

# C. ENCOURAGER ET ENCADRER LA DENSIFICATION

## 1. IDENTIFIER LES ESPACES A DENSIFIER

L'analyse des capacités de densification est également essentielle pour s'inscrire dans une trajectoire d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers, définie par le PADD.

De plus, le code de l'urbanisme indique que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il est donc nécessaire d'identifier les secteurs urbanisés, correspondant aux espaces à densifier.

Pour traduire le parti d'aménagement exprimé par le PADD, la méthodologie suivante est définie :

### 1.1. L'ENVELOPPE URBAINE

L'objectif principal de l'enveloppe urbaine est d'identifier l'espace urbanisé, afin de recenser le foncier potentiellement mobilisable au sein cet espace, qui, par définition, ne consomme pas ou très peu d'espaces naturels ou agricoles (quelques espaces agricoles ou naturels résiduels peuvent s'y trouver).

Délimiter l'espace urbanisé au travers de la notion d'enveloppe urbaine permet également d'être particulièrement vigilant au traitement des entrées de bourgs et franges urbaines, au traitement des espaces agro-naturels ceinturant les espaces urbanisés et à la préservation des silhouettes des bourgs et des hameaux.

En cohérence avec le SRADDET et le PADD, les espaces mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine doivent être étudiés en priorité pour accueillir les nouvelles constructions.

L'enveloppe urbaine ne s'appuie pas systématiquement aux limites parcellaires cadastrales.

Définition :

L'enveloppe urbaine est un ensemble d'espaces urbanisés (espaces construits<sup>1</sup> ou aménagés<sup>2</sup>) quelle que soit la fonction de ces espaces, et présentant une certaine importance et une relative continuité bâtie.

Cette enveloppe urbaine :

- forme un espace urbanisé, c'est-à-dire comprend au moins une dizaine de constructions à l'exclusion des grands ensembles bâties agricoles périphériques\*,
- dispose d'une certaine densité, c'est-à-dire que les constructions sont séparées les unes des autres par une distance inférieure à 50/55 m<sup>3</sup>.

L'enveloppe urbaine peut inclure des espaces libres (non construits et non aménagés), appelés dents creuses. Les espaces non construits ou aménagés situés entre plusieurs constructions éloignées de plus de 50/55 m inférieurs à 0,5 ha sont intégrés dans l'enveloppe urbaine et sont considérés comme des dents creuses. Lorsqu'ils représentent une superficie supérieure à 0,5 ha, ces espaces sont considérés comme en dehors de l'enveloppe urbaine mais au sein de la tache urbaine.

L'enveloppe urbaine est donc délimitée sur les bourgs et les hameaux.

\*Le seuil de 10 constructions étant difficilement estimable lorsqu'il s'agit de petits groupes, une tolérance est admise

<sup>1</sup> Est considéré comme espace construit une parcelle accueillant un bâti dur de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

<sup>2</sup> Intégration manuelle des espaces aménagés tels que les cimetières, terrains de sport, espaces de stationnement...

<sup>3</sup> Sur la base d'un tampon de 25 m généré autour des bâties dur de plus de 20 m<sup>2</sup>, corrigé manuellement de + ou - 5 m en fonction de la configuration de terrain