

LA DENSIFICATION DES ESPACES

Définition

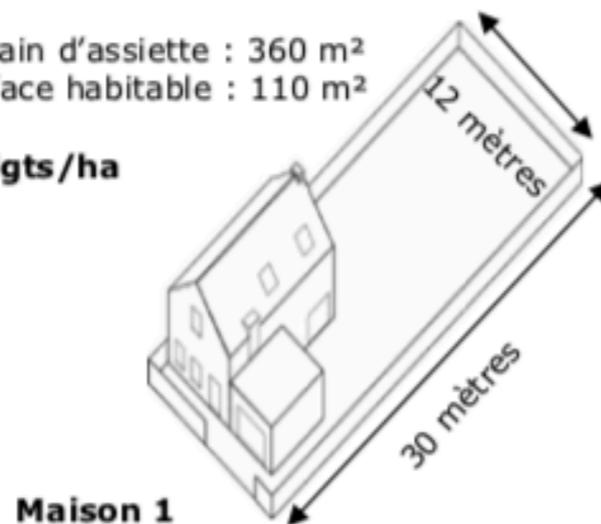
« La densité est le rapport entre un indicateur statistique et une surface. On mesure en particulier la densité d'un îlot, d'un quartier, d'une ville par le nombre d'individus par unité de surface. »
Dictionnaire du droit de l'urbanisme

Pour une même surface habitable...

Optimisation de l'usage du terrain

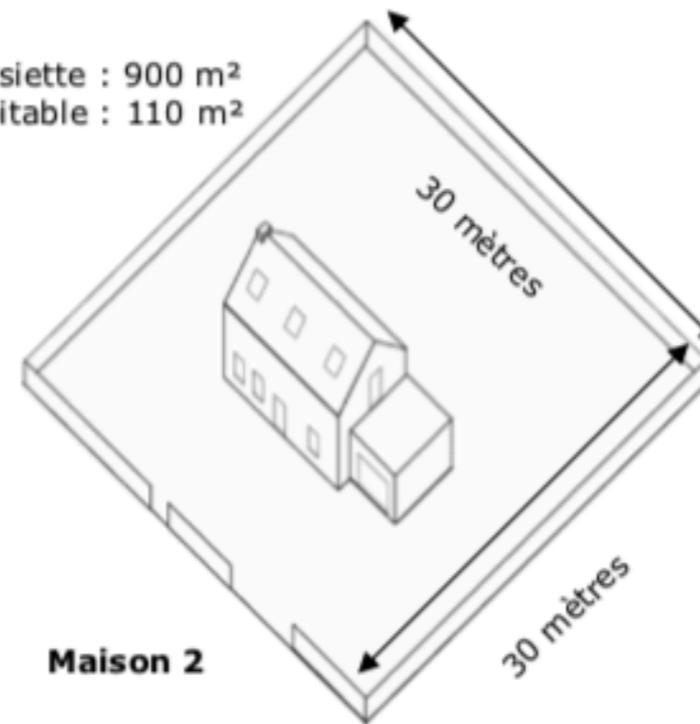
Terrain d'assiette : 360 m²
Surface habitable : 110 m²

22 lgts/ha



Terrain d'assiette : 900 m²
Surface habitable : 110 m²

9 lgts/ha

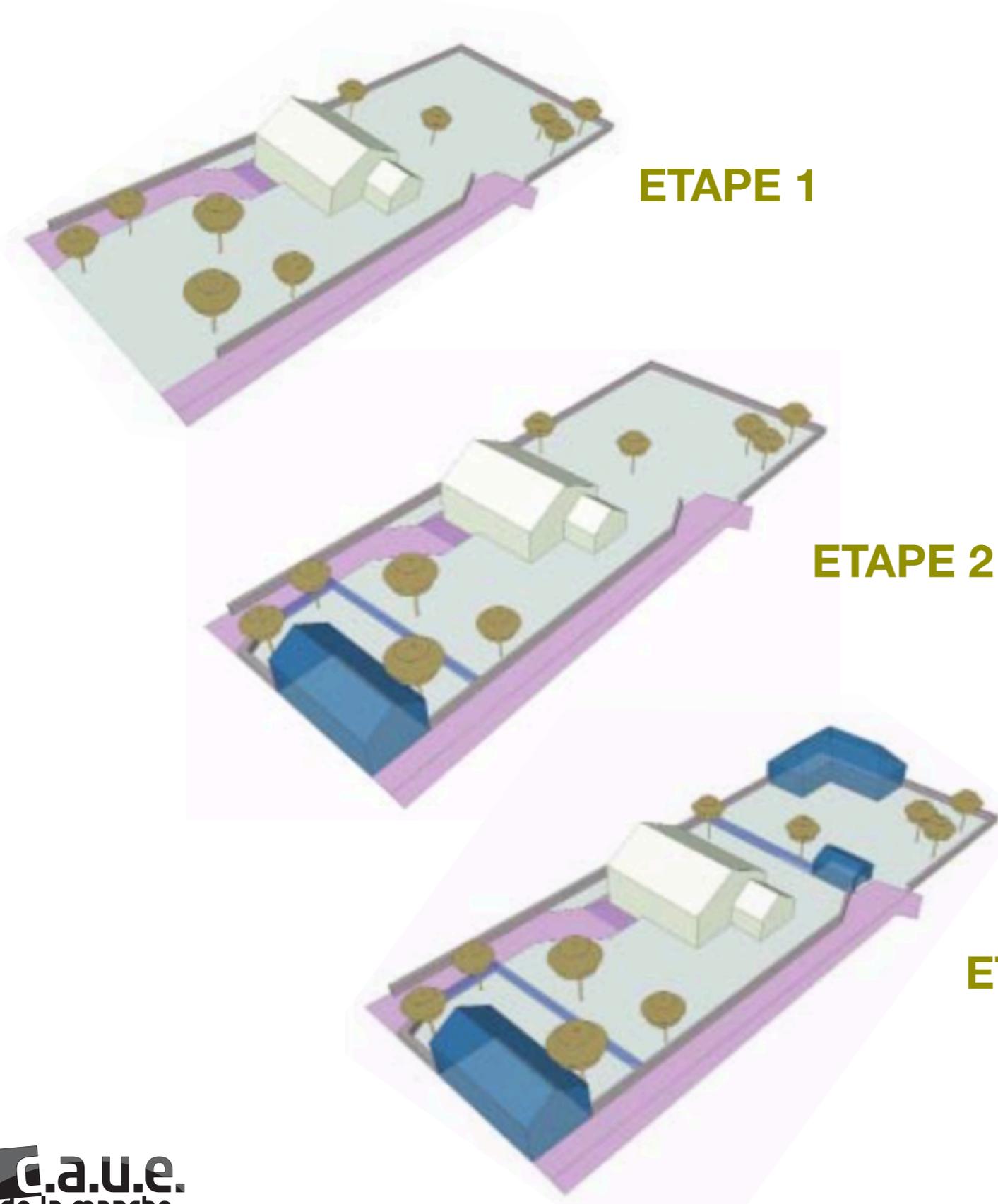


Source: AUCAME

- Les opérations de **logements individuels** peuvent être concernées
- **Largeur de la parcelle** : elle conditionne l'organisation du bâti et des espaces libres
- **Implantation du bâti** : si elle est bien réfléchie, elle permet de construire sur des terrains plus petits et de préserver un jardin d'agrément

LA DENSIFICATION DES ESPACES

La démarche BIMBY (Build In My Backyard)



Objectifs

- Faire se croiser projets des habitants et projets de la collectivité
- Partir des initiatives des habitants, les encourager et les encadrer
- Fabriquer un **urbanisme sur mesure** et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière
- Construire de la maison individuelle à **étalement urbain nul** sur des parcelles individuelles et **dans les tissus urbains existants**
- Enrayer la pression foncière
- Répondre chaque année à une partie des **besoins en logements**.

Méthode

- Définir des **règles d'urbanisme adéquates** pour encourager ces initiatives individuelles
- Permettre aux propriétaires de maisons individuelles de détacher une partie de leur terrain et créer une nouvelle parcelle constructible pour financer leurs projets
- **Repérer les moments favorables** : ventes des maisons individuelles, évolutions et changements des projets de vie des habitants
- Mettre en place un **conseil au particulier** en matière d'architecture et d'urbanisme dense.