

---

---

# 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”

---

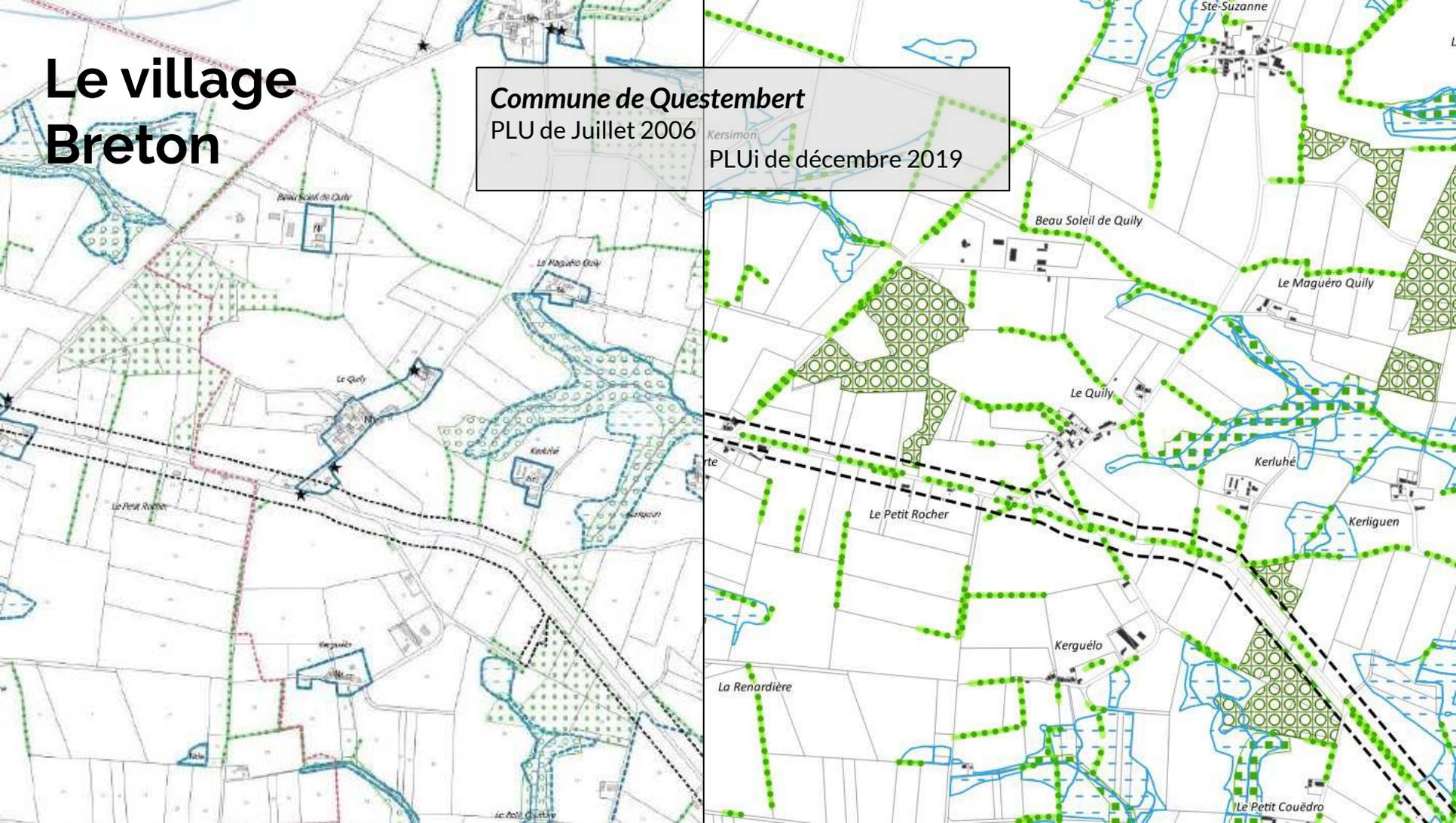
# Le village Breton

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

---

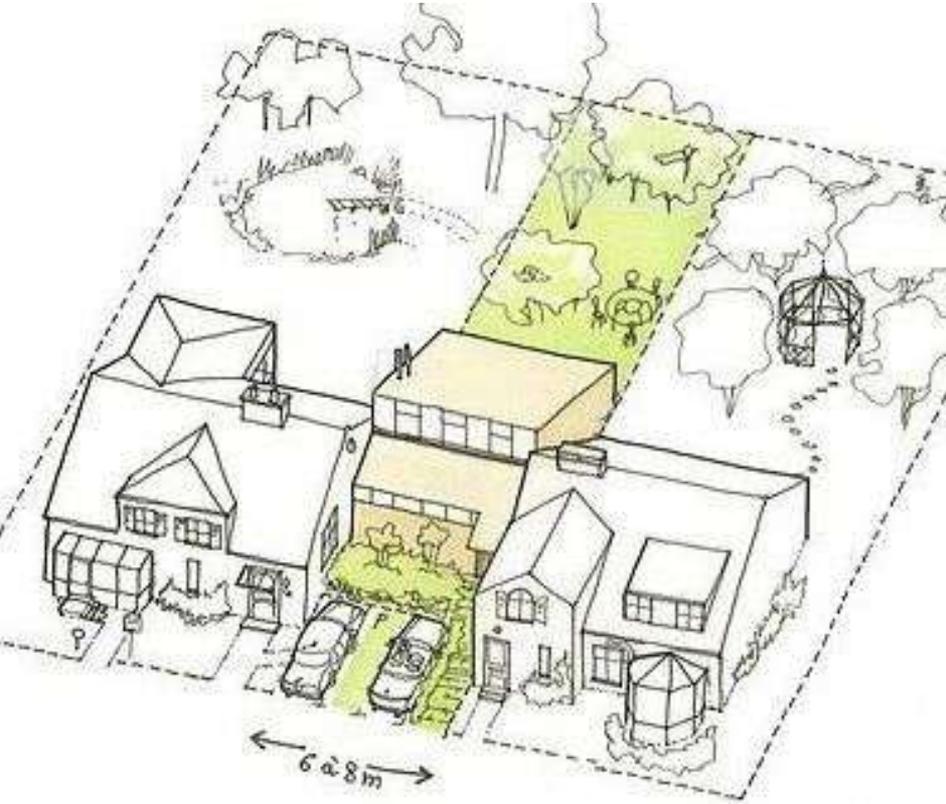


## Nouveau logement sur une parcelle

- *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*



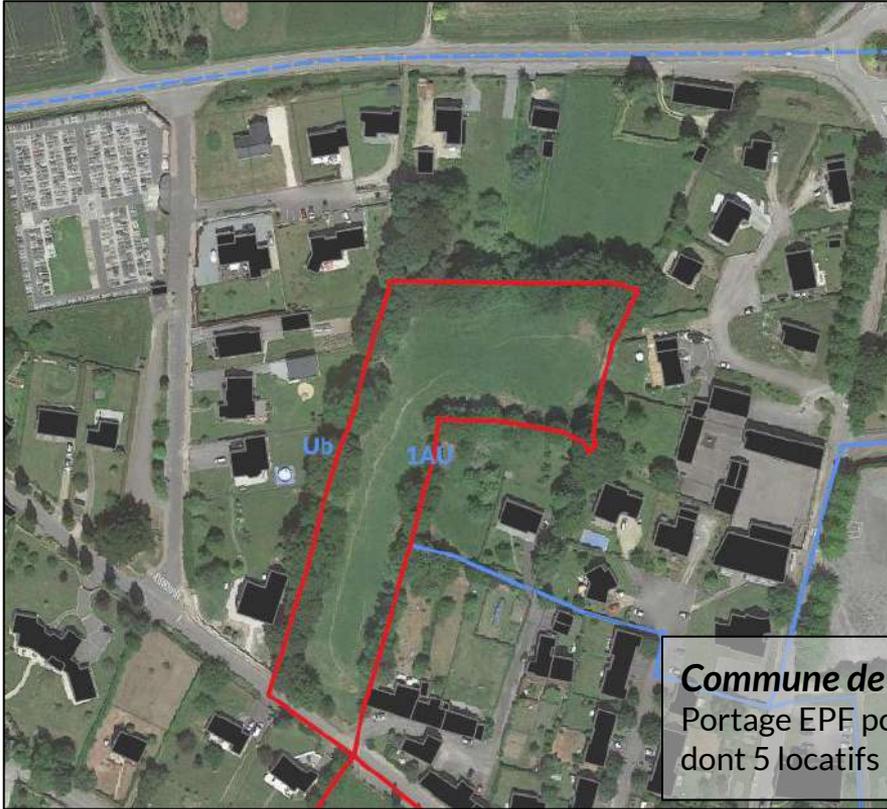
## ***Pleyber-Christ***

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

---

# -Densification

---



## **Commune de Pluherlin**

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

## **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...)*