



3. Une valorisation différenciée des espaces du territoire dans la gestion du développement du bâti au regard du paysage

A. La densité de bâti

La densité doit être un outil :

- Au service de la qualité de la forme urbaine à mettre en œuvre pour répondre au parti d'aménagement de l'opération choisi et pour intégrer aux plans fonctionnel et esthétique l'opération dans son environnement proche,
- Qui permet de s'assurer de l'intensité du développement dès l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement pour que les objectifs de développement (nombre de logements) à l'échelle du SCOT soient remplis dans l'enveloppe des consommations globales d'espace fixés,
- Qui se combine avec les besoins en espace spécifiques à l'intégration environnementale et paysagère de l'aménagement et avec les principes de la loi « Littoral » :
 - aménagements paysagers, trame verte et bleue, hydraulique douce...
 - maîtrise de la densité dans les espaces proches du rivage...

La densité ne peut donc consister seulement à un ratio fixe de logements par hectare, mais doit être modulé au regard des objectifs qualitatifs d'aménagement.

L'augmentation de la densité ne se résout pas par la diminution des parcelles mais par de nouvelles morphologies diversifiées (cf objectifs résidentiels).

Objectifs généraux du SCOT pour la densité des zones d'habitat :

Ces objectifs sont fixés sous forme de moyennes qui considèrent toutes les nouvelles urbanisations, qu'elles soient effectuées dans le cadre de l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante ou en dehors.

Les projets de développement opéreront une réelle densification du bâti au regard des évolutions récentes et devront faire prévaloir des modes d'aménagement et des densités se rapprochant de celles constatées dans les centre bourg ou ville.

Il convient néanmoins de tenir compte du tissu qui sépare le projet des centres bourgs ou ville, et des zones de protection patrimoniale, afin de ne pas opérer de ruptures morphologiques déqualifiantes (voir orientations ci après). Il convient également de tenir compte de la qualification en espaces proches du rivage qui induit une extension limitée sous réserve de secteurs ponctuels de densification définis par le SCOT en partie 1.

Les indicateurs moyens de suivi, à adapter au regard du contexte, et équipements structurants non inclus, sont les suivants:

En moyenne, selon la configuration des secteurs urbanisés,

- dans les espaces très urbains, l'objectif est de tendre vers 35 logements à l'ha ;
- dans les espaces moins urbains des villes, l'objectif est de tendre vers 20/25 logements à l'ha ;
- dans les bourgs plus ruraux, l'objectif est de tendre au global vers 20 logements à l'ha ;

La densité bâtie finale d'une zone n'est pas la somme des densités permises sur chaque parcelle : l'emprise des voies, la forme du réseau viaire, la trame verte, le bâti existant, la forme des îlots... conditionnent l'espace restant qui sera disponible pour les nouvelles constructions.