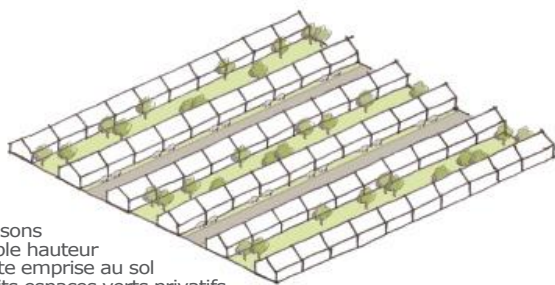


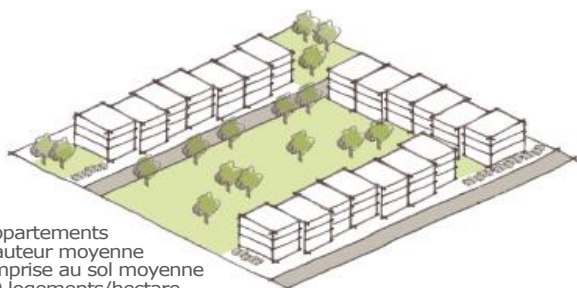
TRADUIRE LES OBJECTIFS DE DENSITE DU SCoT

Conseils et mise en oeuvre

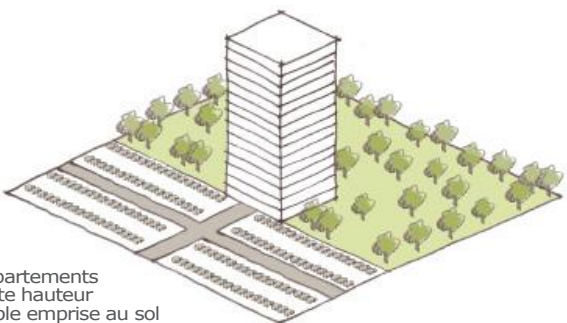
Le savez-vous ?



Maisons
Faible hauteur
Forte emprise au sol
Petits espaces verts privatifs
60 logements/hectare



Appartements
Hauteur moyenne
Emprise au sol moyenne
60 logements/hectare



Appartements
Forte hauteur
Faible emprise au sol
Grand espace vert collectif
60 logements/hectare

Connotée, mal perçue, la densité est mal-aimée. Pourtant, depuis les récentes lois d'urbanisme, l'économie foncière est devenue un principe obligatoire de l'aménagement du territoire. La densification est, depuis lors, un moyen incontournable du développement urbain durable.

En la matière, le SCoT, en tant qu'outil au service de l'aménagement du territoire, fournit des repères pour la prise de décision. L'ambition de cette fiche est de montrer comment densifier les secteurs d'habitat en bonne intelligence, dans le respect de l'esprit du SCoT.

Pourquoi densifier ?

En France, l'artificialisation des sols, au détriment des espaces agricoles et naturels, s'est réalisée principalement sous forme de tissu urbain lâche à vocation d'habitat et/ou de zones industrielles et commerciales. Face à ces constats et en réponse au phénomène d'étalement urbain, la densité est apparue comme une réponse possible.

Ce que dit le SCoT

Ainsi, en matière d'économie foncière et de densité, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT exprime l'objectif de "limiter la consommation des espaces naturels et agricoles à des fins d'urbanisation en agissant à la fois sur une **organisation permettant d'anticiper des localisations pertinentes** en terme de fonctionnement du territoire, et sur les **modalités de consommation du foncier**."

Les orientations du SCoT sont composées des éléments suivants :

- **une armature urbaine** qui présente la typologie des communes et des attentes différentes en terme de développement résidentiel,
- **des objectifs chiffrés** : c'est-à-dire des densités moyennes à atteindre par commune, différentes selon le type de commune de l'armature,
- **des principes d'aménagement et de localisation** pour maîtriser l'étalement de la tâche urbaine.

La densité est définie dans le SCoT comme le rapport entre le nombre de logements et la surface sur laquelle ils sont construits. Cette densité est dite "nette" lorsqu'elle exclut l'espace public (dont la voirie) et les équipements collectifs. **Les densités préconisées par le SCoT sont des densités nettes moyennes considérées à l'échelle de la commune sur l'ensemble des nouveaux projets.**



Le rôle de l'étude "Optimisation du Tissu Urbanisé"

Le SCoT met l'accent sur le **potentiel de renouvellement urbain** (dents creuses). Pour mémoire, une dent creuse est une parcelle (ou un groupe de parcelles) non bâtie insérée dans un tissu construit. Le SCoT prescrit une **obligation d'identifier ce potentiel** lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme **et d'en retranscrire tout ou partie dans le projet**. Il s'agit donc bien, en premier lieu, de s'intéresser à ces espaces libres avant de chercher des secteurs constructibles extensifs.

Pour ce faire, le SCoT, appuyé par l'AudaB, porte à la connaissance des collectivités qui élaborent ou révisent leur document d'urbanisme, les éléments du potentiel de renouvellement urbain dont elles disposent : cette analyse constitue une base de travail pour les élus, et permet de **localiser précisément le potentiel de densification au sein du bâti de la commune**.

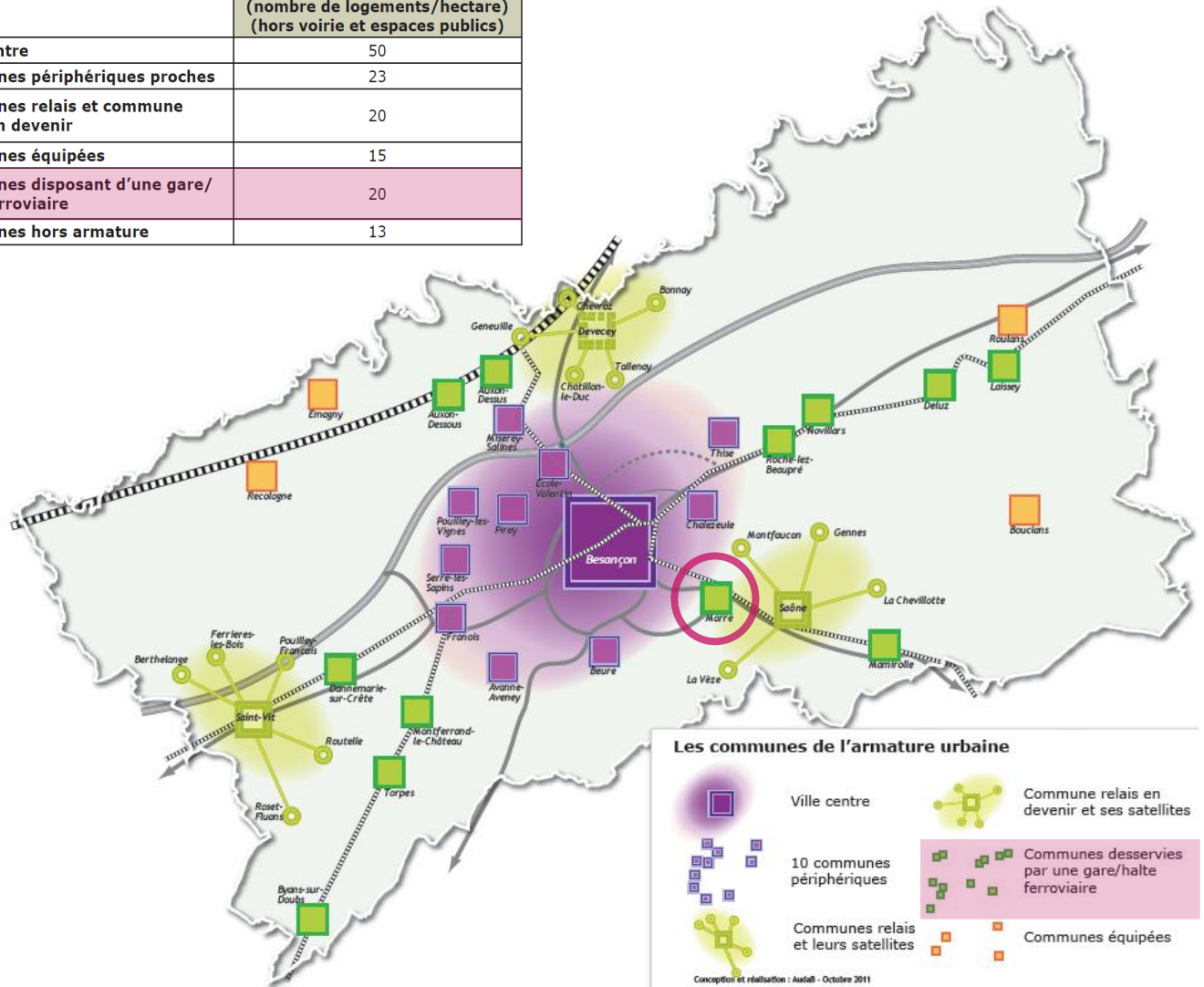
Des densités différentes selon les communes

Le SCoT affirme un principe de solidarité territoriale : toutes les communes participent à l'ambition d'économie foncière. Toutefois, **les efforts visant à organiser le développement économe du territoire ont été modulés**. En effet, le SCoT grâce à "l'armature urbaine" permet de développer en priorité les communes selon leur statut : équipées, périphériques, desservies par une gare, etc. **La densification est territorialisée** : une commune aux confins du SCoT, avec peu voire pas d'emplois et/ou de services ne sera pas développée fortement, ni densifiée de la même manière qu'une commune située en première couronne bisontine.

Par exemple, Morre est une commune desservie par une gare. A ce titre, elle doit atteindre une densité nette de 20 logements/ha. Nous verrons à la fin de cette fiche comment la commune a traduit cet objectif dans le cadre de son PLU.

| | Objectifs de densités (nombre de logements/hectare) (hors voirie et espaces publics) |
|---|--|
| Ville centre | 50 |
| Communes périphériques proches | 23 |
| Communes relais et commune relais en devenir | 20 |
| Communes équipées | 15 |
| Communes disposant d'une gare/halte ferroviaire | 20 |
| Communes hors armature | 13 |

Armature urbaine et densité du SCoT : zoom sur Morre





A l'échelle communale, où densifier ?

Le projet de territoire du SCoT n'a pas vocation à uniformiser le développement communal en niant les spécificités des territoires. Historiquement, les centres-bourgs et les centres urbains ont toujours été plus denses que les faubourgs. Le SCoT n'a pas vocation à gommer cet héritage. Il est donc entendu qu'à l'échelle d'une commune, **l'application d'une densité unique n'a pas toujours de sens.**

Le SCoT a choisi de mesurer la densité recherchée sur l'ensemble des opérations programmées à l'échelle communale pour offrir la **possibilité de construire un réel projet de développement tout en organisant et en permettant la diversité** des projets et des formes urbaines.

Les densités du SCoT sont des densités moyennes : ce choix volontaire n'est pas anodin et permet aux élus, aidés de leurs bureaux d'études, de prévoir des densités différentes en fonction du type d'habitat espéré, de l'environnement, etc.

Comment densifier ?

Selon les caractéristiques des lieux (situation, localisation, abords, etc) des densités différentes seront retenues dans les dents creuses (cercles roses ci-contre) et les secteurs extensifs (aplats marron).

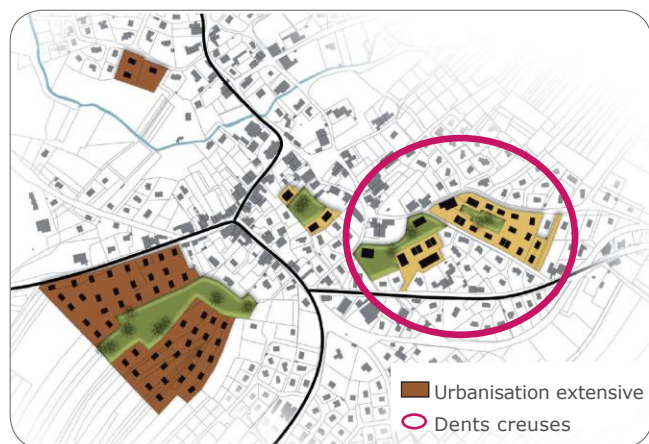
Les trois images ci-dessous illustrent différents partis-pris, tous compatibles avec le SCoT, mais présentant une densification différente :

Illustration 1 : Augmenter la densité de la dent creuse pour conserver l'intensité du village et donc limiter la densité dans le quartier "pavillonnaire" extensif.

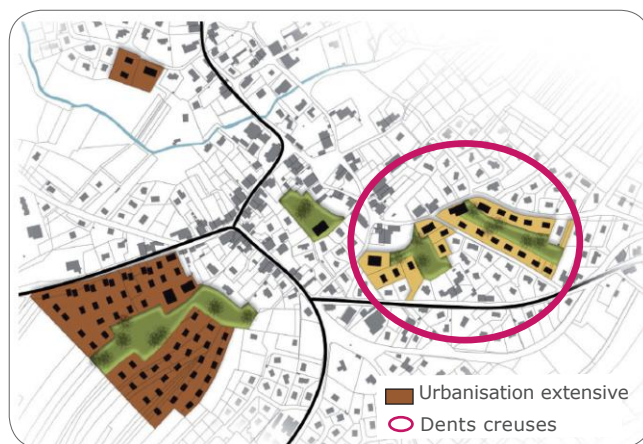
Illustration 2 : Combiner espaces verts et zones bâties pour obtenir la même densité partout.

Illustration 3 : Favoriser les espaces verts en dent creuse et donc reporter la densification sur le secteur extensif.

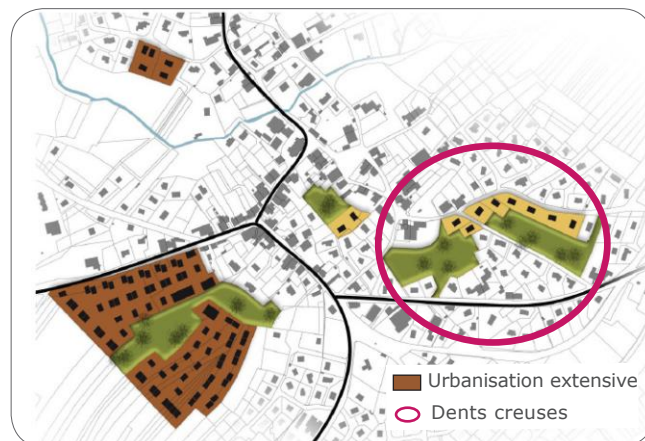
Illustrations des densités préconisées par le SCoT : plusieurs scénarios possibles



1. Densifier davantage dans les dents creuses



2. Appliquer la même densité partout



3. Densifier davantage dans l'extensif

Traduire le SCoT ne consiste pas à proposer la même densité dans tous les secteurs constructibles. La densité doit être modulée, adaptée en fonction de l'espace et du contexte communal.

Des secteurs plus ou moins denses seront donc réfléchis en fonction de leur localisation par rapport au reste de la commune : équipements, emplois, mais également en fonction des contraintes du terrain, etc.

Exemples de traductions réglementaires

Éléments obligatoires des PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont de véritables outils au service des projets qui permettent de "dessiner" les quartiers de demain. Au sein d'une même OAP, et donc d'un même secteur du PLU (une zone à urbaniser - AU) différentes densités sont autorisées, ainsi que différentes formes urbaines. Dans le cas de Boussières (illustration 1. ci-dessous), l'objectif était de permettre une intégration au cœur du village et des bâtiments compatibles avec le tissu ancien et ses extensions : la densité de 13 logements/ha prévue par le SCoT a été augmentée à 19 logements/ha environ afin de respecter les formes préexistantes.

A Morre (illustration 2.), le contexte de rareté foncière et le statut de "commune desservie par une gare" imposent des densités renforcées. Combiner plusieurs formes urbaines (et donc plusieurs densités) est apparu comme la meilleure solution sur cette dent-creuse au cœur du village. A titre indicatif, la densité retenue pour ce secteur est de 25 logements/ha.

Au-delà du SCoT, le contenu récent des PLU

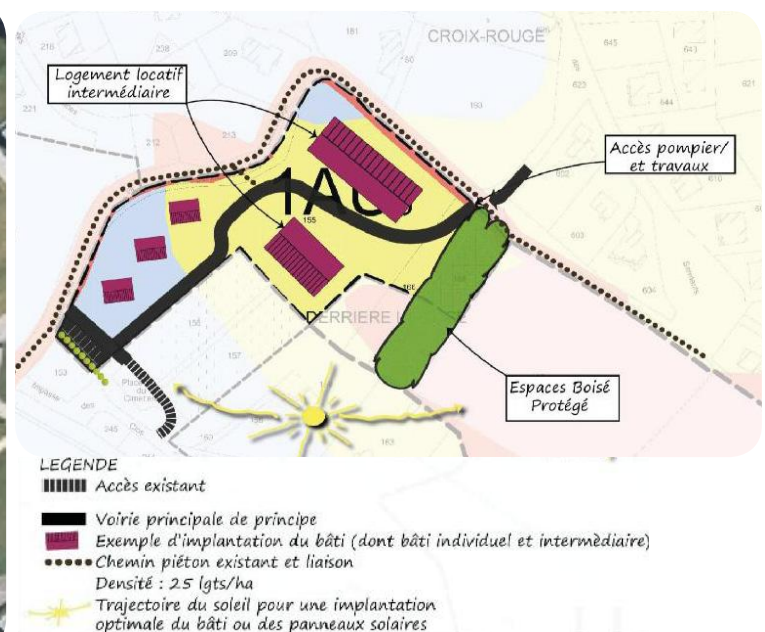
L'objectif d'économie foncière est posé par le Grenelle de l'environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles. Le rôle des documents d'urbanisme est, depuis lors, renforcé.

L'obligation de présenter un bilan de l'artificialisation des terres au cours des dix dernières années, de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir sont des innovations dans la façon de faire des PLU. Plus récemment, ces évolutions ont entraîné la suppression des surfaces minimum constructibles et celle des Coefficients d'occupation du Sol (COS). Ces assouplissements facilitent les divisions parcellaires, observables sur l'intégralité du territoire du SCoT. Appelé "BIMBY" pour "Build In My Backyard" - "Construit dans mon jardin" - ce phénomène participe à la densification et de la revitalisation d'espaces pavillonnaires perçus comme figés. Au-delà des motivations économiques de ce type de démarche, les aspirations des populations sont probablement en évolution.

1. L'exemple d'une OAP à Boussières (Atelier du triangle)



2. L'exemple d'une OAP à Morre (IAD)



Retrouvez l'ensemble des fiches pratiques sur le site du SCoT, www.scot.grandbesancon.fr et sur le site de l'AudaB, www.audab.org

Syndicat Mixte du SCoT

La City, 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon cedex
Tél. : 03 81 65 06 80
Fax : 03 81 65 06 99
Courriel : smscot@grandbesancon.fr

AudaB

Hôtel Jouffroy
1 rue du Grand Charmont, BP 509
25026 Besançon Cedex
Tél. : 03 81 21 33 00
Fax : 03 81 21 32 99
Courriel : contact@audab.org

