



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 m² en assainissement autonome et 800m² 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 la 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 tâche urbaine et dont la superficie est inférieure à 2500m².

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 2500m².

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 m².

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 m² .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



