



DIAGNOSTIC TERRITORIAL (COMPLÉMENT DENSIFICATION ET CONSOMMATION D'ESPACE)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Mauguio Carnon

Ce document est une version de travail du diagnostic de la révision du PLU.

Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du PLU. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des élus de Mauguio Carnon.

Document de travail Version 1 - Juillet 2023



Isabelle KIENTZ – architecte du patrimoine



L'analyse de la consommation d'espace

Source et méthodologie

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2022. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans le cadre du PLU, ces données ont été fournies par le CEREMA.

Ces données ont été retraitées visuellement à travers les photoaériennes disponibles des années 2011 et 2021 (ou celles approchant en cas d'absence de définition suffisante ou de données sur le territoire).

Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'espace urbanisé au 1^{er} janvier 2021

Au 1er janvier 2022, 843,95 hectares du territoire communal sont urbanisés, soit 18 % de la commune.

La superficie totale de la commune atteint 4 629 hectares. Par soustraction, la surface allouée aux espaces non urbanisés est de 3 785 hectares (superficie ne prenant pas en compte l'étang de l'Or).

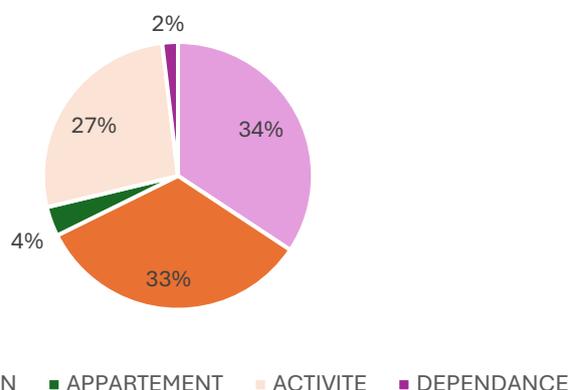
SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE	SURFACE CADASTRÉE (HORS ETANG DE L'OR)	DONT URBANISÉE
4 956 HA	4 629 ha	844 ha

La différence entre la surface totale et celle cadastrée provient des espaces publics et des éléments naturels tels que les cours d'eau par exemple.

La surface urbanisée du territoire est occupée à 34 % pour du mixte, à 33 % ont pour des maisons, 27% pour de l'activité, 4 % de l'appartement et 2 % de la dépendance.

Occupation d'espace de Mauguio-Carnon au 1er Janvier 2022

Source : Traitement Planèd - MAJIC 2022



La consommation d'espace de 2011 à 2020

Note : Les chiffres issus de l'analyse présentée ici sont différents des chiffres de l'analyse issue du diagnostic d'artificialisation présent sur le site du gouvernement « Sparte.beta.gouv ».

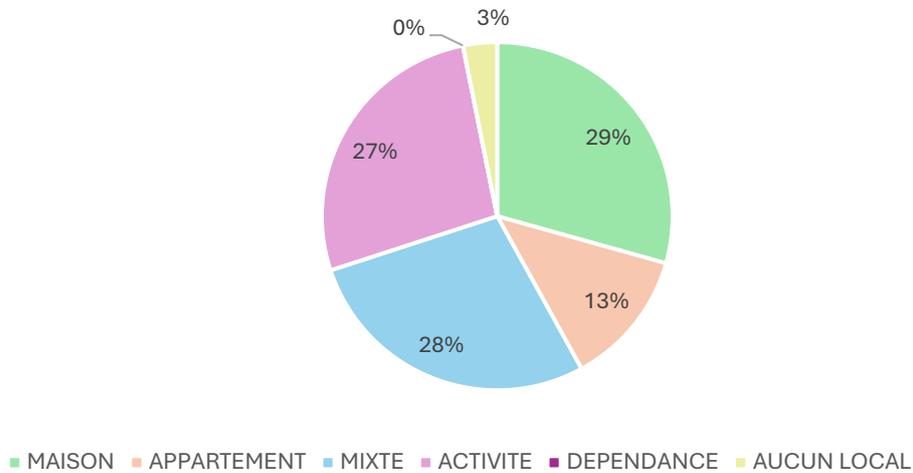
Une première exploitation des chiffres permet d'analyser une consommation de 42,9 hectares de 2011 à 2020, soit un rythme moyen de 4,3 ha/an. A noter que la totalité des surfaces des tranches 1 et 2 du projet de la ZAC Font de Mauguio a été prise en considération dans la consommation d'espace. En effet, au regard de la circulaire de janvier 2024 (sur la compatibilité de la consommation d'espaces des ZAC), des informations collectées sur le démarrage des travaux de la phase 1 (avant 2019) et des observations photoaériennes l'ensemble des deux premières phases peuvent être compatibilisées dans la consommation d'espaces de références.

27 % de cette consommation correspond à des constructions à destination d'activité, 28 % pour du mixte, 29 % pour des maisons, moins de 0.1 % pour les dépendances et 13 % pour les appartements. La consommation d'espace correspondant à la construction d'appartements est intégralement localisée dans la ZAC Font de Mauguio.

Le territoire a également vu se construire durant cette période une voie ferrée. Toutefois, celle-ci n'est pas décomptée au titre de la consommation d'espace. Sa construction représente environ 39 hectares.

Consommation d'espace par destination sur Mauguio-Carnon pour 2011-2020

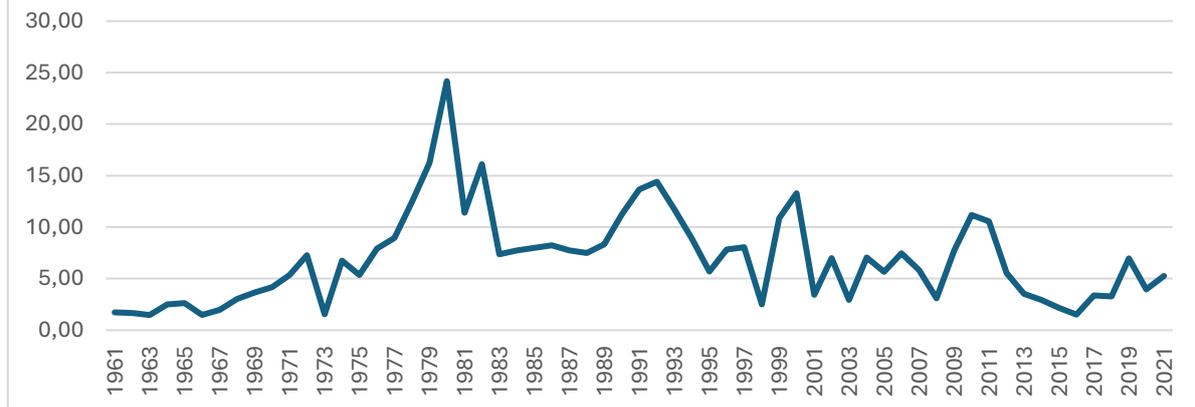
Source : traitement Planèd - MAJIC 2022



L'évolution de la consommation d'espaces est marquée par un fort accroissement de la consommation entre 2009 et 2011 (plus de 28 hectares consommés) avant de connaître une diminution à partir de 2012 (19 hectares consommés entre 2012 et 2017).

Consommation d'espace totale annuelle entre 1961 et 2021 (en ha)

Source : Traitement Planed - MAJIC 2021



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Consommation par an (en ha)	10,57	5,54	3,53	2,94	2,17	1,51	3,38	3,27	6,96	3,96

Dans le cadre de la loi dite Climat et résilience 2011, les communes françaises sont destinées à appliquer le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le principe pose deux objectifs :

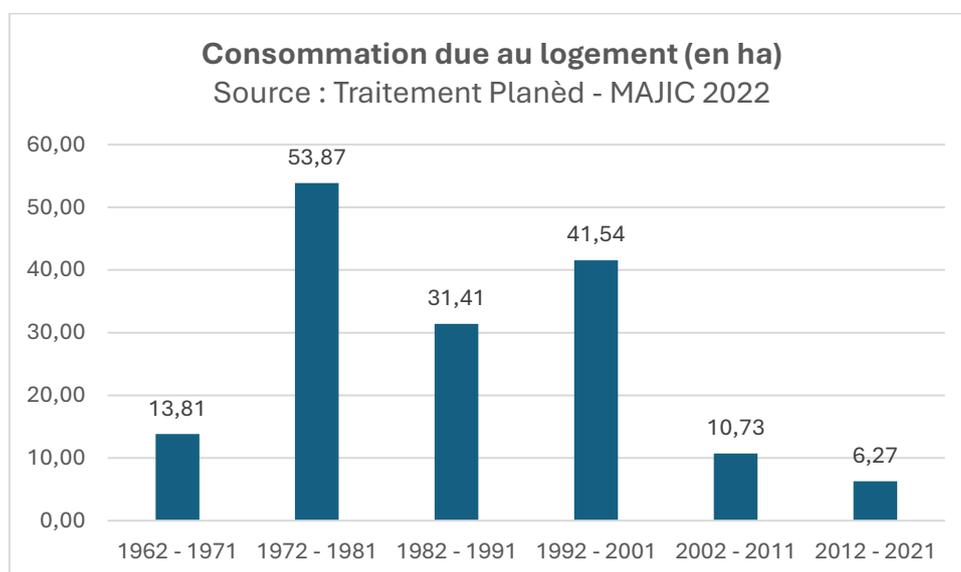
- une réduction de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pendant la période 2011-2020 pour la période 2021-2031
- une trajectoire visant au zéro artificialisation nette en 2050.

A Mauguio-Carnon, la commune ayant consommé environ 42,9 hectares entre 2011 et 2020, elle ne pourrait consommer plus que 21,45 hectares supplémentaires à l'horizon de 2031.

Le projet du PLU prévoit déjà de consommer 6.7 hectares d'espaces agricoles pour construire les tranches 3 et 4 de la ZAC Font de Mauguio entre 2023 et 2028. Il prend également en compte d'extension sur 3 hectares des activités à Fréjorgues sur la période 2021-2025. De ce fait, il reste à la commune une possibilité de consommer 11,75 hectares supplémentaires à l'horizon 2031.

La consommation foncière relative à l'habitat

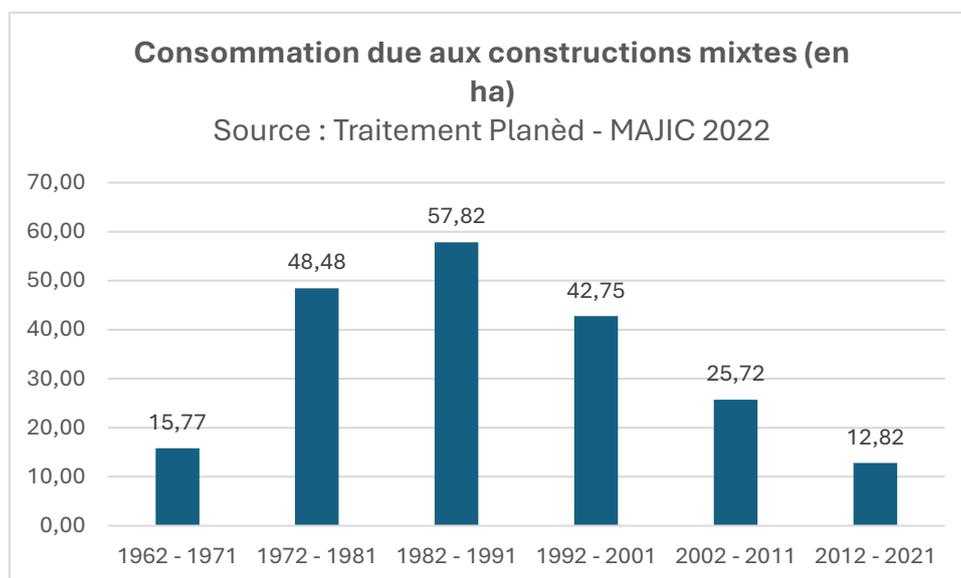
En ne retenant que la part de la consommation due au logement (maisons et appartements en excluant les dépendances et les occupations mixtes), on observe que 6.27 hectares ont été consommés entre 2012 et 2021, soit un rythme moyen de 0.6 ha par an. Cette consommation a légèrement diminué par rapport à la période 2002-2011.



2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2,92	1,28	0,90	0,11	0,17	0,23	1,10	0,28	0,26	1,15	0,79

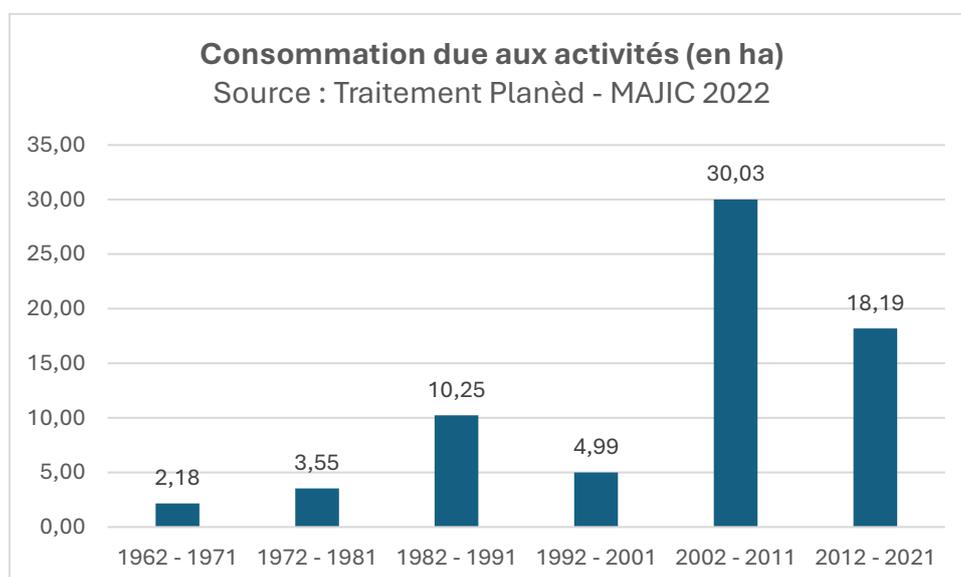
La consommation foncière relative aux constructions mixtes

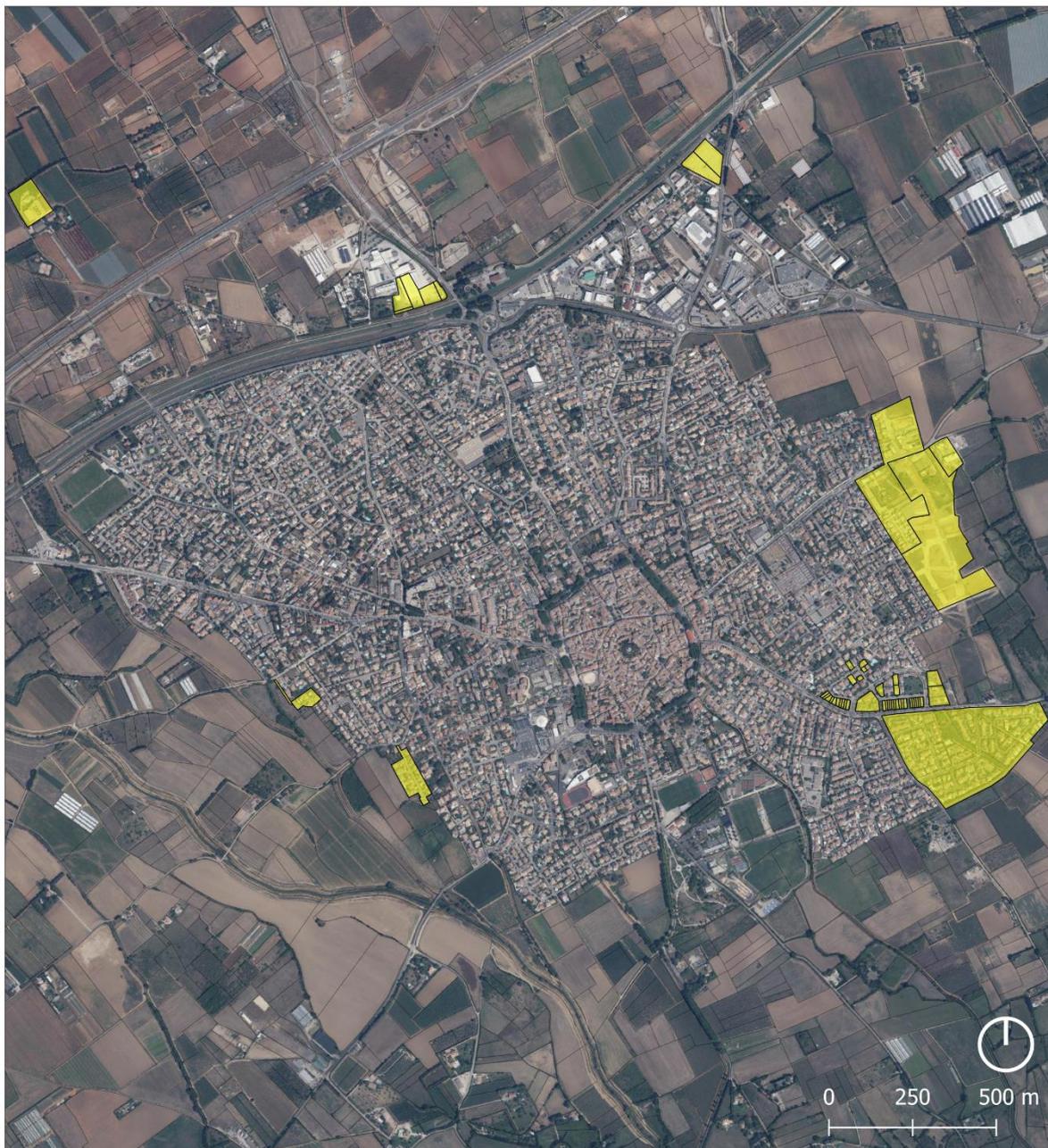
La consommation d'espace à destination mixte s'est élevée à 12.82 hectares entre 2012 et 2021 soit un rythme moyen d'environ 1.3 ha par an. Cette consommation est forte baisse par rapport à la période précédente (2002-2011) où elle avait été de 25.72 ha. A noter que la consommation d'espace à destination mixte en 2011 était de 6.73 ha.



La consommation foncière relative aux activités

La consommation d'espace à destination d'activité s'est élevée à 18.19 hectares entre 2012 et 2021 soit un rythme moyen d'environ 1.8 ha par an. Cette consommation est forte baisse par rapport aux dix années précédentes (2002-2011) où elle avait été de 30.03 ha. A noter que la consommation d'espace destinée aux activités en 2011 était de 0.9 ha.





Réalisation : Planéd 2023

Source(s) : BD TOPO. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

 Limite communale
 Parcelles

 Consommation d'espace



Réalisation : Planéd 2023

Source(s) : BD TOPO. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

■ Limite communale
■ Parcelles

■ Consommation d'espace

Analyse du potentiel de densification

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation de nos précieuses ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « densification ». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

La méthode d'analyse

Pour identifier le potentiel en densification, il convient de délimiter les espaces urbanisés par le tracé de l'enveloppe urbaine. Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.

L'analyse ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées.

Les résultats de l'analyse

La commune comptabilise un potentiel de densification à l'échelle communale de **5.78 hectares**, dont 1.45 hectares à vocation économique.

Au sein de Mauguio centre, le potentiel de densification s'élève à 3.45 hectares.

Analyse du potentiel de division parcellaire - BIMBY

La méthode d'analyse

La méthode BIMBY est un outil qui aide les collectivités à identifier le foncier disponible sur les parcelles construites, informe et accompagne les particuliers, en mobilisant des experts. Son objectif est d'assurer un développement durable des territoires sans les miter. Il repose principalement sur le principe de division parcellaire.

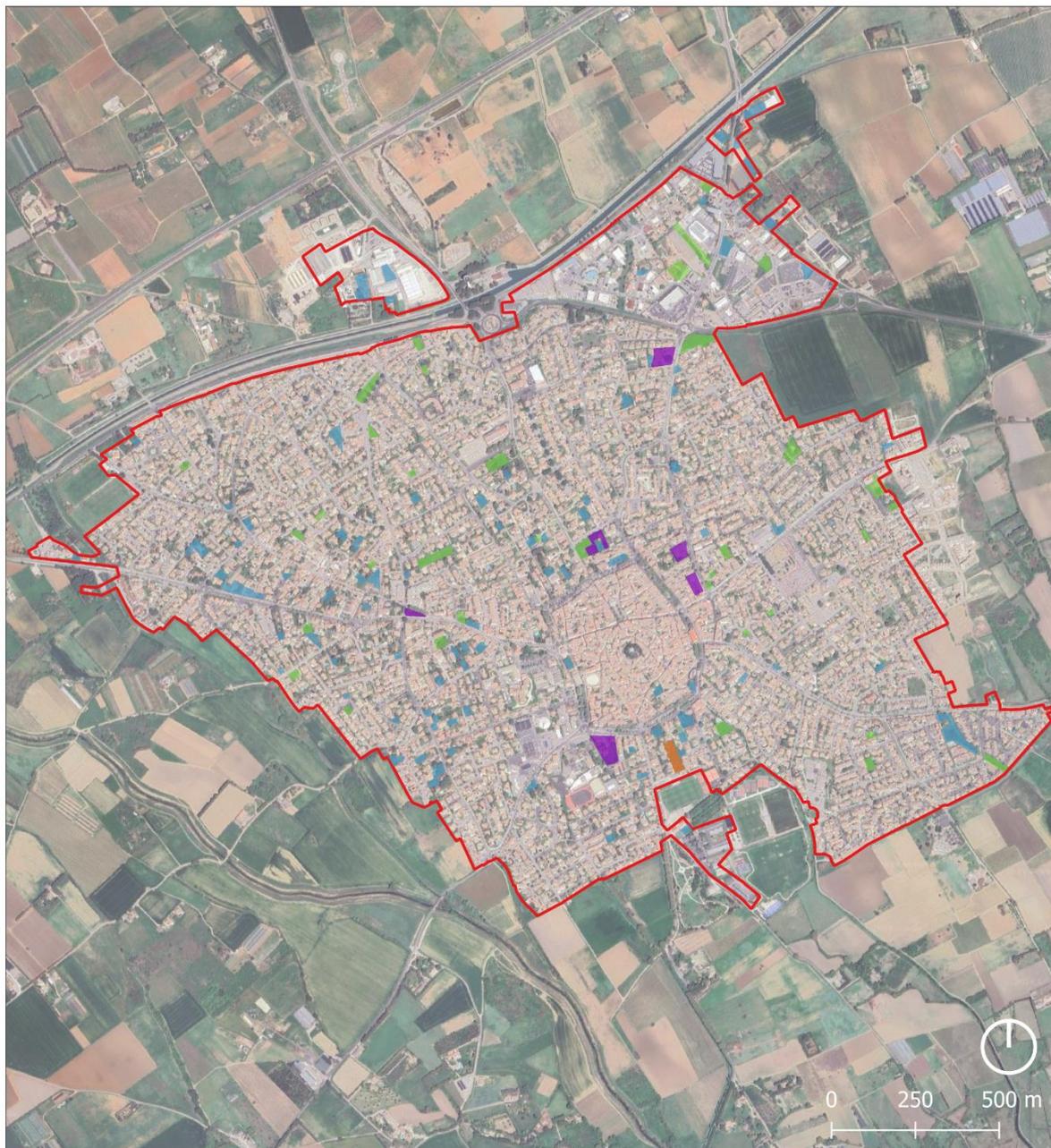
Cette analyse ne prend pas en compte les parcellaires inférieures à 400 m² sauf si contiguë à une autre. Elle ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- *Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;*
- *Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;*
- *Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;*
- *Les espaces verts des lotissements ;*
- *Les parcelles enclavées ;*
- *Les parcelles avec piscines.*

Les résultats de l'analyse

La commune comptabilise un potentiel de densification en division parcellaire (BIMBY) à l'échelle communale de **12.46 hectares**, dont 4.02 hectares à vocation économique.

À l'échelle de Mauguio centre, le potentiel de BIMBY est de 5.35 hectares.



Réalisation : Planéd 2023

Source(s) : BD TOPO, Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale
- Parcelles

Densification

- Enveloppe urbaine
- Parcelles vierges
- BIMBY
- Permis de construire en cours
- Permis d'aménager en cours

Analyse du potentiel de densification et de division parcellaire

