

**Les dépêches quotidiennes****Urbanisme : l'inéluctable marche vers la densité****Région L.-R. - Aménagement - Urbanisme- Immobilier**

Jeudi 4 novembre 2010

**Pierre Miquel**, responsable du pôle planification territoriale stratégique au Meeddm, a martelé jeudi 4 novembre à Montpellier, l'inéluctable évolution de l'urbanisme vers une plus forte densité, lors de la **19<sup>e</sup> rencontre interprofessionnelle régionale en L.-R.** intitulée « **Grenelle 2, urbanisme- Transports, quelles évolutions sur les territoires du L.-R. ?** »

« *Nous avons énormément de mal, dans notre pays, à tenir nos objectifs de construction de logements, notamment de logements accessibles à tous, a-t-il déclaré. Et le Grenelle préconise une moindre consommation de l'espace. Il faut produire plus de logements, avec une incitation très forte à réduire la consommation de foncier pour l'urbanisation. On voit bien que la solution passe par la densification. Mais il faut que cette densification soit acceptée et acceptable, par tout le monde : les décideurs bien sûr, mais aussi par la population. La densification, l'intensité urbaine, est différente selon le type de territoire : urbain, ou rural. Les notions de densité n'ont pas la même valeur et ne sont pas traitées de la même manière en hypercentre, en première couronne ou à la campagne. Mais le thème paraît désormais incontournable.* »

Pour le géographe montpelliérain **Jean-Paul Volle**, la première couronne de la métropole régionale est un désert : « *On compte entre 8 et 15 habitants au km carré aux portes de Montpellier ! Viols-le-Fort, par exemple, est un désert. Ça surprend souvent mes visiteurs.* »

**Pierre Miquel** a identifié des points de plus en plus « stratégiques » où l'effort de densité doit se porter particulièrement : « *autour des gares, des stations de transports en commun. Ces espaces vont devoir être mieux organisés, mieux densifiés. Il devrait y avoir une sorte de projet urbain autour de toutes les stations !* »

**L'exemple de Castelnau, dans l'Hérault**

**Eric Gaillard**, directeur de l'urbanisme de la Ville de Castelnau-le-Lez, a détaillé les efforts réalisés par sa commune en matière de densité. « *Environ 2 000 nouveaux logements sont actés dans notre ville, le long de la 2<sup>e</sup> ligne de tramway, alors que la commune compte 6 000 logements. En proportion, c'est énorme. Et la généralisation des logements collectifs est une révolution. En trois ans, nous n'avons accordé qu'une dizaine de permis d'aménager une parcelle de terrain à bâtir. Alors qu'auparavant, les maisons individuelles pesaient 90 % des logements neufs.* »

Dans l'Uzège (Gard), la taille maximale des parcelles a été resserrée à 600 m<sup>2</sup>. « *Ca peut paraître énorme, indique Jean-Emmanuel Bouchut (DDTM Gard), mais dans cette zone, la taille moyenne des parcelles est de 1 200 m<sup>2</sup> !* » Dans les P.-O., le Scot de la Plaine du Roussillon devrait être adopté en 2011. L'un des axes fondateurs du Padd (projet d'aménagement et de développement durable) est de « *rationaliser et apaiser les déplacements* ».

**Eric Gaillard** a alerté sur la part selon lui trop importante de produits investisseurs (Scellier) : « *Dans l'agglomération de Montpellier, 75 % du parc se fait sur du dispositif Scellier. Je ne suis pas certain qu'on fasse le bon logement, dans le sens que nous nous orientons (dans l'agglomération de Montpellier, ndlr) sur du produit financier. Comment vont vieillir ces logements qui sont faits sur de l'investissement immobilier, dont on ne maîtrise absolument pas l'occupant ? On se pose de grosses questions. C'est la limite des incitations financières : quand c'est un coup de pouce, c'est bien, quand ça devient la norme, je ne suis pas sûr que ça soit très sain.* »

Avec la nouvelle réglementation Grenelle 2, **Pierre Miquel** a annoncé la parution de nouveaux guides pratiques Scot (schémas de cohérence territoriale) et Plu (Plan locaux d'urbanisme) l'an prochain.

Hubert Vialatte