

## 1.2 DENSIFIER les espaces déjà urbanisés

La densification n'est pas un phénomène récent, historiquement l'organisation des bourgs et des villages s'était structurée de manière dense. Dans l'implantation des constructions « les anciens » avaient déjà le souci de préserver les terres agricoles, puisque l'agriculture constituait l'activité majeure de la majorité de la population. Ainsi le bâti ancien sur notre territoire présente généralement des densités élevées.

Réaffirmés lors du Grenelle de l'environnement, les objectifs de limitation de la consommation d'espace nous incitent à faire évoluer nos modes d'urbanisation et plus largement nos pratiques en matière d'aménagement.

Désormais dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, il est nécessaire de réaliser un recensement de l'ensemble des possibilités de construction au sein des tissus urbains existants. Et ce avant de projeter toute extension de l'urbanisation. Les communes doivent privilégier le renouvellement urbain, prioritairement faire grandir leurs territoires de l'intérieur.

Des réalisations en matière de densification existent déjà sur la Boucle du Rhône en Dauphiné, certaines d'entre elles n'apportent pas toujours une pleine satisfaction aux riverains ni aux collectivités concernées. C'est pourquoi il est nécessaire que les communes encadrent le phénomène de renouvellement urbain en anticipant les processus de densification au sein des documents d'urbanisme, afin de mieux maîtriser les futures urbanisations. Il s'agit notamment de prioriser le développement des nouvelles constructions autour des centralités et des équipements, pour favoriser un urbanisme de proximité. En effet la densification des hameaux n'est en général pas souhaitable (réseaux, desserte viaire, impacts paysagers,...).

### FAIRE GRANDIR SA COMMUNE DE L'INTERIEUR



**LA DENSIFICATION CONSTITUE  
DESORMAIS UN INCONTOURNABLE  
DE L'ELABORATION DES PLU ET DE  
L'AMENAGEMENT DES COMMUNES**

La densification est un processus complexe qui se décline à plusieurs échelles :

## A l'échelle intercommunale et communale : urbaniser en priorité au sein des espaces déjà bâtis

Pour anticiper la mutation des espaces déjà urbanisés il est nécessaire de procéder à un travail de repérage ainsi qu'à une analyse approfondie du potentiel foncier (bâti et non bâti).

Pour ce faire, il convient de réaliser un repérage foncier exhaustif des différents tenements ainsi que du bâti vacant susceptible de faire l'objet de réhabilitations (à plus ou moins court terme) sans oublier les mutations et requalifications.

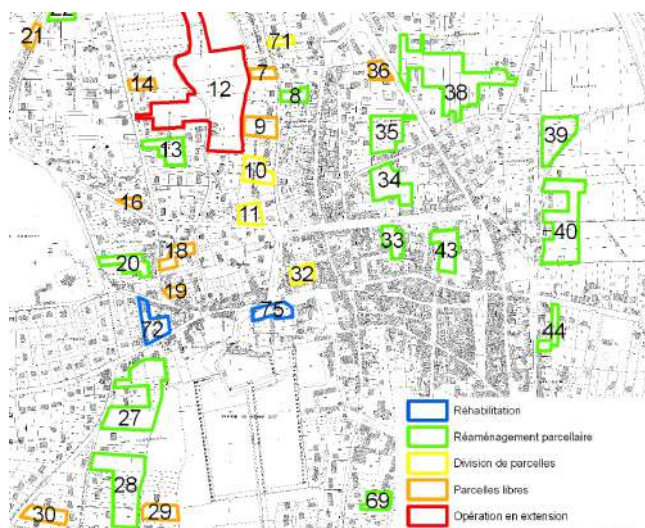
Il est essentiel de mettre en parallèle ce repérage des potentialités foncières avec :

- le fonctionnement communal (localisation des polarités, équipements, services, commerces...), > **PROXIMITE**
- les possibilités opérationnelles des sites (accès, capacités d'accueil en logements, activités, capacités des réseaux divers...) > **CAPACITES**
- les contraintes (servitudes, caractéristiques du foncier...) > **FAISABILITE**

### Les incontournables lors du diagnostic du PLU

- L'analyse du potentiel dans les dents creuses et cœurs d'îlots ;
- Le recensement des friches pouvant faire l'objet de requalifications : industrielles, artisanales, agricoles, autres... ;
- L'analyse de la vacance au sein du parc de logements et l'inventaire du bâti pouvant faire l'objet de réhabilitations ou de changements de destinations (granges inutilisées par exemple).

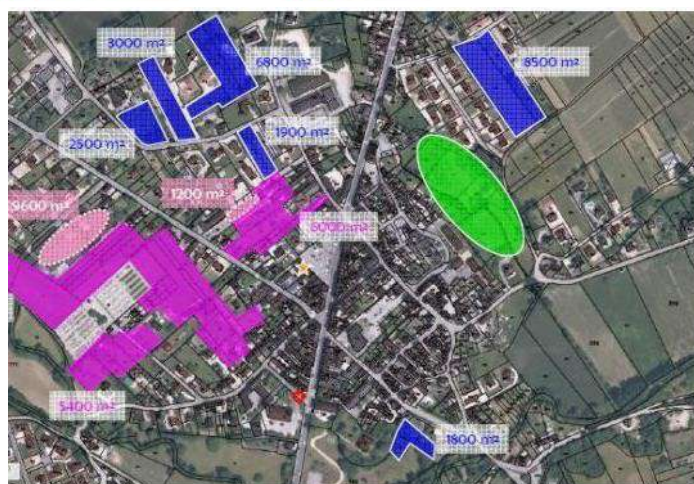
Exemple de repérage foncier à intégrer dans un diagnostic de PLU



Exemple de repérage foncier réalisé sur la commune de Montalieu Vercieu

#### Le centre ville – disponibilités foncières

- Terrains construits = 2,4 ha
- Dents creuses = 3,8 ha
- Potentialités de renouvellement = 1ha
- Zone humide
- Mairie



# DENSIFIER les espaces déjà urbanisés

## A l'échelle des opérations, de l'ilot, de la parcelle... la densité pour optimiser le foncier disponible

De nouvelles formes urbaines et architecturales (habitat individuel dense, petits collectifs...) permettent de concilier les objectifs fixés par les collectivités avec les aspirations d'une majorité de la population qui en matière d'habitat souhaite en premier lieu disposer d'un accès privatif, d'intimité et de la présence d'un jardin.

La densité existe déjà sur notre territoire, le tissu bâti le plus ancien dans nos villes et villages est très dense, bien plus dense que les quartiers pavillonnaires récents.

### Le centre ville de Crémieu : un lieu dense, mixte et de qualité

#### L'échantillon:

- Ilot d'environ 1 hectare
- Densité résidentielle environ 38 logements à l'hectare
- Environ une douzaine commerces et services
- Un espace public emblématique : les halles de Crémieu



### Un lotissement d'habitat individuel

#### L'échantillon:

- Ilot d'environ 1 hectare
- Densité résidentielle = 9 logements à l'hectare



Elaboration Symbord sur fond IGN ortho 2008

Ces nouvelles formes urbaines peuvent bien souvent s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques bâties traditionnelles du territoire : maisons de villes, anciennes granges, maisons dauphinoises...

Elles permettent aussi de répondre plus facilement aux objectifs de sobriété énergétique à travers des volumes bâtis simples et compacts et par le biais de la mitoyenneté.

Sans oublier que le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie (familles monoparentales, divorces, décohabitations des jeunes actifs...) nécessitent de diversifier l'offre de logements sur le territoire notamment en faveur de T2 et T3, dans la mesure où le pavillon de 120m<sup>2</sup> (5 pièces) ne répond pas à tous les besoins en logements.

### Exemple d'habitat intermédiaire : plan masse d'un logement T4 en duplex implanté sur une parcelle de 360 m<sup>2</sup> avec un jardin et du stationnement (source CERTU).



### Exemple de logements collectifs à Crémieu



## En résumé

Avant de s'étendre il est nécessaire d'étudier :

- Les potentialités en matière de réhabilitation et de changements de destinations (anciens bâtiments agricoles par exemple)
- Les divisions parcellaires réalisables (en s'inspirant par exemple de la démarche BIMBY)
- La faisabilité d'opérations d'ensemble sur des tènements stratégiques (dents creuses, cœurs d'îlots, friches...)



Projet de requalification de la friche Tréfinmétaux à Pont de Chéruy

## Les facteurs de réussite :

### - Maitrise foncière

La maîtrise du foncier (en totalité ou partiel) par les collectivités leur permettent de disposer d'un rôle majeur dans la définition des projets et dans l'ouverture à l'urbanisation des terrains. D'autre part elle permet aussi de limiter les effets de spéculation et de renchérissement des prix.

Les établissements publics fonciers constituent une aide à la décision et une expertise technique en appui aux projets des collectivités, ils mènent des actions de veille foncière (suivi des DIA) et peuvent également acquérir et porter du foncier pour le compte des communes.

### - Pédagogie et concertation

La densification est souvent mal perçue car associée à des formes urbaines comme les tours et les barres. La baisse de la qualité du cadre de vie et la crainte de perdre en intimité constituent également des raisons légitimes de la non acceptation de la densité au sens large.

Les moments d'échanges et de concertation avec la population nécessitent un effort de pédagogie accru pour expliquer la démarche, les projets afin d'idéalement faire adhérer et a minima rassurer.

### - L'esprit des lieux

La densification **doit être mesurée et adaptée à chaque contexte urbain et paysager, il est essentiel** d'éviter les approches trop systématiques. La collectivité doit pleinement jouer son rôle en la matière. Des espaces de respiration peuvent (voire doivent ?) être ménagés afin que la densification puisse être mieux acceptée. Des espaces boisés, des potagers situés au sein des espaces bâtis n'ont pas forcément vocation à être urbanisés.

### Les points de vigilance

- S'assurer de la capacité suffisante des réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Apporter un soin particulier à l'intégration architecturale et à la qualité des formes urbaines
- Anticiper la gestion du stationnement

### Pour aller plus loin

Le SCOT Boucle du Rhône en Dauphiné – page 17 du document d'orientations générales [www.symbord.fr](http://www.symbord.fr)

« Appréhender la densité – Les indicateurs de densité » - Institut d'aménagement et d'urbanisme Ile de France <http://www.iau-idf.fr/detail/etude/apprehender-la-densite-2.html>

« Guide pratique pour un habitat de qualité » - InterScOT de l'aire métropolitaine lyonnaise - [http://www.urbalyon.org/interscot/Document/Guide\\_pratique\\_pour\\_un\\_habitat\\_de\\_qualite-2376](http://www.urbalyon.org/interscot/Document/Guide_pratique_pour_un_habitat_de_qualite-2376)

Démarche BIMBY « Built In My Backyard » - Démarche innovante de densification du tissu pavillonnaire [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

« Pour un habitat dense individualisé – 20 formes urbaines diverses et contextuelles » - CERTU <http://www.certu-catalogue.fr/pour-un-habitat-dense-individualise.html>