

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 est distingué :

- **La « dent creuse » sans consommation d'espace** correspond soit :
 - o 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,)
 - o 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.

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 tâche urbaine et dont la superficie est supérieure à 2500m².

1/ Identification des dents creuses situées dans la tache urbaine

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



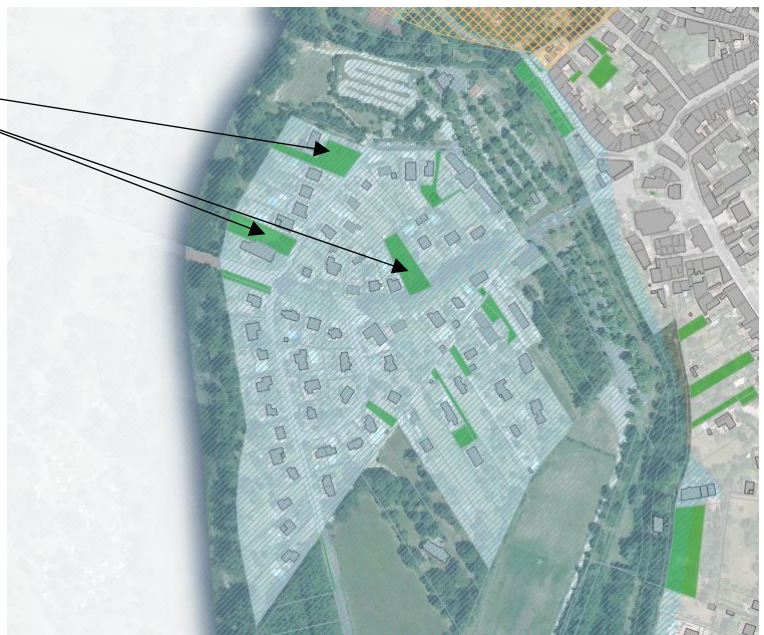
2e temps : Suppression des parcelles libres qui :

- 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,
- Sont en zone de risque (Inondation, mouvement de terrain),
- Ont une contrainte topologique,
- Ont un problème d'accès,
- Sont boisées,
- Sont des jardins.

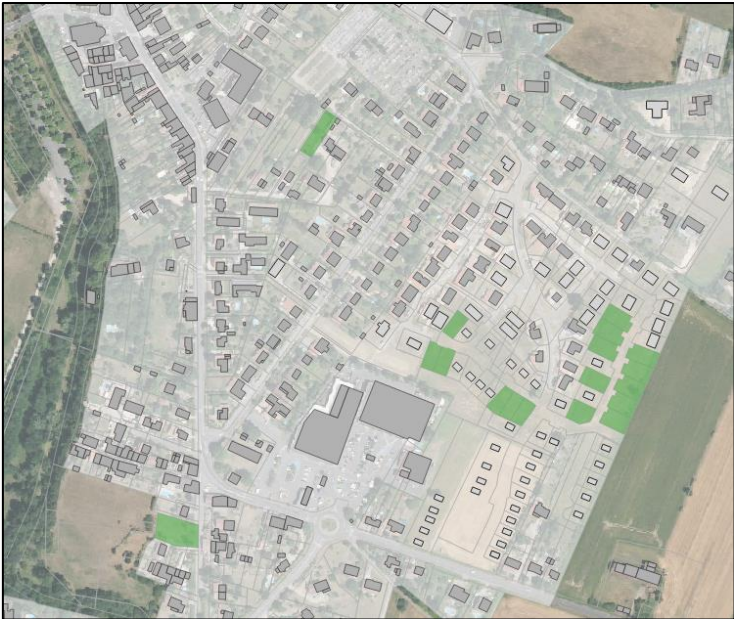
v



/// Zone inondable



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 15 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 annexes ,
- Celles qui sont considérées comme des dents creuses ainsi que celles qui ont 1 surface <1000m² en assainissement autonome et 500m² en assainissement collectif,
- Celles qui sont situées en zone de risque (Inondation, mouvement de terrain),
- Celles qui présentent une configuration défavorable (implantation du bâti, topographie).
- Celles qui sont boisées.

Les parcelles restantes constituent le potentiel divisions parcellaires.



Carte de synthèse

