



# MAÎTRISER LA DENSIFICATION DES ESPACES PAVILLONNAIRES

NOTIONS,  
RÉFLEXIONS  
ET ACTIONS

Depuis la loi SRU de décembre 2000, l'urbanisme a connu de nombreuses réformes : loi UH de 2003, loi ENL de 2006, lois Grenelle de 2010 et 2012, etc.

**Au fil de ces réformes, la notion de densification apparaît toujours comme transversale et d'actualité.**

Le paradigme de la densification a été récemment confirmé par la **loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Renouvelé (loi ALUR)** de mars 2014. Elle impose désormais au Plan Local d'Urbanisme « d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales et d'exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers » (article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

**Le PLU a obligation d'apprécier le potentiel de densification dès ses études préalables et de prendre des dispositions d'urbanisme en ce sens.**

La loi ALUR a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la superficie minimale des terrains constructibles pour les communes dotées d'un PLU.

Cette disposition, non corrélée à l'élaboration ou la révision du PLU, ouvre des droits nouveaux aux pétitionnaires **pouvant favoriser une urbanisation « spontanée » et subie par la collectivité.**

**Si cette notion de densification se comprend et s'apprécie aisément dans des tissus urbains denses et semi-denses des centres-villes et de leurs premières couronnes, elle pose en revanche questions pour les quartiers d'habitat individuel pavillonnaire, nombreux dans le Var** (zones Nb particulièrement).

**La densification des espaces est complexe car elle relève d'un vaste champ thématique** : urbanisme, architecture, paysage, économie, sociologie, planification, gouvernance territoriale, etc...

**Que faut-il entendre par densification ? Tous les espaces pavillonnaires ont-ils la capacité d'être densifiés ? Quel niveau de densification est-il envisageable ? Quelles seront les incidences sur le fonctionnement urbain et sur la vie du quartier ?**

Toutes ces questions doivent s'apprécier au cas par cas au regard des caractéristiques locales. Elles ne relèvent pas d'une démarche pré-formatée.

Le présent guide fournit des clés pour clarifier les notions et initier des pistes de réflexion et d'action autour desquelles le CAUE Var est à la disposition des collectivités.

**Manon FORTIAS**  
Présidente du CAUE VAR  
Conseillère départementale du Var

# SOMMAIRE

**#01** La densité : notions et idées reçues

**#02** Faut-il densifier les espaces pavillonnaires ?

**#03** La densification : comment apprécier sa pertinence ?

**#04** Une densification maîtrisée : méthode et outils



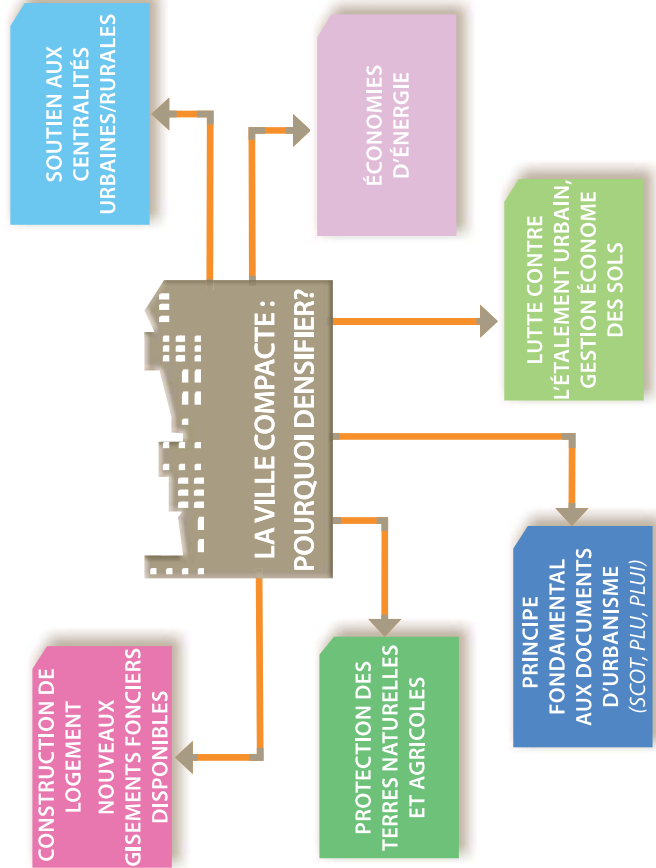
■ Qu'est-ce que la densité?

Deux notions sont généralement les plus employées :

**DENSITÉ BÂTIE** = la surface de plancher habitable totale / la superficie du terrain.

**DENSITÉ RÉSIDENTIELLE** (lgt/ha) = nombre de logements /la superficie du terrain.

Ces définitions, plus quantitatives que qualitatives, sont insuffisantes pour apprécier l'intérêt d'une approche par la densité sur le tissu urbain local.



Au cœur des politiques d'aménagement du territoire, la densification est présentée comme une solution durable et vertueuse contre :

- la perte de centralité des centres-villes,
- la crise du logement,
- l'étalement urbain,
- la perte des terres agricoles et espaces naturels, etc....

«Ville compacte, Ville du quart d'heure, Refaire la ville sur elle-même», les références sont nombreuses.

La densification est un processus d'urbanisation complexe et varié qui peut être maîtrisé ou subi.

Son application comptable stricte qui augmente le foncier constructible n'est pas nécessairement en cohérence avec l'équilibre du développement communal.

■ Un objectif chiffré ne fait pas identité

Un projet doit viser un niveau de densité acceptable pour les habitants et améliorer le niveau des services urbains.

A un même seuil de densité correspond une grande diversité de formes urbaines.

Un tissu pavillonnaire n'est pas toujours moins dense qu'un quartier de grands ensembles.

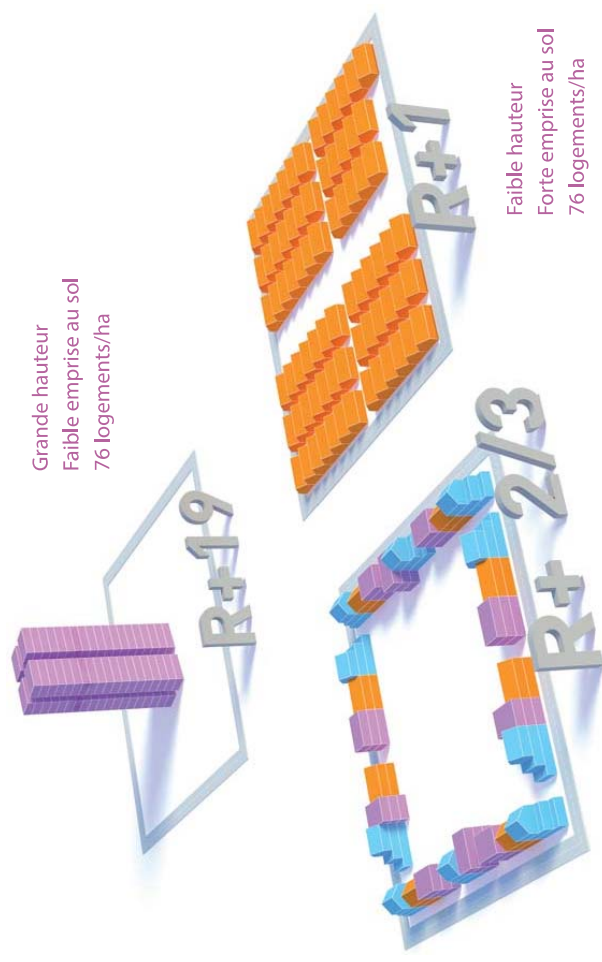
La variation des seuils de densité n'est pas

synonyme d'amélioration du cadre de vie urbain. La qualité de l'espace public, la proximité de services, l'emploi, les transports, le commerce, contribuent à la qualité de vie d'un quartier.

**Densifier ne se traduit pas forcément par une modification brutale du tissu urbain des quartiers, mais doit viser un objectif de valorisation.**

EXEMPLE D'IMPLANTATION DE 76 LOGEMENTS :

A densité identique, des formes urbaines différentes



## De l'opportunité individuel à l'opportunité collective

La densification des espaces pavillonnaires est souvent présentée de façon simpliste et partielle avec des règles d'urbanisme modifiées pour économiser des terres agricoles ou «refaire la ville sur la ville».

**Les lois ALUR et Duflo II qui suppriment le coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale constructible\*** offrent aux propriétaires des «bonus» de constructions et de division parcellaire.

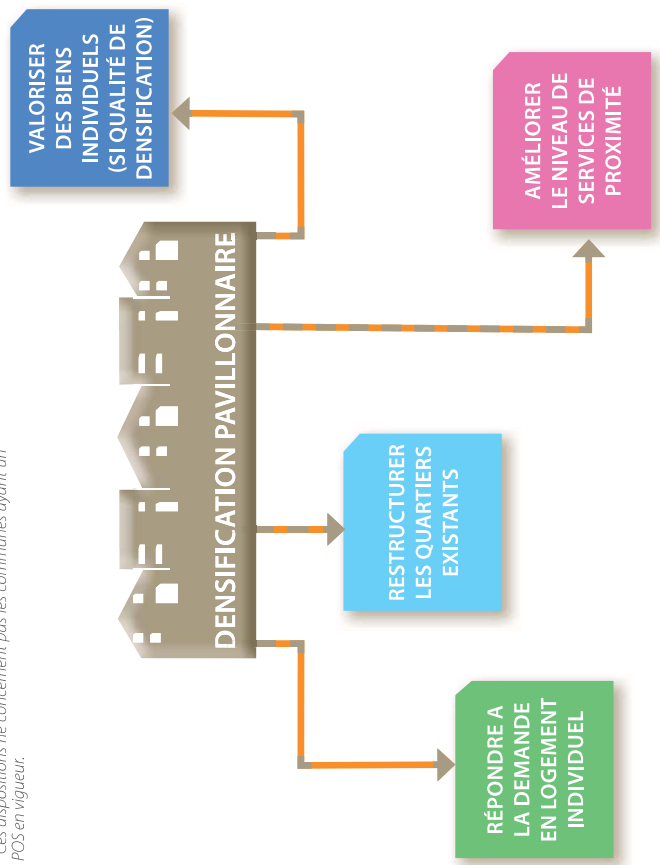
N'est-il pas favorisé alors, un urbanisme d'opportuniste?

L'intérêt économique individuel n'est pas toujours compatible avec un projet collectif maîtrisé, équilibré et vertueux.

**L'intensification des tissus déjà bâtis,** de faibles densités, déconnectés des centralités existantes, **aura de lourdes conséquences sur les équilibres sociaux et environnementaux et sur les finances des collectivités.**

En effet, celles-ci devront répondre aux nouveaux besoins liés à cette urbanisation et en assumer la charge financière.

\*Ces dispositions ne concernent pas les communes ayant un POS en vigueur.



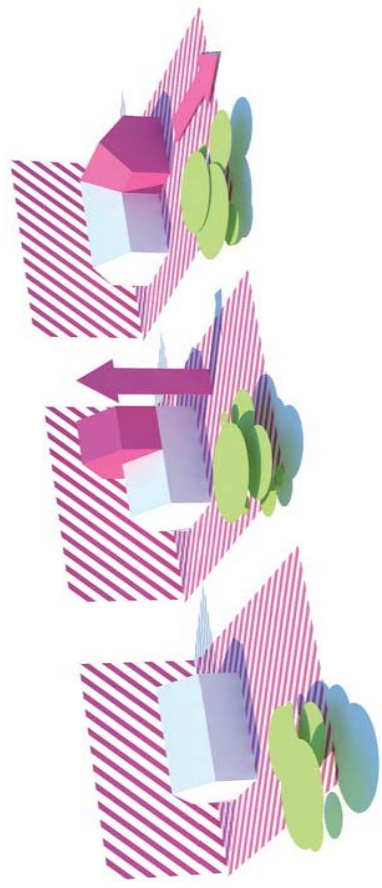
La densification des espaces pavillonnaires doit s'envisager au cas par cas afin de construire un territoire structuré, générateur de liens sociaux, de services à la population, de maîtrise des équipements publics, dans un souci d'intérêt général.

## Des solutions multiples de densification

**Les moyens d'action sont variés. Ils répondent à la diversité des situations locales.**

Certains exemples impliquent des modifications urbaines, architecturales et sociales.

### EXTENSION DE CONSTRUCTIONS



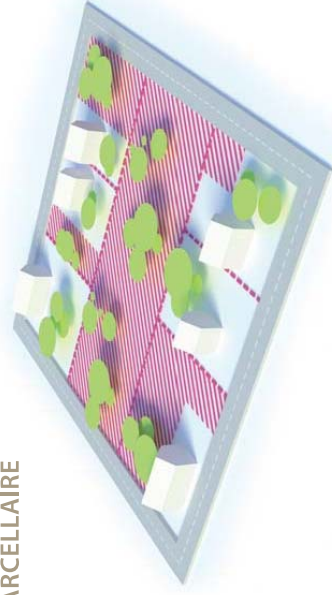
Extensions verticales et/ou horizontales de logements individuels.

### RESTRUCURATION DU BÂTI



Création de logements supplémentaires sans extension bâtie.

## DENSIFICATION PARCELLAIRE



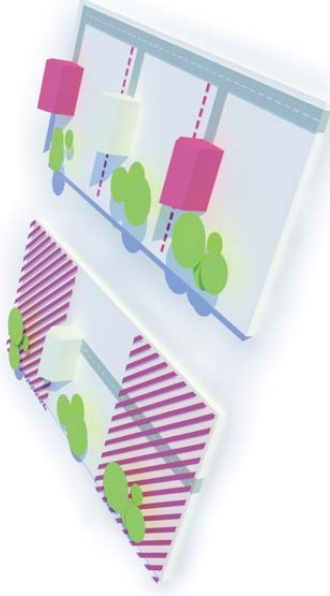
Construire sur les terrains non bâtis situés en zone urbaine, appelés «dents creuses».

## DÉMOLITION - RECONSTRUCTION



Réalisation d'opérations d'ensemble sur plusieurs parcelles, impliquant une optimisation foncière et une stratégie globale sur le long terme.

## REMEMBREMENT FONCIER / DENSIFICATION PARCELLAIRE



Des divisions parcellaires, regroupement ou densification volontaire de parcelles pour de nouvelles constructions.

## Exemples de tissus pavillonnaires Varois

Les «espaces pavillonnaires» font référence à ces quartiers résidentiels, situés en périphérie de centre-ville, généralement monofonctionnels.

L'architecture y est souvent standardisée avec la prédominance de maisons individuelles. La voiture est le mode de déplacement privilégié.

Cependant, ces quartiers présentent de fortes disparités au niveau de la qualité architecturale, urbaine, paysagère, des logiques fonctionnelles et sociales, des services et des équipements proches.

**Les projets de densification doivent s'attacher au potentiel de mutabilité et prendre en compte le contexte local.**

### PAVILLONNAIRE DENSE



Parcelles	300-650m <sup>2</sup>
Logements/ha	23
Coefficient d'emprise sol	0,2
Hauteur moyenne	R+1

### FIGURE DU LOTISSEMENT



Parcelles	200-400m <sup>2</sup>
Logements/ha	30
Coefficient d'emprise sol	0,3
Hauteur moyenne	R+1 partiel

### PARC HABITÉ



Parcelles	1200-1800m <sup>2</sup>
Logements/ha	7
Coefficient d'emprise sol	0,1
Hauteur moyenne	R+1 partiel

### HABITAT DISCONTINU



Parcelles	2500-4300m <sup>2</sup>
Logements/ha	2
Coefficient d'emprise sol	0,07
Hauteur moyenne	R+1 partiel

# #03 La densification : Comment apprécier sa pertinence ?

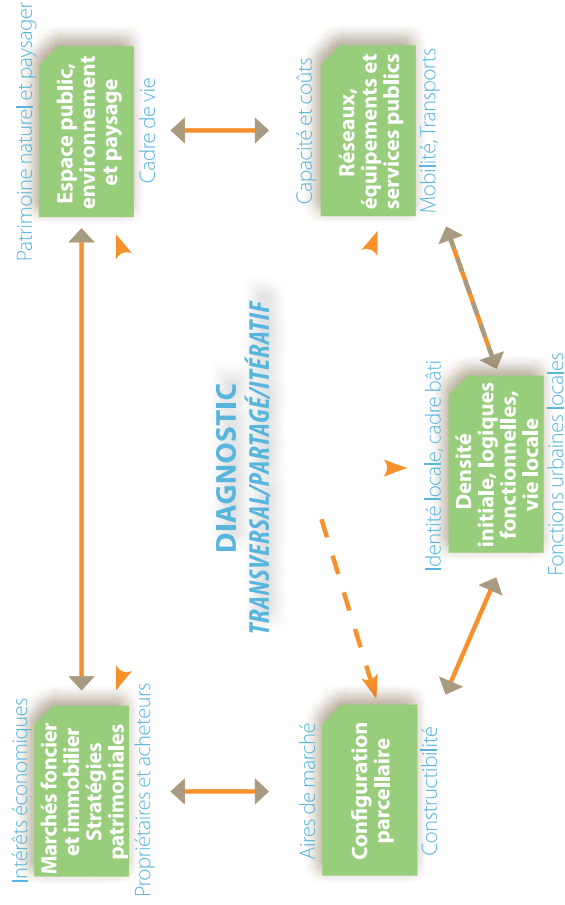
■ Opportunités et contraintes territoriales

La densification d'espaces pavillonnaires, même vertueuse, a des incidences pour les usagers et l'intérêt général.



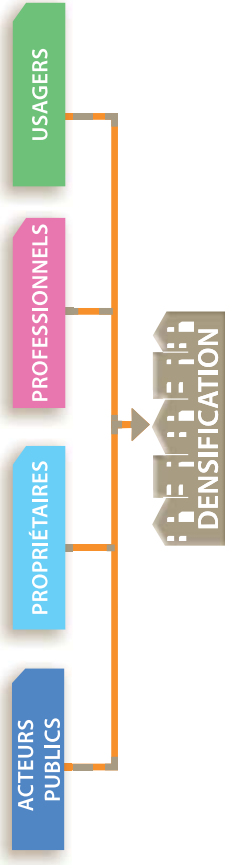
■ Une analyse urbaine pour une densification maîtrisée

Véritable stratégie de développement local, un projet de densification s'appuie sur un diagnostic transversal, partagé et itératif.



■ Un réseau d'acteurs pour une densification partagée

Un projet urbain de densification s'élabore avec de nombreux acteurs. Leur participation active sur le long terme est indispensable à la réussite d'un développement urbain pérenne.



■ Le rôle de la collectivité

La collectivité compétente en urbanisme doit organiser une démarche de qualité pour un projet durable.

Elle optimise ses réflexions, orientations et décisions en s'associant à des professionnels (urbanistes, architectes, etc.), instaure une culture commune, acceptée et élaborée avec les différents acteurs et traduit les nouvelles directions et règles d'urbanisme dans son PLU.

**PORTER LE PROJET ET ANTICIPER SES EFFETS**

- Encadrer la densification motivée par la seule rentabilité foncière.
- Définir un projet collectif.
- Laisser la possibilité d'initiatives privées.
- Proposer une relation de type gagnant/gagnant.
- Modifier les documents d'urbanisme.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Identifier les aménagements et équipements publics induits.
- Prévoir leur financement.

**FAVORISER UNE CULTURE COMMUNE**

- Sensibiliser et vulgariser au vocabulaire urbanistique.
- Promouvoir les solutions innovantes en architecture, urbanisme, économie et social.
- Encourager l'innovation thermique et énergétique des constructions.

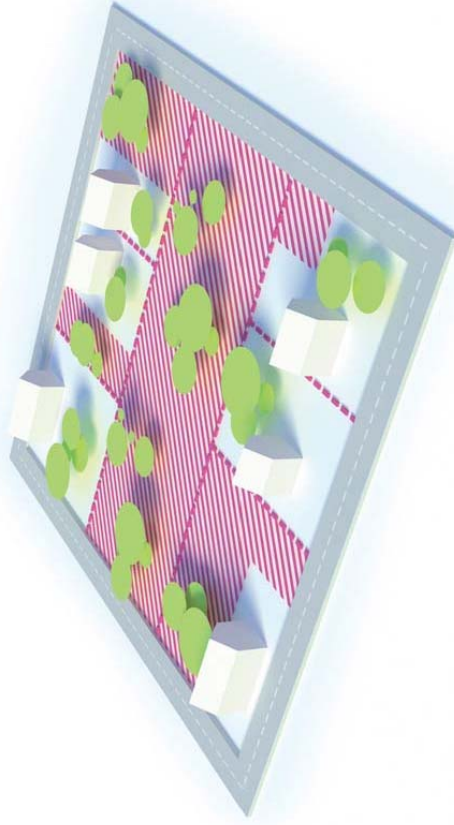
**SOUTENIR L'INITIATIVE PRIVÉE**

- Regrouper des projets privés en actions communes.
- Associer les dimensions privée et publique pour nourrir le projet.
- Adapter les projets aux remarques des usagers et aux contraintes locales.

## #04 Une densification maîtrisée : méthode et outils

- Définir une densification choisie

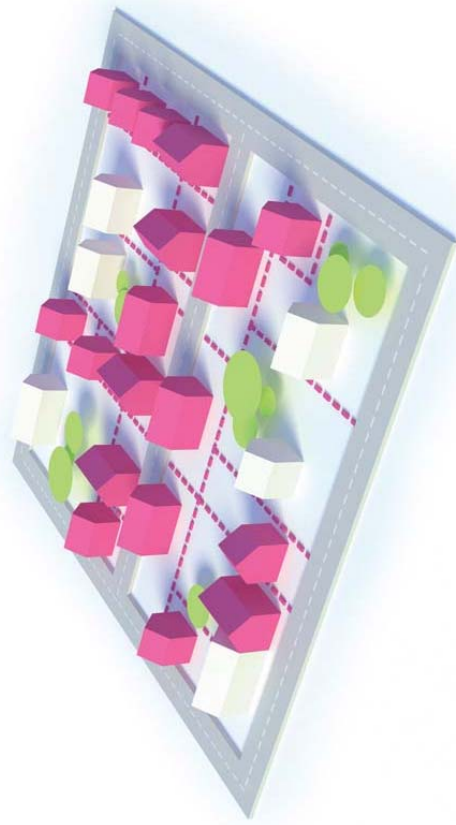
**1 Réaliser un diagnostic** par une analyse générale du tissu urbain (*occupation du sol, taille, organisation et occupation des parcelles, réseaux et dessertes, analyse sociologique, évolution des modes de vie*) pour **identifier les parcelles potentiellement mutables**.



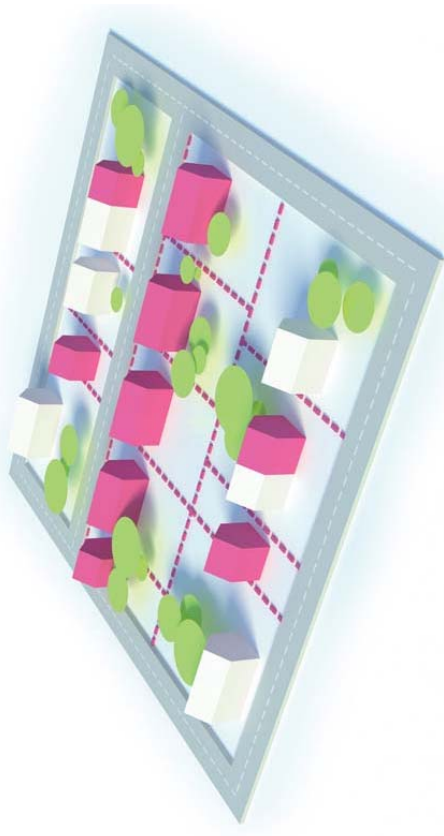
**2 Définir un potentiel de mutabilité dans le temps** au regard des droits à construire. (application du PLU en vigueur)

**Projeter une densification à maxima « au fil de l'eau ».**

**Déterminer les enjeux, le fonctionnement et l'aménagement à venir du secteur.**



**3 Élaborer un scénario de densification progressive et maîtrisée** à partir du tissu existant et des enjeux de préservation et d'aménagement de l'espace. Faire la simulation d'une densification raisonnée.



**4 Traduire réglementairement le scénario choisi dans le PLU.**

L'élaboration de scénarios prospectifs permet de construire une densification raisonnée des espaces constructibles.

Le scénario préférentiel peut être traduit dans le document d'urbanisme (PADD, règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation...) et constitue également un document pédagogique à partager auprès des propriétaires.

### ■ L'aide et l'appui du CAUE VAR

La commune souhaite densifier un espace pavillonnaire. Le CAUE VAR peut en amont de toute action réaliser une étude d'opportunité.

Cette étude permettra d'imaginer la juste densification à mener tout en préservant et valorisant le cadre de vie.

Elle aura également une portée pédagogique auprès des administrés pour leur projet de construction.

#### Exemple de contenu de l'étude :

- Élaboration de scénarios de densification du parcellaire.
- Estimation des aménagements et équipements générés par la densification.
- Établissement de recommandations architecturales, urbaines et paysagères
- Traduction de la densification choisie dans le règlement d'urbanisme.

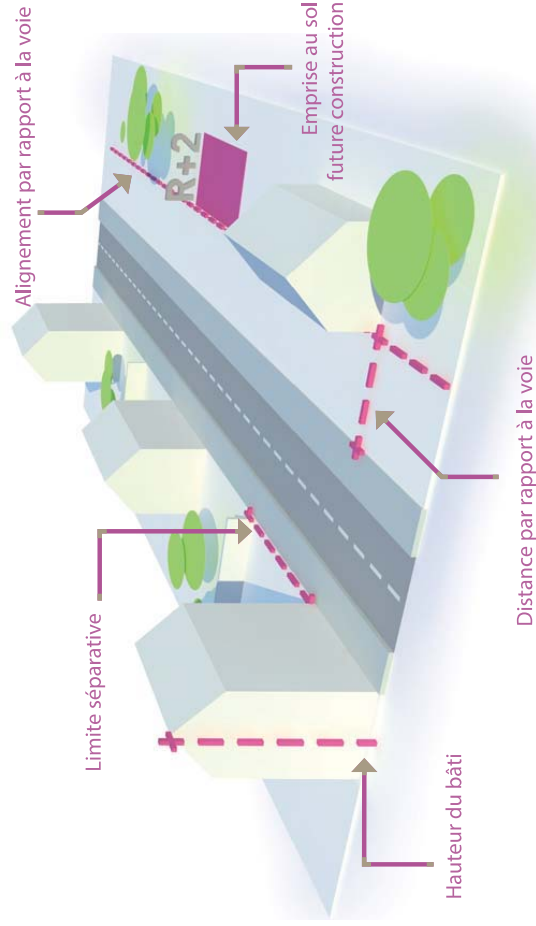
## ■ À minima : maîtriser les opportunités

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR et dans l'attente de la révision ou l'élaboration du PLU, il faut **privilegier la combinaison d'outils encadrant les permis de construire.**

Il s'agit par exemple des règles de hauteur,

gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

L'enjeu consiste à **éviter une optimisation déraisonnable de la capacité foncière de la parcelle.**



Exemple de limites encadrant les autorisations de construction

## ■ Un exemple de processus complet : la démarche BIMBY

Le dispositif «Built In My Back Yard» (BIMBY) peut entrer dans le cadre de la révision générale du PLU.

Initier son propre dispositif BIMBY, consiste à convier les propriétaires et copropriétaires de la commune à rencontrer un architecte urbaniste afin de bénéficier de conseils individuels et personnalisés concernant leur projet.

A l'aide d'une maquette informatique en trois dimensions, les participants visualisent les possibilités d'évolution de leur parcelle et son adéquation avec leur souhait.

**Tout en répondant aux besoins des propriétaires, la commune a une connaissance accrue des projets de ses administrés et peut les transcrire dans un règlement d'urbanisme plus adapté.**

## ■ Les outils opérationnels complémentaires

La mise en oeuvre d'un projet de densification demande l'évolution de règles juridiques, fiscales et/ou foncières. Ces réglementations peuvent intervenir en parallèle de celui-ci et s'y adapter.

**La diversité et la technicité des différents outils nécessitent l'aide et l'appui de professionnels** publics et/ou privés de l'aménagement et du développement urbain.

### CONCERTATION

- Ateliers participatifs, balades urbaines.
- Installations, photos, maquettes, constructions témoins.
- Exposition.

### ACCOMPAGNEMENT

- Société coopérative d'intérêt collectif, Ass. Foncière Urbaine, opérateur ad'hoc.
- Charte architecturale et paysagère.
- Architecte / urbaniste conseil, formations, maison du projet.

### FISCALITÉ / FINANCEMENT

- Acquisitions foncières.
- Associations foncières urbaines.
- Taxe foncière sur la propriété non bâtie, sur les +values,...
- Participation d'aménagement (pup...).

### MODIFICATION PLU

- Orientation d'aménagement et de programmation, servitudes.
- Modification du corps des règles (prospect, hauteur, emprise...).
- Compatibilité avec le SCoT, PLH.

### INITIATIVES CITOYENNES

- Collocation intergénérationnelle.
- Jardins partagés.
- Événements temporaires sur l'espace public.

### POUR EN SAVOIR +

La démarche BIMBY : <http://bimby.fr/home>

Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques volet urbanisme

Loi sur la transition énergétique volet urbanisme

Loi Accès au Logement et pour un urbanisme rénové (loi ALUR)

Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000



# CAUE VAR

## Qui peut consulter le CAUE ?

Particuliers, collectivités territoriales, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

## Pourquoi consulter le CAUE ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie, vous recherchez les conseils d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

## Quand consulter le CAUE ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation ou aménagement.

## Où trouver le CAUE VAR ?

Tel. : 04 94 22 65 75  
15/17 rue Mirabeau - Toulon  
Email : [contact@cauevar.fr](mailto:contact@cauevar.fr)  
[www.cauevar.fr](http://www.cauevar.fr)

Contactez-nous afin de connaître les jours de permanence des architectes conseillers CAUE VAR sur votre commune ou territoire.

Publication réalisée par le CAUE VAR  
avec le soutien technique de la Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer du Var, Xavier Guilbert, urbaniste conseil.  
Jun 2015.

Directeur de publication : Nicolas Delbert

Conception : Wilfrid Jaubert

Illustrations : Iconomade

Crédits photos tous droits réservés