.
55	Rue des Gesserottes (jardin particulier et potager)		Ub	NON	1 096	1,6	1	Possibilité 1 maison sur dent creuse à cheval sur 2 parcelles cadastrales
56	Proche RD905 sur jardin d'un particulier		Ub	NON	959	1,4	1	Dent creuse à mobiliser par une division foncière sur une parcelle en bord de RD905 (question nuisances et accès) + prévoir accès commun avec un déjà existant.
57	Rue des Gesserottes, terrain en longueur avec cabanon		Ub	NON	1 042	1,6	1	Espace semi naturel - probable jardin d'agrément avec un cabanon. Terrain étroit en longueur avec cabanon en dur en son centre.
62	Jardin attenant propriété Imp. St. Michel		UB	NON	1 250	1,9	1	Espace de jardin- à ne pas enclaver en cas de projet public à l'arrière de la médiathèque
68	Derrière bâtiment rue de la chapelle sud		Ub	NON	896	1,3	1	Terrain d'agrément ancienne ferme
70	Rue des Pourottes		Ub	NON	655	1,0	1	Dent creuse dans jardin de propriété bâtie nécessitant une servitude de passage
74	Rue de la Galère		Ub	NON	814	1,2	1	Dent creuse dans jardin de propriété bâtie
(28 espaces)					31 385	47	38	

LES ESPACES INTERSTITIELS A VOCATION D'EQUIPEMENT

Les espaces interstitiels à vocation d'équipement sont des espaces disponibles au sein et/ou à proximité du tissu bâti qui ont vocation à accueillir des équipements et/ou des constructions d'intérêt public ou collectif. Dès lors, leur surface est exclue du potentiel de densification habitat.

n°du site sur carto	Descriptif	Périmètre sanitaire (agricole)	PLU avant RG	PPRI	SURFACE (m²)			Orientation retenue pour OAP éventuelle
Dents creuses ou espaces interstitiels à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif								
9	Rue du Prélot entre services techniques et médiathèque		Ub	NON	2 039			Projet d'équipement public ou d'intérêt collectif en appui du coeur social (arrière médiathèque et de la cantine, accès salle des fêtes°. Idée de sauvegarde du dernier foncier disponible aux abords des équipements publics du centre-bourg. Veiller à ne pas enclaver la parcelle cadastrée n°197.
63	Rue de la Carre (abords gare)		N (et Ub à la marge)	NON	2 273			Projet de parking de la Gare - Servitude ferrovière
(2 espaces)					4 312			

LES ESPACES INTERSTITIELS A VOCATION D'HABITAT

Les espaces interstitiels à vocation d'habitat sont, à Villers-les-Pots, les espaces situés entre la morphologie urbaine et l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine, laquelle a été tracée de façon très stricte mais au sein de la morphologie urbaine. Ces espaces ne conduisent pas à étendre outre mesure l'urbanisation vers l'extérieur des franges urbaines du village, mais au contraire à combler de plus ou moins vastes délaissés entre les parties urbanisées.

n°du site sur carto	Descriptif	Périmètre sanitaire (agricole)	PLU avant RG	PPRI	SURFACE (m²)			Orientation retenue pour OAP éventuelle
15	Grand espace projet lotissement communal rue des Grands-Champs/impasse Montdragon		1AU	NON	17 237,11	25,9	28,0	Concerné par l'OAP n°2 : env 28 log prévus (densité plus forte avec diversité typologie logement (séniors...)).
16	Espace libre entrée de ville après le pont sur la voie ferrée (sur la gauche)		Ub et N	NON	11 314,70	17,0	15,0	Concerné par l'OAP n°4 : 17 logements env (soit 15 ici + 2 dans la dent creuse n°3)
17	Grand espace projet lotissement privé rue de Bourgarain		1Au	NON	9 814,41	14,7	44,0	Concerné par l'OAP n°3 : El 17 + El 61 : env 44 logements
18	l'enveloppe urbaine rue des Grands Champs (face projet lotissement communal)		Ub	NON	2 098,85	3,1	3,0	Possibilité de réaliser 2 maisons max car prévoir un emplacement réservé (8m de large) pour un futur accès vers n°9. Foncier très morcellé.
20	Partie d'un champ entre cimetière et enveloppe urbaine		Ub	NON	1 331,49	2,0	2,0	
26	Rue Armand Roux - à droite après avoir franchi le pont sur la voie ferrée		Ub - N	NON	1 816,52	2,7	2,0	Concerné par OAP n°5 : env 2 logements

47	Rue des Grands Noyers	Oui en partie	N et Ub	NON	15 466,85	23,2	0,0	Espace interstitiel permettant un projet d'ensemble mais frappé pour le moment à 45% de sa surface par périmètre sanitaire de l'élevage bovin. Plantation d'un verger en 2021 sur les parcelles AA105 et 111. Existence d'un verger ancien sur la parcelle AA 13. Préconisation de maintenir en espace naturel afin de permettre un vrai projet d'ensemble cohérent de l'ilot en cas de cessation à long terme de l'activité agricole riveraine, lequel devra prendre en compte alors la question de la préservation d'une partie des vergers.
59	Rue Armand Roux après le pont à droite		N et Ub	NON	718,38	1,1	1,0	Possibilité 1 maison individuelle (limité par accessibilité) : pbmatique entrée sur RD976 avec glissière du pont
61	Contigue à l'EI n°17 mais hors surface prévue pour le lotissement privé		1AU et Ub	NON	18 964,26	28,4	0,0	Concerné par l'OAP n°3 : EI 17 + EI 61 : env 44 logements (nbr de logement déjà indiqué dans espace 17)
77	Encoche agricole non bâtie sur la rue des Gesserottes		Ub	NON	1 545,03	2,3	2,0	Espace déjà constructible dans le PLU de 2013.
(10 espaces)					80 307,60	120,46	97,0	
			Sans l'EI n°47		64 840,75	97,26		

Le tableau des espaces interstitiels habitat identifie deux sous-totaux dans la mesure ou il mentionne l'espace interstitiel n°47, lequel est finalement écarté du potentiel d'urbanisation de la commune pour des considérations tenant notamment aux contraintes agricoles (périmètre sanitaire agricole) qui le concernent ainsi qu'à l'intérêt de globalement préserver son emprise afin de préserver un potentiel de développement urbain futur. Ainsi, il est estimé à environ 97 logements le nombre de logements pouvant être créés au sein des espaces interstitiels à Villers-les-Pots, une fois l'espace 47 déduit.

