

Commission Société

Atelier n°2

Organiser et maîtriser le développement urbain en fonction
des évolutions démographiques et sociétales

Partie 2 : Quelles formes d'urbanisation?



Quelques rappels

Les attentes prioritaires des élus du Syndicat Mixte du SCOT (réunion du 15 mai 2009)

- *La limitation de la consommation de l'espace agricole en densifiant les centres-villes et en limitant la densité à la parcelle*
- *L'instauration de prescriptions architecturales dans les PLU*
- *La sauvegarde du paysage en limitant les extensions dans les documents d'urbanisme*

La loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2

Art L 122-1-5 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs **arrête les objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace** qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

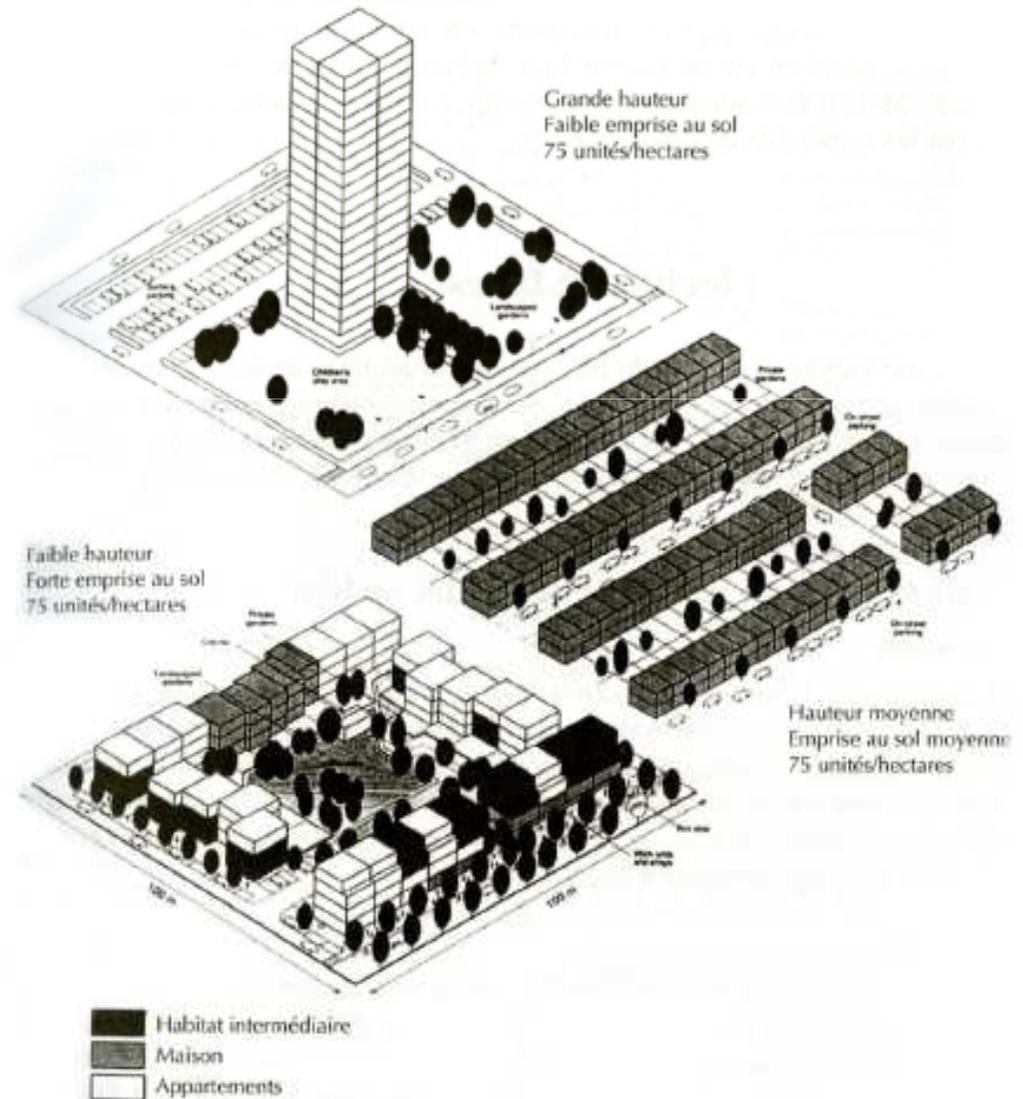
Pour la réalisation des objectifs,

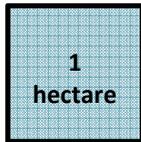
- *Il peut imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau **la réalisation d'une étude d'impact**, la réalisation d'une étude globale de densification des zones déjà urbanisées,*
- *Il peut **définir des secteurs** dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à **l'obligation pour les constructions, travaux et aménagements de performances énergétiques et environnementales renforcées***
- *Il peut définir **des secteurs situés à proximité des transports collectifs** existants ou programmés dans lesquels les PLU doivent imposer **une densité minimale de construction**;*

Quelques rappels : densité et formes urbaines

Trois formes urbaines et la même densité

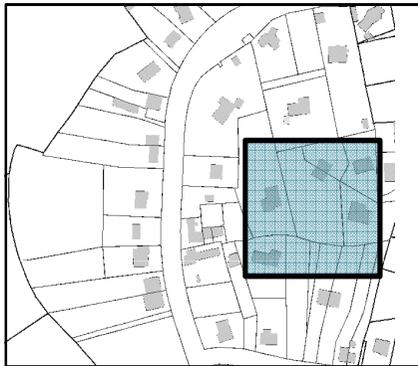
Au final ce n'est pas la densité qui pose problème mais la représentation architecturale et les liens sociaux qu'ils permettent ou non de créer





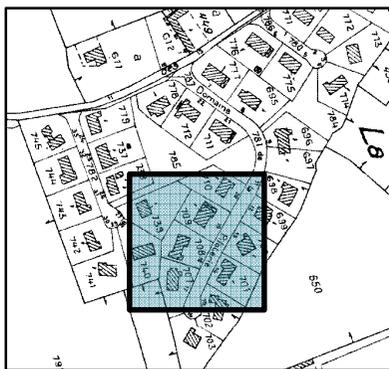
Quelle est la densité appliquée sur le territoire?

RURAL



Individuel libre :
5 log. à l'hectare

*Individuel dense
(permis groupé):*
25 log. à l'hectare



*Individuel avec procédure
(lotissement) :*
Environ 13 log. à l'hectare

URBAIN



Collectif :
*50 à 100 log.
à l'hectare*

Rappel des besoins en logements en 2020

Résultats :
(En nombre de logements par an)

	Logements pour assurer le renouvellement	Logements pour l'accueil des nouveaux ménages	Fluidité du parc : nouveaux logements vacants	Assurer le même taux de Résidences Secondaires	Total
Estimation Haute	256	400	34	38	728
Estimation Basse	256	207	30	20	500

Entre 2007 et 2020 on estime qu'entre 6 500 et 9 464 logements devront être réalisés selon la projection basse ou haute.

A l'horizon 2020, le parc de logements total devrait augmenter de 4.6% à 9%, ce qui représente entre 3 170 et 6 130 logements supplémentaires par rapport à 2006.

Quelle densité future sur le territoire?

Estimation basse
500 logements/an

Estimation haute
728 logements/an

cela équivaut à

100 ha si l'on applique la densité 1
38 ha si l'on applique la densité 2
20ha si l'on applique la densité 3
Entre 5 et 10 ha si l'on applique la densité 4
chaque année jusqu'en 2020

cela équivaut à

145 ha si l'on applique la densité 1
56 ha si l'on applique la densité 2
29 ha si l'on applique la densité 3
Entre 7 ha et 14 ha si l'on applique la densité 4
chaque année jusqu'en 2020

Densité 1 : 5 log/ha
Densité 3 : 25 log/ha

Densité 2 : 13 log/ha
Densité 4 : 50 à 100 log/ha

Quelles formes urbaines durables? Comment construire de nouvelles zones d'habitation agréables à vivre, tout en consommant l'espace avec modération?

Procédure : lotissement communal
Urbaniste : L. Croslard
Paysagiste : P. Poinas
Superficie : 3,8 hectares
Début de procédure : 1996
Livraison : 1998

Programme de l'opération : 70 logements

42 individuels dont 39 en accession libre et 3 en accession sociale
7 individuels groupés en accession sociale
21 collectifs en locatif social

Une certaine diversité pour une légère densité

	PAR SECTEUR			Total moyen*
	LOTS LIBRES	GROUPÉ	COLLECTIF	
Proportions	60%	10%	30%	100%
Nb de logt/hectare	13,5	23	58,5	18,5
COS	0,24	0,26	0,67	0,29
CES	0,14	0,15	0,2	0,15

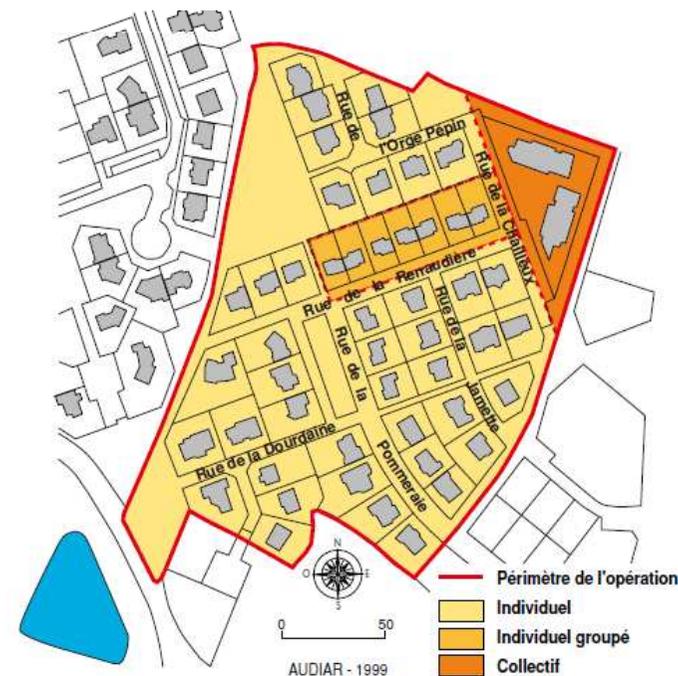
* Moyenne globale de l'opération
 COS : coefficient d'occupation du sol
 CES : coefficient d'emprise au sol

Malgré 30% des logements en collectifs et 10% en individuels groupés, le nombre de logements par hectare (18,5) et le COS global (0,29) restent faibles.

Par ailleurs le COS des lots groupés est très peu supérieur à celui des lots libres : 0,26 pour 0,24 : les tailles des parcelles et les surfaces bâties sont proches.

Opération du Champ de la Garenne –
Extension urbaine d'Acigné
(SCOT de Rennes)

Les logements sociaux (locatifs et accession représentent 44% de l'opération). Leur typologie est variée : des logements en individuel seul ou groupé, 21 logements collectifs.



Quelles formes urbaines durables? Comment construire de nouvelles zones d'habitation agréables à vivre, tout en consommant l'espace avec modération?

Opération du Champ de la Garenne – Extension urbaine d'Acigné (SCOT de Rennes)

Plus d'espace privé que d'espace public



Espace privé	: 64%
Espace public	: 36%
dont Espaces verts publics	: 20%
Voirie	: 16%

La surface affectée à l'espace privé est presque le double de l'espace public. Ceci est lié à la forte proportion de lots libres.

- » Pour l'espace public, la répartition entre l'espace vert et la voirie est quasiment identique.

- » Si l'espace privé prime sur l'espace public, l'impression globale donne une grande homogénéité grâce à la végétation située sur l'avant des parcelles et à la trame bocagère d'ensemble.



Les grands espaces verts publics sont localisés au pourtour de l'opération en prolongement des jardins privés. Ils ont un caractère rural en correspondance avec leur environnement.

Des espaces publics fortement végétalisés

Le débordement sur la rue de la végétation des parcelles privées crée une transition entre les volumes « pleins » liés au bâti et les « vides » relatifs à la voie publique.



La transition entre l'espace privé et l'espace public se fait grâce à la végétation.

La placette relativement minérale située à la jonction des deux rues principales matérialise un nœud de distribution, mais revêt surtout une fonction de centre symbolique de cœur de l'opération.



Suivez en direct l'avancée du SCOT

et retrouvez tous les documents présentés

sur

www.scot-boulonnais.fr