
Villages et densification

Damien FERRET
Responsable urbanisme et aménagement
Questembert Communauté

Le village Breton



Village traditionnel

- Activité agricole
- Organisation autour des lieux de vie notamment les chapelles
- Formes bâties denses $\approx 30 \text{ log/ha}$
- Taille des ménages > 3 personnes

Le village Breton



Village actuel

- Activité résidentielle
- Organisation autour des axes routiers
- Formes bâties peu denses < 10 log/ha
- Taille des ménages > 2 personnes

— Synthèse

- Une alternative au lotissement
- Un cadre de vie différent, proche de l'environnement
- Des parcelles plus généreuses
- Un coût du foncier moindre

- Une dépendance plus forte à l'automobile et un isolement des personnes âgées, PMR ou moins de 18 ans
 - Un réseau viaire plus important pour les communes
 - La complexité du raccordement aux réseaux internet et téléphonie
 - Problématique de la mise aux normes des anciens assainissements individuels
 - Une consommation foncière supérieure pour l'habitat
-

Le contexte réglementaire

Loi Solidarité et renouvellement urbain - 2000 fixe dans le code de l'urbanisme les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles et la lutte contre le mitage

Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové - 2014 “ Caractère exceptionnel du maintien de la constructibilité dans les villages”

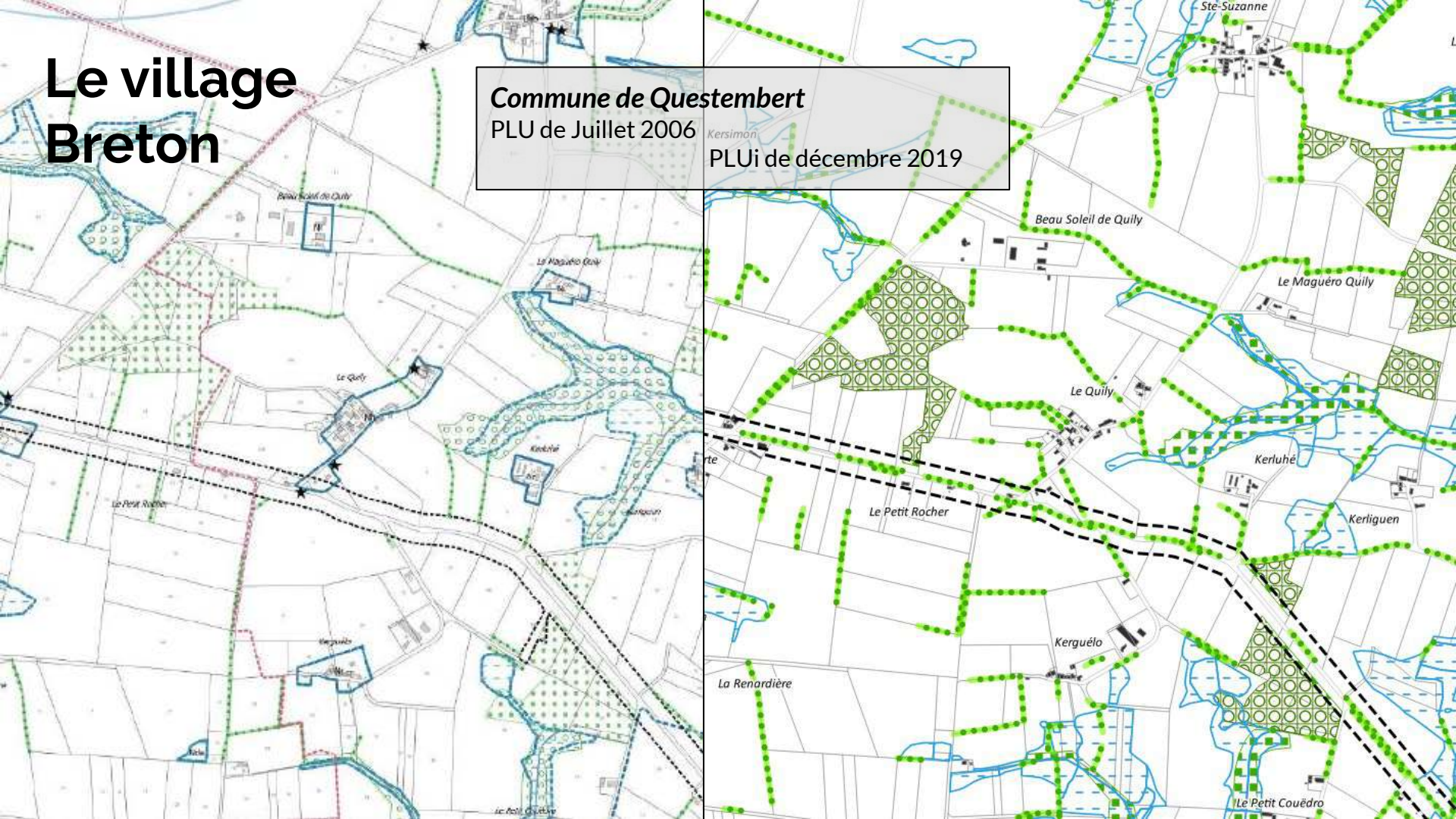
Le village Breton

Commune de Questembert

PLU de Juillet 2006

Kersimon

PLUi de décembre 2019



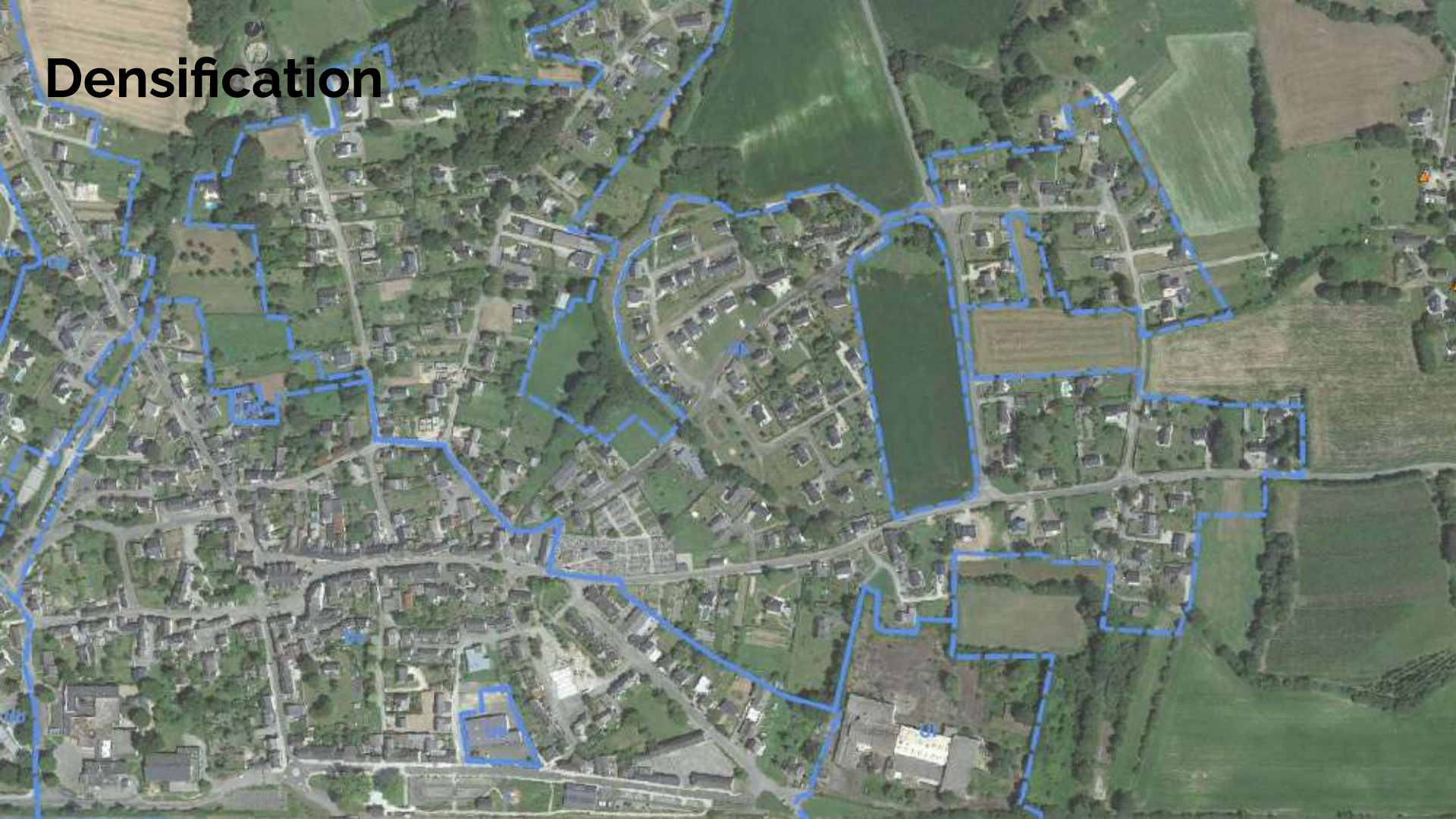
Densification



Densification



Densification



Densification



-Densification



Division d'une habitation en 2 logements

- *Initiative privée*
- *Accompagnement par un architecte-conseil*
- *Règles d'urbanisme facilitantes (stationnement)*

-Densification



Revalorisation des centre-anciens et lutte contre la vacance

- *Initiative privée mais possible acquisition par la commune*
- *Logement ancien en centre-bourg touchés par la vacance : risque locatif, bien ne répondant pas à la demande, valeur faible*
- *Incitations via la taxation de la vacance ou accompagnement à la rénovation*
- *AAP Coeur de ville, Programme Petites ville de demain, OPAH*

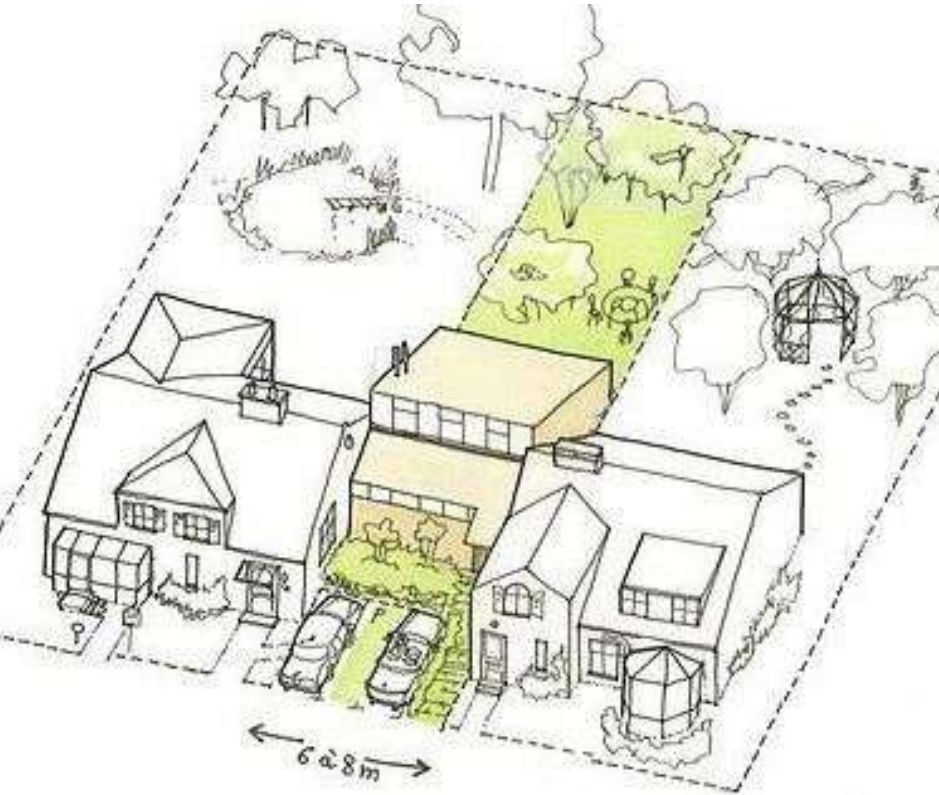
-Densification



Nouveau logement sur une parcelle

- *Initiative privée*
 - *Accompagnement par un architecte-conseil*
 - *Règles d'urbanisme facilitantes (stationnement, prospect, habitat atypique)*
-

-Densification



Densification avec allotissement

- *Initiative privée*
 - *Procédure aisée dans les pavillonnaires peu denses des années 70's à 90's*
 - *Accompagnement par un architecte-conseil*
 - *Règles d'urbanisme facilitantes (prospect)*
-

-Densification



Démolition-reconstruction

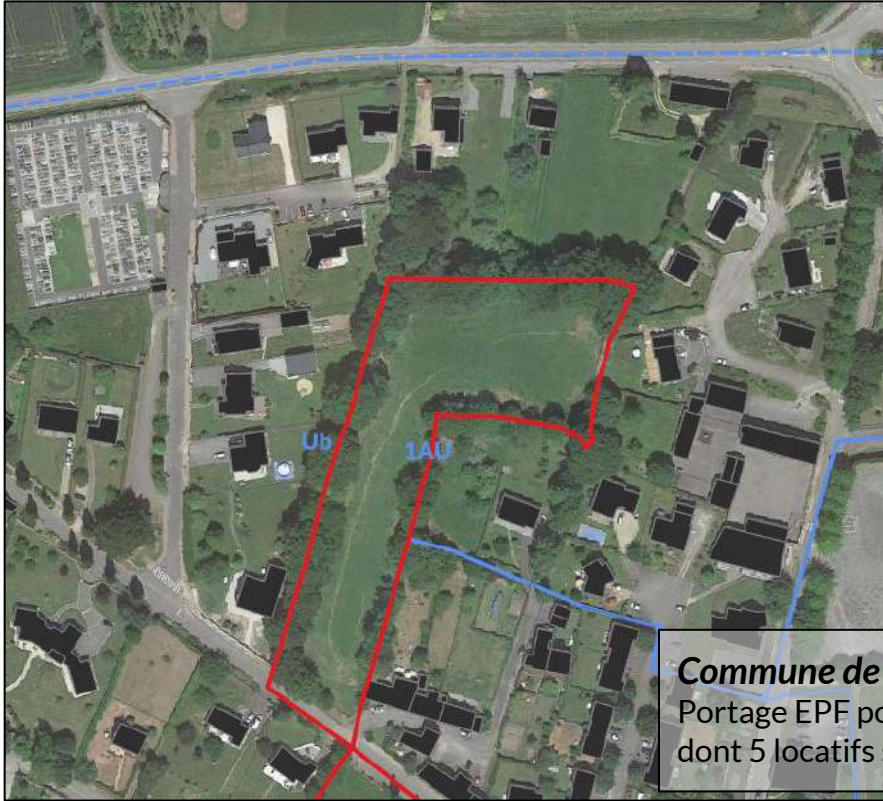
- *Initiative publique*
- *Investissements importants notamment pour la dépollution*
- *Aménagement de coeurs de bourg*



Pleyber-Christ

Démolition d'une friche et aménagement d'un petit lotissement et d'un ensemble mixte

-Densification



Aménagement des dents creuses dans les zones urbanisées

- *initiative privée ou publique dans les zones moins tendues - intervention EPF*
- *aménagement encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation*
- *règles d'urbanisme encadrant l'aménagement (accès, densité...)*

Commune de Pluherlin

Portage EPF pour l'aménagement de 23 log.
dont 5 locatifs sociaux sur un terrain d'1.1 ha