

## Densification : Comment répondre aux demandes ponctuelles des pétitionnaires ?

Les projets de densification émergent généralement de propriétaires privés qui pour de multiples raisons souhaitent effectuer une division de leur parcellaire en lot à vendre.

Le tissu pavillonnaire est le terrain privilégié pour ce type de projet car c'est dans celui-ci que se situent les gisements fonciers disponibles. Cependant, la densification n'est qualitative que si elle est étudiée au-delà de la parcelle et qu'elle vient conforter ou restructurer une rue, un quartier. La densification d'une parcelle n'est en effet pas toujours pertinente et mérite une étude de son contexte (structuration et fonctionnement du

quartier, accès, voisinage...) mais également des spécificités de la parcelle (forme, dimensions, topographie...).

Une étude au cas par cas, accompagnée de professionnels architectes et urbanistes est souhaitable.

### Démarche : quelles questions se poser pour évaluer la pertinence d'un projet de densification ?

#### 1/ COMPRENDRE LE CONTEXTE DE LA PARCELLE À CONSTRUIRE

Le contexte proche de la parcelle à construire doit être finement étudié pour en justifier la pertinence du projet. Il est souhaitable tout d'abord d'étudier la **typologie urbaine** dans laquelle s'insère le projet (centre ancien, faubourg, pavillonnaire...) et ainsi d'en comprendre les **caractéristiques (densité, organisation, implantation...)**. Le respect des **lignes de force** de la composition urbaine est primordial pour garantir une cohérence à l'échelle du tissu urbain. Les **covisibilités et accès** devront également être envisagés pour le respect du voisinage. A ce stade l'étude des **réseaux et des dessertes** doit être considérée pour assoir la faisabilité du projet.

#### 2/ ETUDIER LES CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE ET DEFINIR L'IMPLANTATION DU BATI

Une étude des spécificités de la parcelle est nécessaire pour déterminer l'implantation idéal du bâti. **Les dimensions et la forme** de la parcelle, le **positionnement des différents accès** mais également sa **topographie** ou encore son **ensoleillement** doivent être considérés. Ces données mises au regard du contexte de la parcelle, permettront d'évaluer la meilleure **implantation** possible du bâti et son orientation. Les **circulations** au sein de la parcelle seront également à prendre en compte pour une cohérence fonctionnelle et esthétique du projet.

#### 3/ EVALUER LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU PROJET

Pour qu'elle soit réussie la densification doit considérer la **qualité architecturale** du projet envisagé. La volumétrie du bâtiment, sa toiture (ect.) doit être en accord avec le tissu urbain pré-existant. Les prescriptions architecturales du PLU devront être respectées. Une cohérence est recherchée. Le **traitement des limites parcellaires** et abords de la construction feront également l'objet d'une réflexion et prescriptions (haies par exemple).

#### 4/ SOLLICITER UN AVIS ET DES CONSEILS DES STRUCTURES COMPETENTES

Pour assurer la qualité architecturale et la pertinence d'un projet il est possible et souhaitable de faire appel à des professionnels architectes et urbanistes. Dans le cadre de ses missions, le **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement** accompagne et donne un **avis gratuit** aux pétitionnaires porteur de projet d'aménagement. Lorsque le projet concerne la création de plusieurs logements, des ateliers de concertation et de co-construction pourront également être sollicités.

