

Sommaire

5 Introduction

7 Face à l'étalement urbain, pourquoi densifier ? Quels sont les enjeux ?

9 1. Dans quels contextes cette réflexion s'ancre-t-elle ?

9 Un contexte social

9 Un contexte économique

9 Un contexte écologique

9 Comment répondre à ces contextes ?

11 2. Qu'est ce que l'étalement urbain ?

11 Un mode de croissance urbaine

11 Une explication du phénomène

13 3. Qu'est-ce la densité ?

13 Définition

13 Qu'est ce qu'un projet dense ?

15 La densité, une donnée chiffrée permettant la comparaison

16 4. Les enjeux de notre mode de croissance urbaine

16 Des enjeux environnementaux

19 Les enjeux économiques

20 Les impacts sociaux

22 5. Les coopératives d'Hlm : acteurs de la densification et de la lutte contre l'étalement urbain

22 Des engagements forts pour le développement durable

23 Des partenaires privilégiés de l'état et des collectivités locales

25 Première partie

Des clés pour réaliser une opération dense

27 1. Quelle est la densité adaptée pour l'opération ?

27 Définir la densité de l'opération

29 2. Appréhender la densité

29 Classification des densités suivant la zone urbaine

30 Quelques éléments de références de densité

31 Quelques exemples de projets denses comparables

33 3. Réfléchir à de nouvelles typologies

33 Vers de nouvelles formes d'habitat ?

35 Les « lotissements urbains denses »

37 Deuxième partie

Concevoir une opération dense

40 1. Les critères permettant de caractériser un projet dense

- 40 Critères d'accessibilité et d'équipements d'un site éligible
- 42 Critères liés au PLU, au PADD et au règlement d'urbanisme
- 45 Critères financiers

46 2. Les points de vigilance des différentes phases

- 47 Les études préalables : aide au choix d'un site propice à la densification
- 48 Les études pré-opérationnelles : validation des potentialités du site
- 51 Les études opérationnelles : conception et réalisation
- 52 Information et communication
- 54 La commercialisation

57 Troisième partie

La boîte à outils

59 1. Fiches d'aide à l'analyse des données du site

- 59 FICHE 1 : Critères d'accessibilité et d'équipement d'un site éligible
- 62 FICHE 2 : Critères liés au règlement d'urbanisme et au PLU
- 65 FICHE 3 : Critères liés au développement urbain de la commune

66 2. Exemple de trame pour le diagnostic de site

68 3. Argumentaire en faveur de la densité

- 68 Argumentaire économique
- 68 Argumentaire écologique
- 69 Argumentaire social
- 70 Exemple d'argumentaire commercial pour vendre un programme dense à destination des acquéreurs

71 Quatrième partie

Poursuivre la réflexion

77 Liste des annexes

- 79 Annexe 1 : Glossaire
- 82 Annexe 2 : Eléments législatifs et réglementaires
- 84 Annexe 3 : La grille de lecture du concours éco-quartier du MEEDDM
- 95 Annexe 4 : Bibliographie