

CHIFFRER UNE DENSITÉ MINIMALE DANS UN SCOT

Chiffrer des objectifs de densité minimale dans un SCOT pour les traduire ensuite dans un PLU ou une carte communale permet à la collectivité de réduire l'impact de nouvelles constructions sur l'environnement en incitant à limiter la surface artificialisée. Cette démarche participe à réduire les impacts sur l'environnement dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser mise en oeuvre dès la phase de planification.

Réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour de l'habitat, du développement économique ou des équipements et infrastructures et donc diminuer l'étalement urbain est une priorité. La recherche d'une densité accrue de l'urbanisation grâce à une densité minimale fixée dans les SCOT est une réponse à cet objectif de sobriété foncière définie par le code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 17 juin 2020*.

Schéma de présentation du rôle des différentes parties du SCOT dans la définition des objectifs de densification (SCOT élaborés et révisés à compter du 1er avril 2021) :

Le projet d'aménagement stratégique (PAS)

Les objectifs du PAS concourent à la coordination des politiques publiques sur le territoire, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, **une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols**, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités etc (Article L.141-3 CU)

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

- Il détermine les conditions d'application du PAS. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace ... (Extrait Art L141-4 CU)
- Il fixe les **objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs** (Art. L141-7 - 5° CU)
- Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, il peut décliner ces objectifs par **secteurs géographique** (Art L141-8 CU)

Les annexes

Elles ont pour objectif de présenter (Art. L141-15 CU) :

- le diagnostic du territoire
- l'évaluation environnementale
- la justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO
- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation

* Ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCOT engagée par la loi ELAN de 2018. Elle porte un objectif d'allègement du contenu et de la structure des SCOT pour les rendre plus lisibles.

Article L. 141-7 CU (extrait) : " [...] le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. [...] Il fixe : [...]

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs."

Cas pratique

SCOT du Grand Libournais

LE TERRITOIRE ET LE SCOT

Le territoire du Grand Libournais est composé de 136 communes regroupant 158 875 habitants (Insee 2019). Le SCOT du Grand Libournais a été adopté le 6 octobre 2016.

Il est à noter que le SCOT du Grand Libournais a été approuvé antérieurement à l'ordonnance de 2020 citée plus haut.

LES CONSTATS PORTÉS PAR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION DU SCOT

- Une croissance de l'urbanisation guidée par des opportunités foncières plutôt que par une logique de projet.
- Des quartiers nouveaux déconnectés de l'urbanisation antérieure, avec des coupures entre les espaces bâtis et des réseaux primaires étendus.
- Des tissus urbains lâches et peu denses dans les centralités ; un mitage et une dispersion des constructions dans les communes plus rurales.

LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT

- Encadrer le développement spatial, notamment au travers des formes urbaines et du choix des espaces potentiellement urbanisables
- Diversifier les modalités d'urbanisation afin de limiter le recours systématique à la consommation de nouveaux espaces, notamment dans le cadre de la production de logements
- Par conséquent :
 - **donner la priorité au recyclage et à la valorisation de l'espace urbain existant** par l'utilisation des dents creuses, le renouvellement urbain, la remise sur le marché de logements vacants ou vétustes ou la requalification de délaissés urbains
 - **agir sur la mise en oeuvre des formes d'habitat plus denses.**

Cas pratique

SCOT du Grand Libournais

ORIENTATION : LA DÉFINITION D'UNE DENSITÉ MOYENNE MINIMALE PAR COMMUNE

Le SCOT du Grand Libournais définit un **objectif de plus grande densité** que celle produite jusqu'à alors, afin de **rationaliser l'usage de l'espace**. Il définit une densité minimale de construction différente selon les types de communes concernées (centralité principale, centralité d'équilibre, centralité relais, autres communes). Par ailleurs, il prévoit que chaque PLU, pour la définition de la densité minimale, devra différencier le périmètre aggloméré des secteurs d'extensions urbaines. Le but est d'optimiser l'urbanisation en la resserrant autour des noyaux historiques des villes et de leur périphérie dans lesquels on trouve l'essentiel des équipements et services. Aussi la densification doit être un objectif des deux niveaux de territoire. Le SCOT impose ainsi que les densités de logements augmentent dans le tissu existant du périmètre aggloméré et dans les extensions urbaines (nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation).

Les densités de construction		
Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale	30 logements/ha	20 logements/ha
Centralité d'équilibre	20 logements/ha	15 logements/ha
Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha
Autre commune	12 logements/ha	10 logements/ha

La surface de référence prise en compte correspond à la zone urbanisable à aménager, c'est-à-dire la surface cessible, les réseaux de desserte et les espaces de loisirs du quartier.

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE AGGLOMÉRÉ

Le SCOT du Grand Libournais définit le périmètre aggloméré comme l'emprise formée par l'ensemble des parcelles continues, supportant un bâti significatif. La contiguïté (distance < 100m entre 2 constructions existantes), la compacité (ensemble construit d'un seul tenant) et la densité (nombre de constructions sur une surface donnée : surface > 20m² par parcelle ou + de 7 logements/ha) du tissu bâti existant caractérisent ce périmètre.

Afin de le définir, les documents d'urbanisme devront présenter une étude morphologique du tissu bâti permettant de le délimiter (équivalent à l'enveloppe urbaine).



Cas pratique

SCOT du Grand Libournais

LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS PAR LE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE APPROUVÉ LE 15 DÉCEMBRE 2022

Orientation d'aménagement et de programmation Centre ville 1

Un SCOT et un PLU s'articulent dans un rapport de compatibilité (Article L.131-4 CU). Le PLU de Saint Denis de Pile prévoit un objectif de densification de son centre-ville à travers une OAP de secteur.

Extraits de l'OAP :

"Cette OAP représente un secteur aux possibilités de développement avérées pour la commune. En effet, le périmètre de cette OAP est directement lié à la Place de Verdun, il est situé au cœur d'un espace résidentiel dense, à proximité de commerces et services et est parfaitement connecté au reste de la commune, notamment par la Route de Paris, les Avenues François Mitterrand et du Général de Gaulle et sa proximité à la RD674. Cette OAP constitue un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville."

" Phase 1 : Il est proposé de densifier les parcelles le long de l'Avenue François Mitterrand et de créer un espace de vie, sous forme de placette, en lieu et place de l'actuel carrefour avec l'Avenue Général de Gaulle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux et de services seront prévus le long de l'Avenue et autour de la placette ; ils seront directement accessibles depuis la voirie ou depuis les espaces publics aménagés au cœur des îlots."



Principe de fonctionnement de l'ensemble des 3 phases envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 1

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer 105 logements dans ce secteur dont 62 logements sociaux :

CENTRE VILLE 1	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLE	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements groupés	8 524 m ²	34	40 logements / ha
Logements collectifs (R+1)	2500 m ²	23	90 logements / ha
Logements collectifs (R+2)	5300 m ²	48	90 logements / ha
TOTAL	16324 m²	105	65 logements / ha

LOGEMENTS SOCIAUX 62 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés

Cas pratique

SCOT du Grand Libournais

ORIENTATION : UNE MAJORATION DE DENSIFICATION APPLIQUÉE POUR LES CONSTRUCTIONS SITUÉES AUTOUR DES GARES FERROVIAIRES

Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Grand Libournais prévoit des dispositions particulières en matière de densification autour des gares du territoire :

- Favoriser la densification dans les communes dotées de gares ou de haltes ferroviaires situées dans ou à proximité immédiate des centres (communes concernées en particulier : Libourne, Coutras, Saint Denis de Pile, Saint Seurin sur l'Isle, Sainte Foy La Grande et Vayres).
- Accorder une vigilance particulière à l'exposition au bruit des constructions.
- Prévoir une densité supérieure à celle de la partie agglomérée de la commune dans un rayon de 500 m autour des gares et des haltes de réseaux ferrés.
- Retranscrire ces objectifs dans les OAP et/ou le règlement des PLU.

A noter enfin, la politique de densification dans le centre de Libourne s'est accompagnée d'un véritable projet de recomposition du centre-ville, doublé d'une facilitation de l'usage des déplacements doux. La création et l'aménagement de nouveaux espaces a permis une meilleure respiration.