



L'écriture des règles du PLU dans la perspective Bimby : éléments de méthode et de réflexion

Introduction

David Miet & Astrid Tanguy (CETE IdF),
Sophie Duplessy & Fabrice Otéro (CETE NC),
Julien Delille & Jennifer Bureau (PNR Haute Vallée de Chevreuse)

Auteurs des fiches :
Sophie Duplessy et Fabrice Otéro

Illustrations et iconographie :
Vincent Gabriel, Clément Lannoy, architectes

5 Septembre 2012

I/ Une nouvelle approche du PLU

Il est d'usage de considérer le PLU comme un outil de protection des espaces mais aussi de gestion des ouvertures à l'urbanisation... A l'heure du développement durable, et de la mise en œuvre des politiques de reconstruction de la ville sur la ville, ce sont pourtant les tissus déjà constitués, déjà bâtis, qui sont aujourd'hui considérés comme stratégique pour devenir le support du développement urbain à venir. Mais les documents d'urbanisme communaux peuvent-ils agir aussi efficacement sur les tissus urbains constitués qu'ils peuvent le faire sur les espaces non bâtis ?

Ces *éléments de méthode et de réflexion* ont pour ambition de changer l'angle de vue sur la lecture et l'écriture des règles d'urbanisme. Un premier exemple concret fera rapidement comprendre de quelle façon : le Tremblay-sur-Mauldre, commune de 1000 habitants des Yvelines, révisé aujourd'hui son POS pour passer à un PLU.

Dans l'ancienne façon de voir le PLU, 2 types de scénarios sont possibles pour accueillir les quelques 70 logements que la commune projette de construire en 10 ans :

- Un premier type de scénario, qui perpétue le mode actuel d'urbanisation, par construction de nouveaux lotissements avec des parcelles respectant un minimum parcellaire à 1000 m². Ce scénario présente le double désavantage de consommer beaucoup d'espace naturel et agricole et d'altérer progressivement le paysage de la commune, notamment sa silhouette vue depuis la plaine ;



Le PLU comme outil de gestion des zones à ouvrir à l'urbanisation, scénario 1 au Tremblay-sur-Mauldre : lotissements avec parcelles de 1000 m²

- Un deuxième type de scénario, qui essaie de contenir l'ensemble de ces 70 logements dans une « dent creuse », avec des parcelles de 300 m², aménagées certes à l'intérieur de l'enveloppe du territoire urbanisé mais en remplacement d'une parcelle qui faisait office jusqu'ici de « poumon vert » ou de respiration. Au lieu de consommer 8 ha d'espace non bâti (comme dans le scénario 1), on n'en consomme plus que 3 ha.



Le PLU comme outil de gestion des zones à ouvrir à l'urbanisation, scénario 2 au Tremblay-sur-Mauldre : opération groupée avec parcelles de 300 m²

En envisageant le PLU comme un outil de régulation et de dynamisation du tissu bâti existant, un troisième type de scénario émerge : générer 70 terrains à bâtir à partir des parcelles déjà bâties, qui sont en grande partie la propriété des habitants de maisons individuelles ...

Cette hypothèse repose sur 2 conditions :

- que certains habitants souhaitent effectivement se départir d'une partie de leur terrain dans les 10 ans à venir, pour une raison ou pour une autre, et qu'une médiation soit mise en place par la commune pour accompagner ces habitants dans ces démarches,
- que le règlement du PLU le permette et soit écrit dans cette perspective, afin que les constructions sur des parcelles issues de division produisent des plus-values urbaines ainsi qu'une amélioration visible du tissu existant.



Le PLU comme outil d'évolution des tissus existants, scénario 3 au Tremblay-sur-Mauldre : opérations diffuses sur des parcelles déjà bâties ou issues de divisions parcellaires.

Aujourd'hui en France, une commune sur deux est dotée d'un document de planification, dont la moitié en POS et l'autre en PLU. Une grande partie de ces documents est en cours d'élaboration ou de révision. C'est donc une formidable opportunité pour ces communes d'intégrer dès maintenant l'esprit d'une démarche Bimby, et d'effectuer un pas de plus vers une application de l'esprit des lois Grenelle, au regard notamment de la lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Au travers de deux séminaires, les CETE(s) Normandie-Centre et Ile-de-France, assistés d'architectes et d'un géographe, ont identifiés une liste de thématiques à défricher afin de commencer à répondre aux problématiques concrètes qui se posent au moment de fabriquer un règlement de PLU dans la perspective Bimby. Ces premiers travaux théoriques ont été menés parallèlement à l'expérimentation concrète d'une démarche Bimby avec les communes du Tremblay-sur-Mauldre et des Essarts-le-Roi dans les Yvelines, dans le cadre de l'élaboration de leur PLU, en collaboration avec le Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse.

Nos travaux démontrent qu'il est possible d'écrire des règles dynamiques pour faire évoluer les tissus urbains constitués, et non les cristalliser. Ils constituent une introduction ainsi qu'un support aux sessions de formation qui sont aujourd'hui en cours de montage, à destination des collectivités, des assistants à maîtrise d'ouvrage mais aussi des bureaux d'étude, afin qu'un savoir-faire du PLU envisagé dans la perspective Bimby se mette en place et soit, progressivement, mis à disposition des territoires souhaitant initier ce type de démarches.

Nous invitons donc le lecteur à considérer ces éléments de méthode comme une introduction approfondie à des sujets en cours de réflexion, et non comme un corps de doctrine établi. Le contenu des fiches qui sont ici proposées sera amené à évoluer, au fur et à mesure des retours d'expérience qui seront opérés à l'occasion du bilan des premières expérimentations Bimby.

II/ Les 4 questions clés qu'il convient de se poser afin de structurer l'intégration d'une démarche Bimby à un PLU

Nous avons identifié 4 questions clés qui doivent structurer l'intégration d'une démarche Bimby à un PLU, et auxquelles des professionnels qualifiés devraient être en mesure de répondre afin d'assister les élus dans l'élaboration d'une véritable *stratégie d'intensification pavillonnaire* :

1. Comment le PLU permettra-t-il de choisir, selon les secteurs, les modes de densification souhaités par la commune ? Comment garantir, par le règlement notamment, que certains tissus pavillonnaires feront bien l'objet d'une densification douce et diffuse des tissus existants, et non une densification par la construction de collectifs en lieu et place des maisons existantes ?
2. Comment le PLU permettra-t-il d'apporter des solutions aux situations de vie des habitants actuels des quartiers pavillonnaires ? Dans quels quartiers, et pour quelles populations ?
3. Comment le PLU permettra-t-il d'opter pour des vitesses de densification différenciées selon les quartiers, en fonction des enjeux urbains identifiés ?
4. Comment le PLU permettra-t-il de définir des formes urbaines cibles selon les quartiers, voire les rues, qui seront réalisées par des projets à l'initiative des habitants ? Quels sont les scénarios de division / construction qu'il faut favoriser, quels sont ceux qu'il conviendrait d'interdire ?

1. Comment le PLU permettra-t-il de choisir, selon les secteurs, les modes de densification souhaités par la commune ?

La démarche BIMBY consiste en une *augmentation raisonnée des droits à construire à travers le règlement d'urbanisme, accompagnée d'une campagne de communication*, afin de permettre aux propriétaires d'une maison individuelle de libérer des terrains à bâtir qui accueilleront la construction de nouvelles maisons individuelles.

Du point de vue de la collectivité, la filière BIMBY présente les avantages suivants :

- l'absence de portage foncier : elle opère de particulier à particulier, l'intervention d'un marchand de bien ou d'un promoteur n'étant économiquement viable qu'à partir de la création de 4 ou 5 lots. C'est donc la filière la plus « économique » (pas de coûts de portage foncier, de commercialisation, etc.)

- une très bonne acceptabilité sociale par le propriétaire initiateur (récupération d'une part de la richesse foncière créée) ainsi que par le voisinage (densification douce par la maison individuelle), en comparaison de la densification par logements collectifs.
- l'absence totale d'étalement urbain.

Ces avantages sont en partie perdus lorsque l'on augmente trop rapidement les droits à construire sur un secteur : une partie de la valeur foncière part dans la marge des promoteurs, dans des frais de portage foncier et de commercialisation, et les formes produites (logements groupés ou collectifs) seront plus difficilement acceptables par les habitants.

Il est donc essentiel de définir dans quelle mesure le PLU permettra de rester dans une fourchette de droits à construire garantissant que l'évolution du tissu pavillonnaire à venir se fera bien selon ce mode d'évolution douce et diffuse du tissu existant et non par des opérations de densification plus brutales.

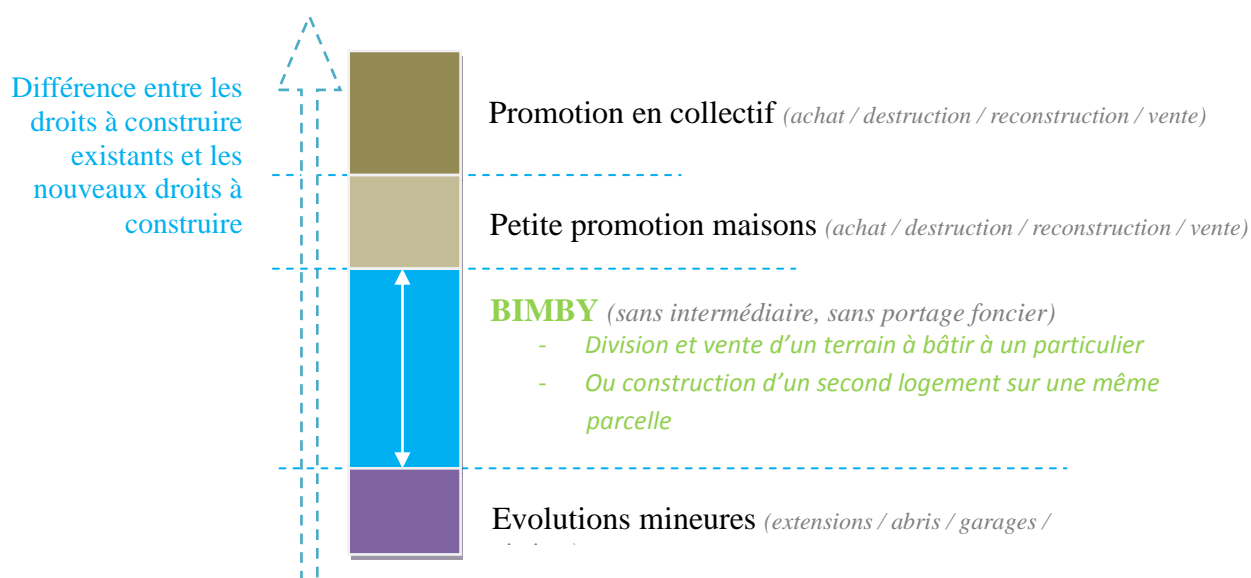


Fig 1 : différents régimes d'évolution d'un quartier pavillonnaire en fonction de l'importance de l'augmentation des droits à construire lors du passage d'un POS/PLU à un autre PLU.

Il est bien entendu impossible de donner, hors contexte, des rédactions des différents articles du PLU qui permettraient de rester dans cette fourchette visée de la densification douce. Les exemples qui sont présentés dans les fiches qui suivent doivent donc être pris comme des illustrations. En effet, les possibilités offertes par tel ou jeu de règles dépendent en outre :

- de la morphologie du parcellaire et du bâti existant sur lesquelles s'appliquent ces règles,
- de l'état du marché immobilier local,
- des pratiques des professionnels (constructeurs, promoteurs, agents immobiliers, notaires) qui peuvent varier d'une région à l'autre.

Ainsi, seules une analyse sérieuse du marché immobilier local au regard de la morphologie parcellaire en place, accompagnées d'une expertise de la filière diffuse régionale, permettent d'élaborer un PLU qui donne et garantissent ce choix aux élus.

2. Comment le PLU permettra-t-il d'apporter des solutions aux situations de vie des habitants actuels des quartiers pavillonnaires ?

Nos entretiens réalisés avec des habitants ayant effectivement procédé à une division de terrain ou à la construction d'un nouveau logement sur leur parcelle nous montrent qu'une variété de motifs peuvent conduire les ménages à envisager une opération de type Bimby à l'échelle de leur parcelle.

Nous pouvons schématiquement résumer ces cas de figure de la façon suivante :

- *les contraintes économiques du ménage ou des proches* : un certain nombre de propriétaires peuvent envisager de céder une partie de leur terrain pour aider leurs enfants à accéder eux-mêmes à la propriété, résoudre un problème financier passager (licenciement) ou encore pour financer un projet personnel, de création d'entreprise par exemple.
- *Le vieillissement de la population et la solidarité intergénérationnelle* : aider ses enfants peut aller jusqu'à leur céder sa propre maison, tout en en construisant une autre pour soi sur une partie du terrain, de plein pied et mieux adaptée. Certains peuvent aussi envisager ce dispositif sans que ce soient leurs enfants qui reprennent leur maison, mais tout simplement un tiers à qui le maison sera vendue. Ils peuvent aussi vendre un bout de parcelle pour financer des travaux d'adaptation de la maison. Ou ce sont les enfants qui peuvent décider d'accueillir un parent en perte d'autonomie, au lieu de l'envoyer en maison de retraite.
- *La décohabitation* : le départ des enfants, les divorces et séparations, ainsi que les recompositions familiales, bouleversent la structure des ménages et, par ricochet, l'image de leur habitat idéal. Garder une partie de sa parcelle pour se reconstruire une petite maison après un divorce, afin de pouvoir rester dans une commune où les enfants se sont fait des amis, vendre la grande maison familiale pour retourner dans sa région d'origine tout en gardant un pied-à-terre dans la commune où les enfants ont grandi, etc. Les scénarios possibles ne manquent pas, au détour des accidents heureux et malheureux de la vie, qui font de la valorisation d'une parcelle à bâtir un précieux levier.
- *L'accès aux primo-accédants* : dans beaucoup de communes, les enfants, même en ayant fait de meilleures études que leurs parents, n'ont pas les moyens de venir vivre là où ils ont grandi. En 2012, habiter dans des quartiers des années 50, 60 ou 70 coûte souvent une petite fortune et les jeunes ménages sont dans l'obligation de gagner des communes plus lointaines. Les terrains issus de division parcellaire peuvent, si leur taille est maîtrisée et leurs droits à bâtir limités, ne pas intéresser les secondo-accédants qui font généralement les prix dans ces communes et se retrouver ainsi sur le marché à des prix abordables.
- *La réhabilitation thermique du bâti existant* : dans certains quartiers, en fonction des époques de construction, les performances énergétiques des maisons existantes peuvent se révéler un vrai handicap pour les populations en place qui, vieillissant, n'ont plus l'énergie, la perspective, ni les moyens financiers d'investir lourdement dans des travaux de réhabilitation. La vente d'un terrain à bâtir peut être une solution de financement, notamment pour les ménages qui ont des revenus trop importants pour bénéficier des aides de l'ANAH. La reconstruction pour soi d'une maison neuve et bien isolée, de plein

ped, sur une partie de son terrain, et la cession de la première à un jeune couple qui pourra faire des travaux, et aussi un scénario intéressant de ce point de vue.

Selon les priorités portées par la commune, les secteurs pavillonnaires dans lesquels privilégier et favoriser une densification pavillonnaire ne sont donc pas les mêmes. Dans tous les cas, on voit que l'urbanisme Bimby bénéficie autant aux nouveaux arrivants qu'aux habitants en place. Aussi faut-il se poser dès le départ cette question : qui doit-on aider en priorité, et pour quelles raisons ?

3. Comment le PLU permettra-t-il d'opter pour des vitesses de densification différenciées selon les quartiers, en fonction des enjeux urbains identifiés ?

Du point de vue de la démarche BIMBY, *tous les territoires pavillonnaires existants sont des « territoires de projets »*. Ils sont tous amenés à évoluer, à se transformer :

- pour contribuer à la stratégie d'ensemble de la commune,
- tout en développant leurs propres spécificités, leur propre équilibre.

Chaque territoire pavillonnaire de la commune, chaque zone, doit donc envisager des vitesses de densification différenciées (rapide, modérée, douce) au regard du diagnostic et de la stratégie adoptée par les élus.

C'est ce principe qui a structuré la façon dont les fiches PLU vous sont présentées par la suite, en montrant, par des exemples de rédaction, qu'une écriture intelligente du règlement peut permettre de choisir une vitesse de densification pour une rue, un îlot, un quartier.

La question que doivent poser les urbanistes aux élus n'est donc pas : « *quels quartiers faire évoluer ?* » Mais plutôt, « *quelle type d'évolution pour quelle quartier, quelle vitesse pour chaque secteur, quels scénarios de division pour quels contextes ?* » C'est en fonction de ces vitesses de densification envisagées, que l'on pourra multiplier par le stock de maisons existantes de chaque quartier, qu'il sera possible de déterminer les contributions de chaque quartier aux objectifs de production de logements de la commune.

Plusieurs scénarios sont possibles : faut-il par exemple privilégier une densification Bimby relativement lente dans le bourg, plutôt modérée dans le tissu des années 30 et plutôt rapide dans les quartiers pavillonnaires des années 60 ?

4. Comment le PLU permettra-t-il de définir des formes urbaines cibles selon les quartiers, voire les rues, qui seront réalisées par des projets à l'initiative des habitants ?

Les règles d'un PLU sont essentiellement morphologiques. On a vu dans les trois questionnements précédents qu'elles avaient en réalité des impacts sociaux et économiques fondamentaux, sur le marché immobilier local, les trajectoires résidentielles possibles au sein d'un même quartier, voire d'une même parcelle, ainsi que l'offre de logement supplémentaire que la commune souhaite construire dans les 10 années à venir. D'après-nous, ces questions économiques et sociales sont prioritaires sur les questions de formes urbaines. Celles-ci,

notamment telles qu'elles sont inscrites dans les 14 règles possibles d'un règlement, doivent être vues comme des outils de politique du logement.

Il n'en reste pas moins qu'elles ont aussi pour fonction de définir des formes urbaines cibles et désirées par la collectivité. Si jusqu'ici, un POS ou PLU était plutôt vu, dans les tissus existants, comme une sorte de garde-fou en charge de préserver les qualités identitaires d'un quartier, il en va autrement dans une démarche Bimby : à partir du moment où l'on décide que ces quartiers sont susceptibles d'évoluer, à différentes vitesses, il faut ainsi s'interroger sur le projet urbain porté dans ces tissus déjà bâtis, un projet urbain qui sera réalisé à l'initiative des habitants eux-mêmes, actuels et futurs, qui seront les maîtres d'ouvrage des opérations.

Le règlement est donc, dans une démarche Bimby, l'outil principal pour rendre concret ce projet, qui aura pu être élaboré dans le PADD et affiné par endroit par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'existant.

Permettre la création ou la perpétuation d'un front bâti, inciter à la création de maisons porches, ménager des ouvertures et des vues par une alternance de façades sur rue, pignons sur rue et cours d'entées, préserver des cœurs d'îlots, développer un front végétal et un recul des constructions, jouer des continuités bâties plutôt que des alignements, des hauteurs plutôt que des emprises au sol, se protéger du vent plus que du soleil, assurer l'intimité des maisons dont le terrain sera divisé puis construit, traiter des problématiques de stationnement sur rue et dans la parcelle privée, ne pas démultiplier les accès sur des voies passantes, éviter les divisions en drapeaux ... sont autant d'intentions de formes urbaines qui peuvent être exprimées puis traduites par des combinaisons de règles, pour lesquels il n'y a pas de solutions génériques mais autant d'adaptations nécessaires à la morphologie parcellaire et au marché immobilier local.

Les 14 règles d'un PLU sont une richesse qui permet de donner à la commune une véritable maîtrise de son projet d'évolution du tissu pavillonnaire, tant du point de vue de la vitesse de densification que des formes que celle-ci prendra.

La seule démarche possible, permettant de faire de ces 14 règles un véritable outil de maîtrise des intentions en termes de formes urbaines, est de travailler (1) sur des zones ou des sous-zones homogènes d'un point de vue de la morphologie parcellaire, (2) en construisant des scénarios-types de division / construction, afin de tester ce parcellaire à l'aune de différentes versions du règlement.

Ce n'est ainsi que par un aller-et-retour entre ces scénarios de division / construction possibles dans la morphologie parcellaire existante, et différentes versions d'écriture du règlement, que le bureau d'étude pourra caler ce règlement et garantir aux élus qu'il est bien porteur des formes urbaines souhaitées.

III/ Comment mettre en place une démarche Bimby à l'occasion de l'élaboration d'un PLU ?

Le lecteur de ces éléments de méthode doit, préalablement à l'utilisation des fiches, avoir intégré la philosophie de la démarche Bimby: une densification douce d'initiative privée, encadrée et/ou suscitée par la collectivité locale. Il devra disposer ou s'adjoindre de *compétences architecturales* (scénarios morphologiques de division et de construction), *immobilières* (prix de sortie de ces scénarios, publics visés) et *réglementaires* (droit public et droit privé, notamment au regard des

servitudes) sans lesquelles l'ingénierie parcellaire à mettre en œuvre pour fabriquer un règlement « Bimby » nous semble impossible.

L'autre élément de la démarche, qui nous semble également indispensable, est la mise en place d'un dispositif de médiation avec les habitants, permettant de recevoir individuellement un échantillon significatif des propriétaires de maisons individuelles afin de sonder leurs idées, leurs projets et leurs aspirations.

La *médiation avec les habitants* d'une part et *l'ingénierie parcellaire (architecturale, immobilière, réglementaire)* d'autre part, nous semblent donc les 2 piliers d'une démarche Bimby menée au moment de l'élaboration d'un PLU.

Ces compétences et ces prestations ne peuvent être demandés « par défaut » à un bureau d'étude rédacteur d'un PLU tant ils demandent un travail à la fois différent et complémentaire de celui qui est habituellement mis en œuvre pour la fabrication de ces documents. A l'instar de la démarche AEU, la démarche Bimby ne se substitue pas au travail « classique » du PLU, mais en constitue un complément qui demande :

- ✓ des compétences nouvelles et spécifiques (une ingénierie parcellaire au croisement des compétences architecturales, immobilières et réglementaires), aujourd'hui encore peu répandues mais qui feront bientôt l'objet de formations spécifiques,
- ✓ un financement supplémentaire afin de mener à bien la démarche, qui pourra être portée par un Parc naturel régional, une région, un département ou encore l'Ademe locale selon les contextes.

Ainsi, l'intensification pavillonnaire dans une démarche Bimby :

- doit-elle pouvoir s'appuyer sur diagnostic puis un PADD de qualité ; la stratégie communale répondra aux besoins ainsi identifiés (besoins en logement, diversification de l'offre, détermination des secteurs à intensifier...), et ces éléments seront indispensables, conjointement aux apports de la démarche Bimby, pour établir et ajuster les règles d'urbanisme applicables à ces secteurs,
- doit-elle faire l'objet d'une démarche en propre et complémentaire à la mission de base du PLU.

IV/ Les fiches articles du règlement de POS/PLU

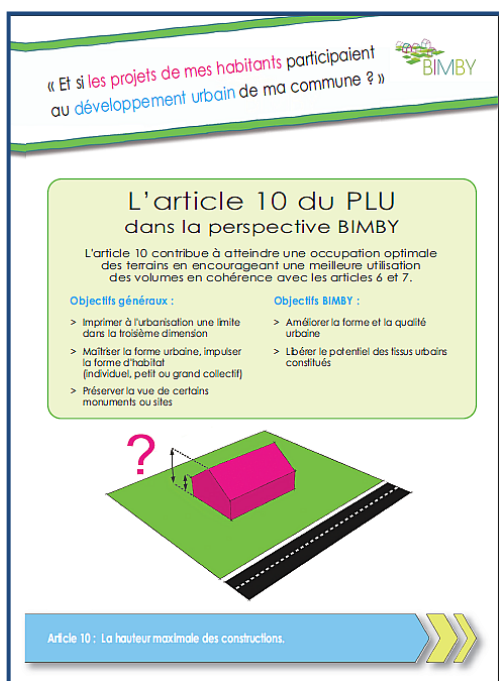
Les « fiches articles » qui suivent sont destinées à questionner et à proposer des pistes de solutions pour des candidats à la construction, les élus et les rédacteurs de PLU (bureau d'études ou services techniques de collectivités). Les éléments présentés sont, autant sur la forme que sur le fond, construits pour susciter le questionnement adapté au projet de la commune, à sa situation ou à son territoire.

Tous les articles n'ont pas individuellement la même capacité à intervenir sur la vitesse de densification. Une bonne maîtrise de la densification résulte d'une combinaison adéquate de l'ensemble des articles, au regard des scénarios de division / construction qui auront été élaborés à l'échelle de la parcelle :

- ✓ *Article 1 et 2* : les occupations et utilisations du sol interdites ainsi que les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ✓ *Article 3* : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ✓ *Article 4* : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ✓ *Article 5* : la superficie minimale des terrains constructibles.
- ✓ *Article 6* : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- ✓ *Article 7* : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ✓ *Article 8* : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ✓ *Article 9* : l'emprise au sol des constructions.
- ✓ *Article 10* : la hauteur maximale des constructions.
- ✓ *Article 11* : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
- ✓ *Article 12* : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ✓ *Article 13* : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- ✓ *Article 14* : le coefficient d'occupation des sols.

Les clés de lecture des « fiches articles »

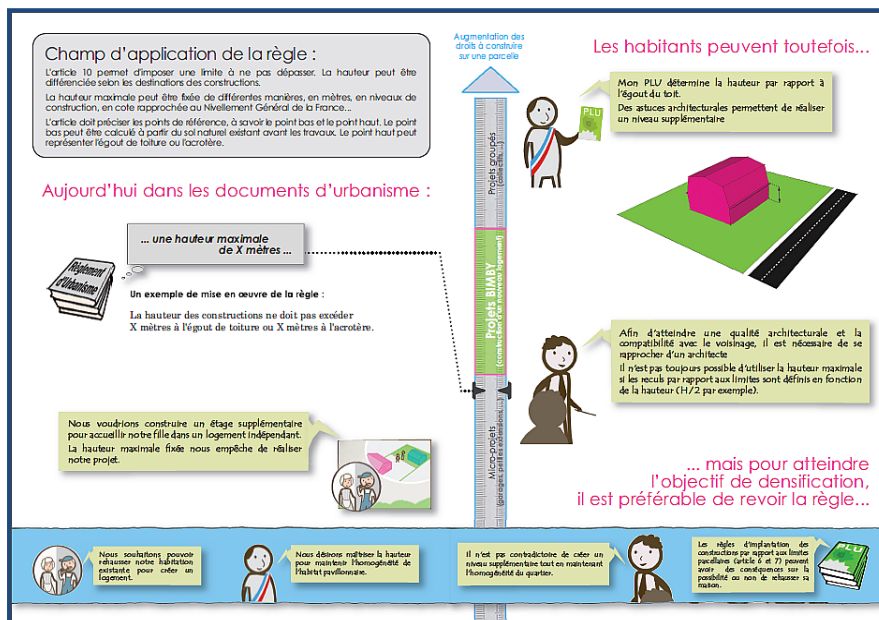
Sous un format ludique, les fiches exposent des informations combinées (juridiques, situations de vie, postures et pistes de progrès). Derrière un aspect qui peut paraître simplifié, elles nécessitent toutefois de disposer des clés de lecture pour en comprendre la portée.



Une page de garde présentant :

> *La vocation de l'article*

> *La mise en œuvre attendue dans une démarche BIMBY*



Une page intérieure gauche :

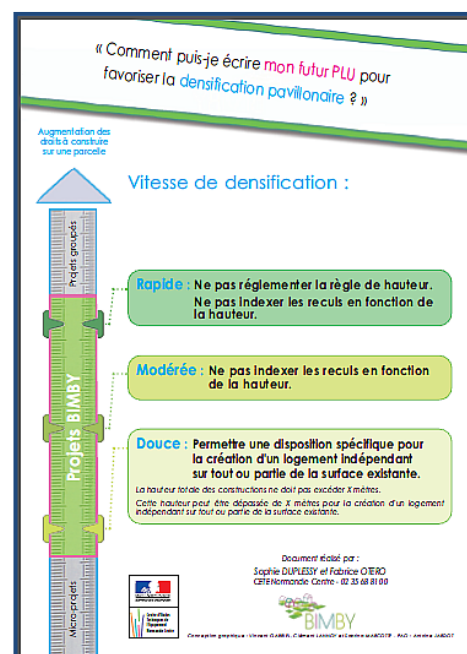
- > Un encadré sur sa définition juridique
- > Un exemple d'application des POS/PLU d'aujourd'hui
- > Les limites de règle présentées sous la forme d'une situation de vie
- > Un curseur qui situe la capacité de l'article à contribuer à la mise en œuvre de BIMBY

Une page intérieure droite :

- > Présentation des possibilités offertes par l'article malgré les limites évoquées sous forme de dialogue Maire-Urbaniste.
- > Un bandeau en pied de page, présentant un échange de point de vue de l'habitant, du Maire, de l'aménageur et du juriste.

Une dernière page

- > Proposition de rédaction de la règle dans le cadre de l'élaboration d'un futur PLU selon des vitesses de densification (rapide, modérée, douce).



V/ Les fiches stratégiques

Les « fiches stratégiques » correspondent à des problématiques qui ont été identifiées comme représentatives de situations rencontrées et novatrices au regard de la démarche de densification.

D'autres pourront émerger des expérimentations à venir.

Leur objectif est de montrer comment il est possible de combiner les enseignements issus du diagnostic du PLU, l'écriture des règles d'urbanisme, les outils d'aménagement, les outils fiscaux et le droit civil concerné :

- ✓ *Stratégie n°1* : Aménager un cœur d'îlot ...
 - en créant une voie publique à l'intérieur d'îlot.
 - en prolongeant une impasse privée à ouvrir à la circulation publique
- ✓ *Stratégie n°2* : Créer des petites parcelles afin d'accueillir les primo-accédants.
- ✓ *Stratégie n°3* : Associer mes voisins dans une démarche de densification.
- ✓ *Stratégie n°4* : Réorganiser et densifier un quartier.
 - insuffisance de la trame viaire
 - densité et stationnement
- ✓ *Stratégie n°5* : Faire évoluer les documents d'urbanisme.
- ✓ *Stratégie n°6* : Quand un équipement public génère de la densification.
- ✓ *Stratégie n°7* : La maison porche
- ✓ *Stratégie n°8* : Créer une servitude de cour commune pour une implantation négociée avec mon voisin.
- ✓ *Stratégie n°9* : Réunir le foncier public et privé.
- ✓ *Stratégie n°10* : Vers une gestion des parcelles en drapeau.