



# ORGANISER LA DENSITÉ ET OPTIMISER LE BÂTI EXISTANT

## ENJEUX

La gestion de la densité est au croisement des impératifs de résilience climatique, biodiversitaire mais aussi de justice sociale et économique. Elle sera indépendante des fluctuations démographiques (croissance, statu quo, décroissance), mais sera modulée par ces fluctuations rapides et incertaines. Dans ce contexte, en vue d'équilibrer la sauvegarde du patrimoine-sol et le renouvellement nécessaire du tissu urbain, Share The City entend :

### **Organiser la densité bâtie en limitant les emprises au sol (OS1), tenant compte des caractéristiques des quartiers et de la densité bâtie existante**

- En incitant à une dédensification dans certains endroits (pour permettre un rafraîchissement de la ville, le renforcement du rôle des îlots de fraîcheur, un retour à de la pleine terre, pour répondre aux besoins en espaces ouverts – OS2, OS3, OS9)
- En autorisant sous conditions précises une densification à d'autres endroits (pour répondre aux besoins de logements, équipements et services, ainsi que développer les activités économiques), en priorisant l'urbanisation sur les sols déjà imperméabilisés (OS1)

### **Donner la priorité à la valorisation du bâti existant, en intensifiant son usage pour limiter les besoins en constructions nouvelles**

- Notamment par la mutualisation des usages, la réutilisation des bâtiments existants, les reconversions d'immeubles, l'augmentation de certains gabarits

**En cas de densification et intensification, poser les principes d'une densité de qualité,** en termes de mobilité, maillage de proximité (y compris espaces verts), mixité fonctionnelle, formes urbaines, qualité du bâti, mise en valeur du patrimoine et du paysage, micro-climat, bruit, durabilité des constructions (modularité, matériaux, emprise au sol, impact sur le sous-sol, gestion de l'eau...)

**L'affectation du sol veillera simultanément à garantir une mixité des fonctions de la ville, résoudre le mal logement et préserver et renforcer le maillage écologique.**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Réguler les équilibres des fonctions et intensifier leurs usages entre elles dans certaines zones pour optimiser le bâti existant
- Diminuer les possibilités de densification bâtie en rendant certaines parties du territoire non constructibles
- Favoriser la densification et/ou la dédensification de certaines zones
- Poser les principes d'une valorisation du bâti existant (notamment via la mutualisation) et d'une densité de qualité au travers notamment de prescriptions générales, à moduler en fonction de l'avancée du RRU dans ce domaine

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (10% d'EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.5 (m<sup>2</sup> pour lotissement &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (amélioration intérieur d'îlot)                      PG 0.8 (réaffectation patrimoine protégé)                      PG 0.9 (clause de sauvegarde)                      PG 0.10 (réaffectation chancre)</p> <p>PP 1.5 1° et 2.5 1° (atteinte en intérieur d'îlot en ZH et ZHPR)                      PP 4.4 (réaffectation chancre avec 20% EV)                      PP 8.4 et 9.1 (réalisation maillage vert en ZE et ZCF)                      PP des zones d'espace vert et notamment servitude pourtour bois                      ZIRAD et Zone de réserve foncière ainsi que le programme des ZIR</p> <p>Glossaire : bâtiment inexploité, caractéristiques d'un îlot, caractéristiques du cadre urbain environnant, îlot, intérieur d'îlot, maillage vert, nature des activités, terrain en friche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoir la PG 0.2 pour imposer davantage de superficie d'espace vert et la pleine terre, si besoin à calibrer selon les zones du PRAS (PG et PP)</li> <li>• Faciliter la réaffectation du bâti existant en améliorant les PG 0.8, 0.10, 0.12 et 4.4 (PG, PP)</li> <li>• Revoir la possibilité d'extension de la clause de sauvegarde (PG 0.9) dans certaines zones où une densification n'est pas souhaitée ainsi que les possibilités d'atteinte en intérieur d'îlot (PG)</li> <li>• Réguler la densité bâtie autorisable en fixant des soldes par maille (Modèle CaSBA à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable) pour calibrer la constructibilité</li> <li>• Identifier les polarités où l'on peut densifier/ augmenter les gabarits (éventuellement au-delà de ce qu'impose le RRU) selon critères (zones d'accessibilité en transport en commun, NIL, caractéristiques des zones centrales à définir) (Carte, surimpression)</li> <li>• Limiter les possibilités d'urbaniser sur les sols de pleine terre, en priorisant la construction de nouveaux bâtis sur les sols imperméabilisés (OS1)</li> <li>• Limiter les possibilités de construire dans les zones inondables (OS2)</li> <li>• Limiter les possibilités de construire en fonction des servitudes de vues et perspectives urbaines à protéger (Carte, PG)</li> <li>• Adapter la servitude de pourtour des bois à davantage de zones situées en lisière de zones vertes pour limiter la constructibilité et ainsi favoriser le maillage écologique (OS3)</li> <li>• Revoir le programme des ZIR et des ZEMU en fixant non seulement un programme mais aussi une densité bâtie (minimum et maximum) et en imposant des emprises au sol réduites pour dégager des zones de pleine terre (PP)</li> <li>• Favoriser la réutilisation et l'intensification d'usage du bâti existant (PG ou PP)</li> <li>• ...</li> </ul>