



LE PLU AU SERVICE D'UNE DENSIFICATION RÉUSSIE

Mars 2017

Pourquoi densifier ?

Répondre aux enjeux de la ville et de l'aménagement

La densification s'inscrit dans le projet global d'aménagement d'une commune en permettant notamment de préserver les **espaces naturels et agricoles**, de renforcer les **centralités existantes**, d'optimiser l'utilisation des **transports en commun** et de répondre aux **besoins qualitatifs et quantitatifs en logements**.

Elle permet d'introduire de nouvelles formes d'habitat (collectif, locatif, parc social) dans des tissus parfois figés et ainsi d'optimiser le parcours résidentiel des habitants tout en favorisant l'implantation de services, de commerces et d'équipements au sein d'un quartier.

Par le renouvellement urbain

Densifier est possible, même sans foncier disponible, par le biais du "**recyclage**" ou **reconstruction de la ville sur elle-même**. Il constitue déjà le mode principal de production de logements neufs en Île-de-France.

Répondre aux besoins en logements ainsi qu'aux exigences législatives et réglementaires

Densifier permet de répondre à la demande en matière de logements, aux objectifs régionaux de production de logements (SDRIF) ainsi qu'aux enjeux législatifs de mixité sociale (loi SRU) en produisant des logements sociaux, le tout sans urbaniser de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Qu'est-ce que la densité ?

La **densité urbaine** peut porter sur :

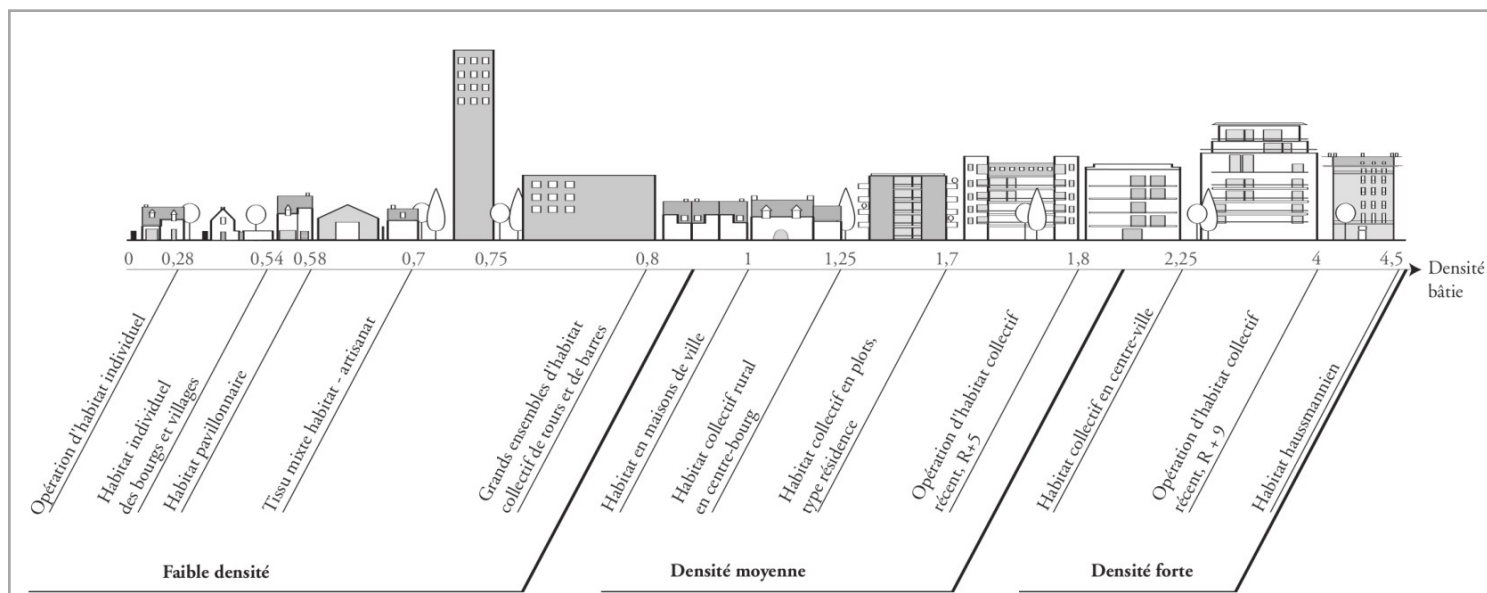
- la **densité résidentielle** : nombre de logements à l'hectare,
- la **densité bâtie** : surface construite (au sol ou totale, tenant compte des niveaux) sur la surface du terrain,
- la **densité humaine** : somme de la population et de l'emploi, divisée par la superficie des espaces urbanisés (SDRIF).

La densité peut être considérée à l'échelle de la parcelle, de l'îlot, voire du quartier.

Différencier la densité réelle de la densité perçue

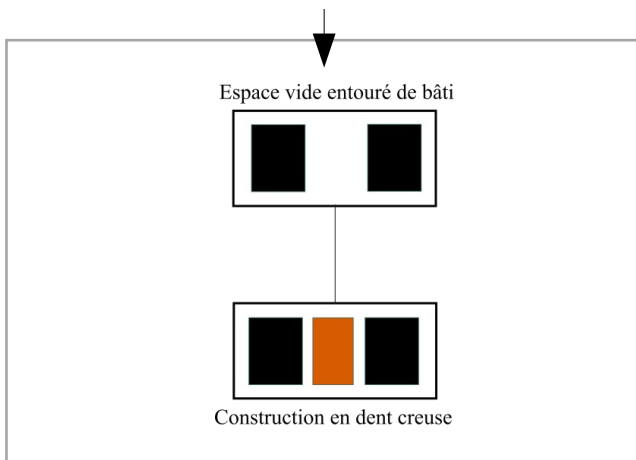
Une même densité peut correspondre à des formes urbaines différentes et être perçue de manière plus ou moins accentuée, en fonction de critères morphologiques (hauteur, longueur de façade...), de la qualité urbaine et architecturale, ou encore de la subjectivité de l'observateur. C'est pourquoi il est important de **dégager des indicateurs qualitatifs et non seulement quantitatifs**.

La densité est à **adapter au contexte local** : Les questions de circulation, de stationnement, de végétalisation des espaces publics ou privés, de capacité des équipements publics sont autant d'éléments qui influent sur la perception de la densité et doivent être interrogés.



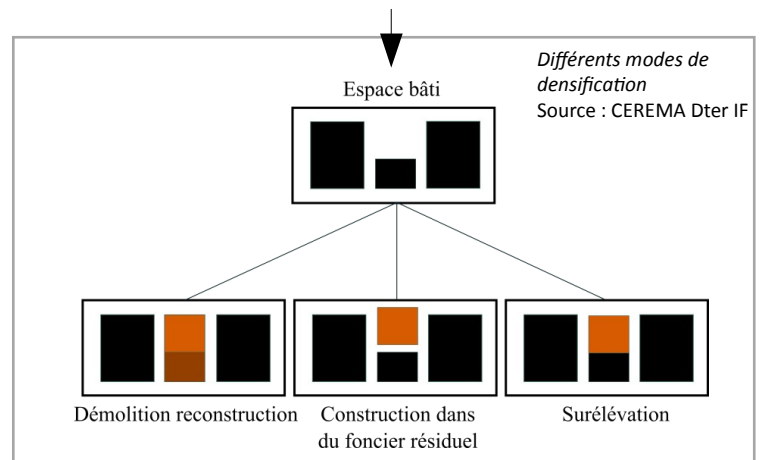
A chaque terrain, son mode de densification

Si le **terrain est non bâti** et situé **au sein des tissus urbains**, alors la densification s'opère par construction d'un bâtiment neuf : c'est la **construction en dent creuse**. Cette dent creuse peut être un terrain vacant, une friche... Il peut également s'agir de reconversion : emprise ferroviaire, parkings...



Si le **terrain est bâti**, trois cas de figures peuvent se présenter :

- la **démolition-reconstruction** ;
- l'ajout de bâtiment (indépendant ou en extension) sur une parcelle déjà bâtie, avec ou sans changement parcellaire. On parle alors de **construction dans du foncier résiduel** ;
- la **surélévation**.



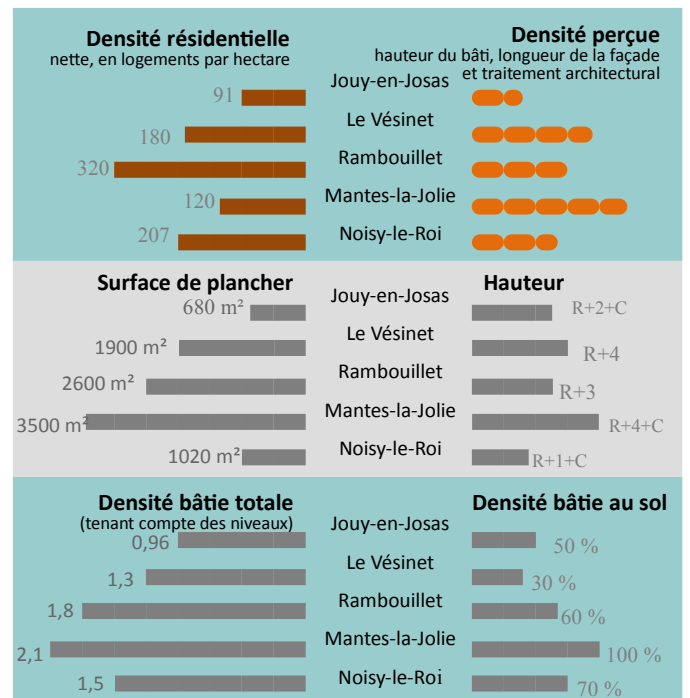
5 opérations exemplaires yvelinoises : un panel de règles PLU à mobiliser

Cinq exemples d'opérations d'habitat collectif en densification sont étudiés. Ils sont situés dans des contextes urbains variés et présentent des qualités urbaines et/ou architecturales. Les opérations retenues sont de petite ou moyenne dimension et relativement récentes (livrées entre 2011 et 2015).

Les cas d'études choisis :

- « Rue Bauvinon » à Jouy-en-Josas,
- « Villa des Charmettes » au Vésinet,
- « Joséphine » à Rambouillet,
- « Cœur de Mantes » à Mantes-la-Jolie,
- « L'Azalée » à Noisy-le-Roi.

Pour chaque opération, les règles du document d'urbanisme qui ont permis la réalisation du projet sont analysées. Les enseignements des PLU favorisant la densification par de l'habitat collectif sont également identifiés en faisant figurer la règle qui répond à l'intention urbanistique.



Comment lire les fiches ?

Après une présentation des caractéristiques principales de l'opération...

...les fiches mettent en avant les points de règlement du PLU permettant la réalisation de l'opération.