

# Réaliser une étude de densité en zone urbaine «classique»



## Qui est concerné?

Au titre du SCOT, toute **commune de plus de 3500 habitants** au sens de l'INSEE. La population de référence à prendre en compte est la population totale la plus récente publiée par l'INSEE. Les dispositions du DOO prévoient que le contenu de l'étude soit adapté aux contextes particuliers de Perpignan et des communes du littoral. Ce type d'étude est également requis dans certains cas pour les zones d'activités (une fiche spécifique sera élaborée).

Attention, la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 prévoit que le rapport de présentation d'un PLU «analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis...» en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ce rapport doit également exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Cette nouvelle disposition s'applique sans distinction à toutes les communes (Art.L123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

## Pourquoi?

Au regard de l'importance de leur tissu déjà urbanisé, ces communes sont susceptibles de disposer d'un potentiel de renouvellement urbain significatif et donc intéressant à mobiliser dans le cadre d'un projet. Cette étude est donc destinée à **mettre en évidence le potentiel constructible** au sein de la ville ou du village afin de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels générés par les extensions urbaines.

## De quoi parle t-on?

Il s'agit d'abord d'évaluer la **densité de l'espace urbanisé** de la commune et de ses différents quartiers. Cette démarche permet de mettre en évidence les évolutions urbaines et de repérer les « vides » et les secteurs intéressants à restructurer. La seconde étape consiste à **caractériser le potentiel de renouvellement urbain** qui peut comprendre :

- les **logements vacants** (depuis plusieurs années),
- les « **dents creuses** » c'est-à-dire les principaux « vides » laissés à l'intérieur du tissu urbain,
- les **bâtiments mutables**, c'est-à-dire les bâtiments qui peuvent changer d'affectation, anciennes activités, équipements publics délocalisables....
- les **grandes parcelles** déjà occupées mais qui peuvent être densifiées, qu'elles soient publiques ou privées (concept « Bimby » : *Build in my backyard*).

## ÉLÉMENTS DE CARTOGRAPHIE

Sur la carte de synthèse du SCOT, les communes concernées au moment de l'approbation du schéma sont repérées par ce symbole.



La cave coopérative (1923-2010)



Terrasses del Rey (2011)

A Saint-Estève, le site de l'ancienne cave coopérative a permis la réalisation de 81 logements (Terrasses del Rey et Résidence Dom Brial).

## Comment s'y prendre et quand?



Le DOO qui s'appuie lui-même sur l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme **impose que cette étude soit réalisée avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur agricole ou naturel**. Il faut donc que cette étude soit réalisée et annexée pour toute procédure visant à ouvrir à l'urbanisation ce type de secteurs.

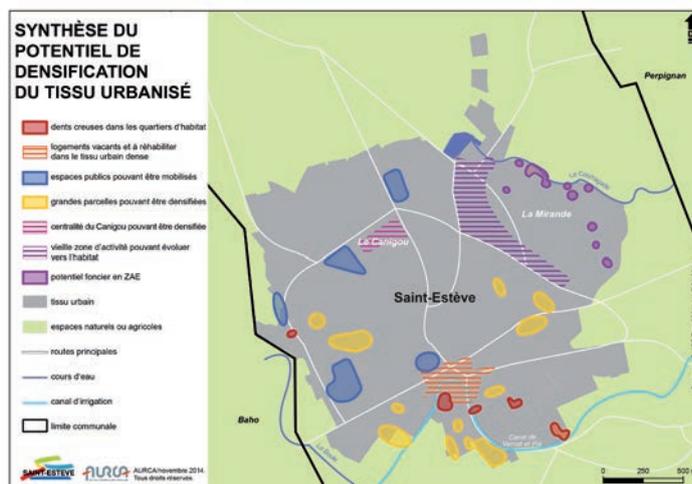
Pour ce faire, la commune ou l'EPCI concerné peut analyser son espace urbain avec l'aide des services municipaux et en s'appuyant sur des logiciels de cartographie, des bases de données (Majic, Filocom) et de la photo-interprétation. Cette **connaissance de l'évolution du tissu urbain** permet ensuite d'orienter les investigations et de travailler par secteur. La seconde tâche consiste à **repérer et référencer le potentiel de renouvellement urbain** en croisant différentes données et en procédant si nécessaire à quelques vérifications de terrain. Concernant les logements vacants, il est par exemple nécessaire de ne retenir que les logements vacants depuis plus de 4 ans (« vacance structurelle ») en s'appuyant sur la base Majic.

Ces travaux permettent de localiser et de caractériser le potentiel éventuellement mobilisable dans le cadre du projet urbain dans le respect des autres orientations (préservation de la nature en ville...). Cette dernière étape est la suite logique de l'étude de densité qui constitue un solide appui pour **fixer des orientations en matière de renouvellement urbain, définir des objectifs chiffrés économes en matière d'espaces et élaborer des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs ciblés**. Enfin, l'étude de densité constitue également un préalable important pour **orienter l'action foncière** des collectivités et mobiliser les différents outils pouvant assurer la maîtrise foncière des secteurs intéressants. Il est nécessaire de démontrer qu'il n'y a pas de frein à la densification. Toutefois, cette dernière étape est à promouvoir lors de l'élaboration ou la révision du PLU (et rejoint la loi l'article L.123-1-2 de la Loi ALUR), elle n'est donc pas strictement requise avant l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur.

## Quels exemples?

L'Agence d'urbanisme a mené cette étude dans le cadre du **PLU pilote de la commune de Saint-Estève**, en mobilisant un ensemble d'outils à sa disposition. Cela a permis de voir que l'espace urbanisé a été multiplié par 35 depuis les années 50 mais surtout que le potentiel offert par l'espace urbain pourrait permettre de réaliser de 60 à près de 400 logements selon les outils mobilisés et les actions déployées. Près d'1/3 des besoins en logements pour les 20 prochaines années pourraient ainsi se localiser dans la ville plutôt que dans les champs.

*Synthèse du potentiel de renouvellement urbain de St-Estève*



### Où trouver des informations complémentaires?

- Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs : paragraphe B4.1 (p65),
- Au SCOT Plaine du Roussillon : [scotplaine-roussillon@wanadoo.fr](mailto:scotplaine-roussillon@wanadoo.fr) (contact : M<sup>lle</sup> Ève Goze),
- À l'Agence d'Urbanisme Catalane : [aurca@aurca.org](mailto:aurca@aurca.org) (contact : M<sup>me</sup> Marielle Sibieude).