Dans le projet opérationnel ?

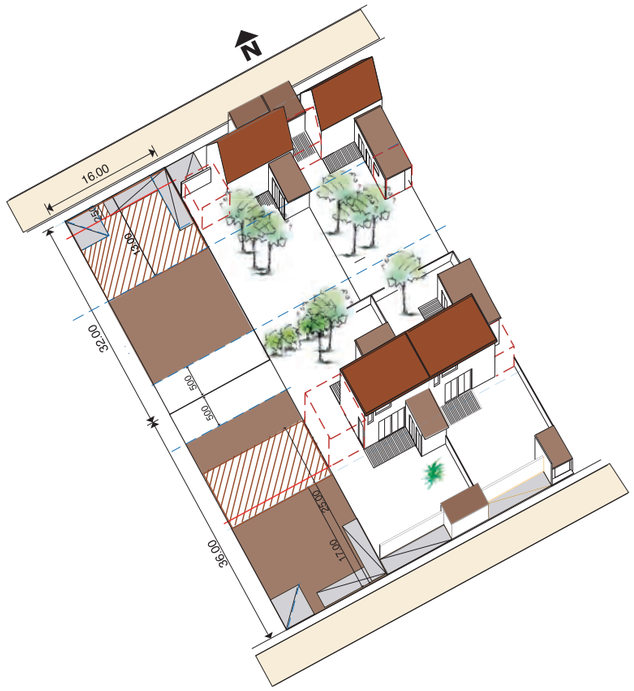
Aménager et construire aujourd'hui, c'est marquer durablement le paysage et construire le patrimoine de demain. C'est pourquoi un soin particulier doit être apporté à ces opérations, et en particulier aux nouveaux quartiers d'habitat dont le développement au cours des dernières décennies a largement contribué à l'étalement urbain.

Concevoir un plan de composition du quartier où sont prévus :

- une diversité de l'habitat, avec de l'habitat collectif ou intermédiaire, de l'habitat groupé ou mitoyen, des logements au-dessus de locaux d'activités…
- une gestion économe du foncier, notamment pour l'habitat individuel avec des parcelles de taille modeste, profondes et ayant une façade sur voirie peu large.

Pour rendre cette densité agréable à vivre, accorder une vigilance particulière à certains points :

- l'implantation du bâti, qui doit permettre :
  - de préserver l'intimité des habitants dans leur logement, leur jardin (en implantant le bâti en bordure de voie, en autorisant l'édification de murs sur certaines limites…),
  - de limiter les phénomènes d'ombres portées, le bruit,
- la gestion de la transition entre domaine privé et domaine public (patio, cour…),
- la qualité des espaces publics, la place de la nature dans la ville,
- les problématiques de déplacements et de stationnement,
- …



Pour aller plus loin

La Bretagne ou l'environnement égaré, Jacques Lescoat, édition Coopbreizh, 2004

Le littoral agressé, Yves Lebahy et Ronan Ledélézir, édition Apogée, 2006

Le lotissement, pour un projet urbain de qualité - CAUE 56, 2005

Pour un habitat dense individualisé - CERTU, 2009

COMMENT MAÎTRISER L'ÉTALEMENT URBAIN ?

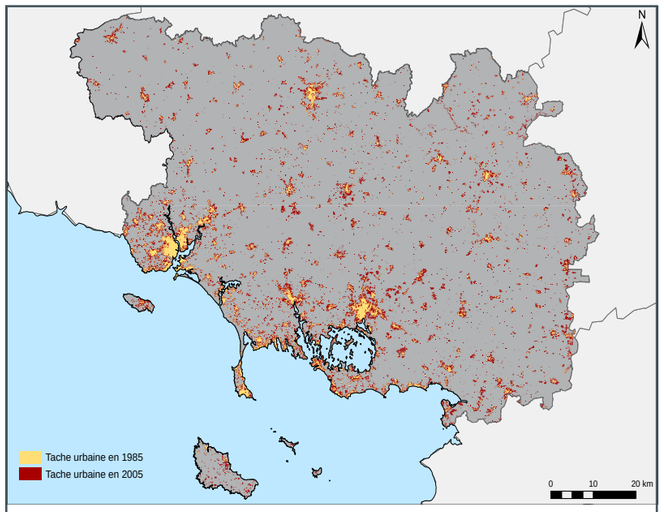
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

Densité et formes urbaines

Au cours des dernières décennies, les évolutions de la société, les progrès techniques ou encore l'essor de la mobilité ont conditionné des pratiques d'urbanisation qui se traduisent en particulier par un spectaculaire étalement urbain.

Il s'agit aujourd'hui d'enrayer ce phénomène, dont les conséquences sont nombreuses :

- consommation d'une ressource non renouvelable : le foncier,
- disparition et morcellement des terres agricoles et des espaces naturels,
- dévalorisation des paysages du fait d'un développement déstructuré du pavillonnaire, des zones industrielles ou commerciales…
- pollutions de l'eau et de l'air liées à l'imperméabilisation des sols et au recours systématique à l'automobile,
- dégradation du lien social entraînée par la disparition des services et des lieux de convivialité de proximité.



Évolution de la tache urbaine dans le Morbihan entre 1985 et 2005 (laboratoire Costel, Université de Rennes 2) : l'évolution de la population, de l'ordre de 120%, ne suffit pas à expliquer l'augmentation de près de 170% des surfaces urbanisées en 20 ans

Tous les acteurs de l'aménagement ont un rôle à jouer pour inverser cette tendance : les élus locaux responsables du territoire de leur commune bien sûr, mais aussi tous les acteurs publics les accompagnant, les professionnels qui conçoivent et réalisent les projets, la population qui par l'expression de ses besoins influe sur le cadre de vie…

Pour construire la "ville" autrement et freiner l'étalement urbain, il convient désormais de réfléchir à de nouvelles formes urbaines alternatives au « tout pavillonnaire » et à une densité adaptée à chaque territoire.

Objectifs

Limiter la consommation d'espace par l'urbanisation :

- En privilégiant le renouvellement urbain.
- En limitant les extensions urbaines.
- En évitant les secteurs monofonctionnels (le"zoning"), grâce à la mixité des fonctions urbaines et des populations.
- En construisant un tissu urbain à la fois dense et offrant un cadre de vie de qualité.

Dans le PLU ?

Un outil au service de la maîtrise de l'étalement urbain

La maîtrise de l'étalement urbain, objectif incontournable de la loi SRU, doit constituer l'un des thèmes majeurs du PLU ; néanmoins ceci n'est possible que si ce document est le fruit d'une réflexion sur le projet de développement de la commune pour les 5 à 10 prochaines années, et même au-delà.

Le PLU doit en outre s'inscrire dans un ensemble d'outils complémentaires et cohérents, qui chacun à leur échelle contribuent à limiter la consommation du sol :

- les documents cadres nationaux (lois, directive territoriale d'aménagement), intercommunaux (schéma de cohérence territoriale, programme local de l'habitat, charte de parc naturel…),
- les outils de maîtrise foncière locaux (droit de préemption, zone d'aménagement différé) et les établissements publics fonciers,
- les prescriptions des cahiers des charges des opérations d'aménagement (zone d'aménagement concerté, lotissement),
- …

Une consommation d'espace liée au développement des zones résidentielles, des activités économiques et des infrastructures de transport.

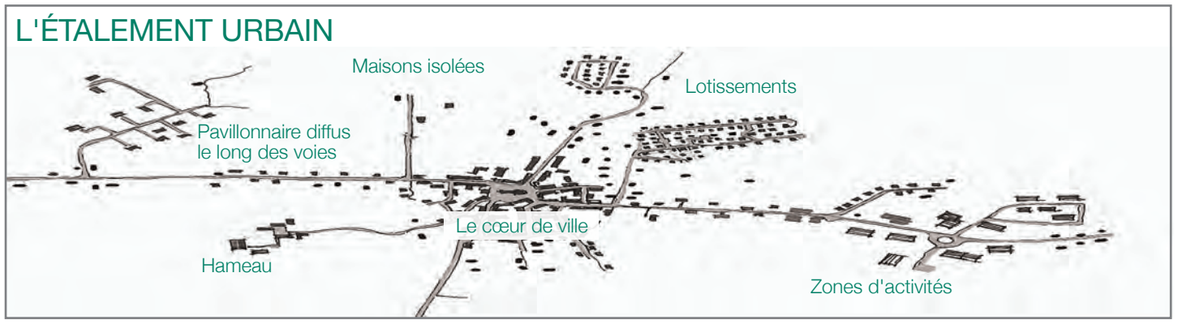
Des limites bien contenues ..... *..... aux terres agricoles inéluctablement grignotées.*

Dans le rapport de présentation :

- Mener une analyse quantitative et qualitative du développement urbain au cours des 15 à 20 dernières années : les surfaces urbanisées, les formes urbaines produites, le rythme de cette consommation et ses enjeux environnementaux et économiques (notamment vis-à-vis de l'activité agricole).
- Analyser les besoins en logements (types de logements, surfaces constructibles nécessaires …).

Dans le PADD :

- Afficher un objectif de maîtrise de l'étalement urbain en définissant une enveloppe d'urbanisation cohérente autour du centre bourg.
- Repérer les secteurs de renouvellement urbain (pour s'appuyer sur l'existant et le transformer), les dents creuses, les zones d'extensions possibles de l'urbanisation, en fonction des contraintes paysagères, environnementales et économiques (par exemple pour préserver les terres agricoles).
- Prendre en compte les besoins en matière de logements, équipements, services, activités économiques, infrastructures, …
  Voir également la fiche méthodologique consacrée au Plan Local d'Urbanisme



Dans les orientations d'aménagement par secteur :

Définir pour chaque secteur :

- le type d'urbanisation attendu : la vocation de la zone (logement, activités, services, équipements), le niveau de densité urbaine, le type de tissu et de formes urbaines à développer ;
- les principes de création ou de traitement des espaces publics et de la voirie.

Dans le règlement écrit et graphique :

- Éviter le zonage en secteurs monofonctionnels, permettre la mixité des fonctions urbaines.
- Maîtriser le rythme de l'urbanisation en utilisant le classement en zones 1AU et 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU).
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble et au respect des orientations d'aménagement définies, afin d'éviter les projets « au coup par coup » sans cohérence.
- Permettre de densifier en autorisant notamment les constructions :
  - en limite des voies, ou en léger retrait par rapport à celles-ci,
  - en limite séparative ou en léger retrait,
  - avec des hauteurs en référence au bâti ancien du centre bourg (par exemple rez-de-chaussée + étage + combles), y compris dans les zones périphériques pavillonnaires.
- Supprimer les COS (coefficient d'occupation du sol) : gérer la densité plutôt avec un CES (coefficient d'emprise au sol) et la hauteur maximale des constructions.
- Permettre une densité plus importante dans les secteurs particulièrement intéressants vis-à-vis des objectifs d'un aménagement durable : proximité des équipements et des services, ou d'espaces publics de qualité, desserte par les transports collectifs ou par des liaisons piétonnes ou cyclistes, présence d'un réseau d'assainissement collectif, d'un réseau de chaleur…
- Permettre la mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs équipements ou constructions, en évitant d'imposer des règles strictes de création de stationnement.

Il est préférable d'autoriser la construction de polarités secondaires denses, contribuant à l'animation et à la richesse du tissu urbain, plutôt que de définir des règles de densité décroissante à mesure qu'on s'éloigne du centre bourg.

Dans les annexes :

Présenter dans un cahier de recommandations architecturales et paysagères des exemples de formes urbaines contribuant à une plus grande densité et à une meilleure qualité urbaine.

QUELLES FORMES URBAINES PLUS DURABLES ?

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

Qu'est ce que la densité ?

La densité constitue un indicateur de l'optimisation de la consommation d'espace. Elle peut être calculée de différentes manières : nombre d'habitants / hectare, nombre de logements / hectare.
Une même densité peut se traduire par des formes architecturales différentes (d'où une différence entre la densité réelle et la densité perçue).

Qu'est ce qu'une forme urbaine ?

La densité constitue l'une des caractéristiques de la forme urbaine, qui est définie par le rapport entre le bâti et l'espace libre.
Aujourd'hui la ville tend à être constituée de secteurs monofonctionnels marqués par des formes urbaines banalisées et consommatrices d'espace : lotissements de pavillons, zones commerciales, parc d'activités, équipements publics…
L'enjeu est donc de réinventer les formes urbaines, et également de diversifier les formes d'habitat.

Les principales formes urbaines et d'habitat présentes dans le Morbihan

Indicateur de densité	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
Centre bourg ancien 30 à 70 logements / ha	**Centre bourg ancien** Le centre ancien des bourgs Un tissu dense, avec des petites parcelles (100 à 400 m²) Une implantation du bâti structurant l'espace public (rue, place…) Un réseau de voies diversifié (rue, venelle, chemin) Des constructions en mitoyenneté Un bâti spécifique : la maison de bourg (R+1+C) Des bâtiments annexes et murs de clôture préservant l'intimité des jardins	
Pavillonnaire « classique » 10 à 15 logements / ha	**L'habitat pavillonnaire** Des parcelles plus ou moins importantes (700 à 1 500 m²) Un bâti en R+C Des voies et espaces publics souvent surdimensionnés Des jardins morcelés Des opérations d'ensemble sous forme de lotissements, uniquement d'habitat	
Habitat diffus 1 à 3 logements / ha	**L'habitat diffus** De vastes parcelles (1 000 à 2 000 m²) Un bâti implanté sans lien avec l'espace public	
Habitat collectif > 50 logements / ha	**Le collectif** Commune urbaine ou péri-urbaine R+2 ou plus en milieu urbain	

La diversité des formes d'habitat permet de répondre aux besoins en logements de populations variées, et contribue à la qualité urbaine lorsqu'elle s'inscrit dans une cohérence globale.

Réinventer les formes d'habitat adaptées à chaque commune (rurale, périurbaine, urbaine…)

Indicateur de densité	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
> 20 logements / ha	**L'habitat individuel groupé** Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)
20 à 40 logements / ha	**L'habitat intermédiaire** (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)
40 à 70 logements / ha > 70 logements / ha	**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Arradon (56) Port-Louis (56)

Construire plus dense permet de réaliser des économies sur le foncier… qui peuvent être réinvesties dans la qualité de la conception architecturale, urbaine et environnementale, en s'entourant de compétences et de savoir-faire pour réaliser des opérations denses agréables à vivre.