



**COMMUNE DE
SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Département de l'Hérault
Date : Mars 2026

SOMMAIRE

Axe 1 :.....	3
Promouvoir un développement équilibre du village Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles	3
Axe 2 : Aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial, Renforcer la qualité du cadre de vie	7
Axe 3 : Permettre un développement économique tourné vers la vocation viticole de la commune ainsi qu'un développement des loisirs	10
Axe 4 : Permettre un développement économique et des loisirs dans l'ensemble du village	12
Axe 5 : Diversifier et qualifier l'offre en logements.....	14
Axe 6 : Préserver et mettre en valeur les hauteurs boisées de la commune ..	16
Objectif chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	18

Article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

Axe 1 : Promouvoir un développement équilibre du village Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le site du village de Saint Saturnin entre vignes et garrigues, plaine et contreforts, s'inscrit historiquement dans une configuration respectueuse de l'agriculture et de l'environnement. Sa compacité a fortement limité son impact sur les terres agricoles proches, tandis que les extensions pavillonnaires récentes ont amorcé une urbanisation, à l'inverse, consommatrice d'espace.

La première orientation du PLU est donc de retrouver un rapport équilibré entre les différentes composantes du village, paysagères et urbaines.

Cet équilibre à trouver est d'autant plus crucial que les terres viticoles de la commune permettent une valorisation particulière au titre de l'AOC Languedoc - Saint Saturnin propre à la commune et trois autres limitrophes.

Orientation 1.1

Limiter l'extension de l'urbanisation en mettant en avant un potentiel constructible à l'intérieur de la tache urbaine

Afin de contenir l'urbanisation, un développement au plus près des tissus bâtis est à privilégier. Il pourra s'appuyer sur la proximité des réseaux avec un coût minimal pour la collectivité et les porteurs de projet.

Orientation 1.1a

Encourager la mobilisation du bâti vacant du village

Suite à un relevé réalisé par la mairie, le niveau de vacance apparaît limité et situé à environ 7%. Elle se concentre au niveau du tissu bâti le plus ancien.

La mobilisation du logement vacant revêt un triple enjeu : optimisation du bâti existant avec la volonté de limiter la consommation d'espace, animation du centre ancien et maintien d'un tissu patrimonial.

Orientation 1.1b

Densifier le tissu existant, dents creuses et parcelles construites

Un potentiel significatif est à envisager à l'intérieur du tissu existant même si le cœur du village souffre d'un problème d'accessibilité.

Le tissu pavillonnaire, avec une trame parcellaire relativement lâche, est en revanche susceptible de se densifier.

Orientation 1.1c

Développer l'urbanisation en lien direct avec les tissus bâtis existants

Afin de contenir l'urbanisation, un développement au plus près des tissus bâtis est à privilégier. Les tissus anciens et récents sont peu connectés et nécessitent la mise en place d'un projet fédérateur permettant une liaison plus affirmée entre les deux tissus.

Une contrainte est cependant incontournable : un accès problématique à l'arrière du village et en direction du rocher des Deux Vierges (accès problématique également du point de vue de la sécurité incendie).

Le projet communal vise donc à moyen terme un développement à l'intérieur d'une forme urbaine cohérente au plus près des tissus existants.

La connexion entre les tissus bâtis se fera en priorité par le biais de cheminements plutôt que par l'urbanisation.

Orientation 1.2

Désenclaver la partie sud-ouest du village afin :

- . De faciliter l'accès pour les véhicules des pompiers aux secteurs boisés de la commune**
- . De créer un parc de stationnement en entrée de village**
- . De promouvoir des liaisons douces entre village ancien et extensions récentes et à venir**

Orientation 1.3

Assurer un développement démographique qui stimule la vie de village

Maintenir le niveau d'équipement de la commune qui fonde une part de son attractivité (équipements sportifs, sociaux, culturels et éducatifs)

La commune n'envisage pas un développement démographique qui ne serait pas à son échelle mais elle a subi dans la dernière période la contrainte d'une rétention foncière importante qui a restreint l'offre tant foncière qu'immobilière. La population a ainsi légèrement régressé dans la dernière période alors que le territoire est attractif.

La commune envisage donc un regain démographique permettant de renforcer la vie du village et ses équipements sportifs, sociaux, culturels et éducatifs.

Le développement souhaité correspond à une augmentation de la population à un rythme d'environ +1,5% par an jusqu'en 2030 et d'environ +1% par an pour les années 2030 à 2034, en accord avec les perspectives du SCOT du Pays Cœur d'Hérault approuvé en juillet 2023.

La population communale atteindrait 328 habitants en 2034.

En se projetant sur la période 2024-2034, ce scénario nécessiterait la production de 30 logements.

Orientation 1.4

Limitier les extensions du village afin de limiter l'impact paysager de l'urbanisation

- Garrigues boisées et ruffes : préservation des espaces naturels et renforcement de la valorisation touristique (sentiers de randonnée et aménagements légers)
- Village : limitation du développement et qualification des espaces villageois
- Terres cultivées : évitement, en particulier les parcelles en AOC
- Architectures des nouveaux bâtiments agricoles qui s'implanteraient dans la plaine viticole à encadrer

Les réseaux présents doivent être optimisés en évitant des extensions couteuses. Ces réseaux conditionnent les choix en matière de développement de l'urbanisation.

Orientation 1.5

Encadrer la construction des bâtiments agricoles sur le territoire communal

La collectivité veut éviter un impact paysager pénalisant de futurs bâtiments agricoles visibles de toutes parts. La plaine agricole est historiquement dépourvue de bâtiments conséquents. La préservation du paysage est à envisager de deux façons :

- en interdisant toute construction dans un cône de vue à l'approche du village depuis Jonquières
- en encadrant strictement l'architecture des bâtiments afin qu'ils émergent de façon discrète dans le paysage

Orientation 1.6

Développer le village en tenant compte des impératifs liés aux risques

La commune de Saint Saturnin de Lucian subit plusieurs types de risques dont le PLU rend compte, en particulier pour ce qui est du risque inondation, avec la prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables de l'Hérault (AZI) et la mise en place, hors AZI, d'espaces tampons non constructibles le long du réseau hydrographique (20m par rapport à l'axe des cours d'eau et fossés).

Le risque Feu de Forêt et ses aléas sont également pris en compte et concernent essentiellement les couverts boisés. L'extension de l'urbanisation ne va pas en direction du Nord du village concerné par ce risque. Les obligations légales de débroussaillage doivent être impérativement respectées pour le limiter.

Les projets doivent également prendre en considération les obligations en rapport avec un risque d'exposition au radon élevé.

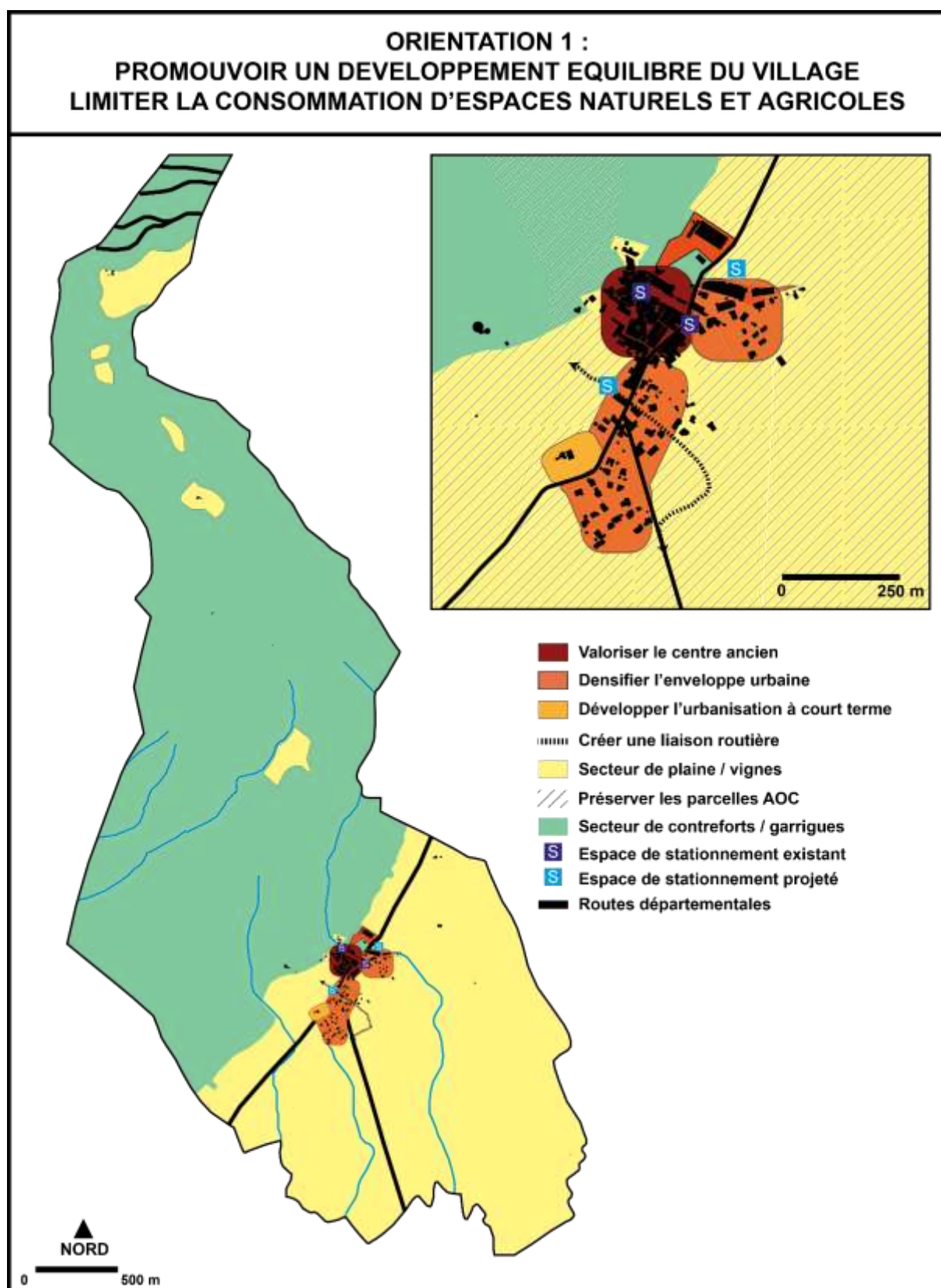
Orientation 1.7

Assurer une bonne desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les axes de développement futurs du village nécessitent une bonne desserte en eau, électricité et assainissement.

La présence ou le renforcement de ces réseaux doit être assurée dans les secteurs de développement à venir.

L'adéquation besoins-ressources doit être démontrée, à la fois pour l'alimentation en eau potable (quantité et qualité de la ressource, rendement du réseau AEP...), et pour l'assainissement collectif (capacité du réseau et de la STEP, performance de la STEP...).



Axe 2 : Aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial, Renforcer la qualité du cadre de vie

La commune possède de nombreuses qualités urbaines et paysagères qui doivent être préservées. Elles représentent également un potentiel à valoriser qui pourra renforcer la qualité du cadre de vie à la fois au service des habitants et des visiteurs du village.

Orientation 2.1

Préserver la qualité patrimoniale de la commune

Plusieurs éléments caractérisent la commune et lui donnent son identité :

- Site du Rocher des Deux Vierges
- Anciens remparts
- Bâtiments des tissus historiques : maisons anciennes / vigneronnes
- Parc et secteur des jardins valorisants
- Vocabulaire architectural particulier : escaliers extérieurs...
- Petit patrimoine : croix, patrimoine de l'eau (lavoir, fontaine, puits) ...
- Patrimoine paysager : alignements de platanes, parcs, horts, murs...

Orientation 2.2

Maintenir et renforcer la qualité du cadre de vie

En se basant sur :

- Le projet central que représente l'extension de l'école
- Une requalification des espaces publics du centre village encourageant son réinvestissement (placettes, chemins et venelles)

La qualité du centre village peut encore s'améliorer en opérant des aménagements de requalification des espaces publics, d'enfouissement de réseaux...

Cette requalification est de nature à rendre le centre village plus attractif et à y amener plus de vie.

Les espaces concernés sont notamment les voies du cœur historique et de son pourtour immédiat (avenue du Quai, rue des Ecoles...).

Une attention particulière doit être portée à l'avenue du Quai qui présente des difficultés de circulation.

- La valorisation des chemins de randonnée

Les chemins de randonnée sont à pérenniser et valoriser, en particulier les GR74 et 653.

- L'évitement des projets amenant ou augmentant des risques et des nuisances importantes dans la commune

Orientation 2.3

Encourager le développement de transports alternatifs à l'automobile

Limiter la place de l'automobile sur l'espace public

Définir une nouvelle offre en stationnement automobile

Le corollaire au point précédent est que l'impact de l'automobile tant du point de vue des flux que des espaces de stationnement doit être limité.

Il s'agit donc de :

- Promouvoir le recours aux transports en commun à destination des pôles d'emplois et d'équipements proches (Montpellier, Clermont l'Hérault, Gignac...) de même que l'usage des cycles, alors même que ces modes de déplacement sont peu usités
- Imposer le stationnement sur les parcelles privatives, là où cela est possible
- Définir des extensions urbaines au plus près du centre village afin d'encourager le recours aux mobilités actives

L'étroitesse du réseau viaire du centre village limite l'offre en stationnement.

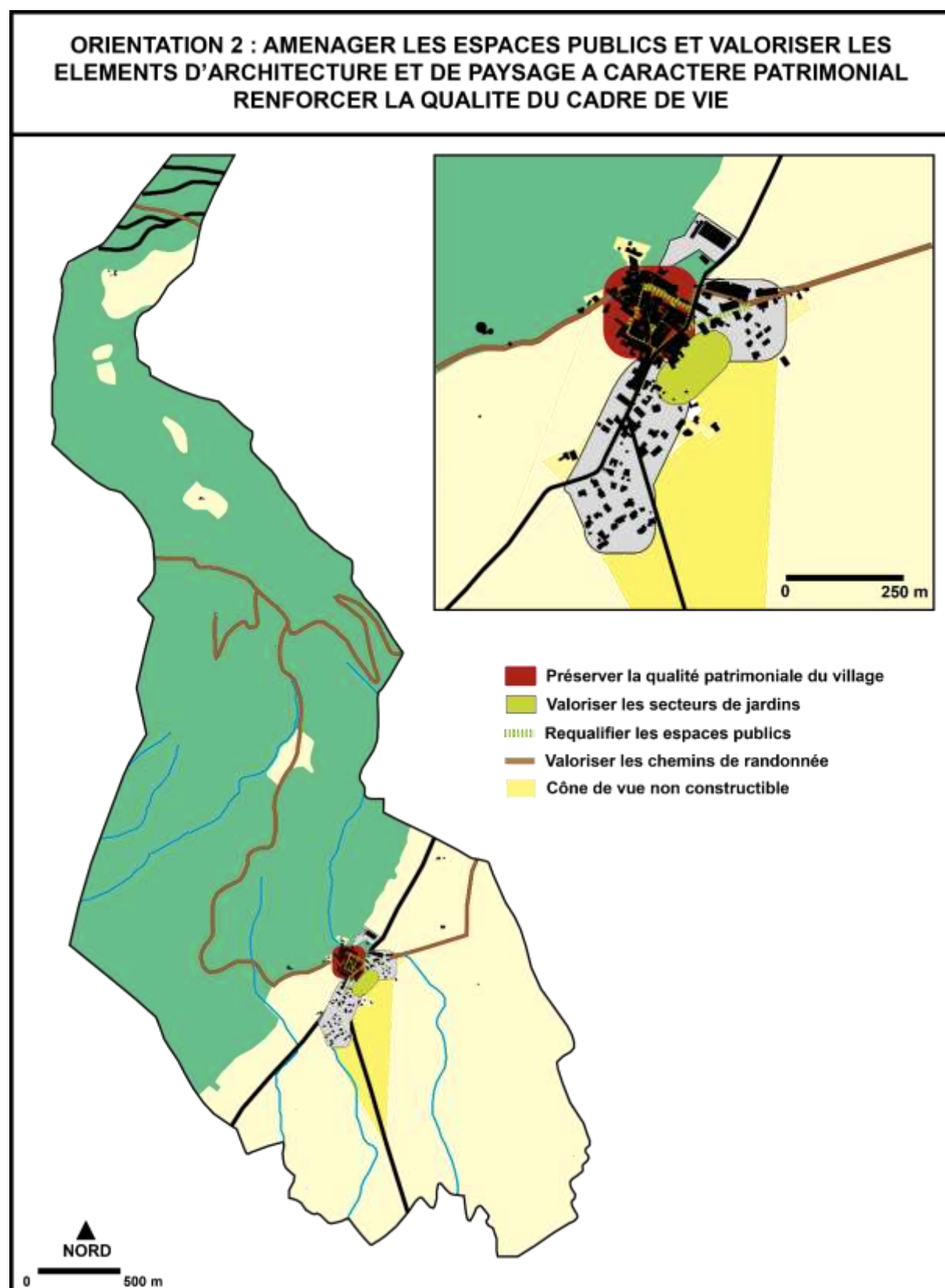
Celui-ci occupe une part importante d'espaces publics emblématiques du village : avenue du Quai, place du Monument ou place de la Fontaine.

Dans la perspective d'une réaffectation de logements vacants ou de changements de destination avec la production de nouveaux logements, l'espace public sera à terme largement saturé. Un besoin en espaces de stationnement est donc observable et devra se traduire par la réalisation de nouveaux parkings à l'Est et à l'Ouest du village. Ceux-ci seront plantés et non imperméabilisés afin de s'insérer dans le contexte paysager.

Cette nouvelle offre pourra permettre à terme une requalification des espaces publics du centre village.

La commune doit s'inscrire dans le cadre d'impératifs limitant l'utilisation d'énergies fossiles.

La compacité de la forme urbaine ira dans le sens d'une limitation des déplacements automobiles mais le recours à ceux-ci en direction des pôles d'emplois, de commerces et d'équipements les plus proches reste indispensable.



Axe 3 : Permettre un développement économique tourné vers la vocation viticole de la commune ainsi qu'un développement des loisirs

L'Appellation Languedoc - Saint Saturnin constitue une caractéristique qui traduit l'importance et la singularité du terroir de la commune. Elle doit pouvoir continuer à s'appuyer sur elle pour assurer sa prospérité. La préservation des terres agricoles est donc une priorité avec ses implications quant aux implantations des bâtiments, à la limitation de l'urbanisation...

Les autres Appellations sont aussi à prendre en considération dans l'encouragement à l'activité agricole sur l'ensemble du territoire : à la fois au sud (plaine de l'Hérault) et à l'extrême nord de la commune (secteur de la métairie Vergnes).

Orientation 3.1

Limiter le développement de l'urbanisation afin de modérer la consommation de terres agricoles (en particulier celles en AOC) ou naturelles

Les extensions urbaines sont limitées et restent au plus près de la forme urbaine.

Orientation 3.2

Préserver le site de la cave coopérative et ses possibilités de développement

Une extension est prévue en direction du Nord (vignes) tandis que les espaces non urbanisés sur les parcelles déjà construites sont maintenues en zone agricole sur une emprise équivalente.

Orientation 3.3

Faciliter l'implantation de nouveaux projets agricoles en laissant la plus grande partie de la zone agricole en zone constructible pour les bâtiments agricoles

De nouvelles dynamiques sont à encourager aussi bien en matière de viticulture que de diversification agricole, de promotion des circuits courts ou du développement d'une agriculture nourricière.

Orientation 3.4

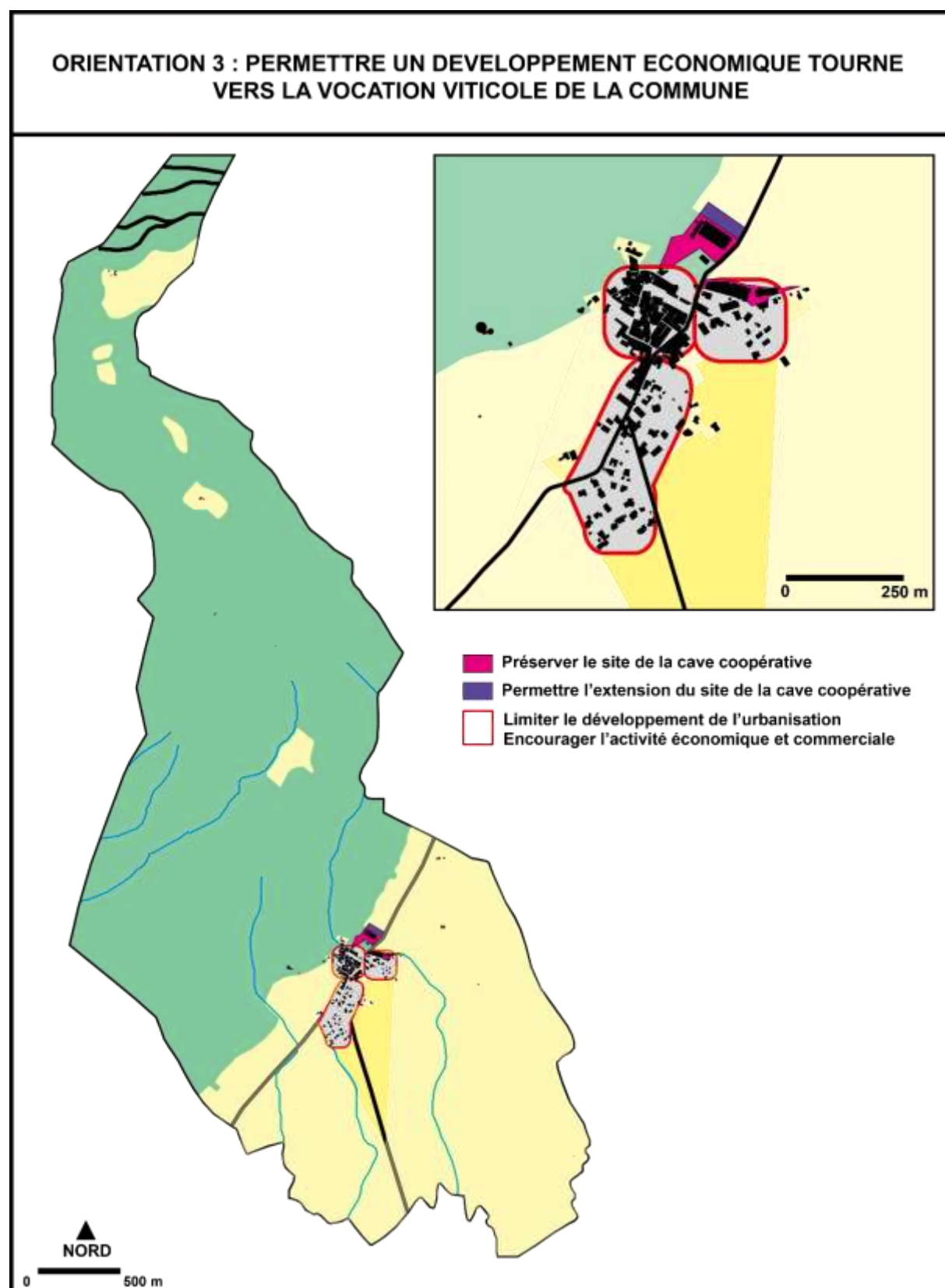
Maintenir le tourisme sur le territoire via les chemins de randonnée

Les chemins de GR (GR653 et GR74) ainsi que les chemins de randonnées principaux doivent être maintenus en bon état.

Orientation 3.5

Développer les lieux de détente, de loisirs et d'accueil touristique

Ces projets, en fonction des opportunités, peuvent se développer aussi bien dans le village qu'en discontinuité de celui-ci.



Axe 4 : Permettre un développement économique et des loisirs dans l'ensemble du village

Au-delà de la viticulture, le caractère résidentiel de la commune est à contrebalancer en permettant l'implantation de nouvelles activités.

Orientation 4.1

Développer la couverture numérique de la commune

Le développement de la fibre et des communications numériques offre des possibilités d'installation nouvelles de télétravailleurs, au moins pour une partie de leur temps de travail. Il peut contribuer à amener de l'activité dans la commune.

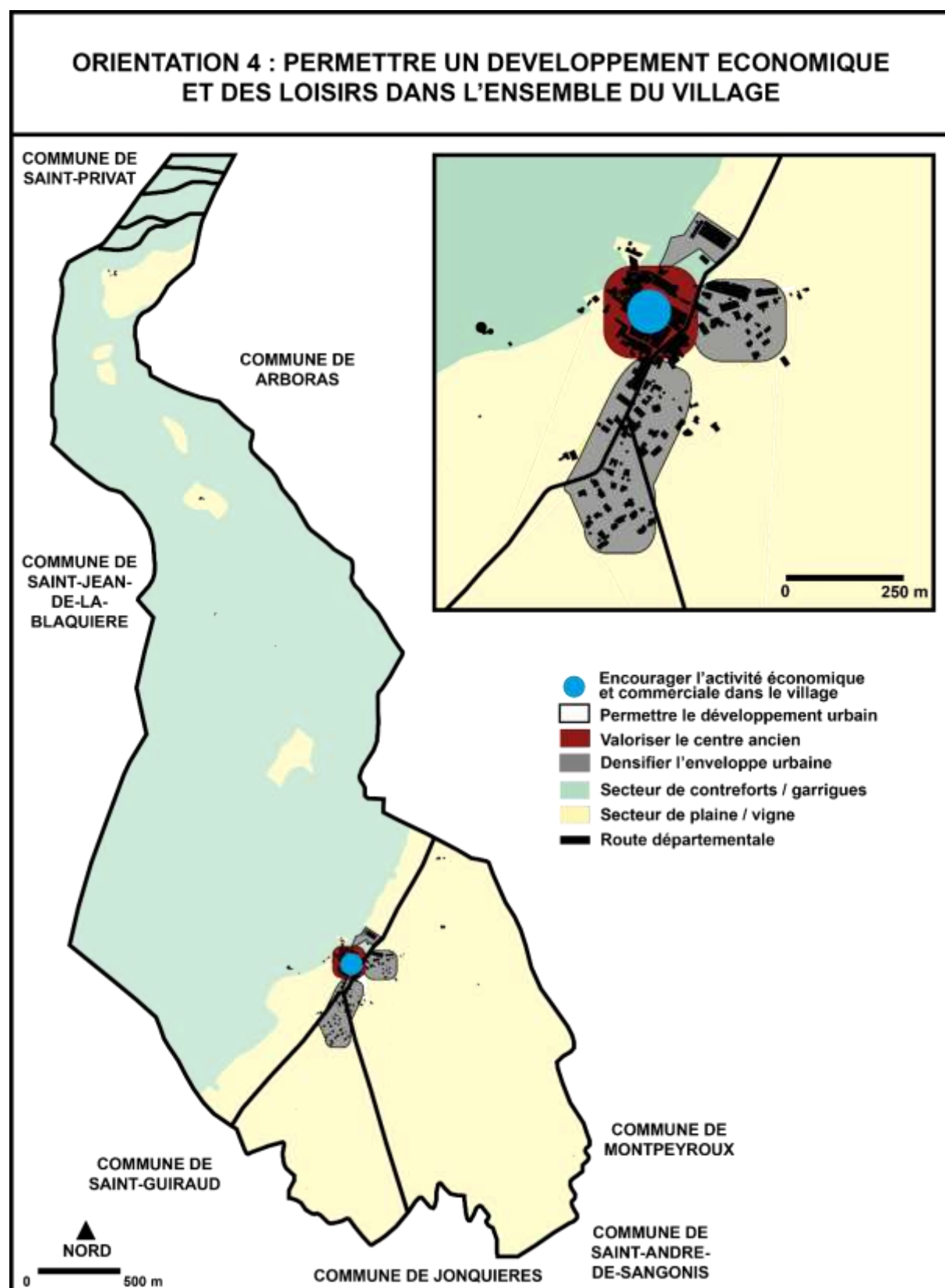
Orientation 4.2

Encourager l'activité économique et commerciale dans l'ensemble du village

L'implantation d'unités artisanales ou commerciales est autorisée sous réserve d'une échelle adaptée à celle du village. Il n'est pas souhaitable ou pertinent que des projets de grande envergure soient autorisés.

Il n'est pas prévu de zone d'activités dans le village. Un tel projet est hors d'échelle pour la commune et non pertinente au regard des zones existantes à proximité sur le territoire du Pays Cœur d'Hérault.

Les activités de loisirs ne font pas l'objet de projets particuliers en plus de l'existant (espace public récréatif, chemins de randonnée). Elles sont néanmoins à encourager dans un cadre respectueux du paysage et des milieux naturels.



Axe 5 : Diversifier et qualifier l'offre en logements

La qualification des extensions urbaines récentes est problématique : l'urbanisation a été réalisée au travers d'opérations pavillonnaires standardisées.

La qualité patrimoniale du village et la valeur de son terroir appellent de nouvelles formes, plus compactes et diversifiées.

Orientation 5.1

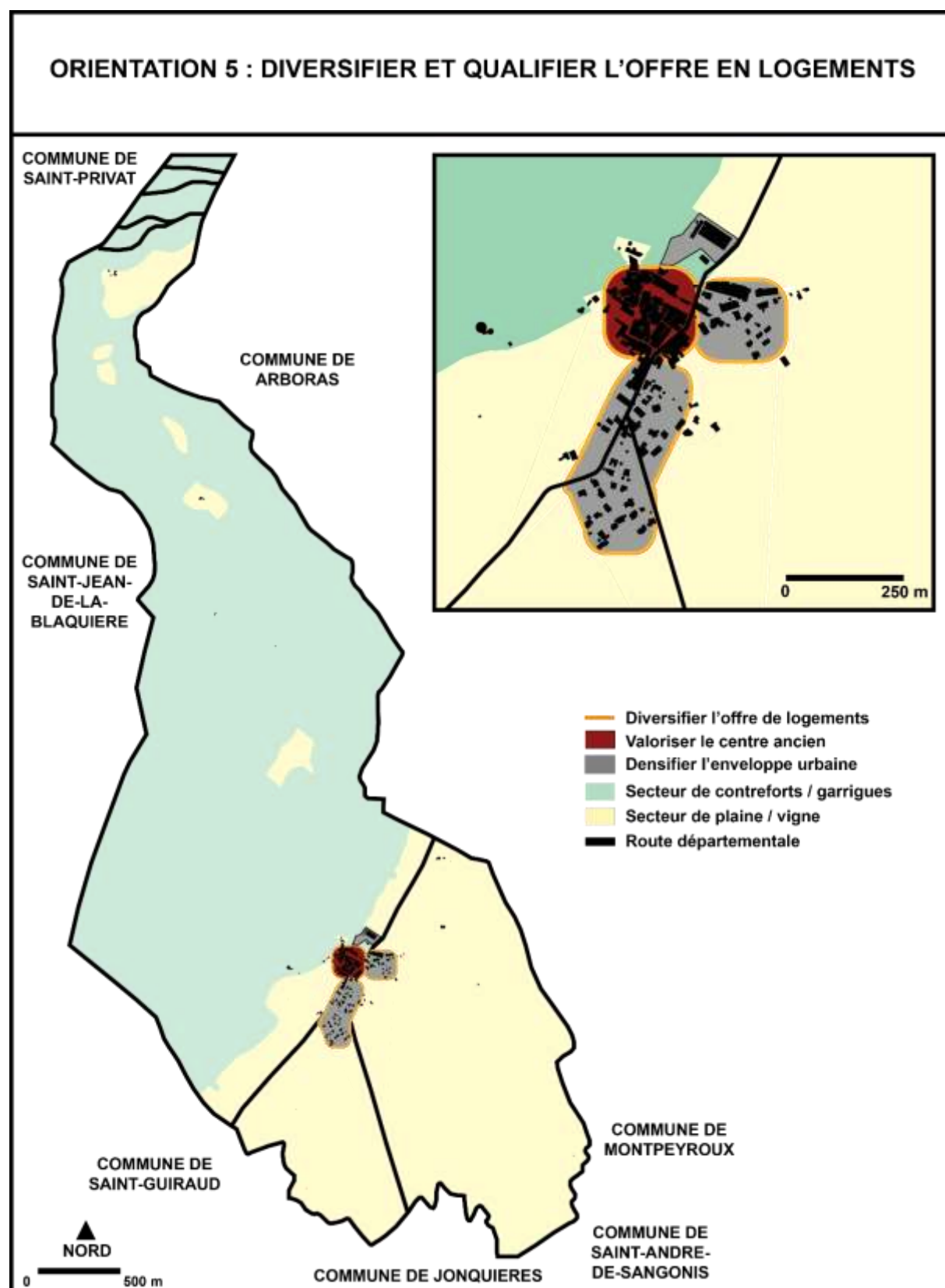
Inscrire le projet communal au sein d'un projet de territoire concerté en lien avec les communes et intercommunalités proches

La commune de Saint Saturnin de Lucian se dote d'objectifs à l'échelle de son territoire et compatibles avec le SCOT du Pays Cœur d'Hérault et du PLH de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH).

Orientation 5.2

Définition d'une offre diversifiée en logements

Même si la commune répond actuellement aux exigences du SCOT et du PLH en matière de logements sociaux, elle pourra poursuivre sa production de logements accessibles au travers de la réhabilitation de maisons anciennes du centre village.



Axe 6 : Préserver et mettre en valeur les hauteurs boisées de la commune

La plus grande part de la commune est occupée par des boisements au Nord de la commune. A des degrés divers, le rocher des Deux Vierges et le secteur des Ruffes constituent des sites d'un grand intérêt paysager qui doivent à la fois être préservés et pourraient faire l'objet d'une valorisation plus importante.

Orientation 6.1a Préserver et valoriser les milieux naturels

Leur diversité est une richesse pour la biodiversité et le cadre de vie de la commune.

- Valorisation et renforcement de la Trame Verte et Bleue maillant le territoire :
 - o boisements et garrigues constituant un réservoir de biodiversité identifié au Nord de la commune
 - o cours d'eau à rétablir ou à maintenir dans leur fonctionnement écologique naturel avec leurs ripisylves associées
 - o haies vives à développer pour assurer des continuités écologiques et des refuges dans l'espace ouvert cultivé
- Limitation de l'urbanisation au contact de la TVB, en particulier au niveau des lisières où circulent les espèces animales
- Encouragement aux déplacements doux / utilisation des chemins de randonnée
- Développement de l'utilisation du bois local comme une ressource (bois de construction, bois de chauffage...) dans la limite du respect de la TVB

Certains sites composant la TVB sont des sites Natura 2000 (FR90101387 Les Contrefort du Larzac) et des ZNIEFF de type 2 (910008338 Causses et contreforts du Larzac et Montagne de la Séranne).

Orientation 6.1b Préserver / valoriser les sites particuliers de la commune

- Rocher des Deux Vierges et ses abords
- Secteur des Ruffes

Orientation 6.2 Préserver la ressource en eau

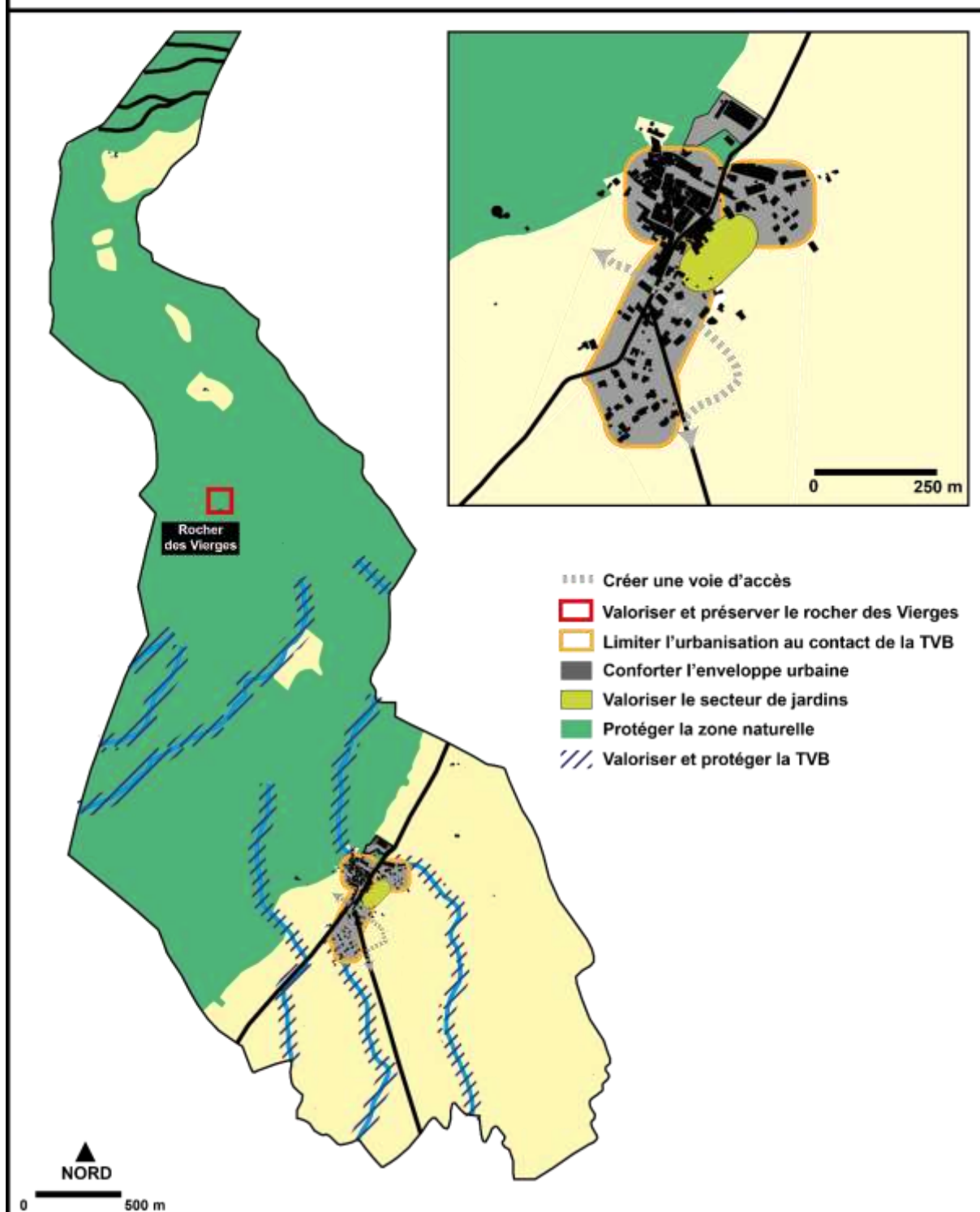
La préservation des périmètres autour des captages est un impératif, tout comme la protection des forages.

La collectivité, après la réalisation d'un nouveau réservoir, devra faire en sorte de pérenniser son alimentation en eau, tant en quantité qu'en qualité.

L'attention à la ressource en eau touche également les projets privés (particuliers, agriculteurs...) avec la mise en place de dispositifs visant son économie (citernes, sondes pour suivre l'usage de l'eau, interdiction des plantes trop consommatrices d'eau...).

De façon générale, la commune vise l'exemplarité dans la gestion économe de la ressource en eau et la sensibilisation des citoyens sur cette thématique.

ORIENTATION 6 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES HAUTEURS BOISEES DE LA COMMUNE



Objectif chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La consommation d'espace projetée ne concerne que la fonction résidentielle et des emplacements réservés (réalisation de parkings de stationnement, voies destinées au désenclavement...).

Il n'est pas prévu la réalisation de zone artisanale ou touristique.

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'exprime à plusieurs niveaux :

- En projetant une progression démographique modérée à l'horizon 2034 en accord avec le PADD du SCOT du Pays Cœur d'Hérault.
- En n'incluant pas d'objectifs en matière de production de résidences secondaires ou touristiques
- En prévoyant une réduction de la vacance
- En prévoyant la densification du tissu bâti existant avec 9 logements comptabilisés à l'intérieur de la tache urbaine alors même que les divisions parcellaires restent marginales
- En considérant pour les extensions urbaines une densité de 18 logements par ha, supérieure aux densités observées de l'urbanisation récente (environ 15 logements par ha dans les dernières années).

La consommation d'espace destinée à l'habitat est d'environ 7800m².

Les emplacements réservés destinés à de nouveaux espaces de stationnement représentent environ 1,9ha. Ils ne sont pas destinés à être imperméabilisés.

Les voies de désenclavement représentent environ 0,3ha.

L'extension du site de la cave coopérative couvre une emprise d'environ 0,25ha, mais la même surface appartenant à des parcelles déjà partiellement urbanisées a été reclassée à la zone agricole.

A raison d'une densité de 18 logements par hectare, l'objectif démographique souhaité représenterait une consommation d'environ 7800m².

Cette enveloppe constructible acte une diminution de la consommation d'espace par rapport aux dernières années et tend vers les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

La consommation d'espace 2014-2024 était d'environ 1ha. La réduction de la consommation d'espace est donc d'environ -25% avec un projet de développement de l'urbanisation qui reste très compact.

NOTICE DE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE

Méthode d'identification des potentiels

Les potentiels constructibles correspondent aux possibilités de constructions disponibles à l'intérieur de la tache urbaine. Ils ont été identifiés lors de visites de terrain. Ils ont été complétés par photo-interprétation sous format cartographique SIG et en fonction des données reçues concernant l'identification des permis de construire accordés depuis lors.

La méthode utilisée est détaillée ci-dessous :

1/ Définir l'enveloppe urbaine : une enveloppe urbaine est constituée lorsque l'on compte au moins 5 bâtiments distants de moins de 50 mètres. L'enveloppe urbaine identifie les zones urbanisées à la parcelle, en tenant compte des jardins.

2/ Repérer les potentiels de densification.

Il existe quatre types de potentiels de densification :

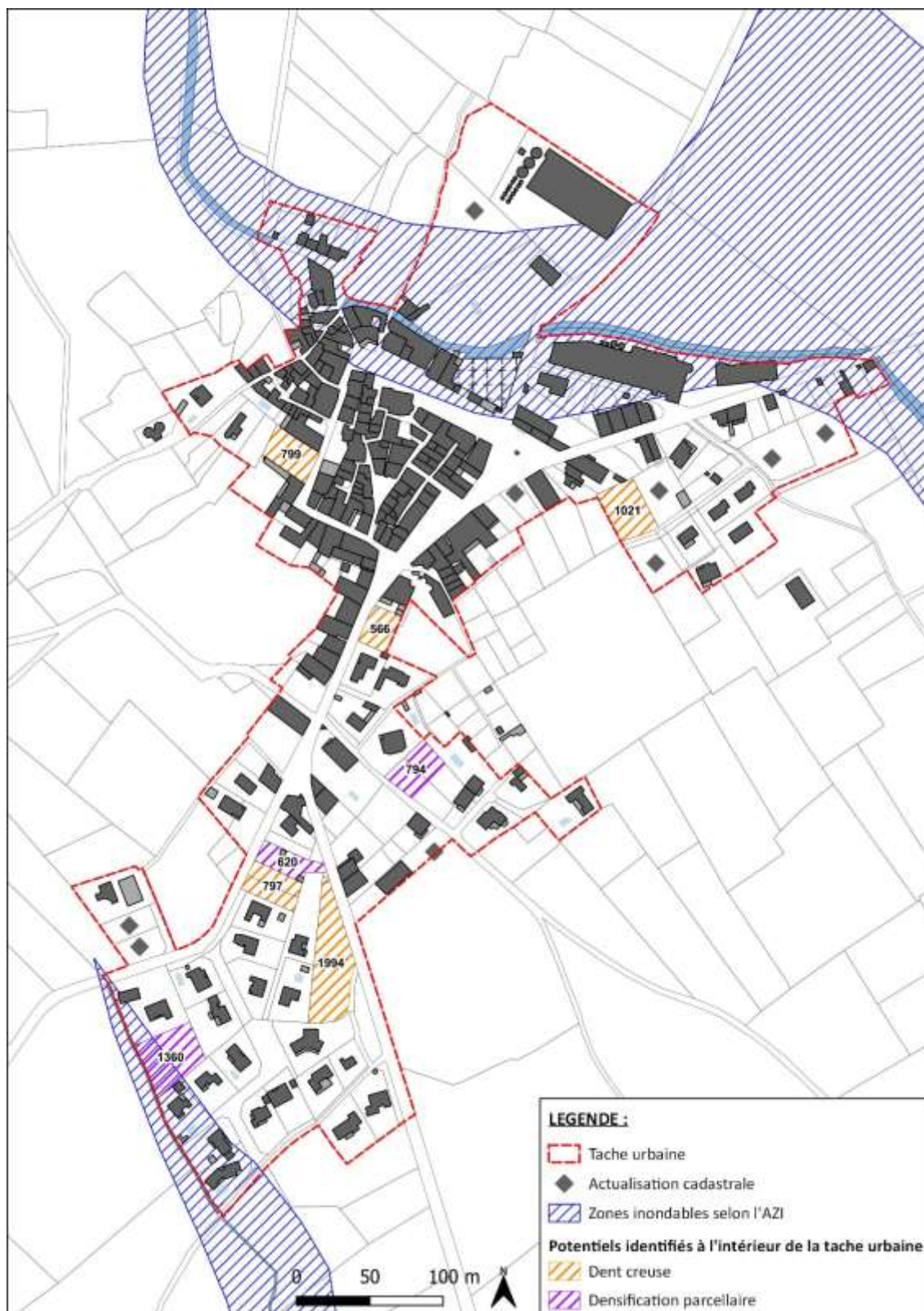
- **Les parcelles de lotissement** : ils correspondent à des lots disponibles à la vente, au sein d'un projet d'aménagement. La commune de Saint Saturnin ne compte pas de lotissement en cours de commercialisation.
- **Les espaces libres** : Ils correspondent de grandes emprises libres de toute occupation (surface > 3000m²). La commune de Saint Saturnin ne compte pas d'espace libre.
- **Les dents creuses** : une parcelle non construite entourée de deux bâtiments dans une configuration urbaine.
- **Les potentiels de densification** : Ils correspondent aux espaces disponibles (jardins, pelouses, aires de de manœuvre...) de propriétés suffisamment étendues pour que l'on puisse y envisager une ou plusieurs division(s) parcellaire(s) menant à la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s).

Critères pris en compte pour la réduction/pondération du nombre des espaces potentiellement constructibles

Les potentiels constructibles identifiés sont ensuite réduits ou supprimés en croisant des données multiples. Les critères sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Actualisation cadastrale	Les éléments bâtis du cadastre ont été actualisés de la façon suivante : - relevés de terrain réalisés ; - photo-interprétation d'images satellites ; - analyse des permis de construire (PC) accordés jusqu'au 31 décembre 2023. Ils ont permis l'exclusion de parcelles déjà urbanisées.
Risques naturels	Les potentiels constructibles identifiés à l'intérieur de la zone inondable des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et AZI ont été retirés.
Enjeux environnementaux	L'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement sont pris en compte dans le tracé des potentiels constructibles : - parcelles boisées - arbres remarquables - réservoirs de biodiversité - cours d'eau - zones humides - ripisylves - ruptures de la continuité de la Trame Verte et Bleue
Paysages / jardins / potagers	Les secteurs paysagers les plus remarquables sont également exclus de l'enveloppe urbaine ou permettent une réduction des potentiels identifiés. Il peut s'agir de parcs privés, de points hauts, d'un ensemble de jardins potagers à préserver, etc...
Surface des parcelles	Les parcelles identifiées doivent avoir une surface au minimum égale à 50% de la densité attendue. En-dessous de ce seuil, elles ne sont pas retenues. Pour les villages du SCOt du Pays Cœur d'Hérault, la densité de référence est de 15 logements par ha.

Cartographies des potentiels constructibles retenus



Potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine - Commune de Saint-Saturnin-de-Lucian

Nombre de lots comptabilisés par potentiels

Afin de connaître le nombre de lots réellement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il faut faire le lien entre la surface disponible (potentiel) et la densité attendue.

La rétention foncière est également prise en compte.

La densité est une valeur brute, c'est-à-dire qu'elle intègre les voies de circulation et les espaces communs prévus dans l'opération.

Dans la commune de Saint-Saturnin-de-Lucian, une densité de 15 logements/ha est retenue. Elle correspondant à la surface observée sur les dix dernières années.

Un coefficient de rétention s'applique ensuite en fonction de la capacité de l'espace constructible à être mobilisé avec une projection sur 10 ans.

Pour rappel, deux catégories identifiées sont définies avec des niveaux de mobilisation différenciés :

- les **dents creuses** ont un niveau de mobilisation élevé : 100 % ;
- les **divisions parcellaires** possibles ont un niveau de mobilisation moyen : 50%. Même si l'augmentation du prix des terrains rend la division parcellaire de plus en plus intéressante financièrement, le fait de se séparer d'une partie de son terrain reste moins fréquente.

Méthode de calcul utilisée :

- De façon pratique, les calculs ont été réalisés à l'aide de l'outil cartographique QGis. Une fois chaque potentiel ajusté sur la base des enjeux présentés précédemment (enjeux environnementaux, risques, enjeux paysagers...), la surface de chaque potentiel est calculée grâce à cet outil.

Cette méthode permet d'obtenir la surface disponible par type de potentiel (dent creuse, espace libre...).

- Dans un second temps, et afin de connaître le nombre de lots mobilisables par potentiel, l'outil cartographique permet de diviser la surface disponible par la densité brute.

Notion d'arrondi :

Si la surface est arrondie au mètre carré près, le nombre de lots est arrondi à l'entier le plus proche. Lorsqu'un terrain identifié est d'une superficie inférieure à la densité attendue, il est comptabilisé pour un potentiel d'1 logement lorsque sa surface est au moins égale à 50% de la densité attendue. En-dessous de ce seuil, il n'est pas comptabilisé.

Ainsi, l'outil permet de connaître, par type de potentiel, le nombre de lots potentiellement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est sur cette base que sont appliqués les différents coefficients de rétention.

Identification des potentiels :

- A partir de l'observation des dents creuses et des espaces libres à l'intérieur des parcelles déjà urbanisées, des potentiels sont identifiés à partir de figures géométriques correspondant à 50% de la surface d'un logement répondant à la densité de 15 logements par ha, soit $667/2=333\text{m}^2$.
- Des paramètres particuliers peuvent conduire à exclure ou limiter certains potentiels en fonction de problématiques de risques, d'accès ou d'enjeux environnementaux et paysagers.

Synthèse des logements comptabilisés par type de potentiels

Type	Niveau de rétention possible	Nombre de logements
Dents creuses	Sans rétention	7
Densifications parcellaires	Sans rétention	4
	Avec rétention de 50%	2

Le nombre de logements potentiellement réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est de $7+4 = 11$ logements, et le nombre de logements retenus est de $7+2 = 9$ logements.

** Nota : les objectifs de **lutte contre la vacance** et les potentiels **changement de destination** ne sont pas présentés dans ce tableau. Ils permettront d'augmenter d'autant plus les logements réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et donc de réduire les besoins en extension.*