

Densité de L' HABITAT en milieu rural ?



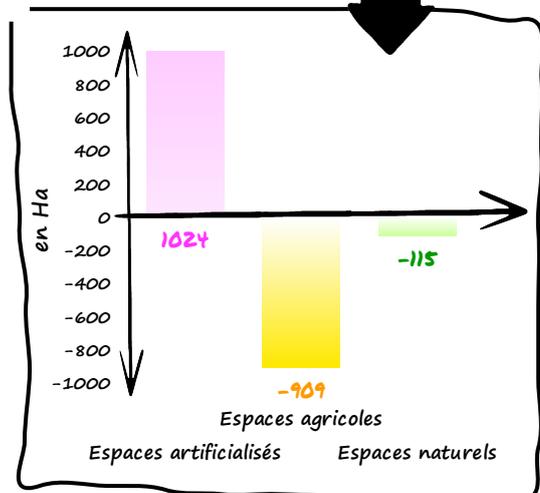
Les modes d'occupation des sols de ces dernières décennies ont produit une consommation importante de terres agricoles et naturelles, ayant pour effet de produire un tissu d'habitat diffus standard, une banalisation du cadre de vie local et un mode de vie dépendant de l'automobile pour aller travailler, consommer, se divertir.



- Consommation foncière importante
- Perte de caractère des centres bourgs
- Extension des réseaux et des voiries
- Usage intensif de la voiture

AGIR POUR :

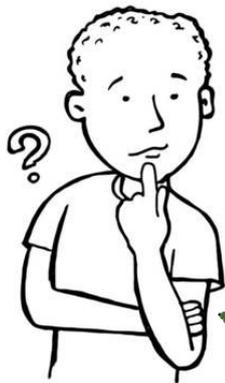
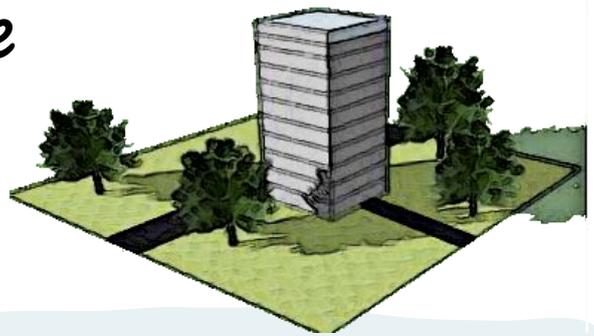
- LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ET PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES.
- REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS ET RETROUVER L'AMBIANCE DES VILLAGES.
- LIMITER LES DÉPENSES DES COLLECTIVITÉS EN TERMES DE RÉALISATION ET D'ENTRETIEN DES RÉSEAUX.
- LIMITER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS.
- PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DENSE ET UN CADRE DE VIE AGRÉABLE.
- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT ET RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS.
- AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS.



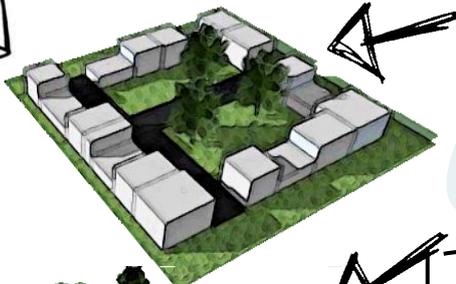
Source OSCOM 2016 - DREAL Normandie - Données 2009-2015



La Densité **SOURCE** de **CONFUSION**



Construire dense,
c'est construire
des tours ???



NON!!!

LA DENSITÉ EST SOUVENT ASSOCIÉE AUX GRANDS ENSEMBLES SYNONYMES DE CADRE DE VIE MÉDIOCRE. OR DIFFÉRENTES MANIÈRES D'OCCUPER LA MÊME SURFACE INDUISENT LE MÊME NIVEAU DE DENSITÉ, DONC LE MÊME NOMBRES DE LOGEMENTS PAR HECTARE.

MESURE TECHNIQUE DE LA DENSITÉ :

- densité de logements : nombre de logts/ha
- densité humaine : nombre d'habitants/ha
- densité bâtie : surface construite en m²/surface du terrain

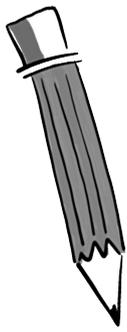
La densité **RESSENTIE** :

elle ne présente pas de relation avec le nombre de logements réalisés à l'hectare, mais plutôt avec le sentiment de l'individu et son vécu. Les grands ensembles sont l'exemple type, où l'individu perçoit la densité comme étant très forte.



CADRE RÉGLEMENTAIRE :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, reprise dans le code de l'urbanisme incite la densification du tissu urbain existant comme moyen de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 impose aux PLU et SCOT d'analyser la consommation foncière et de définir des objectifs chiffrés en matière de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La loi ALUR 24 mars 2014 intègre systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCOT et PLU et précise les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.
L'objectif principal de cette mesure est d'amener les acteurs locaux à penser une densité adéquate pour le territoire local à travers les SCOT et les PLU



Allier **DENSITE** et **CADRE DE VIE** c'est possible !

OPTER POUR DES COMPOSITIONS URBAINES ET DES DIVISIONS PARCELLAIRES ÉCONOMES



HIÉRARCHISER LA VOIRIE



PENSER AUX DESTINATAIRES DES PROJETS ET PROMOUVOIR LA MIXITÉ DES FONCTIONS



LIMITER L'EMPRISE DU STATIONNEMENT ET CONCENTRER L'OFFRE SUR UN LIEU ACCESSIBLE



LIMITER L'EMPRISE DE LA VOIRIE ET PROMOUVOIR LA CIRCULATION DOUCE



OPTER POUR DES COMPOSITIONS PAYSAGÈRES AFFIRMANT LE CARACTÈRE DU SITE



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS



LES OUTILS OPÉRATIONNELS, POUR UN AMÉNAGEMENT DENSE ET DURABLE

- Le droit de préemption urbain :

Le DPU peut être considéré comme un outil de densification dans la mesure où il offre à la collectivité la possibilité d'acquérir des terrains et parcelles, en zone urbanisée, pour pouvoir construire du logement.

- Le lotissement et le permis d'aménager :

Le lotissement est souvent assimilé à l'étalement urbain, car construit en extension urbaine. Cependant, le permis d'aménager un lotissement peut être demandé pour des tissus déjà bâtis, sur des parcelles pouvant faire l'objet de divisions.

- La zone d'aménagement différée :

La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités, via l'utilisation du DPU, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière sur des parcelles où est prévu à terme une opération d'aménagement. Cet outil permet la mise en œuvre d'une stratégie foncière.

- La zone d'aménagement concerté :

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

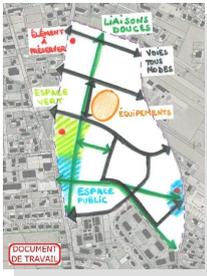
La ZAC permet de définir un tissu parcellaire optimal qui serait la base d'un aménagement dense.



Les **LEVIERS** de mise en oeuvre **D'AMENAGEMENTS DENSES** et **DURABLES** !

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

EST LE PREMIER OUTIL COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL POUR AGIR ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAINS VERTUEUX. SES DIFFÉRENTES PIÈCES PEUVENT CONSTITUER UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS DENSES ET QUALITATIFS.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SERVENT À TRADUIRE LE PROJET COMMUNAL. ELLES PEUVENT FIXER DES PRINCIPES D'IMPLANTATION, DE DENSITÉ DES OPÉRATIONS ET SERVIR UNE STRATÉGIE GLOBALE SUR LES MOBILITÉS OU LES TRAMES VERTE ET BLEUE (CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET TRAMES VÉGÉTALES).

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

EST LE PREMIER OUTIL COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL POUR AGIR ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAIN VERTUEUX. SES DIFFÉRENTES PIÈCES PEUVENT CONSTITUER UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS DENSES ET QUALITATIFS.



LE BIMBY

EST UNE MÉTHODE, QUI VISE À FAVORISER LA DIVISION PARCELLAIRE DES TISSUS DÉJÀ BÂTIS ET À EXPLORER L'OPPORTUNITÉ D'OPTIMISER LA DENSITÉ DES TISSUS PAVILLONNAIRES EXISTANTS, EN ŒUVRANT À LEUR RÉGÉNÉRATION URBAINE ET SOCIALE.



LA DEMARCHE ECOQUARTIER :

DÉCLINÉE EN 20 ENGAGEMENTS, CETTE DÉMARCHE PERMET L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DURANT LES 4 PHASES DU PROCESSUS ELLE A POUR OBJECTIF DE PRODUIRE UN HABITAT ÉCONOME EN FONCIER ET DE GARANTIR À LA FOIS LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET L'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE.



ÉVITER LES RÉFLEXIONS À COURT TERME ET INTÉGRER L'APPROCHE EN COÛT GLOBAL

L'approche en coût global prend en compte les coûts d'une opération en investissement mais également en fonctionnement, à l'usage.

Ces coûts prennent en compte l'entretien, la consommation énergétique, la maintenance, le remplacement des équipements ou des matériaux, mais également la déconstruction du bâtiment.

L'approche en coût global évalue l'impact des choix du maître d'ouvrage :

- sur tous les plans (implantation, choix de matériaux, choix de conception...)
- sur une échelle temporelle à long terme (plusieurs dizaines d'années).

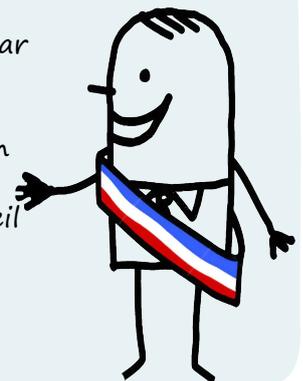


- Exploitation / Maintenance 75% du coût global
- Construction 20% du coût global
- Assistance / Etudes 5% du coût global

L'élu, UN ACTEUR CENTRAL de l'aménagement durable :

Une coopération entre les élus et les différents partenaires est nécessaire pour atteindre les objectifs d'un aménagement dense et durable.

L'élu reste l'acteur central, accompagné par un ensemble de partenaires durant toutes les phases de son projet (planification, maîtrise foncier, conseil en architecture et urbanisme, accompagnement et réalisation).



Lotissement « Le clos des Charmilles » Octeville-sur-Mer

Contexte :

Octeville sur Mer est située à la périphérie de l'agglomération Havraise, (20 min), une commune qui ne cesse de connaître une évolution de la population depuis quelques années, et compte 5791 habitants en 2014.

Une population dont plus de 50 % ont plus de 30 ans.

Description de l'opération :

- L'opération a été initiée en 2012 dans le cadre d'un permis de construire par le bailleur social Seminor, sur une propriété de l'EPFN acquise « dans le cadre d'un portage foncier ».

- La parcelle est en zone AUs du PLU nouvellement ouverte à l'urbanisation, en limite de zone agricole.

- Le projet est conçu dans un objectif de diversification du parc immobilier de la commune avec un programme de logements individuels de typologie variée.

Description fonctionnelle :

- Le projet est constitué de 30 logements sociaux. Il se divise en neuf entités d'habitats individuels groupés.

- Le programme comprend diverses typologies de logements : T2, T3, T4 avec jardins privatifs.

- Le projet présente un aspect formel contemporain qui s'intègre bien au caractère de la commune, avec le rectangle comme forme de base, dynamisé par une alternance de terrasses au 1^{er} étage ou en rez de jardin.

- Les logements sont destinée à un public intergénérationnel à partir de 20 ans.

- Les logements dans leur globalité disposent d'un accès en RDC.

- Le stationnement a été regroupé à l'entrée de la résidence, permettant un gain d'espace.

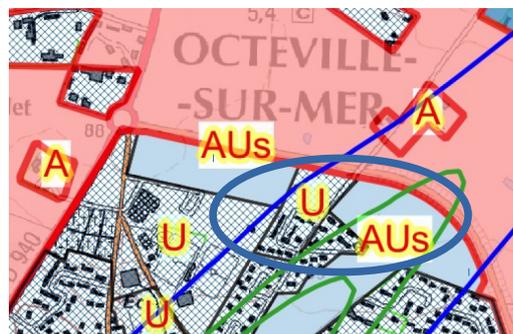
- L'essentiel des déplacements dans le projet se fait grâce aux cheminements piétons. La place dédiée à la voiture se limite aux garages et aux aires de stationnements en entrée de résidence.

- Le projet est démuné d'espace partagé commun à tous les habitants, aire de jeux pour enfants, espaces de rencontre, bancs.

- Sur le pourtour de la parcelle, absence de gestion-intégration paysagère de transition entre espace agricole et espace urbanisé.



Source : Géoportail, avril 2017



Source : PLU Octeville sur Mer

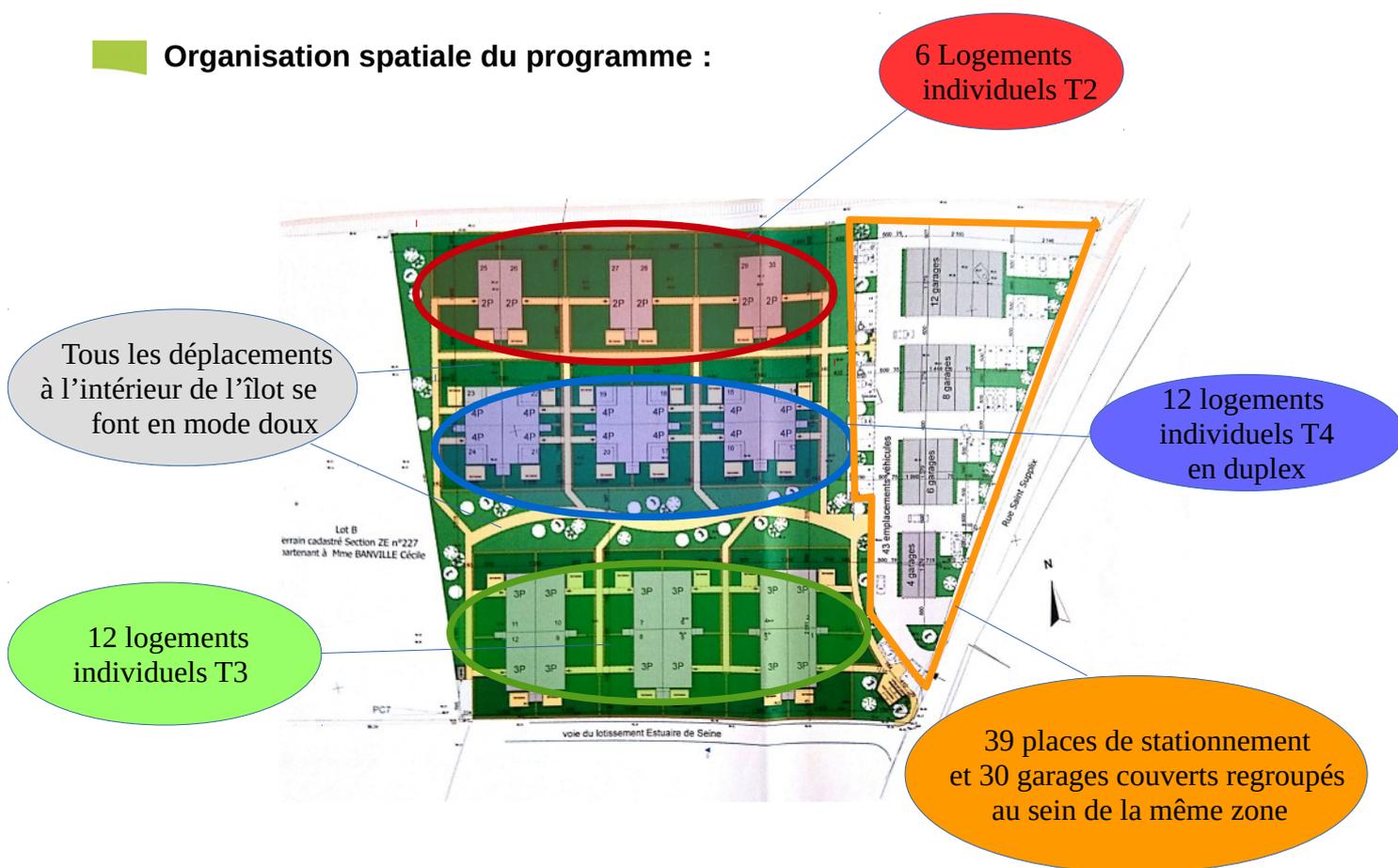


Source : photo IDIR Salem M 1 ITUPP



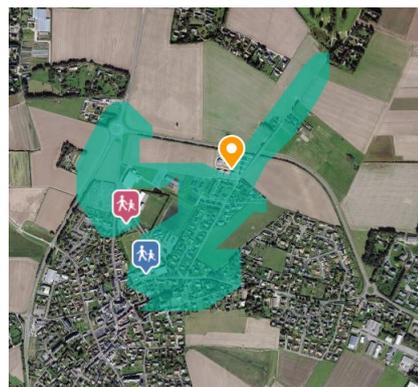
Source : photo IDIR Salem M 1 ITUPP

Organisation spatiale du programme :



Localisation : isochrone 10 minutes à pied

Malgré l'implantation périphérique, le projet bénéficie d'une bonne connexion aux voiries, permettant de rejoindre les écoles et une partie du bourg. (10 min à pied)



Source : Géoportail, avril 2017

Analyse de la densité de l'opération :

- superficie du terrain : 13 000 m²
 - typologie d'habitat : individuel groupé
 - gabarit : R et R+1
 - nombre de logements : 30
 - nombre d'habitants : 60
 - **densité de logements** : 23 logements /ha
 - **densité de population** : 46 habitants / ha
 - **densité bâtie*** : 1,36
- (*nombre de m² créés / surface du terrain)

Cette opération peut donc être considérée comme une opération dense, en 1^{er} couronne périurbaine du Havre.