



FICHE OUTILS n° 9

Répondre aux objectifs de densité de logements



PRÉSENTER LE CHOIX ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES DE PROJETS D'HABITAT

Le rapport de présentation peut comporter :

- Un recensement des tènements libres c'est à dire d'une ou plusieurs parcelles attenantes non bâties et leur caractéristiques a minima pour ceux dont la taille est supérieur aux surfaces prises en compte dans le calcul de la densité.
- Un recensement des friches urbaines pouvant à terme changer d'affectation.
- La justification de la non prise en compte de certains tènements libres dans le projet de développement urbain. Cette justification se fait en lien avec le diagnostic, repérant des éléments paysagers remarquables, des espaces libres à préserver à vocation agricole, de respiration, des espaces verts ou encore des espaces contraints par des risques naturels ou technologiques... L'objectif est de mobiliser les espaces libres en fonction de leur possibilité réelle d'urbanisation.
- La description des dispositions permettant de justifier de l'atteinte de l'objectif de densité : nombre de logements prévus en renouvellement urbain, en dents creuses et en extension et surface correspondante.
- La justification que le calcul de la densité ne prend pas en compte la superficie liée à certains équipements. (Cf plus loin : « Adapter le calcul de la densité aux contraintes locales et à l'intégration du projet dans le tissu urbain »)
- Une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il pourra également décrire les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.



Lorsqu'un PLH est en vigueur, ce sont ses règles qui s'appliquent à la commune.



AFFIRMER DANS LE PADD LE CHOIX DE LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Dans ce cadre, la limitation de la consommation foncière pour préserver les terres agricoles et les espaces naturels a toute sa place comme objectif du PADD.

Le niveau de densité globale visée par la commune pour les opérations futures d'habitat peut être affiché dans le PADD.



ADAPTER LES RÈGLES DU PLU

Plusieurs outils du règlement du document d'urbanisme peuvent faciliter la traduction des objectifs de densité.

- **Le dimensionnement des zones à urbaniser** : la surface des zones constructibles doit être cohérente avec le nombre de logements attendus.
- **La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles** : sur les zones AU mais également sur les tènements libres d'une taille compatible avec une opération d'ensemble, les OAP peuvent afficher un nombre de logements attendus. L'OAP permet de lier densité et qualité en organisant le futur quartier autour d'espaces publics, de cheminements et de principes de végétalisation qui permettent d'assurer une relation de qualité entre les logements prévus et leur environnement proche. Ces éléments de l'OAP sont d'autant plus importants que l'opération prévoit des logements collectifs pour lesquels l'espace public peut faire office de prolongement visuel du jardin ou du balcon.
- **La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique** : une OAP thématique sera adaptée si le potentiel de densification du tissu urbain est important. Cette OAP est intéressante pour présenter à la fois les dispositions qui favorisent la densification mais également les précautions à prévoir pour assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement proche.
- **La définition de règles d'implantation et de hauteur qui n'empêchent pas l'atteinte des objectifs de logements** : si l'OAP prévoit une mixité des formes urbaines, en particulier du collectif, les règles prévues sur la zone devront permettre leur mise en oeuvre (hauteurs des bâtiments, implantation aux limites, stationnements...). D'une façon plus générale sur l'ensemble des zones constructibles, ces règles ne devront pas empêcher de construire au moins l'équivalent de 50% de chaque parcelle en surface de plancher. Cette possibilité doit s'accompagner d'autres règles assurant l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments dans leur environnement proche, le confort climatique des habitants, le respect de l'intimité des espaces extérieurs (jardin, balcon...).
- **La création d'emplacement réservé** : si la collectivité est déterminée à assurer une vocation publique de certains espaces ou voiries et cheminements, un emplacement réservé permettra de justifier de cette vocation de s'assurer dans le temps que ces espaces resteront publics.
- Le PLU peut définir des secteurs à proximité des transports en commun dans lesquels une **densité minimale** est imposée. Dans ces secteurs, le règlement devra prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.



Fiche outils du SCoT Grand Rovaltain :

- Fiche 4 « Améliorer la densité autour des arrêts de transports en commun efficaces »

- En termes de **stationnement**, le règlement peut imposer un nombre réduit de stationnement par logement afin de limiter la part de foncier qui leur est dédiée. Pour les stationnements dédiés aux projets commerciaux dans le cadre d'opération mixte de logements et de commerces, la commune gagnera à maintenir un plafond de surfaces dédiées au stationnement correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. D'une manière générale, le nombre de stationnements exigé par logement mérite d'être précédé d'une réflexion sur les possibilités de mutualisation avec d'autres offres proches (école, commerces, artisanat, équipements...) et sur l'offre existante dans l'espace public.



VÉRIFIER L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE DENSITÉ DE LOGEMENTS

L'objectif global de densité de logements prévu au DOO vise la préservation des espaces agricoles et naturels.

Il concerne les logements neufs programmés dans le PLU en rapport avec le foncier qui leur est dédié. Toutefois, l'objectif de densité de logement du SCoT ne se résume pas au rapport mathématique entre ces deux termes. L'ensemble des logements prévus au PLU ne doit pas nécessairement atteindre l'objectif de densité. Cet objectif s'inscrit dans une logique de projet, il s'applique a minima sur les zones à urbaniser (zones AU ouvertes ou fermées) et sur les emprises foncières importantes en zone constructible.

Ainsi, au delà des zones AU, certains tènements libres participent à l'atteinte de l'objectif de densité dès lors qu'ils atteignent une taille suffisante :

- En ville-centre, les tènements sont pris en compte dès 1 000m²
- Dans les pôles urbains, les tènements sont pris en compte dès 2 500m²
- Pour les autres niveaux d'armature les tènements sont pris en compte dès 3 000m².

Ces seuils répondent aux objectifs de renforcement des centralités et de diversification du parc de logements, dans le rôle attribué à chaque niveau d'armature décrit dans la fiche « Armature territoriale »

L'objectif de densité du SCoT s'entend comme une moyenne à atteindre sur l'ensemble de ces zones de projets d'habitat, l'une pouvant compenser l'autre comme illustré ci-dessous.



Cet objectif peut éventuellement être atteint en réduisant la taille des terrains de maisons individuelles mais surtout en variant les formes urbaines proposées selon les quartiers et les secteurs de projets, leur environnement, leur desserte...



Fiche outils du SCoT Grand Rovaltain :

- Fiche 11 « Encourager la mixité des fonctions et des formes urbaines »

Si le PLU est prévu pour une durée plus longue que la période 1 du SCoT (2016-2025), il devra tenir compte des objectifs de densité attendus en seconde période.

L'espace urbain de certaines communes comporte des friches urbaines. Lorsque le PLU prévoit des dispositions pour réutiliser pour des opérations de logements, le foncier correspondant n'est pas comptabilisé dans la consommation foncière du PLU. Ainsi, la réutilisation de terrains bâtis en renouvellement urbain peut contribuer à atteindre l'objectif global de densité.

Exemple :

Le PLU d'un bourg-centre prévoit une production globale de 50 logements dont 45 sont prévus en zones AU ou sur des tènements de plus de 3 000m². L'objectif de densité (20 logements/ha jusqu'en 2025) s'applique donc à ces logements de manière globale. En modulant les formes urbaines des logements prévus, le PLU permet d'atteindre cet objectif.

L'exemple d'un bourg centre

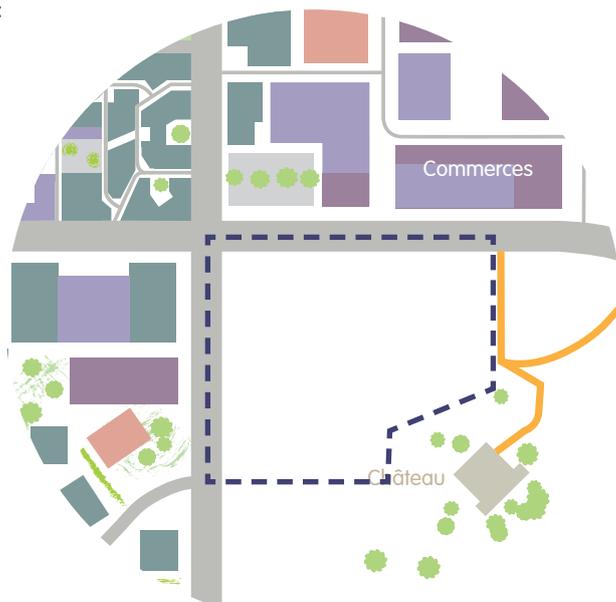




ADAPTER LE CALCUL DE LA DENSITÉ DE LOGEMENTS AUX CONTRAINTES LOCALES ET A L'INTÉGRATION DU PROJET DANS LE TISSU URBAIN

Le SCOT considère la densité brute de l'ensemble de la zone qui comprend donc les lots à construire et les voiries, espaces verts et équipements associés à l'opération (voie de desserte, espace de retournement, stationnements, bassins de rétention). Toutefois, certains équipements ou espaces publics ont un rayonnement plus large que la seule opération d'aménagement projetée bien que prévus sur la même zone. Il peut s'agir d'un ouvrage structurant à l'échelle de la commune (nouvelle rue, espace public de quartier, bâtiment public, parc urbain...) ou participant du fonctionnement plus large d'un versant (bassin de rétention par exemple), l'emprise de ces ouvrages pourra éventuellement être écartée du calcul de densité.

Par exemple, sur le tènement ci-dessous pour un même nombre de logements prévus, les espaces publics des projets A et B n'ont pas la même fonction :



Projet A :

Les voiries et espaces verts sont liés uniquement à l'opération. Il s'agit d'une voirie en impasse et d'espaces verts d'accompagnement de cette voie et d'un bassin de rétention dimensionné pour l'opération. L'emprise correspondante est comprise dans le calcul de la densité de cette zone.



Projet B :

Une partie des voiries complète le maillage communal avec la création d'une nouvelle rue. Les espaces publics sont communaux et sont liés en partie à des équipements (place, espace ouvert paysager de traitement des ruissellements du bassin versant). L'emprise correspondante peut éventuellement être écartée du calcul de densité de logements de la zone. Seuls les bâtiments et leurs abords sont pris en compte.





POUR ALLER PLUS LOIN

Le Programme Local de l'Habitat de
Valence Romans Agglo



www.valenceromansagglo.fr

Le Programme Local de l'Habitat de
ARCHE Agglo



www.archeagglo.fr

Le Programme Local de l'Habitat de la
Communauté de communes Rhône Crussol



www.rhonecrussol.fr

Le Recueil d'opération d'urbanisme :
Le SM SCot propose un recueil d'opérations
d'urbanisme du territoire illustrant des densités et
formes urbaines sur le Grand Rovaltain .



www.grandrovaltain.fr

● La Zone d'Aménagement Concerté :

Il s'agit d'une procédure opérationnelle et financière qui permet à la commune d'encadrer fortement une opération d'urbanisme et s'assurer que les prescriptions prévues seront appliquées.