

Définition du potentiel de densification et mutabilité

Objectifs

Elaboration d'une cartographie définissant les secteurs potentiellement densifiables dans le tissu urbain constitué (tache urbaine).

Seront distingués 2 types d'espaces densifiables/mutables :

1 / Les parcelles/ilot fonciers ne générant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il sera distingué :

- ***La « dent creuse » sans consommation d'espace*** correspond soit :
 - à une parcelle non bâtie présente dans la tache urbaine, d'ores et déjà aménagée dans la cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lots de lotissements,)
 - à une parcelle ou unité foncière non occupée présente dans la tâche urbaine dont la superficie est inférieure à 2500m².
- ***Les divisions parcellaires*** : parcelle ou unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie non bâtie forme un ensemble supérieur à 1000 m² en assainissement autonome et 500 m² en assainissement collectif.
- ***Les logements vacants*** (*recensés dans le cadre des études du PLH*).

2 / Les parcelles/ilot fonciers générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. :

- ***L'« espace interstitiel » générant de la consommation d'espace*** : ensemble non bâti (hors jardin d'agrément et parc) présent dans la tache urbaine et dont la superficie est supérieure à 2500m².

1/ Report du recensement des logements vacants : (en fonction du PLH)

Le potentiel mobilisable via la reconquête des logements vacants sera issu des éléments du PLH.

2/ Identification des dents creuses situées dans la tache urbaine

1^{er} temps : Sélection des parcelles libres situées dans la tache urbaine.



2e temps : Suppression des parcelles libres qui :

- Appartiennent à unité foncière qui accueille déjà 1 construction,
- Constituent des espaces publics,
- Ont une surface inférieure à 1000m² pour les communes en assainissement autonome et 500m² en assainissement collectif.



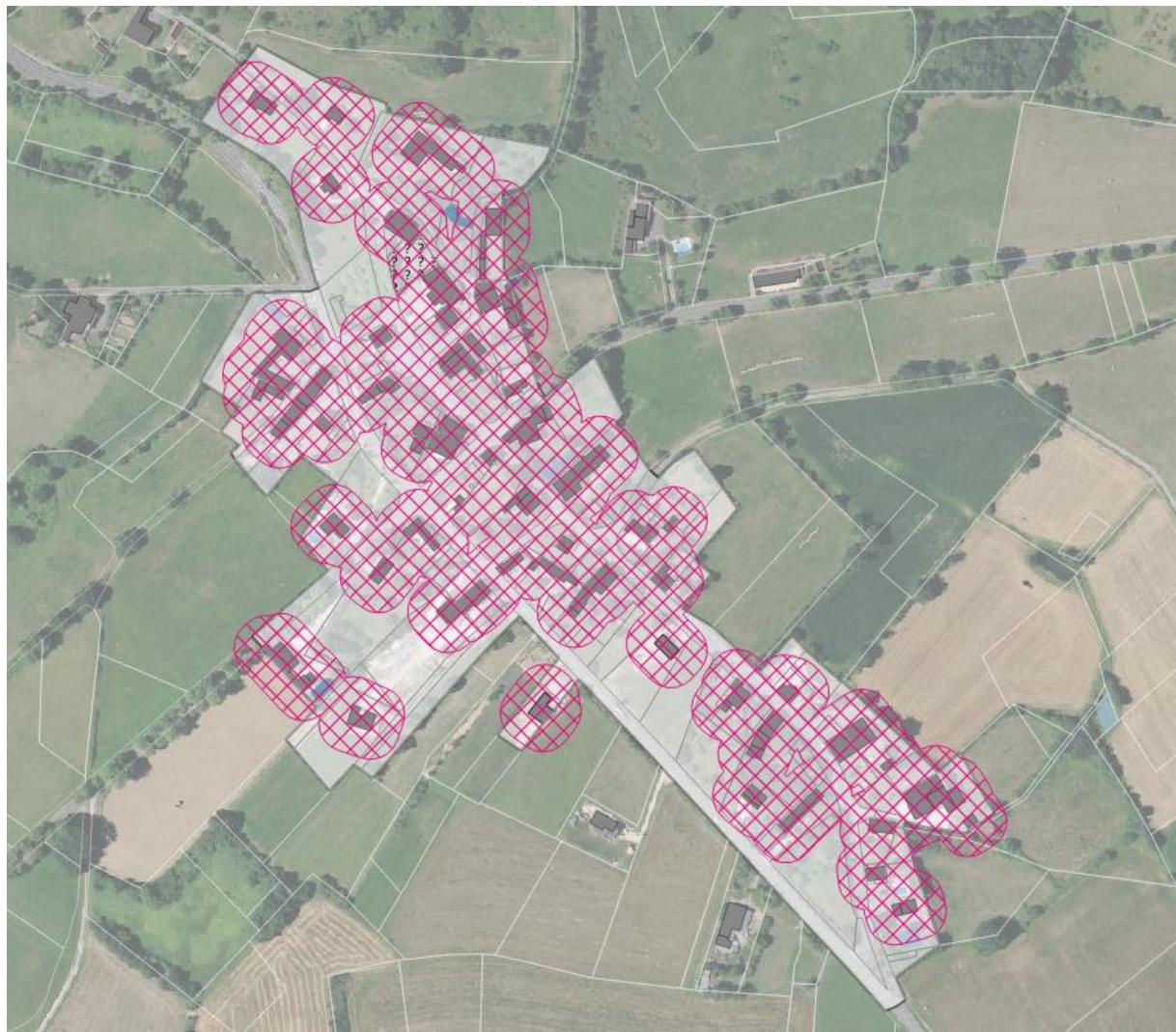
3^e temps : Les parcelles restantes sont considérées comme offrant un potentiel en dents creuses.



1/ identification des divisions parcellaires :

1^{er} temps : Sur la base de la tache urbaine, mise en place :

- Pour les secteurs assainis en autonome : d'une zone tampon de 20 m autour du bâti dur supérieur à 30m²,
- Pour les secteurs assainis en collectif, d'une zone tampon de 10m autour du bâti dur supérieur à 30m².



2e temps : Sélection des espaces libres de la tache urbaine situés hors tampons et analyse de l'appartenance ou non des espaces identifiés à la même unité foncière.



3e temps : Suppression des unités foncières libres qui accueillent des bâtiments légers ou piscines, celles qui sont considérées comme des dents creuses ainsi que celles qui ont 1 surface $<1000m^2$ en assainissement autonome et $500m^2$ en assainissement collectif.

Suppression des unités foncières situées en zone de risque et présentant une configuration défavorable (implantation du bâti, topographie).

Les parcelles restantes constituent le potentiel divisions parcellaires.



Carte de synthèse

