



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## 1.1.5. Analyse des capacités de densification des espaces bâtis

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026*





# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CARACTERISATION GENERALE DE L'URBANISATION</b>	<b>7</b>
1.1	Le vieux village, une urbanisation traditionnelle	7
1.2	Les extensions urbaines de 1955 à 2000, la poussée pavillonnaire	7
1.3	Les extensions urbaines depuis l'an 2000, le début de la mixité	8
1.4	Le mitage des années 1970, une urbanisation diluée	8
1.5	Les grands boulevards, les grands ensembles, les immeubles de front de mer	9
<b>2</b>	<b>ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE DES ESPACES DEJA BATIS</b>	<b>9</b>
2.1	Méthode de génération de l'enveloppe des espaces bâtis	9
2.1.1	Données utilisées	9
2.1.2	Groupement des bâtiments des deux sources de données et exclusion des petits bâtis	10
2.1.3	Analyse de la proximité des bâtis et création des enveloppes autour des bâtiments	11
2.1.4	Sélection des entités minimales	11
2.1.5	Ajout des éléments non bâtis	11
2.1.6	Prise en compte du parcellaire	11
2.1.7	Création d'une enveloppe continue	11
2.1.8	Sélection des parcelles limitrophes et calcul du taux d'inclusion	11
2.1.9	Abandon des parcelles dont le taux d'inclusion est inférieur à 75%	12
2.1.10	Dessin de l'enveloppe par étape	12
2.1.11	Biais et corrections	14
2.2	Détection des dents creuses	15
2.2.1	Données utilisées et règles appliquées notamment face au risque inondation	15
2.2.2	Localisation des constructions et détection des dents creuses	16
2.2.3	Prise en compte des contraintes	17
2.2.4	Vérification visuelle et nettoyage manuel	17
2.3	Détection des possibilités de division foncière	18
2.3.1	Identification des unités foncières bâties potentiellement constructibles	18
2.3.2	Détermination d'une surface libre exploitable	18
2.3.3	Vérification manuelle des entités	18
2.4	Estimation du nombre de logements potentiels issu de l'analyse des capacités de densification : résultats chiffrés hors ZAE	19
2.4.1	Estimation et analyse du potentiel brut théorique de densification des espaces bâtis :	

dents creuses et BIMBY	19
2.4.2 Estimation du potentiel net réaliste mobilisable pour répondre aux besoins en logements via l'urbanisation des dents creuses et des BIMBY	24
<b>3 ESTIMATION DES CAPACITES DE MOBILISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS</b>	<b>29</b>
<b>4 ESTIMATION DU POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS ISSUS DES « MUTATIONS »</b>	<b>32</b>
4.1 Potentiel lié à la mutation des résidences secondaires en résidences principales	33
4.2 Potentiel lié aux changements de destination et divisions de logements aboutissant à des créations de logements	35
<b>5 SYNTHESE ET CARTOGRAPHIES DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS HORS ZAE</b>	<b>37</b>
<b>6 ANALYSE SPECIFIQUE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE REMOBILISATION DES LOCAUX VACANTS AU SEIN DE L'ENVELOPPE DES ESPACES BATIS DES ZAE</b>	<b>118</b>
6.1 Analyse du potentiel de densification théorique des ZAE issu du foncier disponible (dents creuses) ou densifiable (BIMBY)	118
6.1.1 Potentiel foncier constitué par les dents creuses	118
6.1.2 Potentiel foncier constitué par les possibilités de BIMBY	121
6.2 Potentiel théorique constitué par les locaux vacants	124
<b>7 SYNTHESE ET CARTOGRAPHIES DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS SITUES ZAE</b>	<b>128</b>

# PREAMBULE

Cette étude s'inscrit dans le cadre des articles suivants du Code de l'urbanisme :

- Art. L.151-4 qui stipule que le rapport de présentation [...] analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales [...];
- Art L.151-5 : [...] Le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la **capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 [...].

Cette analyse des capacités de densification comprend une estimation du nombre de logements potentiellement constructibles dans les dents creuses, du nombre de logements potentiellement réalisables grâce aux divisions foncières des unités déjà bâties (BIMBY - Build In My Back Yard = Construire dans mon jardin). Elle comprend également une estimation du nombre de logements vacants remobilisables sur la durée du PLUi-D, ainsi qu'une estimation du nombre de logements issus de la mutation des résidences secondaires en résidences principales et des possibilités de créations de nouveaux logements par changements de destination.

Le premier chapitre caractérisant les formes urbaines, permet de mieux appréhender la localisation des potentiels au regard de la densité des phases et des types d'urbanisation en place sur le territoire de PMM.

Elle inclut pour finir une estimation du foncier et des locaux vacants mobilisables en densification des ZAE déjà bâties (au sein de l'enveloppe urbaine).

L'estimation du nombre de logements qui pourraient être créés en densification des espaces bâtis sera ensuite soustraite du besoin en logements projeté et permettra ainsi de justifier des extensions foncières nécessaires pour réaliser les logements restants, le tout pour permettre notamment de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en cohérence avec l'objectif de modération défini dans le PADD du PLUi-D, en compatibilité avec le SCOT Plaine du Roussillon.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il est important de noter que la recherche des potentiels de densification est opérée à l'intérieur d'une « **enveloppe des espaces bâtis** ». Cependant, il n'existe pas de définition officielle de l'ensemble des espaces bâtis dans le Code de l'urbanisme. Aussi, dans le cadre du PLUi-D de PMM, cette définition est établie ainsi : « *L'ensemble des espaces bâtis est assimilé à l'inscription physique des espaces urbanisés au sein d'une enveloppe créée de manière automatisée à partir d'un ensemble de données numériques.* Cette enveloppe tient compte à la fois des bâtiments existants mais aussi d'éléments ou espaces ne comportant pas forcément des constructions mais faisant partie de l'espace urbanisé comme les stades, les parkings, les cimetières, les espaces verts urbains.

Cette enveloppe des espaces bâtis constitue un état des lieux réalisé dans le cadre du diagnostic, en toute objectivité et sans anticipation. Elle ne tient pas compte des documents d'urbanisme en vigueur et ne présage en rien du futur zonage.

L'ensemble des parcelles et unités foncière faisant partie de cette enveloppe est donc considéré comme de l'espace « consommé » au sens des articles du Code de l'urbanisme s'y rapportant, et l'estimation du potentiel de densification correspondra à un nombre minimal de logements potentiellement productibles en son sein. »

Les critères de numérisation de cette enveloppe sont détaillés dans le chapitre 2.1.

Une fois tous les potentiels identifiés au sein de cette enveloppe, une distinction de traitement est opérée entre d'une part, les potentiels repérés au sein des périmètres de ZAE et d'autre part, les potentiels au sein des autres espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe des espaces bâtis.

Un premier chapitre de présentation synthétique des formes urbaines permet de contextualiser le propos lié à la densité et à la densification des espaces déjà urbanisés visée par les analyses déployées dans le présent cahier.

# 1 CARACTERISATION GENERALE DE L'URBANISATION

Entre 1960 et 2000, plusieurs centaines de lotissements ont constitué la majeure partie de l'évolution urbaine et démographique des communes du territoire de Perpignan Méditerranée. Représentant près de 8 constructions sur 10, ce modèle de développement urbain s'est appuyé sur le « tout automobile » et le découplage des fonctions (habiter, travailler, consommer, se divertir), et a entraîné une consommation conséquente de la ressource foncière. Dès le début de la décennie 2000, le « tout pavillonnaire » se réduit drastiquement au profit d'une mixité des formes urbaines instillant une part de petits collectifs en R+2, de logements « groupés » ou « en bande ». Le ratio de 15 logements par hectare urbanisé, habituellement observé jusqu'en 2000, passe progressivement à 20 puis à 25 logements.

Les paysages urbains rencontrés sur le vaste territoire de Perpignan Méditerranée ont de nombreuses subtilités qu'il n'est pas possible d'exposer ici (les caractéristiques architecturales et urbaines ainsi que l'inventaire patrimonial des tissus urbanisés sont évoqués dans un cahier spécifique, intégré au Rapport de présentation), néanmoins, les paysages urbains résidentiels peuvent se ventiler en plusieurs typologies :

## 1.1 LE VIEUX VILLAGE, UNE URBANISATION TRADITIONNELLE

### **Densité résidentielle : 40 à 50 log/ha**

L'ensemble des communes du territoire, même Perpignan, dispose d'un secteur urbain auquel correspond une forme traditionnelle de centre-bourg roussillonnais faite d'habitations en R+2 sur une ou deux faces, réalisées en matériaux traditionnels (galets et cayroux), générant une trame viaire étroite et sinueuse. Une vacance structurelle significative y est souvent enregistrée. C'est aussi le carrefour de la zone de vie des communes, commerces, équipements et services y étant généralement localisés.

## 1.2 LES EXTENSIONS URBAINES DE 1955 A 2000, LA POUSSEE PAVILLONNAIRE

### **Densité résidentielle : 15 à 20 log/ha**

Très présentes sur l'ensemble du territoire, ces extensions urbaines correspondent à une forme « classique » d'extension des centres-bourgs de la plaine du Roussillon, constituée d'habitations en R+1 sur trois ou quatre faces, avec jardins sur des parcelles de 300 à 600 m<sup>2</sup>. Le modèle pavillonnaire est passé d'un modèle relativement compact dans les années 50 et 60 à un modèle plus lâche, souvent en rez-de-chaussée sans étage dans les années 1990. Ce modèle d'extension génère une trame viaire composée d'avenues (les voies inter-quartiers) et de rues et d'impasses « en raquette » (les voies de desserte et de retournement) souvent larges et

dotées de trottoirs de part et d'autre. C'est aujourd'hui le modèle dominant, ce qui n'est pas sans générer des problématiques notamment en matière de coûts d'entretien pour la collectivité (VRD, espaces verts, collecte des déchets, etc.), de lien social ou encore de consommation foncière.

### 1.3 LES EXTENSIONS URBAINES DEPUIS L'AN 2000, LE DEBUT DE LA MIXITE

#### **Densité résidentielle : 25 à 30 log/ha**

Ce modèle d'urbanisation correspond à une forme nouvelle d'extension des villes de la plaine du Roussillon, souvent poussé par des projets urbains plus complexes assurant une mixité des statuts d'occupation : accession à la propriété, promotion immobilière (défiscalisation et logement social), fonctions (bureaux, espaces récréatifs, etc.) et de nouvelles contraintes (bassin de rétention, etc.). On y retrouve, outre la présence de pavillons, des habitations en logement collectif en R+2 à R+3, offrant une rentabilité foncière nettement supérieure (60 log/ha pour le seul collectif). Ce modèle d'extension génère une trame viaire composée d'avenues et de parkings collectifs ; le ratio espace public/espace privé y est supérieur de 20% au modèle pavillonnaire. C'est le modèle dominant de la dernière décennie. Bien plus économe sur le plan de la consommation foncière par rapport au modèle pavillonnaire (15 log/ha), il peut générer des problématiques spécifiques (vieillesse des copropriétés, espaces communs peu qualitatifs, fort turn-over) mais permet généralement la réalisation de l'ensemble des trajectoires résidentielles contrairement au lotissement pavillonnaire traditionnel.

### 1.4 LE MITAGE DES ANNEES 1970, UNE URBANISATION DILUEE

#### **Densité résidentielle : 5 à 10 log/ha**

Ce modèle d'urbanisation dit « en mitage », a souvent été porté par des initiatives privées. Il conduit dans la majorité des cas, en la division de terrains agricoles générant un parcellaire composé de lots compris entre 1 000 ou 2 500 m<sup>2</sup> pour la plupart, mais pouvant atteindre 5 000 m<sup>2</sup>. Il se retrouve également sur les massifs forestiers au contact de petits bourgs ruraux ou parfois totalement déconnecté au sein des espaces agricoles. Il a connu son essor dans les années 1970 et 1980, mais est devenu très peu répandu, en lien notamment avec les différentes dispositions réglementaires visant à limiter l'étalement urbain, et est aujourd'hui hors secteurs ruraux, quasi inexistant, bien que certains de ces secteurs soient convoités (le Mas Llaro à Perpignan en particulier). Le mitage génère peu d'impacts sur la trame viaire, la majorité des parcelles venant se caler sur les chemins vicinaux préexistants dans la majorité des cas. Il suscite peu de mixité et entraîne une forte consommation d'espaces agricoles ou naturels et entraîne des problématiques importantes de desserte par les réseaux.

## 1.5 LES GRANDS BOULEVARDS, LES GRANDS ENSEMBLES, LES IMMEUBLES DE FRONT DE MER

### Densité résidentielle : 50 à 150 log/ha

Bien qu'il existe des « quartiers » et/ou boulevards marqués par l'empreinte d'un développement urbain « XIX<sup>ème</sup> » sur l'ensemble des communes du territoire (comme à Rivesaltes, Saint-Laurent-de-la-Salanque...), c'est Perpignan qui dispose autour de son hyper-centre, de véritables faubourgs comme notamment le quartier de la Gare. Perpignan s'est également développé sur deux autres modèles urbains : la « cité HLM » et la « ville nouvelle ». En effet, de nombreuses résidences HLM ont été construites dès les années 1960 et rythment désormais le paysage urbain perpignanais. Ce modèle se compose de grands ensembles (immeubles en bande R+3 à R+6 et tours R+8 à R+12) souvent cloisonnés et entourés d'espaces publics importants, mais au centre aujourd'hui, des politiques de renouvellement urbain compte tenu du « déclassement » de certains de ces quartiers. Parallèlement, la ville nouvelle du « Moulin à vent » est basée sur les mêmes « codes », mais intègre une réflexion urbaine plus élaborée (composée en outre de nombreux commerces et équipements) tout en formant un quartier à part entière dans lequel le « vivre ensemble » a su trouver pleinement ses marques.

Enfin, sur le littoral, les villes de Canet-en-Roussillon, Le Barcarès (mission Racine) ou encore Torreilles présentent quelques formes urbaines particulières reposant pour l'essentiel sur des résidences de tourisme, ayant engendré les fronts de mer caractéristiques de Canet-en-Roussillon notamment, ou encore le village des sables de Torreilles...

## 2 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE DES ESPACES DEJA BATIS

### 2.1 METHODE DE GENERATION DE L'ENVELOPPE DES ESPACES BATIS

#### 2.1.1 Données utilisées

Les bâtiments sont repérés à l'aide des dernières données cadastrales (ici janvier 2024) ainsi que des données BD TOPO<sup>®1</sup> de l'IGN. Dans le cadastre, n'est pris en compte que le bâti dur. Contrairement au cadastre, la BD TOPO<sup>®</sup> localise les serres et silos : on ne les retiendra pas pour la génération de l'enveloppe urbaine.

Les parkings, les cimetières ainsi que les terrains de sport de la BD TOPO<sup>®</sup> sont également intégrés. Pour certains parkings, la source « OpenStreetMap »<sup>2</sup> (OSM) peut également avoir été utilisée.

<sup>1</sup> La BD TOPO<sup>®</sup> est une description vectorielle 3D (structurée en objets) des éléments du territoire et de ses infrastructures, de précision métrique, exploitable à des échelles allant du 1 : 2 000 au 1 : 50 000

<sup>2</sup> OpenStreetMap est la carte ouverte et collaborative du Monde

Pour améliorer le résultat et afin qu'il soit plus proche de la réalité actuelle, des bâtiments et parkings qui n'apparaissent pas encore dans les données sus citées, mais visibles en mars 2024 sur les images satellites « pléiades », ont été ajoutés manuellement<sup>3</sup>.

En complément, sur certains secteurs en cours de construction, un travail de vérification de terrain a été effectué par l'AURCA afin de prendre en compte et de cartographier les dernières constructions (secteurs de Perpignan, Canet-en-Roussillon, Pollestres, Ponteilla, Cabestany, Montner, Sainte-Marie-la-Mer, Saleilles...).

Pour déterminer le contour de l'enveloppe, les parcelles cadastrales sont aussi utilisées.

### 2.1.2 Groupement des bâtiments des deux sources de données et exclusion des petits bâtis

Certains bâtiments sont présents dans la BD TOPO® alors qu'ils ne le sont pas dans le cadastre et inversement. Afin de récupérer le plus de bâtiments possibles, les bâtis du cadastre avec ceux de la BD TOPO® ont été comparés. Quand les bâtiments se superposent, c'est-à-dire lorsqu'il y a de fortes chances qu'il s'agisse du même bâtiment dans les deux sources de données, seul le bâti du cadastre est retenu car il correspond mieux aux contours des parcelles.

Pour éviter que les cabanons, garages ou autre petits bâtiments isolés n'étendent trop l'enveloppe urbaine, les bâtis isolés de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exclus. Dans ce traitement, un bâtiment isolé est un bâti qui n'est pas accolé à au moins deux autres bâtis. C'est-à-dire que deux petits bâtis côte à côte sont considérés comme isolés (voir image ci-contre).



Figure 1 : Exemple de bâti isolé (hors territoire d'étude)

Les bâtiments du type de ceux ci-dessus sont ainsi exclus du traitement.

<sup>3</sup> à partir du site : <https://portal.intelligence-airbusds.com/portal/apps/webappviewer/index.html?id=49e5e928d6604a948b86ca6bb4f2fd73>

### 2.1.3 Analyse de la proximité des bâtis et création des enveloppes autour des bâtiments

Le but est d'identifier des ensembles d'au moins 5 bâtiments distants de moins de 50 m pour le résidentiel et jusqu'à 100 m pour les bâtiments économiques.

En effet, au regard des distances plus importantes entre les bâtiments économiques (la plupart du temps en raison de vastes zones de stationnement ou d'entreposage), la distance des 50 m initiale présentait des limites. Pour déterminer le type économique ou résidentiel des bâtiments, les informations de nature et d'usage présentes dans la BD TOPO® de l'IGN ont été utilisées.

Suite à cette classification des bâtiments, des zones tampon de 25 m autour des bâtiments résidentiels et de 50 m autour des bâtiments économiques sont tracées. Ceci donne une distance de 50 m entre deux bâtiments résidentiels, 75 m entre un bâtiment résidentiel et un bâtiment économique, et enfin 100 m entre deux bâtiments économiques. Ces tampons sont fusionnés.

### 2.1.4 Sélection des entités minimales

Au sein de chaque entité bâtie ainsi créée, est compté le nombre de bâtiments présents et ne sont retenues que les entités contenant au moins 5 bâtiments de plus de 50 m<sup>2</sup> sur 5 unités foncières différentes. Cela permet de filtrer et de ne pas retenir des cas particuliers comme par exemple, des exploitations agricoles comprenant plusieurs bâtiments dans les zones rurales, ou certains secteurs d'habitat diffus.

### 2.1.5 Ajout des éléments non bâtis

Sont ajoutés à partir d'OSM® et de la BD TOPO®, les cimetières, terrains de sport, parkings... soit des éléments urbains qui ne sont pas bâtis et donc ne sont pas répertoriés au cadastre, mais qui constituent des espaces urbanisés.

### 2.1.6 Prise en compte du parcellaire

Afin de mieux caler au découpage parcellaire, les contours des parcelles servant d'assise au bâti sont sélectionnés et agrégés. Les trop vastes parcelles sont découpées selon un tampon de 25 m : surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup> pour le bâti résidentiel et surface supérieure à 1 ha pour les bâtiments industriels ou commerciaux.

### 2.1.7 Création d'une enveloppe continue

Un traitement dit de « dilatation / érosion » est appliqué à cet ensemble de parcelles (tampon de + 30 m et de -30 m). Les espaces libres qui subsistent à l'intérieur de cette enveloppe sont comblés automatiquement.

### 2.1.8 Sélection des parcelles limitrophes et calcul du taux d'inclusion

Les parcelles intersectées par l'enveloppe ainsi créée sont sélectionnées afin de vérifier la pertinence de les intégrer ou pas au sein de l'enveloppe au regard de leur configuration (localisation par rapport aux bâtiments proches, surface...).

Le taux d'inclusion de chaque parcelle intersectée est analysé. Il s'agit de calculer le taux de

recouvrement des parcelles concernées par l'enveloppe par rapport à leur surface totale. Si le taux d'inclusion est supérieur à 75%, la parcelle est intégrée à l'enveloppe et pourra être comptabilisée comme une dent creuse pour la suite de l'étude.

### 2.1.9 Abandon des parcelles dont le taux d'inclusion est inférieur à 75%

Lorsque les parcelles présentent un taux d'inclusion inférieur à 75%, celles-ci sont exclues de l'enveloppe qui est ensuite redécoupée. Les fragments de parcelles dont le taux d'inclusion est inférieur à 75 % sont également supprimés.

### 2.1.10 Dessin de l'enveloppe par étape

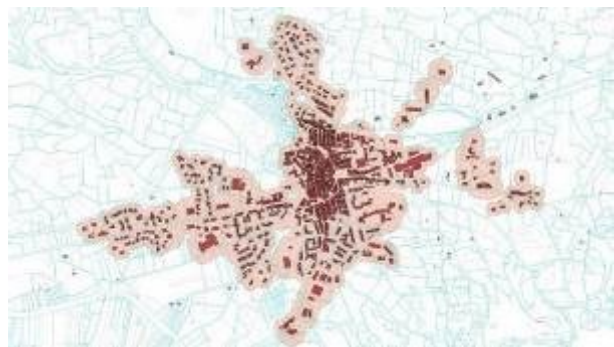
- 1- Sélection des bâtiments d'une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup> et prise en compte de bâtiments ajoutés manuellement à partir de l'orthophoto 2021 et de connaissance du terrain.



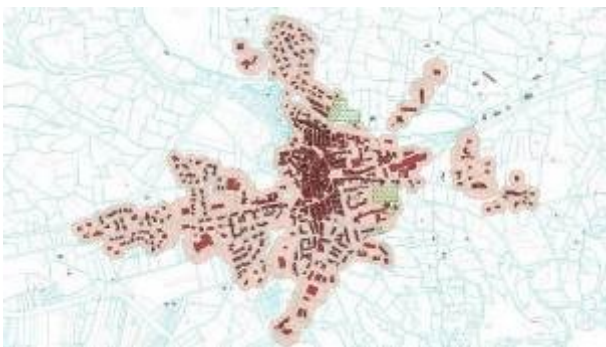
- 2- Création d'une zone tampon autour de chaque bâtiment et fusion des entités.



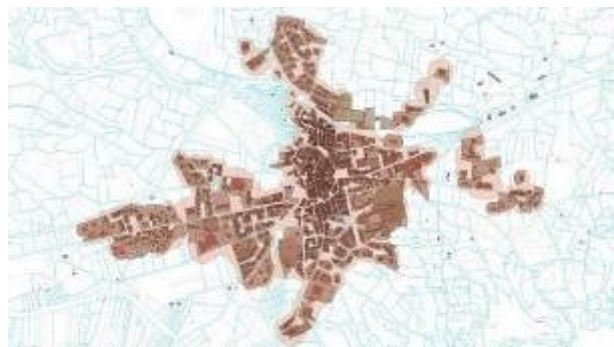
- 3- Exclusion des enveloppes constituées de moins de 5 bâtis sur 5 unités foncières.



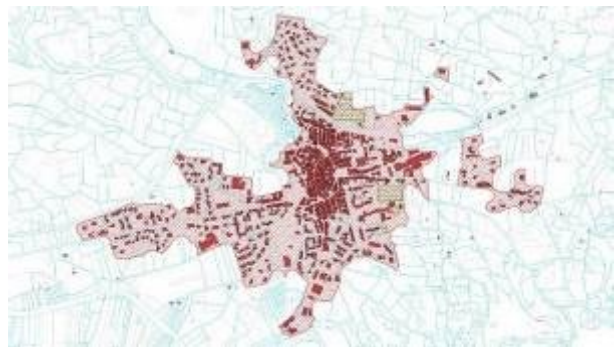
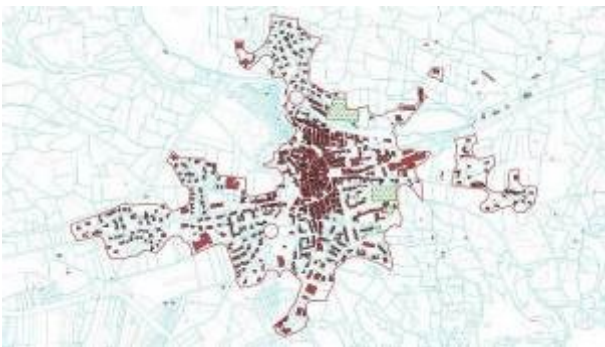
- 4- Ajout des équipements non bâtis lorsqu'ils intersectent ou sont limitrophes de cette entité.



- 5- Sélection des parcelles d'assise du bâti et des équipements, et découpage des grandes parcelles.



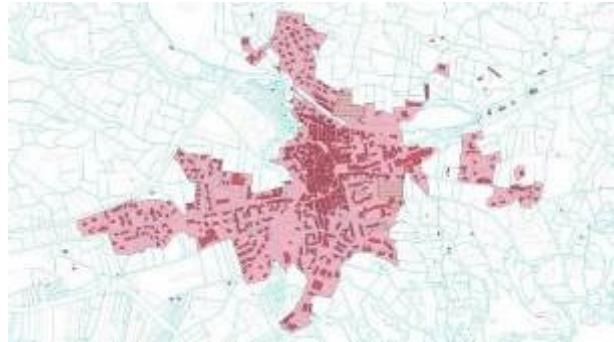
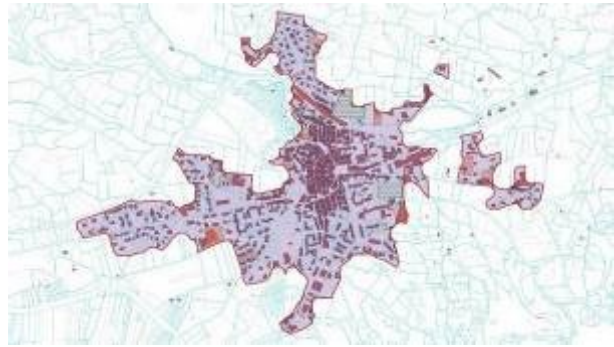
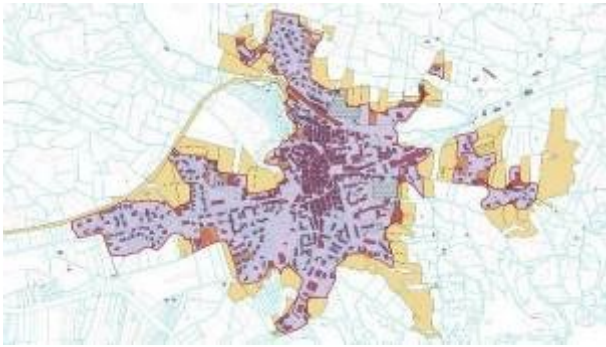
- 6- Dilatation / érosion sur ces parcelles (+30 m et - 30 m) puis comblement des « trous » au sein de ce périmètre afin d'obtenir une enveloppe complète.



- 7- Sélection des parcelles intersectées par l'enveloppe et estimation de leur taux d'inclusion.



- 8- Si le taux d'inclusion est supérieur ou égal à 75%, les parcelles en question sont incluses, les autres exclues. Découpage et exclusion des parcelles ou parties de parcelles avec le périmètre précédent.



9- Dessin du contour : l'enveloppe des espaces bâtis est alors définie.



### 2.1.11 Biais et corrections

Les parcelles et unités foncières « trouées » : il s'agit d'unités foncières ou de parcelles au sein desquelles existent des parcelles ou unités foncières comprenant le bâti. Il y en a peu, mais ce type de découpage entraîne des biais et des erreurs à corriger manuellement.

Le découpage par les parcelles crée parfois des ruptures de continuité de l'enveloppe et génère des fragments d'enveloppe urbaine ne contenant plus que quelques bâtiments. Ceci arrive dans des zones urbaines peu denses, où la distance entre les bâtis est très proche du seuil choisi dans le traitement (50 m pour le résidentiel par exemple).

Quelques ajustements à la marge peuvent ensuite être réalisés afin de caler l'enveloppe sur la réalité du terrain. Pour exemple, dans le cas de Perpignan, l'éloignement du dernier stade du parc des sports n'a pas permis de l'intégrer automatiquement à l'enveloppe des espaces bâtis : il a donc été rattaché manuellement.



Figure 2 : Exemple illustrant l'intégration manuelle du dernier stade du parc des sports de Perpignan, à l'enveloppe des espaces bâtis

## 2.2 DETECTION DES DENTS CREUSES

Une dent creuse est définie comme une unité foncière nue au sein de l'enveloppe des espaces bâtis. On utilisera très souvent l'acronyme « DC » pour y faire référence.

### 2.2.1 Données utilisées et règles appliquées notamment face au risque inondation

- **CADASTRE**

- Parcelle ;
- Unités foncières ;
- Bâtiment : seuls les bâtis durs sont pris en compte ;
- Objets surfaciques divers : pour repérer les piscines et les bassins ;

IGN : les bâtiments de la BD TOPO®.

Majic<sup>4</sup> : table pour repérer les parcelles bâties de Majic qui n'apparaissent pas comme bâties sur le cadastre ou sur l'orthophoto. Une couche particulière est ainsi ajoutée au traitement qui prend en compte la totalité de la parcelle concernée et ne permet pas par la suite de définir si une surface reste libre et donc, si une possibilité de division parcellaire subsiste.

- **AURCA**

Utilisation de couches SIG particulières réalisées en interne :

- Couche regroupant les contraintes à la construction (Atlas des Zones Inondables (AZI), Plan de Prévention des Risques (PPR), PGRI, Porter à Connaissance des risques de 2019, transports (routes, voie ferrée), Natura 2000, ZNIEFF...) ;
- Couche des Zones d'Activités Economiques (sources : Inventaire des ZAE en cours, AURCA – PMM) ;
- Couche comprenant des équipements (source : AURCA) ;

<sup>4</sup> Les données communément appelés fichiers fonciers "MAJIC" du nom de l'application interne à la DGFIP pour gérer et calculer l'impôt foncier (Mise A Jour des Informations Cadastre) concerne la documentation littérale du cadastre.

- Couche des espaces de nature en ville du SCOT Plaine du Roussillon ;
- Couche des centralités du SCOT Plaine du Roussillon ;
- Couche des enveloppes des espaces bâtis définie lors de l'étape précédente.

#### • AUTRES SOURCES

**Rappel important :** la base principale prise en compte pour le risque inondation est le PGRI, complété par les couches du Porter à connaissance de 2019. Les secteurs concernés par les zones I (rouges) des PPR Inondation (PPRI) sont également utilisés.

En l'état des connaissances concernant le risque inondation, les règles suivantes schématisées ci-contre, ont été appliquées pour retenir les dents creuses et les possibilités de divisions parcellaires.

La mise en application des PPRI en cours d'élaboration ou de révision peut remettre en cause cette analyse si les règles sont modifiées.

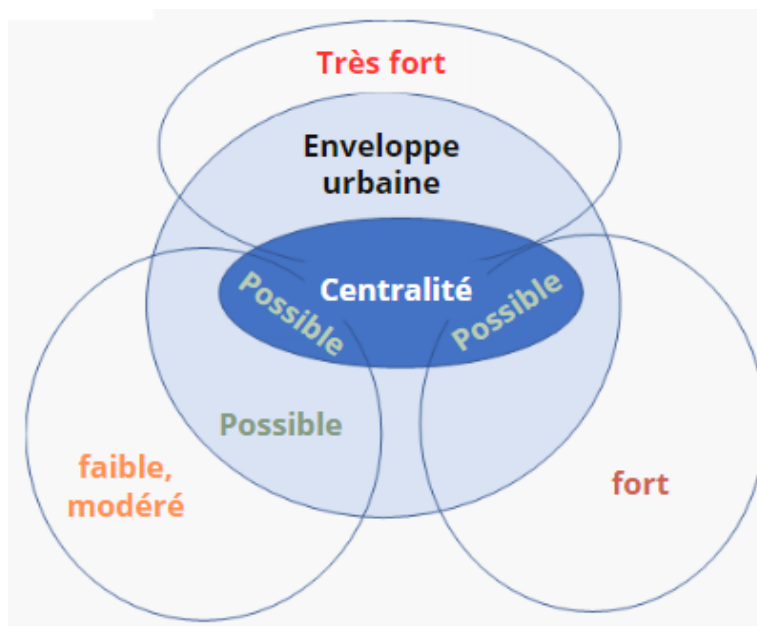


Figure 3 : Schématisation des règles prises en compte pour le risque inondation et les capacités de densification

### 2.2.2 Localisation des constructions et détection des dents creuses

L'ensemble des couches comprenant des bâtiments est pris en compte, ainsi que les couches des parcelles et unités foncières. Un croisement des parcelles nues (ne comprenant aucun bâti) est effectué avec la couche des unités foncières bâties, et seules les parcelles nues n'appartenant pas à unité foncière bâtie sont retenues comme dents creuses.

Un traitement selon l'indice de gravelius<sup>5</sup> est utilisé à ce stade afin d'éliminer les parcelles inexploitable en raison de leur configuration (trop étroites, trouées, « biscornues »). Cela permet de supprimer par exemple des portions de voiries qui ne sont pas encore passées dans le domaine public.

Un indice supérieur à 2 (champ ajouté à chaque entité) a été choisi comme seuil et a permis de réduire le nombre d'entités à vérifier.

<sup>5</sup> (formule = périmètre / (2 x √ (π x surface)))

### 2.2.3 Prise en compte des contraintes

Afin de discriminer les dents creuses exploitables pour la construction de celles qui ne le sont pas au regard de contraintes rédhibitoires, la couche « contraintes » est utilisée pour découper la couche des dents creuses extraite précédemment.

La couche « espace de nature en ville » du SCOT Plaine du Roussillon a également été utilisée afin de ne pas comptabiliser de potentiel constructible sur les parcelles à protéger dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT.

Ainsi, ne sont conservées que les entités ou parties d'entités réellement constructibles. Des champs d'informations sont ajoutés à chaque entité afin de permettre de filtrer ou de faire des choix si nécessaire par la suite (Natura 2000, ZNIEFF, équipements, nom de la ZAE si l'entité est concernée, propriétaire...).

L'indice de gravelius est alors réutilisé pour supprimer toutes les petites surfaces produites après découpage avec cette couche de contraintes.

### 2.2.4 Vérification visuelle et nettoyage manuel

L'ensemble des dents creuses a ensuite été vérifié visuellement par l'AURCA afin de nettoyer la couche, et celles qui visuellement apparaissaient inconstructibles ont été supprimées à savoir : les cimetières, les routes, les DC sans accès ou en cœur d'îlot.... Plus de 2500 entités ont été retirées manuellement à ce stade.

**Nota :** les terrains de sport et parkings ont été volontairement inclus dans l'enveloppe des espaces bâtis mais ne sont pas utilisés lors du traitement permettant de détecter les dents creuses ou les possibilités de division parcellaire.

En effet, même si actuellement ce foncier est occupé en fonction des contraintes diverses (inondabilité ou autre), les choix politiques peuvent amener des changements de cap.

En revanche, en écho à l'orientation A.2 du SCOT Plaine du Roussillon en matière de reconquête des cœurs de villes et de villages, les parkings existants dans les centralités urbaines n'ont pas été retenus en termes de potentiel de densification (pour ne pas aller en sens inverse des efforts faits par les collectivités afin d'offrir des poches de stationnements au service des habitants, équipements, commerces et services à maintenir).

Cette étude de densification permet donc de détecter l'ensemble des fonciers « libres » de construction et potentiellement utilisables pour créer des logements ou des activités.

Cependant, un champ « équipements » renseigné « null » ou « 1 » a été ajouté automatiquement à chaque entité permettant de filtrer un grand nombre d'entre eux dans le cas où le choix de ne pas comptabiliser de potentiel sur les équipements existants serait opéré par la maîtrise d'ouvrage.

Les dents creuses ou potentiels de divisions parcellaires détectés sur les équipements scolaires, collèges ou lycées, n'ont pas été retenus comme potentiel de densification (nettoyage manuel, cf. 2.3.3).

## 2.3 DETECTION DES POSSIBILITES DE DIVISION FONCIERE



Il s'agit d'identifier les portions de terrain libres faisant partie des unités foncières bâties qui pourraient potentiellement accueillir de nouveaux logements.

Figure 4 : Exemple de division foncière opérée sur le territoire en vue d'optimiser un terrain bâti (BIMBY) – Source : AURCA

### 2.3.1 Identification des unités foncières bâties potentiellement constructibles

Les unités foncières bâties précédemment créées présentes au sein de l'enveloppe, sont isolées et découpées dans un premier temps avec la couche « contrainte » utilisée pour les dents creuses.

### 2.3.2 Détermination d'une surface libre exploitable

Pour déterminer la surface exploitable, un tampon de 5 m est appliqué à partir du bâti-dur, de 1 m autour des piscines et de 3 m autour des limites séparatives (voir illustration ci-dessous).

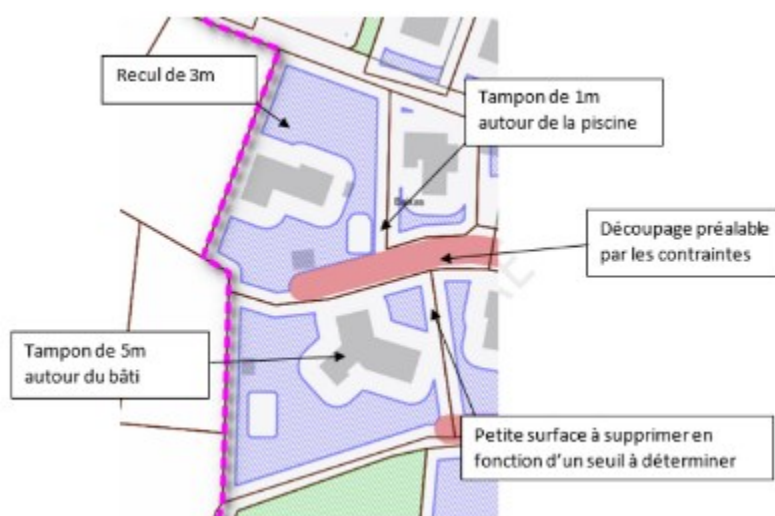


Figure 5 : Illustration du principe de construction de la donnée « surface libre exploitable » des unités foncières densifiables

La conjugaison de ces différents retraits permet d'identifier la surface libre de chaque unité foncière et d'éliminer une grande majorité de celles sans potentiel.

### 2.3.3 Vérification manuelle des entités

L'ensemble des entités a été passé en revue par l'AURCA afin de « nettoyer » celles trop étroites, inaccessibles... Plusieurs milliers d'entités ont ainsi été supprimées manuellement.

## 2.4 ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ISSU DE L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION : RESULTATS CHIFFRES HORS ZAE

Ce chapitre vise à estimer le potentiel de densification issu de la mobilisation des dents creuses et des possibilités de densification des unités foncières bâties (BIMBY) à partir des travaux de définition et de recherche par requête SIG évoqués ci-avant. Dans un premier temps, il s'agira de chiffrer et d'analyser un potentiel brut, puis de s'attarder plus précisément sur le potentiel « net », c'est-à-dire un potentiel plus réaliste en vue de sa prise en compte pour répondre aux besoins en logements du PLUi-D.

### 2.4.1 Estimation et analyse du potentiel brut théorique de densification des espaces bâtis : dents creuses et BIMBY

- **POTENTIEL BRUT THEORIQUE CALCULE SUR PARCELLES NUES SITUEES AU SEIN DE L'ENVELOPPE DES ESPACES BATIS (DENTS CREUSES)**

Les travaux décrits précédemment réalisés dans le courant du printemps 2024, ont permis au total l'identification de 2378 polygones assimilés à des « dents creuses », allant de 16 m<sup>2</sup> à 22835 m<sup>2</sup>. Un filtre est alors déployé pour ne retenir que les parcelles au-dessus de 150 m<sup>2</sup><sup>6</sup>, ce qui permet d'écarter 551 entités.

Les calculs suivants ne porteront donc que sur 1827 dents creuses de plus de 150 m<sup>2</sup> situées au sein de l'enveloppe des espaces bâtis des 36 communes et en dehors des ZAE. Elles représentent 158,2 ha en tout.

Sur ces dents creuses, plusieurs analyses sont successivement réalisées, la première consistant à calculer les potentiels bruts théoriques de logements représentés par ces dents creuses selon plusieurs scénarii de densité :

- **Le scénario de la « densification douce »** : ce calcul de densité vise à quantifier le nombre de logements théoriquement réalisables sur chacune des dents creuses, en prenant en compte les caractéristiques des espaces bâtis attenants en vue d'admettre une densification douce et acceptable (sous entendant une intégration harmonieuse dans les formes urbaines existantes). Ainsi, un calcul est opéré informatiquement pour établir la densité autour de chacune d'entre elles dans un périmètre de 150 m autour, uniquement à l'intérieur de l'enveloppe des espaces bâtis<sup>7</sup>, pour en déduire un nombre de logements réalisables théoriquement sur chacune d'elles.

---

<sup>6</sup> Sur la période 2011-2021, la taille médiane des parcelles qui se sont bâties (en zone urbanisée et en zone à urbaniser s'établit à 300 m<sup>2</sup> environ). Sachant qu'il est impératif de diviser par deux la consommation d'espaces à 10 ans, il a été choisi de fixer un seuil minimum de prise en compte du potentiel de densification équivalent à la moitié de la superficie des parcelles bâties au cours de la dernière décennie.

<sup>7</sup> C'est-à-dire, qu'en lisière d'urbanisation, la densité n'est calculée qu'à partir des espaces déjà bâtis autour des dents creuses et n'est pas diminuée par la prise en compte des espaces non bâtis agricoles, naturels ou forestiers attenants.

- **Le scénario de « l'intensification »** par application des objectifs de densité du SCOT déclinés par type de commune et appliqués uniformément à chaque dent creuse pour une même ville ou un même village.

Pour rappel, ce calcul n'a qu'une **valeur d'estimation théorique et les résultats obtenus n'empêchent aucunement la réalisation d'opérations plus ou moins denses**. C'est le règlement du PLUi-D qui viendra encadrer les possibilités réelles de densification. **La réalisation effective dépend notamment de la volonté des propriétaires concernés (publics ou privés)**.

L'expérience montre néanmoins que lorsqu'il y a opération de densification, les nouvelles opérations sont plus denses que les formes urbaines environnantes (optimisation de la rentabilité foncière). La preuve en est que la densité des logements livrés au sein de l'enveloppe urbaine depuis 2013 (via une constitution d'enveloppe urbaine approximative de cette année-là à partir de la même requête que décrite en partie 1) est même plus importante en densification qu'en extension (37 logements à l'hectare contre 35).

A titre d'information, les 1827 dents creuses considérées sans distinction, pourraient permettre la **réalisation théorique de 2883 logements en respect de la densité résidentielle environnante**. C'est ce résultat qui est cartographié en atlas chapitre 5. C'est un potentiel brut théorique et objectif qui répond aux attentes du Code de l'urbanisme par la prise en compte de la densité des formes urbaines attenantes d'où le choix de cartographier ce scénario.

Ce potentiel brut théorique se répartit comme suit par secteur, en prenant soin d'isoler Perpignan du reste du Cœur d'agglomération (les chiffres justifient cette mise à l'écart).

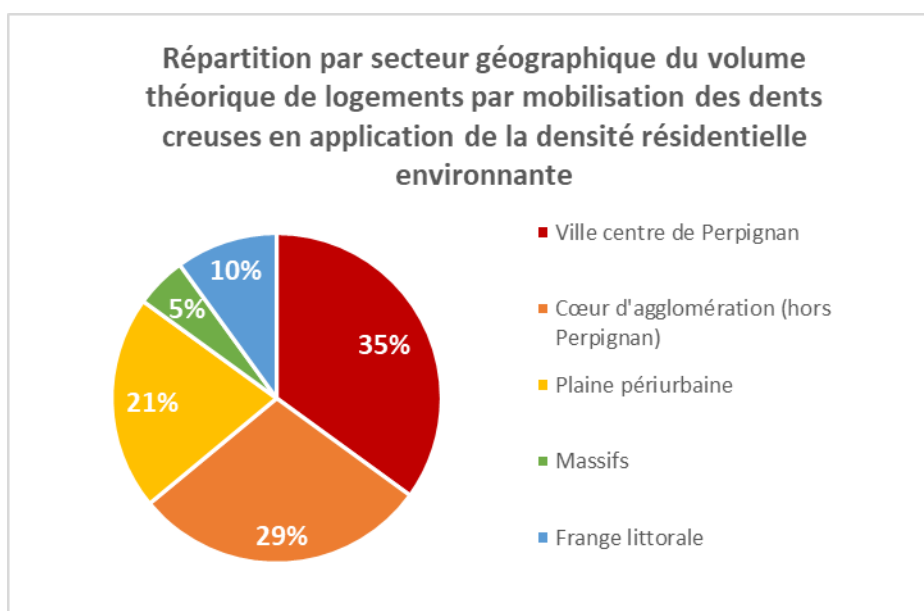


Figure 6 : Répartition par secteur géographique (ville-centre à part) du volume de logements théoriques par mobilisation des dents creuses en application de la densité résidentielle environnante

Plusieurs hypothèses sont à émettre à la vue de cette répartition :

- Le dessin de l'enveloppe urbaine, générée de manière automatique, amène sur les grandes communes et les communes aux formes atypiques à identifier plus de potentiels de dents creuses que sur les communes au développement

radioconcentrique (c'est-à-dire que plus la forme de la commune s'éloigne des formes géométriques classiques plus les contours de l'enveloppe sont complexes, ce qui participe à identifier plus de potentiels). C'est le cas pour Perpignan (développement le long des routes, traversée de la Têt, de la Basse, d'axes routiers, de voie ferrées, le tout générant des découpages multiples et complexes de l'enveloppe urbaine.

- Malgré des enveloppes urbaines complexes, les communes littorales disposent d'un potentiel en dents creuses bien plus faible car elles en sont moins pourvues dès le départ, et l'application des contraintes participe à réduire encore leur volume.

A titre d'information, avec l'application des densités fixées dans le DOO du SCOT cette fois, et ce, à chacune des 1827 dents creuses, **ce nombre de logements réalisables théoriquement passerait à 6028 logements.**

Cependant, ce chiffre n'a qu'une valeur indicative :

- **Le SCOT impose de réaliser ces densités à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement de chaque commune** (mutualisation des opérations pour faire monter globalement la densité tout en permettant sa variation d'un site à l'autre). Le comblement des dents creuses se fait par opération mais aussi par vente de particulier à particulier, impliquant l'absence de prise sur la densité attendue ;
- Une intensification urbaine conséquente serait dans les faits souvent difficile à défendre au regard des formes urbaines existantes et des conflits de voisinage prévisibles (à l'image du fameux « NIMBY »<sup>8</sup>) ;
- Enfin, une densité encore plus élevée doit être appliquée dans certains secteurs au potentiel revêtant un intérêt stratégique.

Logiquement, puisque le SCOT renforce les densités en fonction de la qualification des communes au sein de l'armature de son périmètre d'application qui va au-delà des limites de PMM, la répartition du potentiel diffère à l'arrivée, comme le montre le graphique ci-dessous. Les parts de la Plaine périurbaine, des massifs et du littoral sont diminuées au profit de la 1<sup>ère</sup> couronne de Perpignan (cœur d'agglomération).

---

<sup>8</sup> NIMBY est un acronyme tiré de l'anglais traduit par « pas dans mon arrière-cour » ou « pas dans mon jardin » ou « surtout pas chez moi ». Le syndrome NIMBY désigne l'attitude qui consiste à approuver un projet pourvu qu'il se fasse ailleurs, ou à refuser un projet à proximité de son lieu de résidence. Il a donné naissance à son opposé le BIMBY évoqué dans cette étude

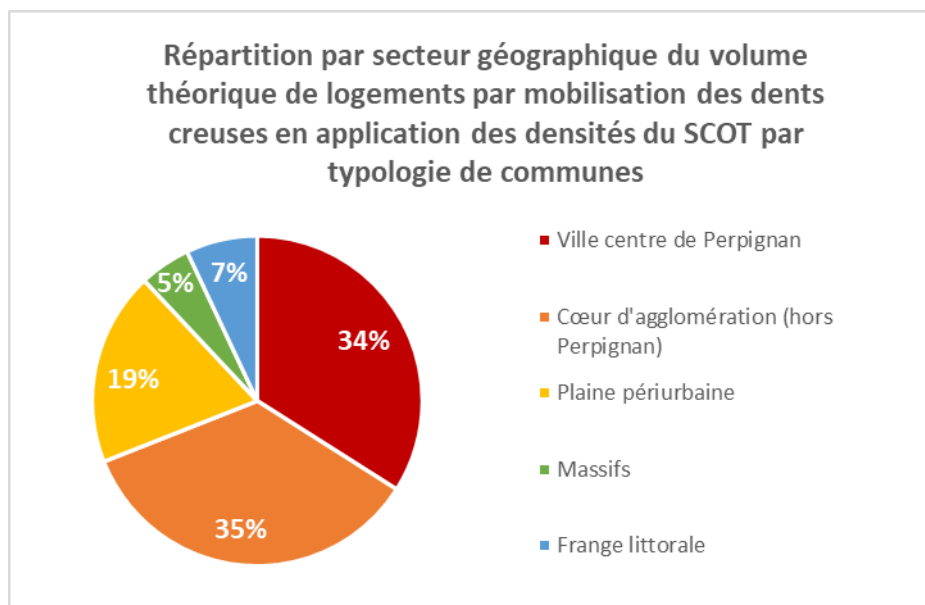


Figure 7 : Répartition par secteur géographique (ville-centre à part) du volume de logements théoriques par mobilisation des dents creuses en application des densités fixées par le SCOT Plaine du Roussillon

Au sein de ces mêmes dents creuses, **le potentiel issu de la mobilisation de parcelles publiques** (parkings hors centralités urbaines, délaissés, espaces publics ou verts hors espaces de nature en ville du SCOT...) **représenterait entre 1050 et 1330 logements** (en fonction de l'hypothèse de densité retenue). Il appartiendra aux collectivités d'étudier la mise à profit ou non de ce potentiel théorique.

Enfin, si l'on s'intéresse aux dents creuses situées au sein des périmètres de centralités urbaines telles que définies par le SCOT (hors parkings car préalablement supprimés du potentiel, cf.2.2.4), celles-ci sont au nombre de **169 et portent sur 12,9 ha. Elles représentent un potentiel théorique de 469 à 703 logements** (en fonction du scénario de densité retenu).

La question de la mobilisation de toutes ces dents creuses en particulier se pose, du fait de la densité de ces centralités urbaines et de l'opportunité de leur mobilisation à d'autres fins (espaces de nature en villes, équipements, stationnements...), pour rendre ces centralités attractives et faciliter la reconquête du logement vacant (cf. chapitre 3).

Cette question ne peut en revanche se poser de la même manière sur les communes du Soler, Saint-Féliu-d'Avall et Rivesaltes puisque les périmètres des centralités urbaines croisent en tout ou partie les périmètres des secteurs urbains stratégiques aux abords des gares (**environ 40 dents creuses pour 120 logements**, quelle que soit la densité appliquée au sein des 3 centralités urbaines citées).

Perpignan est aussi concernée par les dispositions du SCOT relatives aux secteurs urbains stratégiques aux abords de la gare (et de la halte ferroviaire potentielle au parc des sports si elle se réalisait dans l'avenir), mais comme stipulé par le SCOT, d'une part, l'intensification résidentielle n'est pas nécessairement recherchée (elle peut se confronter à d'autres stratégies, telles que le développement des équipements et/ou des emplois ou encore l'amplification de la nature en ville) et d'autre part, le potentiel y est très réduit (moins d'une trentaine de parcelles au sein de la centralité urbaine et au sein du périmètre des 900 m aux abords de la gare).

- **POTENTIEL BRUT THEORIQUE CALCULE SUR LES UNITES FONCIERES DEJA BATIES ET DENSIFIABLES SITUEES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE (BIMBY)**

La requête décrite plus haut permet l'identification de **4326 unités foncières densifiables** avec une surface restante (disponible pour une nouvelle construction) **supérieure à 150 m<sup>2</sup>, situées au sein de l'enveloppe des espaces bâtis des 36 communes et en dehors des ZAE. Elles représentent une surface totale de près de 590 ha.**

Il est important de noter qu'une grande part de ce potentiel est repéré sur des unités foncières d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les équipements sportifs en particulier, génèrent des potentiels importants, notamment les stades qui sont par essence assez peu bâtis et qui constituent des emprises foncières conséquentes. Ces équipements représentent 365 entités pour 192 ha en tout et a minima (les données peuvent s'avérer incomplètes dans ce domaine), soit près d'un tiers de la superficie des BIMBY.

Comme pour les dents creuses, on peut simuler l'application de deux densités différentes pour chiffrer le potentiel de logements qui y sont réalisables théoriquement.

Par application de la densité constatée dans un périmètre de 150 m autour de chaque potentiel de division foncière, est chiffré **un potentiel théorique de 9520 logements, dont 3660 seraient localisés sur les unités foncières publiques évoquées plus haut.** Ce potentiel se répartit comme suit entre les secteurs géographiques en isolant la ville-centre en raison de son poids :

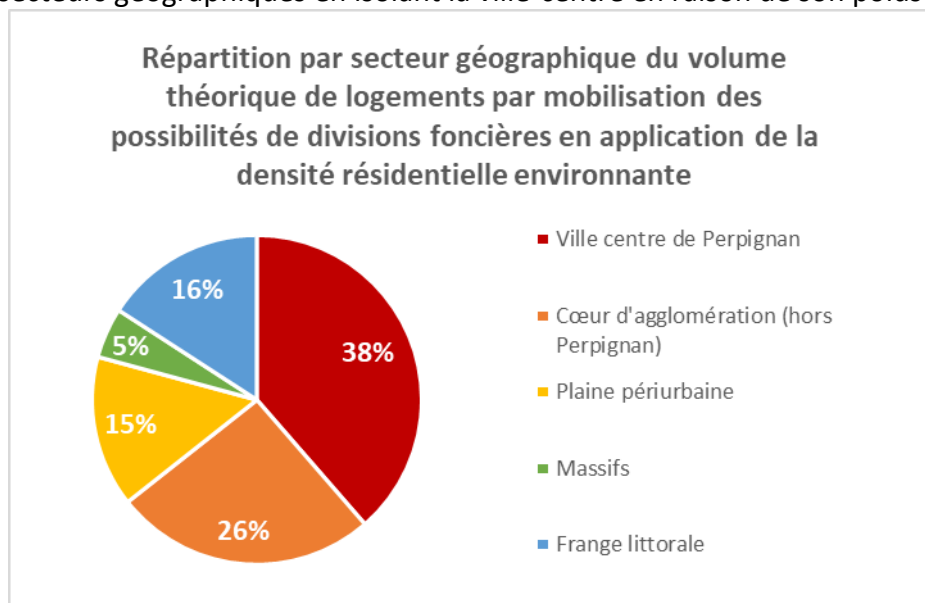


Figure 8 : Répartition par secteur géographique du volume de logements théoriques par mobilisation des BIMBY en application de la densité résidentielle environnante

Par application des densités fixées par le SCOT par typologie de communes, ce chiffre passe à 20631 logements théoriquement réalisables sur les BIMBY identifiés, dont 6918 seraient localisés sur les unités foncières publiques évoquées ci-dessus.

A l'image des dents creuses, la répartition du potentiel varie en fonction des hypothèses de densité retenues, comme le démontre le graphique ci-dessous.

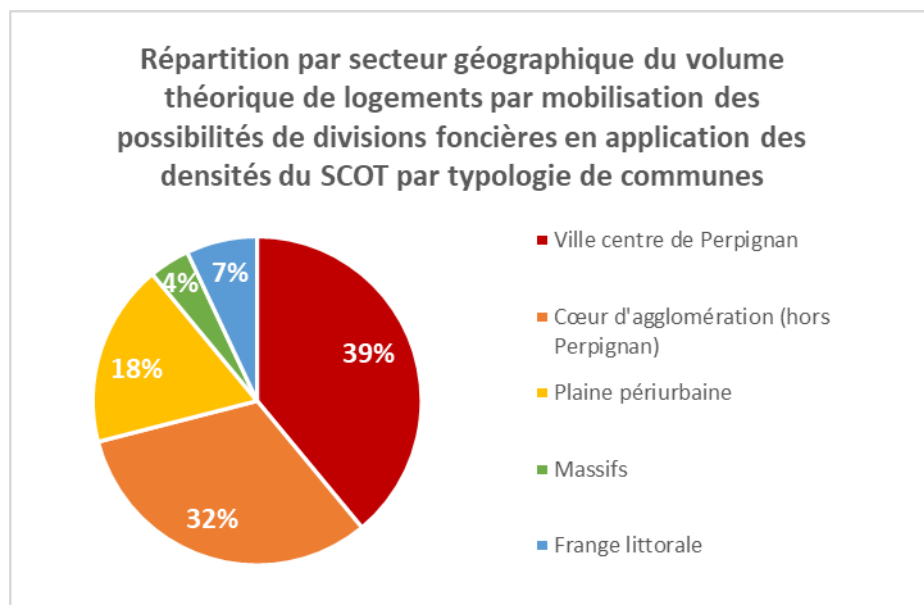


Figure 9 : Répartition par secteur géographique (ville-centre à part) du volume de logements théoriques par mobilisation des BIMBY en application des densités fixées par le SCOT Plaine du Roussillon

**Le potentiel brut de logements réalisables se situerait ainsi entre 9520 et 20 631.** La fourchette haute correspond à une intensification très importante de l'urbanisation, complexe à mettre en œuvre notamment en terme de maîtrise foncière et d'acceptabilité de la population.

De par leur poids, la question du gisement « offert » par les unités foncières d'équipements publics se pose toutefois et ouvre la réflexion autour de leur optimisation d'utilisation et de leur éventuelle mutualisation à l'échelle de la métropole, des possibilités de mixité des fonctions, pratiques et usages urbains... La communauté urbaine aura un rôle stratégique à jouer en la matière à travers le règlement du PLUi-D.

De la même manière que pour le potentiel brut théorique issu de la mobilisation des dents creuses, de nombreux facteurs entrent en jeu (localisation parcellaire, coûts financiers...) quant à la possibilité effective d'utilisation des BIMBY identifiés, ce qui nécessite des analyses et calculs complémentaires pour affiner cette première fourchette et définir un potentiel net réaliste et justifiable.

#### 2.4.2 Estimation du potentiel net réaliste mobilisable pour répondre aux besoins en logements via l'urbanisation des dents creuses et des BIMBY

Qu'il s'agisse de l'hypothèse « douce » ou « intense », le potentiel brut théorique ne saurait répondre en totalité aux besoins en logements sous prétexte qu'il permet de modérer les besoins d'extension urbaine et donc de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, aussi important et séduisant soit-il. En effet, entre la théorie et la pratique, on retrouve une multitude de configurations géographiques, sociales, familiales, financières et foncières qui justifient des calculs supplémentaires afin de déterminer cette fois, un potentiel que l'on appellera « net », tenant compte d'une marge d'erreur de la donnée, issu du repérage des surfaces par informatique d'une part, et des capacités de mobilisation d'autre part.

Enfin, la partie suivante intégrera une section plus prospective qui détaille les scénarii de densité notamment en distinguant les potentiels en 2 catégories : **les potentiels stratégiques et les autres potentiels**. Chaque potentiel identifié bénéficie d'une configuration et donc d'une attractivité propre et évolutive dans le temps.

Estimer la part de ces 1827 dents creuses qui seront effectivement mobilisées est un exercice complexe et quasi sibyllin ; il est encore plus difficile pour le BIMBY.

Toujours est-il, que les calculs en équivalent logements décrits ci-avant (cf. 2.4), donnent une vision maximaliste qu'il convient de nuancer :

- Le repérage informatique effectué, même doublé de vérifications et de nettoyages manuels, demeure imparfait et comporte donc une marge d'erreur ;
- Le résultat reste théorique : la mobilisation pratique dépendra de plusieurs facteurs sur lesquels le PLUi-D n'a pas toujours de levier.

- **ETABLISSEMENT D'UNE MARGE D'ERREUR**

**Cas des dents creuses :**

Les vérifications et modifications manuelles se sont globalement limitées à supprimer du faux potentiel de manière non-exhaustive. Néanmoins, une part importante du potentiel restant après cette manipulation mérite également d'être partiellement redessinée. Il a été décidé de ne pas le faire car le fait de redessiner (donc manuellement et non par requête informatique) implique une trop forte subjectivité.

En revanche, sur la base d'une étude menée sur une commune, une marge d'erreur a été estimée par une simulation du découpage des entités qui l'auraient nécessité, et le calcul de la différence entre le résultat de cette simulation et le potentiel brut initial tel que décrit auparavant. **Une marge d'erreur de l'ordre de 20% a été ainsi évaluée. Appliquée à PMM dans sa globalité, elle fait passer la somme des surfaces des dents creuses identifiées de 158,2 à 126,6 ha.** En cascade, la prise en compte de cette marge réduit le potentiel en logements issu des dents creuses qui passe ainsi de 2883 à 2306 selon un scénario de « densification douce » et de 6028 à 4822 selon un scénario de « densification intense ».

Nombre rectifié de logements théoriquement réalisables par densification douce	Nombre rectifié de logements théoriquement réalisables après réduction liée à la marge d'erreur estimée – par densification intense
2306 logements	4822 logements

Figure 10 : Nombre de logements théoriques réalisables après prise en compte de la marge d'erreur selon les deux scénarii de densification – cas des dents creuses

**Cas des BIMBY :**

Suivant la même logique appliquée aux dents creuses, une marge d'erreur de l'ordre de 20% a été dégagée. La prise en compte de cette marge fait passer le potentiel lié aux BIMBY de 590 à 472 ha, et en équivalent logements de 9520 à 7616 selon un scénario de « densification douce », et de 20 631 à 16 504 selon un scénario de « densification intense ».





Figure 11 : Exemple sur une commune « test » de BIMBY retiré pour chiffrer la marge d'erreur à appliquer au potentiel brut théorique de logements réalisables en densification d'unités foncières bâties

Nombre rectifié de logements théoriquement réalisables après réduction liée à la marge d'erreur estimée – par densification douce	Nombre rectifié de logements théoriquement réalisables après réduction liée à la marge d'erreur estimée – par densification intense
7616	16504

Figure 12 : Nombre de logements théoriques réalisables après prise en compte de la marge d'erreur selon les deux scénarii de densification – cas des divisions foncières (BIMBY)

• **ETABLISSEMENT D'UN SCENARIO PROSPECTIF ET STRATEGIQUE ET DE COEFFICIENTS DE MOBILISATION PERMETTANT DE TENIR COMPTE DES MECANISMES DE RETENTION FONCIERE ET DES VARIABLES DE PROJET**

La capacité réaliste de mobilisation des potentiels est une notion à contextualiser. En effet, le PLUi-D doit s'inscrire en compatibilité avec le SCOT, lequel repère des secteurs plus stratégiques que d'autres : les Secteurs de Projet Stratégiques (SPS) et les secteurs urbains situés aux abords des gares. Sur ces secteurs, la réglementation impose aux collectivités dans le cadre de leurs projets urbains, de renforcer l'usage des leviers facilitant l'utilisation et l'optimisation du foncier « libre ».

On distinguera d'abord les taux appliqués aux BIMBY de ceux appliqués aux dents creuses : les leviers sur les BIMBY sont quasi inexistants.

Aussi, il est ici proposé de distinguer **3 niveaux de mobilisation** :

- 2 taux de mobilisation distincts « **ambitieux** » pour le potentiel « **stratégique** », à savoir un taux appliqué aux potentiels identifiés sur les secteurs urbains aux abords des gares et un taux appliqué aux potentiels situés sur des SPS à vocation principale d'habitat définis par le SCOT ;
- Un taux de mobilisation « **mesuré** » pour le potentiel « **classique** », à savoir pour tous les autres potentiels identifiés ;

Un parti pris relatif aux densités est également établi afin de « passer en mode projet » et de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT :

- Pour les potentiels repérés dans les SPS à vocation dominante d’habitat, se verront appliquées les densités du SCOT attenantes aux SPS (45 lgts/ha pour Perpignan, 40 lgts/ha pour les autres communes)<sup>9</sup> ;
- Pour les secteurs urbains stratégiques aux abords des gares, les densités du SCOT par typologie de commune seront appliquées afin de favoriser une intensification urbaine de ces sites particuliers qui sont au cœur de l’articulation entre urbanisme et mobilités ;
- Pour tous les autres potentiels, la densité calculée dans les 150 m autour sera retenue (pour tenir compte des formes urbaines et d’une densification maîtrisée).

		Calcul du nombre potentiel théorique de logements en appliquant :			Taux de mobilisation proposés en %	Nb de logements attendus par application des densités et des taux de mobilisation	Nb de logements attendus par application des densités et des taux de mobilisation avec déduction des marges d’erreurs	
		Nb de dents creuses (DC) et de BIMBY	la densité dans les 150 m environnants	les densités du SCOT par type de commune				les densités du SCOT majorées pour les SPS (45 lgts/ha pour la ville-centre / 40 lgts/ha pour les autres communes)
Secteurs de gares	Ville-centre	26 DC		152		60	91	73
		80 BIMBY		403		40	161	129
	Le Soler, Saint-Félicien d’Avall, Rivesaltes	69 DC		131		60	79	63
		140 BIMBY		350		40	140	112
SPS	Ville-centre	72 DC			374	80	299	239
		17 BIMBY			404	60	242	194
	Autres communes avec SPS	37 DC			90	80	72	58
		29 BIMBY			439	60	263	211
Autres potentiels		1623 DC	2510			40	1004	803
		4059 BIMBY	8540			20	1708	1366
Totaux sur PMM			11050	1036	1307	30%	4059	3248
			13393					

Figure 13 : Hypothèses et résultats des calculs du nombre réaliste de logements réalisables par comblement de dents creuses et mobilisation de possibilités de BIMBY

<sup>9</sup> Dans les faits, ceux-ci sont peu nombreux puisque la plupart sont des sites d’extension et sont donc situés en dehors de l’enveloppe urbaine. Seule la ville de Perpignan fait exception à ce constat avec quelques-uns de ses SPS insérés dans l’enveloppe urbaine.

L'atteinte d'un taux de mobilisation de 30% du potentiel brut représenté par les dents creuses et les BIMBY à l'échelle de PMM paraît ambitieux mais réaliste.

S'il est réellement suivi à horizon des 15 ans, il devrait permettre la réalisation de près de **3250 logements par comblement de dents creuses et densification des unités foncières bâties (BIMBY)**.

A titre de comparaison, le PLUi-H de la Métropole Toulousaine affiche une mobilisation de l'ordre de 40% de son potentiel, le tout dans un contexte d'ouverture d'une 3<sup>e</sup> ligne de métro qui plaide effectivement en faveur d'une intensification urbaine poussée.

Enfin, en guise de rappel et de conclusion de ce chapitre, il paraît nécessaire de préciser que le taux de mobilisation retenu n'implique pas le déclassement des dents creuses notamment, voire de certains BIMBY en contrepartie. La plupart des communes de PMM disposent déjà d'un document d'urbanisme de type PLU, et se sont donc déjà prêtées à l'exercice de mise en œuvre de la modération de la consommation d'espaces via la réduction des zones à urbaniser par rapport à un POS ou à un PLU antérieur, pour s'inscrire en compatibilité avec la loi et avec le SCOT Plaine du Roussillon dans sa version de 2013.

Les efforts encore plus importants imposés au territoire, notamment depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience et l'approbation du SCOT en 2024, invitent les élus à réfléchir à des modalités de développement encore plus sobres et vertueuses impliquant de prioriser la densification à l'extension urbaine. Cependant, les dents creuses d'aujourd'hui sont parfois anciennes. **Les déclassements de zones urbanisables nécessaires afin de faire aboutir ce PLUi-D, concernent en priorité les secteurs les plus éloignés des espaces actuellement urbanisés, et il n'est pas envisagé de déclasser des terrains situés en dent creuse malgré la rétention foncière qui peut s'y exercer et ce, pour plusieurs raisons :**

- Ces terrains disposent déjà d'accès et de réseaux qui ont été financés par les collectivités : leur utilisation est à encourager ;
- Ces terrains font partie des espaces urbanisés et sont déjà insérés dans la tache urbaine. Ils sont donc « consommés » par le développement de l'urbanisation (en particulier, lorsqu'ils font partie d'un lotissement dont le permis d'aménager a été mis en œuvre et la réception effectuée : on y trouve alors les voiries et réseaux déployés pour les nouvelles constructions) ;
- Ces terrains ont vocation à être urbanisés et même si cette urbanisation est reportée dans le temps en raison de la rétention foncière exercée par les propriétaires, ils doivent rester constructibles : à l'occasion des bilans d'application, si ces terrains se sont bâtis, d'autres zones prévues en extension en consommation d'ENAF pourraient alors rester agricoles ou naturelles en tout ou partie selon les besoins.

Les chiffres finaux présentés n'ont pas vocation à être localisés : ils sont ici pour estimer ce qui peut être réalisé en densification pour répondre aux besoins en logements et, diminuer les surfaces nécessaires en extension urbaine et donc en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## En résumé

A horizon des 15 ans, la mobilisation des potentiels en dents creuses et en BIMBY devrait permettre la réalisation de près de 3250 logements.

### 3 ESTIMATION DES CAPACITES DE MOBILISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Comme déjà présenté dans le cahier « diagnostic socio-économique », les raisons de la vacance d'un bien immobilier peuvent être multiples :

- Inoccupation passagère entre deux habitants ;
- Propriétaires résidant en structures collectives (EHPAD...);
- Difficulté à rassembler les fonds pour rénover le bien ou le remettre en état ;
- Temps nécessaire pour faire les travaux, problèmes de partage ou d'indécision familiale (divorce, décès, personne en maison de retraite...);
- Difficultés de succession (plusieurs usufruitiers) ;
- Difficulté à vendre le bien (conjoncture difficile) ;
- Difficulté à louer le bien (suroffre locative) ;
- « Agilité fiscale » (déclarer le bien vide de meuble au 1<sup>er</sup> janvier pour échapper à sa taxation) mais aussi, ménages entrés dans le lieu en cours d'année ;
- Refus du propriétaire de louer ou vendre un bien (réservé pour soi, pour un proche, ou encore n'en n'ayant ni l'envie, ni la nécessité, ou exaspéré par de mauvaises expériences) ;
- Marchands de sommeil et logements officiellement non occupés, squats.

En termes d'analyse, il est donc primordial de chercher à distinguer la vacance « frictionnelle » (inférieure à 24 mois, liée à la conjoncture et au temps incompressible que peut mettre un bien pour retourner sur le marché et être ainsi à nouveau occupé), de la vacance dite « en durcification » (2 à 5 ans) ou « dure » (au-delà de 5 ans), qui peut en revanche faire craindre le déclassement d'un logement (vacance dite « structurelle » liée à l'état du bien) et à terme, d'un quartier tout entier (mauvaise image, paysage dit de « volets clos »).

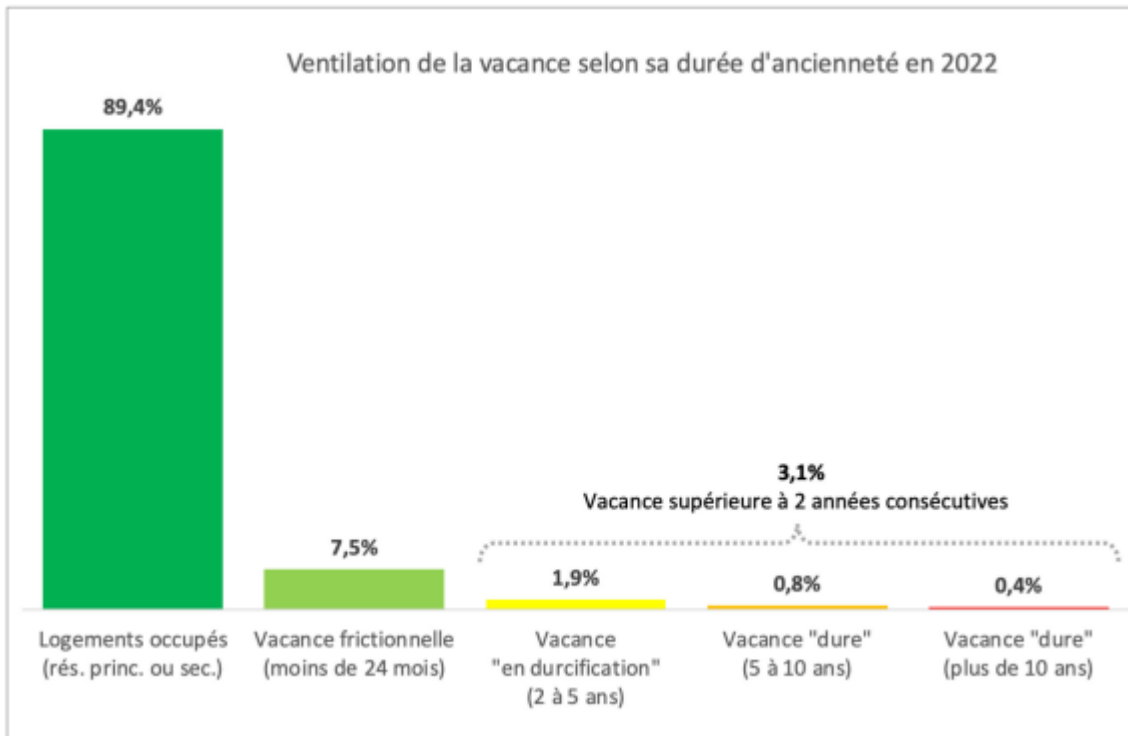


Figure 14 : Ventilation de la vacance selon sa durée d'ancienneté en 2022 - Sources AURCA - Lovac 2024 ©

Le périmètre de Perpignan Méditerranée Métropole compte 5654 logements vacants relevant du parc privé, vacants depuis au moins deux années consécutives, et susceptibles d'être taxés à la THLV (source : Lovac 2022).

Cela représente un taux de vacance dite « en durcification/dure » de 3,1% de l'ensemble du parc immobilier. Un taux qui est plus de trois fois inférieur au taux de 10,6% de vacance totale à un instant « T », et qui inclut la vacance dite « frictionnelle » (moins de 2 ans).

Au-delà de 5 années de vacance consécutives, on note que la part de logements vacants chute à 1,2% (moins de 2200 logements), indiquant ainsi que même la vacance comprise en 2 et 5 ans, est remise assez spontanément sur le marché.

Au-delà de 10 années de vacance consécutives, on identifie ainsi seulement moins de 800 logements sur l'ensemble de l'intercommunalité pour un taux de 0,4%.

L'analyse géographique du parc vacant de longue durée se répartit comme suit (selon Lovac 2022) :

- Perpignan, ville-centre compte 3787 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 4,9% du parc immobilier. 30 à 40% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne. Perpignan concentre ainsi 67% de la vacance de longue durée de l'intercommunalité ;
- Les autres communes du Cœur d'agglomération comptent 575 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 1,3% du parc immobilier du secteur. 30% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne;
- Le secteur de la frange littorale et lagunaire compte 868 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 1,8% du

parc immobilier du secteur. 10% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne ;

- Les communes des secteurs de la plaine périurbaine et des massifs comptent 424 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un taux de vacance dite « en durcification / dure » de 2,9% du parc immobilier du secteur. 40 à 50% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

Ces chiffres amènent plusieurs constats (issus du diagnostic socio-économique) :

- **Seul le centre historique de Perpignan accuse toujours un ratio de 6 logements vacants de plus de deux ans pour 100 résidences principales**, pouvant atteindre jusqu'à 30% dans certains quartiers ;
- **Le taux de vacance « en durcification/dure » atteint par les communes du cœur d'agglomération (hors ville-centre de Perpignan) et de la frange littorale et lagunaire** est si faible (inférieur à 2%), qu'il peut désormais être assimilé à une **vacance incompressible** ;
- Dans la majorité des cas, **la vacance de longue durée est traditionnellement importante sur les centres anciens**.

Le PLUi-D pourrait assimiler l'objectif de reconquête des logements vacants poursuivi par le SCOT (NB : 5000 à l'échelle du SCOT approuvé, 25% des logements vacants pour Perpignan et 15% des logements vacants pour les autres communes du SCOT, objectifs calculés sur une base de données différente) à **un objectif très ambitieux à poursuivre de remobilisation des logements vacants dits en durcification ou touchés par la vacance dure de son territoire, c'est-à-dire 5684 logements remobilisables théoriquement sur 15 ans** pour répondre aux besoins en logements sur la période.

Néanmoins, il est évident que même en concentrant les efforts sur la vacance dure/en durcification, la totalité de ces 5684 logements ne sera pas remobilisée tant la barre est haute et les moyens limités (surtout financiers et opérationnels). De plus, il est important de considérer que les logements vacants ciblés ici pourraient très bien avoir disparu dans le meilleur des cas à l'horizon du PLUi-D et que de nouveaux logements vacants auront fait leur apparition en 2037.

Ainsi, de manière plus réaliste et crédible, afin de répondre aux besoins en logements, **ce sont près de 4200 logements vacants à l'échelle de PMM qui pourraient être remobilisés** (environ 75% du parc de logements vacants de plus de 2 ans).

Le cœur du réinvestissement urbain porterait plus précisément sur la ville-centre et son quartier de gare et les quartiers de son hyper-centre. Il porterait également (dans de moindres proportions néanmoins) sur les centres-historiques des bourgs.

La remise sur le marché des logements vacants pose un enjeu plus global de reconquête des centres et de redynamisation. Elle suppose le développement des aménités urbaines pour en accroître l'attractivité. Or, comme cela a été présenté dans le chapitre 1, les centres sont des secteurs très denses à l'échelle des tissus urbains de PMM. Aussi, la remobilisation des logements vacants se suffirait à elle-même et le potentiel foncier observé en gisement par ailleurs, mériterait d'être utilisé à d'autres fins (nature en ville, équipements publics, stationnements...).

L'atlas en annexe 2 démontre également que les efforts de réinvestissement urbain concerneraient principalement les centres anciens des communes de PMM ainsi que quelques copropriétés touristiques des stations balnéaires.

#### En résumé

4200 logements vacants de plus de 2 ans à réinvestir à l'horizon du PLUi-D de manière à satisfaire une partie des besoins en logements du territoire.

## 4 ESTIMATION DU POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS ISSUS DES « MUTATIONS »

3 gisements de « mutations » sont étudiés ici, lesquels peuvent s'exercer au profit de la création de nouveaux logements (résidences principales notamment) :

- Les mutations de résidences secondaires (RS) en résidences principales (RP) (« villégiaturisation » d'une partie du parc de RS) ;
- Les changements de destination de locaux aboutissant à la création de logements ;
- Les divisions de logements aboutissant à la création de logements.

## 4.1 POTENTIEL LIÉ À LA MUTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN RÉSIDENCES PRINCIPALES

Les résidences secondaires sont majoritairement présentes sur les 4 communes du bord de mer (Le Barcarès, Torreilles, Sainte-Marie et Canet-en-Roussillon) : à elles seules, elles représentent 73,4% du parc de résidences secondaires de 2023 (sources : Majic 2023 - AURCA 2024). C'est aussi sur ces communes que le processus de transformation des résidences secondaires en résidences principales est naturellement le plus important. L'analyse de ce mécanisme n'est donc opérée que sur ces communes dans l'optique d'identifier un potentiel de densification résidentielle répondant aux besoins en logements à l'horizon du PLUi-D.

Afin d'estimer le potentiel lié à la mutation des résidences secondaires en résidences principales, **le seul moyen est de quantifier la dynamique passée.**

**Sur cette base, ce sont près de 2752 logements qui pourraient passer de RS à RP en 15 ans, soit environ 184 logements par an.**

Comme mis en évidence sur la carte ci-après, la majorité de ce potentiel se situe sur les stations littorales et les fronts de mer. En l'état actuel de la réglementation, ce phénomène est quasi-impossible à maîtriser / encadrer, ce qui constitue de fait une limite à la prise en compte du chiffre potentiel évoqué.

### En résumé

Environ 2750 résidences secondaires pourraient se transformer en résidences principales en 15 ans et servir à couvrir une partie du besoin en logements du territoire.

Potentiel de résidences secondaires transformables en résidences principales



## 4.2 POTENTIEL LIE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION ET DIVISIONS DE LOGEMENTS ABOUTISSANT A DES CREATIONS DE LOGEMENTS

L'analyse de la base de données Sitadel<sup>10</sup> depuis 2012, permet d'approcher le résultat potentiel de création de logements par changements de destination et divisions de logements existants. Elle pourrait aussi théoriquement permettre d'estimer la part de logements supplémentaires créés à partir de logements démolis, mais la faible fiabilité de cette donnée invite à ne pas s'en servir. Toujours est-il qu'à l'arrivée, c'est moins de 10% des logements créés qui le sont via un mode autre que celui de la construction nouvelle sur parcelle nue. L'intérêt se porte ici sur les mutations de locaux et les divisions de logements aboutissant à de la création de logements : elles sont à l'origine d'environ 6% de la création de logements sur la période analysée.

Si les mêmes tendances s'observaient sur les 15 ans du PLUi-D, alors le projet pourrait compter sur la réalisation de près de 1600 logements par mutations de locaux ou divisions de logements.

Néanmoins, comme pour les autres potentiels de densification, il ne s'agit que d'une hypothèse, d'autant que ce potentiel a tendance à diminuer au fil du temps. Le transfert d'activités en périphérie s'est déjà très largement opéré et le développement des zones d'activités sera fortement contraint du fait des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### En résumé

1600 nouveaux logements sont potentiellement réalisables par mutations de locaux ou divisions de logements existants.

---

<sup>10</sup> Sitadel est une base de données alimentée par les formulaires de demandes d'urbanisme traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du dossier sont exploités à des fins statistiques.

## Part de chaque procédé dans la création de logements depuis 2012 (Source Sitadel 2024)

- Nouvelle construction (logements construits sur parcelle nue lors de la construction mais sur laquelle une démolition préalable a pu être réalisée)
- Mutation de locaux (changement de destination) : Logements créés
- Division de logements existants : Logements créés
- Logements démolis afin de permettre une création de logements
- Logements créés sur un logement démolis

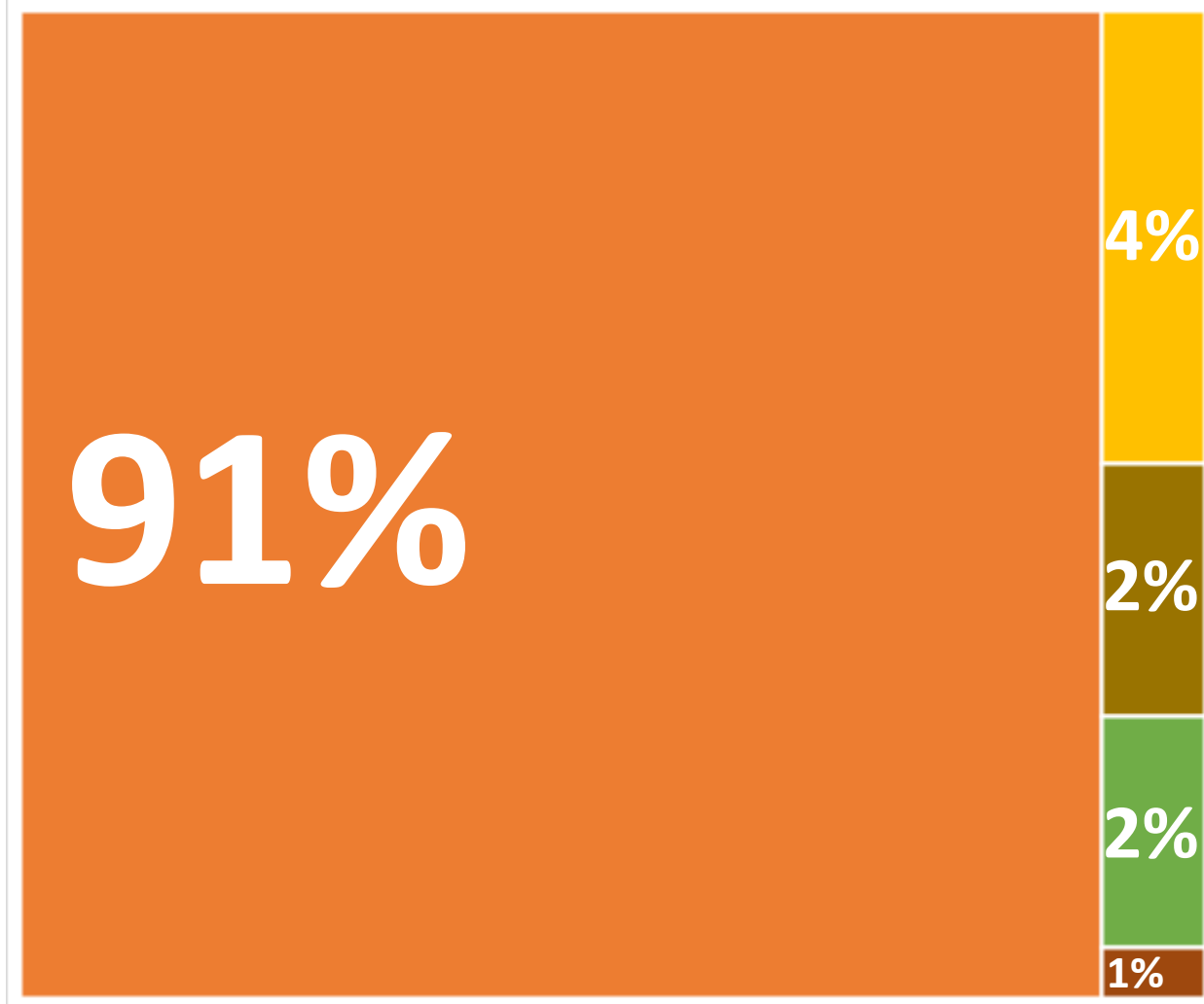


Figure 15 : Part (en %) de chaque procédé de création de logements depuis 2012 (source : Sitadel 2024)

## 5 SYNTHÈSE ET CARTOGRAPHIES DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS HORS ZAE

La combinaison des gisements identifiés devrait permettre de répondre aux besoins en logements du territoire à hauteur de 11 800 unités. Ces logements seront donc à déduire du besoin de près de 1850 logements / an identifié par le diagnostic socioéconomique, soit des 27 750 attendus à 15 ans. Si la réussite de cet objectif se confirme, le PLUi-D aura donc orienté 43% des besoins en logement en renouvellement urbain, c'est-à-dire par optimisation d'espaces déjà urbanisés. Cela participerait de fait à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à valoriser la ville des courtes distances (rapprochement des lieux d'habitation, de travail et de loisirs), à améliorer le taux d'utilisation des transports en commun, à diminuer les besoins d'extensions de réseaux (et donc de diminuer les coûts pour les collectivités) et à diminuer l'empreinte carbone du territoire (par la contribution à la limitation des besoins de déplacements). Si tout cela semble concorder et n'apporter que du positif, il n'en sera pas pour autant un objectif facile à tenir ni même à défendre tant la densification peut également être le sujet de crispations et de tensions particulièrement vives, notamment dans les espaces pavillonnaires. **La concertation sera la clé pour favoriser une densification acceptée voire même « heureuse » du territoire.** Par ailleurs, à l'heure d'un changement climatique inexorable impliquant l'adaptation de la ville, **la densification ne doit pas s'opérer au détriment d'une ville habitable, la diminution des îlots de chaleur urbains et la progression de la nature en ville doivent être également des objectifs à mettre systématiquement en balance lors de l'aménagement ou du réaménagement des espaces urbanisés.** A noter que toutes les actions en faveur de la renaturation participera de fait à améliorer l'attractivité des espaces denses et donc potentiellement à améliorer la densité résidentielle.

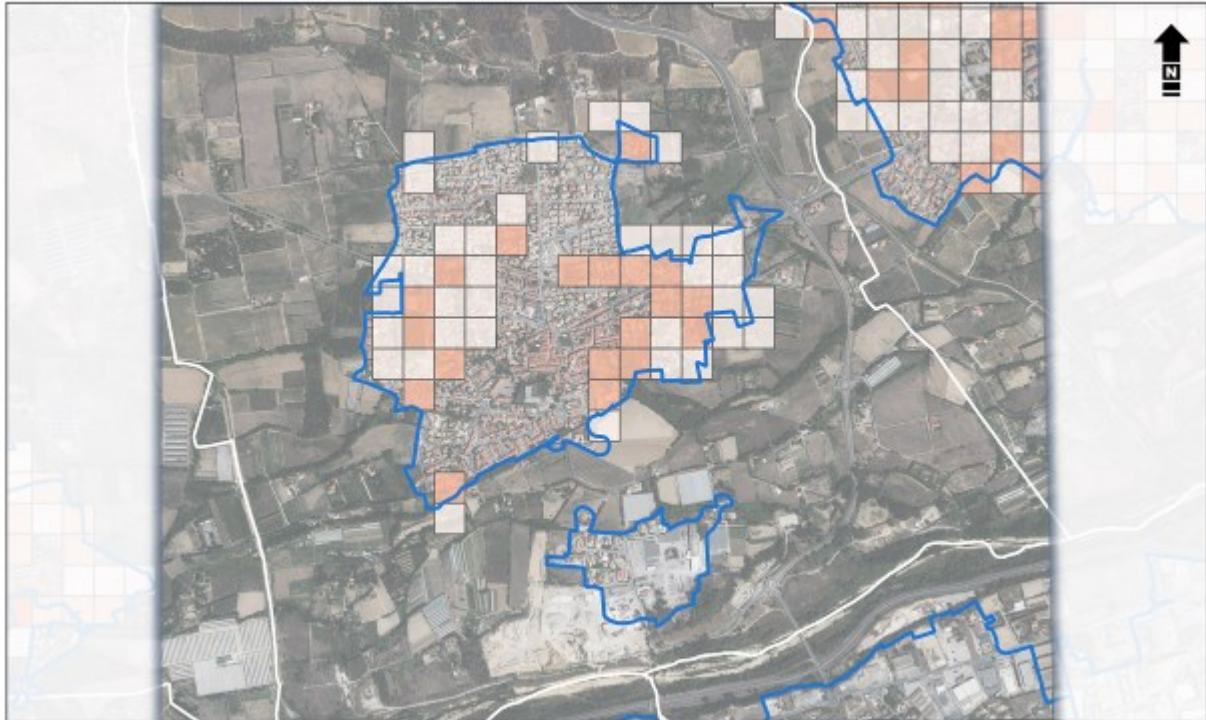


Figure 16 : Urbanisme - Renaturation des villes : une panoplie d'outils au service des collectivités – Illustration extraite de « Le Moniteur » © 16 mars 2023

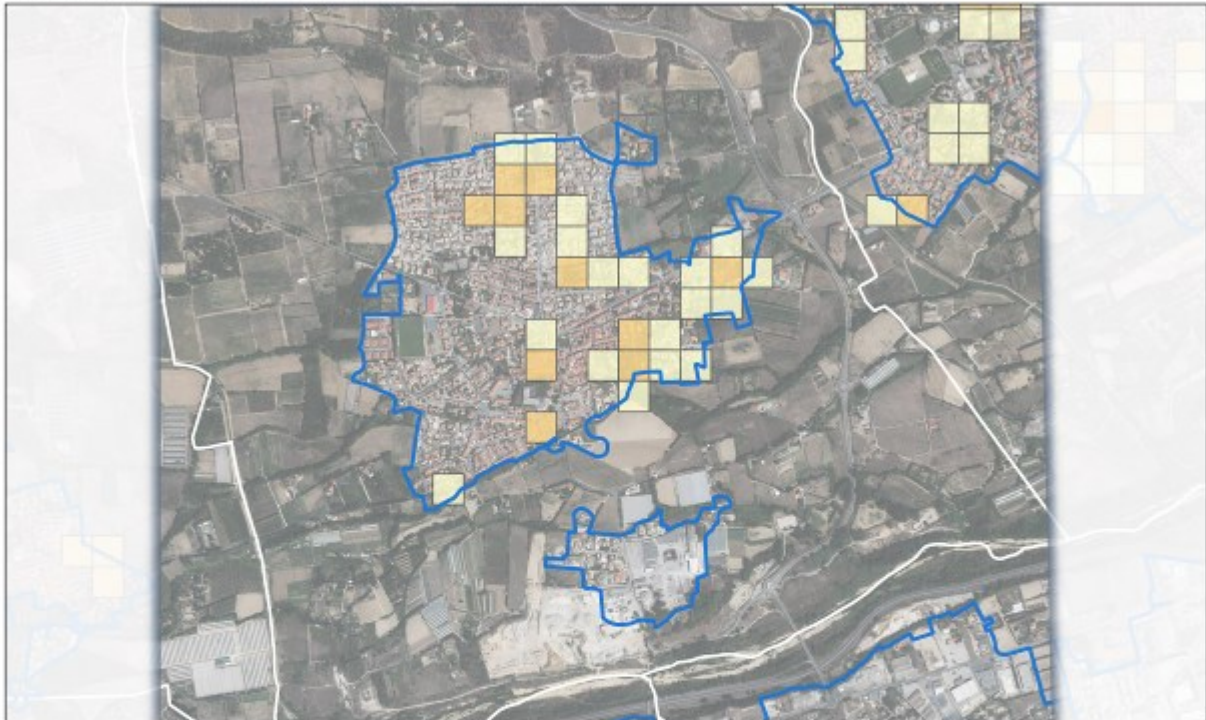
Les atlas suivants représentent par commune les potentiels théoriques bruts (en nombre de logements calculés en application de la densité environnante autour de chaque potentiel) en densification issus des dents creuses et du BIMBY hors ZAE. Le potentiel en logements vacants est également cartographié, le tout dans le but de guider les collectivités à localiser les marges de manœuvre dont il faudra qu'elles se saisissent pour relever le défi.



# Baho

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 400 800 m

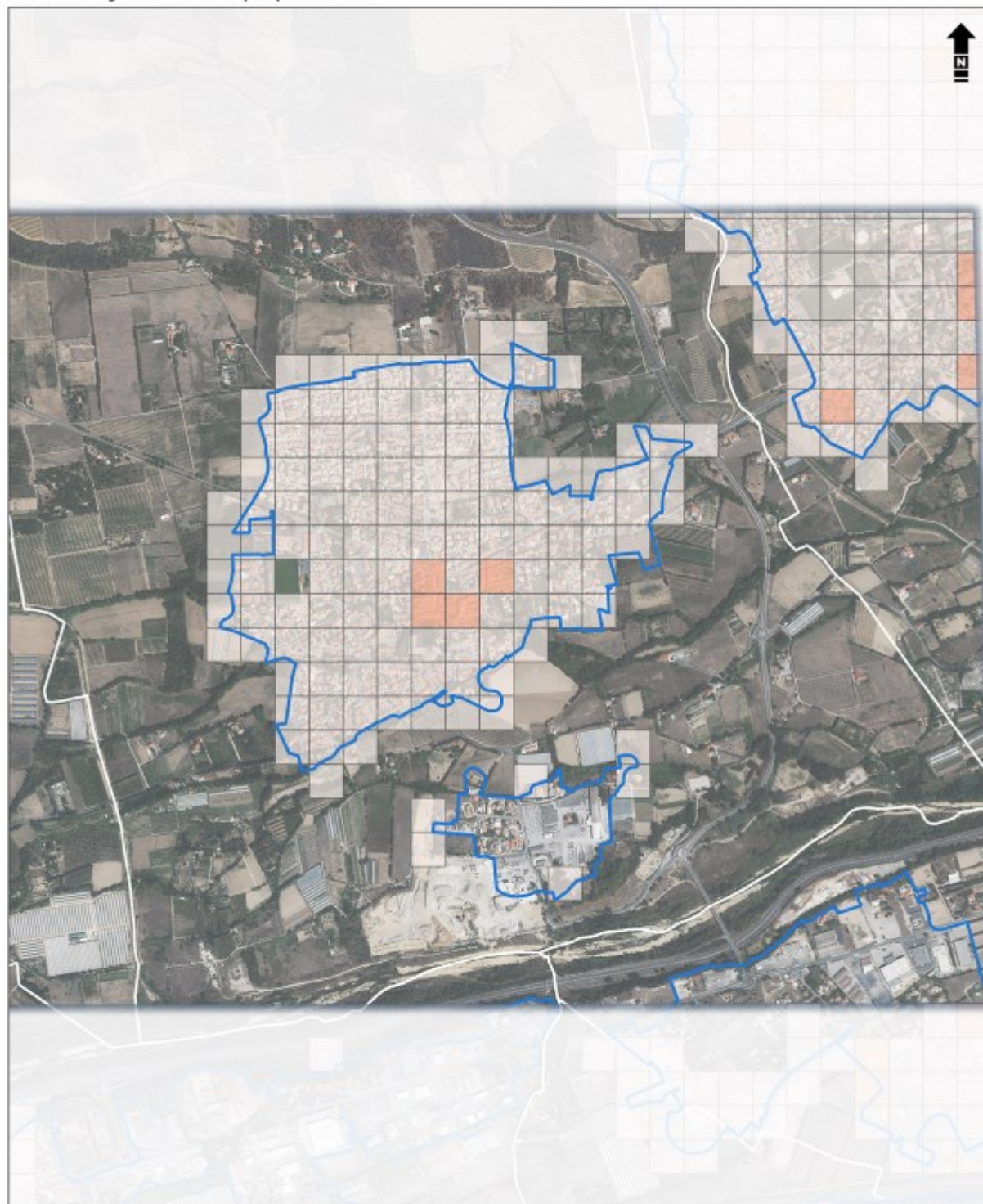


Sources : AURCA 2024



# Baho

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



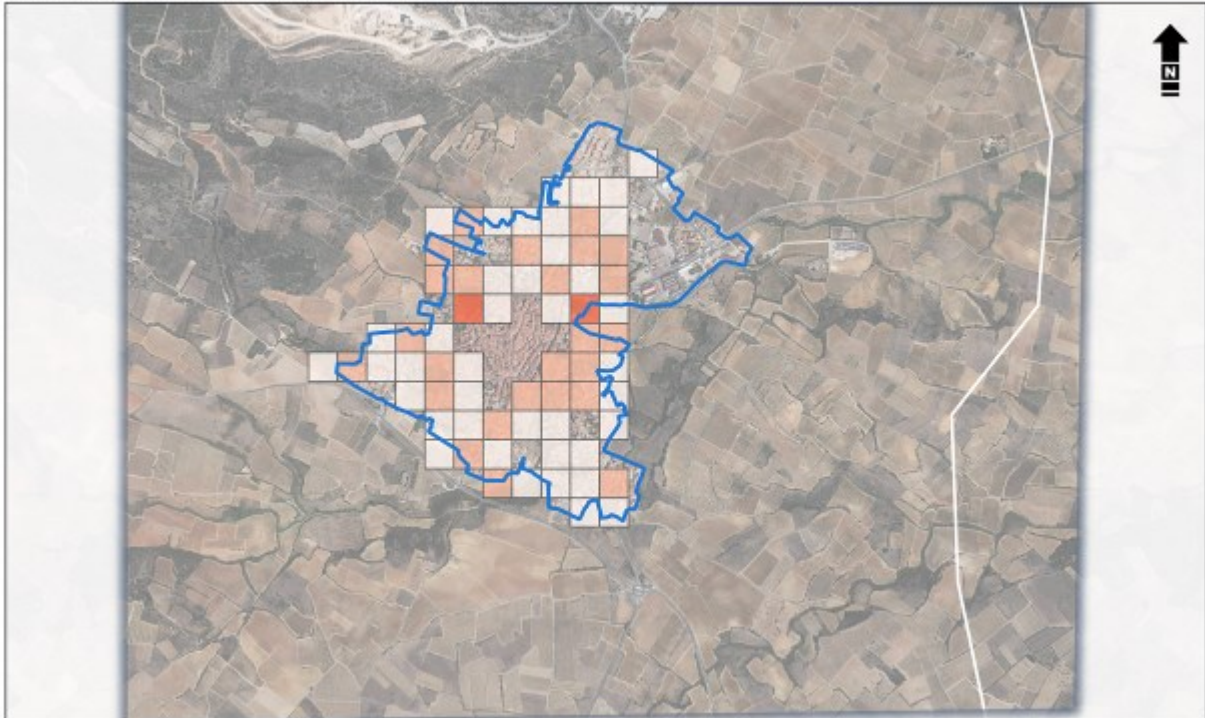
0 300 600 m

Sources : AURCA 2024

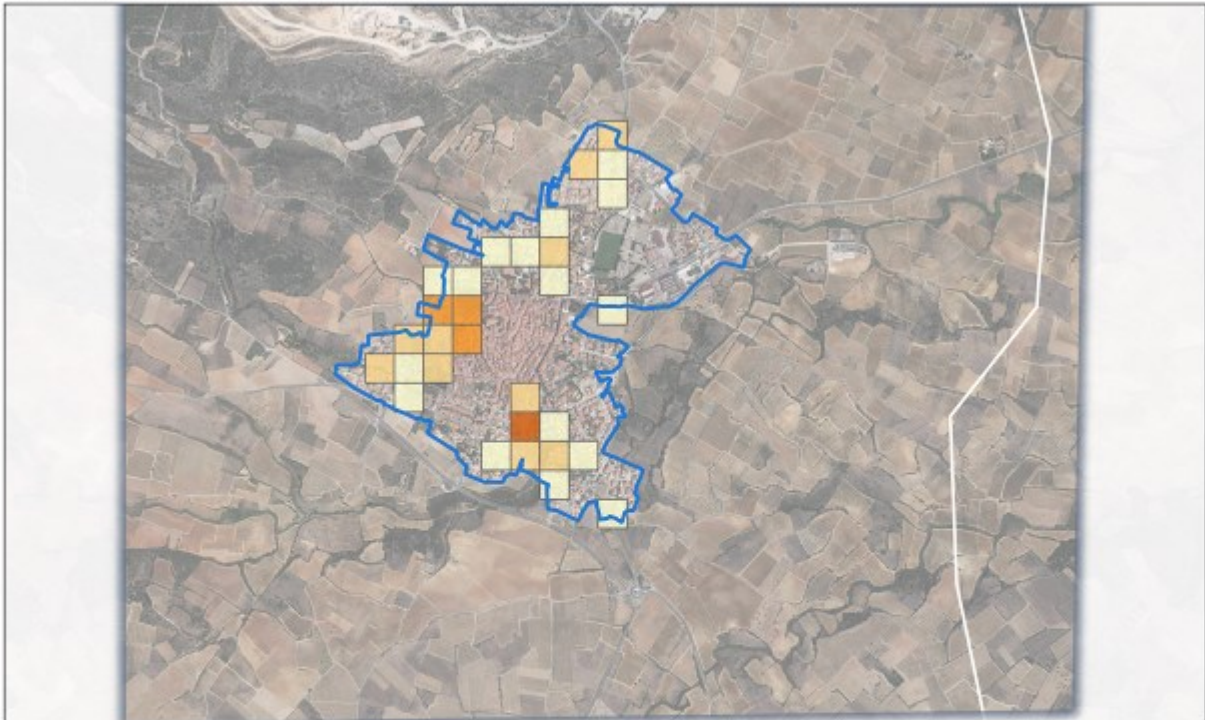




# Baixas

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

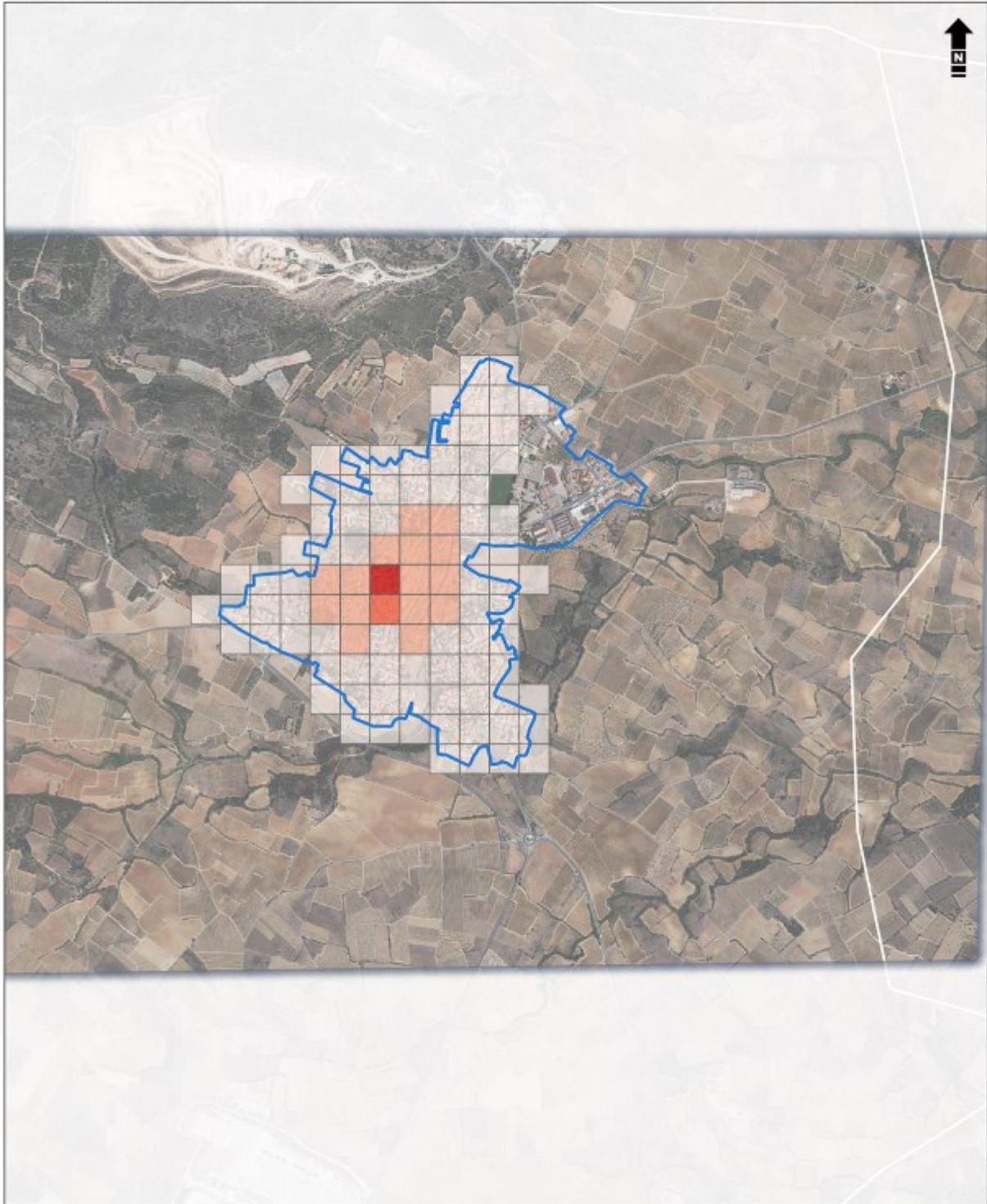


Sources : AURCA 2024



# Baixas

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



Sources : AURCA 2024





# Bompas

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

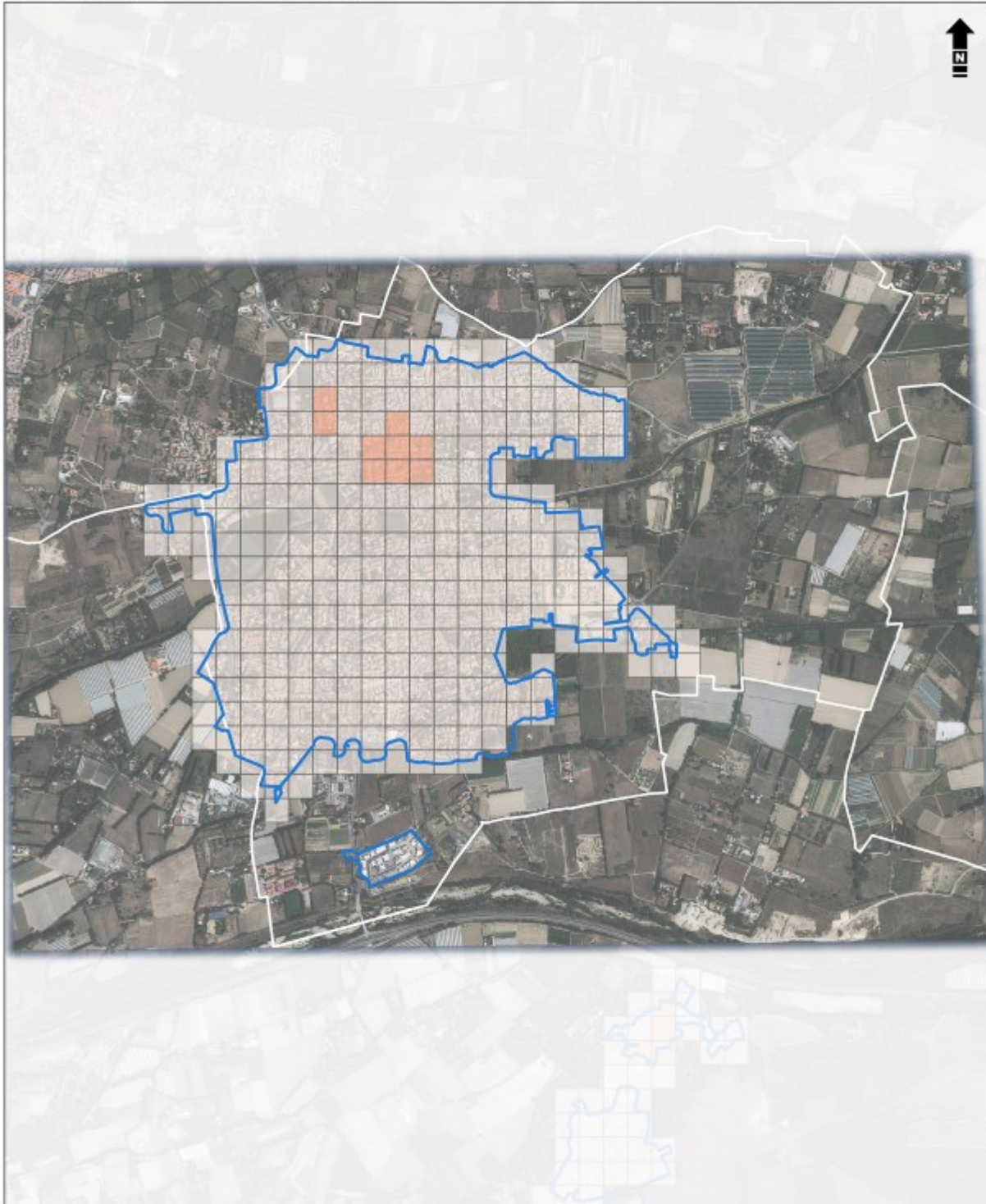


Sources : AURCA 2024



# Bompas

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

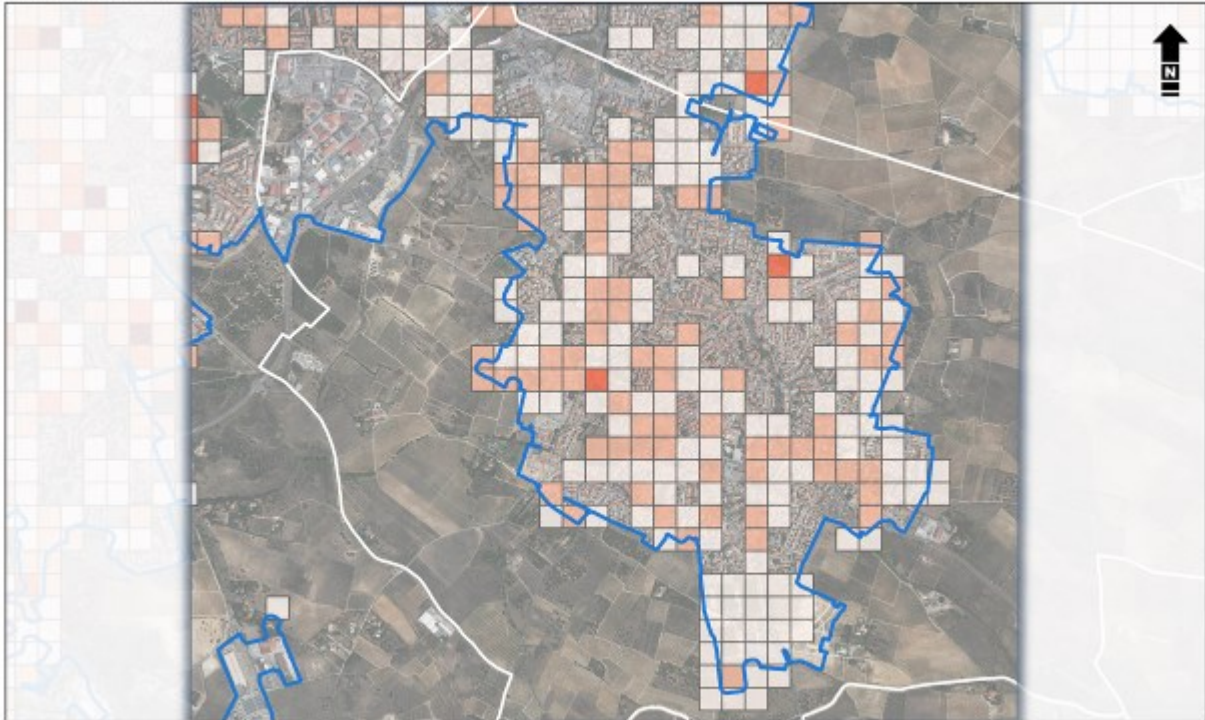


Sources : AURCA 2024

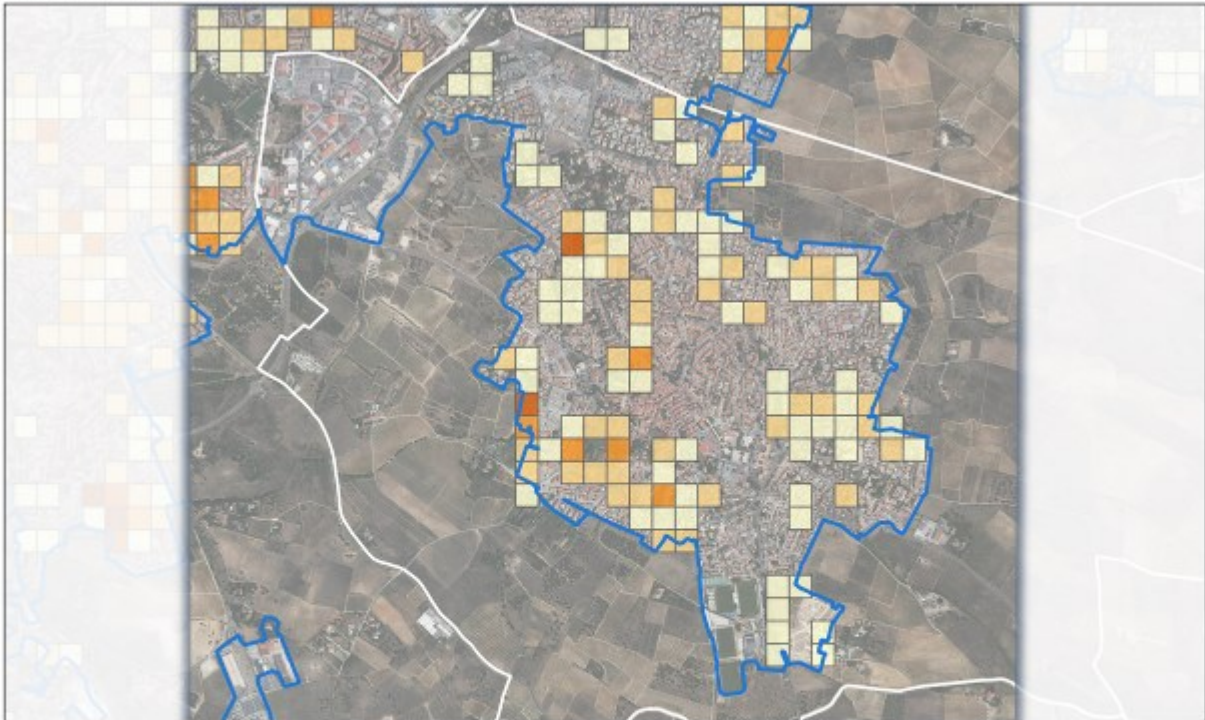




# Cabestany

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

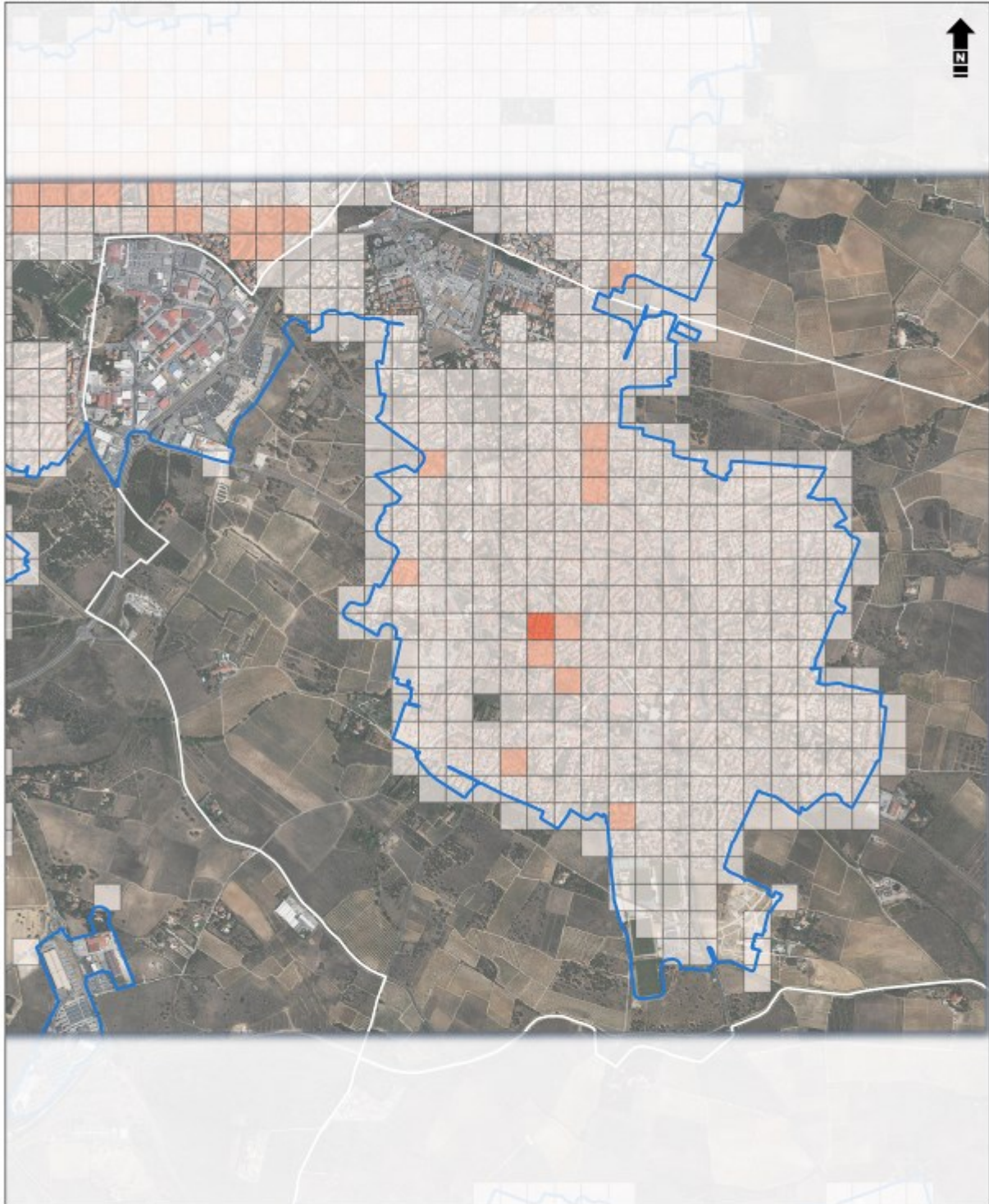


Sources : AURCA 2024



# Cabestany

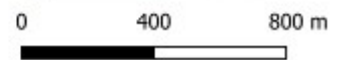
Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

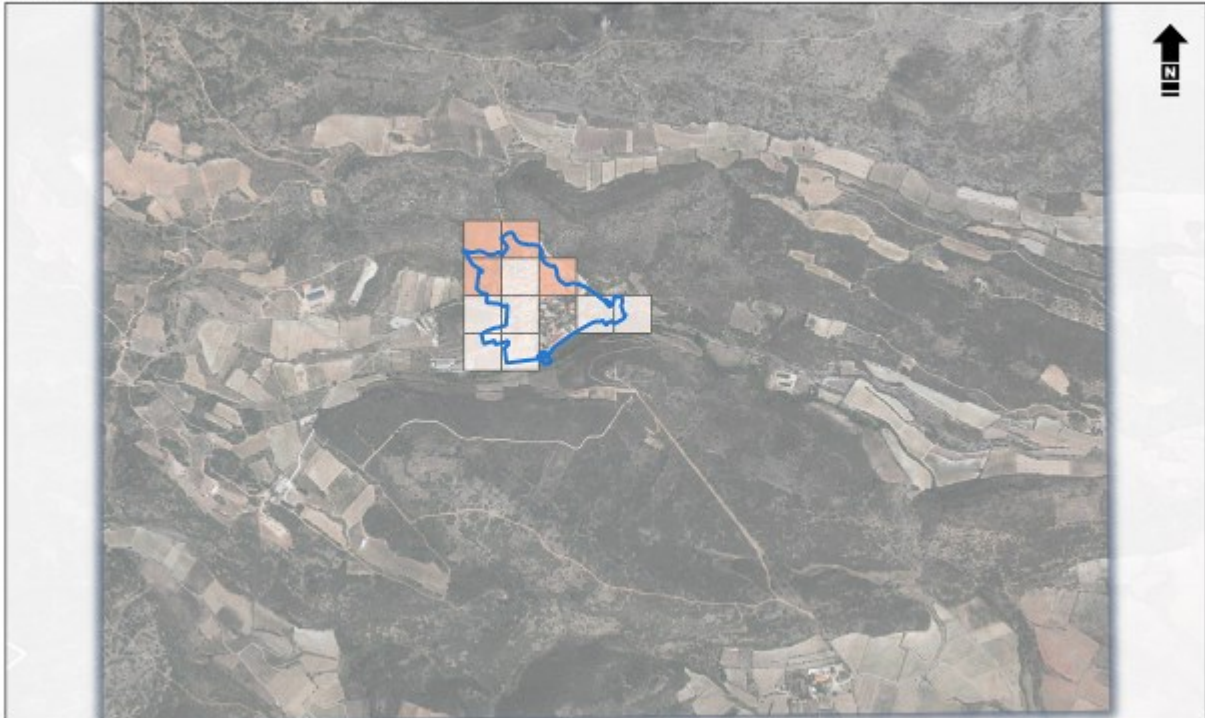


Sources : AURCA 2024





# Calce

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues





 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 300 600 m

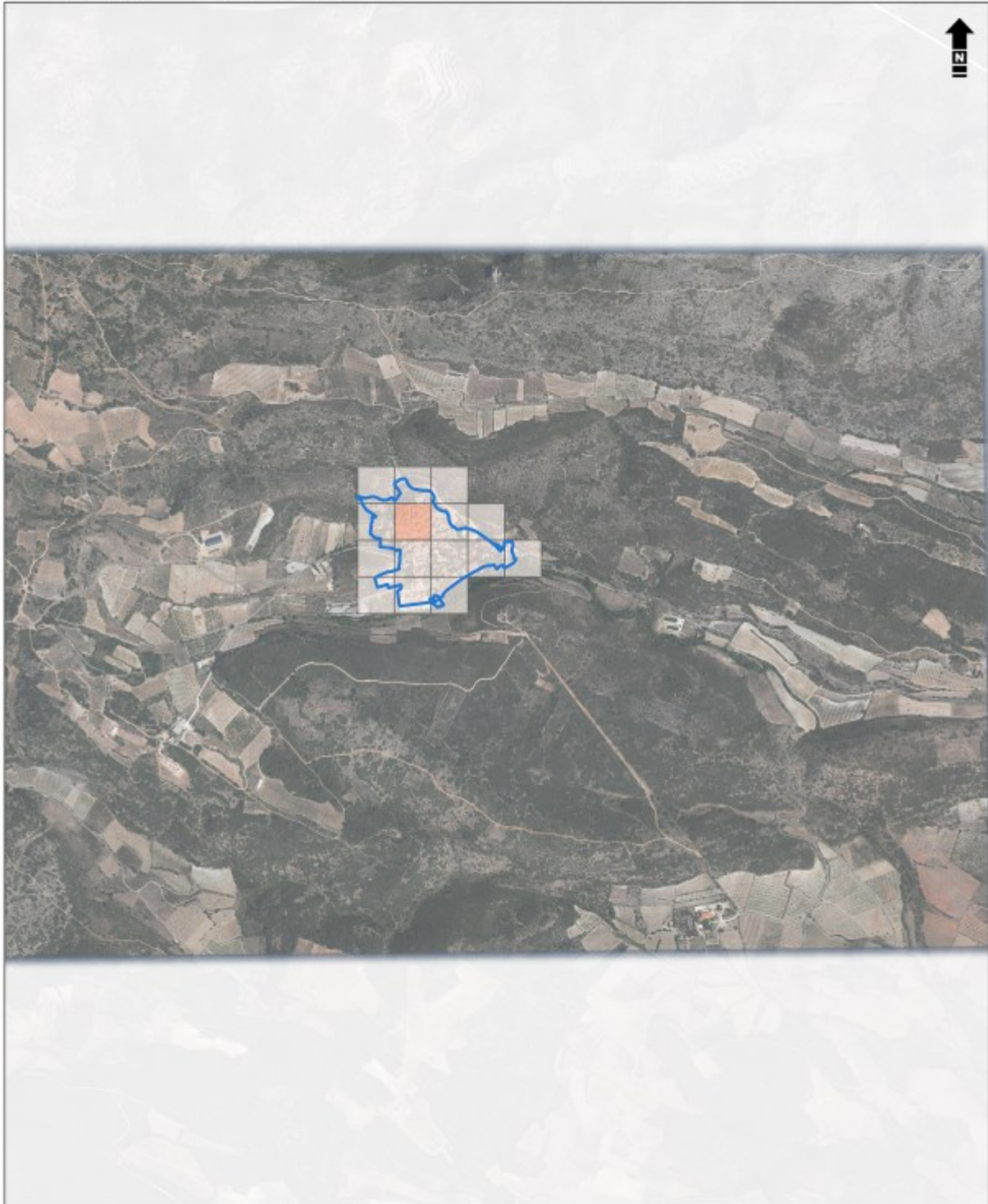


Sources : AURCA 2024



# Calce

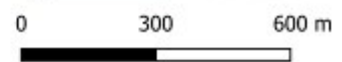
Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

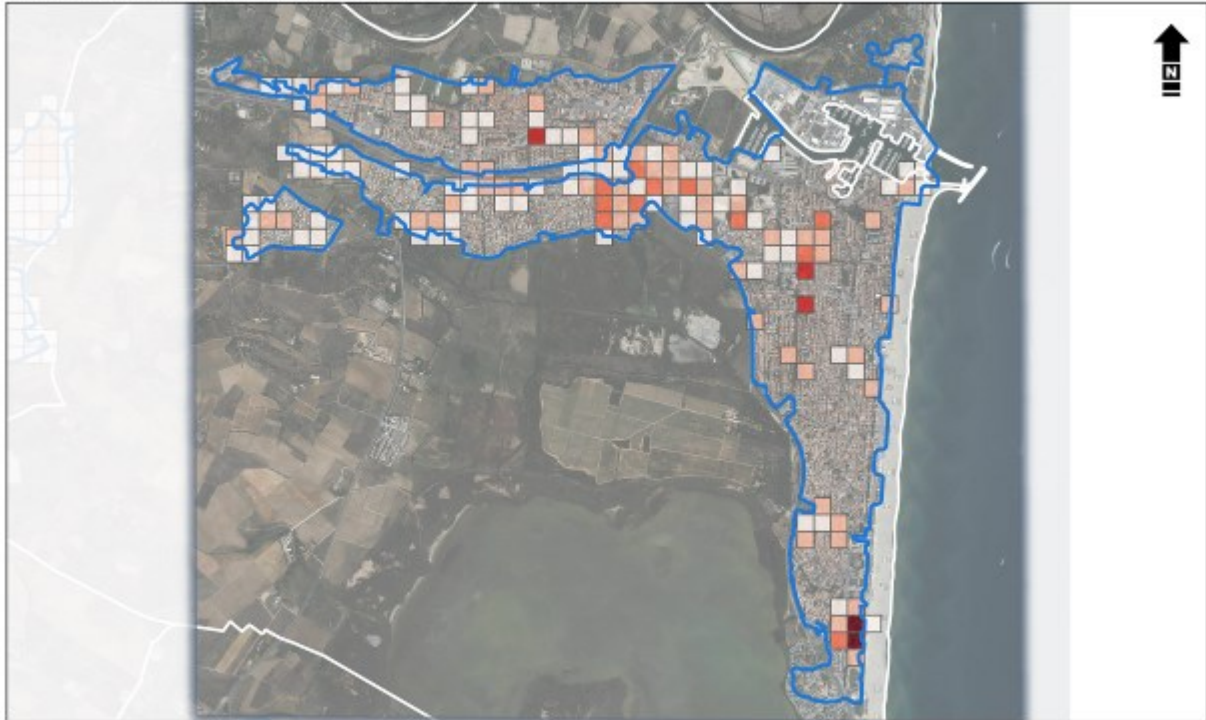


Sources : AURCA 2024





# Canet-en-Roussillon

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20




0 800 1 600 m



Sources : AURCA 2024








# Canet-en-Roussillon

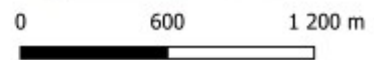
Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

-  0 - 1
-  1 - 5
-  5 - 10
-  10 - 20
-  20 - 219,6

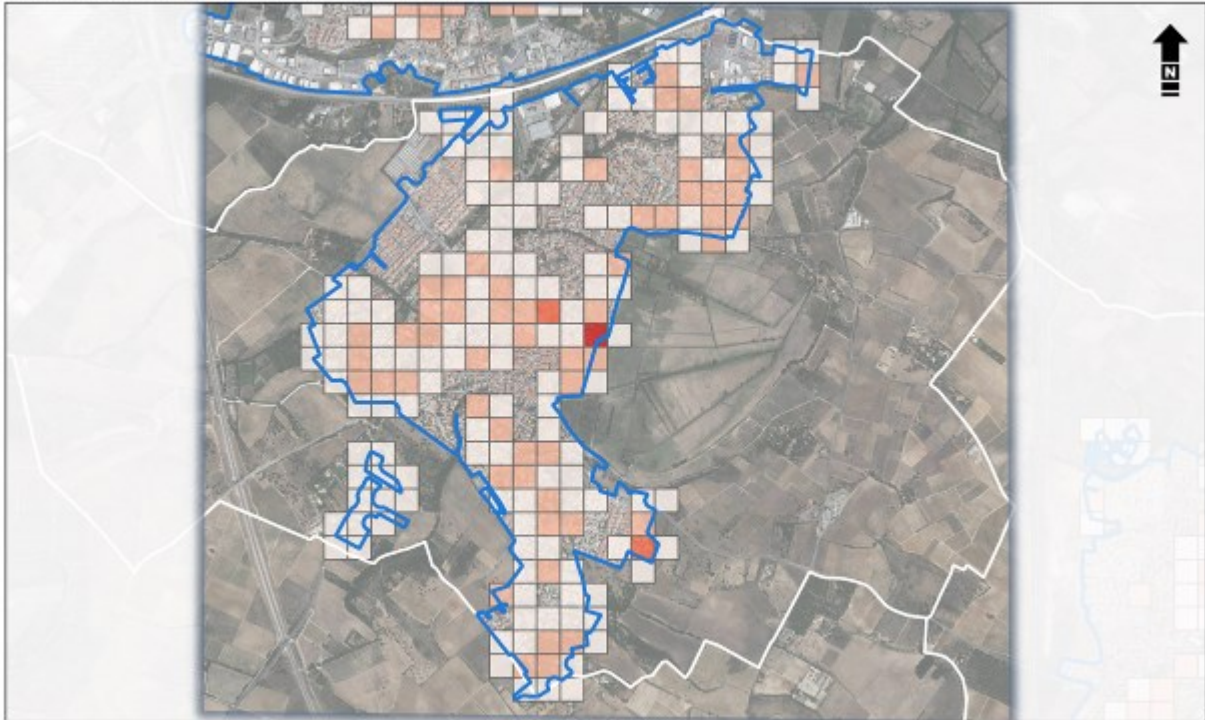


Sources : AURCA 2024

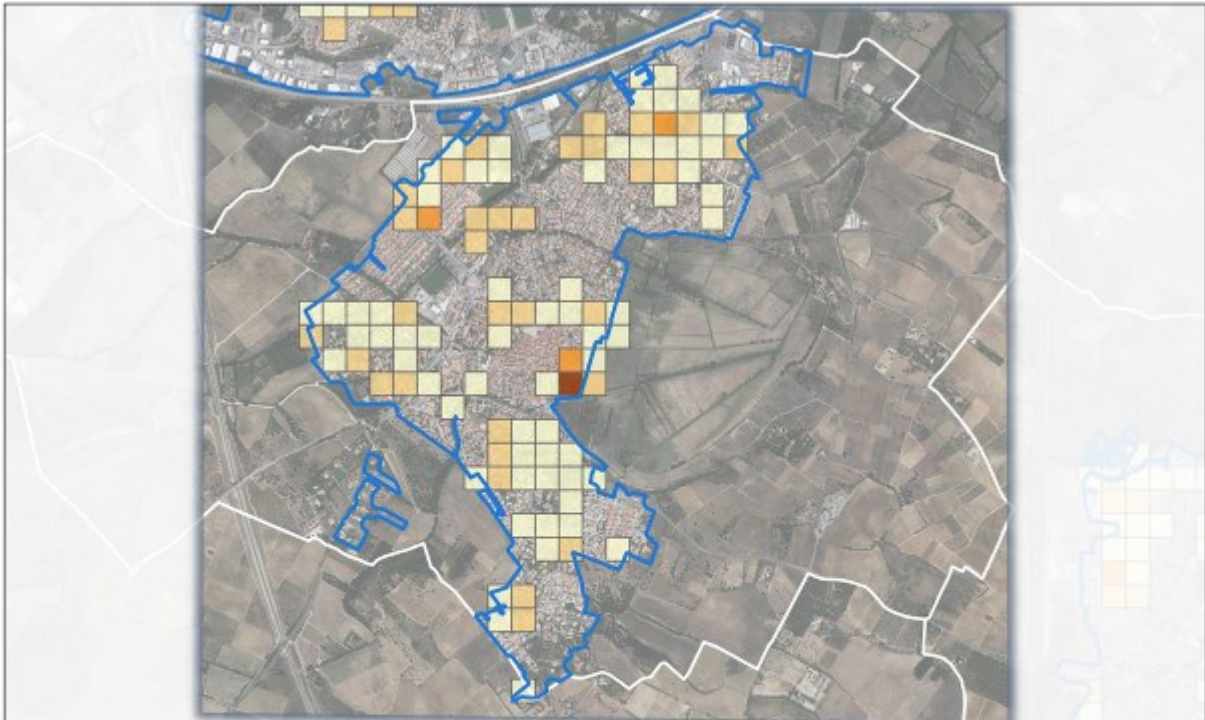




# Canohès

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

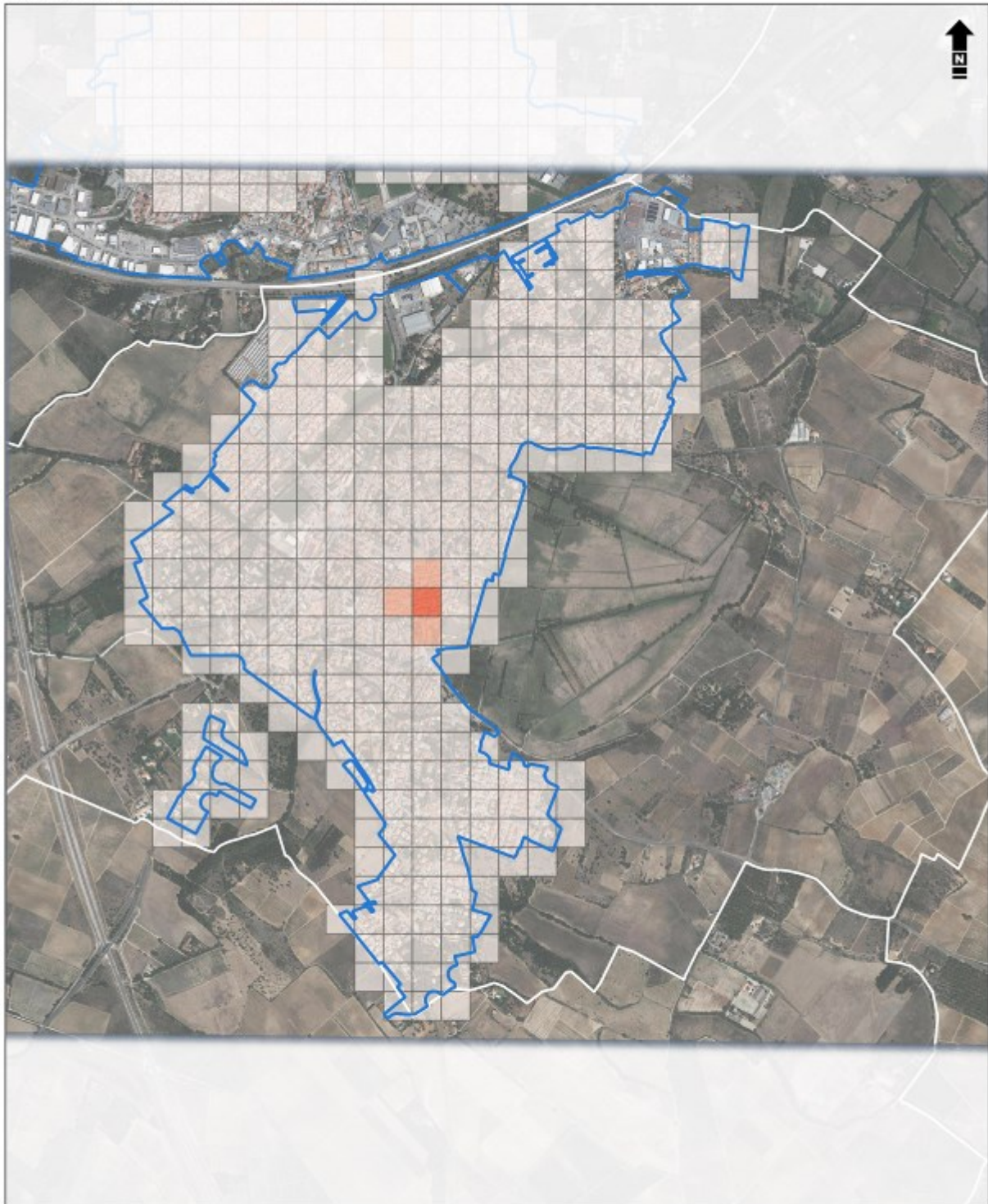


Sources : AURCA 2024



# Canohès

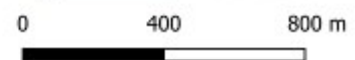
Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

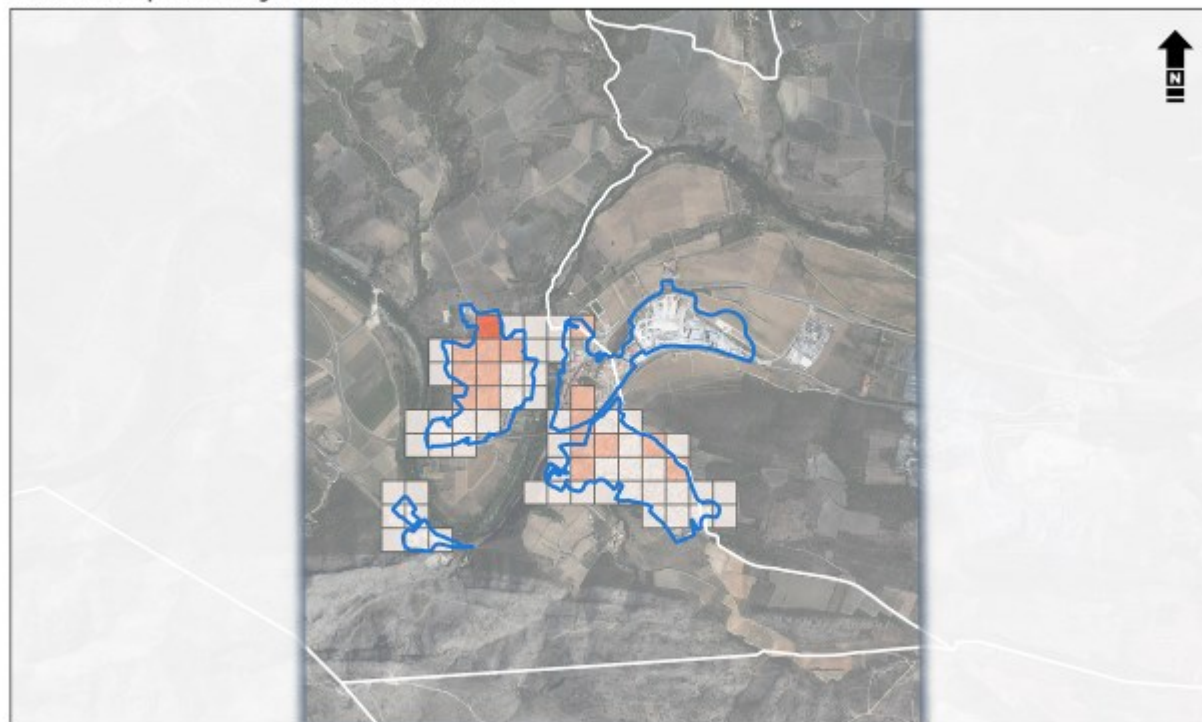


Sources : AURCA 2024

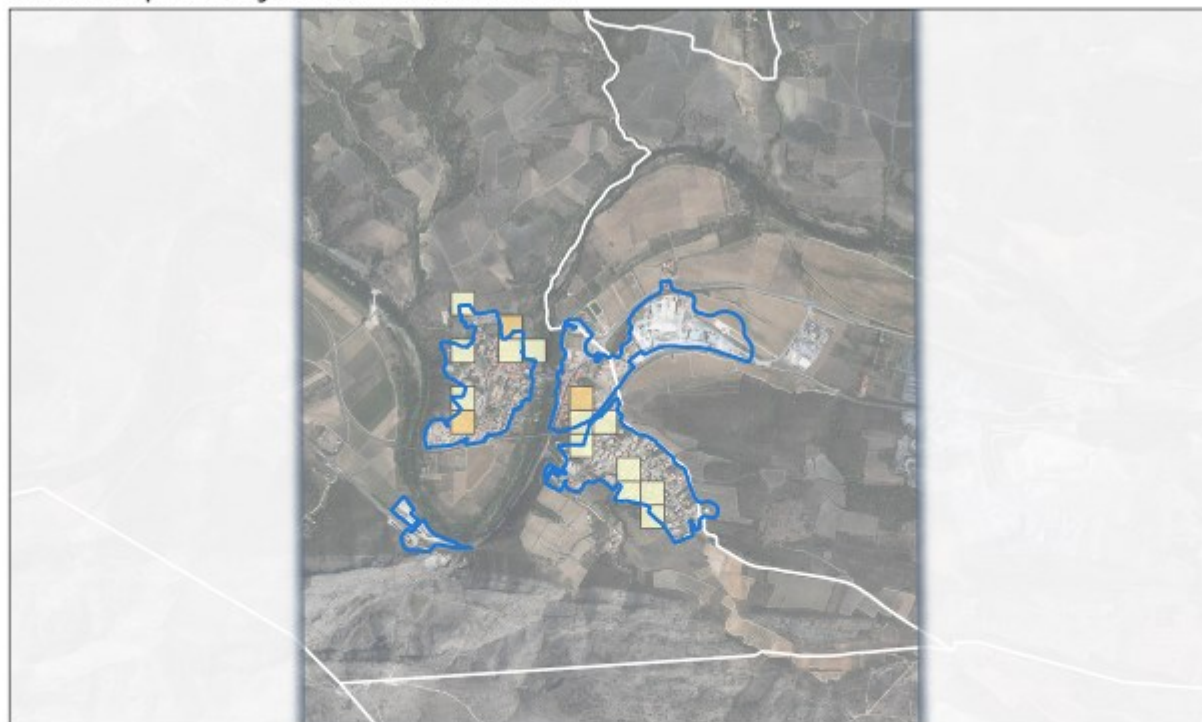




## Cases-de-Pène

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

Perpignan  
Métropole

AURCA  
AGGLOMERATION URBAINE RÔDEZ CAUSSE

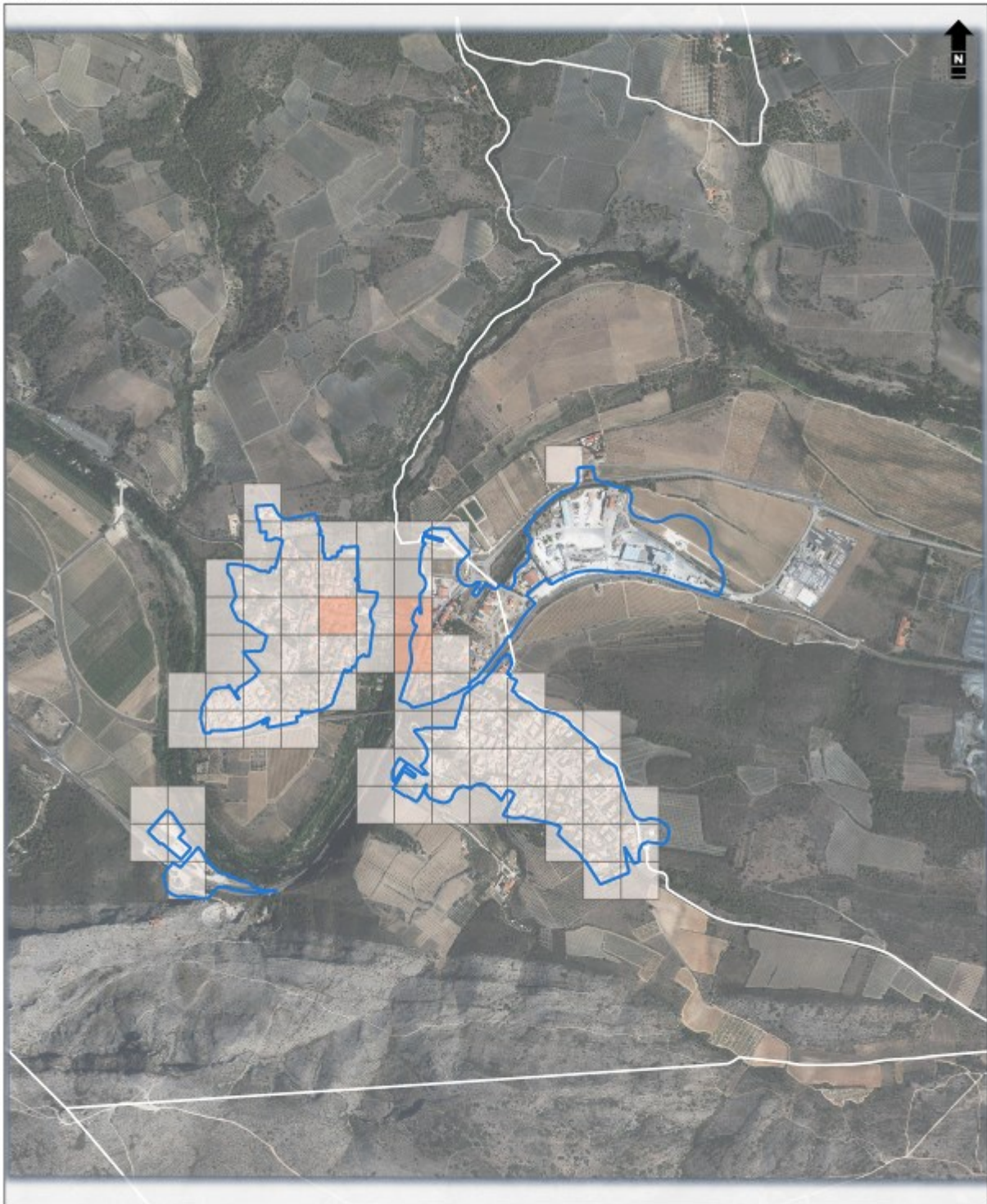
0 600 1 200 m





Sources : AURCA 2024






# Cases-de-Pène

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

-  0 - 1
-  1 - 5
-  5 - 10
-  10 - 20
-  20 - 219,6



0 300 600 m

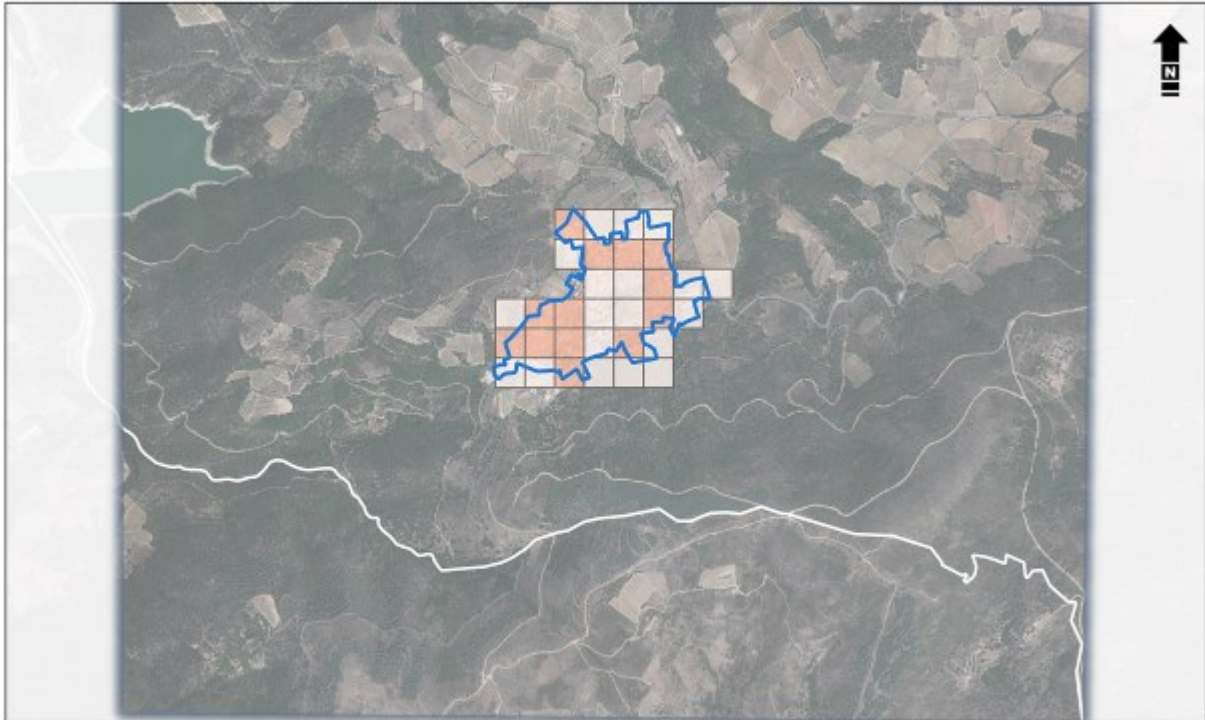


Sources : AURCA 2024

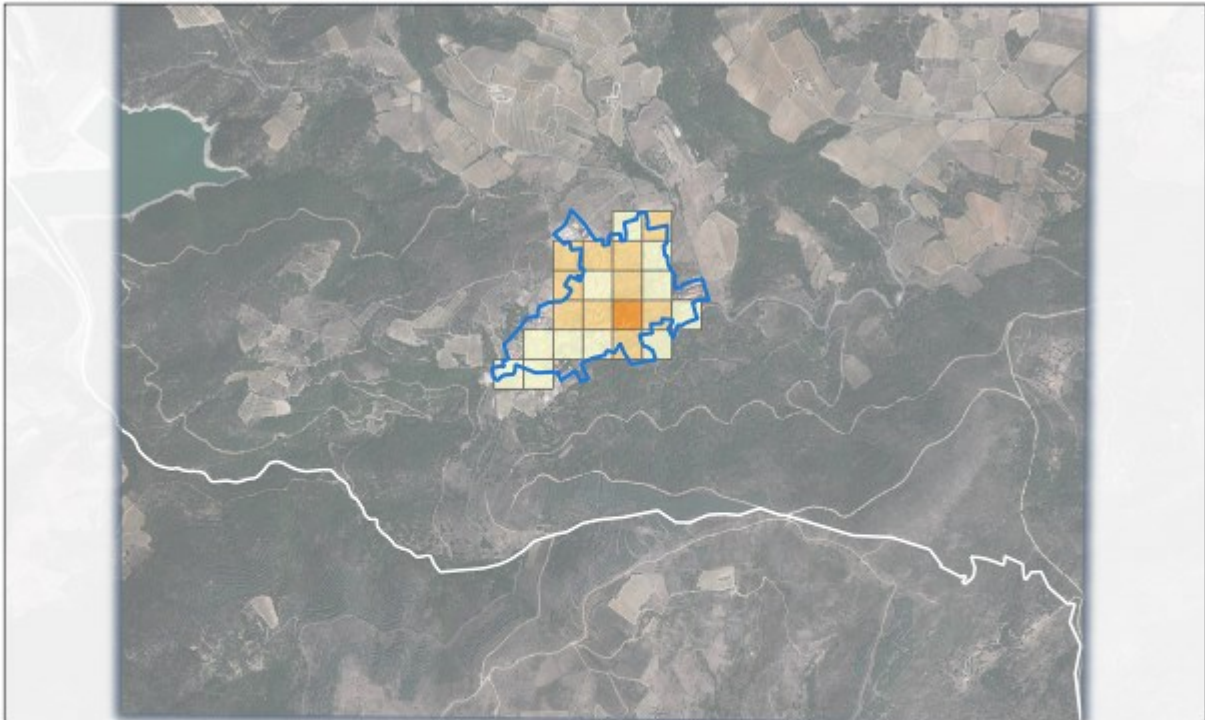




# Cassagnes

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues







 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



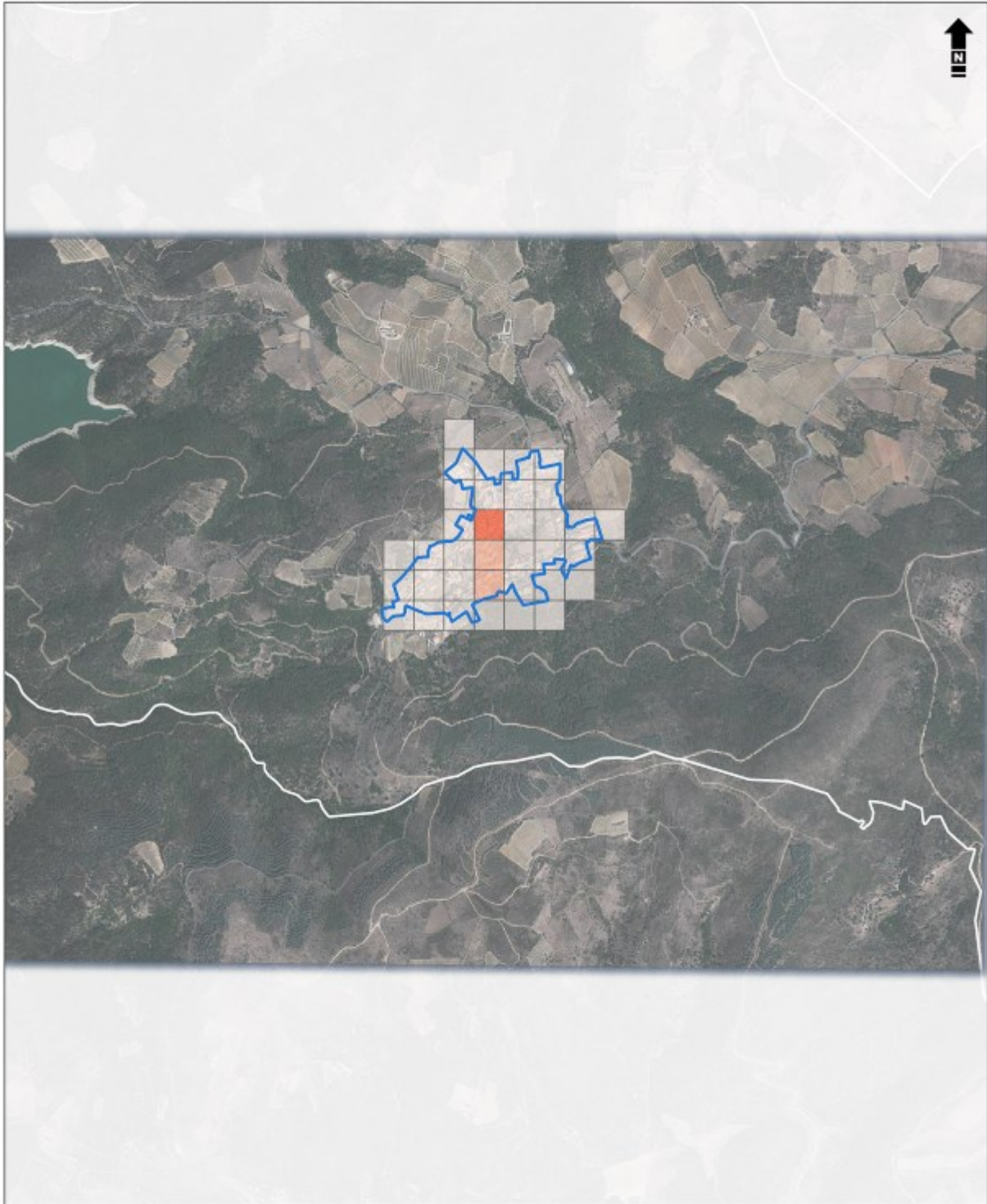
0 400 800 m

Sources : AURCA 2024



# Cassagnes

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



Sources : AURCA 2024





# Espira-de-l'Agly

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 1 000 2 000 m

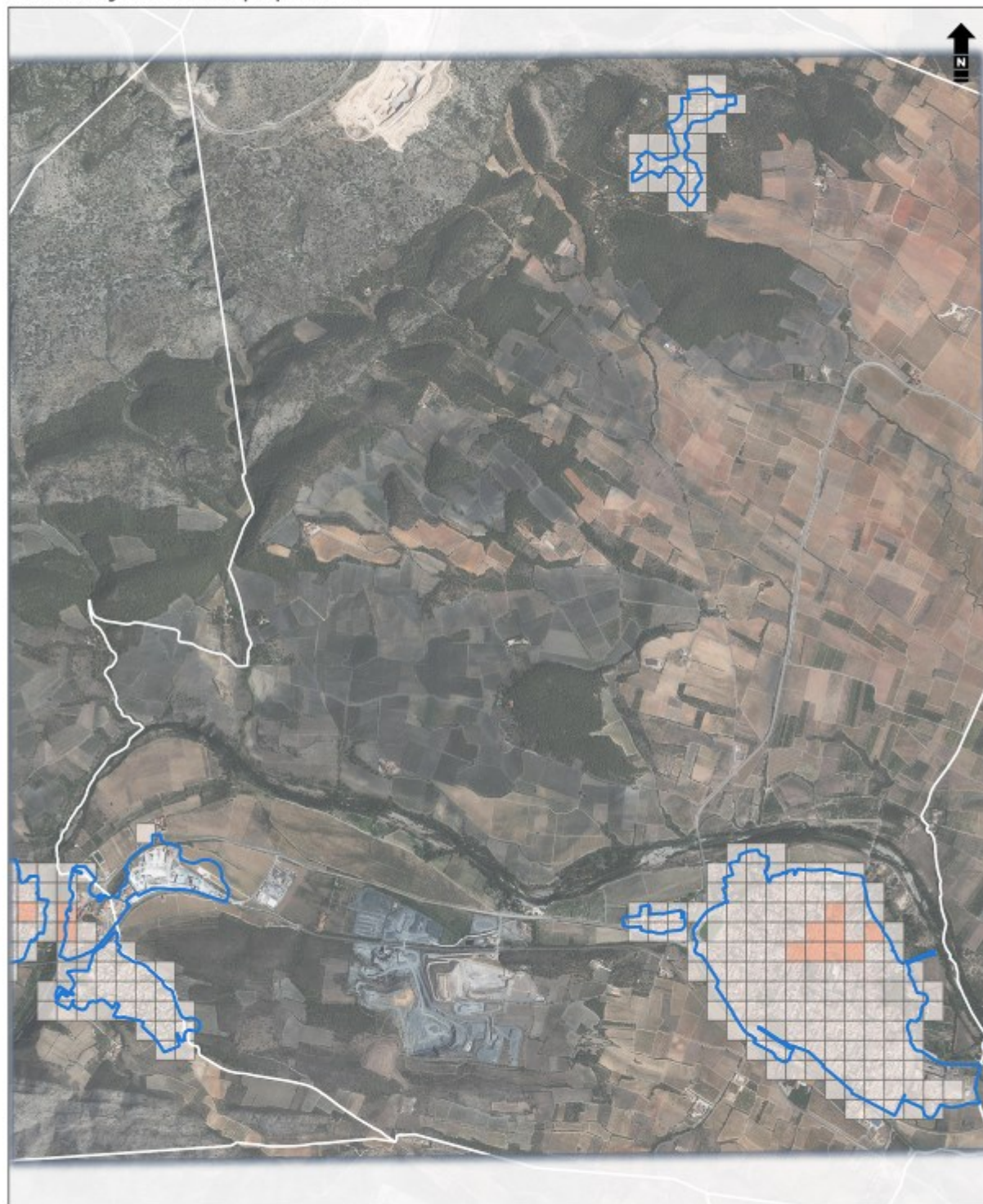


Sources : AURCA 2024



# Espira-de-l'Agly

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

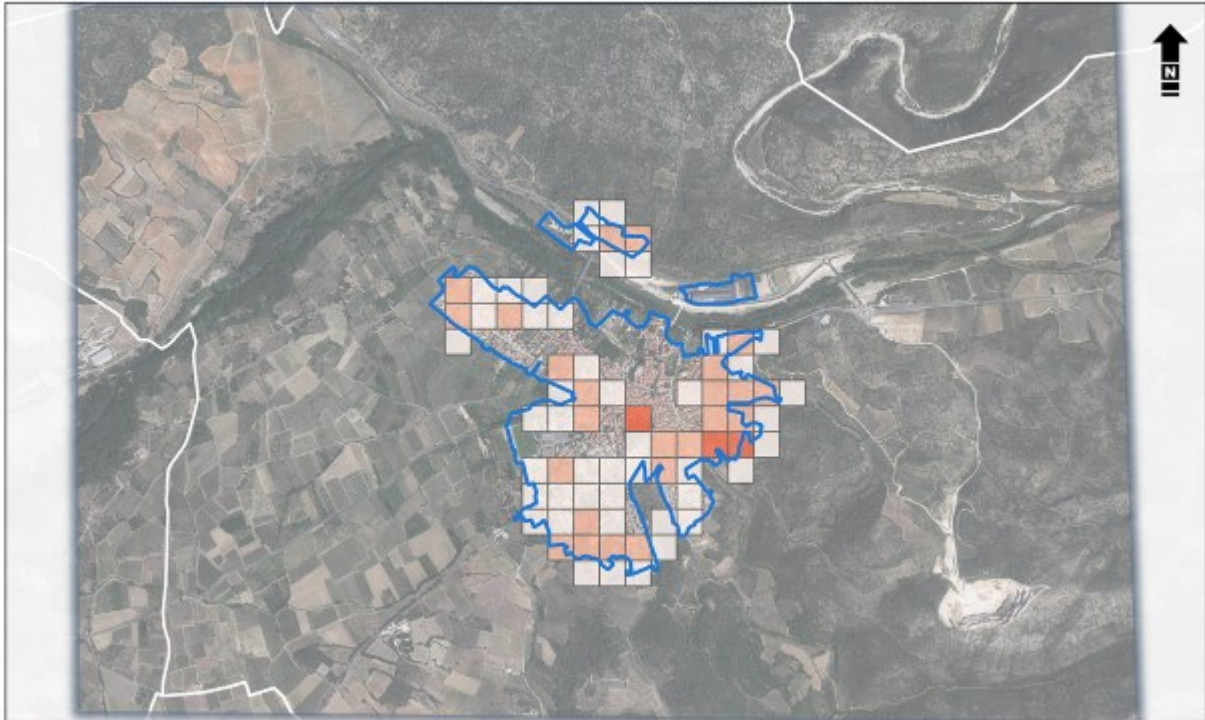


Sources : AURCA 2024

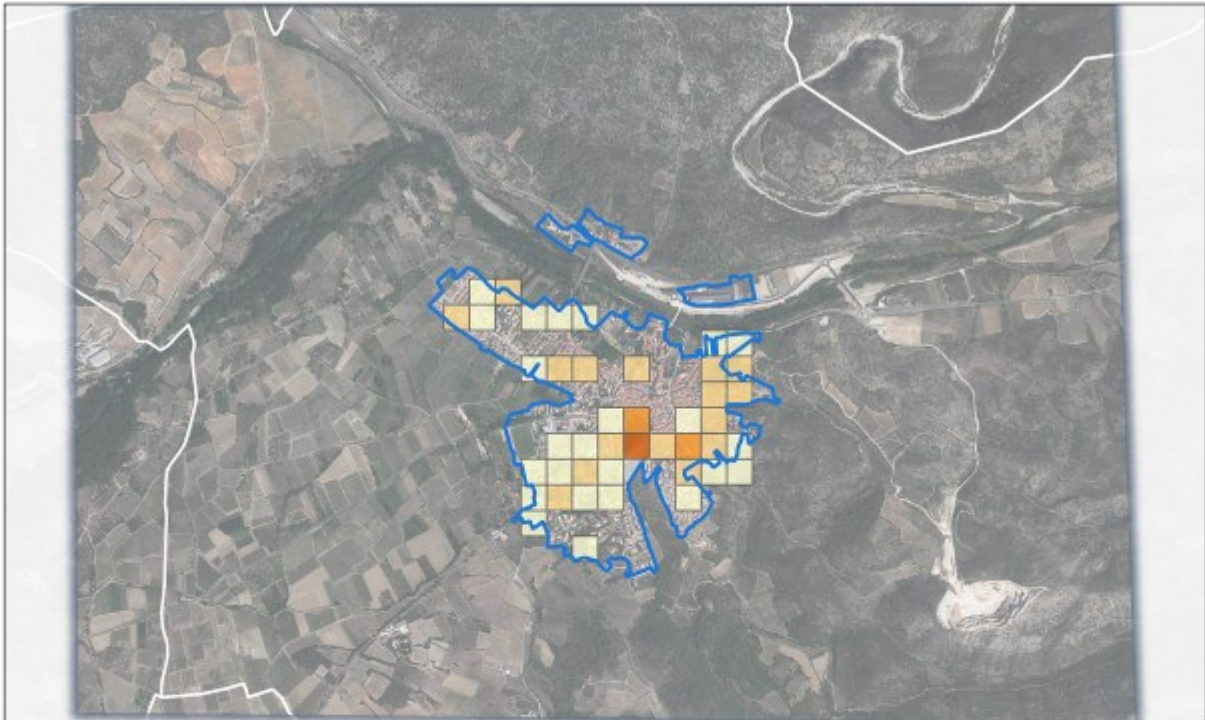


# Estagel

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY



Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues



Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

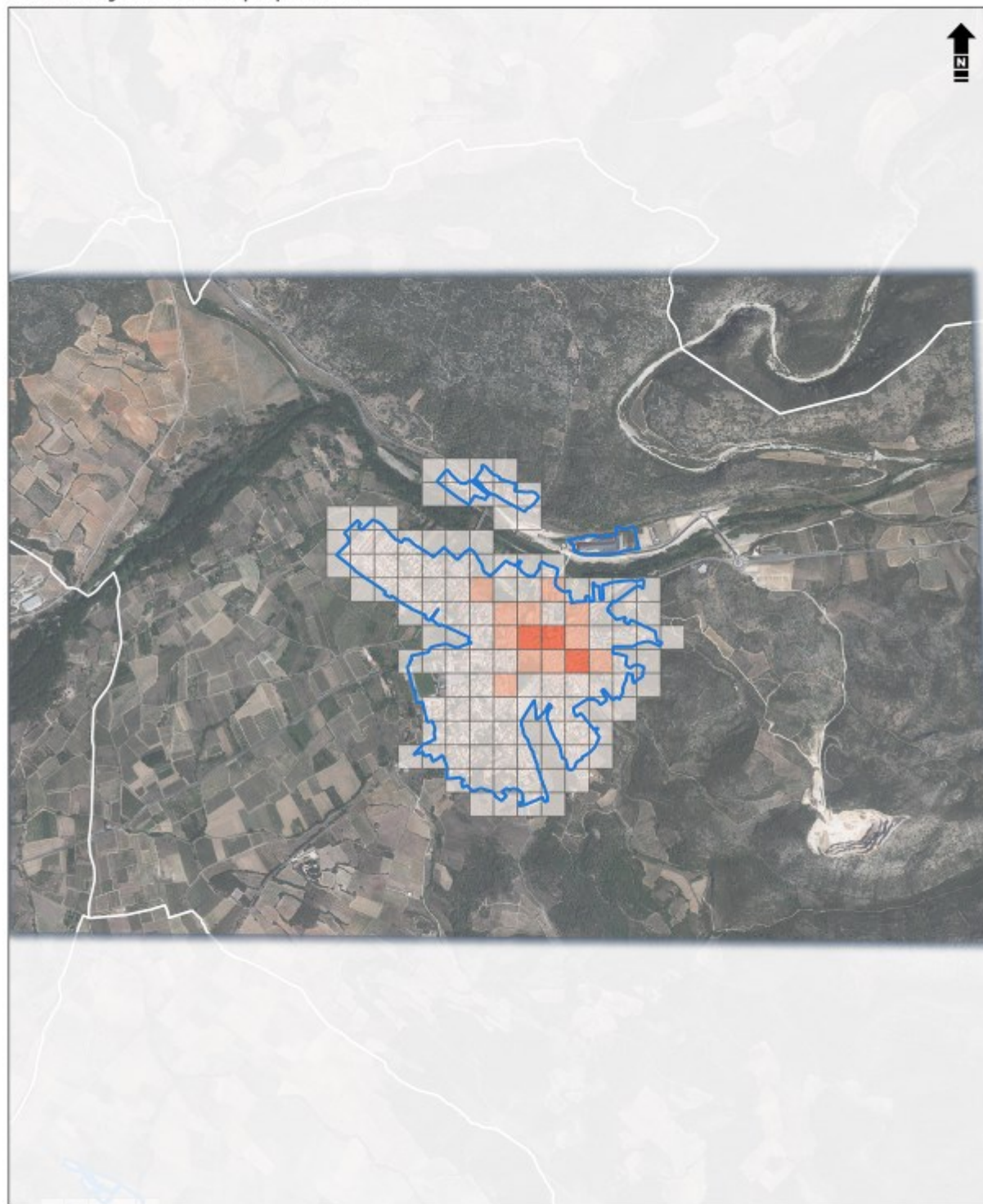


Sources : AURCA 2024



# Estagel

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

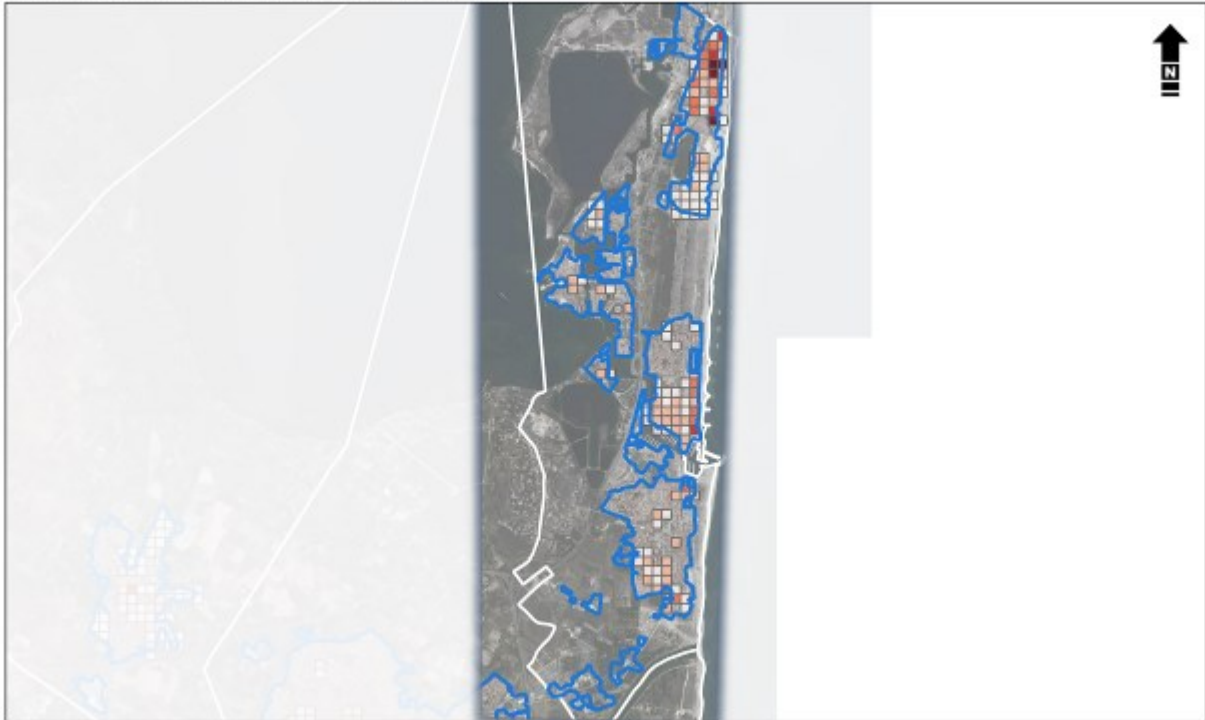


Sources : AURCA 2024





# Le Barcarès






Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses



-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Limite communale

- Potentiel de logements en BIMBY**
-  0 - 1
  -  1 - 5
  -  5 - 10
  -  10 - 20
  -  > 20

- Potentiel de logements en dents creuses**
-  0 - 1
  -  1 - 5
  -  5 - 10
  -  10 - 20
  -  > 20



0 1 000 2 000 m

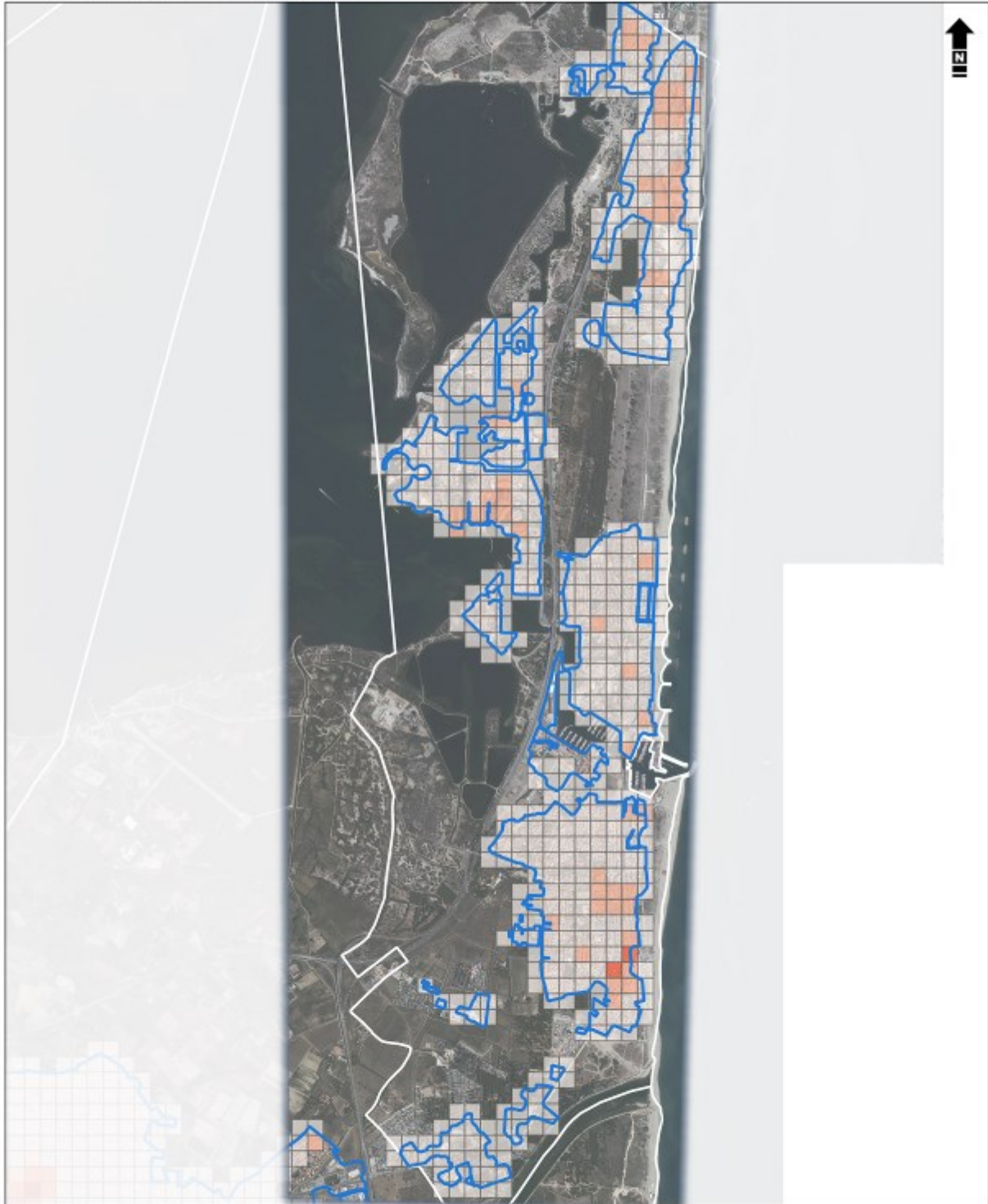


Sources : AURCA 2024



# Le Barcarès

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

- Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**
- 0 - 1
  - 1 - 5
  - 5 - 10
  - 10 - 20
  - 20 - 219,6



0 700 1 400 m

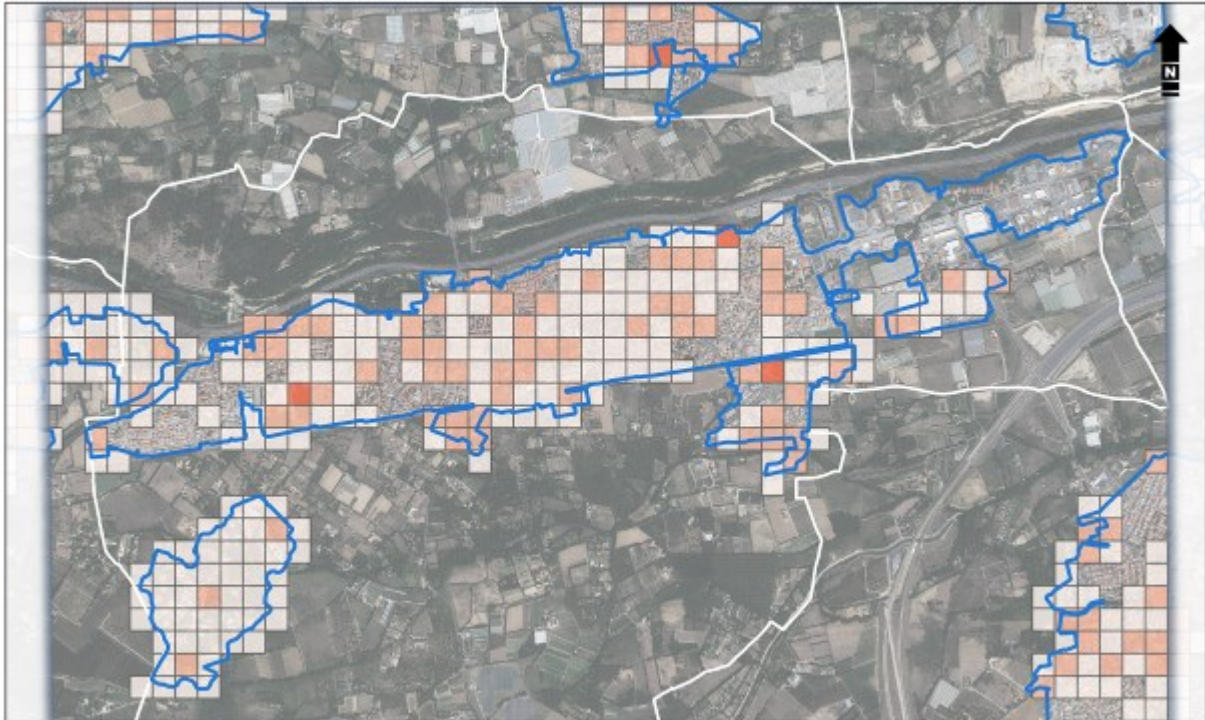


Sources : AURCA 2024

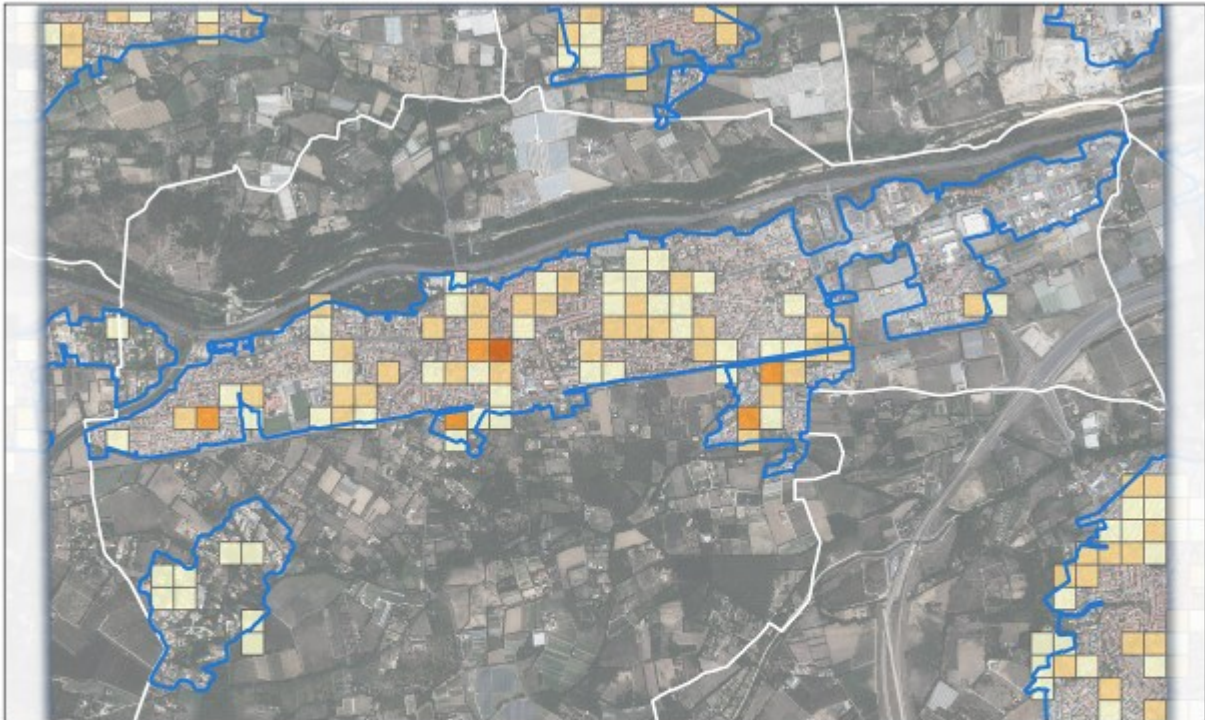




# Le Soler

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

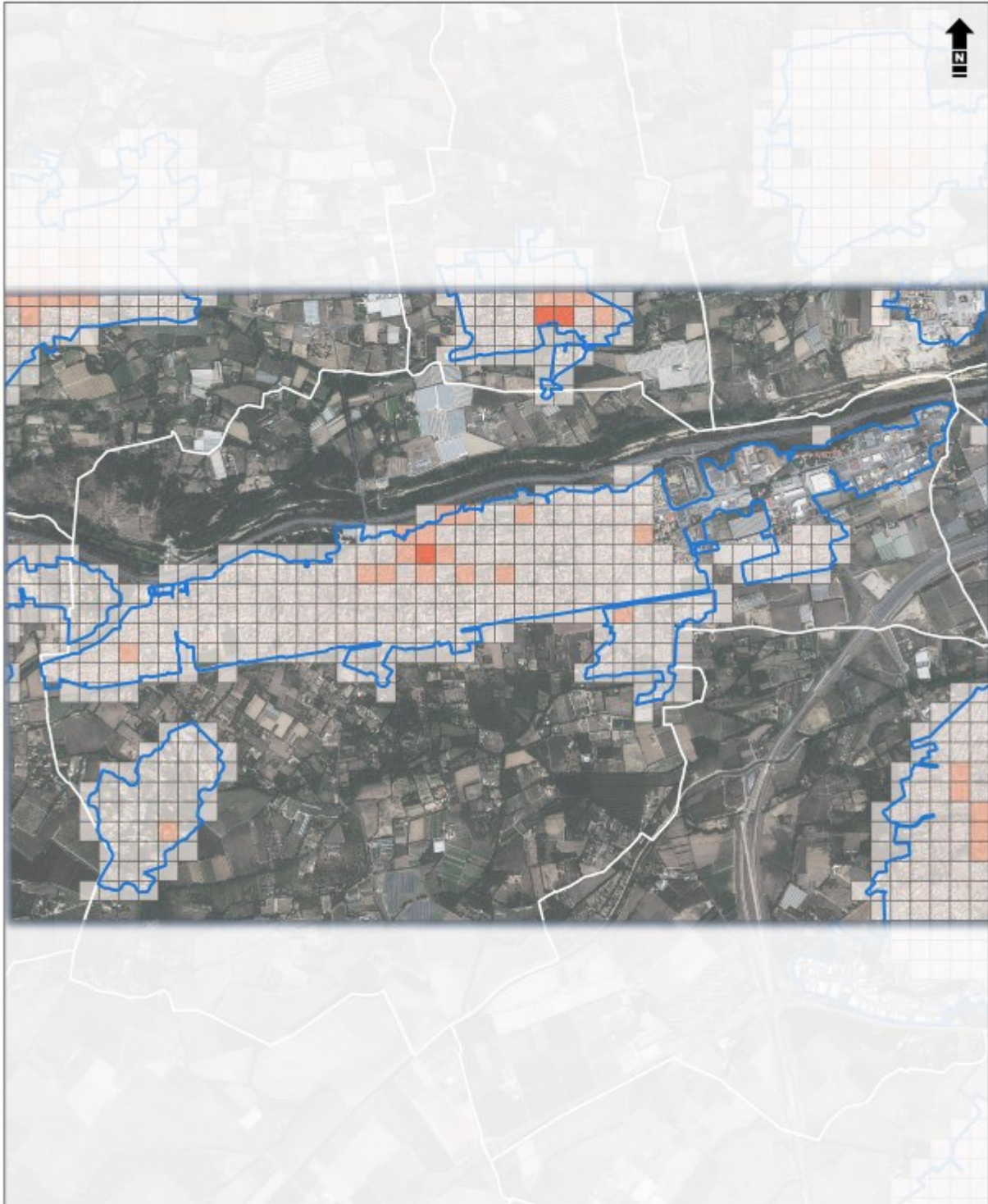


Sources : AURCA 2024



# Le Soler

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

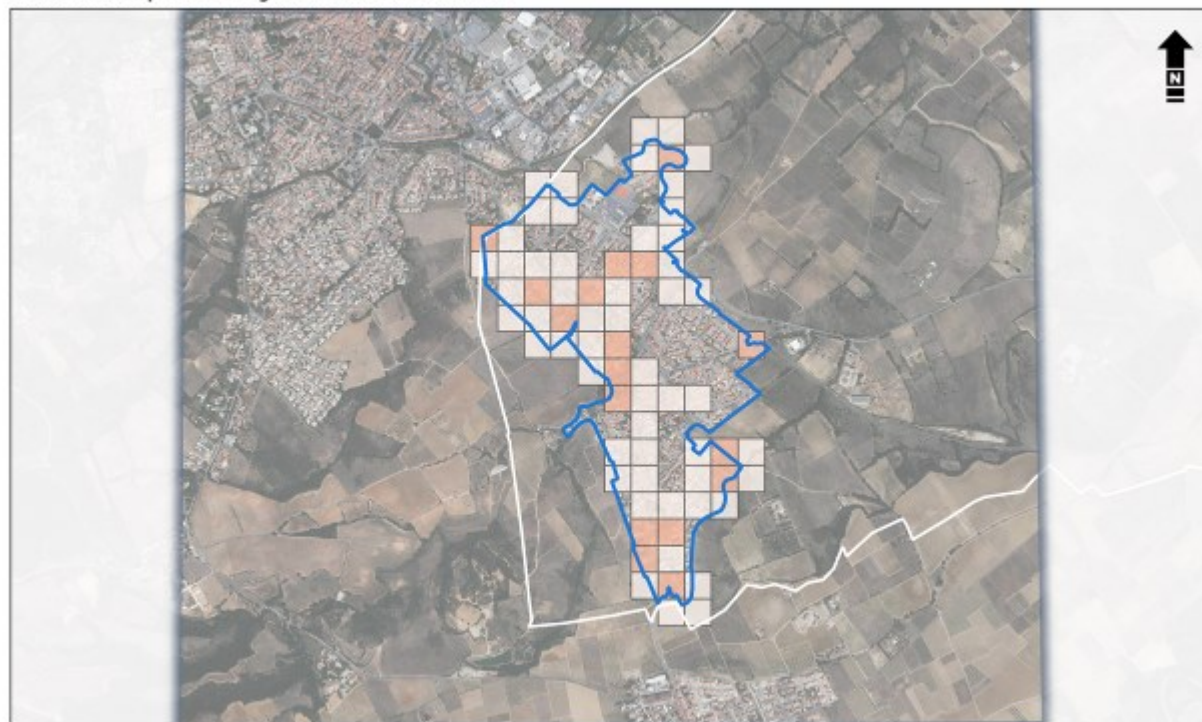


Sources : AURCA 2024





# Llupia

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

Perpignan  
Métropole

AURCA  
AGGLOMERATION URBAINE RURALES CATALUNNÈS

0 500 1 000 m





Sources : AURCA 2024






# Llupia

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

-  0 - 1
-  1 - 5
-  5 - 10
-  10 - 20
-  20 - 219,6

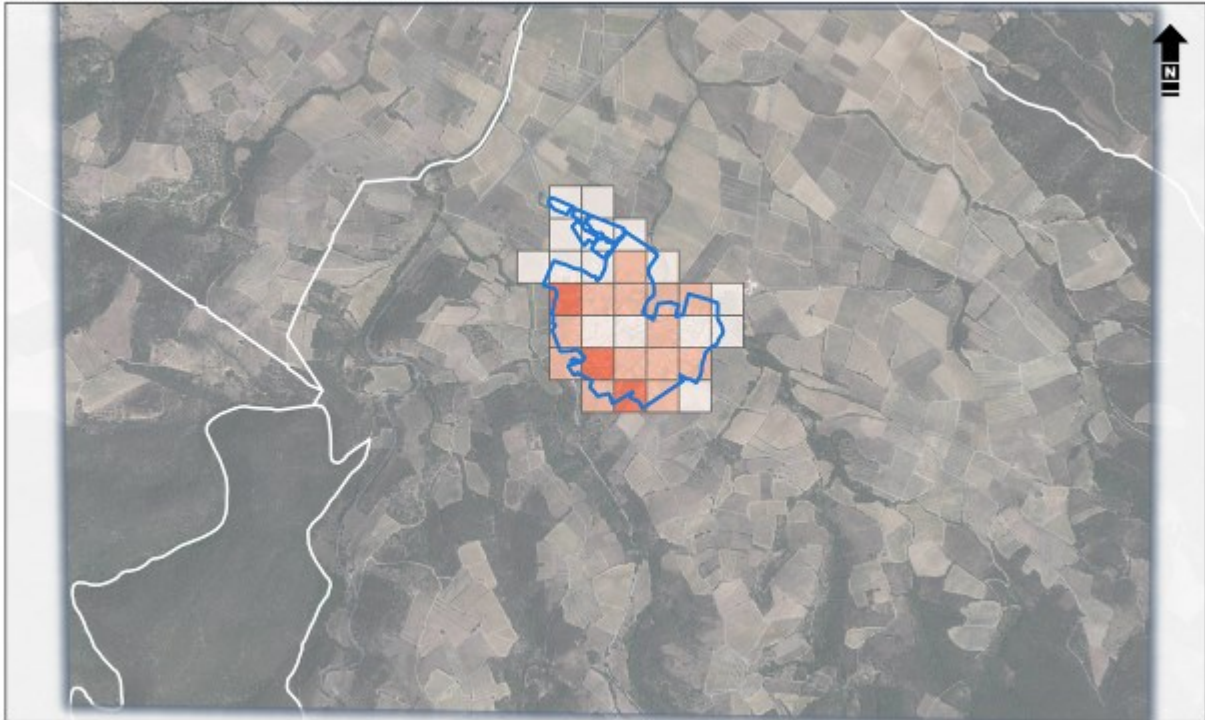


Sources : AURCA 2024

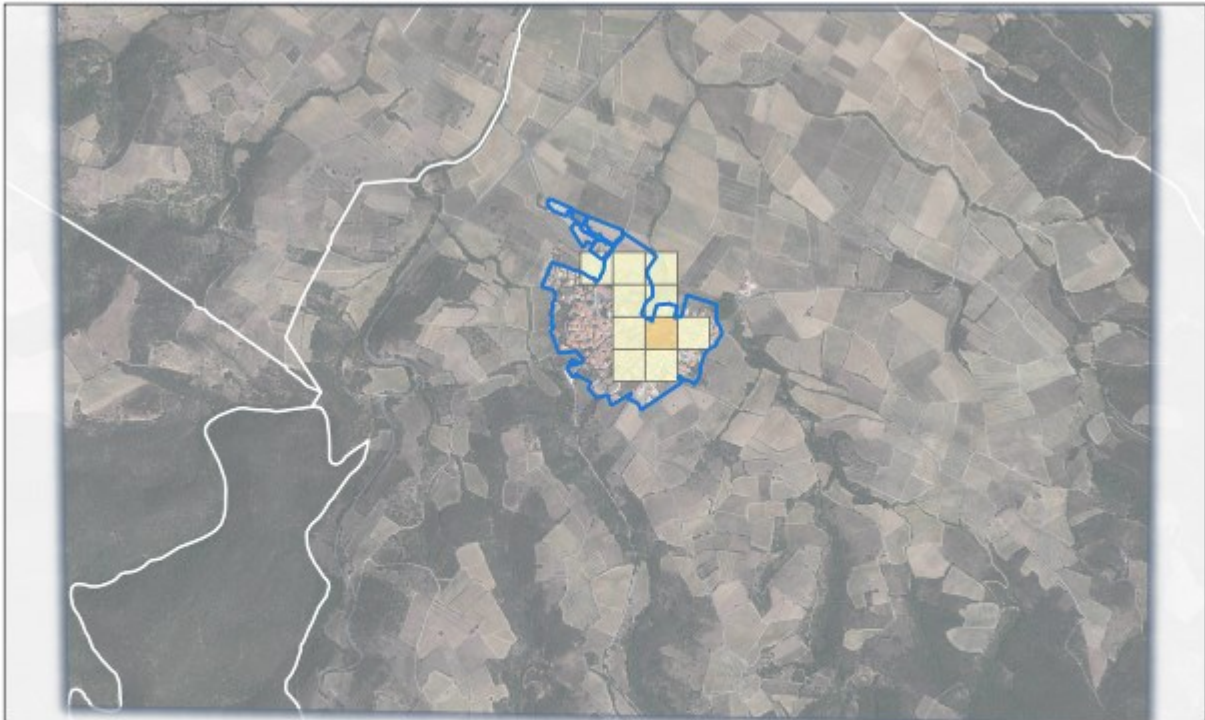




# Montner

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 400 800 m

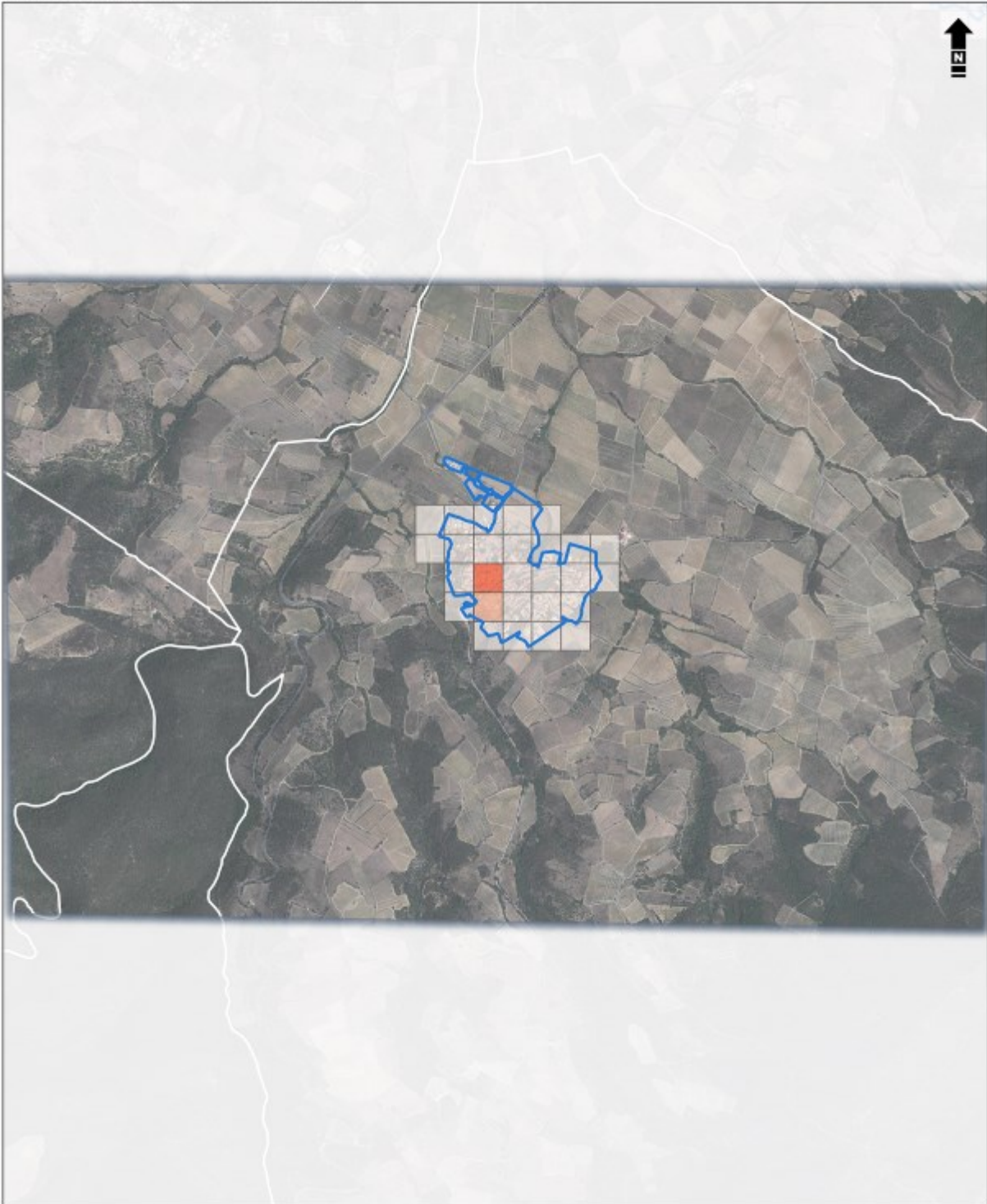


Sources : AURCA 2024



# Montner

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

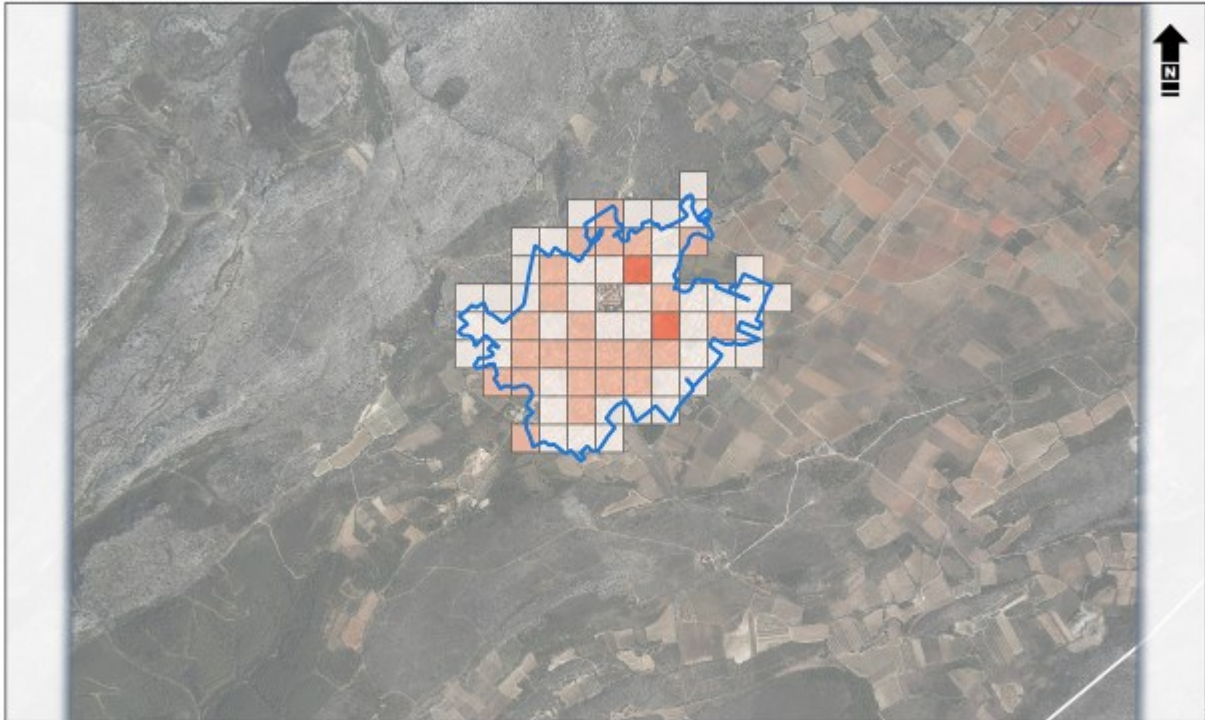


Sources : AURCA 2024

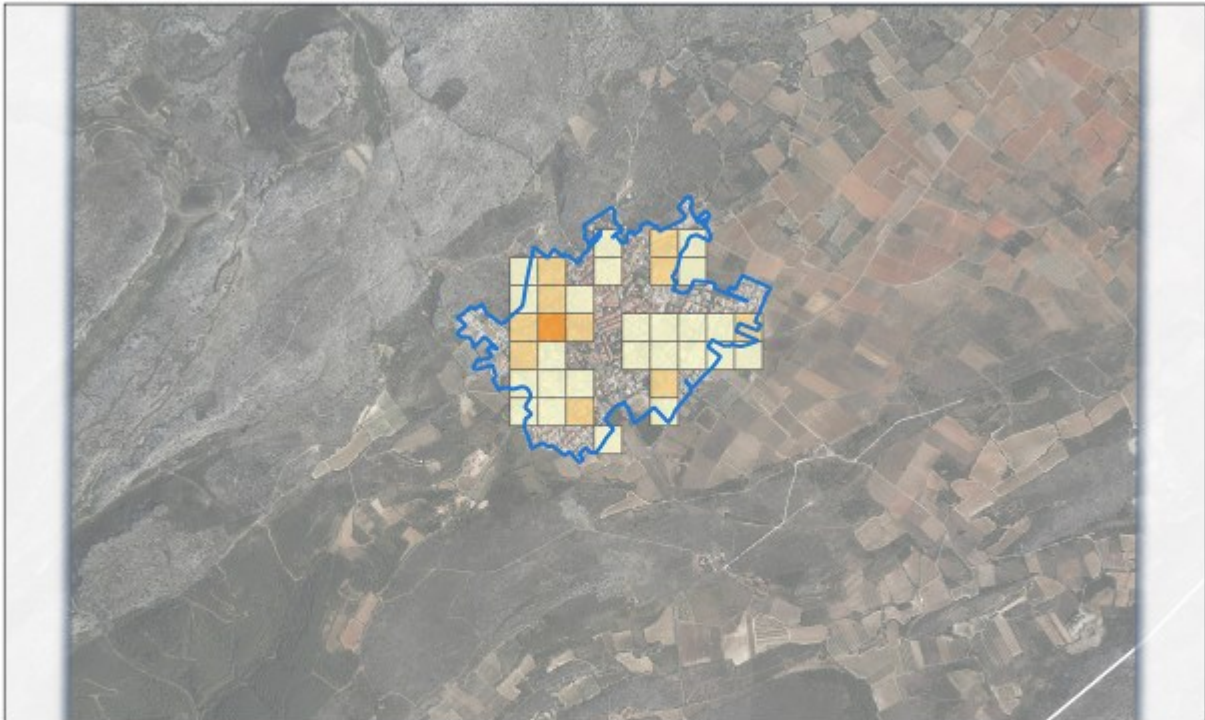



# Opoul-Perillos

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

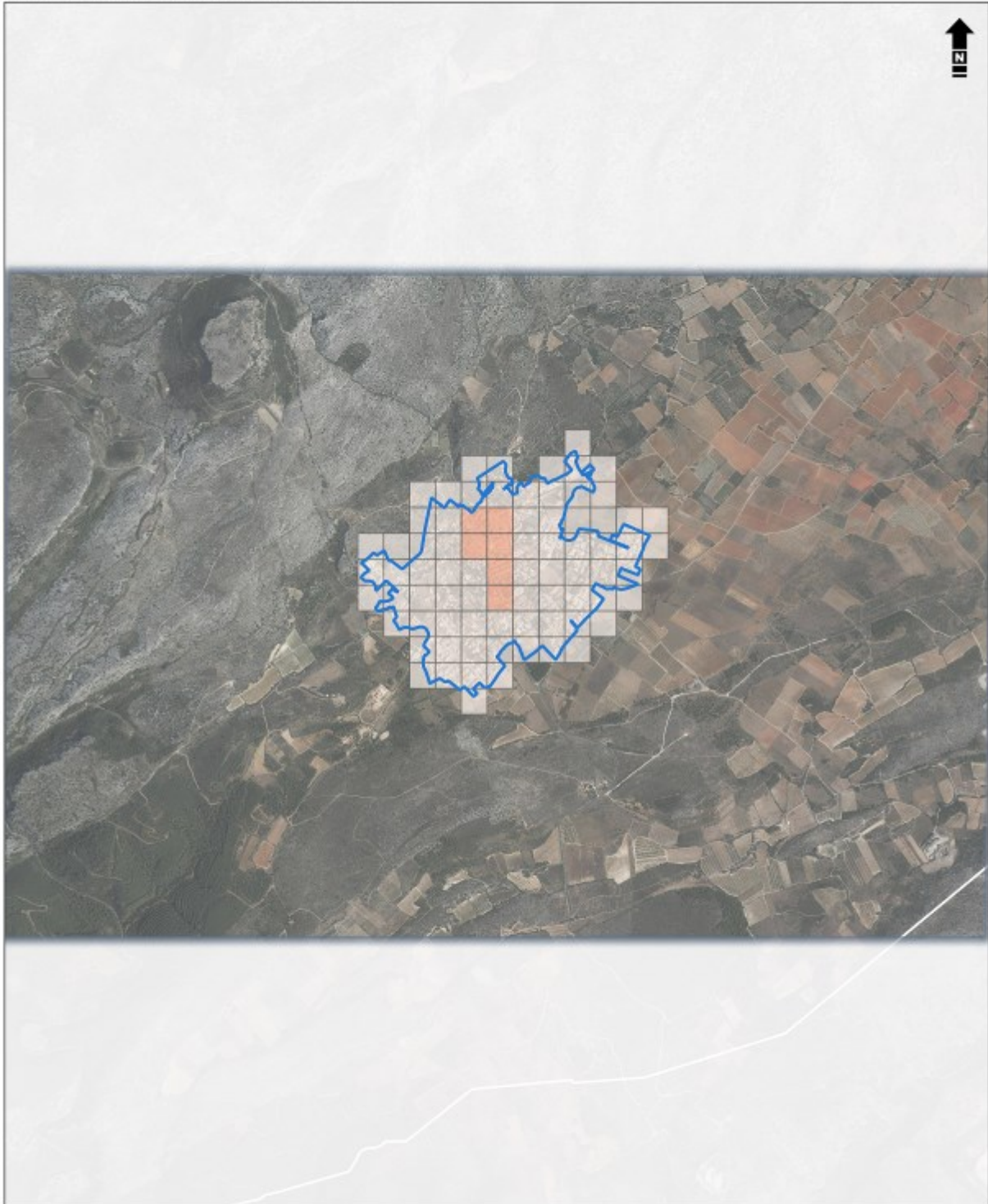


Sources : AURCA 2024



# Opoul-Perillos

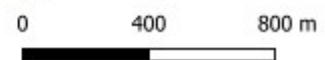
Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

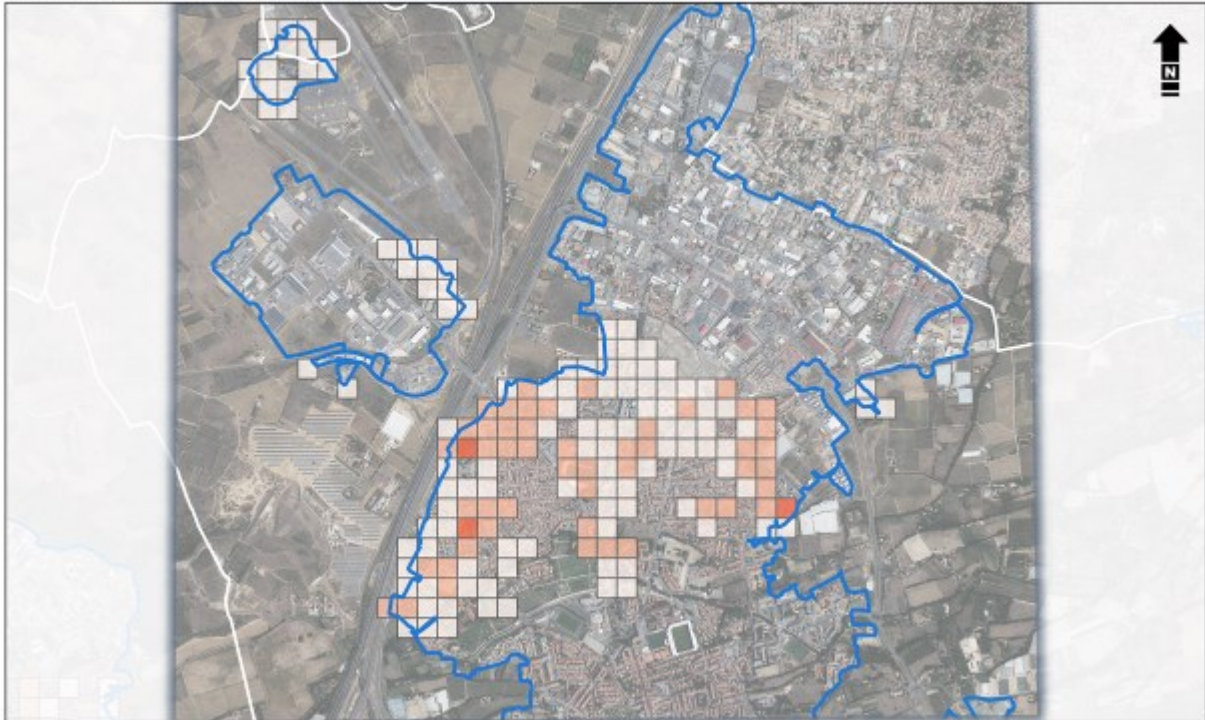


Sources : AURCA 2024

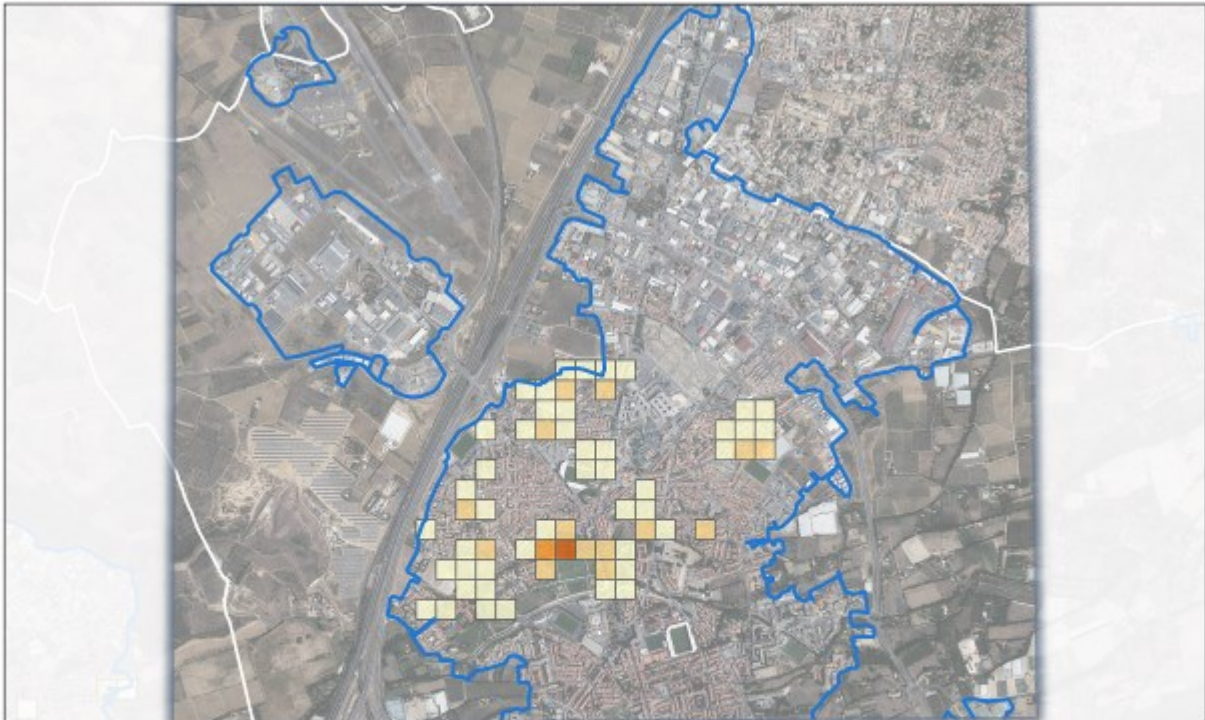




## Perpignan - planche 1 (nord)

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

Perpignan  
Métropole Méditerranée

AURCA  
Association Urbaine de Recherche et de Construction

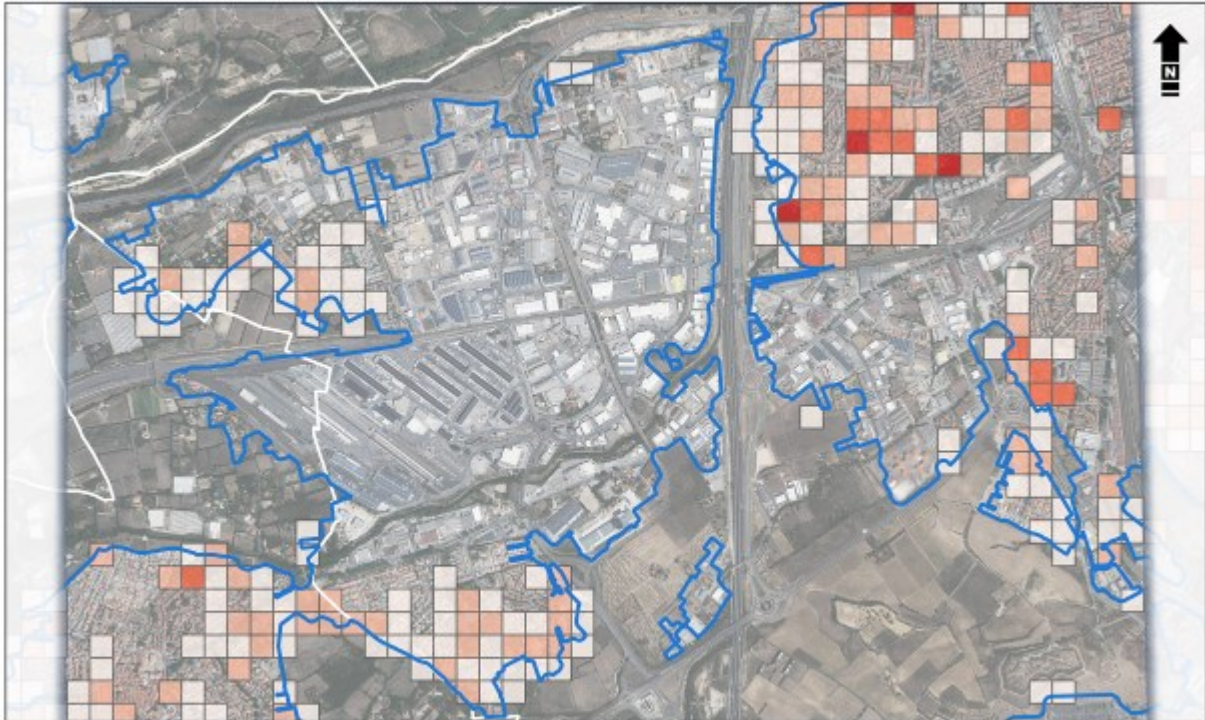
0 700 1 400 m



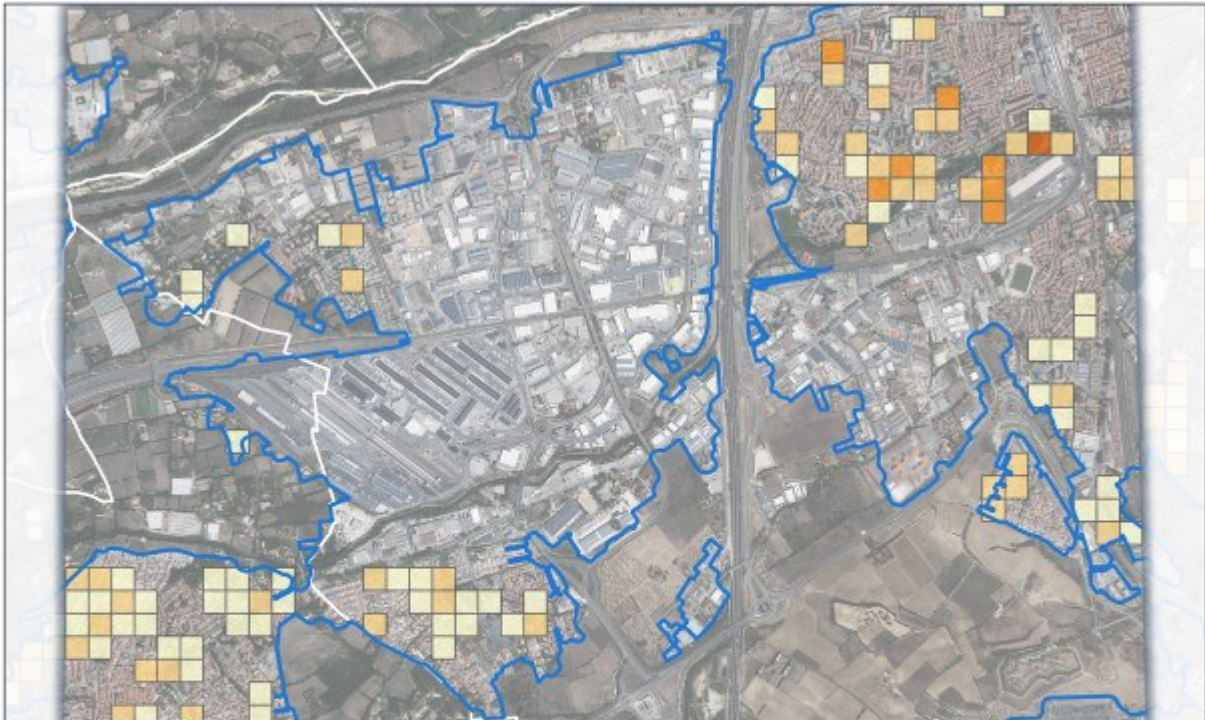
Sources : AURCA 2024



## Perpignan - planche 2 (ouest)

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses







 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

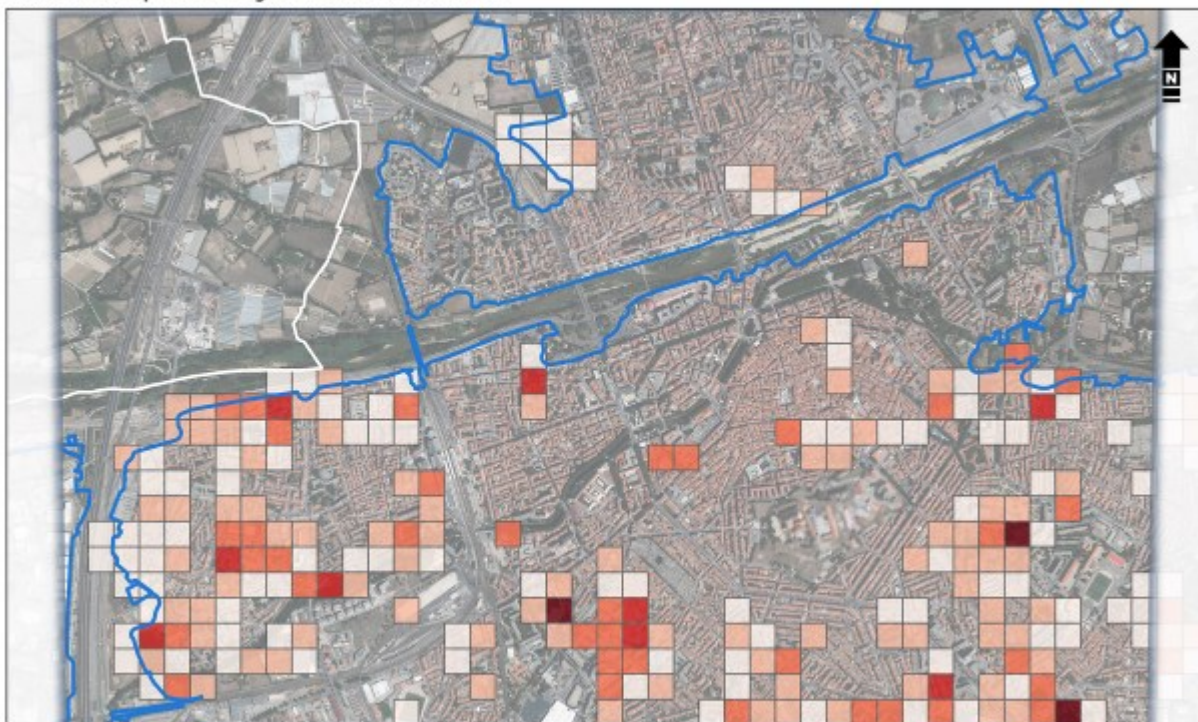


Sources : AURCA 2024

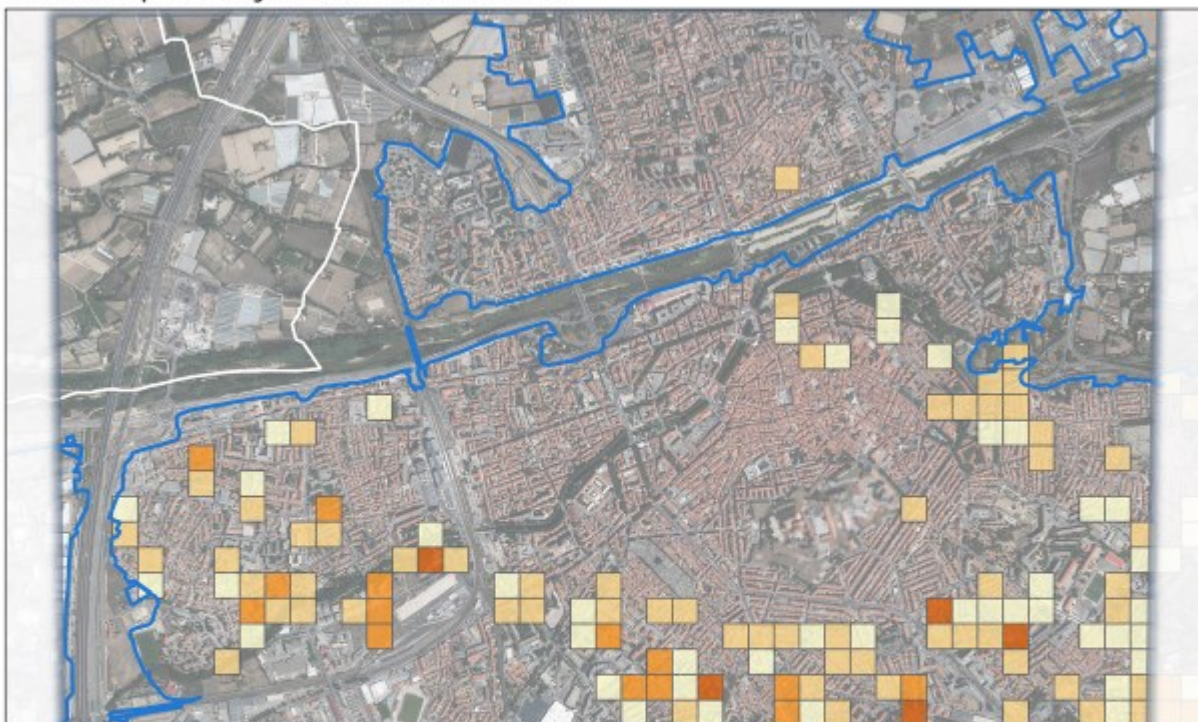




## Perpignan - planche 3 (nord - centre)






Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**  
 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 > 20

**Potentiel de logements en dents creues**  
 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 > 20





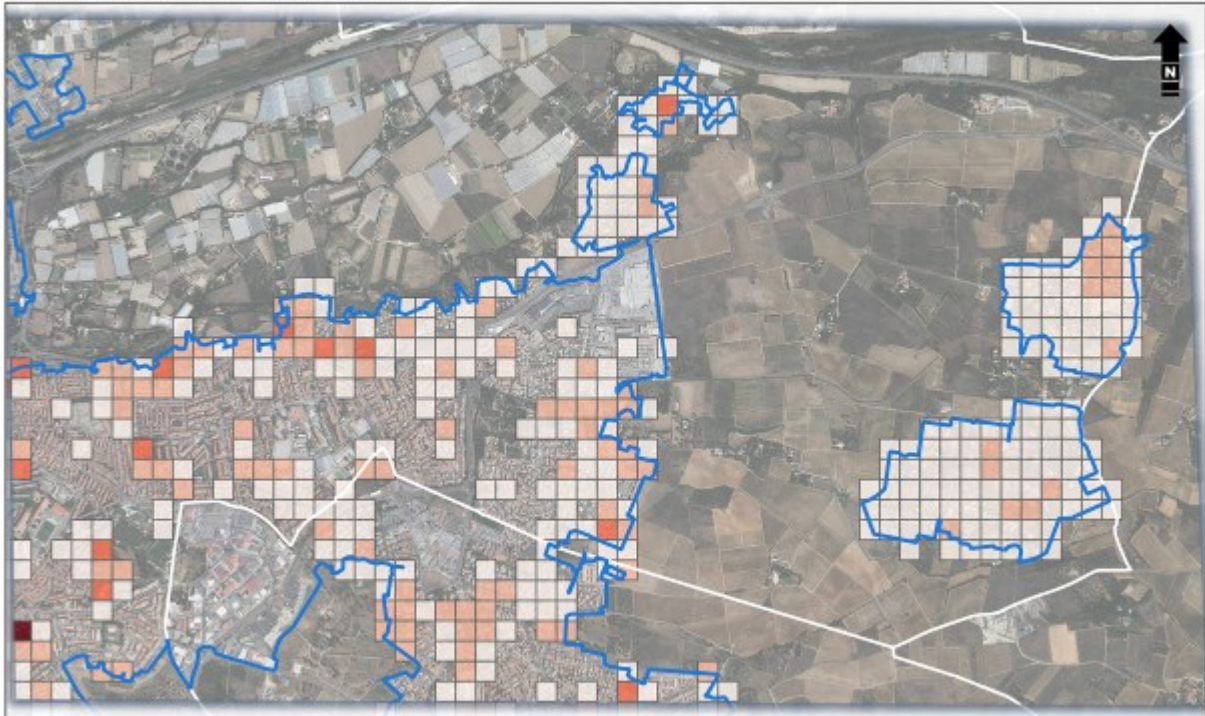
0 500 1 000 m



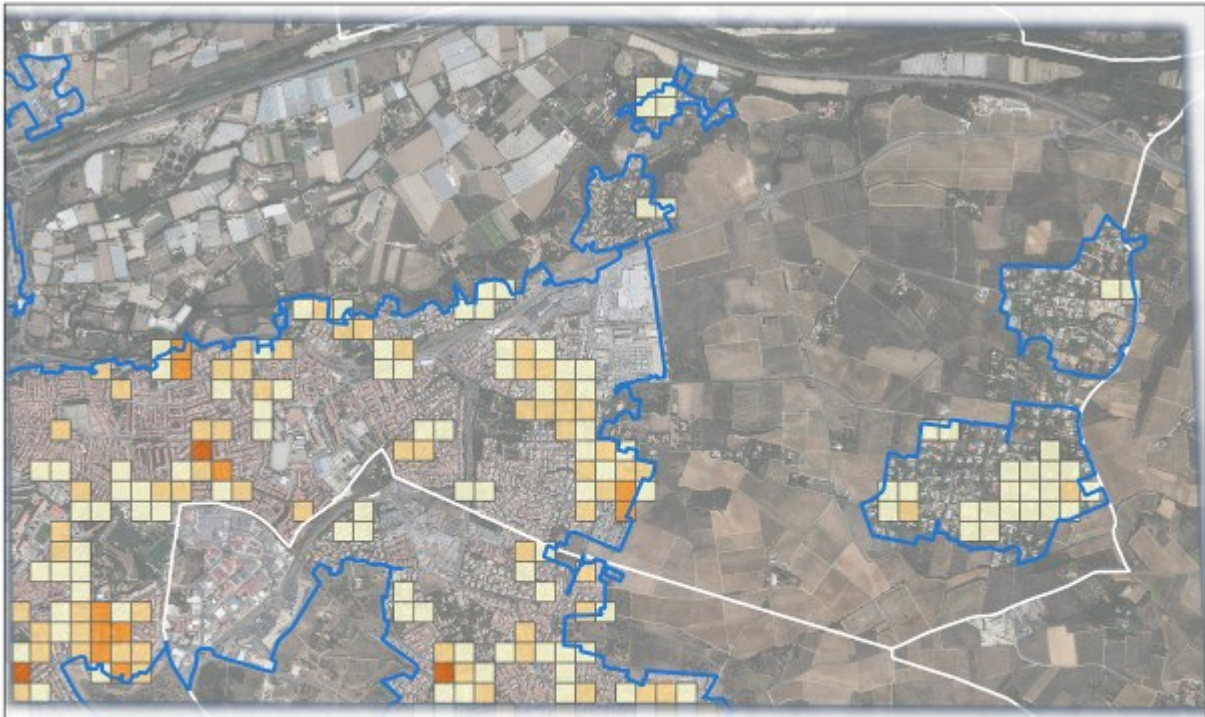
Sources : AURCA 2024



## Perpignan - planche 4 (est)

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues







 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

Perpignan  
Métropole Méditerranée

AURCA  
Association Urbaine de Recherche et de Construction

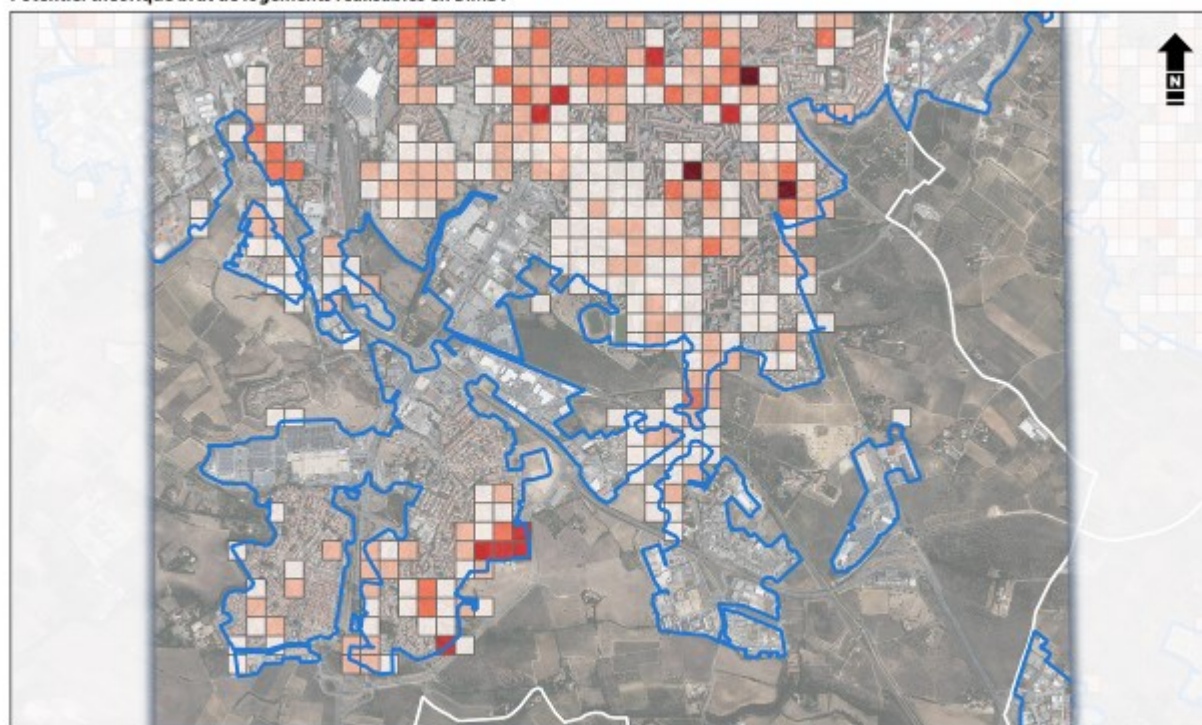
0 700 1 400 m



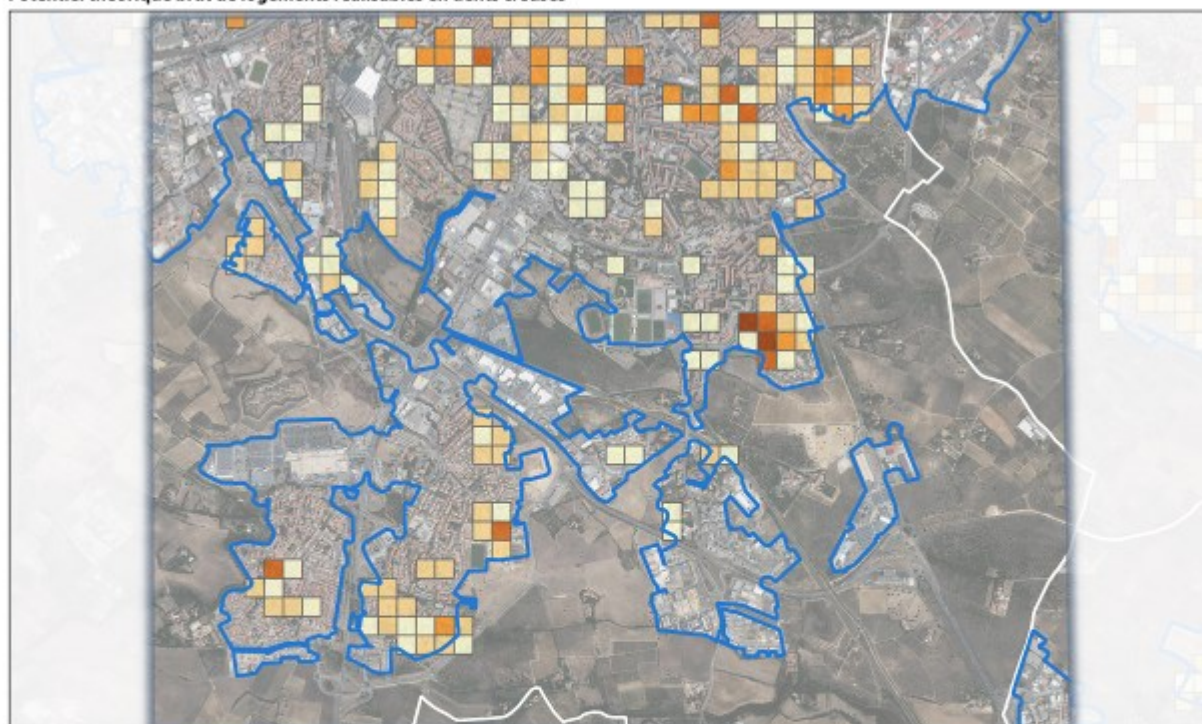
Sources : AURCA 2024



## Perpignan - planche 5 (sud)






Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY



Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**  
 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 > 20

**Potentiel de logements en dents creuses**  
 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 > 20





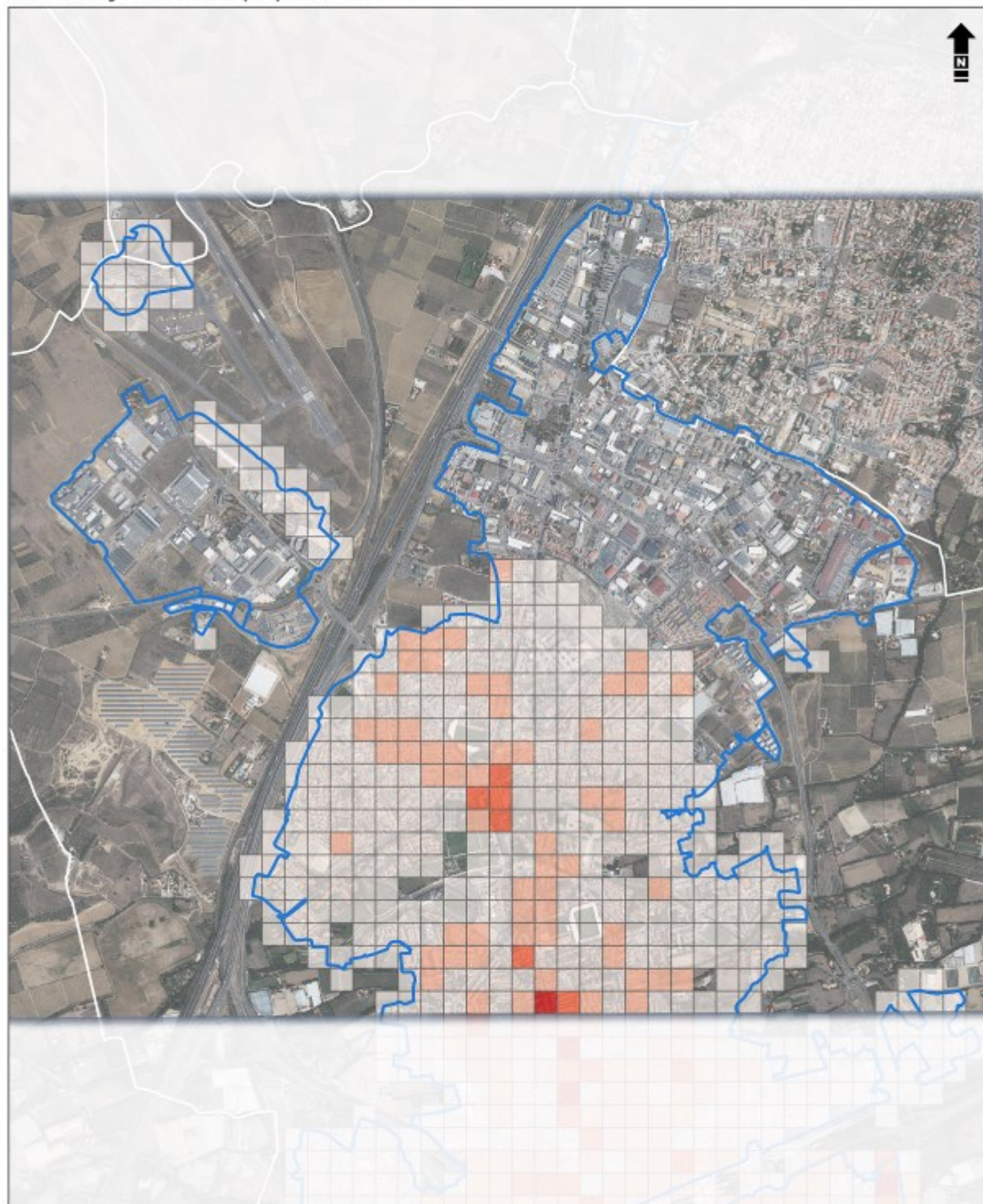
0 700 1 400 m





Sources : AURCA 2024






## Perpignan - planche 1 (nord)

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6





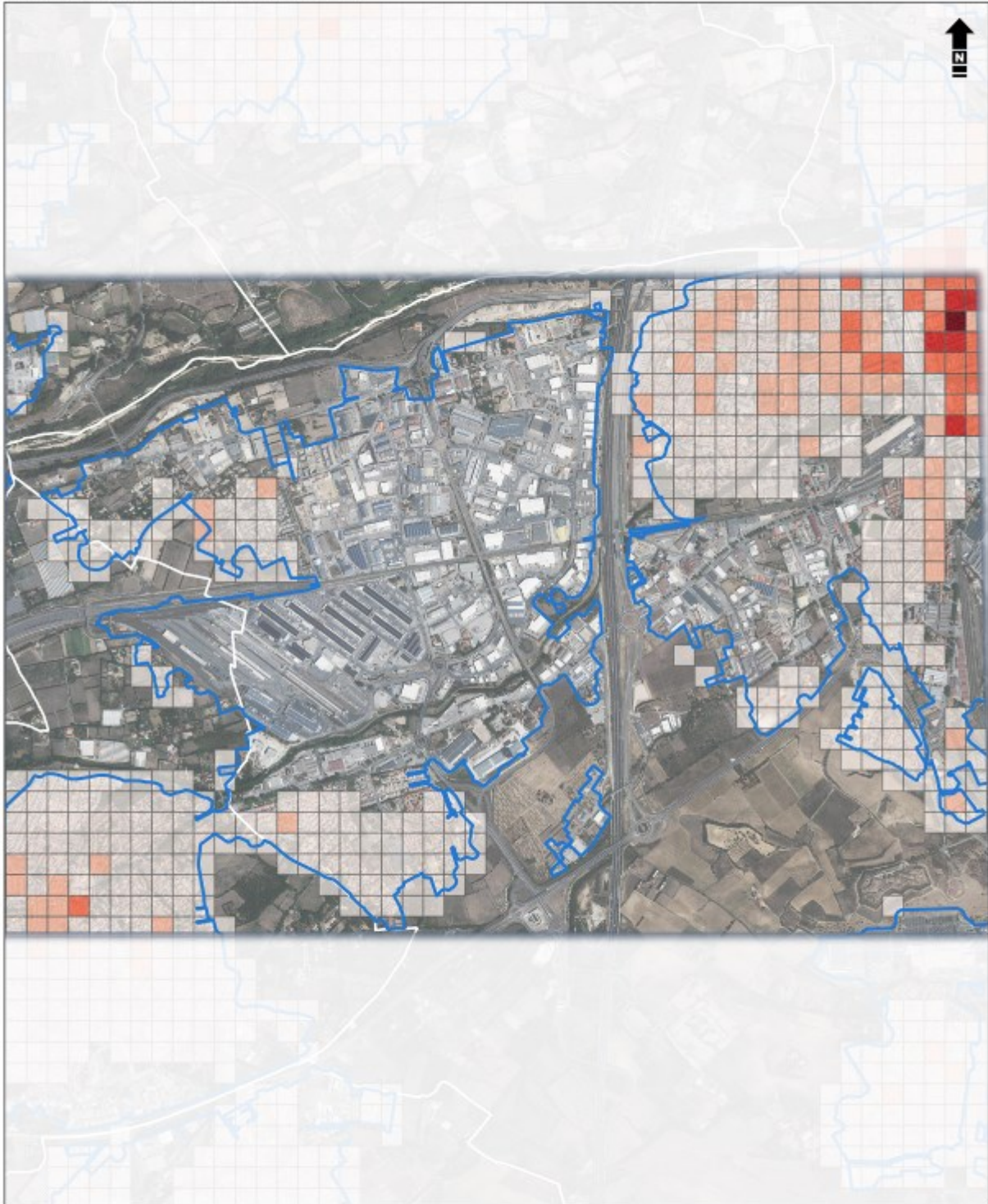
0 500 1 000 m



Sources : AURCA 2024

## Perpignan - planche 2 (ouest)

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



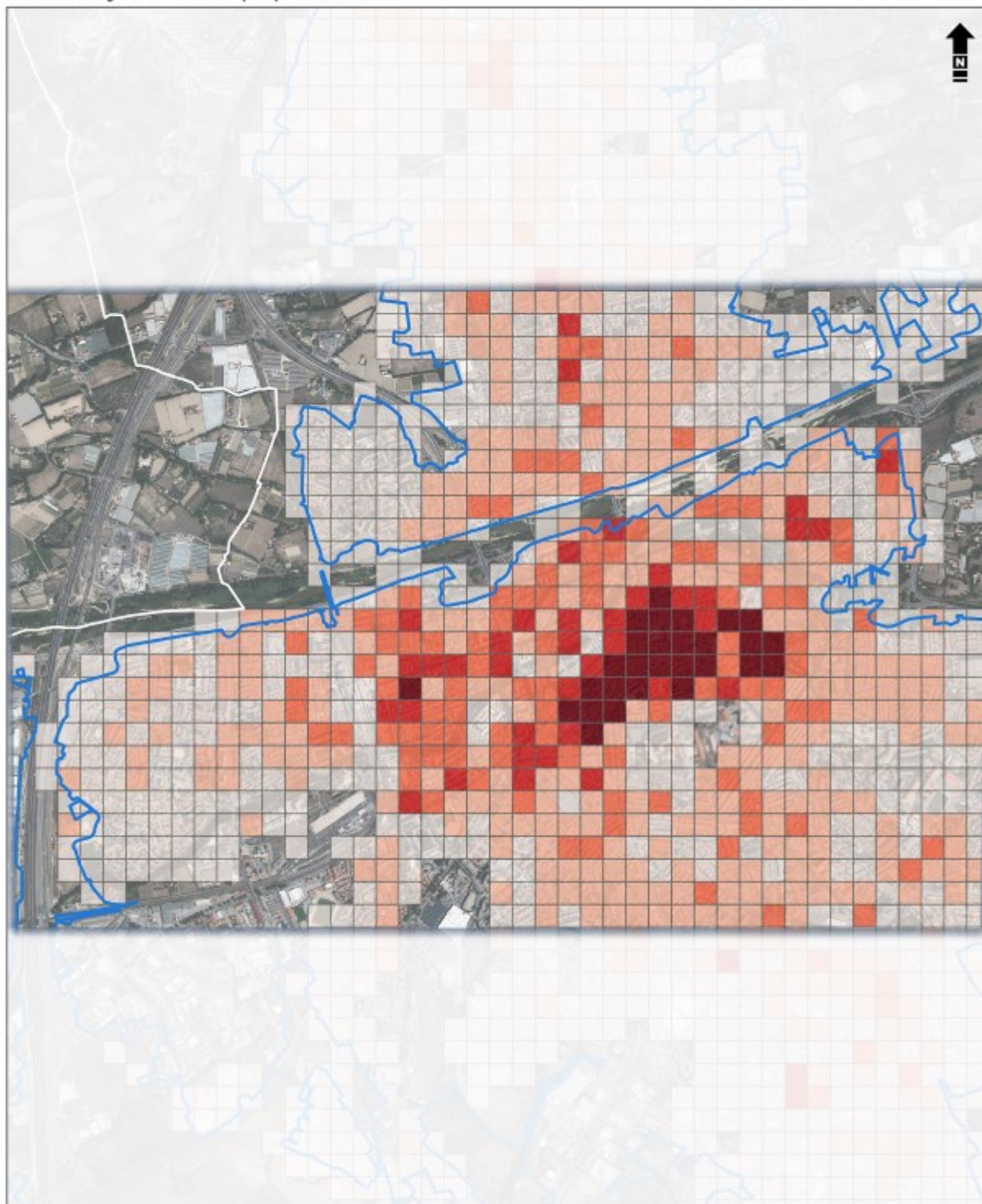
0 500 1 000 m



Sources : AURCA 2024








## Perpignan - planche 3 (nord - centre)

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

 Perpignan  
Métropole  
Méditerranée

 AURCA  
AGENCE URBAINE REGIONALE CATALUNYA

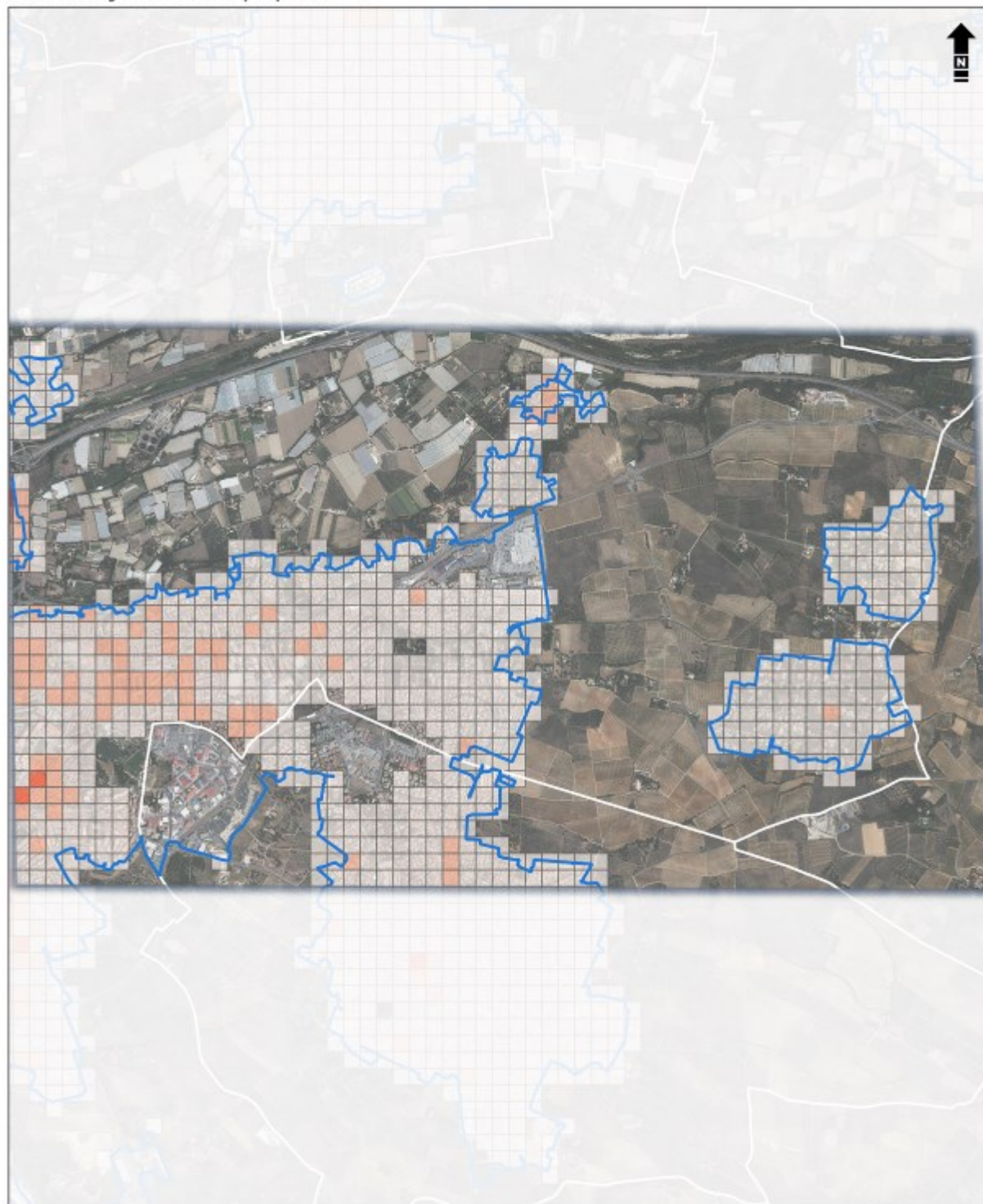
0 500 1 000 m





Sources : AURCA 2024






## Perpignan - planche 4 (est)

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'envolpe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

 Perpignan  
Métropole  
Méditerranée

 AURCA  
AGENCE URBAINE REGIONALE CATALUNYANNE

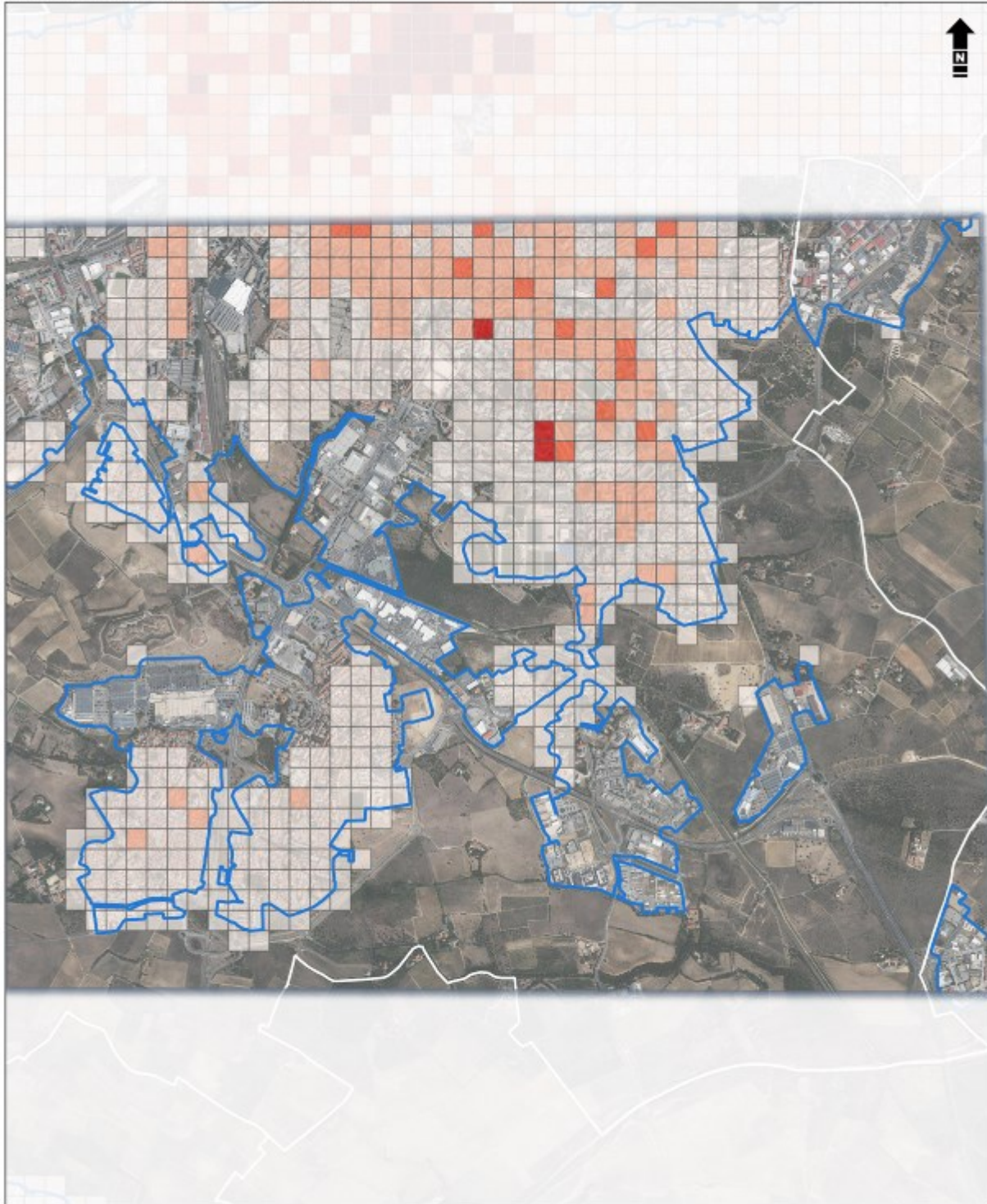
0 700 1 400 m





Sources : AURCA 2024






## Perpignan - planche 5 (sud)

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

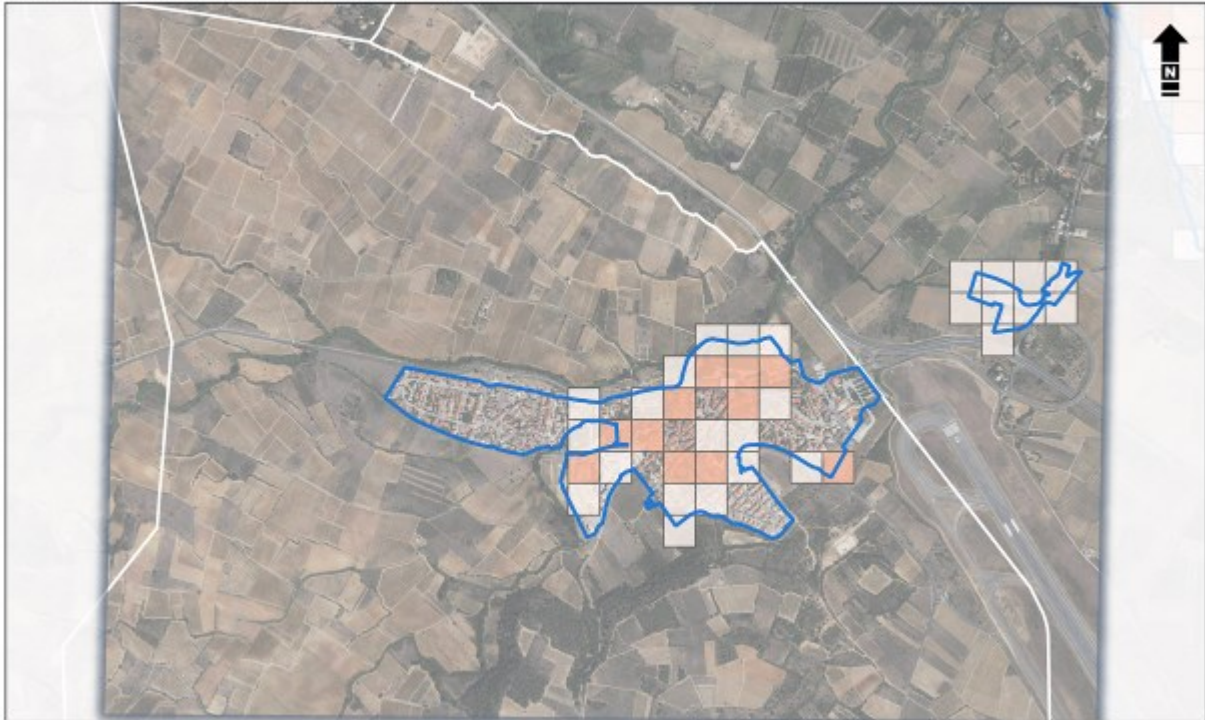
 

0 500 1 000 m

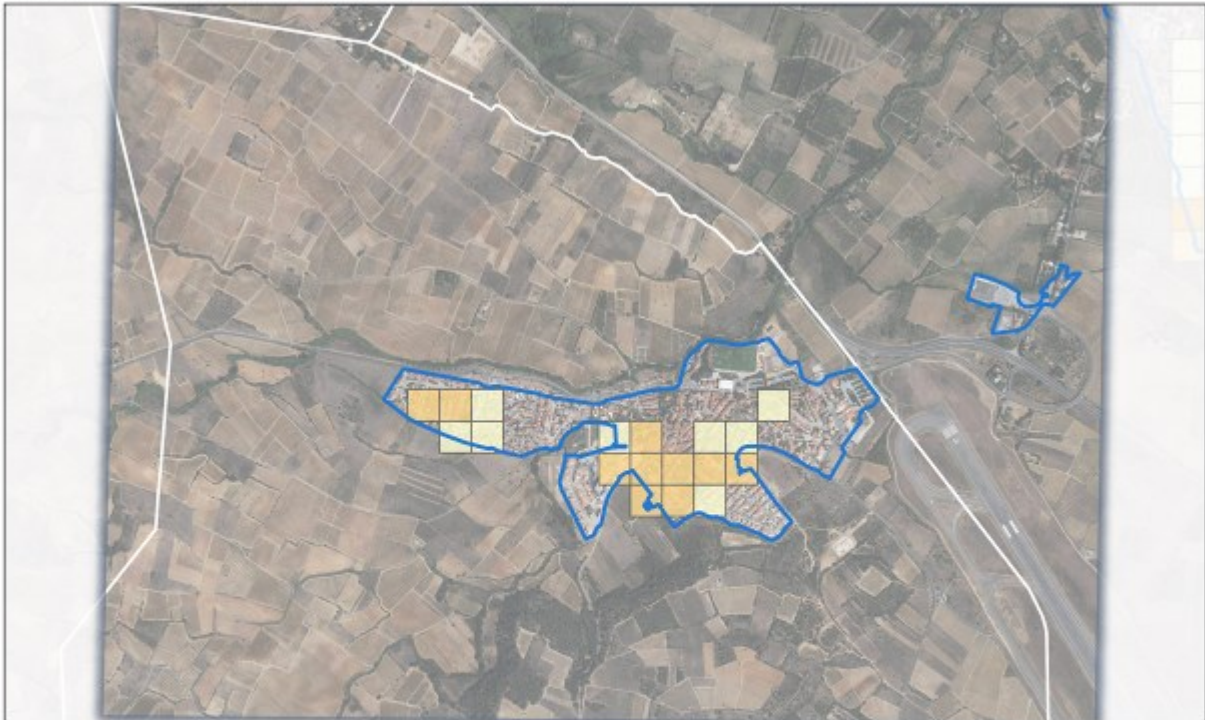
Sources : AURCA 2024



# Peyrestortes

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 400 800 m

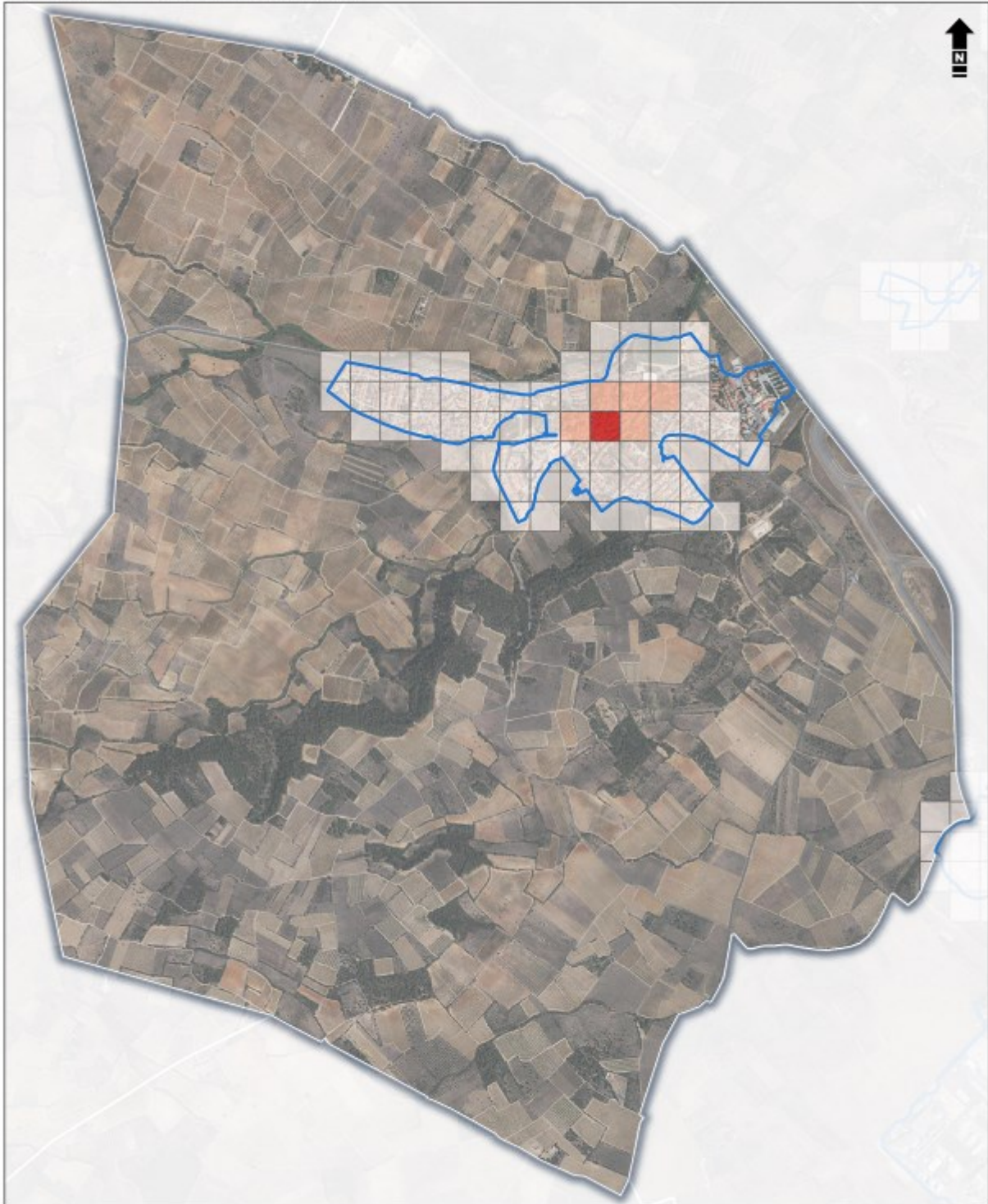


Sources : AURCA 2024



# Peyrestortes

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

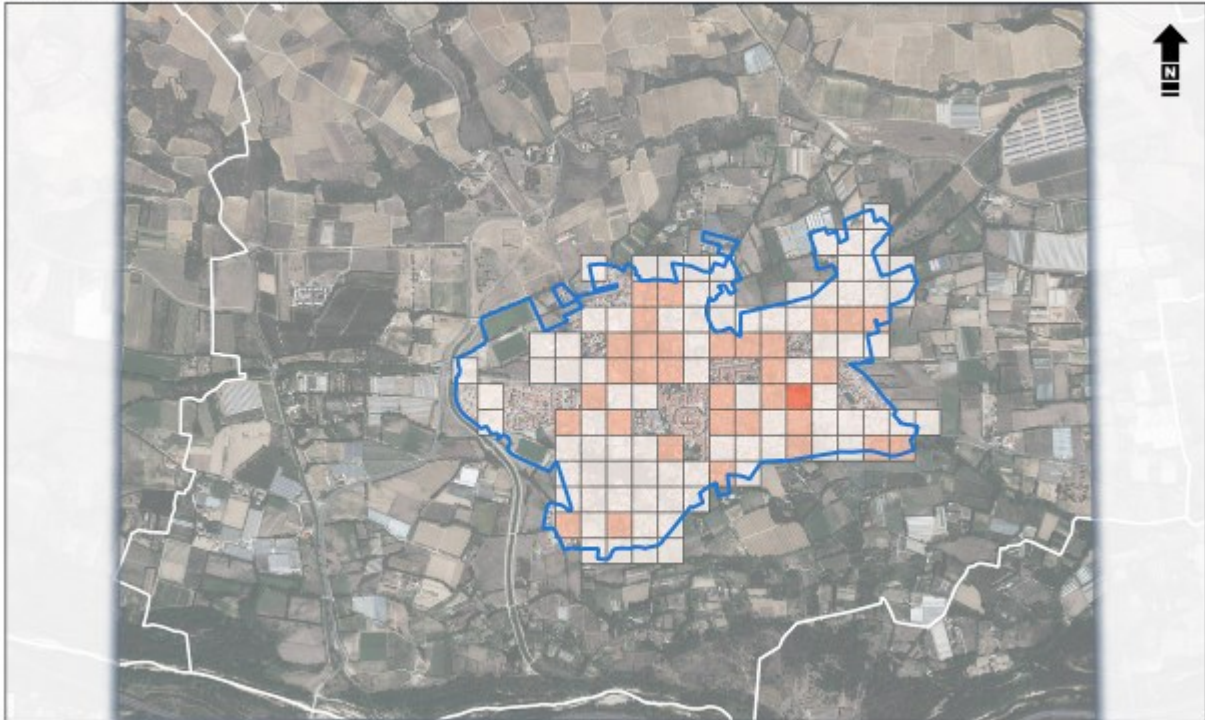


Sources : AURCA 2024

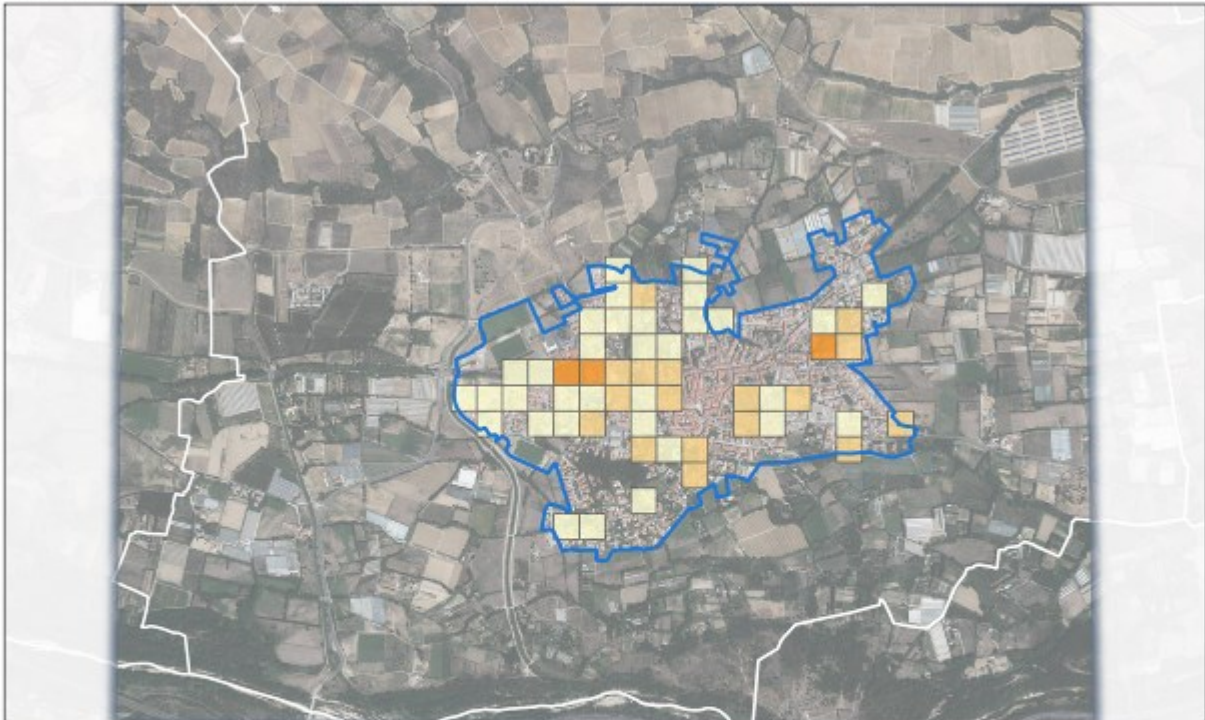




# Pézilla-la-Rivière

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues







 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

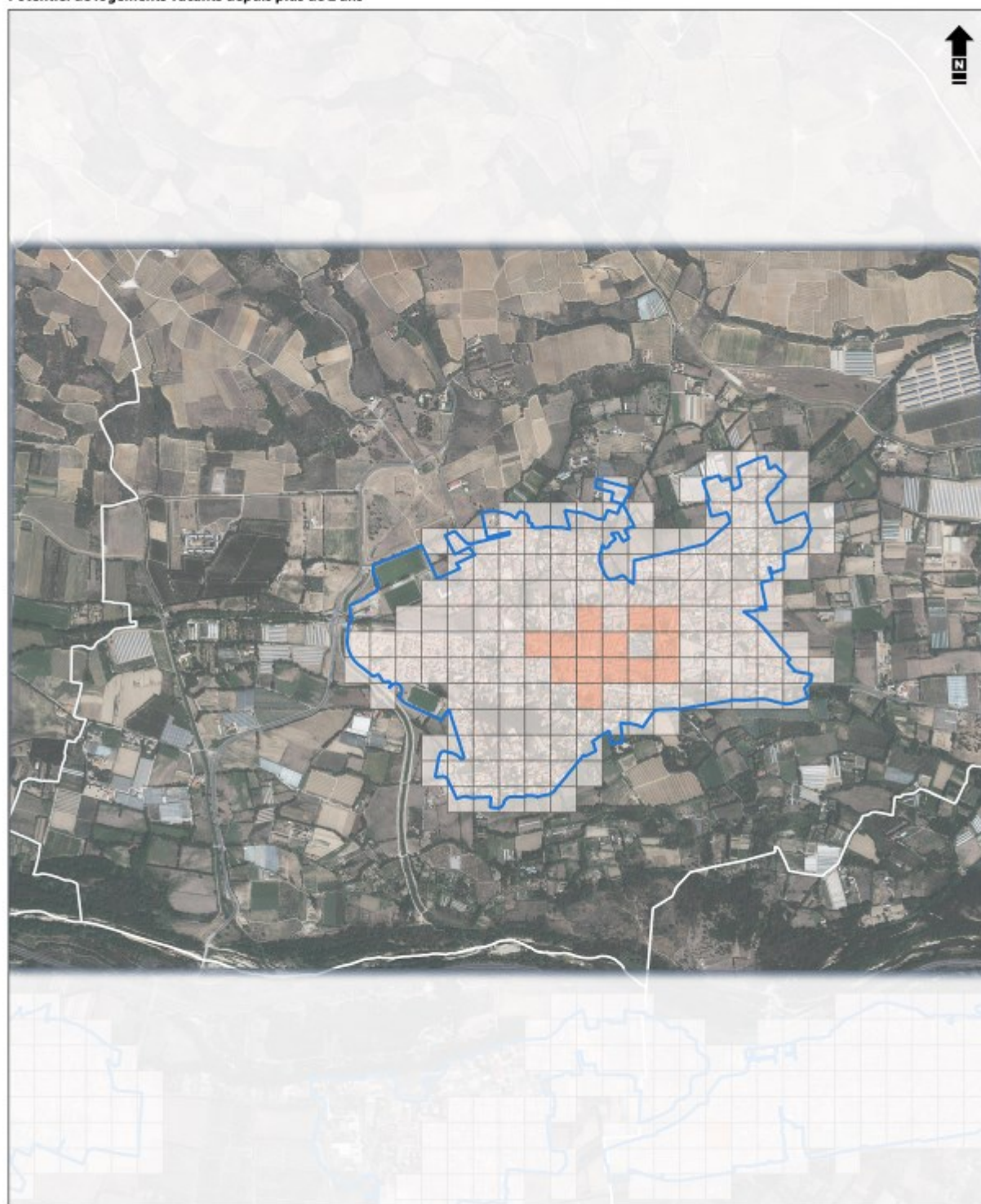


Sources : AURCA 2024



# Pézilla-la-Rivière

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



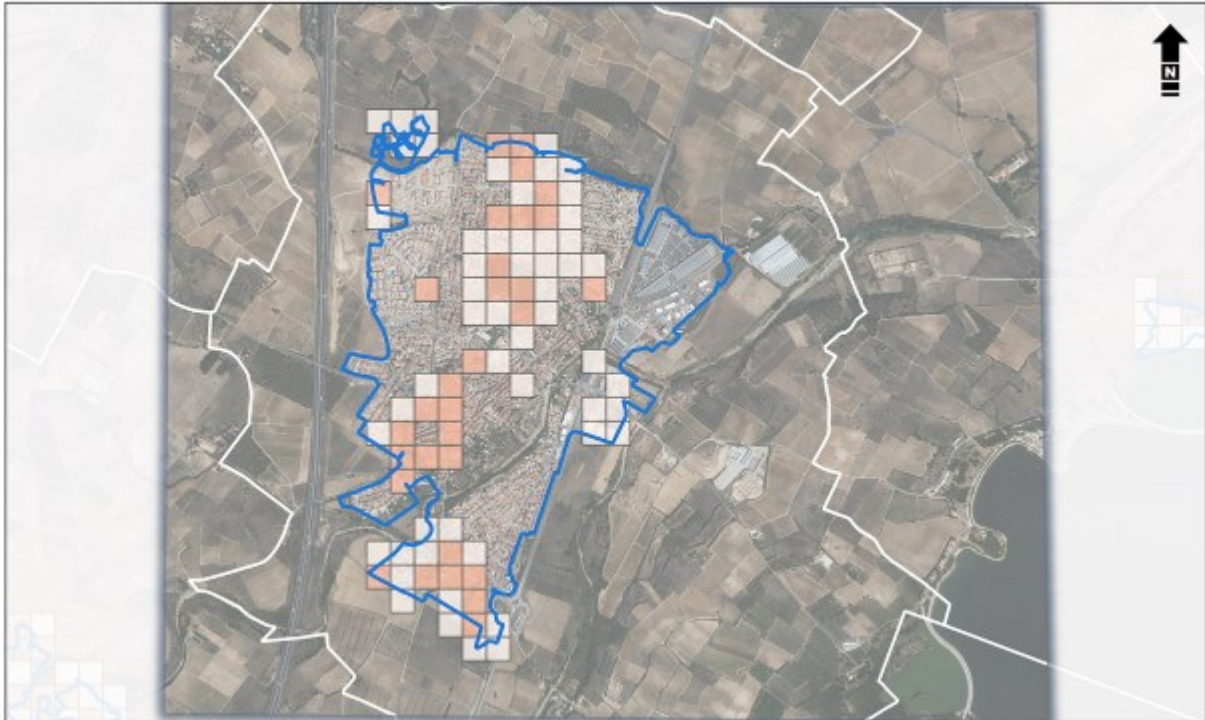
0 400 800 m

Sources : AURCA 2024





# Pollestres

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses






 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

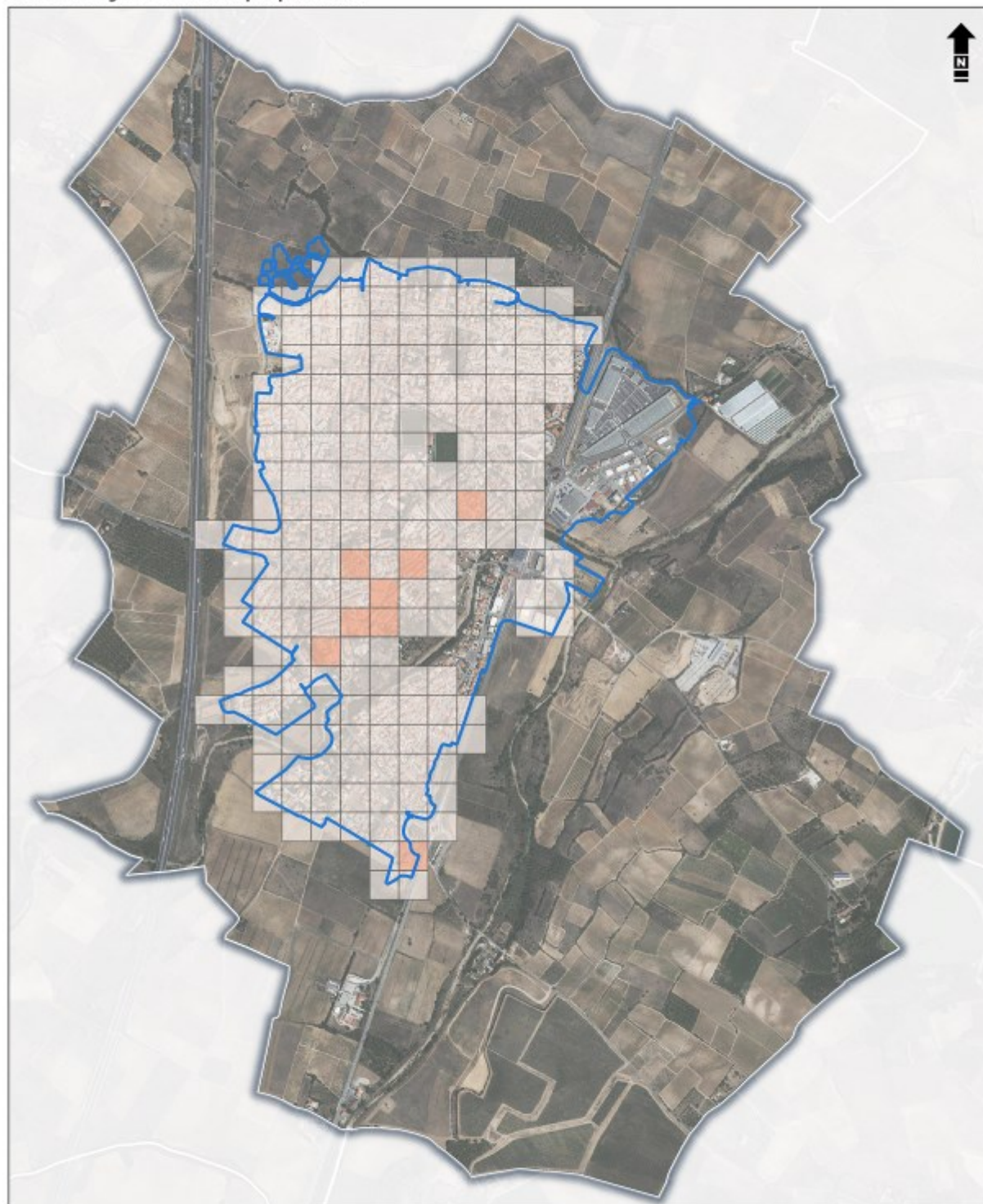


Sources : AURCA 2024



# Pollestres

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



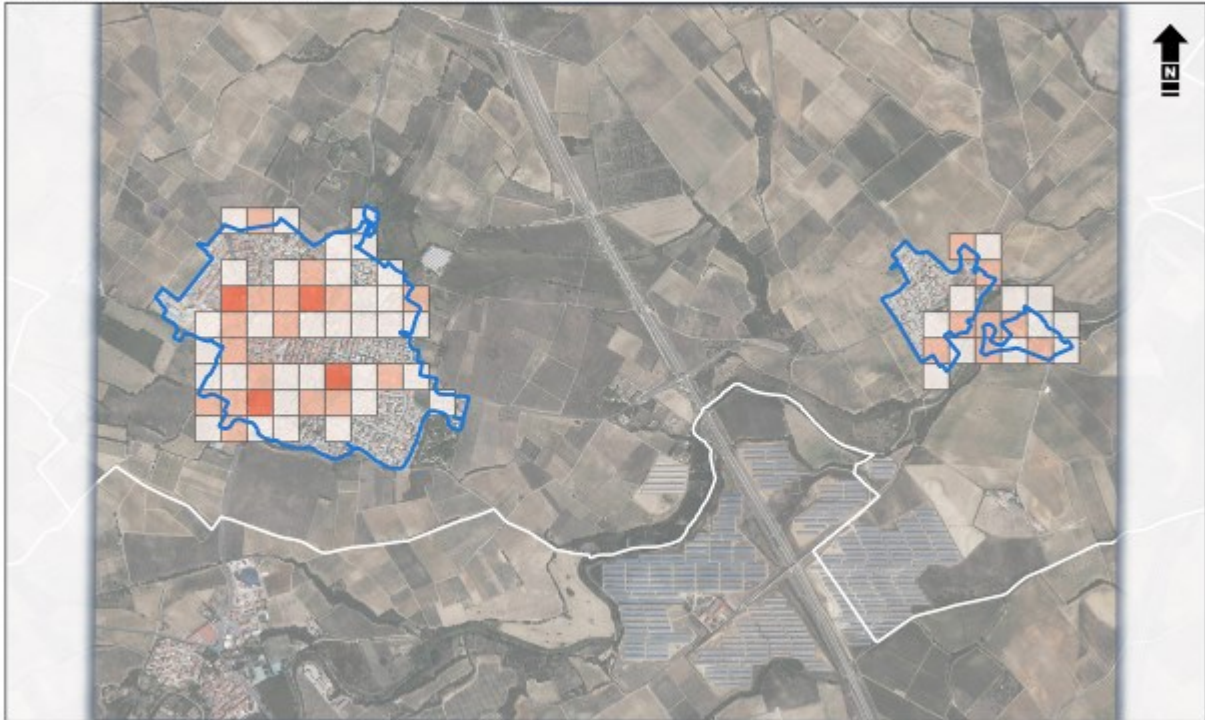
0 400 800 m

Sources : AURCA 2024

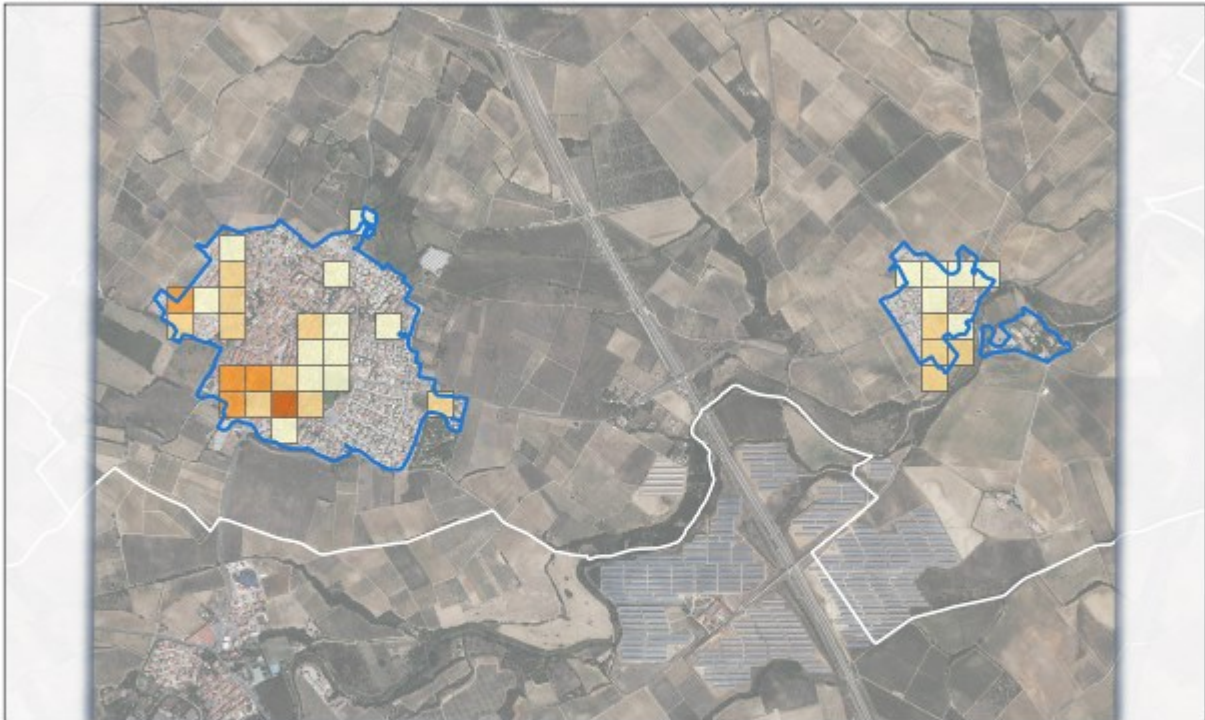




# Ponteilla

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



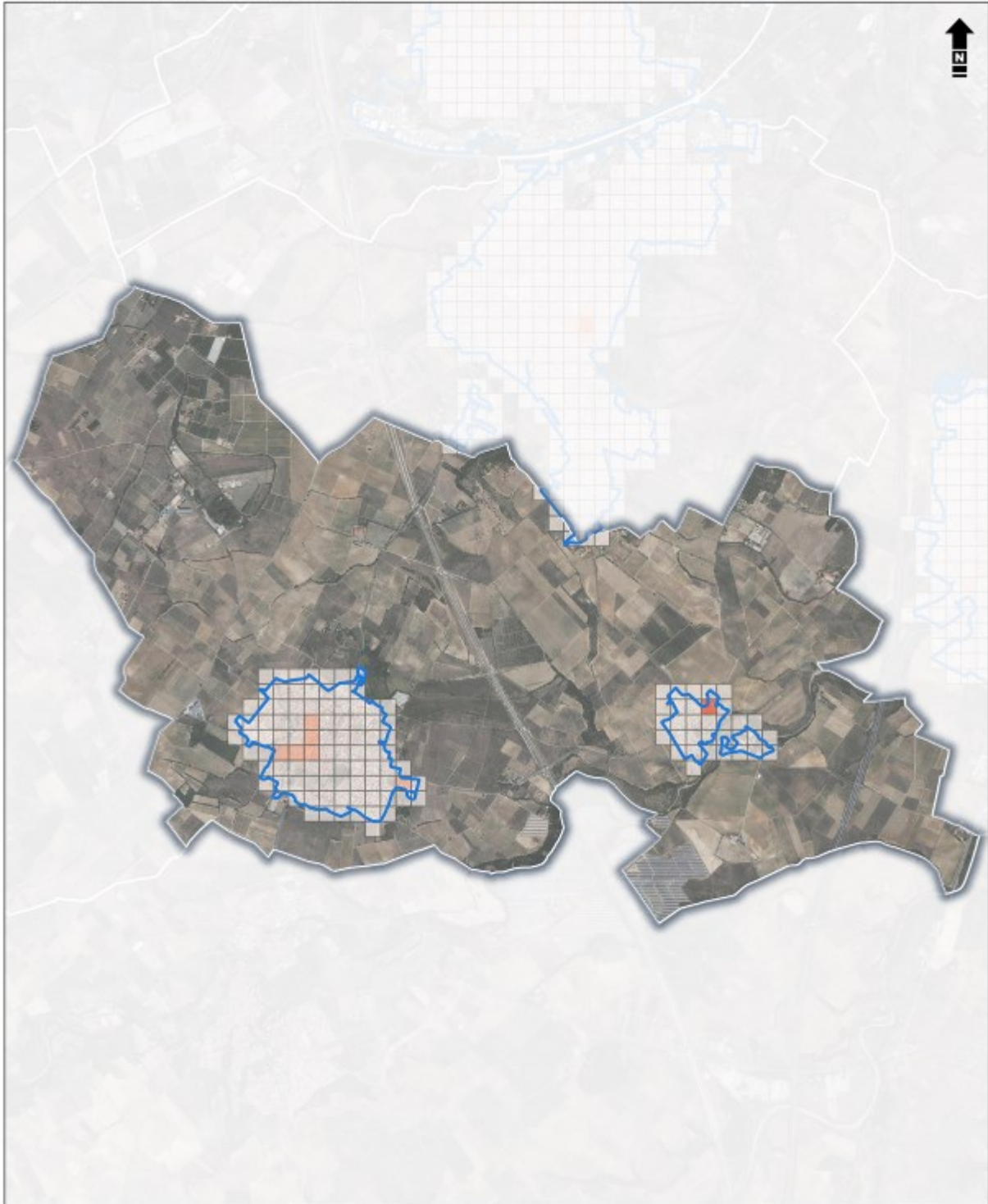
0 500 1 000 m

Sources : AURCA 2024



# Ponteilla

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



0 700 1 400 m

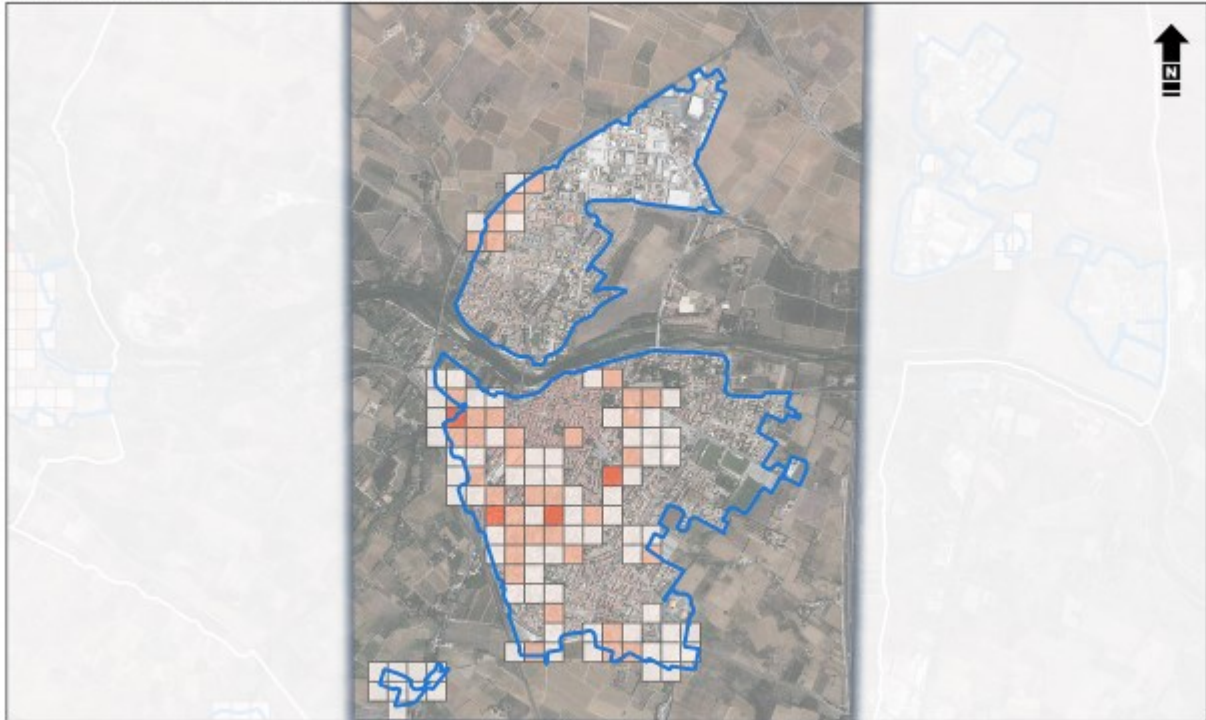


Sources : AURCA 2024

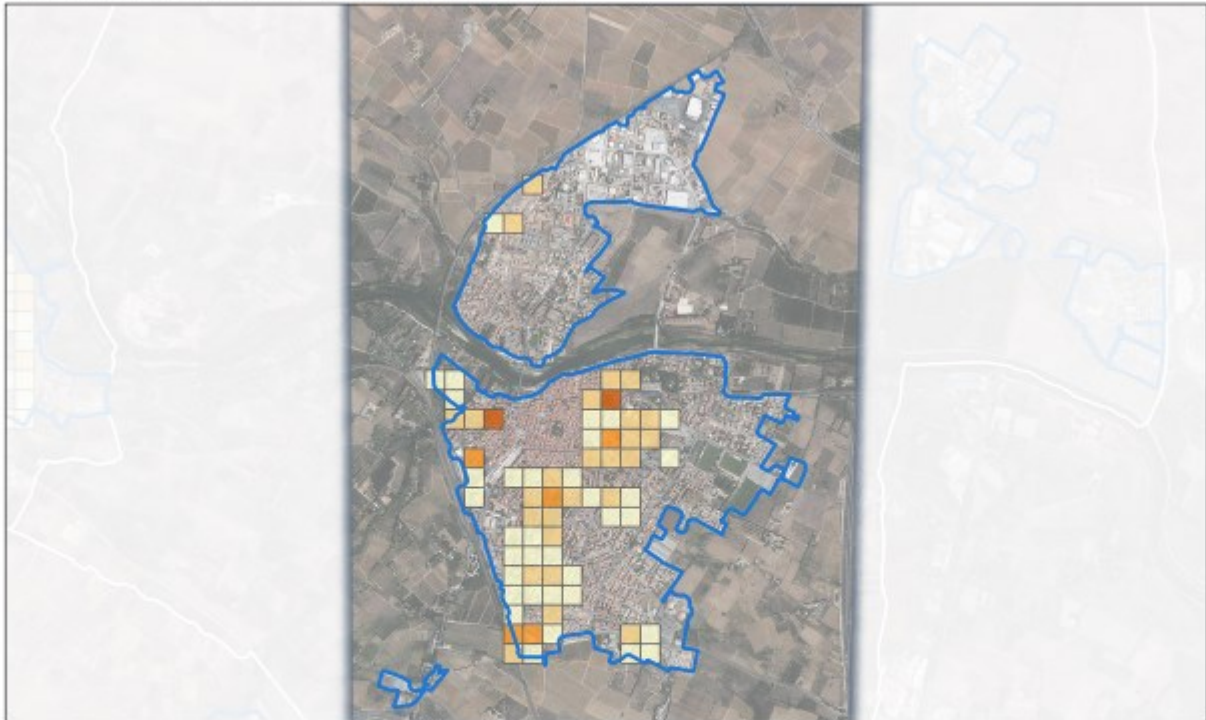




# Rivesaltes

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 700 1 400 m

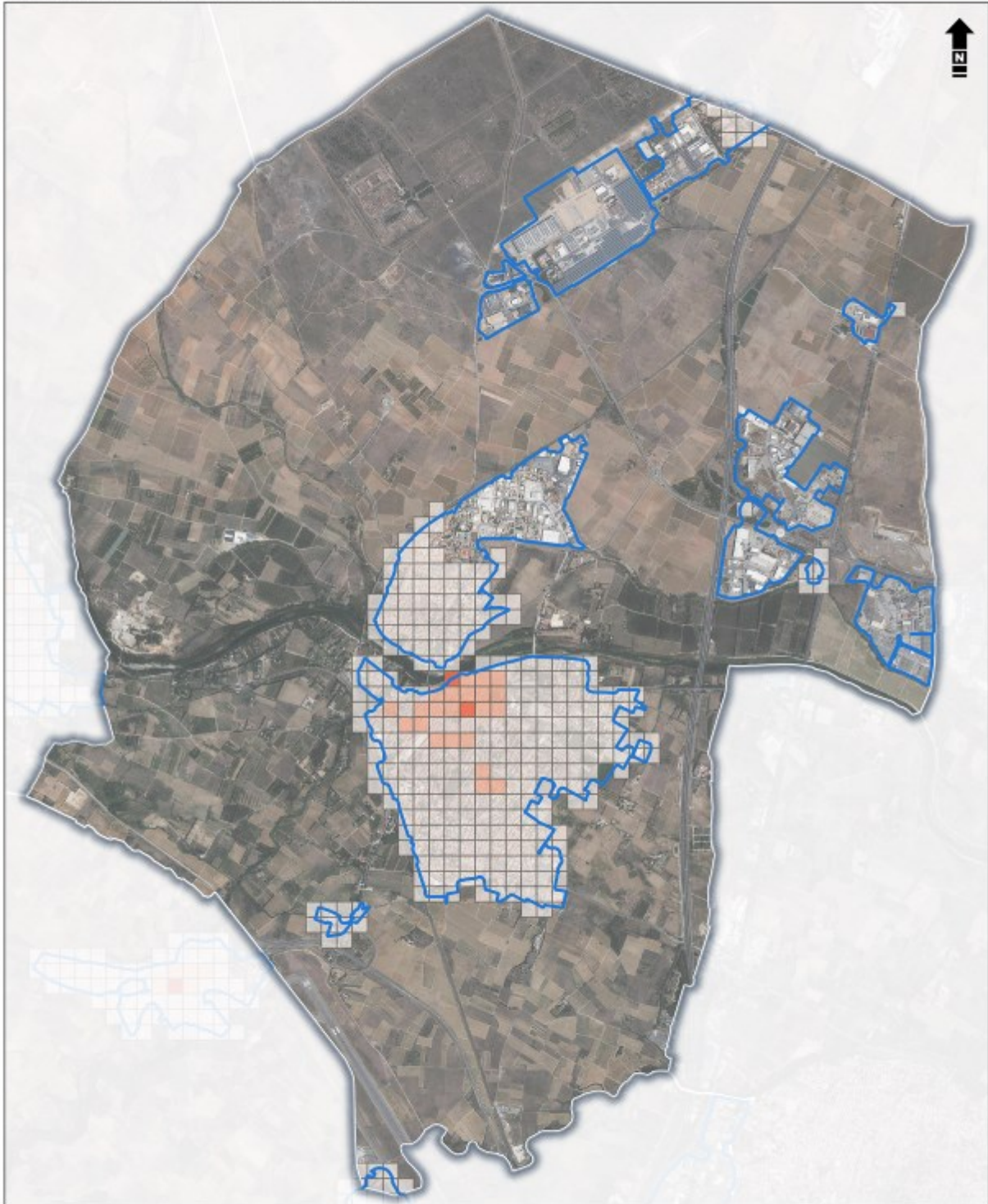




Sources : AURCA 2024








# Rivesaltes

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

 Perpignan  
Métropole  
Méditerranée

 AURCA  
AGENCE URBAINE REGIONALE CATALUNHA

0 700 1 400 m



Sources : AURCA 2024





# Sainte-Marie

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

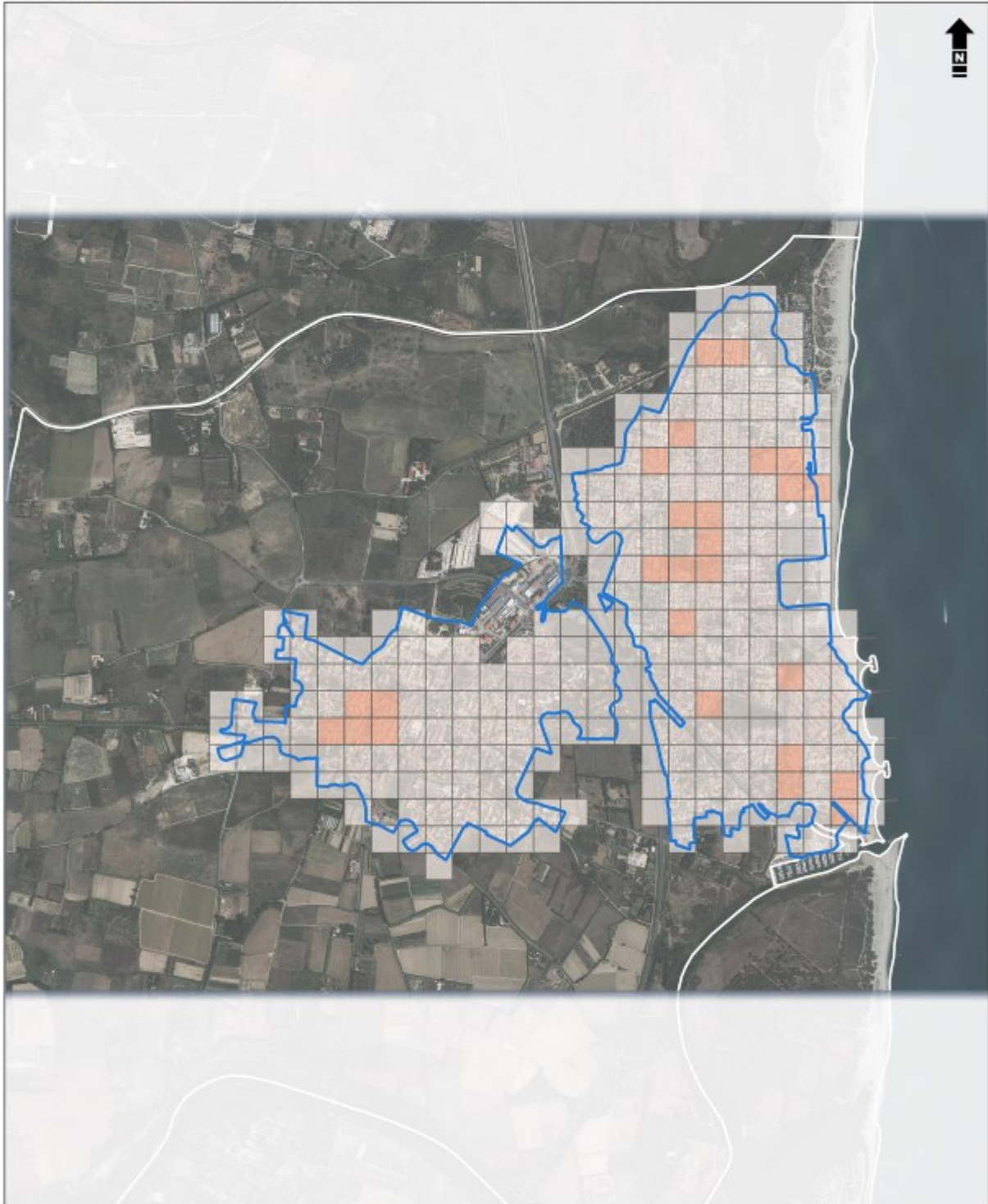


Sources : AURCA 2024



# Sainte-Marie

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

- Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**
- 0 - 1
  - 1 - 5
  - 5 - 10
  - 10 - 20
  - 20 - 219,6



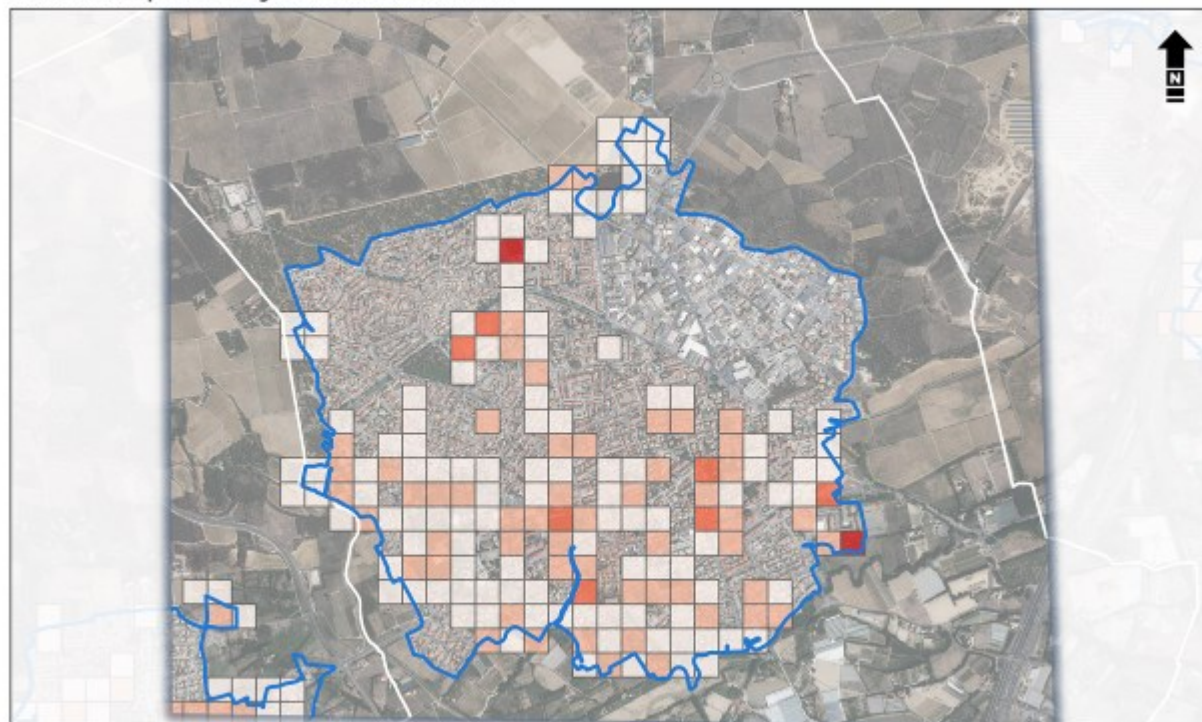
0 400 800 m

Sources : AURCA 2024

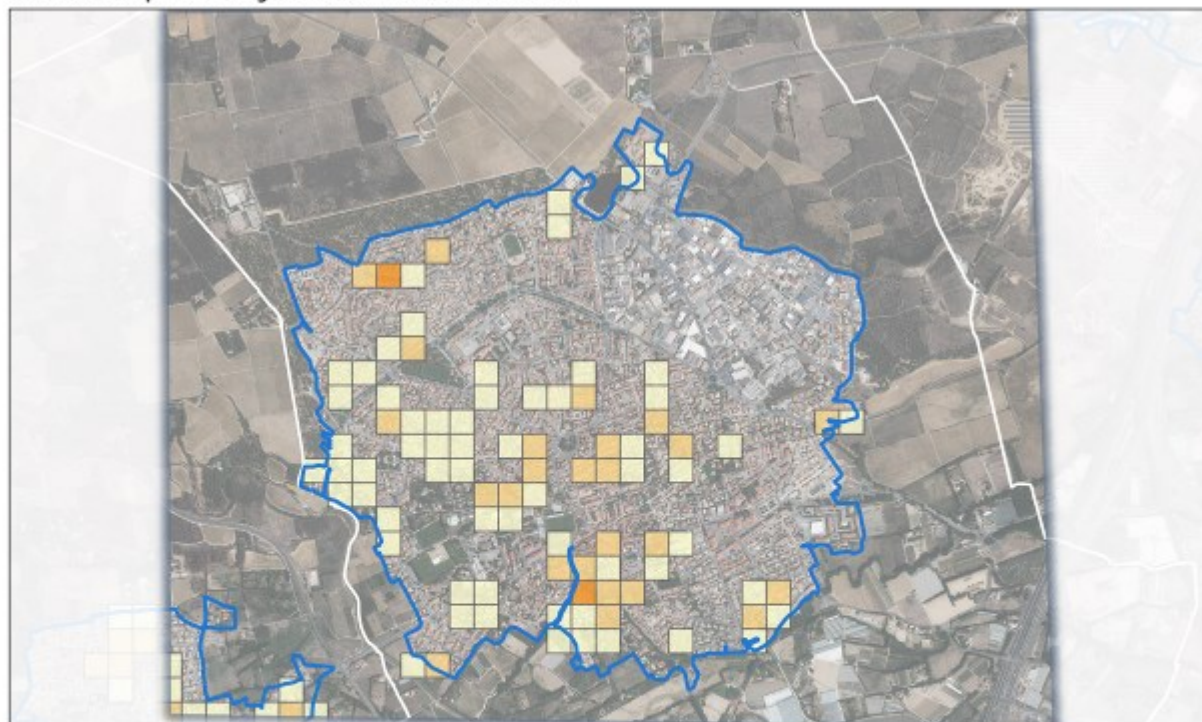


## Saint-Estève

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY



Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues



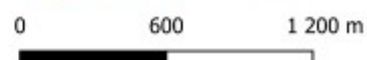
Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

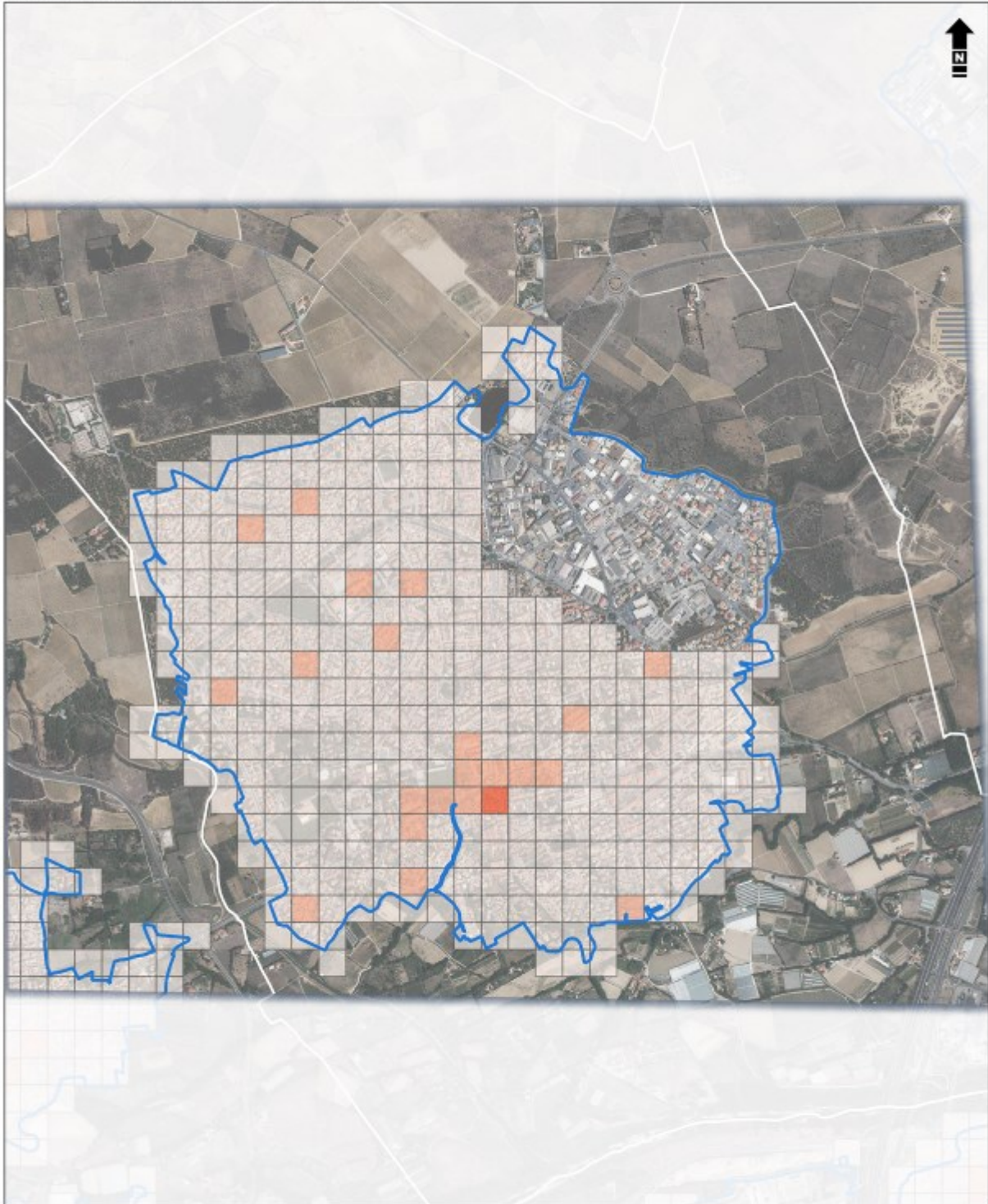


Sources : AURCA 2024



# Saint-Estève

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



0 400 800 m



Sources : AURCA 2024

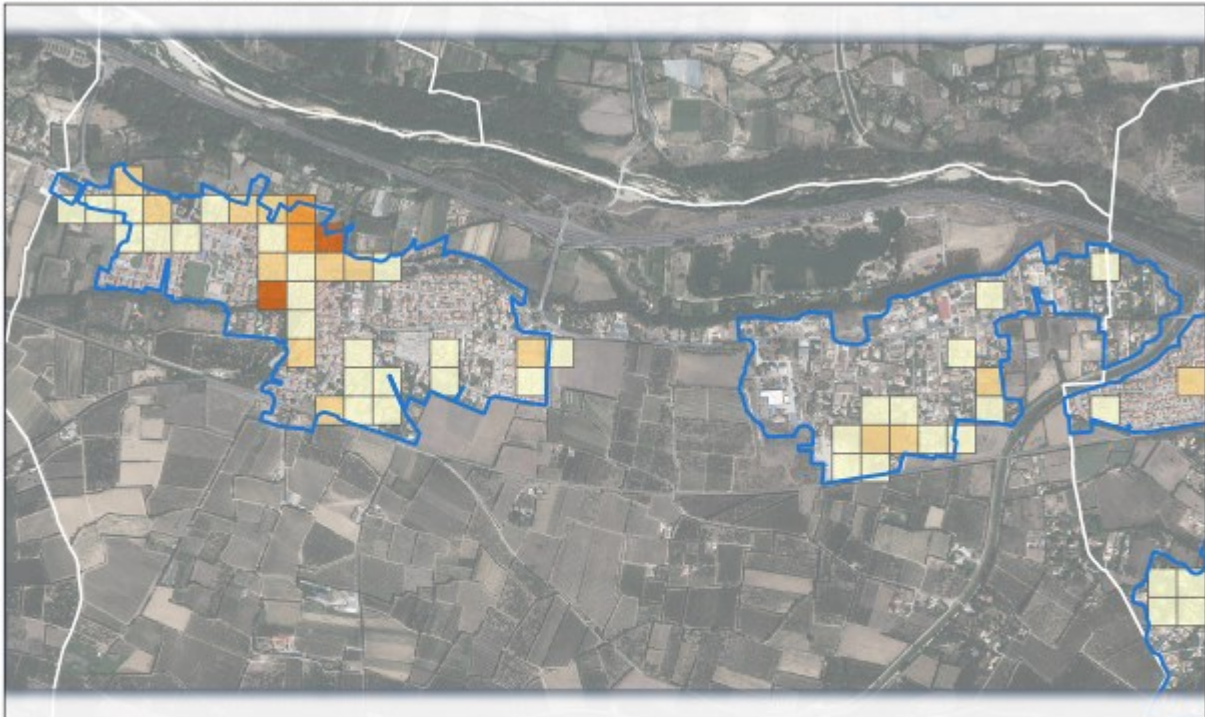


# Saint-Félicu-d'Avall

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY



Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues



Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

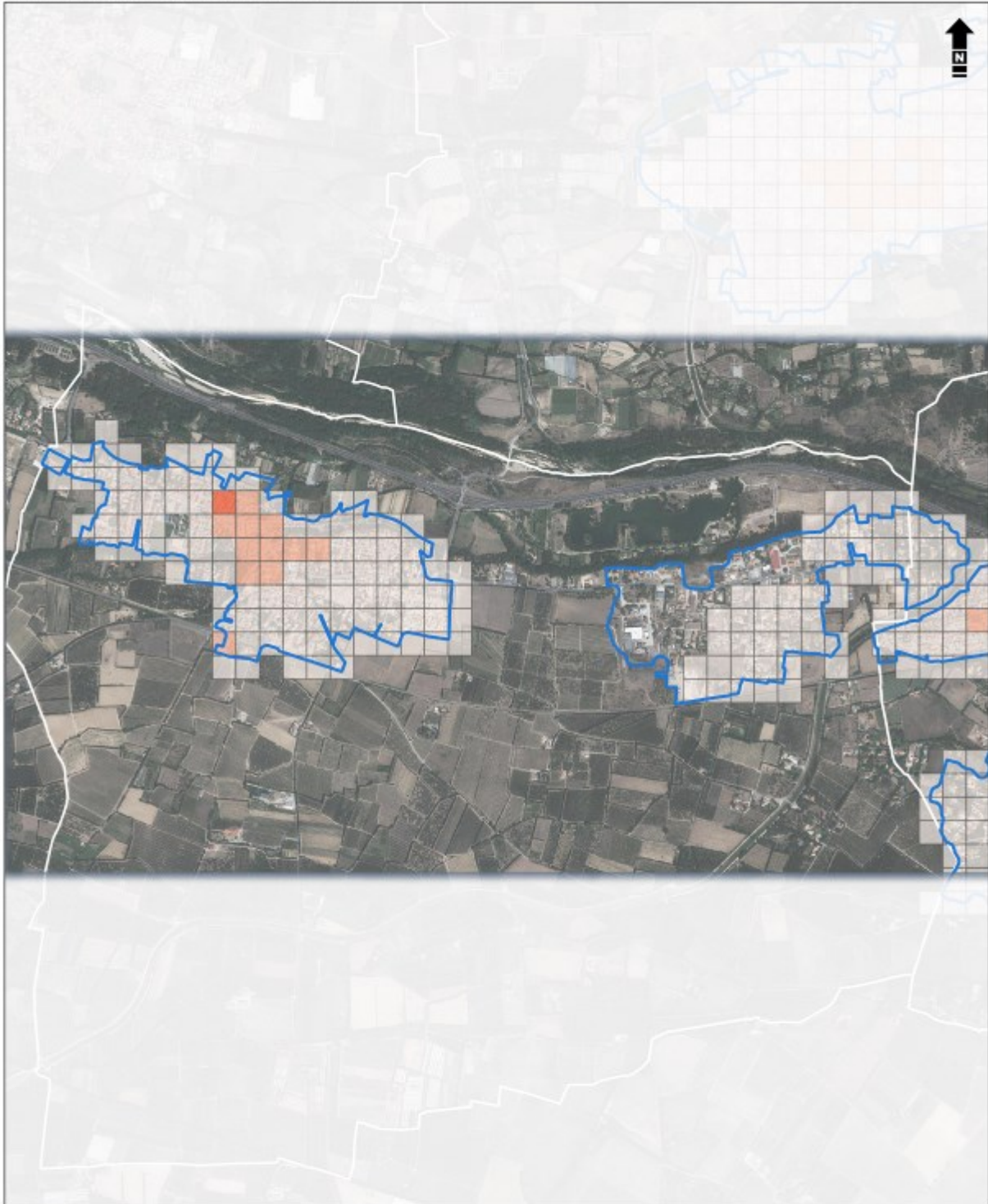




Sources : AURCA 2024








# Saint-Félicu-d'Avall

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

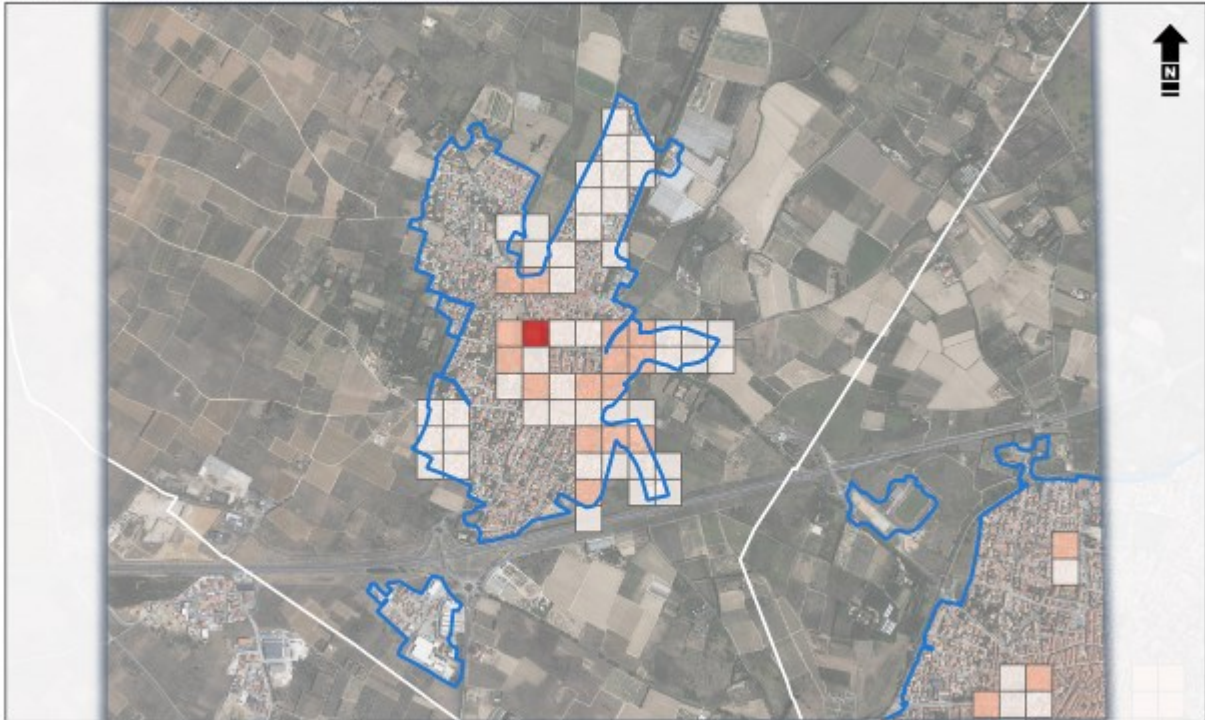


Sources : AURCA 2024

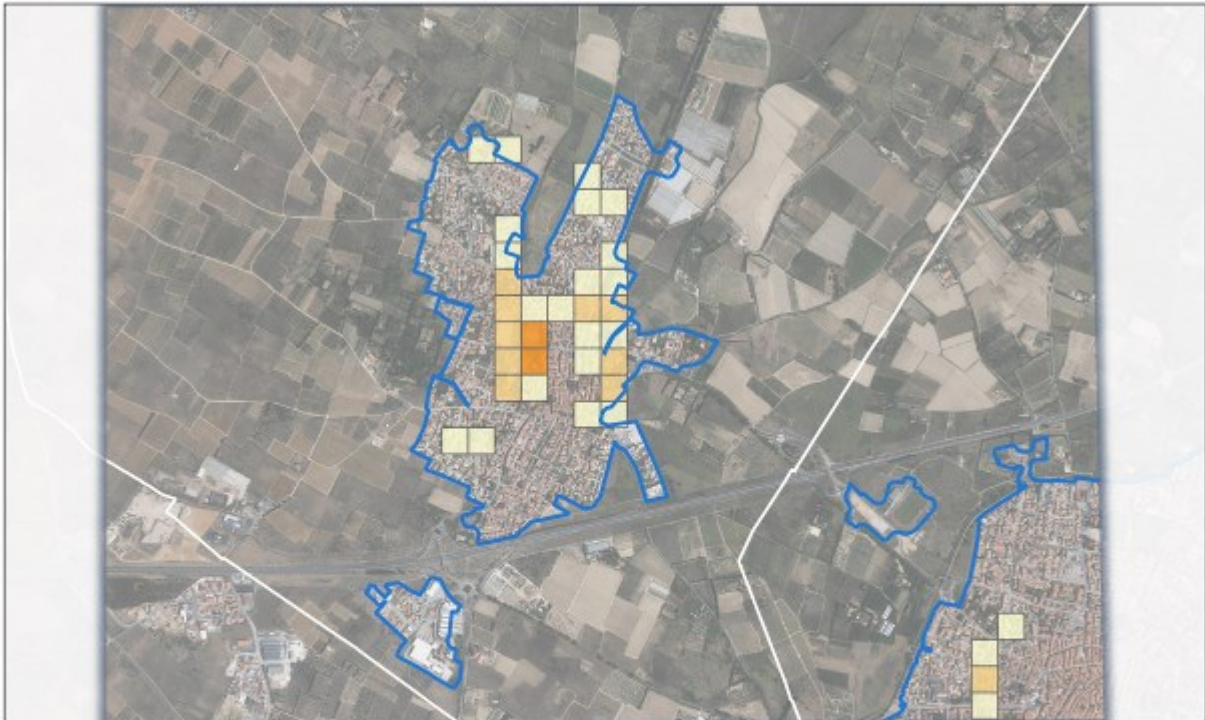




# Saint-Hippolyte

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues









 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

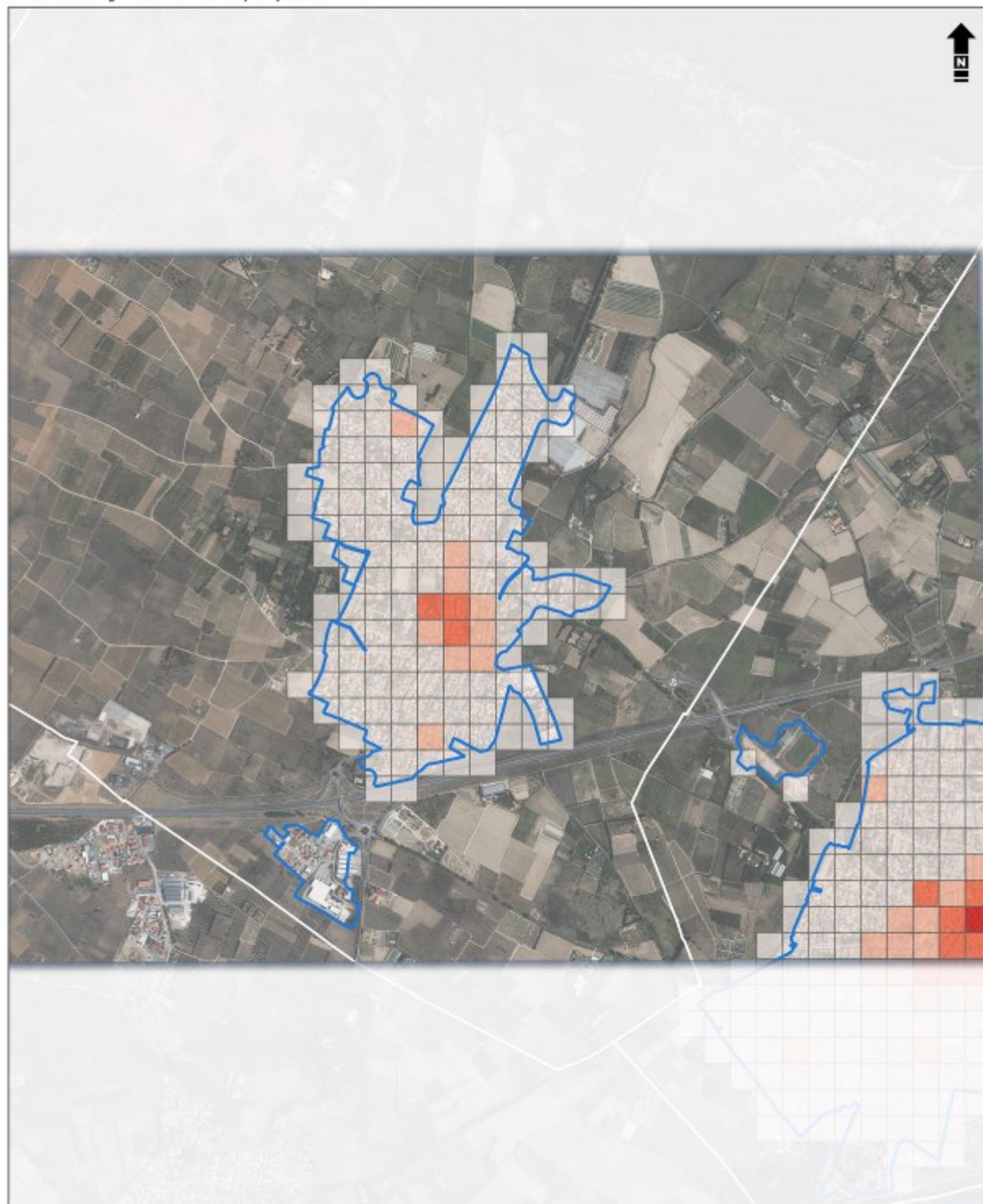
0 500 1 000 m

Sources : AURCA 2024



# Saint-Hippolyte

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



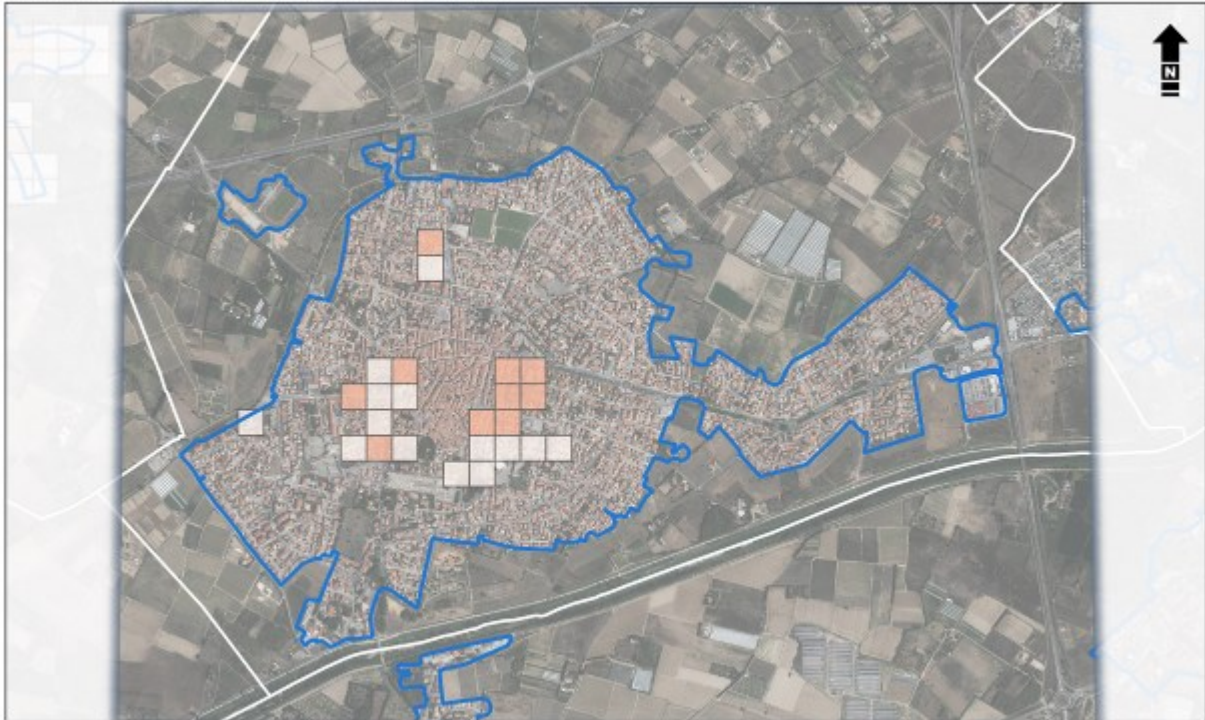
0 400 800 m

Sources : AURCA 2024





# Saint-Laurent-de-la-Salanque

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

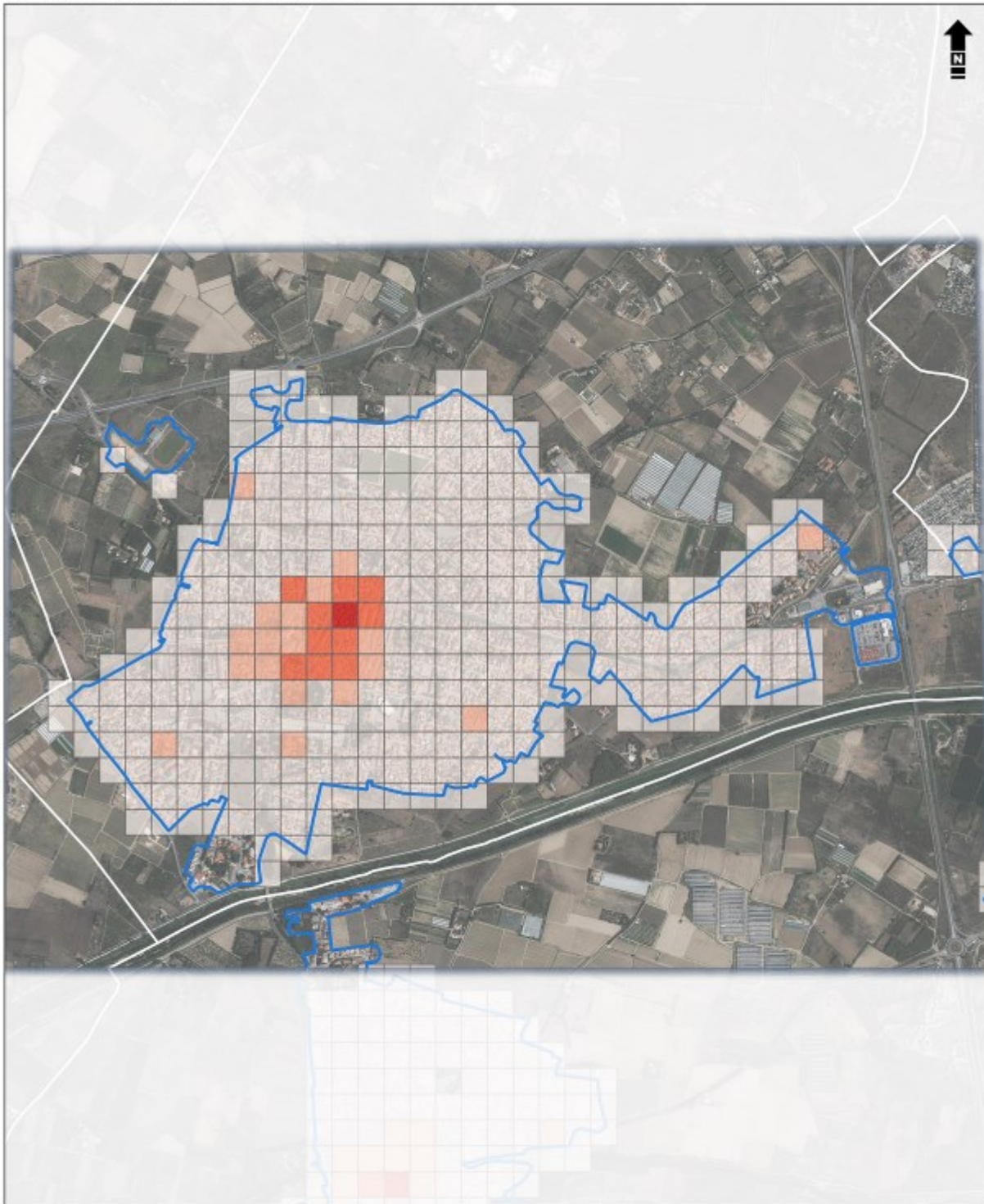


Sources : AURCA 2024



# Saint-Laurent-de-la-Salanque

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6

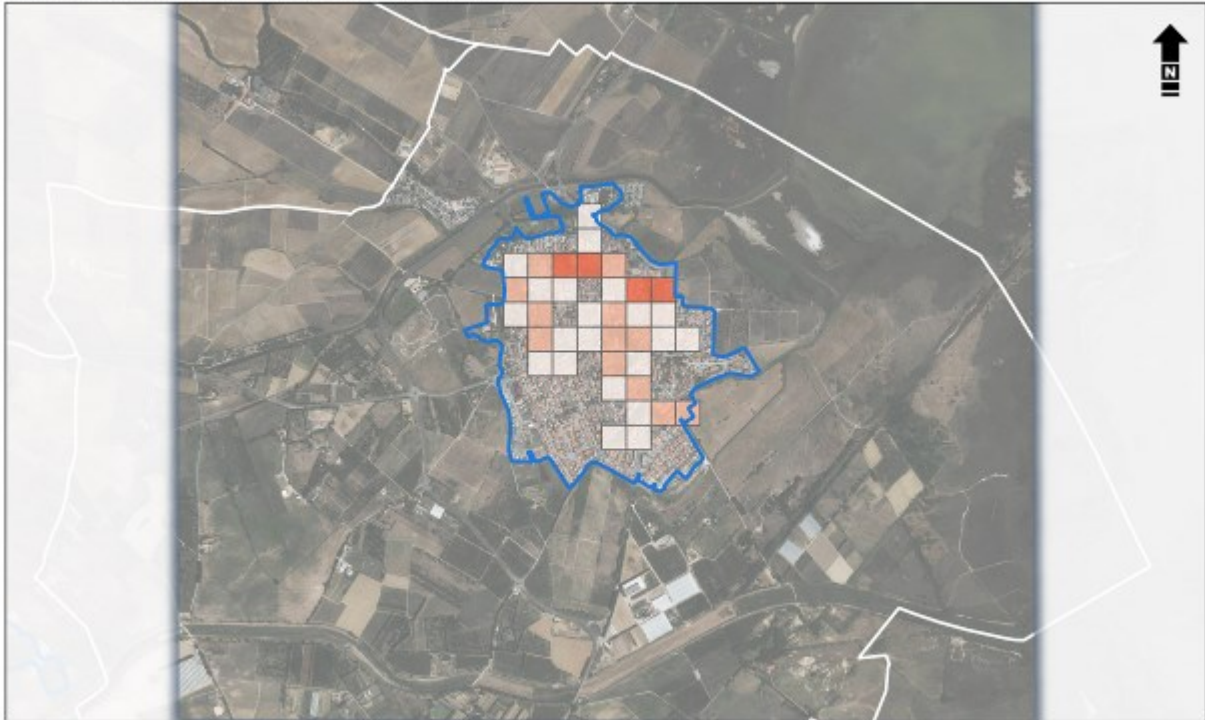


Sources : AURCA 2024

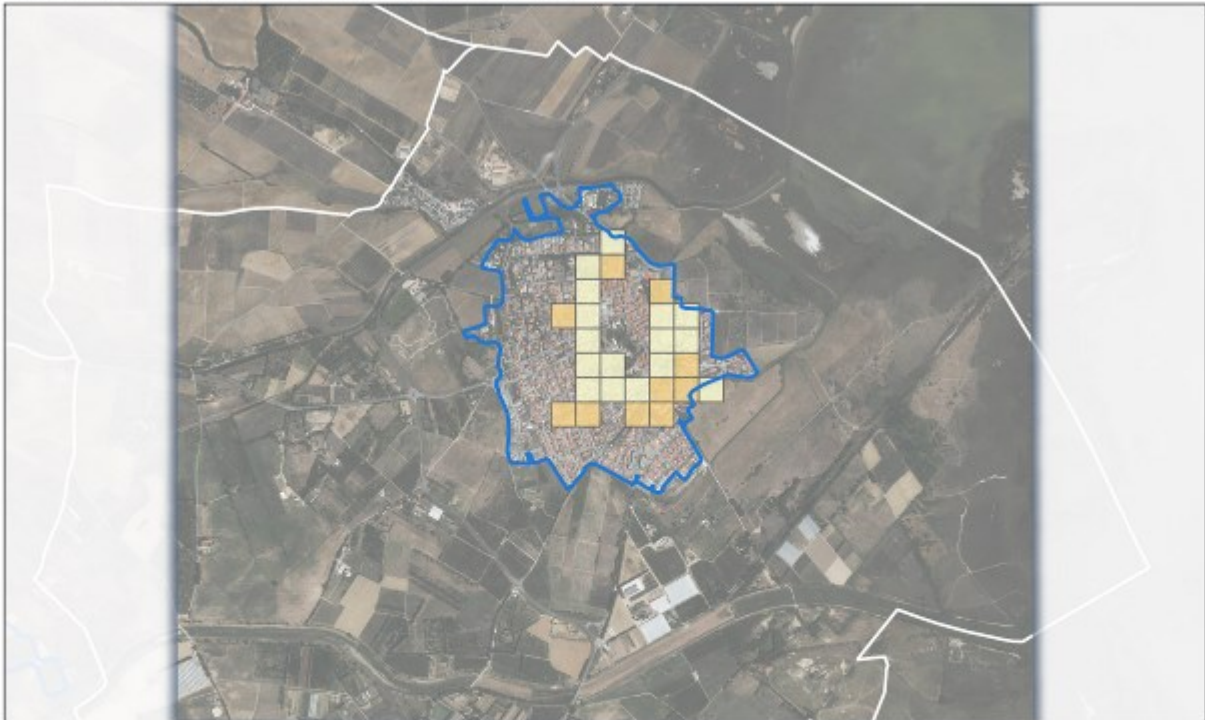




# Saint-Nazaire

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

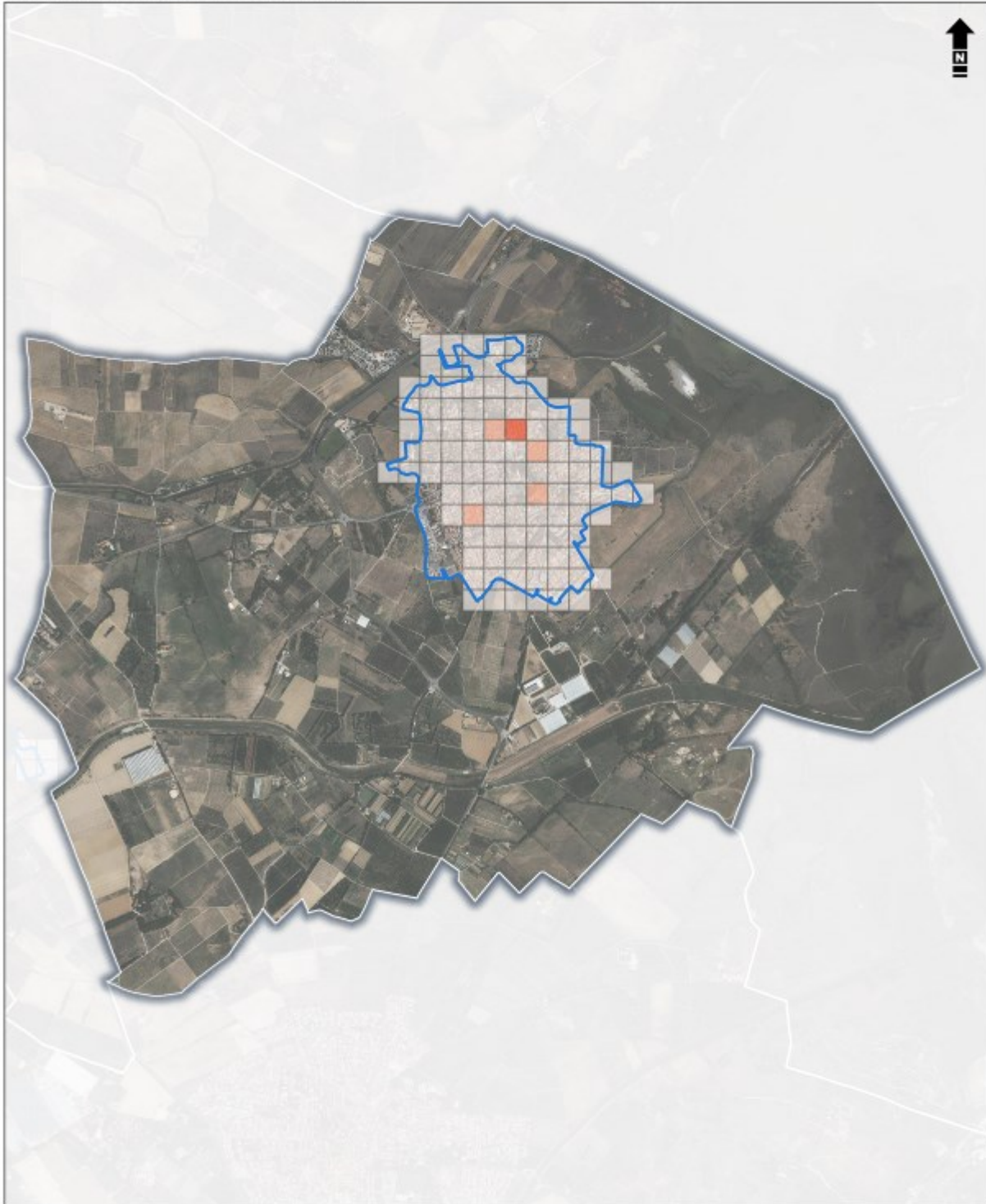


Sources : AURCA 2024



# Saint-Nazaire

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



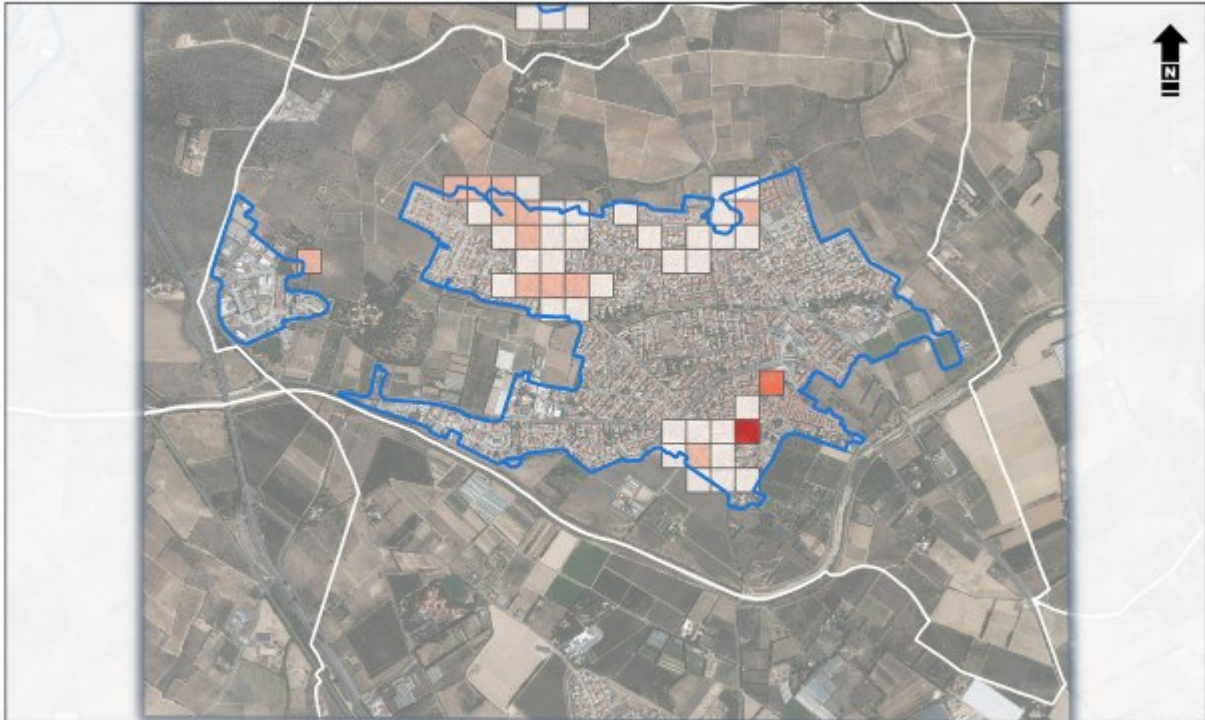
0 500 1 000 m

Sources : AURCA 2024

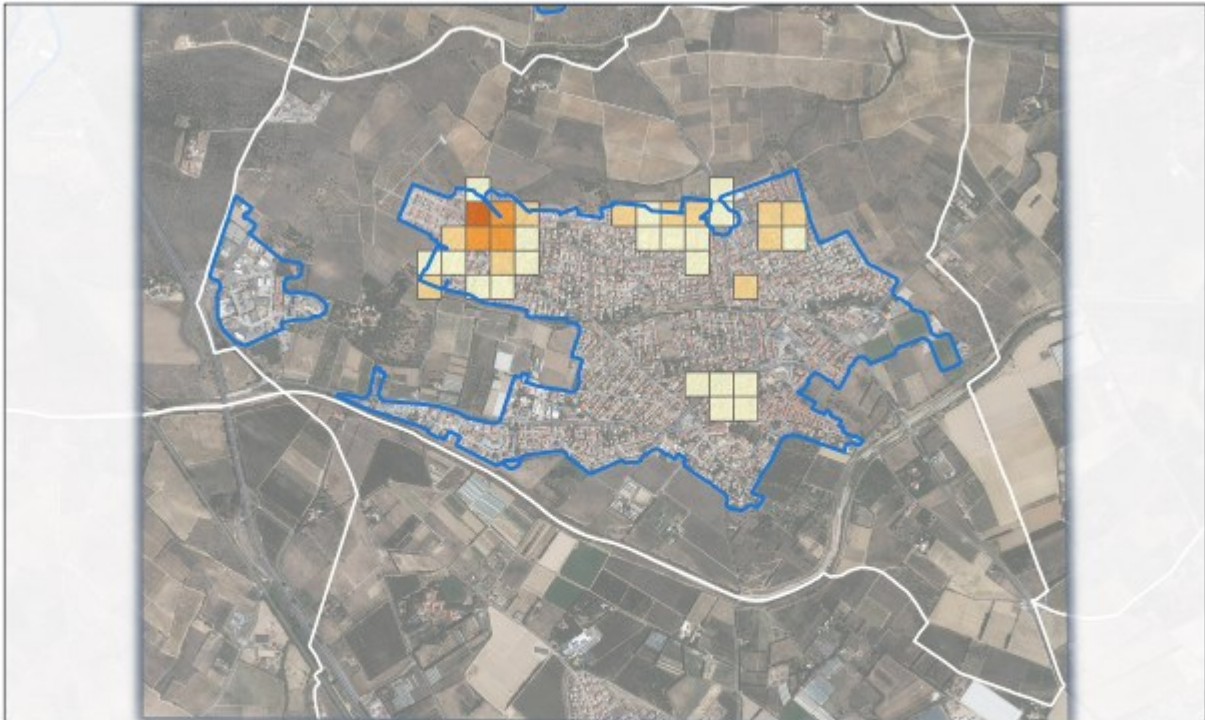




# Saleilles

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

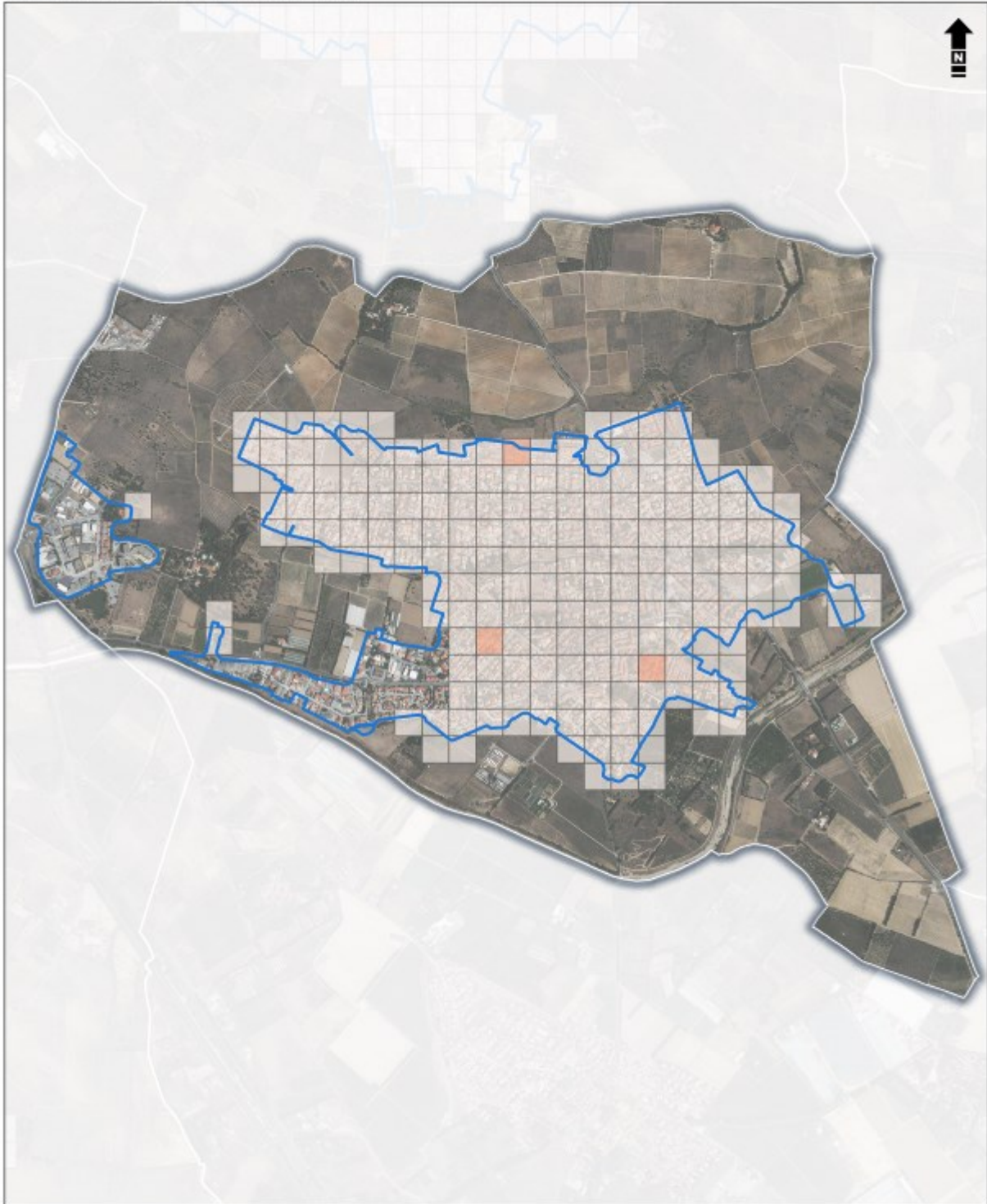




Sources : AURCA 2024



# Saleilles

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	20 - 219,6

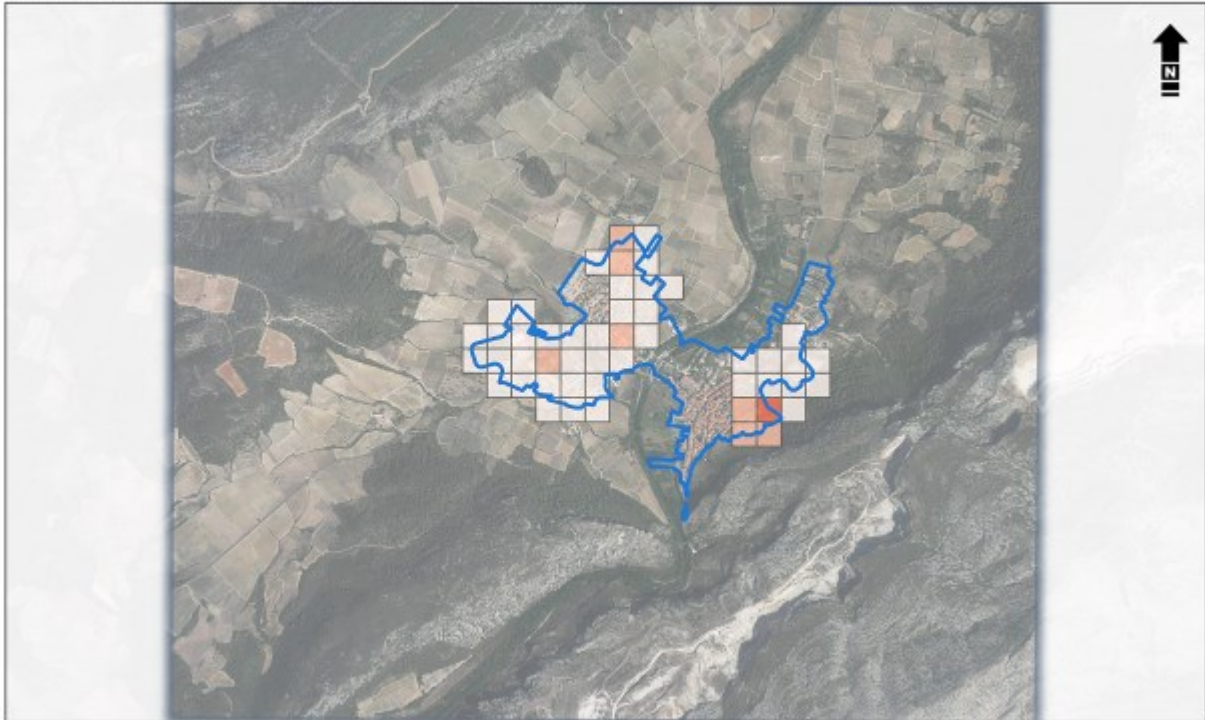
 

0 400 800 m

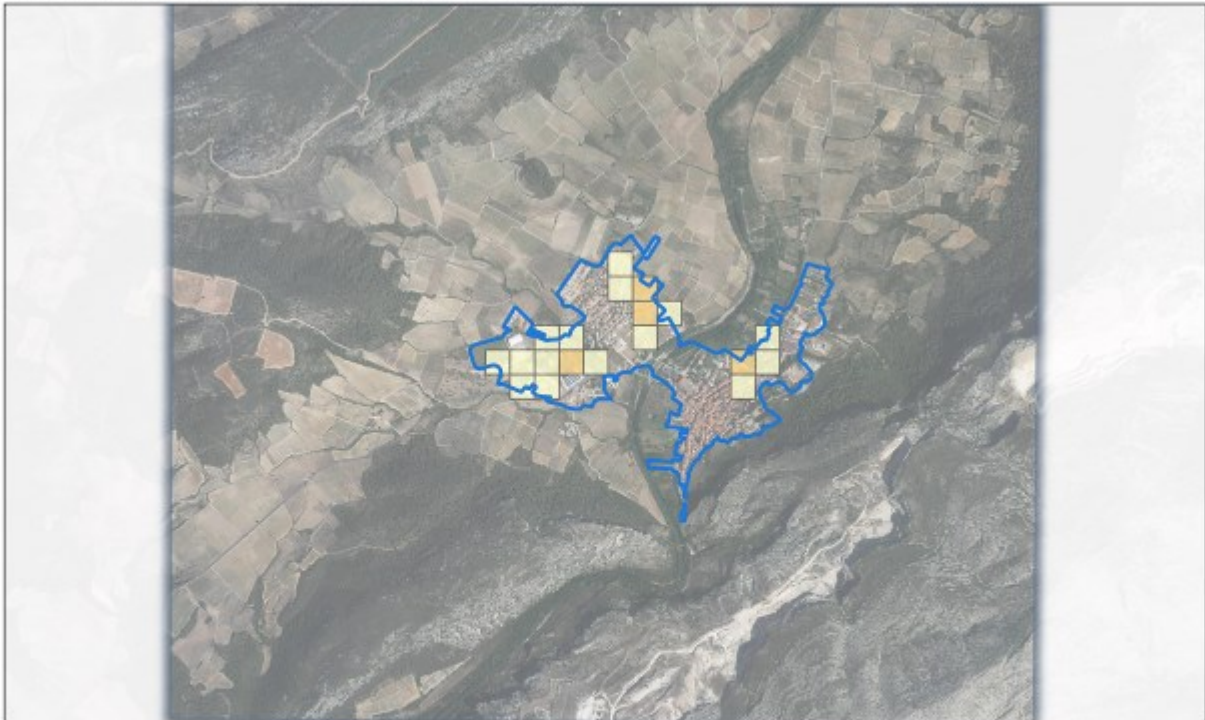
Sources : AURCA 2024



# Tautavel

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

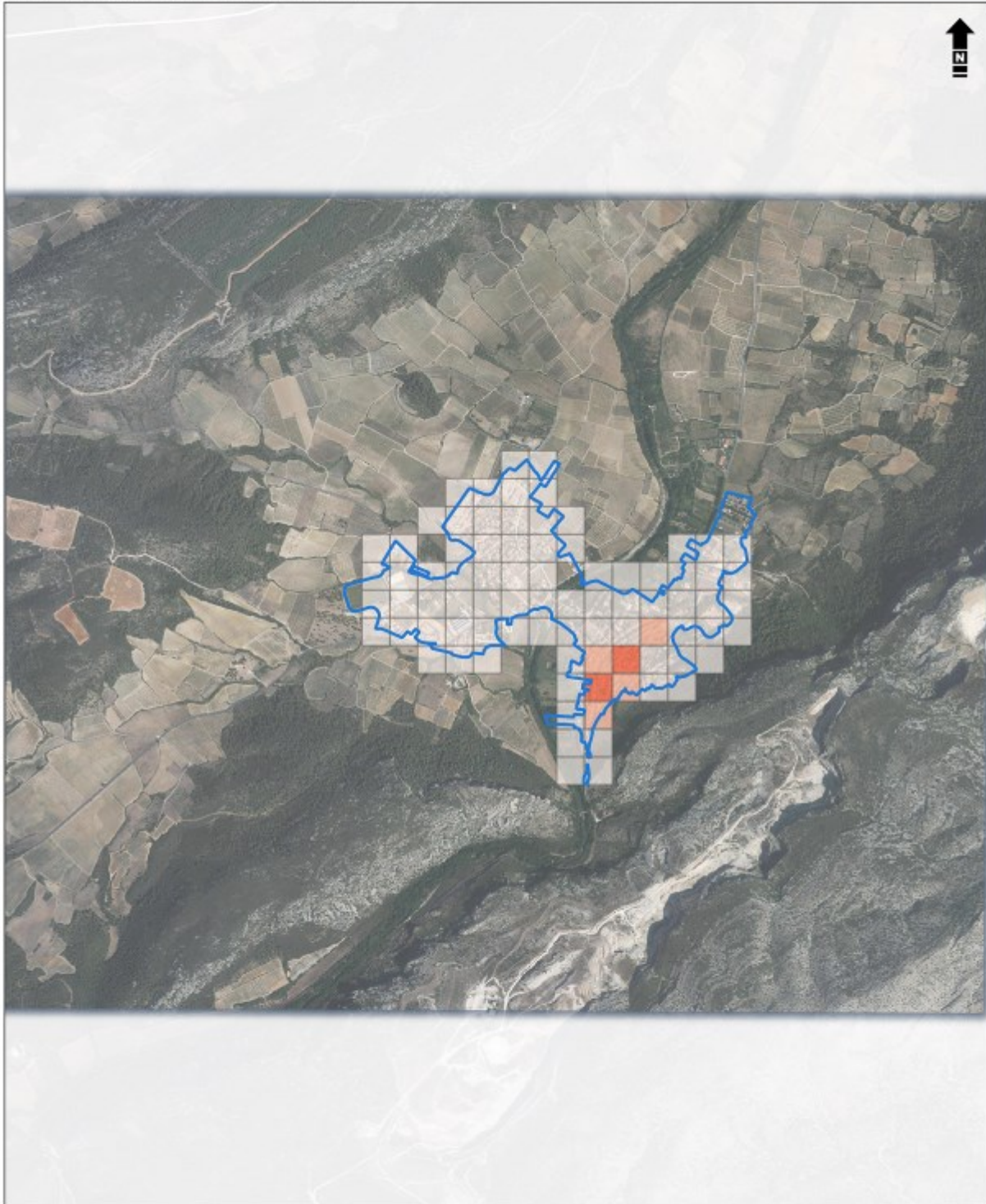


Sources : AURCA 2024



# Tautavel

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



Sources : AURCA 2024





# Torreilles

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

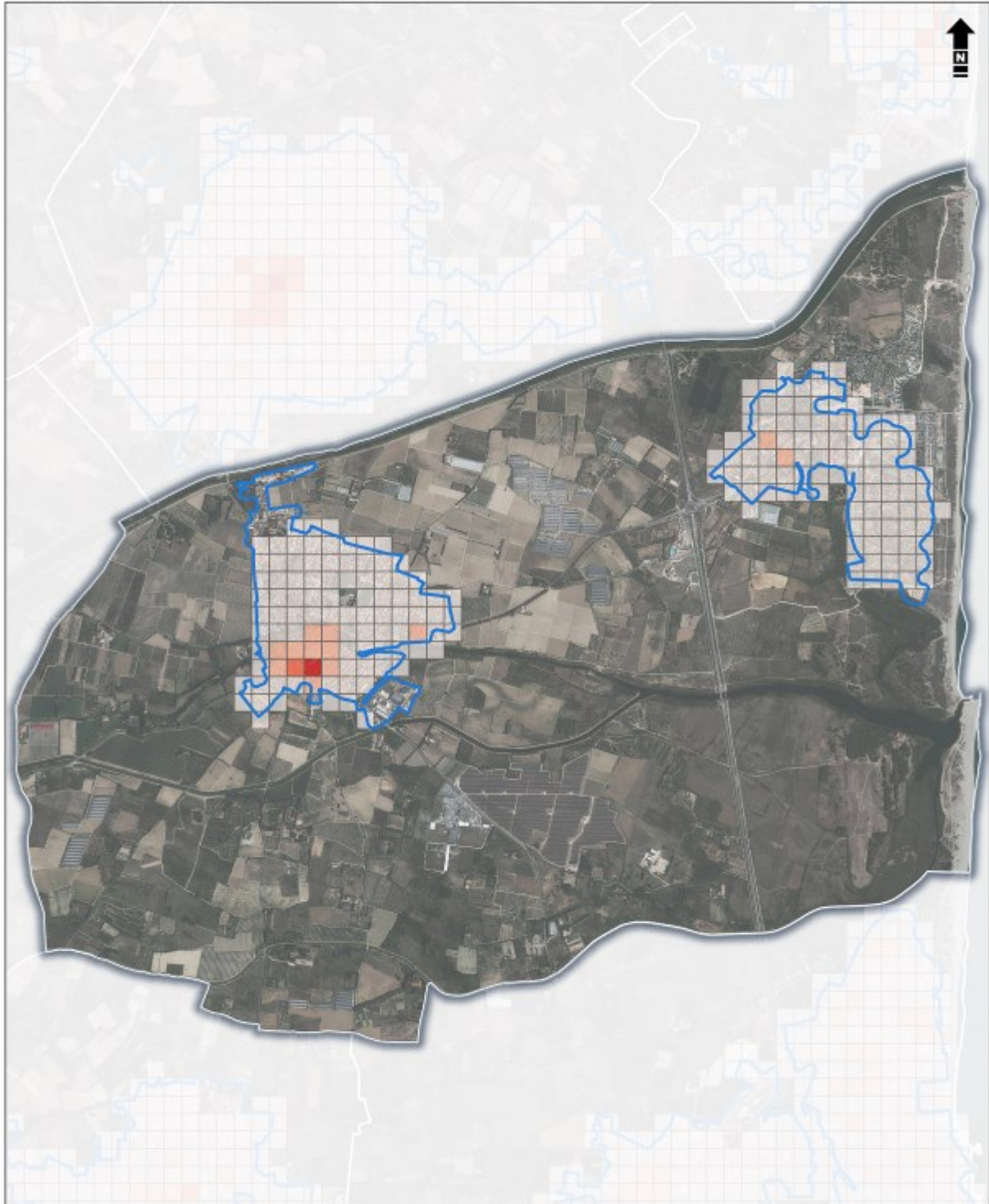


Sources : AURCA 2024



# Torreilles

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



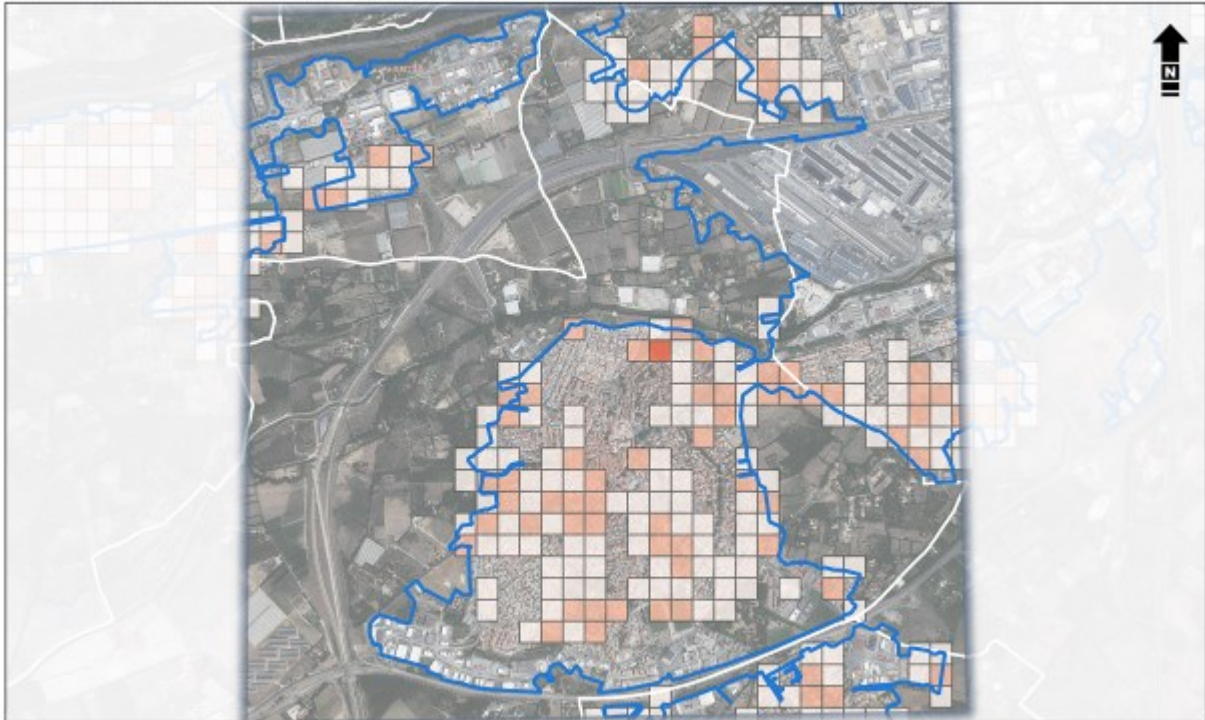
0 600 1 200 m

Sources : AURCA 2024

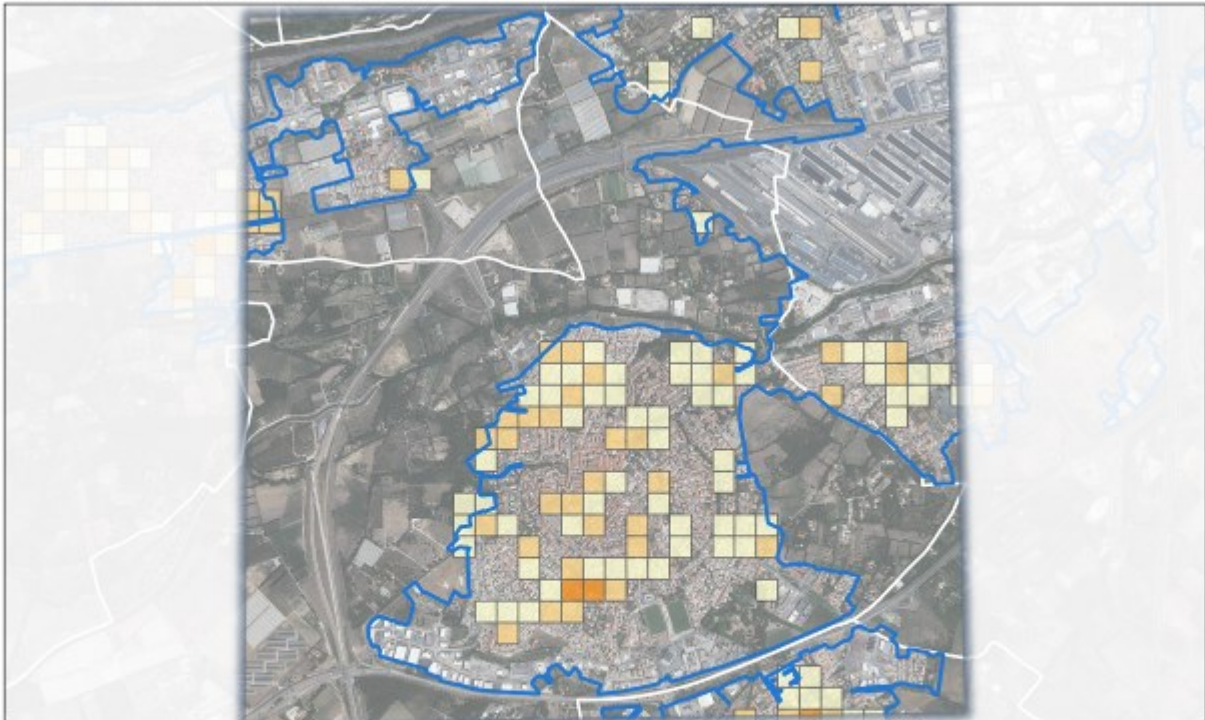




# Toulouges

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 600 1 200 m

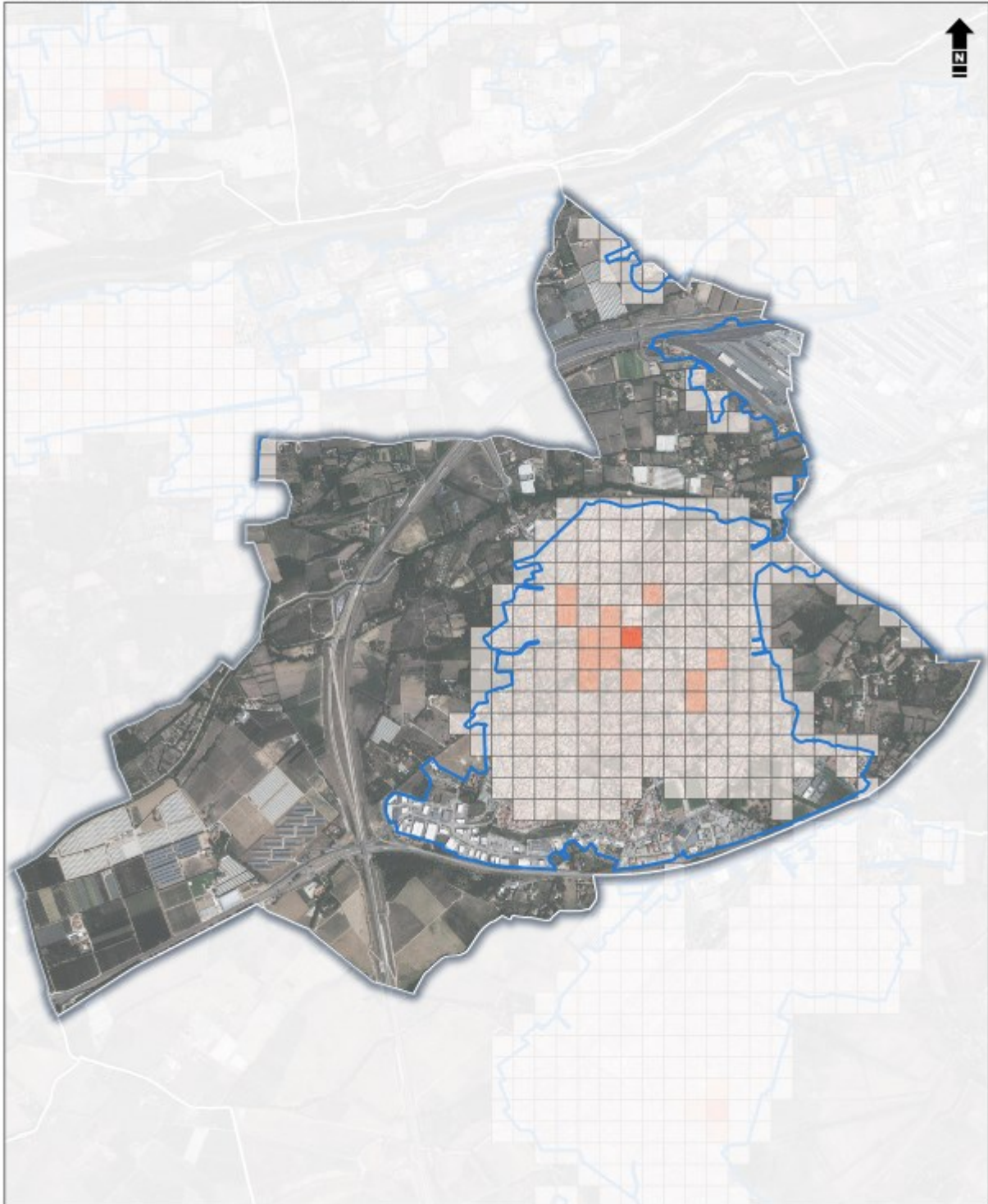




Sources : AURCA 2024








# Toulouges

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

 Perpignan  
Métropole  
Méditerranée

 AURCA  
AGENCE URBAINE REGIONALE CATALUNNE

0 500 1 000 m

Sources : AURCA 2024



# Villelongue-de-la-Salanque

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 400 800 m

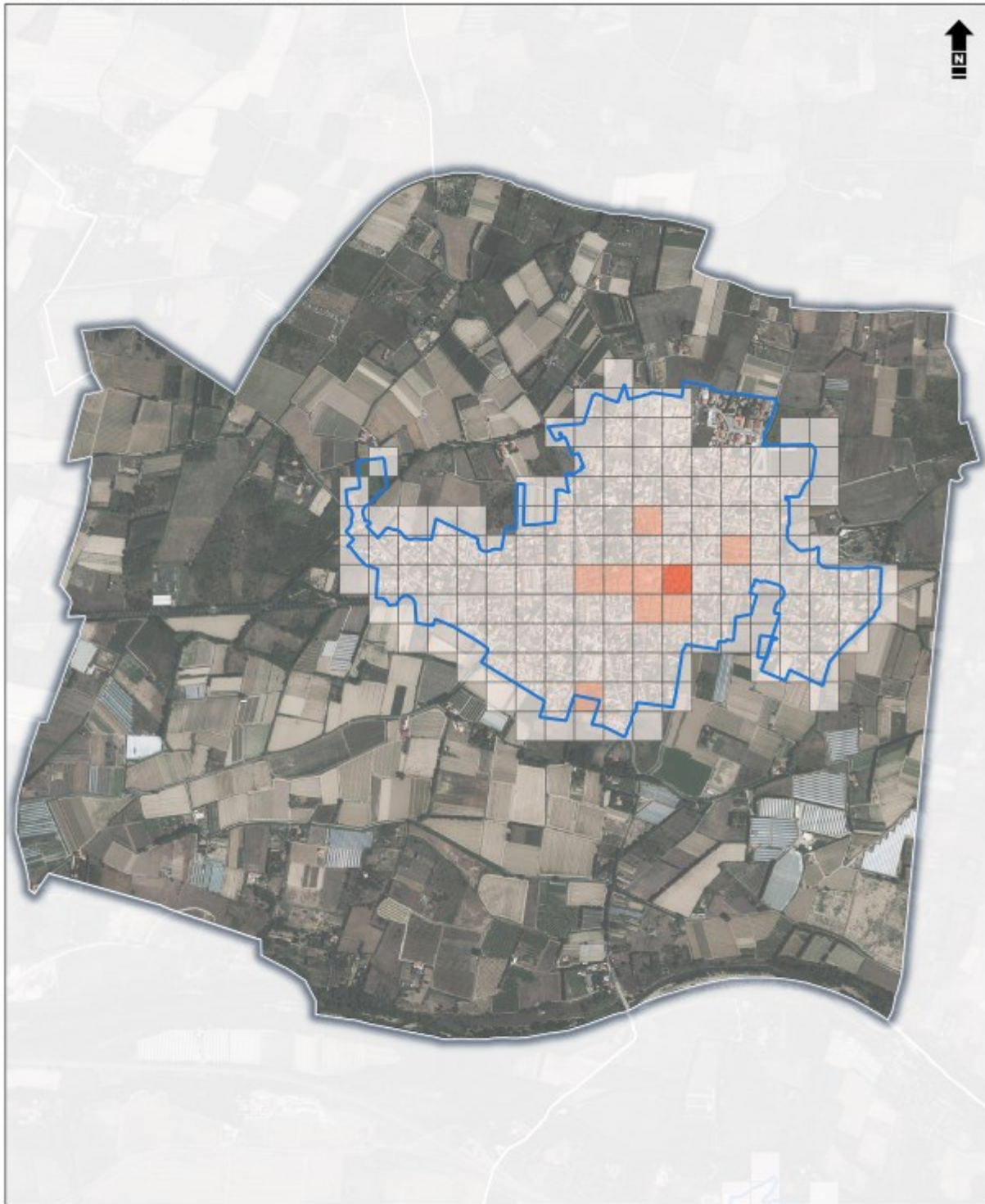




Sources : AURCA 2024








# Villelongue-de-la-Salanque

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

 0 - 1  
 1 - 5  
 5 - 10  
 10 - 20  
 20 - 219,6

 Perpignan Métropole

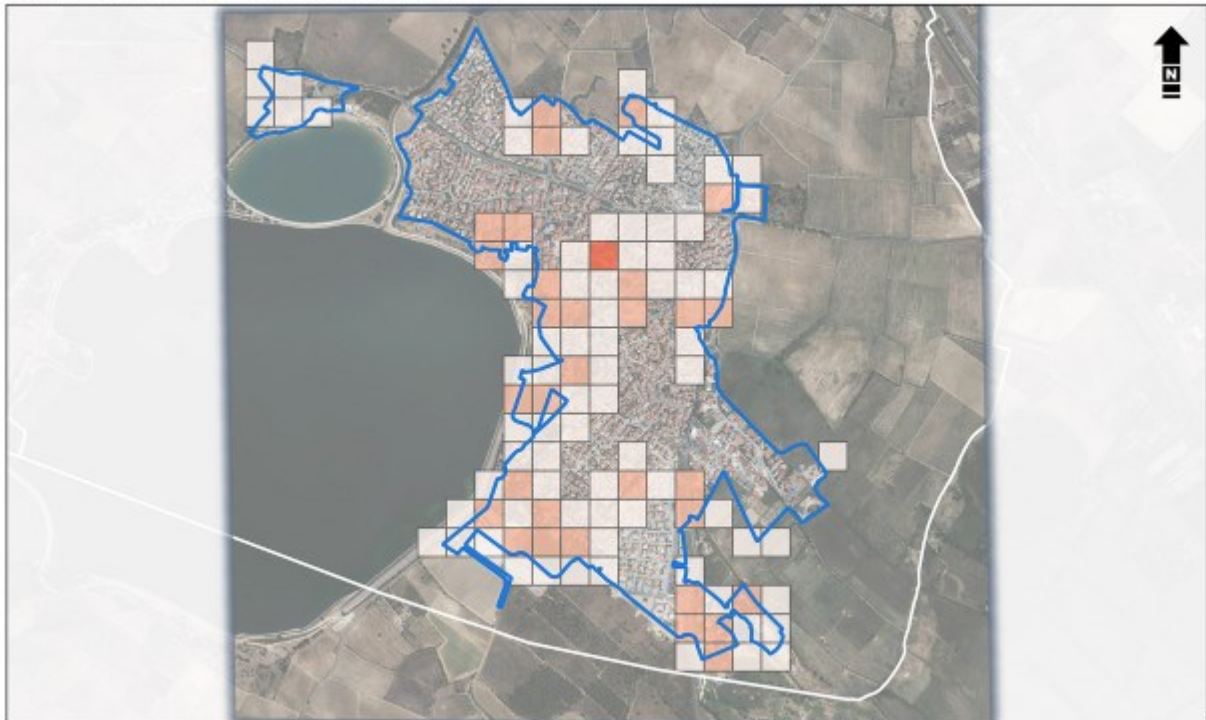
 AURCA

0 400 800 m  

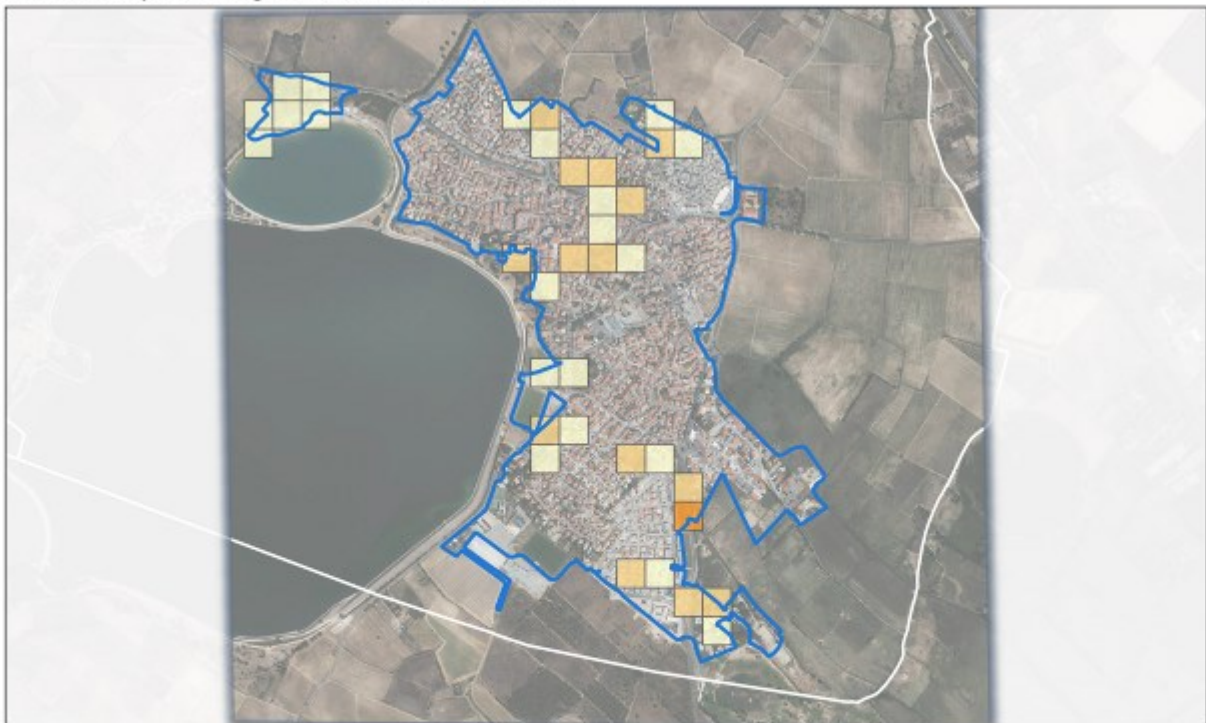

Sources : AURCA 2024



# Villeneuve-de-la-Raho

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

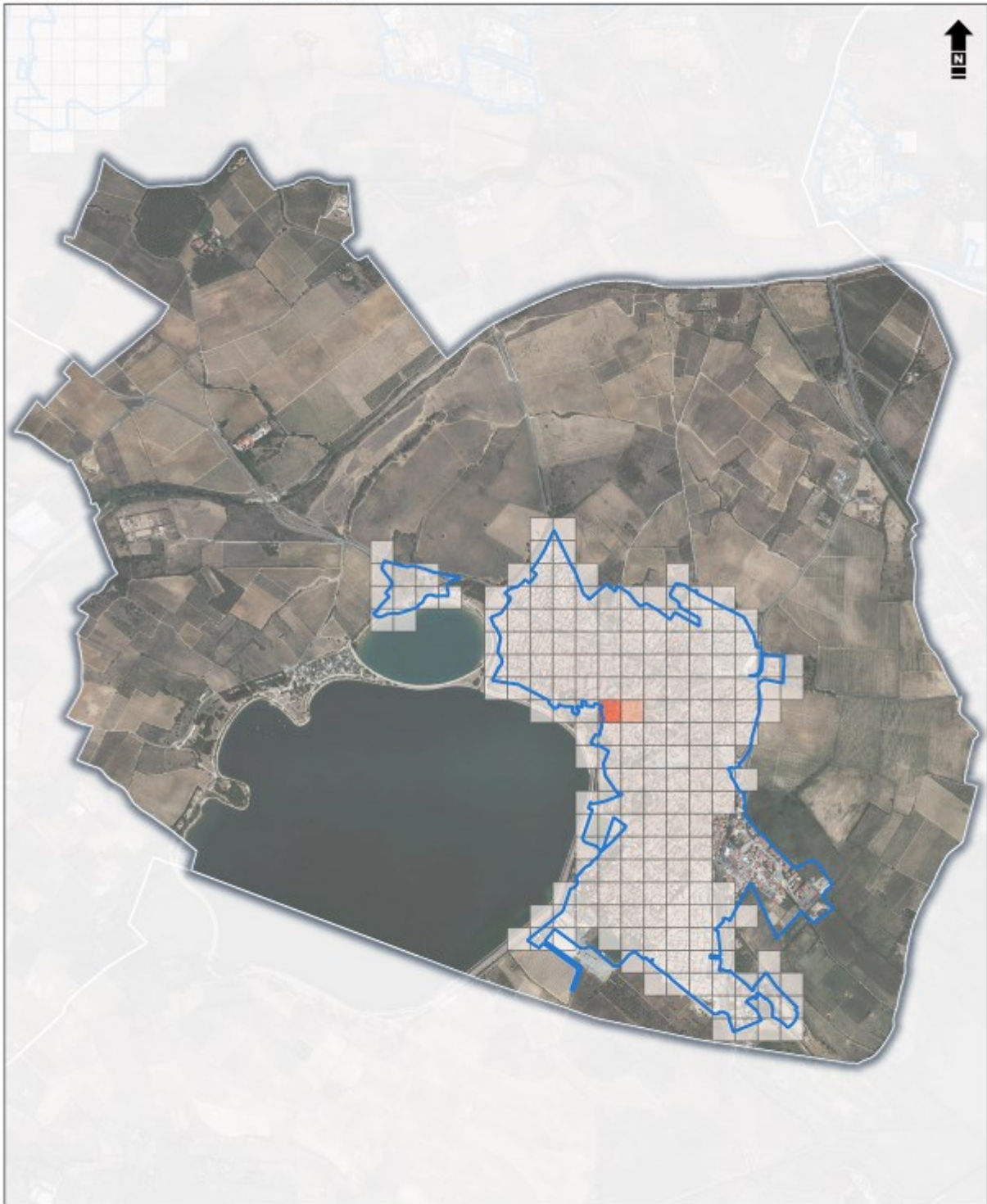




Sources : AURCA 2024



# Villeneuve-de-la-Raho

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	20 - 219,6

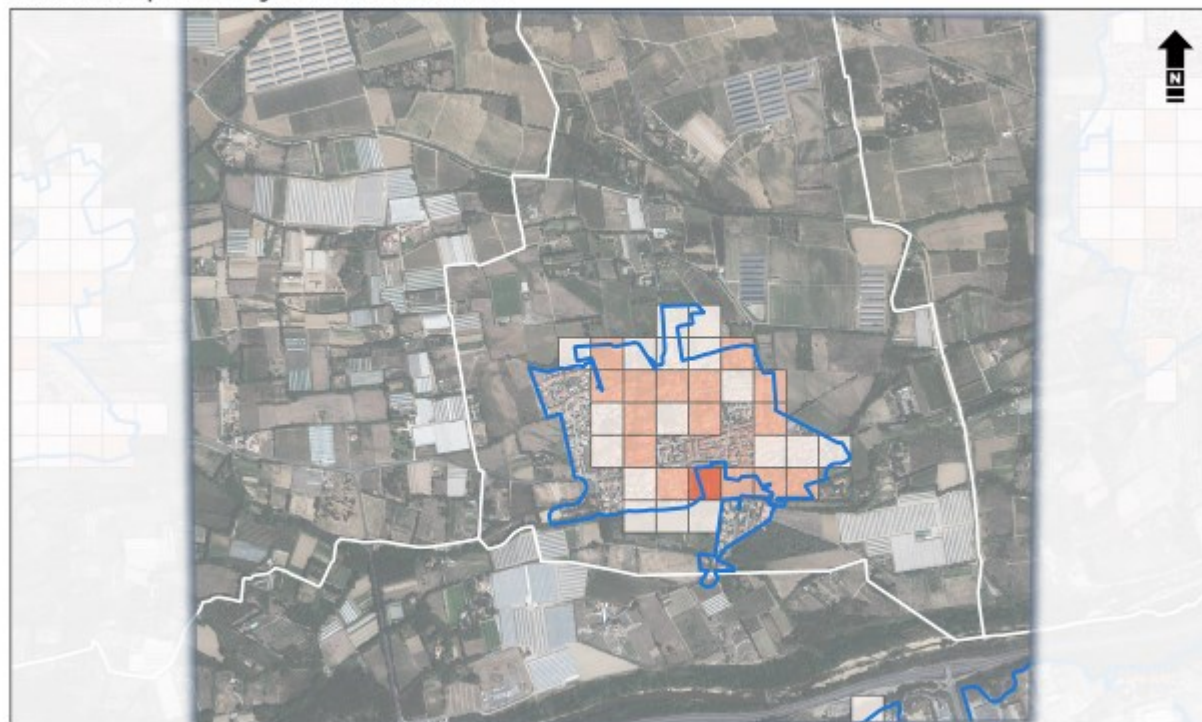
0 500 1 000 m

Sources : AURCA 2024

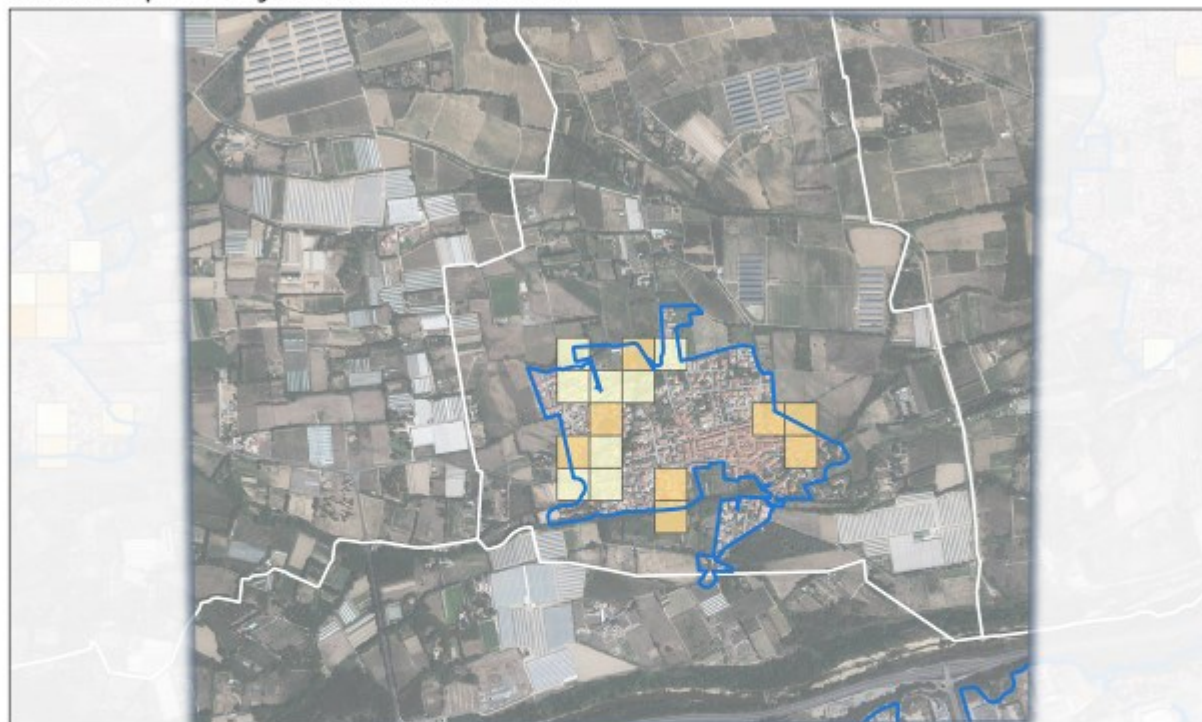




# Villeneuve-la-Rivière

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creuses








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creuses**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

Perpignan  
Métropole Méditerranée

AURCA  
Association Urbaine de Recherche et de Construction

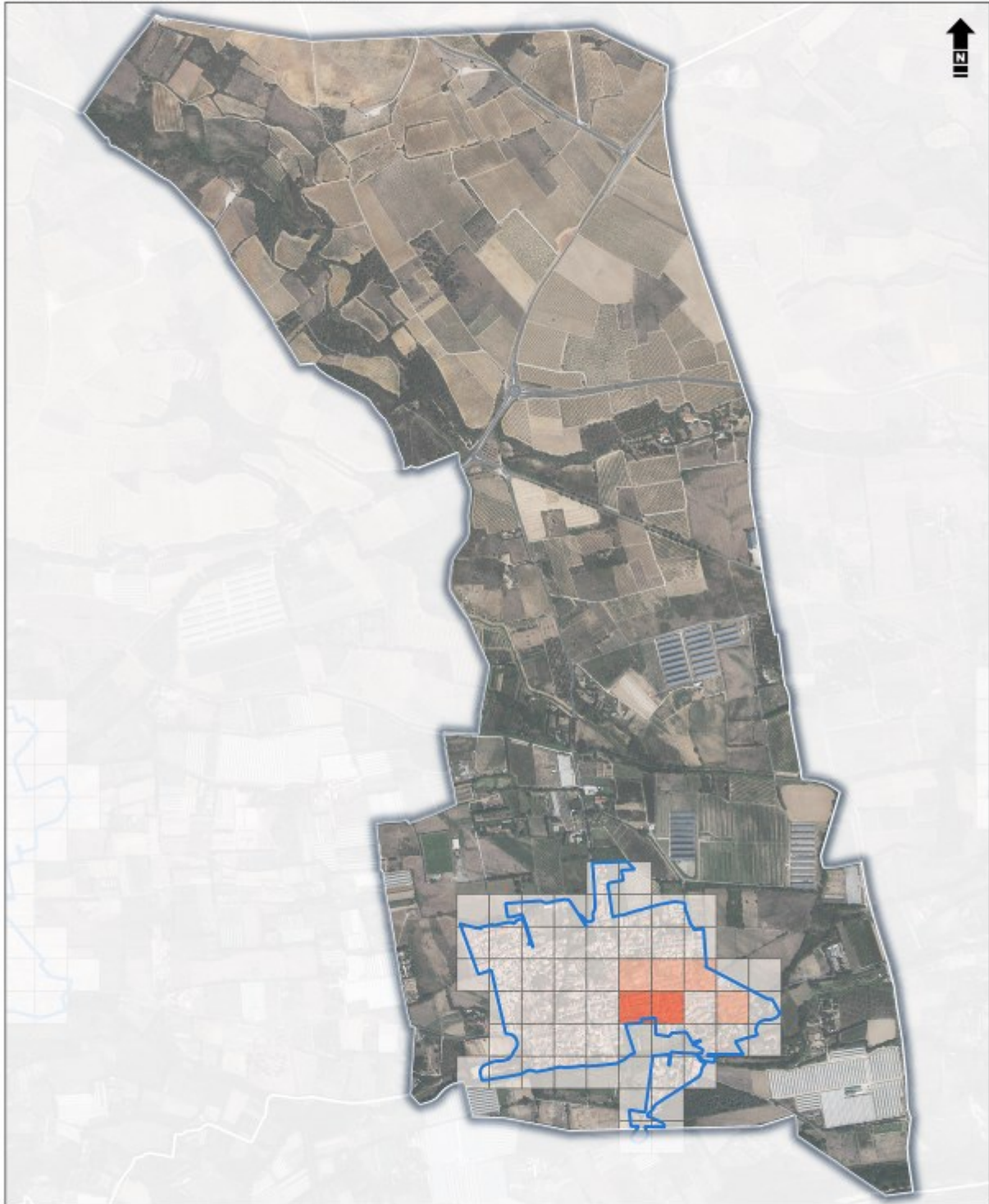
0 400 800 m



Sources : AURCA 2024

# Villeneuve-la-Rivière

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



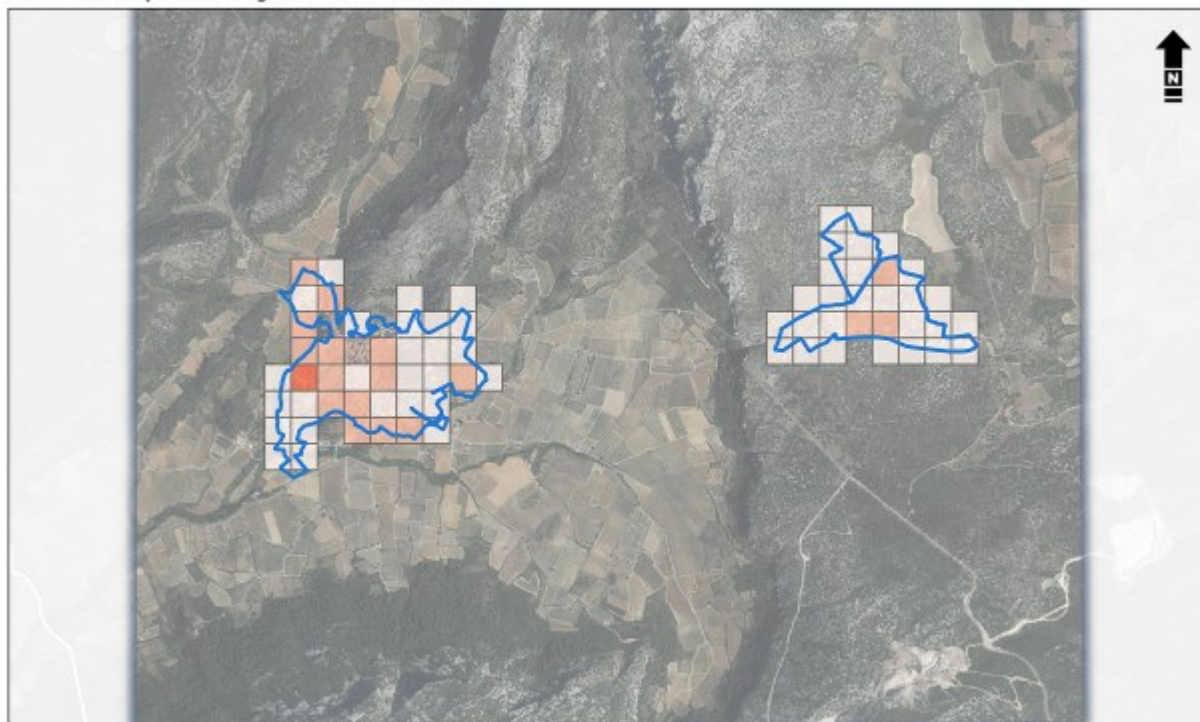
0 300 600 m

Sources : AURCA 2024

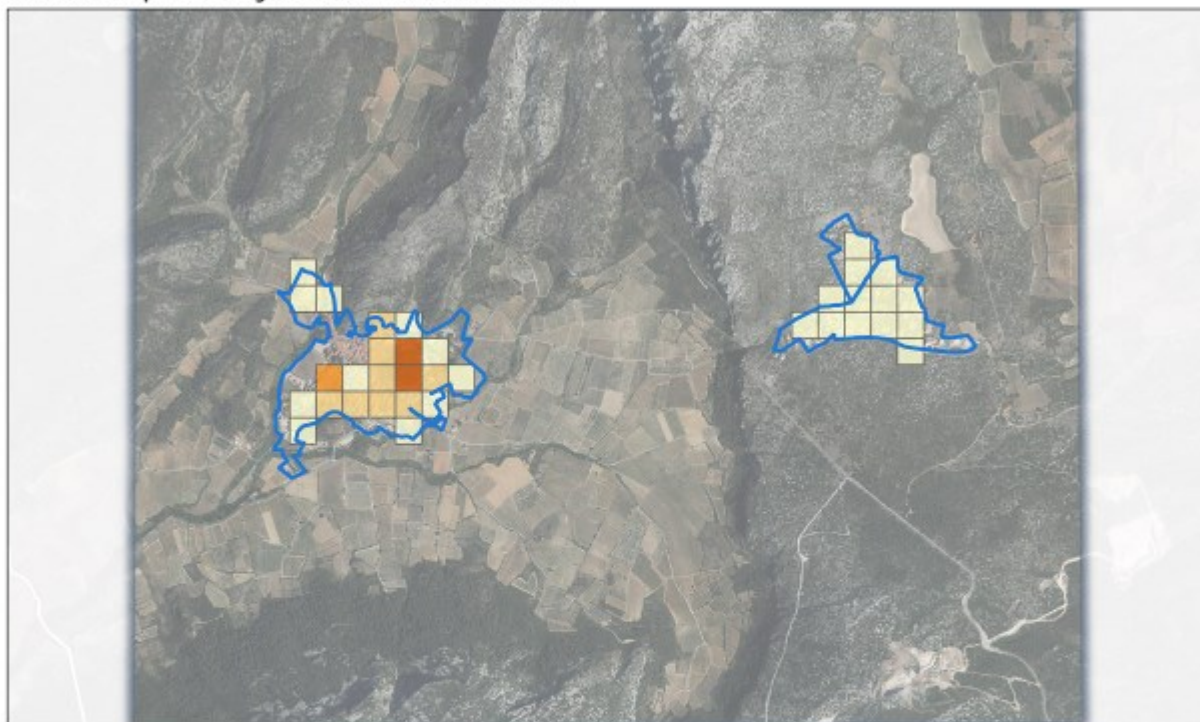




# Vingrau

Potentiel théorique brut de logements réalisables en BIMBY








Potentiel théorique brut de logements réalisables en dents creues








 Périmètre de l'enveloppe urbaine  
 Limite communale

**Potentiel de logements en BIMBY**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20

**Potentiel de logements en dents creues**

	0 - 1
	1 - 5
	5 - 10
	10 - 20
	> 20



0 500 1 000 m

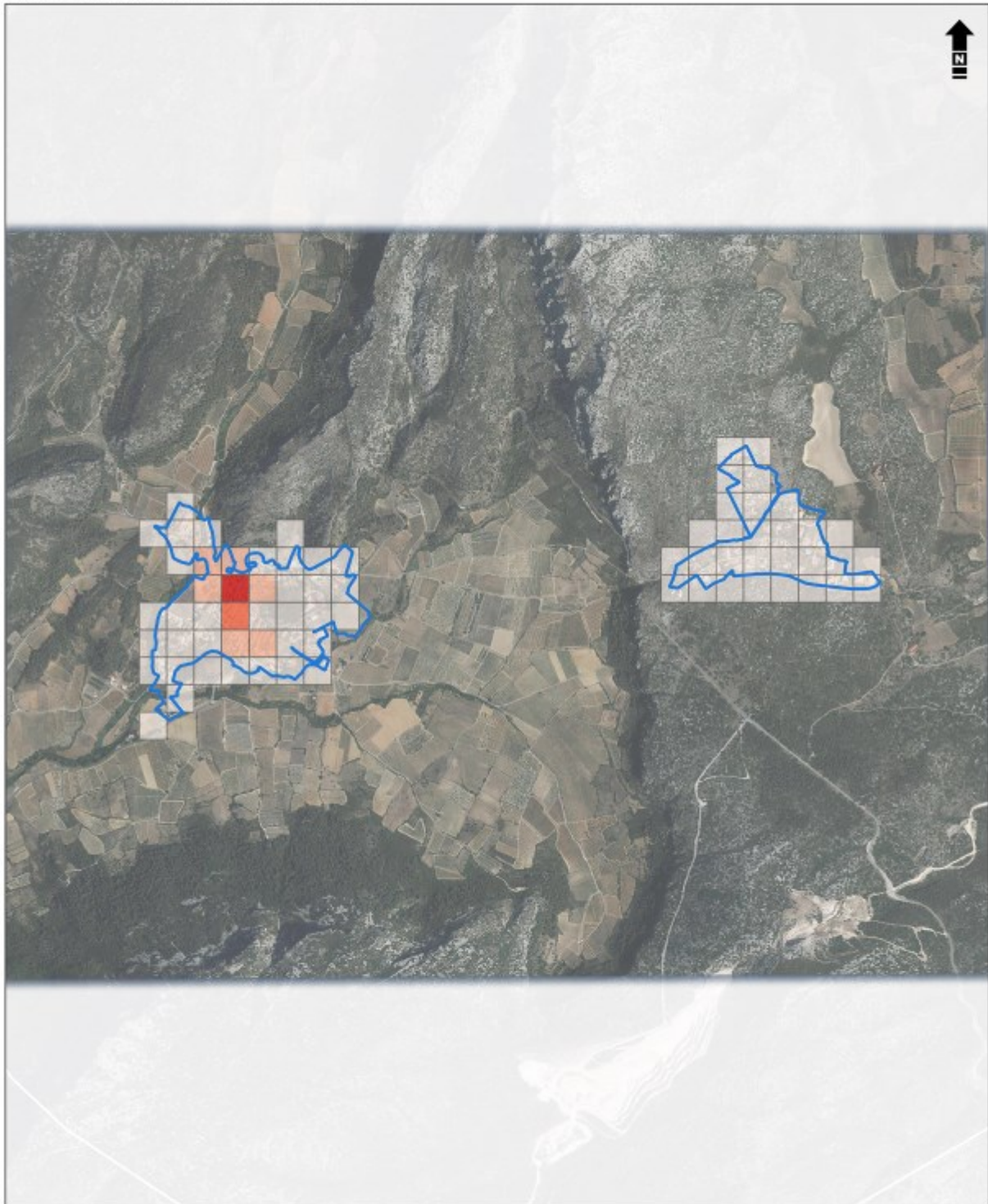


Sources : AURCA 2024



# Vingrau

Potentiel de logements vacants depuis plus de 2 ans



- Périimètre de l'enveloppe urbaine
- Limite communale

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 219,6



0 400 800 m



Sources : AURCA 2024



## 6 ANALYSE SPECIFIQUE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE REMOBILISATION DES LOCAUX VACANTS AU SEIN DE L'ENVELOPPE DES ESPACES BATIS DES ZAE

Les potentiels intégrant un périmètre de ZAE ont été traités à part, car aujourd'hui, il n'est pas envisagé de rechercher de la mixité fonctionnelle dans ces périmètres et donc, d'y introduire des logements. Au contraire, les besoins pour le développement de l'activité économique et de l'emploi sont importants : il s'agit d'une ambition politique forte.

De fait, les calculs développés précédemment pour aboutir à une estimation du nombre de logements théoriquement réalisables au sein des espaces bâtis, n'ont pas de sens au sein des ZAE. Il ne sera donc ici question que de foncier et de locaux vacants.

Il s'agit de préciser que les locaux vacants se distinguent des friches, qui se définissent selon l'article L111-26 du Code de l'urbanisme, comme « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permettent pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». Les friches sont ainsi de nature très variée et se caractérisent par l'obsolescence. Il peut s'agir d'anciennes industries, de terrains désaffectés, d'équipements ou de bâtiments inutilisés, de commerces fermés, ou encore de zones ferroviaires à l'abandon. Certains locaux entièrement ou partiellement vacants peuvent ainsi être considérés comme des friches, lorsque leur vacance est structurelle (très longue durée), que le bâti est dégradé voire déconstruit, potentiellement pollué et dont l'aspect général interroge sur le devenir global de la propriété, et des activités qui peuvent subsister dans les parties encore occupées. Si certains locaux vacants peuvent être considérés comme friches, d'autres ne nécessitent aucuns travaux préalables à leur réemploi, et ne correspondent ainsi aucunement à la définition d'une friche au sens de la loi.

### 6.1 ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION THEORIQUE DES ZAE ISSU DU FONCIER DISPONIBLE (DENTS CREUSES) OU DENSIFIABLE (BIMBY)

L'analyse suivante développe les résultats issus du travail informatique évoqué au chapitre 2. On distingue comme pour le reste des espaces bâtis traités en 2.4 et, le potentiel issu de la mobilisation théorique des dents creuses et celui issu de la mobilisation des possibilités de densification d'unités foncières déjà bâties (BIMBY).

#### 6.1.1 Potentiel foncier constitué par les dents creuses

Le foncier disponible en dents creuses en ZAE au sein des enveloppes urbaines est relativement « rare » : **on dénombre 277 entités, 242 dès lors que l'on se concentre sur les parcelles libres de plus de 150 m<sup>2</sup>. Ces dernières représentent 48,1 ha**, ce qui équivaut à moins de 2%

de leur surface totale (NB : le périmètre des ZAE utilisé pour le calcul de cette part inclut quelques espaces encore non bâtis en extension et donc, des espaces hors enveloppe urbaine) et 3,5% de leur surface comprise au sein de l'enveloppe des espaces bâtis.

Certaines de ces dents creuses devraient facilement se bâtir à court terme ou du moins à l'horizon du PLUi-D (car déjà commercialisées, situées sur des zones en cours de développement). D'autres sont anciennes et font l'objet d'une rétention foncière ou d'un manque d'intérêt avéré (zone ancienne, manque de visibilité, configuration inadaptée aux activités dominantes de la zone, concurrence exercée par l'ouverture de nouvelles zones, d'extensions de zones d'activités...). On peut citer ici l'exemple des dents creuses situées dans la zone de la Mirande de Saint-Estève. La question des outils à déployer sur ces dernières est importante car elles peuvent représenter un potentiel intéressant à exploiter.

**Une hypothèse de prise en compte de 50% de ce foncier comme mobilisable, paraît réaliste soit 24 ha.**

Commune - ZAE	Somme des surfaces en dents creuses au sein des ZAE (en ha)
Baixas - Zone artisanale	0,5
Bompas - Zone économique	0,1
Cabestany - Mas Guerido	1,1
Cabestany - Médipôle - Avicenne	3
Canet-en-Roussillon - Pôle Nautique	1
Canohès - Zone Artisanale	0,2
Cases-de-Pène - Site d'activités	0,2
Le Soler - Sainte Eugénie	0,8
Perpignan - AgroSud	1,4
Perpignan - Bel Air	2,9
Perpignan - Polygone	2,9
Perpignan - Grand Saint Charles	14,5
Perpignan - Mas Balande	0,7
Perpignan - Porte d'Espagne	0,6
Perpignan - Tecnosud	0,1
Perpignan - Tecnosud 2	0,6
Perpignan - Torremila Saint-Joseph	2,6
Pollestres - La Deveze	0,1
Pollestres - Pou Del Gel	0,1
Rivesaltes - Cap Roussillon	1
Rivesaltes - Espace Entreprise Méditerranée	4,7
Rivesaltes - Les Solades	0,7
Rivesaltes - Le Panisso	0,9
Rivesaltes - Mas de la Garrigue Nord	1,9
Rivesaltes - Mas de la Garrigue Sud	0,2
Saint-Estève - La Mirande	1,3
Saint-Félicien-d'Avall - Site d'activités	1
Saint-Nazaire - Le Lavoir	0,3
Saleilles - Sud Roussillon	0,4
Torreilles - Zone artisanale Nord de Torreilles	0,1
Toulouges - Naturopole 1	0,3
Toulouges - Naturopole 2	1,2
Toulouges - Naturopole 3	0,5
Villeneuve-de-la-Raho - La Prada	0,2
<b>Total général</b>	<b>48,1</b>

Figure 17 : Surfaces identifiées en dents creuses au sein des ZAE de PMM

### 6.1.2 Potentiel foncier constitué par les possibilités de BIMBY

A l'échelle des ZAE du territoire communautaire de PMM, on estime que le foncier mobilisable constitué par les possibilités de BIMBY, **représente une superficie totale de 367 ha, pour 1468 entités (> 150 m<sup>2</sup>).**

Si ce volume semble a priori relativement conséquent, il s'agit cependant de préciser que ces espaces « théoriquement libres » des unités foncières bâties, correspondent presque en totalité à des espaces exploités par les établissements sis à proximité à des fins de stationnement, de transit et/ou de stockage. A ce titre, ces espaces ne peuvent être, à l'heure actuelle, considérés comme immédiatement mobilisables sous peine de gêner le maintien et/ou le développement des activités en présence.

D'une part certaines d'entre elles intègrent des réserves foncières pour assurer aux entreprises propriétaires leur propre développement et ne pourront donc servir à une densification économique (accueil pour une activité supplémentaire). D'autre part, **ce potentiel sera difficilement mobilisable pour l'accueil de nouvelles entreprises car le foncier constitue un investissement.** Ainsi, même lorsqu'il n'est manifestement pas utilisé à ce jour, la probabilité qu'il soit cédé et bâti pour une autre activité est considérée comme marginale.

Commune - ZAE	Somme des surfaces en BIMBY repérées au sein des ZAE (en ha)
Baixas - Zone artisanale	1,1
Bompas - Zone économique	0,1
Cabestany - Mas Guérido	8,9
Cabestany - Médipôle Avicenne	2,9
Canet-en-Roussillon - Las Bigues	0,5
Canet-en-Roussillon - Pôle Nautique	2,8
Canohès - Actipole	1,3
Canohès - Zone Artisanale	2,6
Cases-de-Pène - Site d'activités	0,3
Espira-de-l'Agly - Site d'activités	7
Le Soler - Sainte Eugénie	10,2
Llupia - ZAE Salao	1,3
Perpignan - AgroSud	4,6
Perpignan - Bel Air	2
Perpignan - Carré d'Or	2,9
Perpignan - Château Roussillon	1,2
Perpignan - Polygone	57,4
Perpignan - Grand Saint Charles	73,6
Perpignan – « Leclerc Sud »	4,3
Perpignan-Mas Balande	2,9
Perpignan - Porte d'Espagne	30,9
Perpignan - Route d'Espagne - Secteur Mas Rous	12
Perpignan - Tecnosud	3
Perpignan - Tecnosud 2	1,8
Perpignan - Torremila Aéroport	0,5
Perpignan - Torremila Fraternité	2,1
Perpignan - Torremila Saint-Joseph	26,5
Peyrestortes - El Devez	0,1
Pollestres - La Croix Blanche (Carpe Diem)	4,6
Pollestres - La Deveze	1,5
Pollestres - Pou Del Gel	0,2
Rivesaltes - Cap Roussillon	9,3
Rivesaltes - Espace Entreprises Méditerranée	25,8
Rivesaltes - Las Solades	1,5
Rivesaltes - Le Panisso	2,1
Rivesaltes - Mas de la Garrigue Nord	16

Rivesaltes - Mas de la Garrigue Sud	7,7
Rivesaltes - Vinipolis	1,9
Saint-Estève - La Mirande	12,1
Saint-Félicien-d'Avall - Site d'activités	7,8
Saint-Hippolyte -Lous Clots	0,7
Saint-Nazaire -Le Lavoir	0,2
Saleilles - Sud Roussillon	3,3
Torreilles - Zone artisanale	0,1
Toulouges - Les Bureaux de Clairfont	0,7
Toulouges - Les Bureaux du parc	2,2
Toulouges - Naturopole 1	1,5
Toulouges - Naturopole 2	2,6
Villeneuve-de-la-Raho - La Prada	1,1
<b>Total général</b>	<b>367,5</b>

Figure 18 : Surfaces issues des espaces libres des unités foncières densifiables (BIMBY) au sein des ZAE de PMM

En fonction de la taille des ZAE mais aussi du type d'activités majoritaire, celles-ci sont plus ou moins pourvues : les ZAE du nord de l'agglomération et de Perpignan sont celles qui visiblement disposent d'un potentiel plus important. Néanmoins, c'est aussi parce que ce sont les activités en présence qui ont besoin de place (logistique et transports en particulier, mais aussi commerces, industrie et artisanat).

Selon la vocation dominante des ZAE, le potentiel de division parcellaire doit cependant être fortement nuancé, et une prise de recul importante s'impose. Par exemple, dans la ZAE de Saint Charles située à Perpignan, les espaces de stationnement ne peuvent ainsi être véritablement considérés comme potentiel de division parcellaire, contrairement à ce que suggère le résultat brut de cette analyse. En effet, cette zone, dotée d'une vocation logistique, accueille près de 3 000 poids lourds par jour (Saint-Charles International). A ce titre, conserver des champs de manœuvre et des aires de stationnement s'avère primordial au maintien et au développement des activités en présence.

Il en va de même pour les zones à vocation artisanale, où de nombreux terrains identifiés comme foncier potentiellement mobilisable, servent en réalité d'espaces de stockage pour certains produits, pour les matériaux de construction ou encore pour les engins de chantier. A titre d'exemple, la présence d'une coopérative agricole dans la ZAE de Baixas justifie la nécessité de conserver du terrain non bâti pour permettre le stationnement de tracteurs, d'utilitaires, ou de poids lourds ainsi que le transit ou le stockage de palettes qui ne peuvent être entreposés dans les hangars existants faute d'espace.

En revanche, on observe également que **dans les zones à vocation commerciale, les espaces de stationnement sont surdimensionnés par rapport à la fréquentation, y compris aux heures d'affluence**. Cette tendance devrait par ailleurs s'accroître à l'avenir vu l'évolution des modes de consommation des ménages qui s'orientent de moins en moins vers l'offre

disponible dans les grandes et moyennes surfaces (GMS). **Le potentiel représenté par les surfaces de BIMBY au sein des Secteurs Périphériques d'Implantation Commerciale (SPIC) du SCOT est estimé à 102,1 ha soit environ 30% des surfaces repérées.** Là aussi, ce chiffre indicatif ne saurait être utilisé tel quel dans la mesure où les SPIC identifiés par le SCOT sont parfois mixtes et comprennent, en plus du commerce, des activités de services mais aussi de l'artisanat comme c'est le cas par exemple de l'Espace Polygone à Perpignan. Avec la réduction des surfaces de SPIC par rapport aux zones d'aménagement commercial du SCOT de 2013, cette mixité a été rendue de plus en plus marginale : les périmètres du SCOT en vigueur se sont concentrés sur les espaces à vocation majoritairement commerciale.

**Un postulat pourrait consister à ne retenir les possibilités de densification par unité foncière qu'au sein des ZAE intersectant les SPIC du SCOT à hauteur de 75%, soit un potentiel brut théorique de 77 ha.** A noter qu'en fonction des configurations et de la localisation, ce potentiel pourrait être mis à profit d'autres vocations que de l'économie ou du commerce (des services ou des équipements par exemple). Les réflexions sur la mutualisation du stationnement, de fait réduit si bâti pour densifier, seront prépondérantes.

## 6.2 POTENTIEL THEORIQUE CONSTITUE PAR LES LOCAUX VACANTS

**En 2023, sur l'ensemble du territoire communautaire, on estime à minima la présence de 470 locaux professionnels vacants, soit 8,8% des locaux professionnels situés en ZAE.**

Issue du travail d'inventaire foncier des ZAE mené au profit de PMM en 2023, cette estimation a été réalisée sur la base du fichier LOCOMVAC, qui recense les locaux vacants à N-2, des fichiers fonciers, et du cadastre. Les résultats obtenus ont ensuite été croisés avec le fichier rôle de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), qui recense les établissements assujettis à la cotisation foncière des entreprises et qui permet, par déduction, de vérifier que les locaux identifiés comme vacants par LOCOMVAC à N-2 le sont encore ou non. Dans la mesure où certains établissements sont exonérés de la CFE et peuvent compter comme faux positifs, il convient de nuancer ces résultats. On observe d'autre part un manque de précision relatif à l'adressage des locaux professionnels, qui ne sont pas nécessairement rattachés à la bonne parcelle dans les fichiers analysés, bien que la rue renseignée dans le champ de l'adresse soit correcte. Il s'agit à ce titre, de souligner que les estimations sur la part que représentent les locaux vacants en ZAE se révèlent plus fiables à l'échelle des Zones que des unités foncières.

Si ces estimations permettent de faire un pré-repérage des locaux vacants en ZAE, elles ne peuvent ni quantifier avec précision le nombre de locaux vacants, ni caractériser la vacance. On distingue en effet la vacance de courte durée, dite frictionnelle, qui garantit la rotation des entreprises en facilitant la fluidité des parcours et l'entretien du parc, de la vacance structurelle, ou de longue durée, qui peut notamment être imputable à la transformation d'un bien (travaux de longue durée, divisions des biens ...), à l'obsolescence (absence de conformité aux normes en vigueur qui empêche la remise du bien sur le marché par exemple), à la rétention foncière, ou encore au désintérêt économique (absence d'usage).

Sur ce dernier point, il s'agit en effet de souligner que selon leur configuration, leur dimensionnement ou leur localisation, **les locaux vacants ne peuvent correspondre à tous les types d'activités**. En effet, un local vacant en zone d'activités logistiques peut difficilement satisfaire les besoins d'un établissement tertiaire ou artisanal. Un ancien garage automobile, du fait de sa configuration (entrées et plafonds hauts pour permettre les accès de véhicules de dépannage et la surélévation des véhicules dans le garage, absence d'espace bureau, etc...) est susceptible d'être peu attractif pour tout autre type d'activité. Ainsi, la plupart des locaux vacants nécessitent des travaux dont les surcoûts peuvent décourager les entreprises à s'engager dans un bail locatif ou à en faire l'acquisition.

Dans une logique de financiarisation du foncier, les entreprises ont par ailleurs tendance à privilégier l'achat de locaux à la location. Susceptible de générer une plus-value à la revente, le bien n'est plus seulement un outil de production ou un lieu d'exercice de l'activité, mais un actif financier. Son emplacement revêt à ce titre une véritable importance. Un local sis dans une zone en déclin où les locaux vacants sont nombreux et l'offre immobilière concurrentielle perd de sa valeur. A l'inverse, un local sis dans une zone dynamique, offrant un cadre de vie de qualité et dotée d'un faible taux de vacance, est un investissement sûr et attractif. Les zones les plus concernées par la vacance sont ainsi les moins attractives aux yeux des entreprises. Les locaux vacants peuvent ainsi constituer une ressource foncière à mobiliser, si et seulement si, leur état, leur configuration, leur superficie, leur localisation et leur accessibilité correspondent aux attentes des entreprises. Aussi, afin de développer l'économie du territoire, s'avère-t-il nécessaire d'offrir du foncier attractif aux entreprises susceptibles de s'y installer.

**Dans les zones d'activités les plus concernées par la vacance et de fait les moins attractives, la mise en œuvre d'une mixité d'usage peut être envisagée afin d'optimiser le bâti existant et de revaloriser les zones. Néanmoins, la forte limitation des extensions des ZAE devrait contribuer logiquement à renchérir le foncier des ZAE vieillissantes.**

Commune - ZAE	Part de la vacance en ZAE (%)
Baixas - Zone artisanale	NULLE
Bompas - Zone économique	NULLE
Cabestany - Mas Guérido	8%
Cabestany - Médipôle Avicenne	24%
Canet-en-Roussillon - Las Bigues	4,9%
Canet-en-Roussillon - Pôle Nautique	2,4%
Canohès - Actipole	9%
Canohès - Zone Artisanale	NULLE
Cases-de-Pène - Site d'activités	NULLE
Espira-de-l'Agly - Site d'activités	NULLE
Le Soler - Sainte Eugénie	21%
Llupia - ZAE Salao	NULLE
Perpignan - AgroSud	NULLE
Perpignan - Bel Air	NULLE
Perpignan - Carré d'Or	18%
Perpignan - Château Roussillon	15%
Perpignan - Polygone	9%
Perpignan - Grand Saint Charles	15%
Perpignan – « Leclerc Sud »	4,9%
Perpignan-Mas Balande	11%
Perpignan - Porte d'Espagne	2%
Perpignan - Route d'Espagne - Secteur Mas Rous	9%
Perpignan - Tecnosud	16%
Perpignan - Tecnosud 2	2%
Perpignan - Torremila Aéroport	NULLE
Perpignan - Torremila Fraternité	NULLE
Perpignan - Torremila Saint-Joseph	NULLE
Peyrestortes - El Devez	NULLE
Pollestres - La Croix Blanche (Carpe Diem)	NULLE
Pollestres - La Deveze	5%
Pollestres - Pou Del Gel	5%
Rivesaltes - Cap Roussillon	6%
Rivesaltes - Espace Entreprises Méditerranée	4%

Rivesaltes - Las Solades	1%
Rivesaltes - Le Panisso	3%
Rivesaltes - Mas de la Garrigue Nord	5%
Rivesaltes - Mas de la Garrigue Sud	3%
Rivesaltes - Vinipolis	NULLE
Saint-Estève - La Mirande	6%
Saint-Féliu-d'Avall - Site d'activités	NULLE
Saint-Hippolyte -Lous Clots	5%
Saint-Nazaire -Le Lavoir	25%
Saleilles - Sud Roussillon	10%
Torreilles - Zone artisanale	NULLE
Toulouges - Les Bureaux de Clairfont	NULLE
Toulouges - Les Bureaux du parc	21%
Toulouges - Naturopole 1	NULLE
Toulouges - Naturopole 2	9%
Villeneuve-de-la-Raho - La Prada	NULLE
Nombre total de locaux vacants recensés en ZAE	470

Figure 19 : Part des locaux vacants par ZAE de PMM – Source : LOCOMVAC

## 7 SYNTHÈSE ET CARTOGRAPHIES DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS SITUÉS ZAE

L'analyse des potentiels de densification des espaces bâtis de ZAE milite une non prise en compte des possibilités de division foncière (BIMBY) en dehors des périmètres croisant avec les SPIC du SCOT Plaine du Roussillon. En effet derrière un volume de surfaces théorique impressionnant s'observe un certain nombre de logiques économiques qu'il ne s'agit pas de contrarier pour pérenniser les activités et entreprises installées (besoins pour l'activité en présence, investissement foncier). Seuls finalement les BIMBY repérés sur les parkings des espaces commerciaux ont un intérêt à être optimisés face aux tendances observées et à l'avenir pressenti pour ce type de commerces. La mobilisation de 75% des surfaces de BIMBY localisées en SPIC représentent près de 80ha.

Les dents creuses sont-elles en revanche peu nombreuses, preuve d'une certaine tension sur le foncier disponible. Elles représentent une somme de **48,1 ha**. **Certaines anciennes peineront encore d'ici 15 ans à trouver preneurs. L'étude considère qu'une mobilisation de la moitié de ces surface soit 24ha environ pourrait représenter un objectif réaliste à atteindre.**

Enfin le potentiel de locaux vacants, dont l'estimation fait l'objet de limites importantes exposées dans le chapitre précédant (d'où le fait qu'ils ne soient pas cartographiés ici), ne saurait être retenu tel quel. La mixité des fonction semble être une piste pour la remobilisation de certains espaces, mais tous ne s'y prêtent pas. Il est ainsi sans stratégie précise impossible à ce niveau d'identifier un volume de locaux à remobiliser.

## Baixas - Peyrestortes

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY

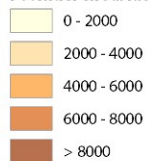


Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses

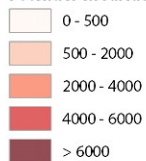


- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en BIMBY



Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en dents creuses



0 600 1 200 m



Sources : AURCA



# Canet-en-Roussillon

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en BIMBY**
- 0 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - 6000 - 8000
  - > 8000

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en dents creuses**
- 0 - 500
  - 500 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - > 6000



0 500 1 000 m

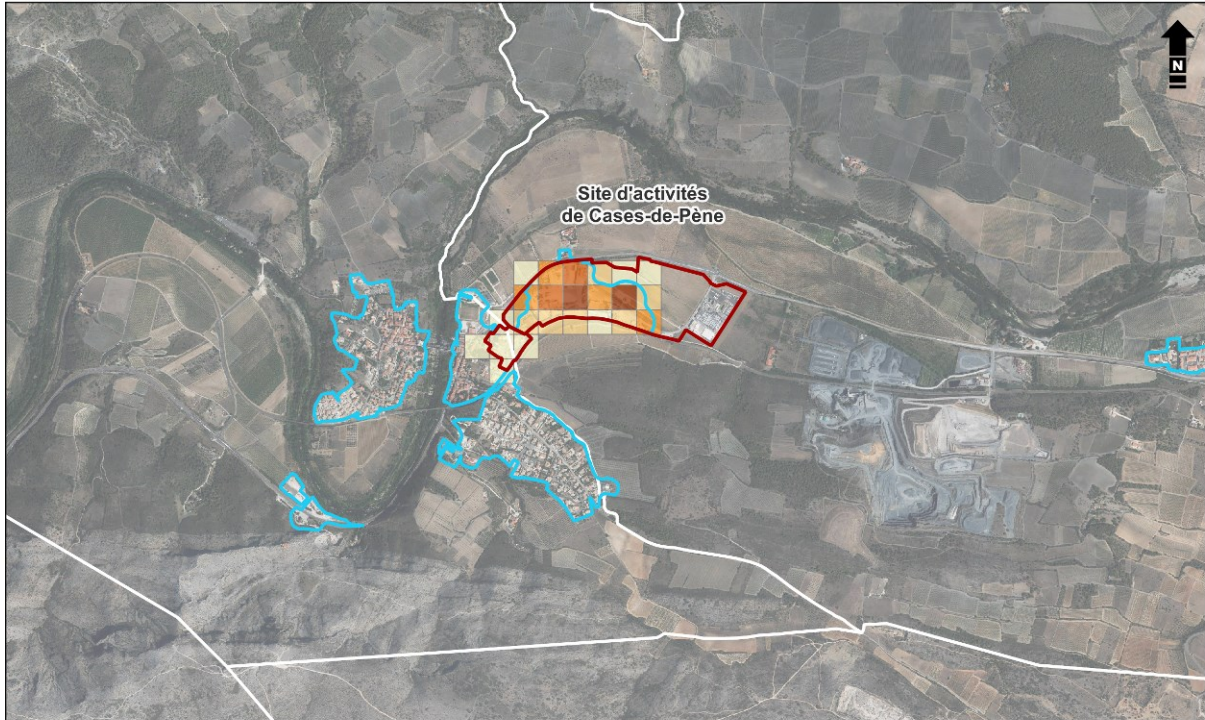


Sources : AURCA

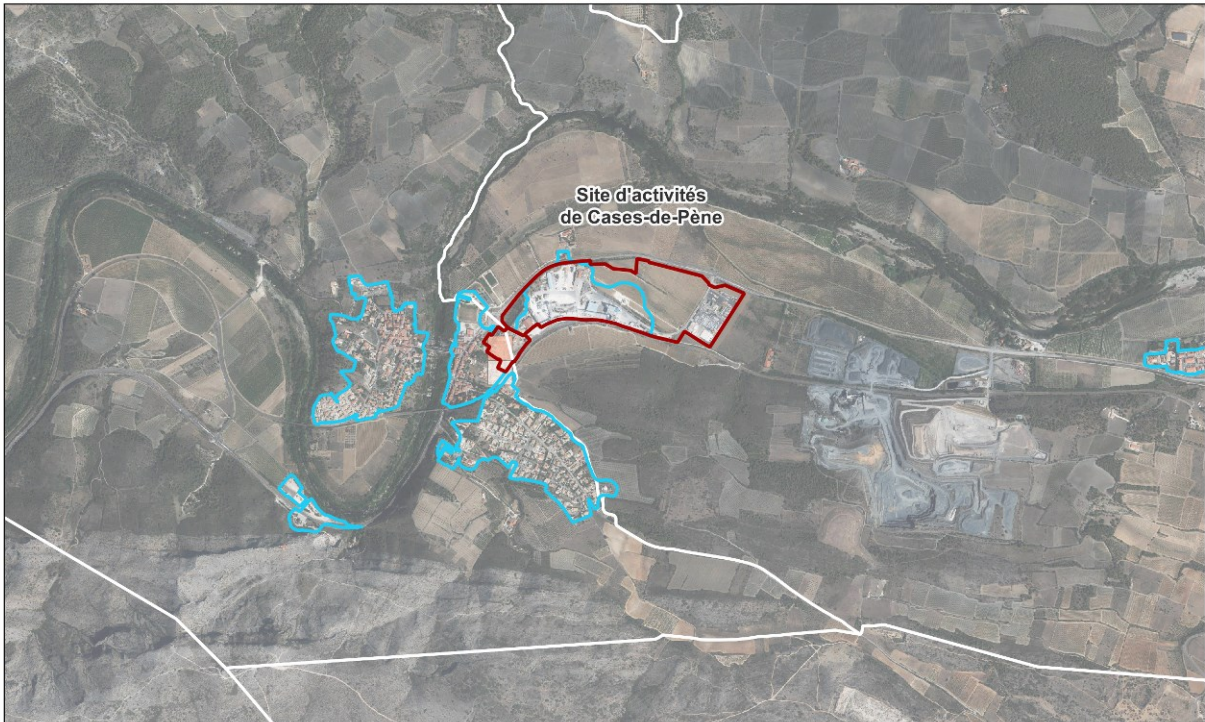


# Espira-de-l'Agly

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 600 1 200 m

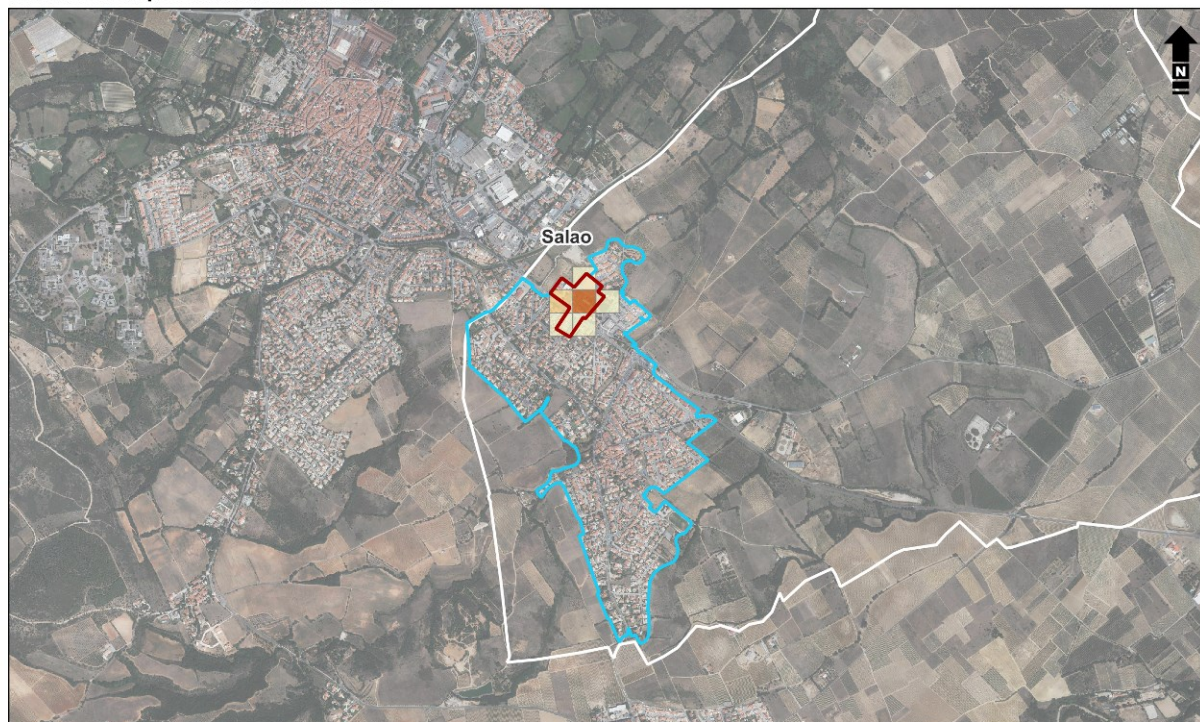


Sources : AURCA



# Llupia

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 600 1 200 m

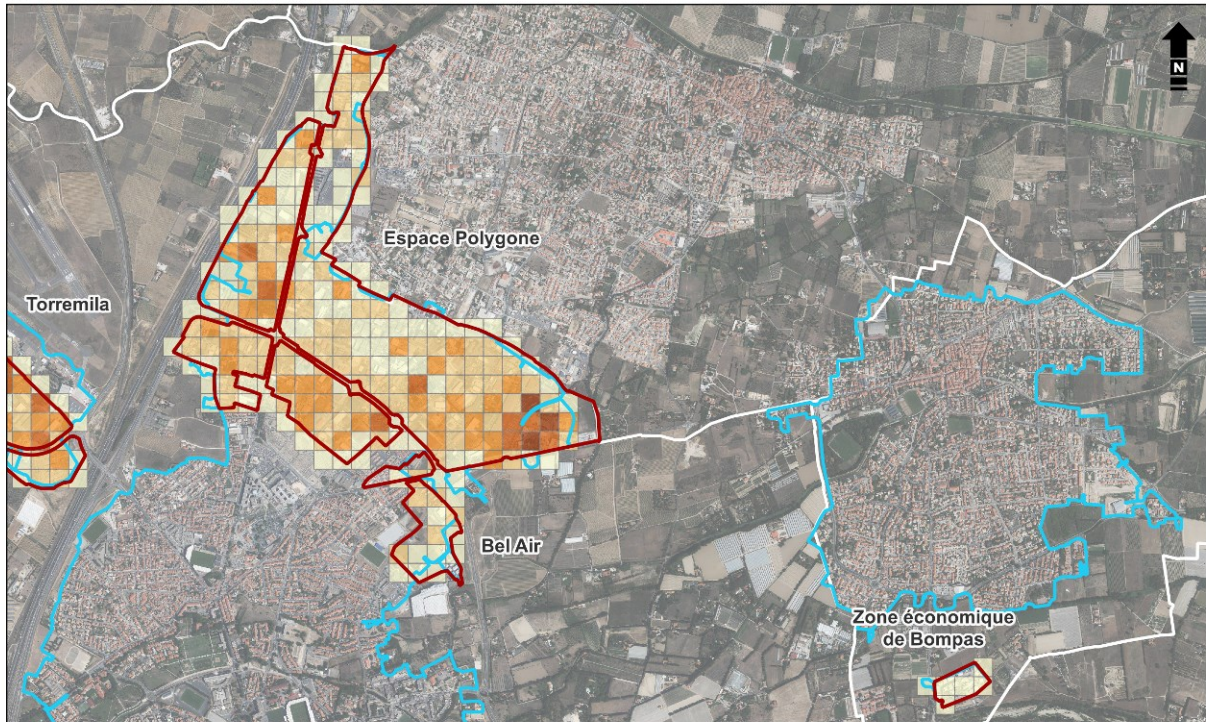


Sources : AURCA

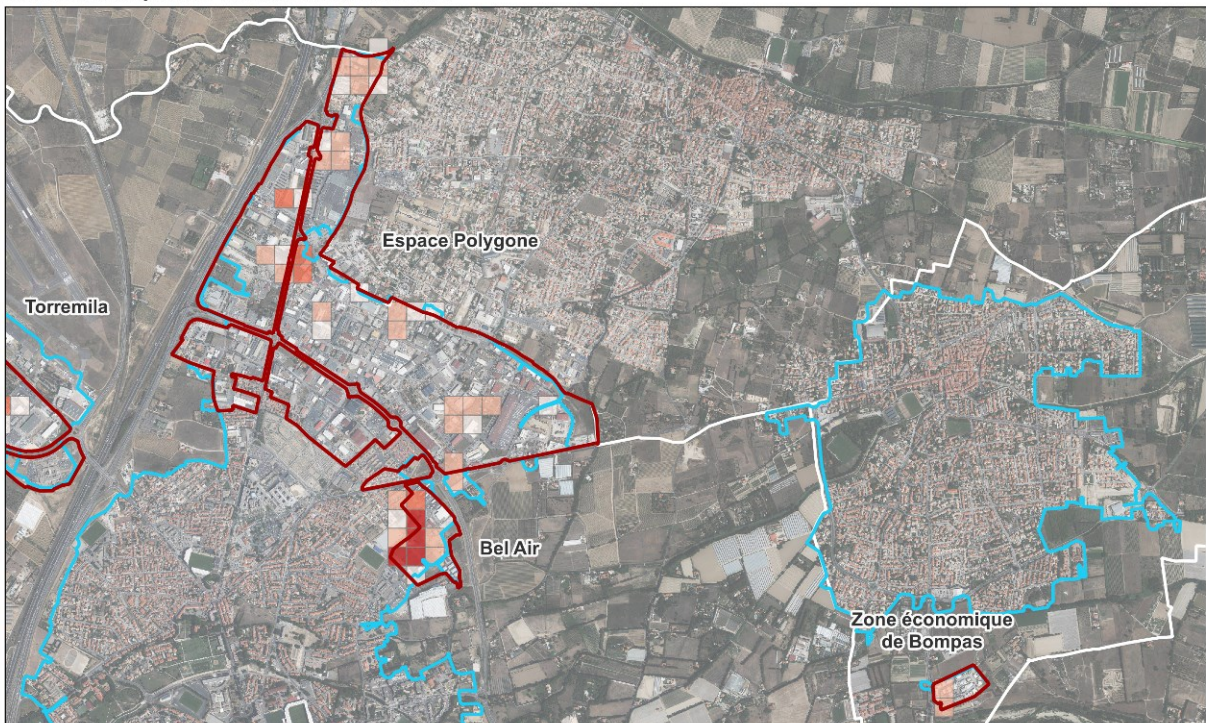


# Perpignan - Bompas

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 700 1 400 m

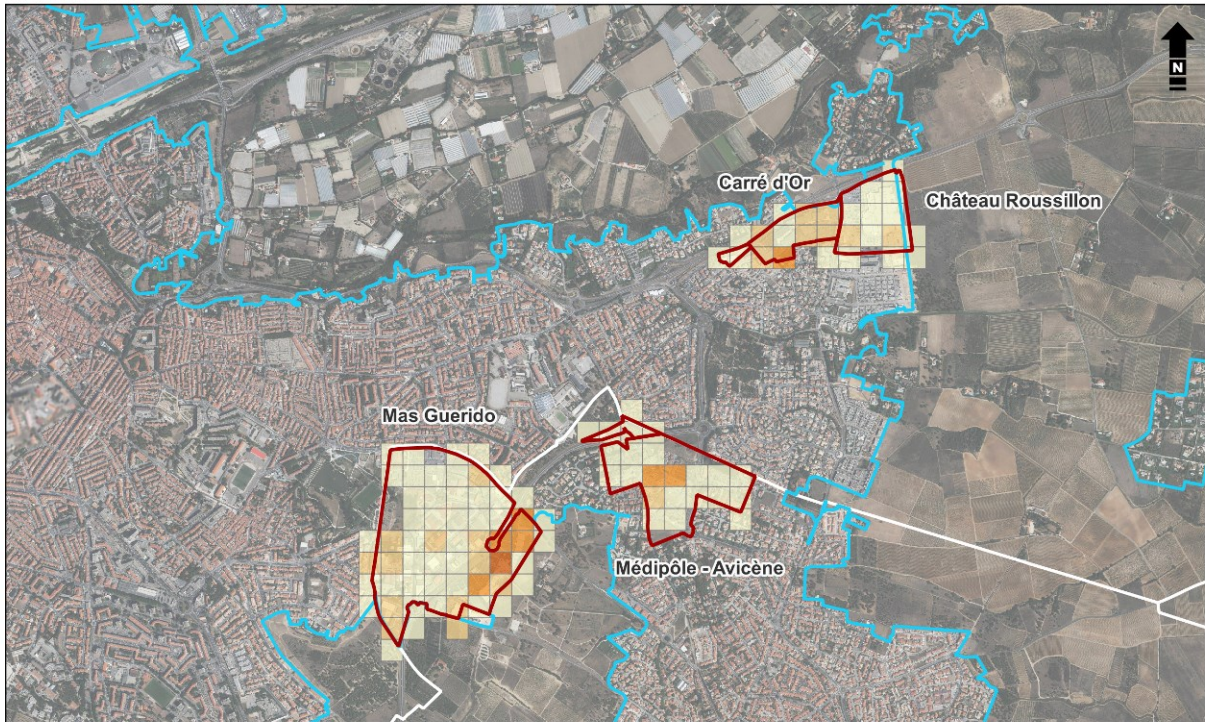


Sources : AURCA

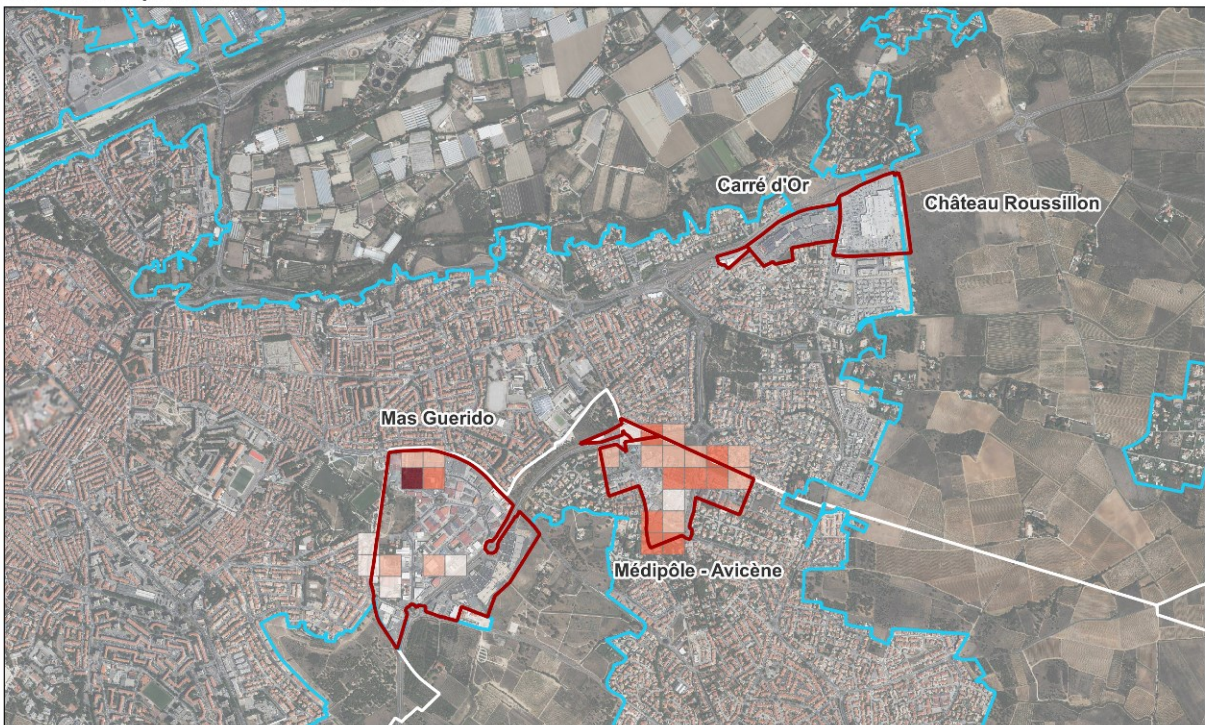


# Perpignan - Cabestany

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en BIMBY**
- 0 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - 6000 - 8000
  - > 8000

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en dents creuses**
- 0 - 500
  - 500 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - > 6000



0 600 1 200 m

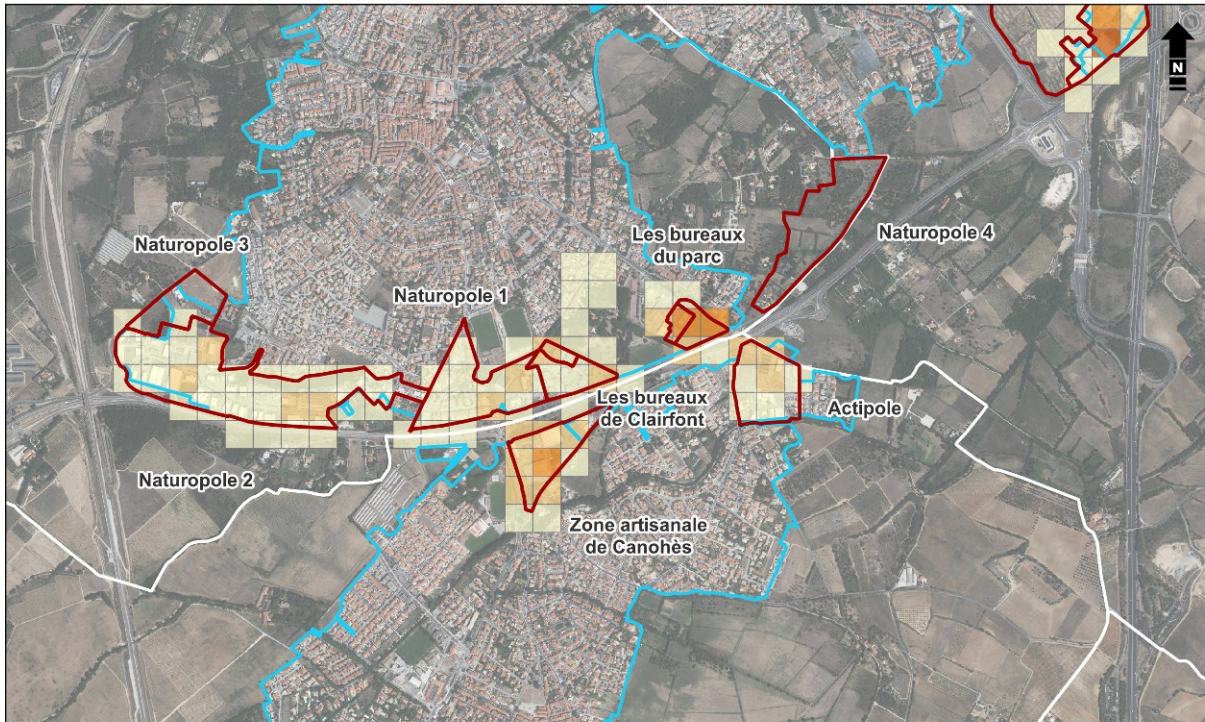


Sources : AURCA

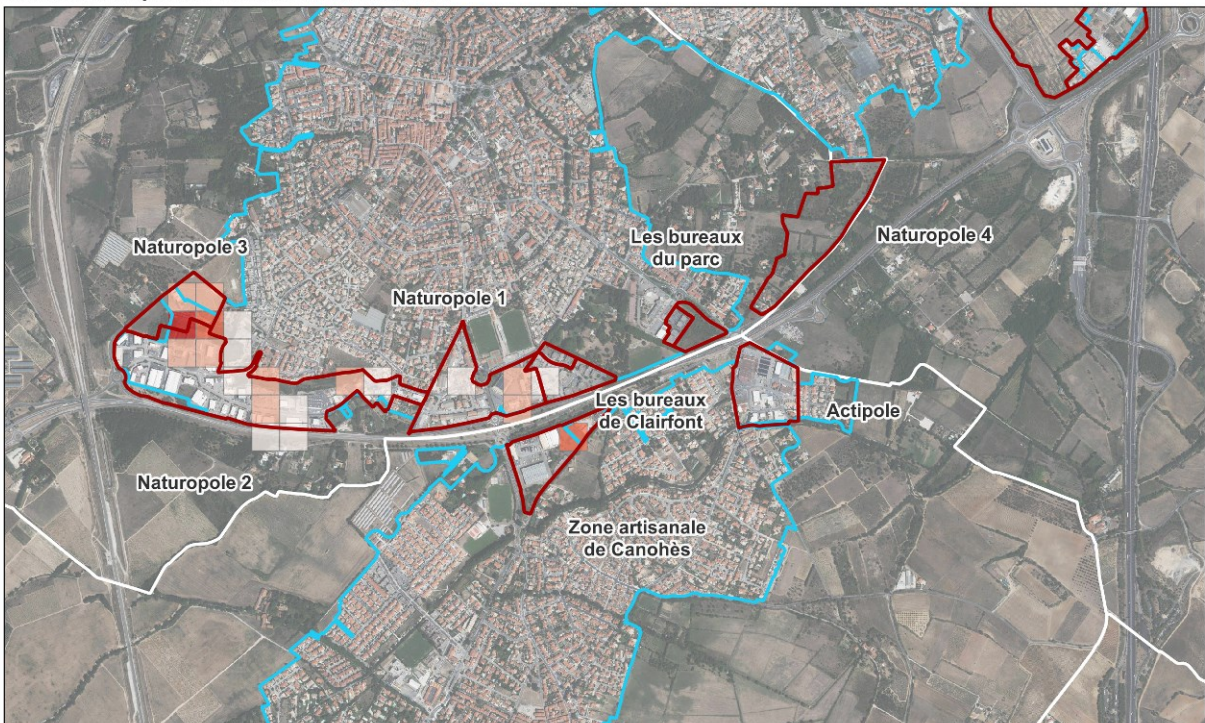


# Perpignan - Canohès - Toulouges

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 500 1 000 m

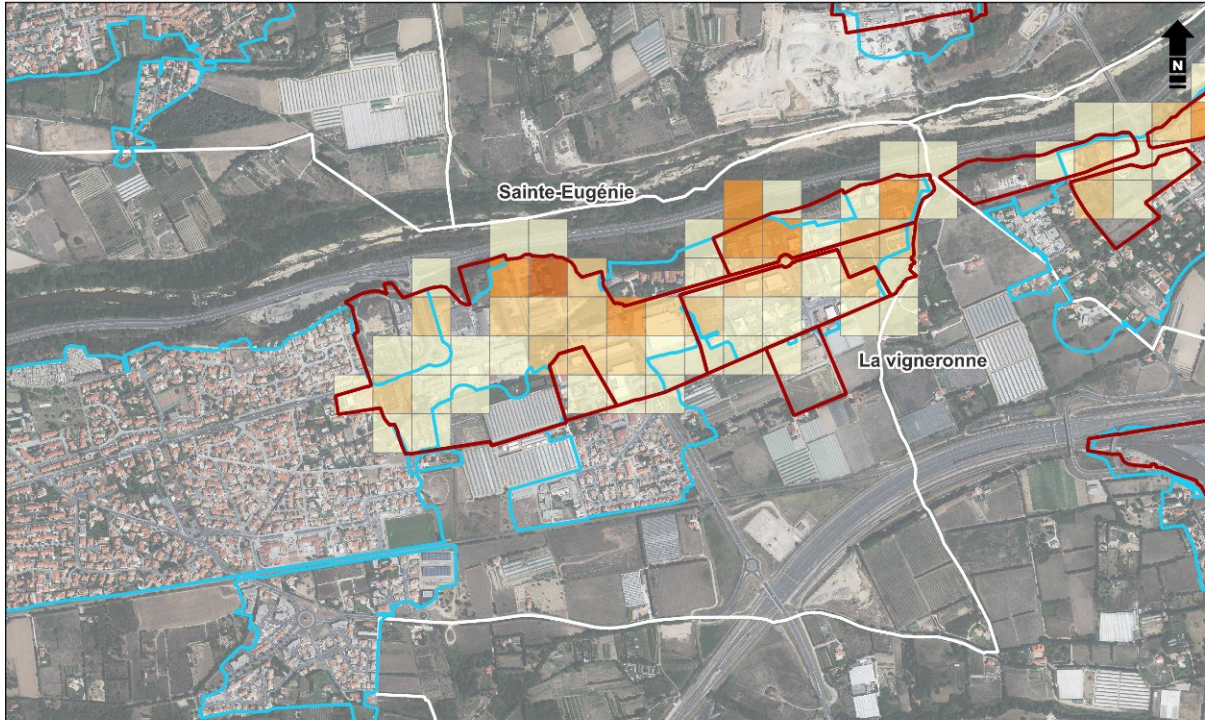


Sources : AURCA

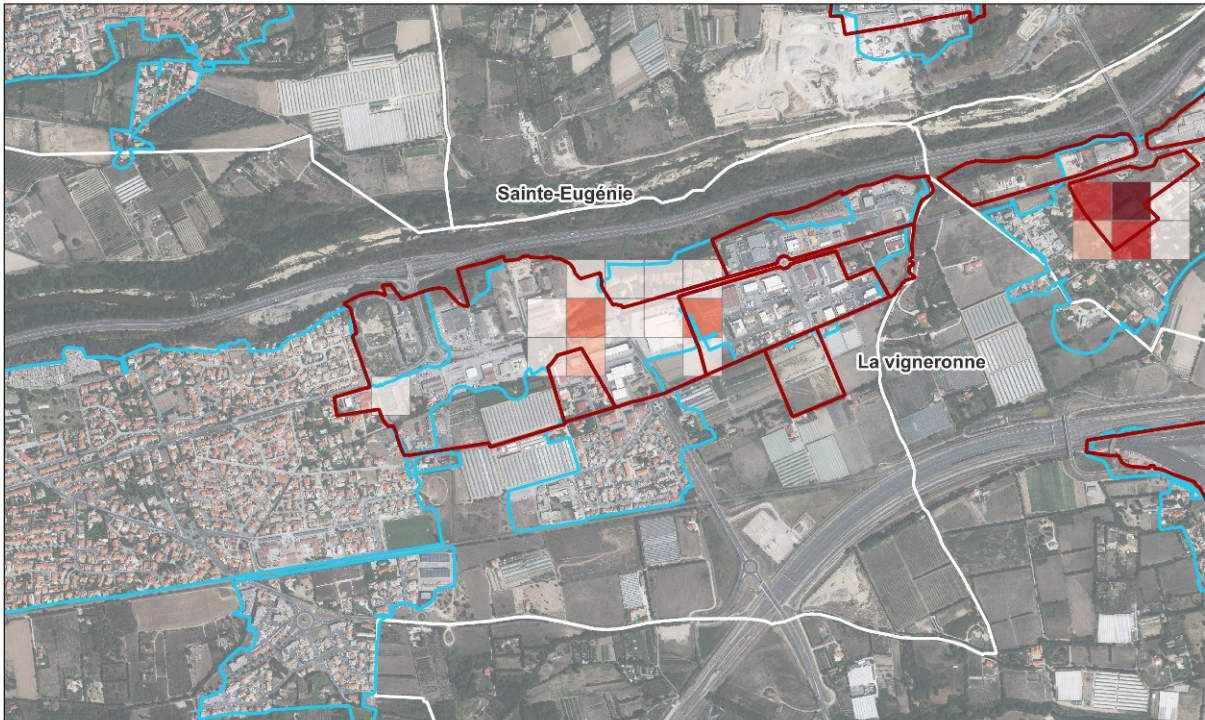


# Perpignan - Le Soler

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en BIMBY**
- 0 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - 6000 - 8000
  - > 8000

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en dents creuses**
- 0 - 500
  - 500 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - > 6000



0 300 600 m

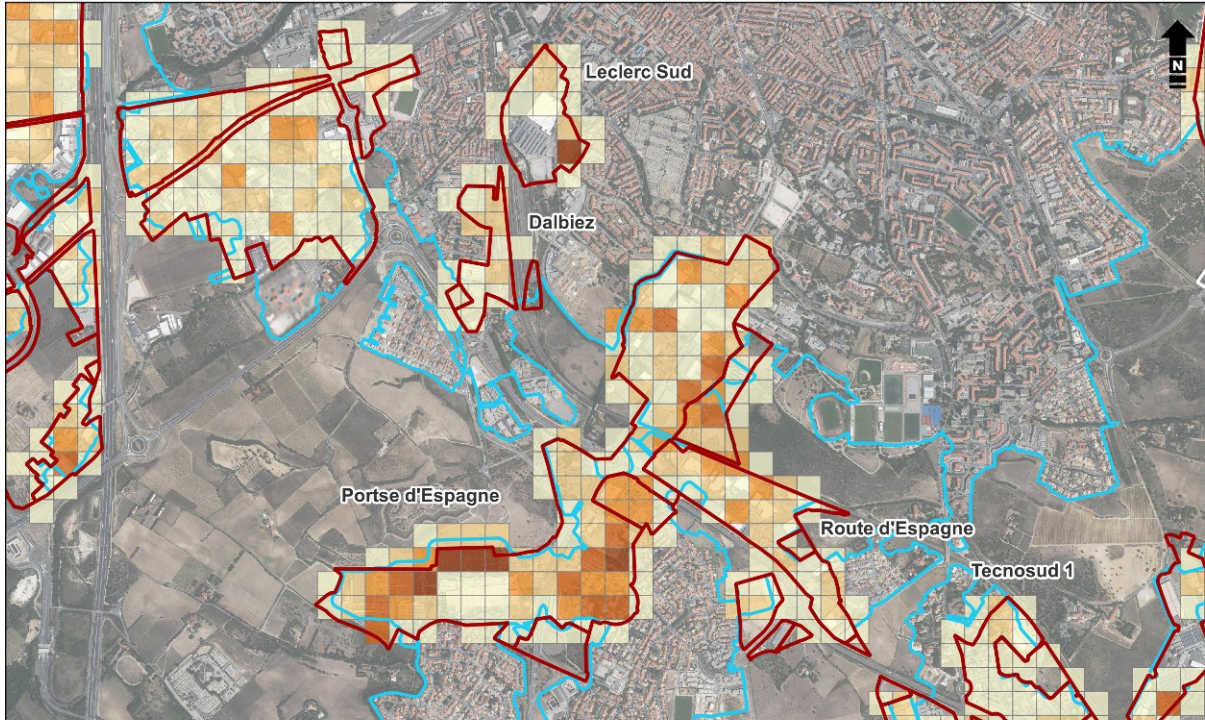


Sources : AURCA

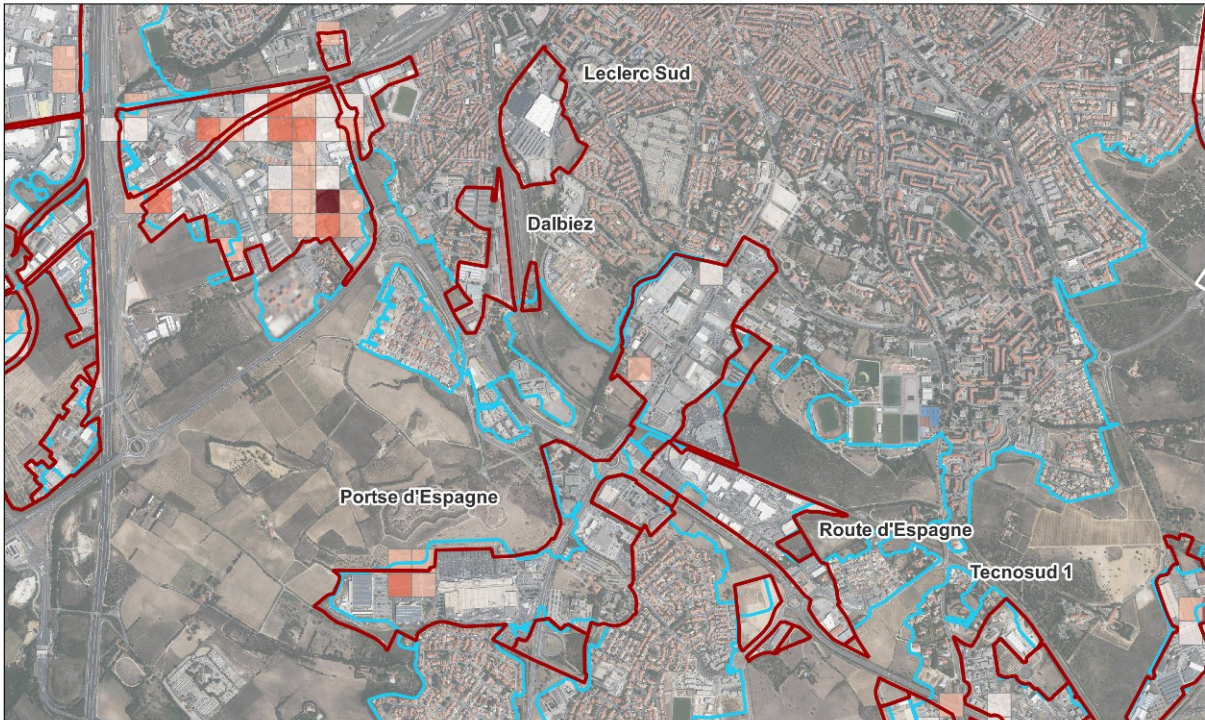


# Perpignan - Porte d'Espagne

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en BIMBY**
- 0 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - 6000 - 8000
  - > 8000

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en dents creuses**
- 0 - 500
  - 500 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - > 6000



0 600 1 200 m

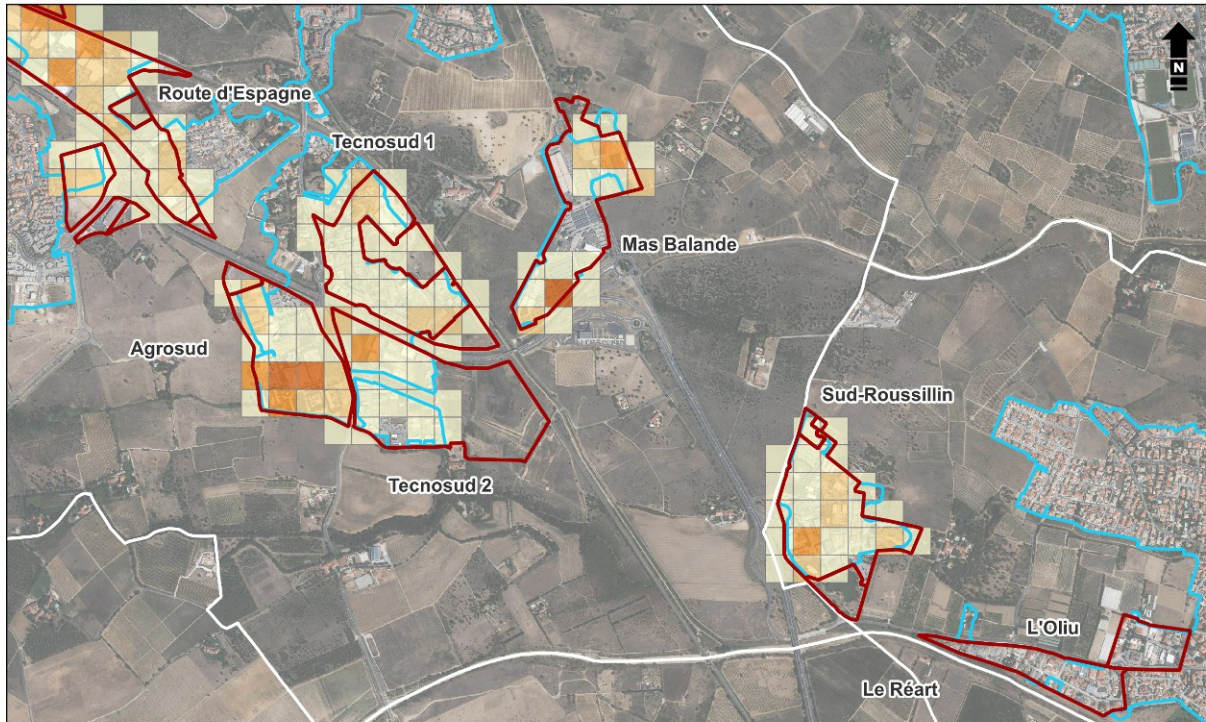


Sources : AURCA

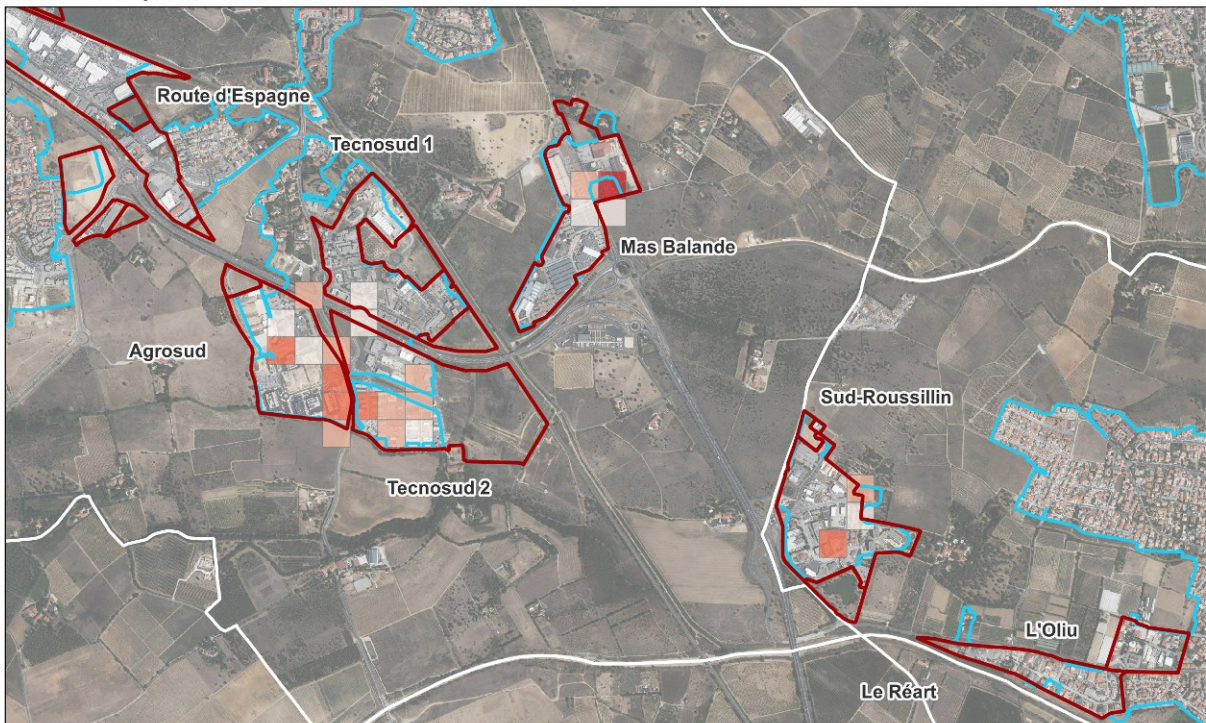


# Perpignan - Saleilles

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 500 1 000 m

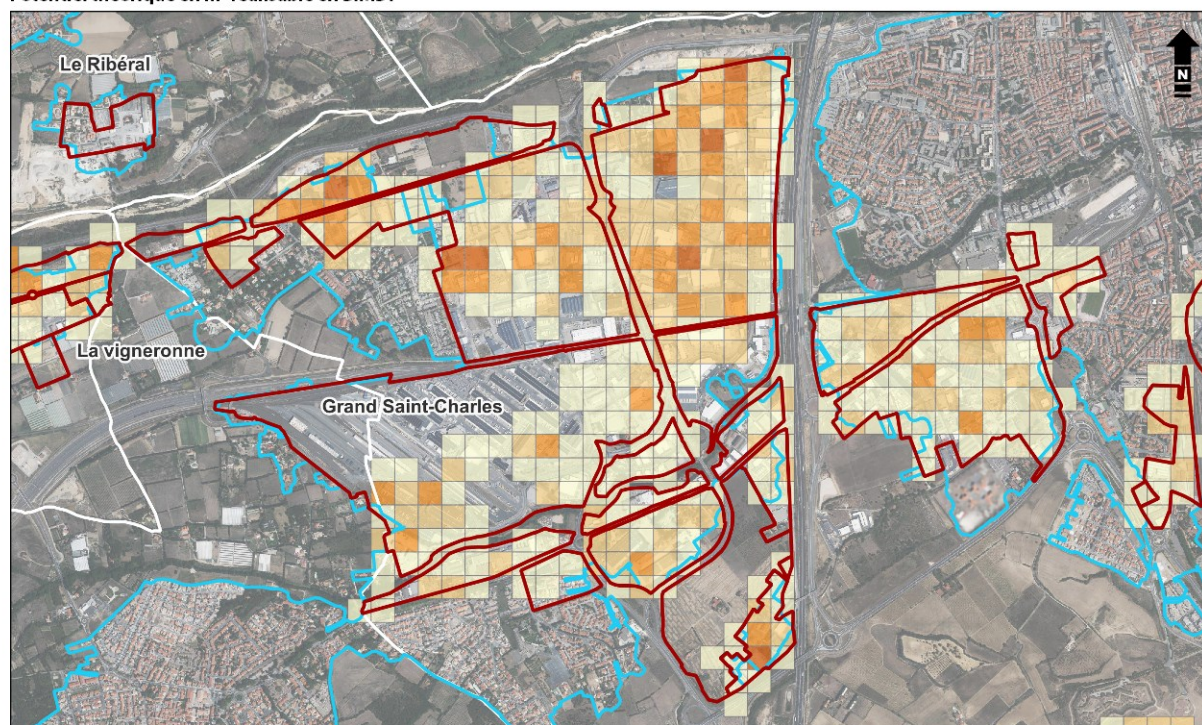


Sources : AURCA

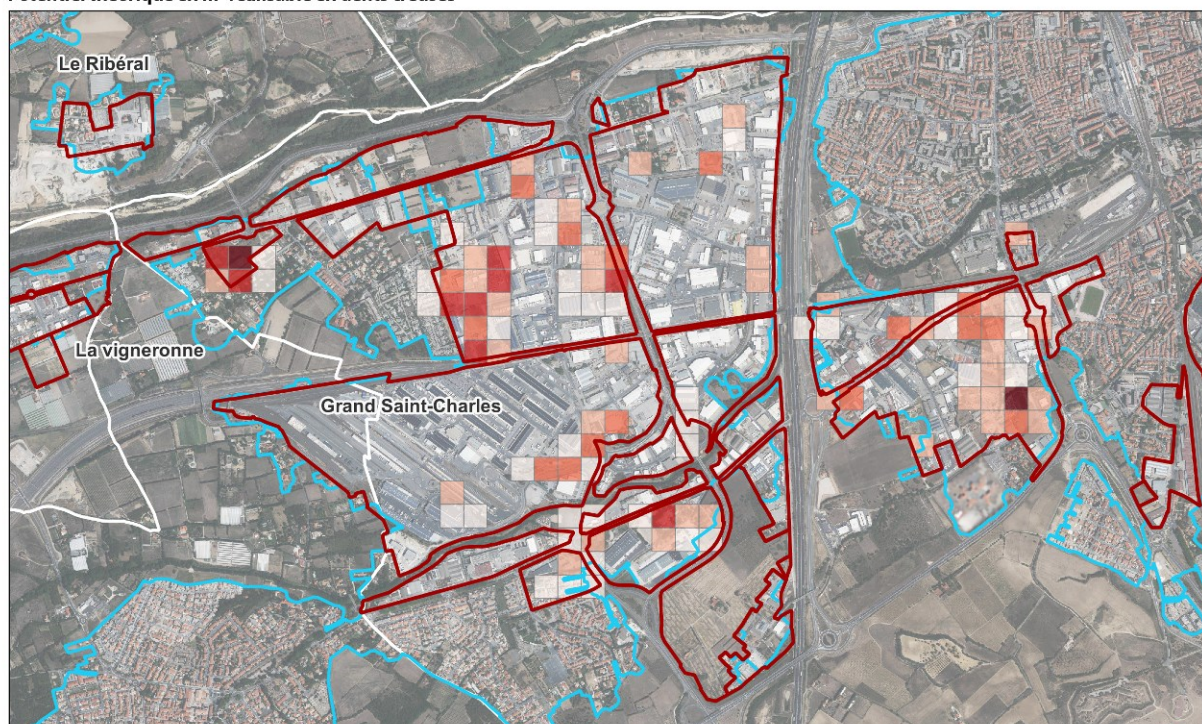


## Perpignan - St Charles

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0 - 2000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2000 - 4000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9966; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 4000 - 6000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff6633; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6000 - 8000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff3300; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> > 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0 - 500
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 500 - 2000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2000 - 4000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 4000 - 6000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> > 6000



0 600 1 200 m

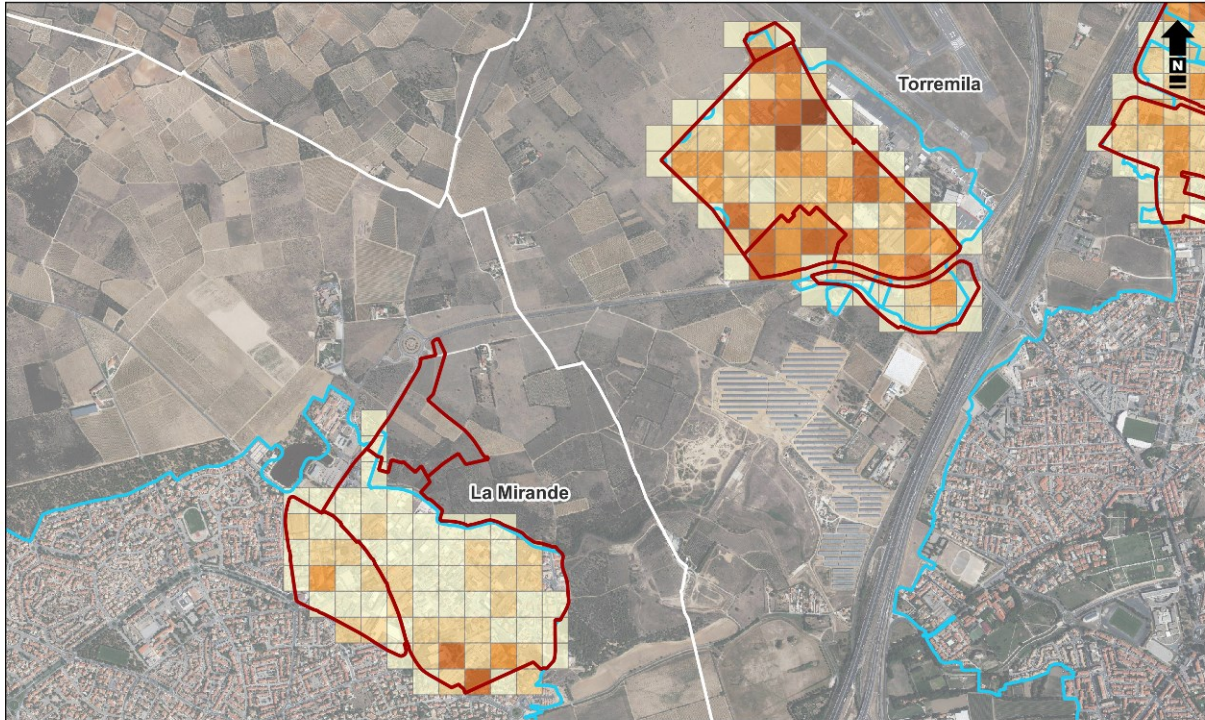


Sources : AURCA

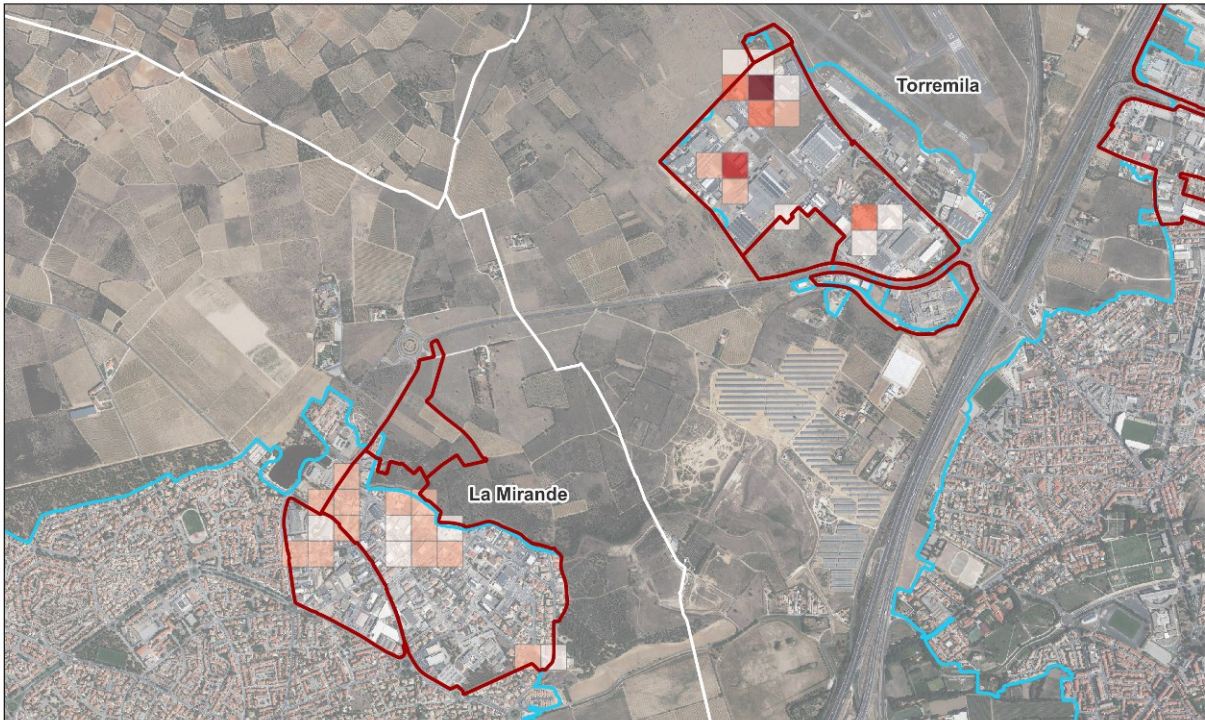





# Perpignan - St-Estève






Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY








Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Périmètre des ZAE
-  Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 500 1 000 m

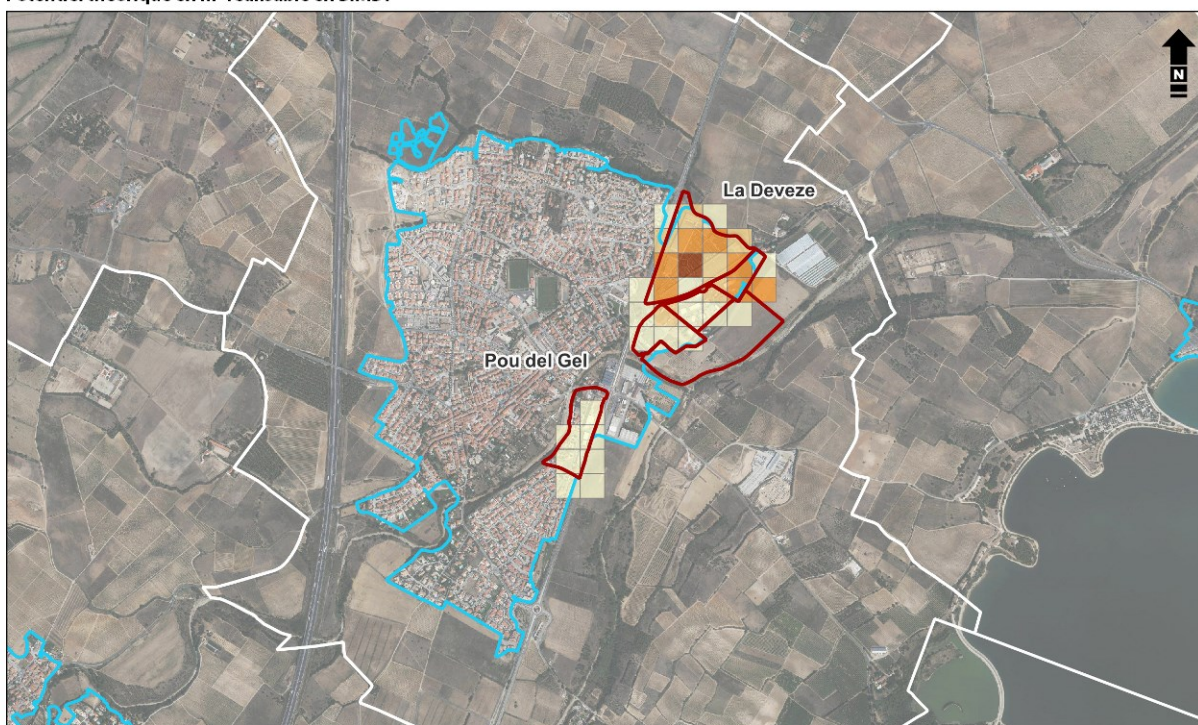


Sources : AURCA

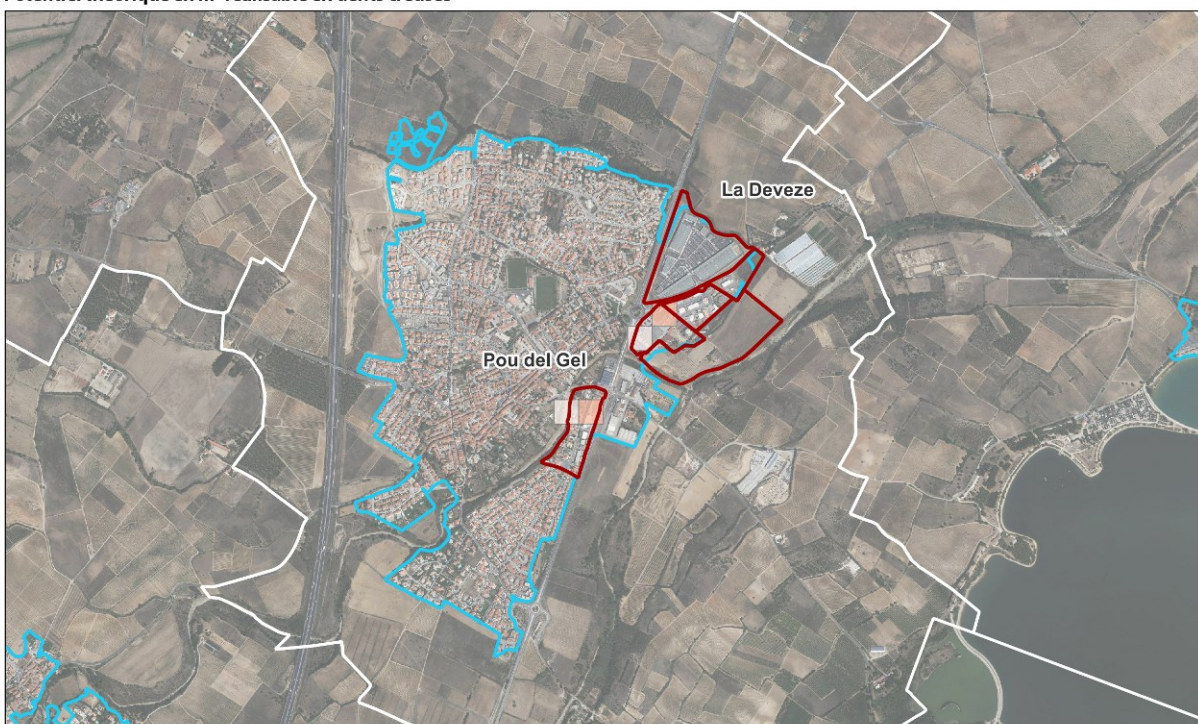


# Pollestres

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en BIMBY**
- 0 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - 6000 - 8000
  - > 8000

- Potentiel en surfaces (m<sup>2</sup>) en dents creuses**
- 0 - 500
  - 500 - 2000
  - 2000 - 4000
  - 4000 - 6000
  - > 6000



0 600 1 200 m

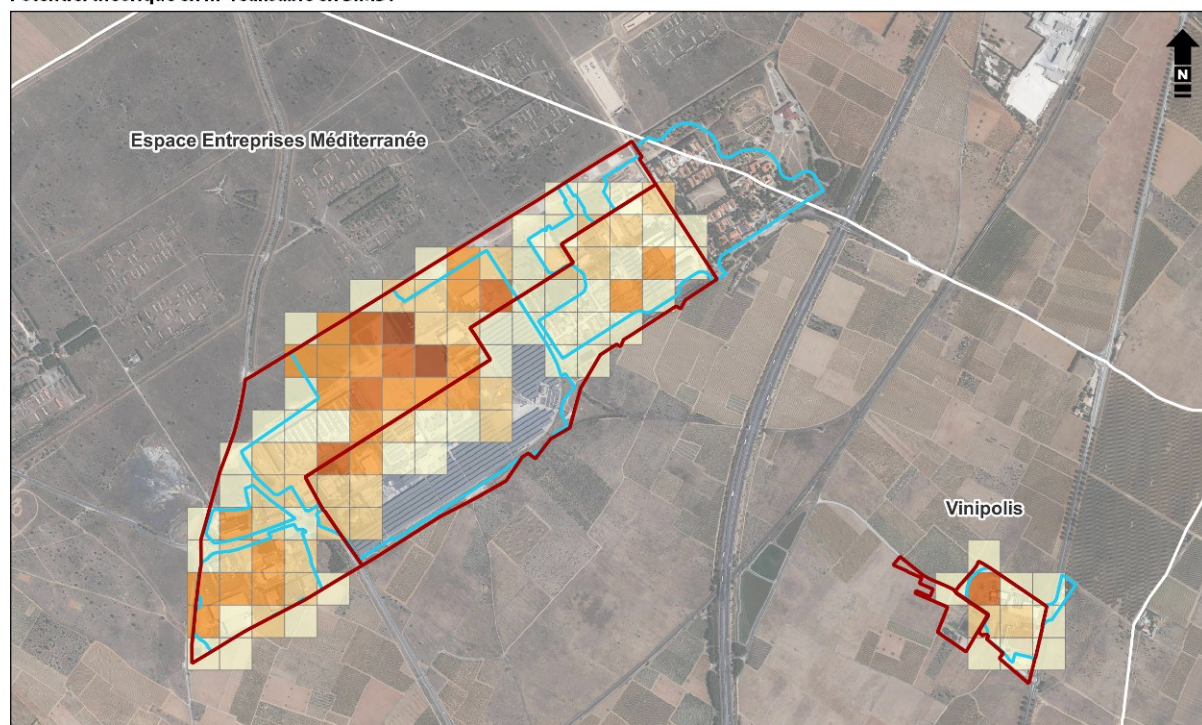


Sources : AURCA

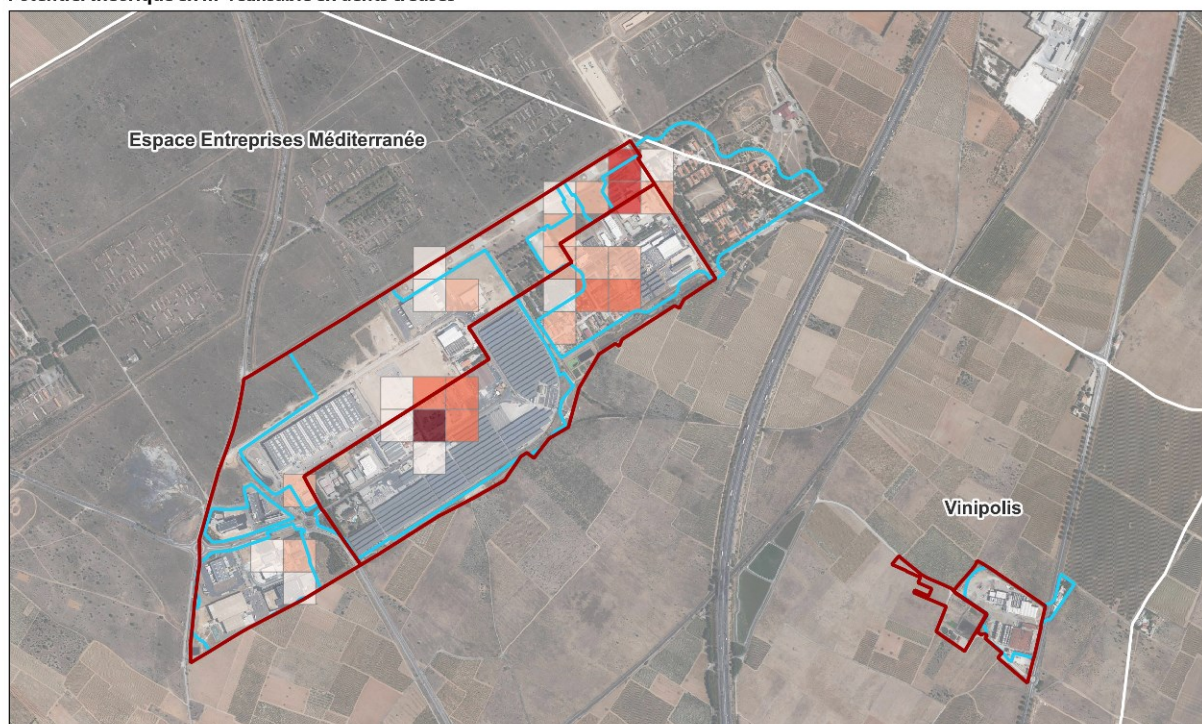





## Rivesaltes - Nord






Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY








Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Périmètre des ZAE
-  Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 400 800 m

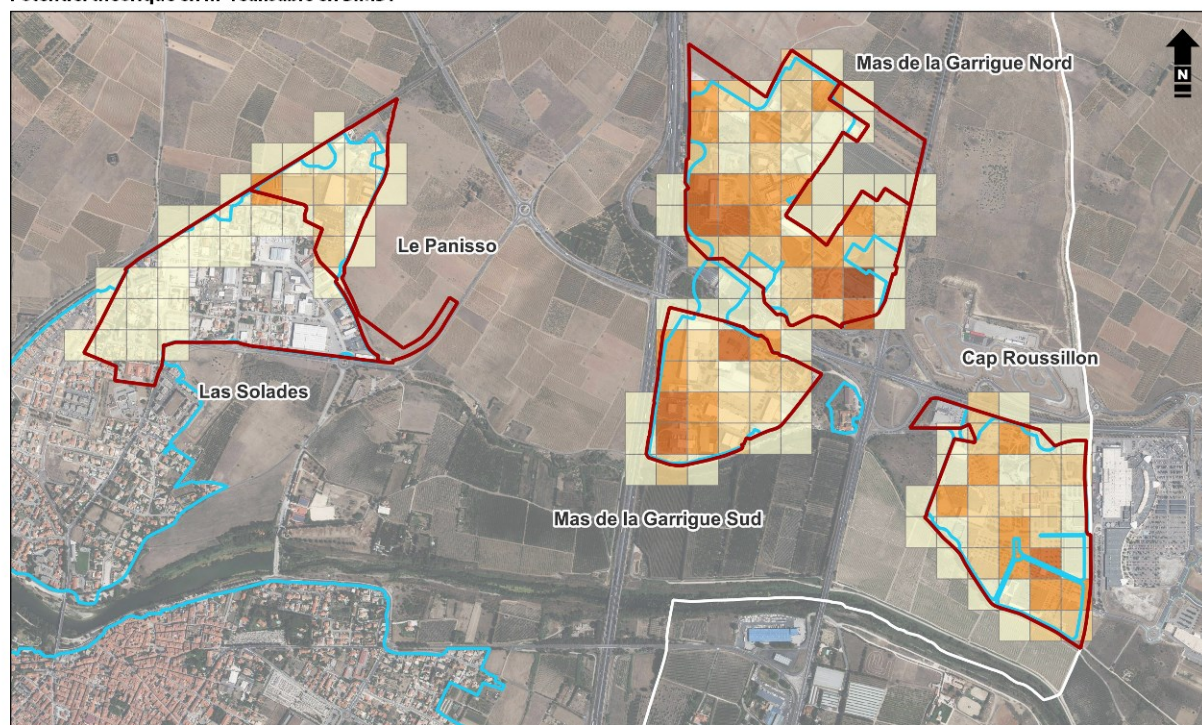


Sources : AURCA

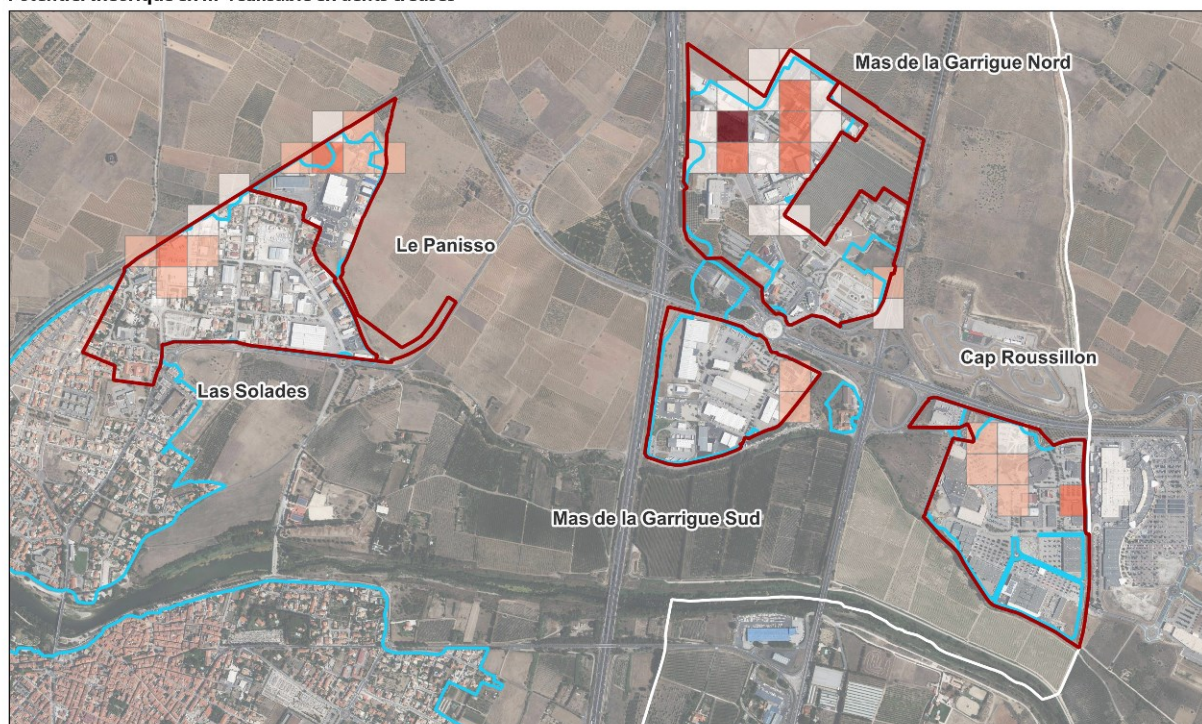


## Rivesaltes - Sud

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 400 800 m

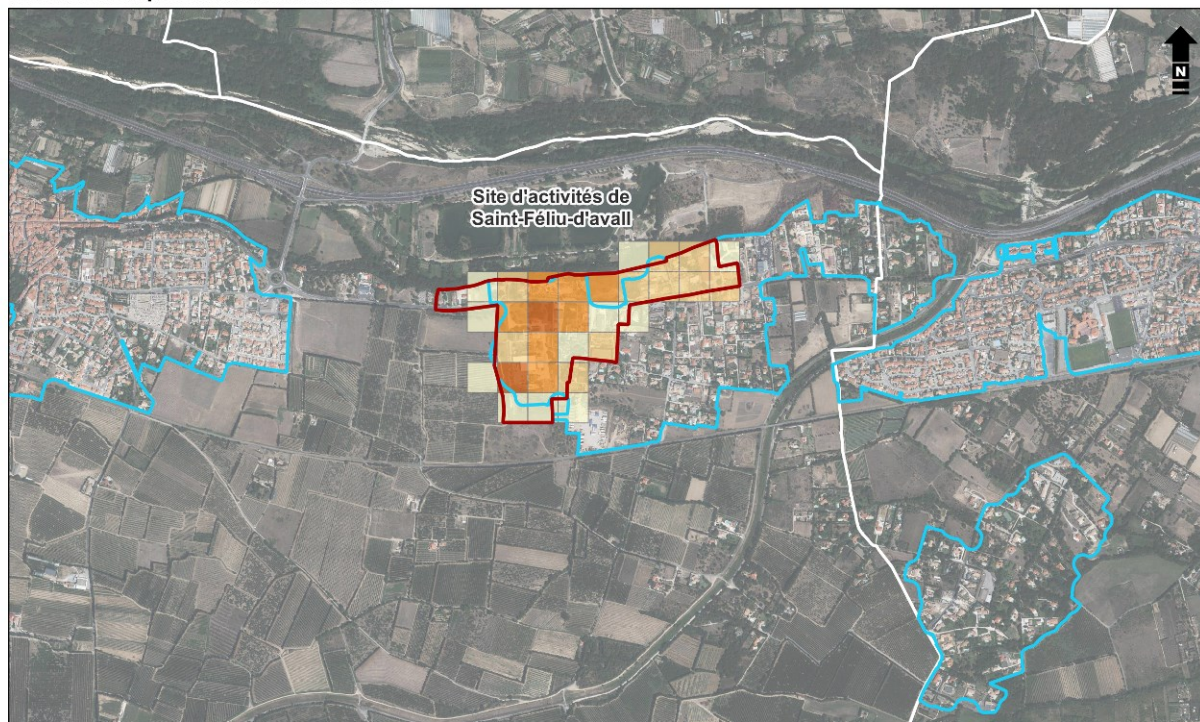


Sources : AURCA

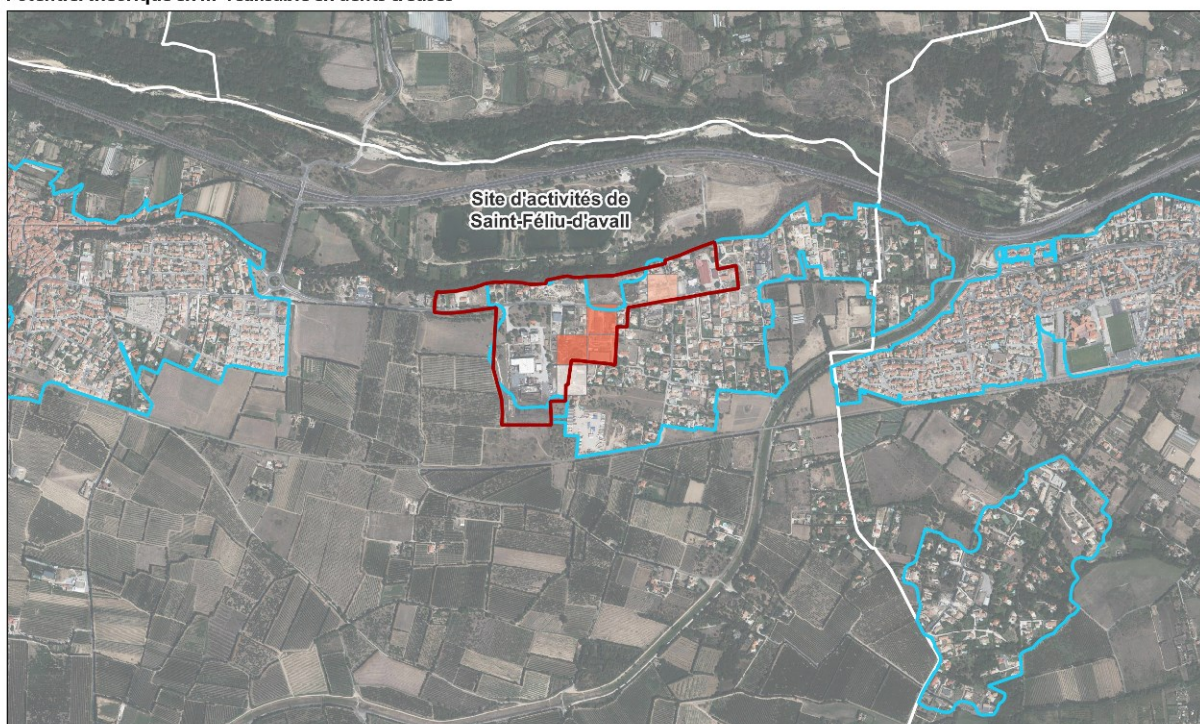


# Saint-Félicu-d'Avall

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 400 800 m



Sources : AURCA



# Saint-Nazaire

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 500 1 000 m

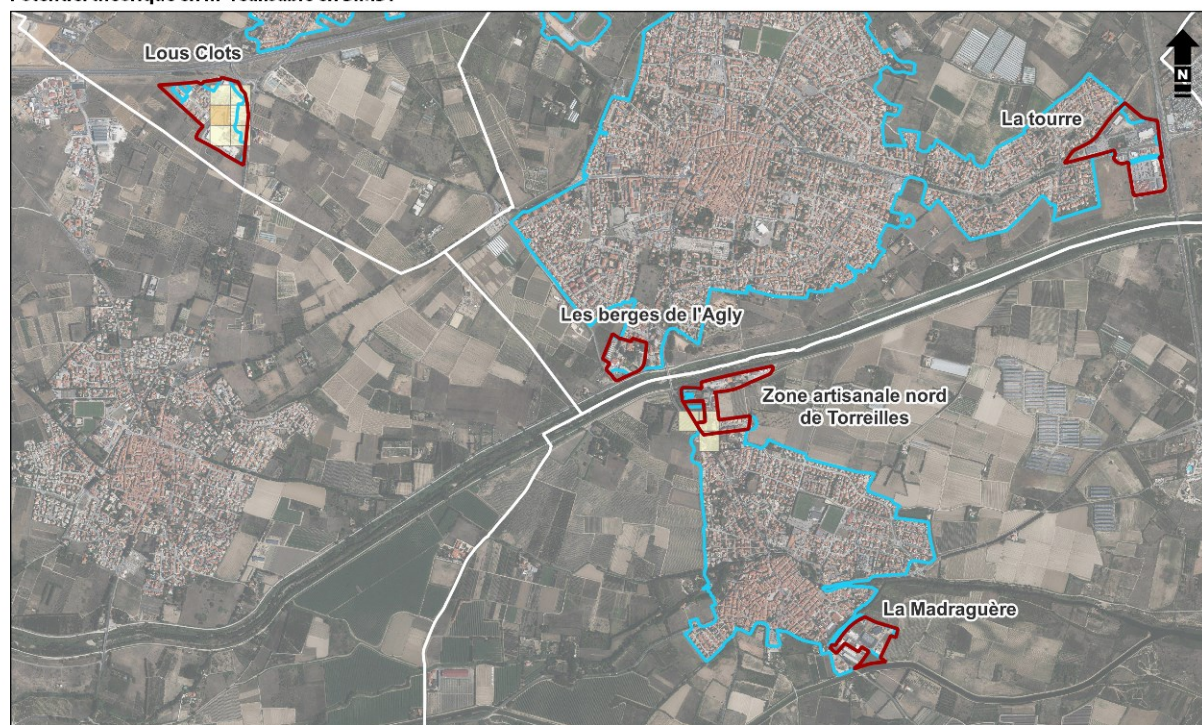


Sources : AURCA

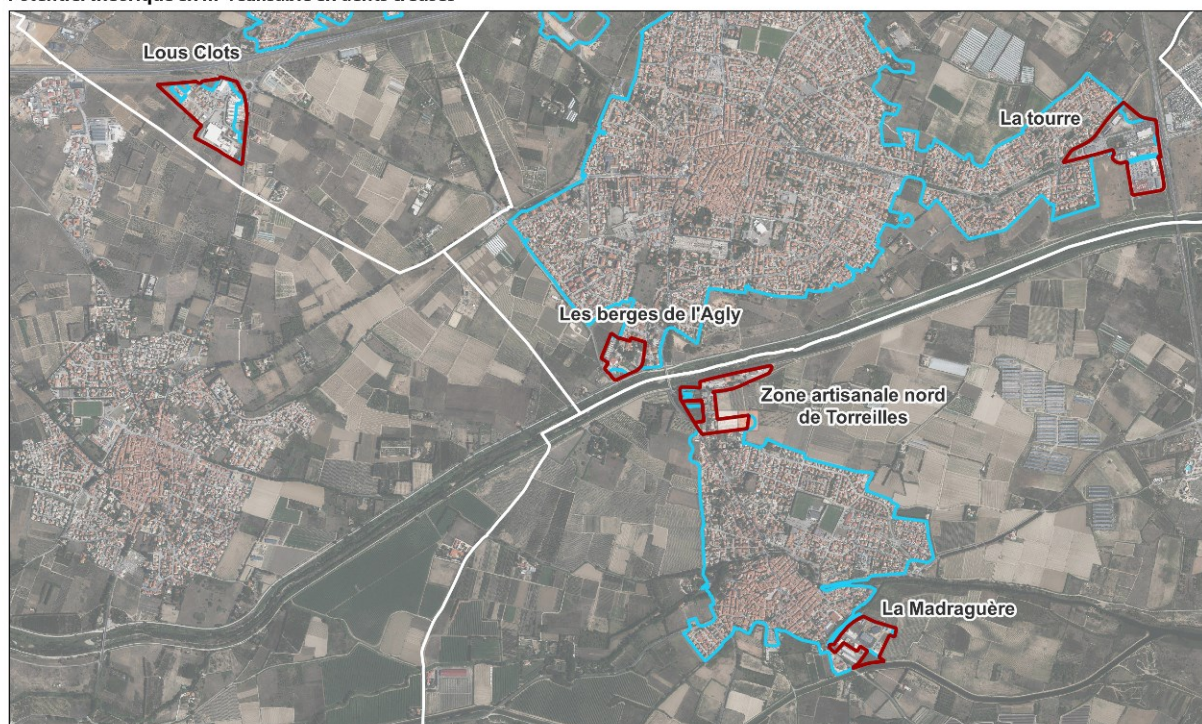


## Torreilles - Saint-Hippolyte

Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY



Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



- Périmètre de l'enveloppe urbaine
- Périmètre des ZAE
- Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 700 1 400 m



Sources : AURCA






# Villeneuve-de-la-Raho






Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en BIMBY








Potentiel théorique en m<sup>2</sup> réalisable en dents creuses



-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Périmètre des ZAE
-  Limite communale

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en BIMBY	
	0 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	6000 - 8000
	> 8000

Potentiel en surfaces (m <sup>2</sup> ) en dents creuses	
	0 - 500
	500 - 2000
	2000 - 4000
	4000 - 6000
	> 6000



0 600 1 200 m



Sources : AURCA



# CONCLUSION

L'étude de densification a permis de mettre en évidence les potentialités du tissu urbain constitué. Elles varient très fortement d'un gisement à l'autre mais demeurent une piste à prendre en considération notamment pour répondre aux besoins en logements identifiés.

- **SYNTHESE DES RESULTATS CONCERNANT LE POTENTIEL A VOCATION RESIDENTIELLE**

Perpignan Méditerranée Métropole bénéficie de 158,2 hectares de « dents creuses » de plus de 150m<sup>2</sup>. Il s'agit du cœur du réinvestissement urbain d'un parcellaire disponible au sein de l'enveloppe des espaces bâtis des communes de PMM. Sur ce gisement plusieurs analyses ont été opérées afin de guider les choix de la collectivité : étudier plusieurs scénarii de densification au regard des attentes du Code de l'urbanisme, du SCOT et ce en fonction des orientations stratégiques portées par le volet règlementaire de ce dernier.

L'établissement d'une marge d'erreur inhérente au caractère informatisé et automatisé de l'étude ainsi que de coefficients de mobilisation pour interpréter de manière plus réaliste ces données est également réalisé.

Des analyses similaires ont été menées sur le gisement potentiel constitué par la densification foncière des unités déjà bâties (BIMBY). Beaucoup plus important en volume théorique, c'est un gisement qui est aussi plus complexe à exploiter. Le BIMBY représente 4326 unités foncière bâties avec une surface libre théorique de 590 ha.

La finalité de ces analyses amènent à convoiter l'objectif de mobiliser 30% du potentiel de logements potentiellement réalisables sur ces gisements (après application de densités variables, fonction du caractère stratégique du foncier repéré, et après rectification d'une marge d'erreur établie à 20%) ce qui permettrait de répondre aux besoins en logements à hauteur de 3250 logements.

PMM présente un taux de vacance dite « dure » (+ de 2 années consécutives) de seulement 3,1% du parc immobilier des 36 communes de la communauté urbaine, soit 5654 logements vacants, dont 3787 se localisent sur la ville-centre. PMM pourrait rechercher à remobiliser les  $\frac{3}{4}$  de ce parc précisément, et donc utiliser 4200 logements vacants pour répondre aux besoins en logements identifiés par le diagnostic socio-économique.

L'observation de la localisation de ces capacités de densification des espaces à vocation résidentielle permet plusieurs constats :

- Le gisement lié à la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 2 ans se situe évidemment dans les centres-anciens des communes, soit dans « les vieux villages », les mêmes espaces urbanisés qui sont déjà les plus denses à l'échelle des espaces bâtis.
- Les gisements constitués par les dents creuses et le BIMBY sont majoritairement situés dans les extensions urbaines des années 50 à 2000, issues de la « poussée pavillonnaire ». On retrouve également un potentiel important au sein des espaces de

mitage suffisamment important pour générer la création d'enveloppes urbaines selon la définition et les caractéristiques retenues pour l'étude.

- Le cumul des contraintes qui s'exercent sur le littoral, voire en rétro-littoral, contribue à un moindre repérage de potentiel de type foncier.

La mise à profit de l'ensemble des potentiels réalistes retenus permettrait de répondre à 43% des besoins et donc à diminuer par conséquent les besoins en foncier en extension.

- **SYNTHESE DES RESULTATS CONCERNANT LE POTENTIEL A VOCATION ECONOMIQUE**

Les résultats pour le potentiel en ZAE sont plus nuancés et le potentiel qu'il est proposé de retenir à l'arrivée apparaît moins facile à mobiliser et plus réduit.

La Communauté Urbaine présente 48 hectares de « dents creuses ». Il s'agit du cœur du réinvestissement urbain. Cela représente entre 2 et 3 % du foncier des ZAE montrant une tension en terrains immédiatement disponibles pour l'urbanisation économique.

Les BIMBY sont bien plus nombreux mais correspondent finalement à du faux potentiel dans le sens où, bien plus que pour les espaces résidentiels, ils sont quasi-intouchables car utilisés ou rentabilisés par les entreprises en place. Ils répondront en partie à certains besoins de ces dernières mais PMM ne peut compter sur ce foncier faussement libre et densifiable pour espérer attirer de nouveaux prospects ou encore maintenir des entreprises qui ne pourraient s'étendre sur leur foncier ou leur local initial. Seules les possibilités de densification sur parkings de zones commerciales peuvent bénéficier d'une attractivité certaine. Il s'agira dans le règlement de permettre la mutation de ces espaces par mutualisation des besoins en stationnements notamment et ainsi rendre une part de foncier constructible à d'autres fins que du commerce éventuellement.

Il est donc proposé de retenir 24ha de foncier libre en dents creuses et jusqu'à 77ha de foncier optimisable par densification des espaces de stationnements à l'intérieur des Secteurs Périphériques d'Implantation Commerciale du SCOT afin de satisfaire les besoins en foncier à vocation économique ou dans l'optique de l'intégration d'une mixité au sein de certaines de ces zones.

- **METTRE A PROFIT LE POTENTIEL DE DENSIFICATION : COMMENT ?**

Perpignan Méditerranée Métropole se réserve la possibilité de mettre en place en temps utile les outils à sa disposition comme les périmètres de DPU, la taxe d'habitation sur les logements vacants ou la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en milieu urbain... Ils sont déjà instaurés sur certaines des communes membres, bien que les résultats de la présente étude, tant en matière de « dents creuses » que de logements en vacance de longue durée, ne semblent pas laisser espérer d'impacts significatifs sur un tissu urbain déjà fortement saturé.

Perpignan Méditerranée Métropole active déjà plusieurs outils réglementaires aptes à favoriser la densification et le réinvestissement urbain en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Cela pourra être amplifié et développé, par exemple via :

- Le règlement des zones urbaines et à urbaniser, qui favorise la densification par ses dispositions sur les hauteurs, l'emprise au sol, l'implantation des bâtiments entre eux ou par rapport aux limites séparatives... ou encore l'augmentation de la densité

offerte par le Code de l'urbanisme (articles L.151-9 et R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme) ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui permettent d'orienter et de définir des principes d'aménagement de façon à ce que le futur projet respecte les souhaits de la collectivité, notamment la densité, l'orientation et l'implantation du bâti, les formes urbaines... (articles L.151-6 et suivants – R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme) ;
- Les secteurs à plan de masse, qui permettent de fixer, dans un secteur donné, des règles spéciales de construction permettant de favoriser un projet d'une certaine densité (article R.151-40 du Code de l'urbanisme) ;
- Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs, qui permettent d'imposer une densité minimale de constructions à proximité des transports en commun pour favoriser leur utilisation et diminuer celle de la voiture (articles L.151-26 du Code de l'urbanisme) ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ou de plusieurs catégories prédéfinies, ce programme pouvant indiquer un nombre de logements ou une surface de plancher (articles L.151-41, L.152-2, L.230-1 et R.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU) pour permettre à la collectivité d'acquérir certains terrains, bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires, pour « des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels » (articles L.210-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-1 à L.213-18, R.211-1 à R.211-8 et R.213-1 à R.213-30 du Code de l'urbanisme).

Mais également des outils financiers comme :

- Le Versement pour Sous-Densité (VSD) qui permet de favoriser la densité par une fiscalité pénalisant les projets n'atteignant pas un Seuil Minimal de Densité (SMD) prédéfini (articles L.331-36 et L.331-37 du Code de l'urbanisme) ;
- La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) qui vise à encourager la remise sur le marché de logements inoccupés répondant aux critères de confort *ne s'applique pas aux logements vacants indépendamment de la volonté des propriétaires* (article 1407 bis du Code Général des Impôts) ;
- La majoration de Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties en zone urbaine (majoration TFPNB) qui vise à encourager la libération du foncier, et donc de favoriser la production de logements. Elle incite les propriétaires de terrains nus déjà équipés à vendre (article 1396 du Code Général des Impôts).

# TABLE DES FIGURES

Figure 1 :	Exemple de bâti isolé (hors territoire d'étude).....	10
Figure 2 :	Exemple illustrant l'intégration manuelle du dernier stade du parc des sports de Perpignan, à l'enveloppe des espaces bâtis.....	15
Figure 3 :	Schématisme des règles prises en compte pour le risque inondation et les capacités de densification	16
Figure 4 :	Exemple de division foncière opérée sur le territoire en vue d'optimiser un terrain bâti (BIMBY) – Source : AURCA.....	18
Figure 5 :	Illustration du principe de construction de la donnée « surface libre exploitable » des unités foncières densifiables	18
Figure 6 :	Répartition par secteur géographique (ville-centre à part) du volume de logements théoriques par mobilisation des dents creuses en application de la densité résidentielle environnante.....	20
Figure 7 :	Répartition par secteur géographique (ville-centre à part) du volume de logements théoriques par mobilisation des dents creuses en application des densités fixées par le SCOT Plaine du Roussillon .....	22
Figure 8 :	Répartition par secteur géographique du volume de logements théoriques par mobilisation des BIMBY en application de la densité résidentielle environnante .....	23
Figure 9 :	Répartition par secteur géographique (ville-centre à part) du volume de logements théoriques par mobilisation des BIMBY en application des densités fixées par le SCOT Plaine du Roussillon.....	24
Figure 10 :	Nombre de logements théoriques réalisables après prise en compte de la marge d'erreur selon les deux scénarii de densification – cas des dents creuses.....	25
Figure 11 :	Exemple sur une commune « test » de BIMBY retiré pour chiffrer la marge d'erreur à appliquer au potentiel brut théorique de logements réalisables en densification d'unités foncières bâties.....	26
Figure 12 :	Nombre de logements théoriques réalisables après prise en compte de la marge d'erreur selon les deux scénarii de densification – cas des divisions foncières (BIMBY) .....	26
Figure 13 :	Hypothèses et résultats des calculs du nombre réaliste de logements réalisables par comblement de dents creuses et mobilisation de possibilités de BIMBY.....	27
Figure 14 :	Ventilation de la vacance selon sa durée d'ancienneté en 2022 - Sources AURCA - Lovac 2024 © .	30
Figure 15 :	Part (en %) de chaque procédé de création de logements depuis 2012 (source : Sitadel 2024) .....	36
Figure 16 :	Urbanisme - Renaturation des villes : une panoplie d'outils au service des collectivités – Illustration extraite de « Le Moniteur » © 16 mars 2023 .....	37
Figure 17 :	Surfaces identifiées en dents creuses au sein des ZAE de PMM .....	120
Figure 18 :	Surfaces issues des espaces libres des unités foncières densifiables (BIMBY) au sein des ZAE de PMM	123
Figure 19 :	Part des locaux vacants par ZAE de PMM – Source : LOCOMVAC.....	127





## **PARTICIPATION AUX ÉTUDES / CONCEPTION GRAPHIQUE**

Agence d'Urbanisme Catalane  
19, espace Méditerranée – ÉTAGE 6  
66000 PERPIGNAN

Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52

*E-mail : [agence.catalane@aurca.org](mailto:agence.catalane@aurca.org)*

11, boulevard Saint-Assisclé - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - [accueil@perpignan-mediterranee.org](mailto:accueil@perpignan-mediterranee.org)



BAHO • BAIXAS • BOMPAS • CABESTANY • CALCE • CANET-EN-ROUSSILLON • CANOHES • CASES-DE-PENE  
CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL • LE BARCARES • LE SOLER • LLUPIA • MONTNER • OPOUL-  
PERILLOS • PERPIGNAN • PEYRESTORTES • PEZILLA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTEILLA-NYLS  
RIVESALTES • SAINTE-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTEVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE  
SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZAIRE • SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUGES  
VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RAHO • VILLENEUVE-LA-RIVIERE • VINGRAU