

PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Analyse de la densité et des « dents creuses » Méthodologie employée dans le cadre des Porter à Connaissance

La méthodologie utilisée permet d'apporter des éléments d'information **chiffrés et objectifs** en terme :

- de densité à la parcelle
- de superficie disponible résiduelle située dans les zones U des POS ou PLU.

Les informations suivantes ont été utilisées :

- les couches cadastrales du parcellaire et du bâti
- les données issues de la matrice cadastrale (données MAJIC) traitées par le CETE du Nord, qui donnent des informations de synthèse pour chaque parcelle, et plus particulièrement :
 - la date de construction du bâtiment le plus ancien sur la parcelle
 - le nombre de logements par parcelle
 - la superficie de la parcelle
- les zonages des POS ou PLU approuvés, en isolant les zones U (zones urbaines)

Les quatre cartes annexées au PAC reposent sur une analyse du parcellaire. Elles donnent des premiers éléments de connaissance sur l'évolution des formes urbaines sur le territoire communal et sur l'identification de dents creuses. Ces éléments devront être complétés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

- la première carte présente le plan cadastral brut, qui donne une première lecture de l'implantation du bâti sur le parcellaire dans la commune et de la trame de la voirie. Elle permet d'avoir une première approche des différentes formes urbaines existantes (vieux village, lotissements, ...).

- la deuxième carte porte sur une analyse des dates de construction des parcelles et met en évidence l'étalement urbain dans le temps. Pour une meilleure lisibilité, les bâtiments n'apparaissent pas sur cette carte, ainsi que sur la suivante.

- la troisième carte porte sur la densité en logements à la parcelle. Il a été calculé pour chaque parcelle bâtie le nombre de logements par hectare. Cette carte peut être mise en parallèle avec la deuxième et faire éventuellement ressortir des modes de construction selon les époques. Le calcul de la densité à la parcelle (densité nette) n'intègre pas les espaces publics.

- la quatrième carte a été réalisée à partir d'un croisement entre les couches du parcellaire et du bâti de façon ne conserver que les parcelles non bâties¹. Celles-ci ont ensuite été découpées pour ne conserver que les parties situées dans les zones U des POS ou PLU. Les voiries cadastrées n'ont pas été exclues de cette identification.

Elle permet de visualiser les « dents creuses » au sein des zones urbaines mais n'identifie pas l'ensemble des dents creuses au sein de l'espace bâti. Le calcul de la superficie résiduelle est bien sûr très théorique. Il ne tient pas compte des grandes unités foncières (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire), de la rétention foncière, mais il permet de donner une indication sur la superficie de terrain potentiellement disponible.

¹ La méthode retenue exclut les bâtiments de faible superficie (largeur de moins de 2m)