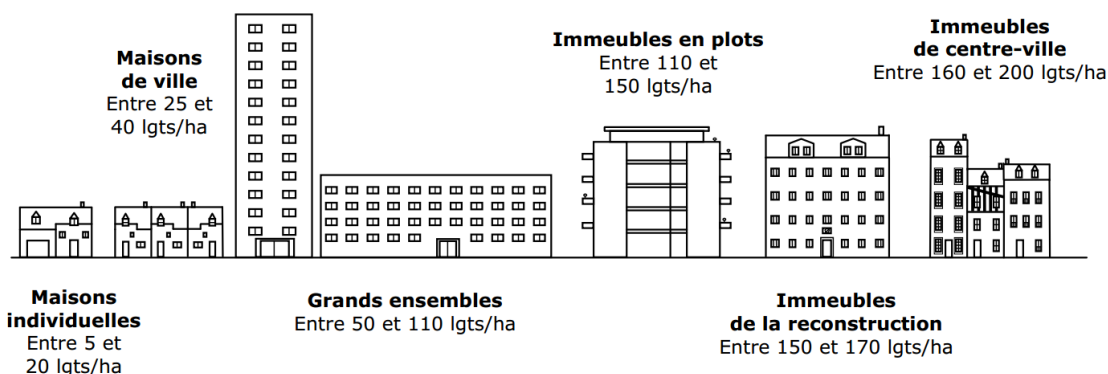


## Les principes de densification

La **densification urbaine** consiste à faire vivre davantage de population dans un même espace urbain. L'exigence d'avoir à protéger un environnement fragilisé et le constat d'une consommation encore trop élevée de terres agricoles, naturelles ou forestières ont relancés les réflexions sur les thèmes de la densité. Les principes proposés pour un développement respectant le cadre de vie des habitants reposent sur la requalification et la densification au travers d'opérations urbaines. Ces objectifs sont associés à la recherche d'un aménagement économe de l'espace et la réussite de leur application est étroitement liée à la compréhension des notions de densité. Densité qui est étroitement liée aux formes urbaines qui dessinent le paysage.

15 octobre 2019



## La notion de densité permet de définir le nombre de logements à l'hectare

**La densité nette** : C'est l'échelle de base qui correspond à une parcelle affectée à un propriétaire. Par extension, il peut s'agir d'un lot sur lequel est implanté plusieurs constructions.

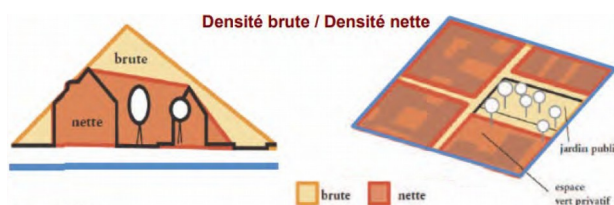
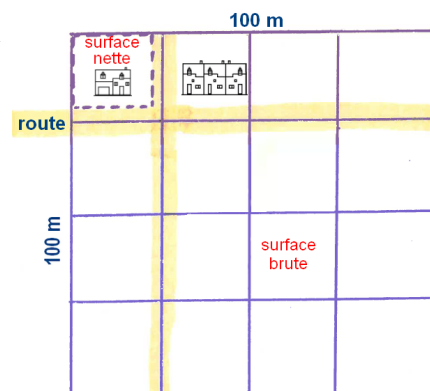


illustration SRADDET 2018 approuvé p. 144

**La densité brute** : C'est l'échelle du quartier qui permet de prendre en compte le rapport entre l'espace privé et l'espace public (voiries, voies cyclables ou piétonnes, noues, ...)



Pour une parcelle de 400 m<sup>2</sup> nette / logement (moyenne / ha), quelle est la surface d'artificialisation nécessaire pour implanter 50 pavillons ?

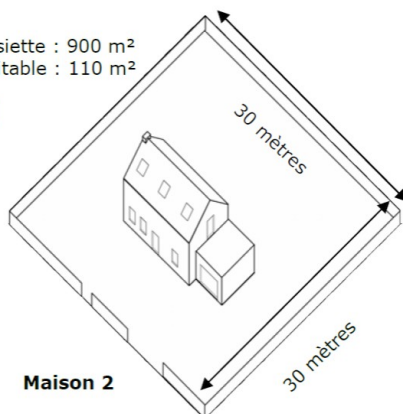
$$50 \div [(10\ 000 \div (400 \text{ net} \times 1,25))] = 2,5 \text{ ha}$$

TABLEAU DE CORRESPONDANCE			
NET ( hors routes )		BRUT ( routes comprise )	
Surface nette = Surface brute ÷ 1,25	Densité nette = 10 000 ÷ Surface nette ou Densité brute × 1,25	Surface brute = Surface nette × 1,25	Densité brute = 10 000 ÷ Surface brute ou Densité nette ÷ 1,25
200 m <sup>2</sup>	50 log / ha	250 m <sup>2</sup>	40 log / ha
400 m <sup>2</sup>	25 log / ha	500 m <sup>2</sup>	20 log / ha
500 m <sup>2</sup>	20 log / ha	625 m <sup>2</sup>	16 log / ha
600 m <sup>2</sup>	16,7 log / ha	750 m <sup>2</sup>	13,3 log / ha
700 m <sup>2</sup>	14,3 log / ha	875 m <sup>2</sup>	11,4 log / ha
800 m <sup>2</sup>	12,5 log / ha	1 000 m <sup>2</sup>	10 log / ha
900 m <sup>2</sup>	11,1 log / ha	1 125 m <sup>2</sup>	8,9 log / ha
1 000 m <sup>2</sup>	10 log / ha	1 250 m <sup>2</sup>	8 log / ha
1 200 m <sup>2</sup>	8,3 log / ha	1 500 m <sup>2</sup>	6,7 log / ha
1 500 m <sup>2</sup>	6,7 log / ha	1 875 m <sup>2</sup>	5,3 log / ha
2 000 m <sup>2</sup>	5 log / ha	2 500 m <sup>2</sup>	4 log / ha

### Consommation foncière excessive

Terrain d'assiette : 900 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 110 m<sup>2</sup>

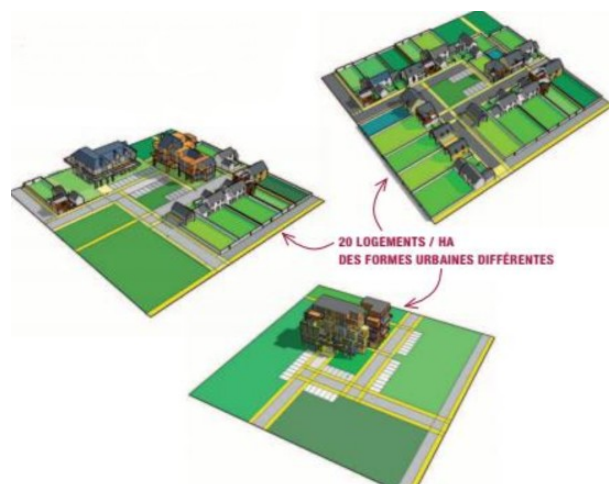
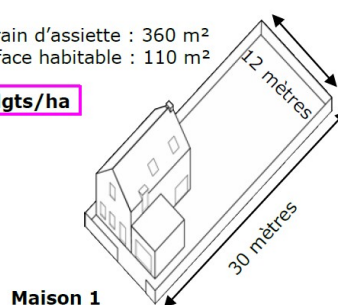
**9 lgts/ha**



### Optimisation de l'usage du terrain

Terrain d'assiette : 360 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 110 m<sup>2</sup>

**22 lgts/ha**



### Comment aménager :

Une offre diversifiée de logements, dans un même quartier, permet de répondre aux différents besoins de la population et de s'assurer d'une gestion économe de l'espace.