

A – Documents d'urbanisme

Fiche A 4

SCOT

L'expression de la densité

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

La recherche d'une augmentation de la densité de l'urbanisation est une des réponses apportées par les SCOT aux objectifs chiffrés de limitation de la consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, **toute « optimisation » de l'utilisation d'un espace déjà urbanisé doit normalement éviter d'utiliser de l'espace naturel ou agricole.**

Pour les activités économiques (hors agriculture), la question de la densité est rarement abordée alors que les surfaces consommées sont identifiées. En effet, la diversité des activités rend peu évidente la définition d'un référentiel unique (densité en emplois/hectares, densité de constructions, etc.) qui répondrait, de façon équitable, à l'ensemble des possibles (ex. implantation sur plusieurs niveaux qui favorise des activités en bureaux).

Principes

La densité est le rapport entre un élément quantifiable et la surface d'un espace de référence. La référence d'une densité en « logement par hectare » est généralement adoptée dans les SCOT du Finistère et de France. Les SCOT distinguent :

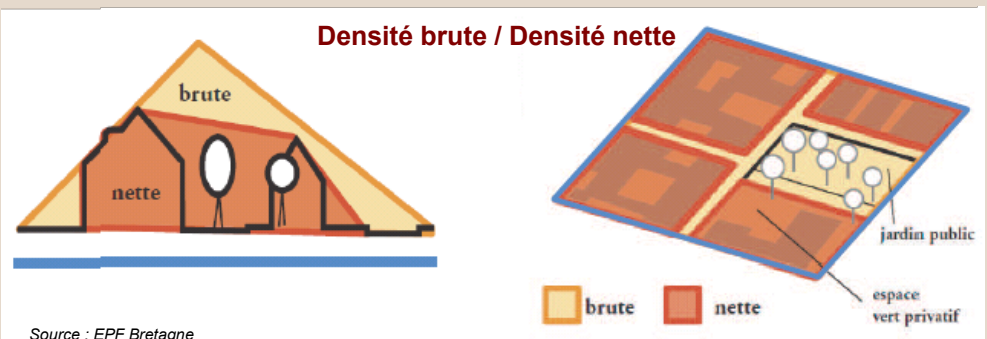
- la densité « brute », qui correspond à une surface de référence « tout compris »,
- la densité « nette », qui correspond à une surface de référence qui exclut les espaces qui ne sont pas directement liés à l'aménagement effectué (ex. équipements, espaces publics ou voirie de liaison pour une extension d'urbanisation, voirie interne ou espaces communs à plusieurs opérations pour une opération donnée).

Article L122-1-5 VIII du code de l'urbanisme : « Dans des secteurs qu'il **délimite** en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, [le DOO] **peut** déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la **densité maximale de construction** résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ».

Article L122-1-5 IX du code de l'urbanisme : le DOO « **peut**, sous réserve d'une justification particulière, **définir** des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une **densité minimale de construction** ».

Préconisations – Expression de la densité

- Pour une homogénéisation indispensable à une vision « inter-SCOT », la charte recommande que les SCOT expriment les densités dans une logique de **densité brute** pour permettre la détermination de leurs objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
 - La définition de la densité pourra s'inspirer de la rédaction suivante : « La densité de logements est exprimée sous forme de densité brute qui, d'une manière générale, prend en compte l'ensemble du **périmètre de projet considéré** sans exclusion ».
- En matière de SCOT, ce « périmètre du projet considéré » pourra correspondre aux plafonds de consommation foncière fixés à l'attention des différents secteurs de son territoire.



Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

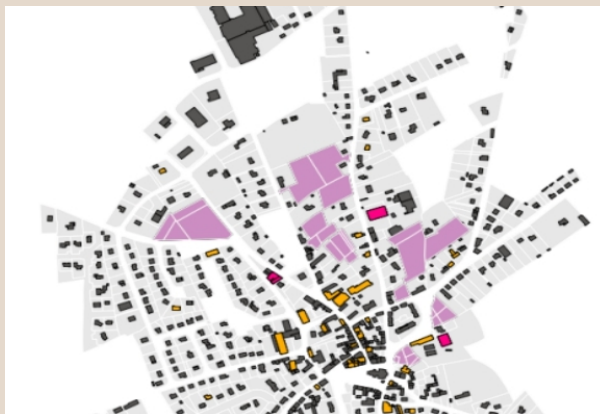
La densification des espaces urbanisés et, plus généralement, le **renouvellement urbain**, sont au cœur des réflexions menées par les SCOT. Les SCOT doivent, à leur niveau, traiter les sujets de l'économie d'espace, du renouvellement urbain, de la restructuration des espaces urbanisés, etc. Par ailleurs, ils ont explicitement la possibilité de subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau d'un PLU à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

La loi ALUR a renforcé les prérogatives des documents d'urbanisme en matière de connaissance de la densité du tissu urbain existant et de ses potentiels de densification. Elle vient renforcer les dispositions relatives à la densification dans les SCOT et les PLU(i). Ces nouvelles dispositions réglementaires encadrent ainsi des pratiques que certaines collectivités avaient déjà initiées avant la loi.

Principes

Suite à la loi ALUR, le rapport de présentation du SCOT doit identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU(i) doivent analyser les capacités de densification et de mutation (article L123-1-2 du code de l'urbanisme).

De la même manière, le rapport de présentation du PLU(i) doit maintenant analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (article L123-1-2 du code de l'urbanisme).



◀ Utiliser les disponibilités foncières du tissu urbain permet de préserver des espaces agricoles ou naturels.

Par exemple, le **référentiel foncier de l'EPF** permet d'identifier le potentiel foncier mutable en cœur d'îlot, en fond de parcelle, ou en dent creuse.

Source : Foncier de Bretagne

Préconisations

- Le diagnostic du SCOT comprend un volet relatif à la densité de l'ensemble du tissu urbain existant. Ce diagnostic est exposé dans le rapport de présentation du SCOT.
- Son niveau de détail devrait permettre :
 - de fixer des objectifs généraux pertinents quant à l'utilisation des espaces offrant un potentiel de densification (ex : nombre de logements à produire dans le tissu urbain existant), avec lesquels les PLU(i) et les cartes communales devront être compatibles.
 - d'identifier les espaces dans lesquels les PLU(i) doivent analyser plus finement les capacités de densification et de mutation. Il peut s'agir par exemple de l'ensemble des pôles urbains identifiés par le SCOT comme ayant vocation à structurer le territoire (centre-bourgs, centres-villes) ou de certains quartiers de pôles urbains majeurs.
- Dans les secteurs géographiques présentant manifestement des possibilités de densification et identifiés grâce au diagnostic du SCOT, il est conseillé de subordonner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs nouveaux à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées (possibilité offerte par le code de l'urbanisme - article L122-1-5 IV CU).