

# POUR EN FINIR AVEC LES IDEES RECUES SUR LA DENSITE...

## La densification, c'est seulement pour les grandes villes !

**FAUX**

La densification, ce n'est pas que pour les grandes villes, elle trouve aussi son utilité dans les petites villes et même les bourgs ruraux. Elle permet en particulier de

renforcer un centre ville ou un centre bourg :

- ✓ davantage de logements, donc plus d'habitants dans un périmètre « compact », et donc plus d'attractivité pour des commerces de proximité
- ✓ davantage d'habitants dans un périmètre limité, c'est aussi un accès facilité à des équipements collectifs
- ✓ enfin, moins de surfaces bâties, c'est plus d'espaces agricoles ou naturels
- ✓ davantage de logements sur une petite surface, donc l'opportunité de construire des petits logements correspondant aux besoins des jeunes, personnes âgées et familles monoparentales.

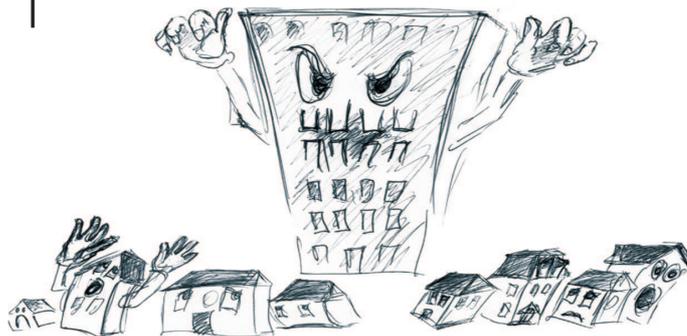


Sauveterre-de-Rouergue (12) : exemple de densité observée dans une bastide - photo DDT 77, 2015



La densification doit servir au mieux les objectifs poursuivis par le projet de développement (inter)communal. La définition de ce projet doit être le fruit d'un diagnostic rigoureux du territoire et doit être traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du document d'urbanisme local.

peut-on être moins ... caricatural ?



## Mes habitants ne veulent absolument pas entendre parler de densification !

**PROBABLE**

**MAIS...** vos habitants associent la densité à l'habitat collectif et aux nuisances de la ville (bruit, pollution...).

Or pour une même densité il y a différentes formes d'habitats. **Un habitat dispersé peut aussi être source de contraintes et de nuisances.**

La densification peut aussi intéresser les habitants s'ils ont besoin d'agrandir leur logement...

Un projet bien réalisé, c'est l'opportunité d'amélioration en matière de :

- ✓ circulation et stationnement des voitures
- ✓ préservation de l'intimité
- ✓ valorisation du cadre de vie (qualité architecturale et paysagère des espaces publics ou privés et du bâti).



**Pour être acceptée socialement, la réalisation d'une opération en densification doit comporter une part de concertation importante de la part des porteurs de projet avec la population locale et ce, tout au long du processus : plus les habitants se sentiront associés à la démarche et à la prise de décision, plus ils adhéreront au projet.**



Le Mesnil-Saint-Denis (78) : une densification en cœur d'îlot valorisant le cadre de vie - source : DDT 77, CETE IF, 2013  
conception : MVA SARL d'architecture  
Maillard Bouvard Cazes, Annie Horn

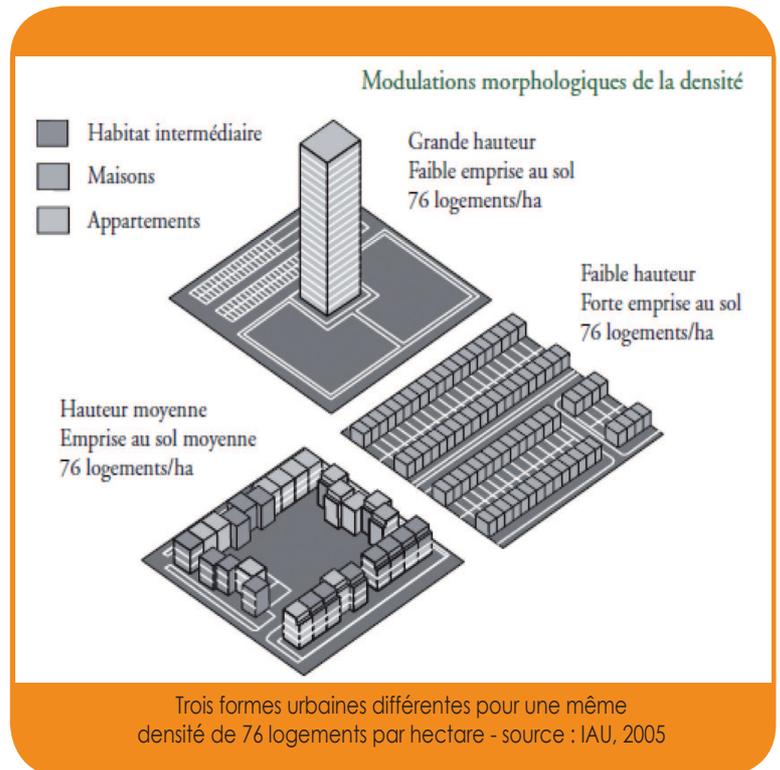
## Si je densifie, je bouleverse la physionomie de ma commune avec du béton... !

**FAUX**

La densification, ce n'est pas une série de plans types : **il n'existe pas une densité idéale mais des densités**, qui sont nécessairement à adapter au contexte local. Par ailleurs, une même densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes.

La forme urbaine peut être choisie en harmonie avec l'architecture existante à proximité du projet, afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions.

 **Le zonage du document d'urbanisme doit permettre à la commune de promouvoir un choix de densification différencié selon les secteurs, dans une logique de densification progressive et sans rupture avec les formes urbaines existantes. C'est le projet urbain de la commune qui devra en ce sens conditionner les règles d'urbanisme, et non l'inverse.**



## Je vais dégrader le cadre de vie de ma commune en densifiant !



Construction d'individuel dense respectant la forme urbaine du bourg, Auffargis (78) - source : PNR Chevreuse, 2010

**FAUX**

Un projet en densification peut au contraire contribuer à rendre plus qualitatif le cadre de vie de la commune :

- ✓ la densification peut ainsi être réalisée par la réhabilitation de bâti ancien dégradé ou la reconversion de friches urbaines et industrielles : on fait plus beau avec du laid
- ✓ un travail sur l'orientation des logements et la gestion des vis-à-vis, peut permettre de préserver l'intimité de chaque ménage
- ✓ un (ré)aménagement de qualité des espaces publics peut améliorer le «vivre ensemble».



**Le fait de densifier ne doit pas se limiter à la construction de nouveaux logements. Le projet doit également intégrer une réflexion sur l'aménagement, l'avenir du quartier concerné (création de coeur de vie de village, mixité fonctionnelle, transports en commun, etc.), et en particulier sur la qualité des espaces publics et collectifs.**

# Je n'attirerai de nouveaux habitants qu'avec des maisons individuelles...

**FAUX**

De nombreuses communes rurales ou périurbaines ne proposent aujourd'hui qu'un seul type de logement : la maison individuelle familiale.

**Mais cet habitat ne répond plus à la diversité actuelle des besoins en logement** (demande locale des jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...).

**Pour ne pas bloquer le parcours résidentiel** de certains de ces publics, et éviter qu'ils n'aillent chercher « ailleurs », la solution passe par la diversification de l'offre avec la construction de petits logements (T2/T3 en collectif ou maison « de ville » de 70m<sup>2</sup>).

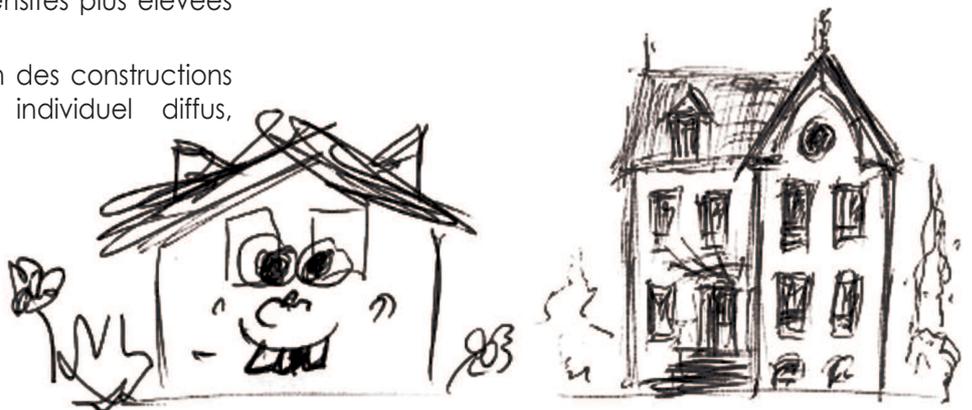
La réalisation de maisons individuelles peut par ailleurs être synonyme de densification :

- ✓ soit par le choix de filières de construction (individuel groupé, lotissement) offrant des densités plus élevées que l'habitat individuel diffus
- ✓ soit par un travail sur l'implantation des constructions sur les limites parcellaires en individuel diffus, notamment sur les petites parcelles.

**La commune doit effectuer un diagnostic des types de logements présents sur son territoire et des besoins actuels et futurs de la population, afin que les objectifs de construction de logements répondent à court / moyen terme aux besoins identifiés.**



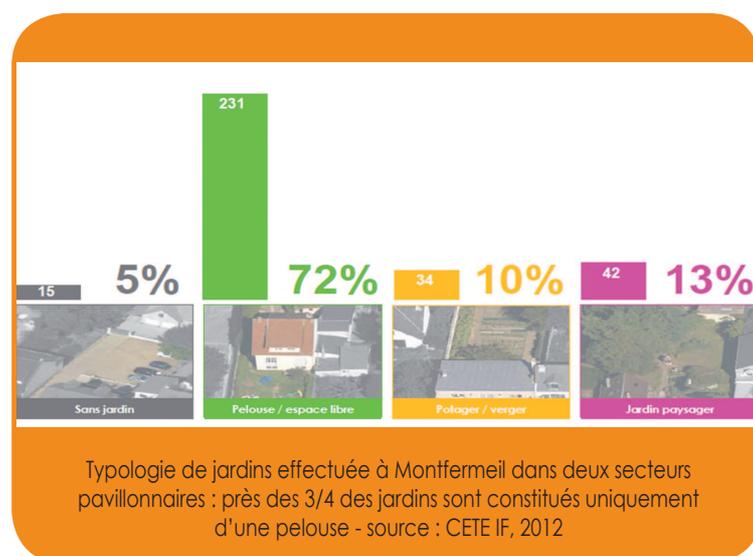
Vaux-le-Pénil (77) : exemple de diversification de la typologie des logements - conception : Atelier BLM (photo DDT77 2015)



R+1+combles = beau

R+2 = moins beau

## Ils s'installent dans ma commune pour disposer d'un grand jardin !



**FAUX**

Si la maison individuelle avec jardin est toujours le mode d'habitation plébiscité par les français, le profil des acheteurs a changé. Les nouveaux acheteurs, d'origine urbaine, voient désormais **la taille du terrain comme une contrainte vis-à-vis du coût d'accès à la propriété et de l'entretien.**

Il vaut désormais mieux avoir « un beau petit jardin » qu'un grand terrain, long à tondre et à entretenir.

**Afin d'optimiser l'espace lié à ces jardins, ces derniers doivent être bien conçus pour éviter les « espaces morts », c'est-à-dire les bandes de terrain (à côté ou devant la maison) inutilisables car peu larges.**

**Une bonne implantation sur les limites parcellaires en fonction de l'ensoleillement permet de donner une meilleure qualité aux jardins.**

## Densifier ? Si c'est pour supprimer des espaces verts...



Vert-Saint-Denis (77) : cour intérieure arborée d'une résidence  
source : DDT77/CETE IF, 2013  
conception : atelier PO&PO architectes - photo Soazig Friguel 2011

**FAUX**

La construction de nouveaux logements peut s'accompagner de la création d'espaces verts, privés, collectifs, publics via la mobilisation de «dents creuses» et la réhabilitation d'espaces délaissés. Leur surface peut alors être déterminée par le PLU(i).

La surélévation permet également de créer du logement sans augmenter l'emprise au sol du bâti.



Différents outils peuvent être mobilisables dans le règlement du PLU(i) afin de réintroduire et/ou de préserver les espaces verts en milieu urbain (coefficient d'espace vert, coefficient de biotope). Le recours à certains de ces dispositifs doit cependant être justifié, car ils ne peuvent être utilisés aux seules fins de limiter la densification.



la somme des maisons individuelles  $\neq$  village

## ... et augmenter les problèmes de stationnement et de circulation !

**FAUX**

Une opération d'ensemble de densification est l'occasion de réfléchir au stationnement et à la circulation à l'échelle d'un quartier, et pas seulement d'une parcelle.

Pour éviter l'encombrement des voiries, il est possible :

- ✓ de mutualiser les places de stationnement par des parkings partagés entre plusieurs parcelles
- ✓ d'imposer dans le PLU(i) la réalisation d'une place de parking «couverte non close» par parcelle. Cette disposition permet d'éviter la réutilisation du garage comme une pièce supplémentaire pour le logement, et donc le report sur l'espace public.

En zone rurale, construire de nouveaux logements en secteur déjà bâti permet également d'éviter les conflits d'usages entre engins agricoles et véhicules légers.



Exemple de place de stationnement couverte non close, Courtry (77) - source : DDT 77, CETE IF, 2013  
conception : atelier DA.U (P. Arsène-Henry + P Dandrel)  
photo Soazig Friguel 2011



Le nombre de places de stationnement doit être adapté selon les zones et secteurs de la commune (plus faible à proximité d'un arrêt de transport en commun à haut niveau de service par exemple, a fortiori dans le périmètre de proximité d'une gare).

# Je n'ai pas envie de partager mon quotidien sous le nez de mon voisin !

## ON PEUT EVITER

Quelques points de vigilance sont nécessaires à observer dans un projet en densification **pour réduire le sentiment de promiscuité** :

- ✓ décaler les bâtiments les uns par rapport aux autres afin de limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité plutôt que de construire en milieu de parcelle
- ✓ gérer les vues par l'implantation du végétal et la modulation des hauteurs de clôture en fonction de la proximité des pièces à vivre pour protéger les espaces privés de chaque logement
- ✓ lorsque la mitoyenneté est envisagée, réaliser celle-ci par le garage, afin de limiter les nuisances sonores.



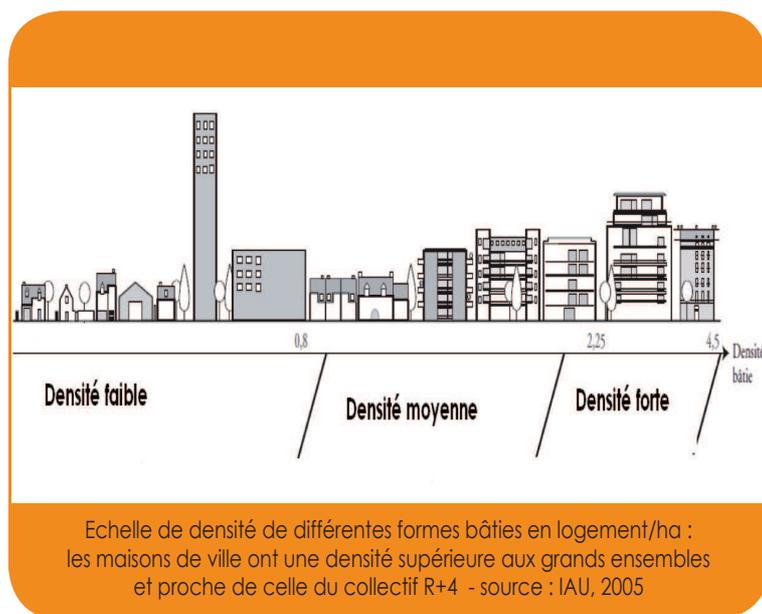
Utilisation des haies pour garantir l'intimité des espaces privés, Montreuil (93) - source : DDT77/CETE IF, 2013  
conception : BNR architectes (T. Babled, A. Nouvet, M. Reynaud)  
photo Soazig Friguel - 2011



La commune doit veiller à réglementer l'implantation des nouvelles constructions et l'orientation des ouvertures afin de limiter les vis-à-vis et l'impact visuel des nouveaux bâtiments sur le tissu existant.



## Densifier, c'est forcément produire du collectifs !



## PAS FORCEMENT

Il est possible de densifier en construisant de l'habitat individuel. Ainsi, dans certains cas, la densification est réalisable par la construction de logements intermédiaires, d'habitats individuels groupés ou de lotissements.

Par ailleurs, le coût du foncier influe sur les formes d'habitat produites (individuel diffus, lotissement, individuel groupé, collectif) pour des questions de rentabilité. Dans les secteurs où les prix du foncier sont les plus élevés, la construction de logements collectifs est la plus appropriée économiquement parlant.



Le logement collectif demeure la solution la plus adaptée dans les zones où la densité à atteindre est forte, notamment autour des commerces, des arrêts de transports collectifs et plus particulièrement dans les quartiers de gare. Cela favorise le report modal vers ces transports, permettant ainsi une réduction de la circulation automobile. Cette densité offre également une meilleure rentabilité des commerces et équipements.

## Je n'ai pas assez de foncier pour densifier sur ma commune !

**EN ETES-VOUS CERTAIN ?**

La densification urbaine est tout à fait possible en secteur déjà bâti, le «recyclage» ou reconstruction de la ville sur elle-même constituant déjà le mode principal de production de logements neufs en Île-de-France.

Différentes solutions peuvent être envisagées en fonction du contexte local :

- ✓ division parcellaire avec construction d'un nouveau logement
- ✓ division pavillonnaire (division interne du logement)
- ✓ réhabilitation voire démolition-reconstruction afin de remplacer un bâti ancien dégradé et inadapté par plusieurs logements neufs
- ✓ réhabilitation de corps de ferme désaffectés
- ✓ délocalisation, vers les zones d'activités périphériques, de certaines activités artisanales ou industrielles libérant du foncier pour la construction de logements.



Reconversion d'un corps de ferme en logements locatifs sociaux, Lumigny (77)  
source : PNR Vexin, 2012

**La création de logements par division parcellaire dans les zones déjà bâties est un phénomène spontané. Il convient pour la(les) commune(s) d'en tenir compte et de l'encadrer via le règlement du PLU(i) pour obtenir les formes urbaines souhaitées en cohérence avec son(leur) projet global.**

## Ça coûte plus cher de construire en secteur urbanisé !



Brie-Comte-Robert (77) : exemple de développement urbain plus compact - source : géoportail (2012)

**FAUX**

Une opération de logements collectifs ou individuels en zone urbanisée permet de faire des **économies d'échelle sur l'investissement en desserte par la voirie et les réseaux**. En effet, en extension urbaine, il faut financer la création de réseaux supplémentaires (voirie, transports en commun, eau, électricité, communication numérique, etc.).

Dans tous les cas, la loi Alur impose de mobiliser le tissu urbain existant, avant de programmer une zone en extension urbaine.



**Pour éviter un surenchérissement du coût du foncier, en particulier en milieu urbain, la collectivité doit veiller à mobiliser, bien en amont, les outils et partenariats pertinents (droit de préemption urbain, portage foncier par l'établissement public foncier d'Île-de-France - EPFIF).**

**La commune contrainte d'ouvrir de nouvelles zones urbaines, doit le faire en cohérence avec le nombre de logements et d'équipements envisagés, afin de ne pas créer un secteur à faible densité avec des frais de construction et d'entretien de réseaux importants.**

Pour en savoir +

DDT 77 : service aménagement, planification et prospective - contact : ddt-sapp@seine-et-marne.gouv.fr

Cerema (direction territoriale d'Île-de-France) : unité innovation, conception et stratégies urbaines  
contact : uicsu.dvd.dterif.cerema@cerema.fr

Dessins : Jean-Pascal BEZY (Directeur adjoint - DDT 77)

Maîtrise d'ouvrage pilotage : Sandrine Liénard (DDT77)

Maîtrise d'œuvre : Isabelle Fordin, Grégoire Palierse et Astrid Tanguy (Cerema)

