



# Définition du potentiel de densification

## **Objectifs**

Elaboration d'une cartographie définissant les secteurs potentiellement densifiables dans le tissu urbain constitué (partie actuellement urbanisée / 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 :

- ***Les divisions parcellaires*** : parcelle ou unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie non bâtie forme un ensemble supérieur à 1500 m<sup>2</sup> en assainissement autonome et 800m<sup>2</sup> en assainissement collectif.
- ***La « dent creuse »*** correspond soit :
  - o à une parcelle non bâtie présente dans la tache urbaine, d'ores et déjà aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lots de lotissements,)
  - o à un secteur (parcelle ou unité foncière) non occupé présent dans la tache urbaine et dont la superficie est inférieure à 2500m<sup>2</sup>.

**2 / Les parcelles/ilot fonciers générant de 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 hors OCS et dont la superficie est supérieure à 2500m<sup>2</sup>.

## **1/ Identification des dents creuses situées dans la tache urbaine**

Sur la base de la tâche urbaine définie précédemment il sera réalisé une première analyse des secteurs présents

- ***La « dent creuse » sans consommation d'espace*** : correspond soit à :
  - une parcelle, non bâtie, aménagée dans la cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ...),
  - un secteur non occupé, présent dans la tâche urbaine, situé entre deux constructions (hors annexe) distantes de moins de 50m et non rattaché à un ensemble agricole ou naturel de plus de 5000 m<sup>2</sup>.

*Exemple de dents creuses sur Saint-Laurent-de-Neste*



## **2/ identification des divisions parcellaires :**

**Les divisions parcellaires** : unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie non bâtie forme un ensemble supérieur à 1000 m<sup>2</sup>. Les potentielles divisions parcellaires sont en outre identifiées en fonction de la topographie et de la desserte (voirie, réseaux...), implantation du bâti, zone de risque, ...

*Exemple de divisions sur Saint-Laurent-de-N*



