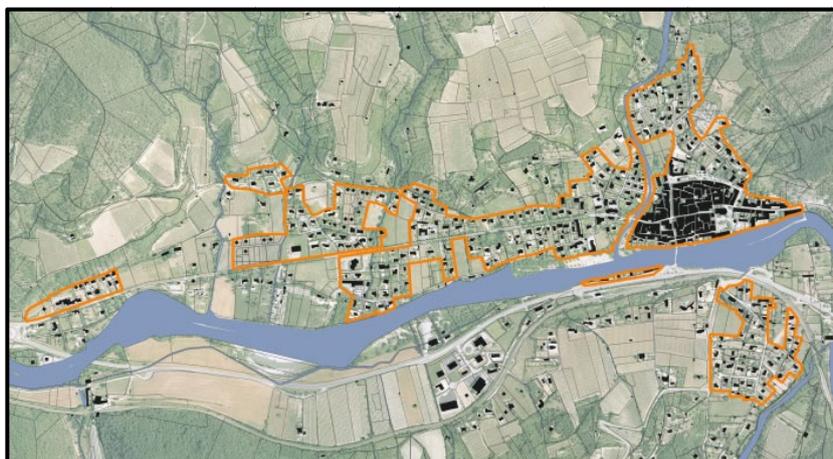


## Comment est calculée l'extension de la surface urbanisable pour des logements dans le futur PLU ?

Tout d'abord, on calcule le **potentiel foncier disponible** dans l'enveloppe urbaine actuelle. Il est de **3,15ha**.



L'enveloppe urbaine existante est définie selon les principes suivants :

- Délimitation au plus proche des groupements bâtis existants (bourg, hameaux, extension groupée...)
- Application de la loi montagne

Ont été pris en compte les permis d'aménager (PA) accordés (et encore valides) et les permis de construire (PC) accordés jusqu'au 31 décembre 2018.

### POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Les potentiels fonciers pour de la construction d'habitations dans l'enveloppe urbaine sont les suivants :

- Les parcelles encore libres situées dans l'urbanisation \* : Elles représentent 36 parcelles pour 3,05 ha et 58 logements. On applique à ce potentiel foncier un pourcentage de **réretention foncière de 30 %** \*

>> Potentiel foncier concernant les parcelles encore libres : **2,1 ha et 41 logements**

- Les grandes parcelles (terrain > 1700 m<sup>2</sup>) déjà bâties et pouvant faire l'objet de redécoupage parcellaire \*\* : Elles représentent 35 parcelles pour 4,3 ha et 57 logements

On applique à ce potentiel foncier un pourcentage de **réretention foncière de 75 %** \*\*\* (plus faible que ce qui c'est passé dans les 10 dernières années)

>> Potentiel foncier concernant le redécoupage de grandes parcelles déjà construites : **1,05 ha et 14 logements**

> **Potentiel foncier total pour des nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine existante : 3,15 ha et 55 logements**

Les PC déjà délivrés ne comptent pas comme du potentiel constructible dans le futur PLU (même si la construction n'est pas encore mise en chantier).

\* Le calcul du potentiel constructible théorique sur des espaces déjà bâtis :

Les **grandes parcelles déjà bâties** pouvant faire l'objet de **divisions parcellaires** sont les parcelles déjà bâties de **plus de 1700 m<sup>2</sup>**.

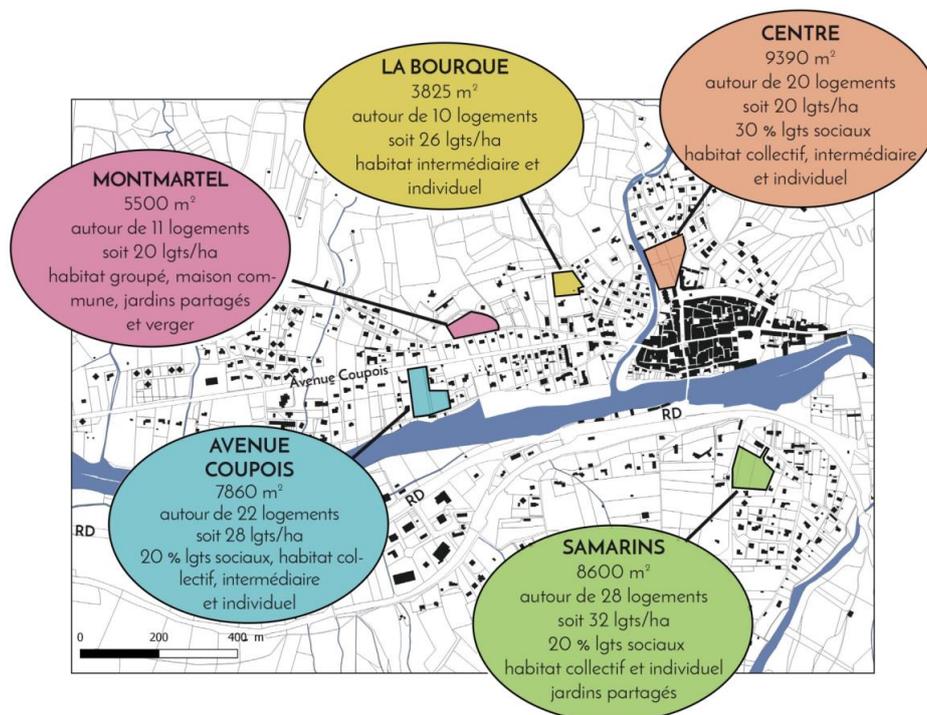
Sur ces parcelles :

- on comptabilise **1200 m<sup>2</sup> pour la construction actuelle**. 1200 m<sup>2</sup> permettent une division parcellaire, en conservant une surface de terrain suffisante au regard du contexte bâti de Saillans. Cela permet aussi d'adapter le projet au terrain (accès, pente, implantation optimum des bâtiments).
- la surface restante est comptabilisée comme du potentiel constructible (pour un minimum de 500 m<sup>2</sup>).

\*\* Elements de comparaison concernant la réretention foncière concernant le redécoupage parcellaire :

- Entre 2007 et 2017, seulement 9 parcelles déjà bâties ont été divisées pour créer 11 nouveaux logements. Ces terrains représentent 1,1 ha.
- Potentiel pour le PLU de 2008 concernant le redécoupage parcellaire : 8 ha.
- nombre total de logements créés entre 2007 et 2017 : 56 (dont les 11 en redécoupage parcellaire)
- **réretention foncière dans le PLU de 2008 concernant le redécoupage parcellaire : 85 %**

Ensuite, on ajoute la surface des extensions de l'enveloppe urbaine existante : soit 3,49 ha répartis sur cinq secteurs, tous objets d'Orientations d'Aménagement et de Projet (OAP)



On obtient donc au total :

3,15 ha + 3,49 ha = **6,64 ha de surface urbanisable pour la création de futurs logements.**