

Densité résidentielle dans le Finistère

Quelles densités pour quels territoires?



Proposition de lecture thématique
des tissus étudiés

Mélanie Arnaudies
Martin Averlant
Aurore Blaire
Florent Desse-Engrand
Naël Ismail
Jean-Philippe Orveillon
Antoine Perrais



Direction départementale
des territoires et de la mer



Mars 2011

INTRODUCTION

La notion de densité est aujourd'hui au cœur des débats chez les professionnels de l'urbanisme. La nouvelle loi Grenelle II « Engagement national pour l'environnement » met l'accent sur la nécessaire densification des territoires. Pour cela, la loi prévoit de doter les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ainsi que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) d'outils permettant d'identifier des secteurs à enjeux dans lesquels seront imposées des normes de densité .

Seuls les règlements des documents d'urbanisme permettent de structurer l'espace urbain à l'échelle communale ou intercommunale avec notamment des obligations concernant les constructions, les espaces publics, les transports, les espaces naturels, etc. À travers la réflexion sur le zonage, ces documents permettent d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation. C'est notamment dans le choix de ces espaces à urbaniser que s'expriment les stratégies urbaines des collectivités.

Associées à une politique de densification, ces stratégies urbaines permettent d'orienter le projet en amont et de faciliter son intégration dans le tissu urbain existant.

Les objectifs de densification peuvent parfois sembler abstraits, et c'est pourquoi il est intéressant de lier les densités chiffrées et leurs possibles traductions spatiales. La sensibilisation des élus du Finistère à l'accroissement des densités résidentielles dans les projets d'aménagement doit être accompagnée de la présentation d'exemples de tissus urbains existants, analysés, chiffrés et illustrés. C'est l'objet du premier dossier, « Densité résidentielle et formes urbaines associées en Finistère ».

Ce second dossier s'appuie sur les exemples de tissus du dossier précédent pour proposer une illustration des variables sur lesquelles les collectivités peuvent agir sur la densité résidentielle.

Les tissus décrits dans le premier dossier peuvent être analysés à partir des trois composantes du tissu urbain : l'organisation viaire, le tracé parcellaire et les formes bâties.

Si nous les distinguons ici pour des facilités de restitution, ces trois composantes ne peuvent en réalité être considérées indépendamment les unes des autres. Dans la fabrication du tissu urbain, les aménageurs seront amenés à combiner et à articuler ces composantes en fonction des différents contextes d'aménagement.

Fiche n° 10 :
Rue de
Kerampensal
Ergué-Gabéric

Fiche n° 17 :
Rue de la Paix
Guipavas

Fiche n° 29 :
Hameau
de Kerveret
Plomeur

Fiche n° 35 :
Maisons de
Pontigou
Quimper

Fiche n° 51 :
Rue de l'Iroise
Plouarzel

Fiche n° 57 :
Cité St Maudet
Briec

Fiche n° 78 :
Rue des Hortensias
Telgruc-sur-Mer

Fiche n° 52 :
Quartier
Pierre Pendelio
Bannalec

Fiche n° 55 :
Clos de
Lannechuen
Briec

A. Organisation

B. Dimensionnement

PRÉSENTATION

Depuis les années 1970, l'essor de la maison individuelle a entraîné un développement excessif des surfaces de voiries. Ce développement est lié à la démocratisation de l'utilisation de la voiture. Il implique des espaces de circulation et de stationnement importants, influant directement sur la densité résidentielle.

L'organisation de la voirie constitue l'un des principaux enjeux des opérations d'aménagement. Elle doit en effet prendre en compte l'ensemble des usagers potentiels : piétons, personnes en fauteuils roulants, cyclistes, automobiles, camions-bennes... La configuration et l'équipement de la voirie (structure, gabarits, matériaux, signalisation et marquages au sol) dépendent directement des contraintes suscitées par ces différents utilisateurs. La gestion ultérieure de ces espaces doit également être prise en compte dès leur création.

Le tracé de voirie, son dimensionnement et son usage, vont donc être détaillés et explicités afin de proposer des éléments de réponses opérationnels pour l'optimisation de la densité résidentielle.

Fiche n° 17 :
Rue de la Paix
Guipavas

Fiche n° 29 :
Hameau
de Kerveret
Plomeur

A. ORGANISATION – Le tracé

L'organisation et le tracé de la voirie constituent la préoccupation première de toute opération d'aménagement urbain. Le tracé viaire permet en effet d'organiser le parcellaire.

La rue de la Paix à Guipavas (Fiche n° 17) constitue un exemple intéressant de configuration de la voirie. Les circulations et les stationnements se font le long de la voirie. Celle-ci forment une boucle entourant un îlot d'habitations. L'organisation orthogonale permet une organisation en lanières des douze parcelles qui constituent l'îlot. Ces parcelles sont occupées par des maisons jumelées présentant une densité importante pour de l'habitat individuel.

Contrairement à l'opération précédente, la voirie du hameau de Kerveret (Fiche n° 29) est composée d'une place et d'impasses. Les recoins et la surface centrale bitumée empêchent une organisation dense du parcellaire, et entraînent une perte d'espace importante.

Dans ces deux exemples de configurations l'un entoure un espace d'habitation et l'autre, central, dessert une zone résidentielle. Ils révèlent des interactions étroites entre la voirie et l'organisation du parcellaire. La trame viaire et le maillage s'articulent l'un à l'autre pour organiser les espaces résidentiels, et influent ainsi directement sur leur densité. **Il est donc nécessaire de réfléchir, en fonction des objectifs de densité résidentielle recherchés, à une organisation adéquate de la voirie.**

Le tracé en damier, au même titre que des tracés plus organiques, peuvent produire des densités importantes. Pour autant, la réduction de la consommation d'espace n'implique pas nécessairement une organisation orthogonale de la voirie. Une configuration organique peut générer une atmosphère agréable et attrayante pour les habitants. Les courbes, les alternances des élargissements et rétrécissements permettent des effets de découvertes ou d'intimité pour les usagers.



Rue de la Paix, Guipavas (cf. Fiche n° 17)



Hameau de Kerveret, Plomeur (cf. Fiche n° 29)

Fiche n° 52 :
Quartier
Pierre Pendelio
Bannalec

Fiche n° 55 :
Clos de
Lannechuen
Briec

A. ORGANISATION – Les impasses

Les impasses sont généralement des voies de statut public mais qui, par leurs usages, peuvent présenter un caractère privatif. Les habitants ont en effet bien souvent tendance à utiliser ces espaces comme zone de jeux pour les enfants ou de stationnement des véhicules. Même si leur aménagement implique un coût plus important, elles ont un intérêt particulier par les différents usages qu'elles permettent.

Constituant un espace intermédiaire entre l'espace public et l'espace privé, les impasses impliquent une consommation de surface supplémentaire. Le quartier Pierre Pendelio à Bannalec (cf. Fiche n°52), dispose par exemple de trois impasses importantes, représentant 0,85 ha de voirie sur une surface totale de 3,8 ha.

Le tissu urbain Clos de Lannechuen, à Briec (Fiche n° 55), est similaire en termes de superficie, mais présente une voirie en boucle, avec deux accès sur la zone. Une voie transversale conduit, au centre de la zone, à une place qui offre un espace convivial et intime, et permet les mêmes usages que les impasses. L'espace consacré aux voiries et parkings est ici de 0,7 ha pour un tissu de 4,2 ha.

Exemple de l'aménagement d'une voie à sens unique à la place d'une impasse avec espace de retournement

De nombreuses voies de quartier sont aménagées en impasse avec un espace de retournement (cf. schéma ci-contre), une voie de 10 m de large, dont deux trottoirs de 1,5m. Bien souvent, aucun marquage au sol ne permet le stationnement.

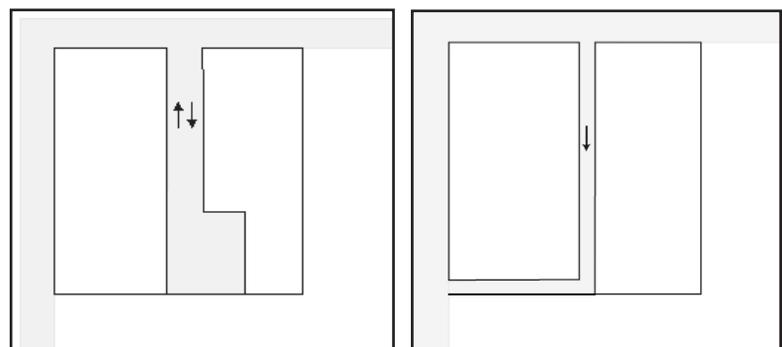
Avec une voie en sens unique. En diminuant l'emprise totale à 6,5m (4m de voie partagée entre les différents usagers et 2,5m de stationnements) le même terrain présenterait une économie d'espace de 400 m². L'intérêt ici n'est pas d'accroître la densité résidentielle mais de montrer qu'un aménagement de cet ordre permet de libérer de l'espace pour une organisation parcellaire différente.



Quartier Pierre Pendelio, Bannalec. (cf. Fiche n°52).



Clos de Lannechuen, Briec. (cf. Fiche n°55).



Les schémas présentent un réaménagement de la voirie en sens unique avec rétrécissement de la chaussée.

R	Fiche n° 10 :
É	Rue de
F	Kerampensal
É	Ergué-Gabéric
R	Fiche n° 51 :
E	Rue de l'Iroise
N	Plouarzel
C	Fiche n° 57 :
E	Cité St Maudet
S	Briec
	Fiche n° 78 :
	Rue des Hortensias
	Telgruc-sur-Mer

B. DIMENSIONNEMENT – *Constat général*

Notre travail de terrain nous a permis de constater que quels que soient les tissus, les dimensions de la voirie sont souvent assez similaires. Il serait intéressant de repenser le réseau viaire en fonction de trois entrées : diversité, hiérarchisation et cohabitation. Des différents usages ne dépendent donc pas tout le temps la largeur des voies.

Deux types de voies se distinguent selon le trafic qu'elles portent. La voirie de quartier dessert les différents logements d'un tissu alors que la voirie de transit permet de relier les quartiers en même temps qu'elle dessert le parcellaire qui la borde.

Les exemples présentés ici montrent que pour les types de voies, les largeurs restent excessives par rapport à l'intensité des flux. Elles conduisent souvent à une augmentation des vitesses et à des stationnements *sauvages* empiétant sur les trottoirs.

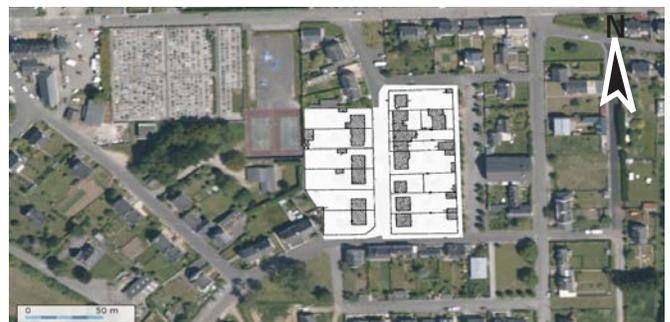
Le dimensionnement des différents types de voies ne peut cependant pas être réalisé de la même manière. Les différents usages qu'elles entraînent doivent être pris en compte afin de répondre au mieux aux besoins des usagers, et donc limiter la consommation inutile d'espace.



Voie interne de 8m de large. Rue de l'Iroise, Plouarzel (cf. Fiche n°51)



Voie interne de 10m de large. Cité St Maudet, Briec. (cf. Fiche n°57)



Voie traversante de 10m de large. Rue des Hortensias, Telgruc-sur-Mer (cf. Fiche n° 78)



Voie traversante de 10m de large. Rue de Kerampensal, Ergué-Gabéric (cf. Fiche n° 10)

Fiche n° 27 :
Rue Louis Méhu
Plomeur

Fiche n° 43 :
Hent Kerlenn
Fouesnant

Fiche n° 51 :
Rue de l'Iroise
Plouarzel

Fiche n° 57 :
Cité St Maudet
Briec

B. DIMENSIONNEMENT – La voirie de quartier

La voirie de quartier occupe l'intérieur d'un espace résidentiel : son utilisation reste limitée à une fonction de desserte.

Les exemples de la Cité Saint-Maudet et de la rue de l'Iroise disposent d'une voirie de quartier conséquente, d'une largeur de 9 m environ, et consomment donc un espace important.

Le dimensionnement de ces voiries peut être remis en question : **le faible trafic qu'implique leur fonction de desserte ne justifie pas de telles dimensions.** Il est possible de réduire la voirie pour améliorer la densité résidentielle.

Les exemples de la rue Louis Méhu à Plomeur et de Hent Kerlenn à Fouesnant proposent une voie de desserte de 4 à 5 m, permettant de réduire la consommation générale de voirie tout en conservant un confort pour les usagers. Dans le cas de Hent Kerlenn, les haies bordant directement les voies diminuent la visibilité et imposent aux conducteurs de réduire leur vitesse au sein de la zone.

Hent Kerlenn dispose d'un espace partagé. Il n'existe aucune différenciation du sol pour les différents usages (piétons, automobiles, cyclistes...). Cet espace partagé a deux avantages :

- L'absence de trottoirs diminue les surfaces de voiries consommées, permettant ainsi un gain d'espace.
- Il inverse le rapport de force entre les véhicules motorisés, les piétons et les vélos, ce qui limite les vitesses de circulation.



Hent Kerlenn, Fouesnant. (cf. Fiche n°43).



Cité Saint-Maudet, Briec (cf. Fiche n° 57)



Rue de l'Iroise, Plouarzel (cf. Fiche n° 51)



Voie de quartier de 4 m de large. Rue Louis Méhu, Plomeur (cf. Fiche n°27)

Fiche n° 35 :
Maisons de
Pontigou
Quimper

Fiche n° 78 :
Rue des Hortensias
Telgruc-sur-Mer

B. DIMENSIONNEMENT – La voirie de transit

La voirie de transit, contrairement à la voirie de quartier, accueille des flux de circulation permanents car elle permet l’articulation entre différentes zones urbanisées.

Les exemples de la rue des Hortensias, à Telgruc-sur-Mer, et des maisons de Pontigou, à Quimper, présentent des voiries de transit larges (environ 10 m). Elles favorisent des vitesses excessives des automobilistes et suscitent des stationnements sauvages sur les trottoirs. Ceci entraînant l’inconfort voire l’insécurité des circulations piétonnes.

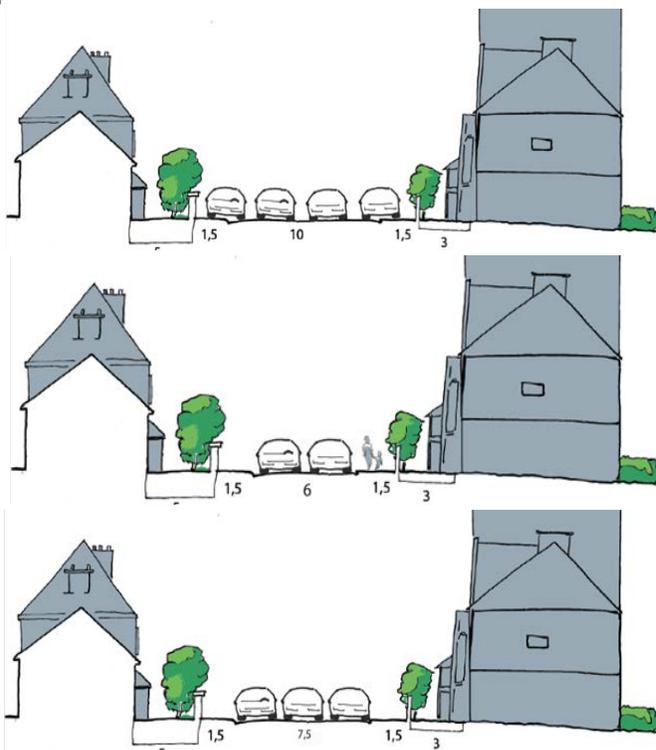
Le redimensionnement des voies permettrait, tout en gardant une fluidité automobile, de limiter la vitesse des véhicules et d’empêcher le stationnement sauvage redonnant aux piétons un espace sécurisé (cf. schémas). Outre l’aspect sécuritaire, cela permet également d’améliorer le confort de cheminement et d’économiser de l’espace.



Rue des Hortensias, Telgruc-sur-Mer (cf. Fiche n° 78)



Maisons de Pontigou, Quimper (cf. Fiche n° 35)



Etat actuel d’une voirie de transit

Diminution de la voirie (6 m de large)

Diminution de la voirie (5 m de large) avec bande de stationnement (2,5 m de large)

A. Dimensionnement

B. Formes et agencement

C. Espaces privatifs

PRÉSENTATION

Le découpage parcellaire est un outils de densification permettant de réduire la consommation d'espace d'un tissu bâti. Il est également le pivot de problématiques plus fines, concernant les vues entre les logements, leur orientation, les espaces privatifs et l'intimité. Il existe des parcellaires composés de parcelles étroites qui forment des tissus denses. Les exemples du dossier « Densité résidentielle et formes urbaines associées en Finistère » développés dans cette partie permettent de montrer que le type de logement ne suffit pas à faire un tissu habitable, agréable et dense : agir sur les dimensions, les formes et les agencements des parcelles est un moyen d'aménager des espaces résidentiels de qualité attentifs à l'ensoleillement et aux vues.

Fiche n° 2 :
Quartier de la Cavale
Blanche
Brest

Fiche n° 4 :
Quartier Loucheur
Brest

Fiche n° 8 :
Rue Nicolas Appert
Concarneau

Fiche n° 9 :
Kérose
Concarneau

Fiche n° 15 :
Quartier Legoff
Guilvinec

Fiche n° 37 :
Rue de l'île de Batz
Quimper

Fiche n° 57 :
Cité Saint-Maudet
Briec

Fiche n° 65 :
Rue Jean Galès
Châteaulin

Fiche n° 66 :
Cité Jean Jaurès
Châteaulin

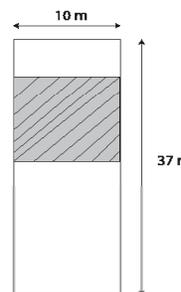
- Fiche n° 2 :
Quartier de la Cavale
Blanche
Brest
- Fiche n° 4 :
Quartier Loucheur
Brest
- Fiche n° 66 :
Cité Jean Jaurès
Châteaulin

A. DIMENSIONNEMENT – La parcelle étroite

De nombreux tissus finistériens ont un parcellaire très consommateur d'espace, souvent associés au logement individuel ; celui-ci ne conduit cependant pas systématiquement à une consommation excessive d'espace. La parcelle étroite est une solution pour augmenter la densité résidentielle. Elle permet de constituer des tissus denses de logements individuels avec jardins.

L'une des organisations les plus pertinentes pour une plus forte densité résidentielle est le parcellaire en lanières perpendiculaires à la voirie. Il permet la constitution de fronts bâtis, ménageant des fonds de parcelles abrités de la rue. Cette organisation parcellaire est relativement ancienne : on la trouve par exemple dans le quartier Loucheur de Brest, tissu datant de la loi Loucheur de 1928. Le bâti, mitoyen, est implanté en front de rue, permettant de dégager un long jardin à l'arrière de la parcelle, à l'abri des regards et des bruits de la rue.

L'exemple de la Cité Jean Jaurès à Châteaulin reprend l'organisation en lanières avec des maisons mitoyennes, ce qui permet d'obtenir une densité résidentielle de 23 lgts/ha. Elle est caractérisée par des parcelles allant de 326 à 520m² avec une parcelle type de 370m² (cf. schéma ci-contre). Les jardins en arrière du bâti sont en contrebas d'une rue de desserte, permettant l'implantation d'un garage en fond de parcelle.



L'exemple de la Cavale Blanche à Brest est quasiment similaire à la Cité Jean Jaurès en termes d'organisation parcellaire. Les parcelles ont des surfaces moins importantes, allant de 275 à 360 m². La densité résidentielle y est cependant inférieure (22 lgts/ha), en raison de la présence d'un espace vert commun, au centre du tissu.

Les fronts bâtis peuvent constituer différentes ambiances urbaines, comme la rue, un linéaire bâti de part en part, (cf. Fiche n° 66) ou se voir agencés autour d'espaces publics ouverts: places, espaces verts (cf. Fiche n° 2).



Quartier Loucheur, Brest
(cf. Fiche n° 4)



Cité Jean Jaurès, Châteaulin
(cf. Fiche n° 66)



Quartier de la Cavale Blanche, Brest
(cf. Fiche n° 2)

A. DIMENSIONNEMENT – *La parcelle étroite - suite*

Les trois exemples finistériens présentés précédemment se trouvent dans des communes rurales et urbaines, ce qui montre que ce type de tissu peut être réalisé quel que soit le territoire d'implantation.

Ils montrent que proposer une autre logique de dimensionnement des parcelles peut permettre de créer des tissus plus denses.

Dans certains cas, l'étroitesse de la parcelle est compensée par une longueur importante. La densité résidentielle de ces tissus pourrait également être augmentée par une diminution de la profondeur de la parcelle.

Ainsi, les parcelles de la rue Jean Galès à Châteaulin sont représentatives d'un tissu laniéré avec une largeur de 13 m. Cependant, la profondeur des parcelles peut atteindre 70 à 80 m, générant des superficies de 850 à 1200 m².

La densité résidentielle est par conséquent très faible avec seulement 9 lgts/ha. Le parcellaire en lanières n'est donc pas forcément synonyme de forte densité résidentielle.

La parcelle étroite ne constitue pas à elle seule un tissu dense ; réduire leur profondeur est également un moyen de densification.



Rue Jean Galès, Châteaulin
(Fiche n° 65)

Fiche n° 15 :
Quartier Legoff
Guilvinec

Fiche n° 9 :
Kérose
Concarneau

B. FORMES ET AGENCEMENT

De nombreux tissus finistériens possèdent des parcelles en lanières avec des densités intéressantes pour de l'habitat individuel (21 et 22 logements à l'hectare). Ces tissus ont des parcelles de surfaces variables (entre 275 m² et 520 m² pour les exemples présentés plus haut) ce qui permet d'apporter une diversité dans l'offre des logements proposés.

Il est nécessaire de ne pas limiter la réflexion à l'échelle de la parcelle. La densité résidentielle ne se mesure pas à ce niveau (surface bâtie/surface de terrain). On peut en effet utiliser au moins l'échelle de l'îlot pour évaluer la densité d'un espace urbanisé.

Pour apporter une diversité au tissu urbain, on peut envisager plusieurs tailles de parcelles, comme le montrent les exemples ci-après.

Le quartier Legoff situé au Guilvinec présente des parcelles dont les surfaces sont comprises entre 175 m² et 450 m². La densité résidentielle de l'opération est de 22 lgts/ha. La diversité des tailles de parcelles permet la diversification de l'offre mais également la présence de différentes formes urbaines (maisons isolées sur la parcelle, maisons jumelées et maisons en bandes).

De la même manière, l'extension urbaine de Kérose à Concarneau offre une densité de 23 lgts/ha, en comprenant l'espace vert collectif. Les parcelles ont des surfaces s'échelonnant de 240 m² à 675 m², ce qui permet une importante diversité. Les formes urbaines résultant de cet agencement sont assez diversifiées.



Quartier Legoff, Guilvinec
(cf. Fiche n° 15)



Extension urbaine de Kérose, Concarneau
(cf. Fiche n° 9)

Fiche n° 8 :
Rue Nicolas Appert
Concarneau

Fiche n° 65 :
Rue Jean Galès
Châteaulin

C. ESPACES PRIVATIFS - Jardin et densité

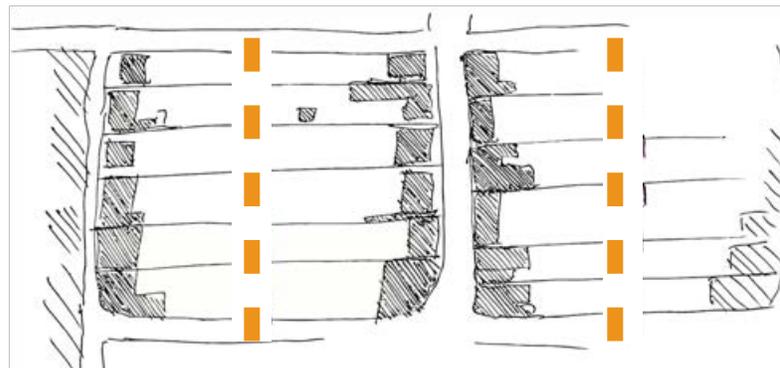
Espace extérieur privé, le jardin est un élément très prisé et objet d'un fort investissement affectif. Une enquête du CREDOC révélait en 2004 l'importance du jardin dans les critères de choix du logement. Sur 1 000 personnes, 80 % avaient déclaré préférer la maison individuelle ; pour 58 % des explications données, le jardin était l'élément décisif, contre seulement 38 % concernant la surface du logement et 45 % pour sa localisation. Cet espace est donc à prendre en compte dans la conception d'un tissu urbain, d'autant qu'il influe directement sur la densité résidentielle.

Le jardin est un enjeu majeur pour garantir le succès de nouvelles formes urbaines plus denses. Pourtant, des jardins surdimensionnés peuvent être une des causes de la faible densité de nombreux tissus urbains. Bien souvent, la surface qui leur est dévolue est très importante comparée à la seule emprise des logements, ce qui entraîne des tissus lâches et décousus.

La rue Jean Galès (cf. Fiche n° 65) présente des parcelles en lanières de 900 m² en moyenne, avec des constructions le long de la voie, ce qui permet un jardin d'au moins 800 m². Réduire ces parcelles à 500 m² permet d'atteindre une densité résidentielle de 20 lgts/ha au lieu de 9 lgts/ha actuellement, avec des jardins de 400 m².



Parcelles en lanières très profondes (13*80m) et peu denses (9 lgts/ha) .
Rue Jean Galès, Châteaulin (cf. Fiche n° 65)



Construire les logements de part et d'autre d'un parcellaire en lanières permet la constitution d'îlots, donc d'un modèle de tissu urbain.

Fiche n° 37 :
Rue de l'île de Batz
Quimper

Fiche n° 57 :
Cité Saint-Maudet
Briec

C. ESPACES PRIVATIFS – Les stationnements

Les questions liées aux stationnements soulèvent des enjeux de consommation d'espace, de qualité et de sécurité des cheminements piétons, d'ambiances urbaines.

L'alignement de places de stationnement le long de la voie nécessite une largeur de voirie excessive, dans le seul intérêt de permettre aux habitants de stationner directement face à leur logement. La mutualisation des stationnements au sein d'une zone d'habitation peut présenter un double intérêt : elle supprime les emprises de stationnement sur les parcelles d'habitations et permet de réduire la largeur des voies. De plus, des solutions techniques existent, comme les parkings souterrains et les garages semi-enterrés.

Les parkings souterrains permettent de réduire la consommation d'espace en surface et donc d'apporter une plus forte densité résidentielle. Ces solutions ont de plus un intérêt paysager. Cependant, le coût de réalisation est important et se répercute sur le prix des logements. Ils ne peuvent donc être réalisés que sur des habitats collectifs, rarement destinés à des logements sociaux.

L'impact sur la densité résidentielle peut s'observer à travers l'opération de la Rue de l'île de Batz, à Quimper, où sont utilisés sur la même opération, deux systèmes de stationnements.

- Les résidences Port Royal 1 et 2 comportent peu de stationnements extérieurs (12 stationnements pour 23 appartements dans chacune des résidences). Elles sont aussi équipées de stationnements souterrains. Ces deux résidences occupent ainsi 2000m² chacune, ce qui équivaut à une densité résidentielle de 115 lgts/ha.

- La résidence Les Tournesols comprend 22 stationnements libres en extérieur, ainsi que 15 garages, dans des bâtiments détachés de l'immeuble d'habitation, pour 25 logements.

Cette résidence occupe une parcelle de 3000 m², correspondant à une densité résidentielle de 83 lgts/ha.

Sur les opérations d'habitat individuel afin d'optimiser l'espace de la parcelle et pour les intégrer au volume du logement, les garages peuvent être semi-enterrés (cf. Fiche n° 57).



Rue de l'île de Batz, Quimper (Fiche n° 37)



Cité St Maudet, Briec (Fiche n° 57)

A. Formes bâties

B. Implantations

PRÉSENTATION

La densité résidentielle d'un tissu est entre autres conditionnée par la typologie du bâti (logements individuels, intermédiaires ou collectifs) et résulte d'un arbitrage entre la densité envisagée et le contexte urbanisé dans lequel va s'insérer l'opération.

L'objectif est ici de montrer que plusieurs formes bâties denses peuvent convenir à la plupart des tissus urbains finistériens que nous avons rencontrés. En effet, une densité résidentielle donnée peut correspondre à différentes configurations bâties.

L'implantation des constructions sur la parcelle (orientation, rapport à la voirie, au bâti environnant) influence directement la densité résidentielle d'un tissu, au même titre que le type de logement. Les caractéristiques de la maison individuelle peuvent être adaptées à des formes bâties plus compactes, implantées différemment pour produire des tissus bâtis plus denses.

Fiche n° 07 :
Quartier
des Fleurs
Concarneau

Fiche n° 30 :
Lotissement
La Fontaine
Plomeur

Fiche n° 31 :
Quartier Kervouyec
Quimper

Fiche n° 40 :
Lotissement de
Keryon Vras
Fouesnant

Fiche n° 42 :
Résidence
Cornouailles
Fouesnant

Fiche n° 57 :
Cité Saint-Maudec
Briec

Fiche n° 62 :
Immeuble
Anatole France
Carhaix-Plouguer

Fiche n° 63 :
Résidence Bellevue
Châteaulin

Fiche n° 66 :
Cité Jean Jaurès
Châteaulin

Fiche n° 68 :
Village de Quimill
Châteaulin

Fiche n° 40 :
Lotissement de
Keryon Vras
Fouesnant

Fiche n° 66 :
Cité Jean Jaurès
Châteaulin

Fiche n° 68 :
Village de Quimill
Châteaulin

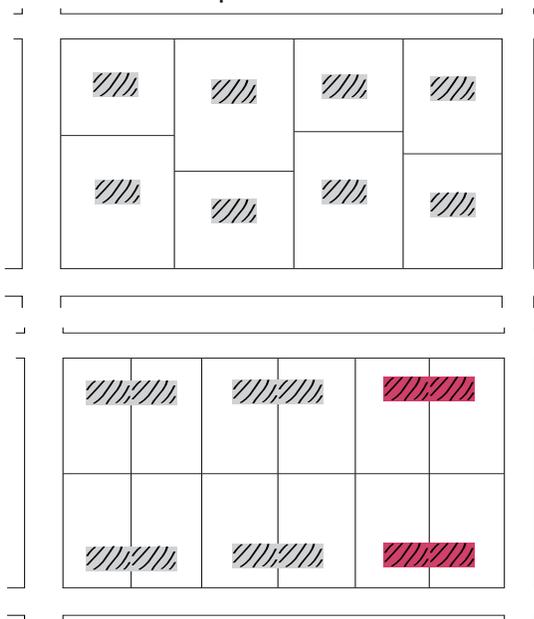
A. FORMES BÂTIES - Maisons individuelles jumelées ou en bandes

La maison individuelle reste pour 9 Français sur 10 la préférence en matière de logement (source TNS Sofres, Les Français et leur habitat, 2007). Un certain nombre d'alternatives denses à la maison individuelle isolée, peuvent être envisagées comme les maisons jumelées ou les maisons en bande.

Les maisons jumelées sont un pas vers la constitution de formes urbaines denses (cf Fiche n° 40). Cette disposition permet de limiter les espaces résiduels entre les logements (retrait latéral des limites séparatives). Cependant, une réorganisation parcellaire (étroite par exemple) est primordiale (cf. schéma ci-dessous).

La mitoyenneté par le garage est un moyen de densifier tout en diminuant les nuisances sonores.

Les maisons en bande comme celles de la Cité Jean Jaurès à Châteaulin produisent une densité résidentielle plus importante que les maisons jumelées présentées précédemment (23 lgts/ha). La double mitoyenneté (maisons en bande) supprime les espaces entre les maisons et permet de densifier davantage.



 Constructions  Nouvelles constructions

Densification possible, par le jeu sur l'implantation du bâti



Maisons jumelées, Village de Quimill à Châteaulin (cf. Fiche n°68)



Maisons jumelées, Lotissement de Keryon Vras à Fouesnant (cf. Fiche n°40)



Maisons en bande, Cité Jean Jaurès à Châteaulin (cf. Fiche n°66)

A. FORMES BÂTIES - *Logement intermédiaire*

À mi chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire constitue une alternative intéressante aux collectifs. Les exemples rencontrés s'insèrent majoritairement dans des tissus en extension d'urbanisation.

La principale différence entre les logements intermédiaires et les immeubles collectifs réside dans la privatisation de l'entrée du logement. Alors que l'entrée d'un logement au sein d'un immeuble collectif se fait par l'intérieur, celle d'un logement intermédiaire se fait à l'extérieur, avec peu ou pas de parties communes.

Le quartier de Kervouyec à Quimper (cf. Fiche n°31) composé de logements individuels et intermédiaires s'intègre dans un contexte pavillonnaire en extension urbaine et permet d'augmenter la densité résidentielle (26 logements à l'hectare).

Dans des contextes plus urbains, ce type d'habitat peut être utilisé mais l'immeuble collectif restera malgré tout l'alternative la plus intéressante du point de vue de la densité.



Logements intermédiaires, Quartier Kervouyec à Quimper (cf. Fiche n°31)

Fiche n° 42 :
Résidence
Cornouailles
Fouesnant

Fiche n° 62 :
Immeuble
Anatole France
Carhaix-Plouguer

A. FORMES BÂTIES - *Logements collectifs*

Les immeubles collectifs présentent des formes diverses (tours, barres, petits collectifs, immeubles de ville, immeubles anciens de bourg) qu'il convient d'adapter à leur contexte d'implantation.

La Résidence Cornouailles, à Fouesnant, composée d'un immeuble collectif, s'insère dans un parcellaire resserré, caractéristique des centres-bourgs. L'architecture de l'édifice joue du mimétisme au tissu existant, composé de maisons mitoyennes néobrettonnes en R+1 avec combles aménagés.

La densité résidentielle de l'opération est de 166 logements par hectare (65 logements sur 4 000 m² environ). Ces collectifs récents s'intègrent dans le tissu urbanisé d'un centre-bourg composé d'édifices de hauteurs R+1, R+2.

La réalisation d'édifices contemporains dans un tissu ancien est également possible, à l'image de l'immeuble Anatole France à Carhaix-Plouguer (cf Fiche n°62).



Immeuble collectif à R+1+c.a, résidence Cornouailles à Fouesnant (cf. Fiche n°42)



Immeuble Anatole France à Carhaix-Plouguer (cf. Fiche n°62)

Fiche n° 07 :
Quartier
des Fleurs
Concarneau

Fiche n° 57 :
Cité Saint-Maudet
Briec

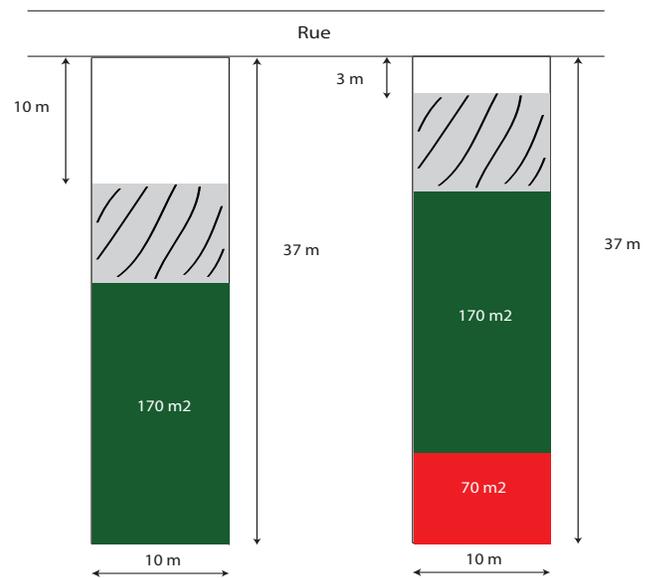
B. IMPLANTATION - *Retrait des constructions par rapport à la voie*

Les tissus bâtis finistériens justifient souvent d'un retrait par rapport à la voirie très important, qui influence l'utilisation globale de l'espace de la parcelle. Adapter cet espace au-devant du bâti influe sur la qualité urbaine du tissu dans son ensemble, et de la parcelle en elle-même.

Dans de nombreux cas le recul par rapport à la voirie est excessif. L'espace privé ainsi dégagé devant la maison n'est pas approprié comme tel par les habitants ; les vues depuis l'espace public semblent les en empêcher. Il est préférable de valoriser le jardin arrière pour répondre au désir des habitants. La diminution du recul par rapport à la voirie propose ainsi une superficie plus importante pour le jardin arrière laissant à l'espace privatif de devant un simple accès de desserte et de stationnement.

L'exemple de la Cité Saint-Maudet est assez révélateur de la perte d'espace due au recul des édifices sur la voie. La densité résidentielle de l'opération est de 21 lgts/ha, avec des parcelles dont la surface oscille entre 220 m² et 480 m². Cependant, le retrait de certaines maisons par rapport à la voie est parfois de plus de 10 m. Une nette diminution de ce recul permettrait soit d'augmenter la surface de terrain à l'arrière de la maison, soit d'augmenter la densité résidentielle de la zone en diminuant la taille des parcelles (voir exemple ci-contre).

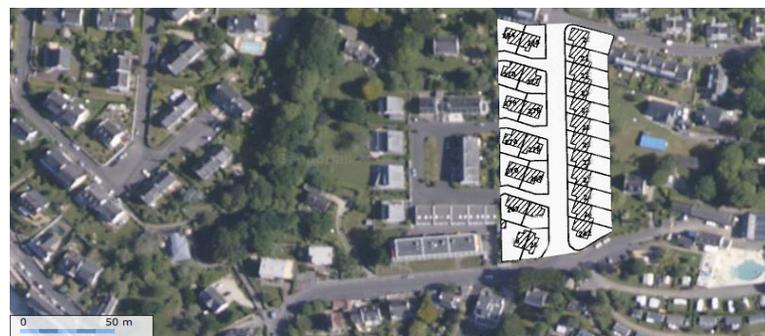
À l'inverse, le quartier des Fleurs de Concarneau présente un positionnement de bâti proche de la voie : un retrait d'1,5m. En effet, compte tenu de la surface des parcelles comprise entre 180 m² et 240 m², il était nécessaire de conserver la majeure partie du terrain disponible à l'arrière des logements, afin de garantir un jardin privatif suffisamment grand.



Réduction du recul d'une construction par rapport à la voirie



Cité Saint-Maudet à Briec (cf. Fiche n°57)



Quartier des Fleurs à Concarneau (cf. Fiche n°7)

CONCLUSION

Aujourd'hui, le cadre législatif oriente les stratégies urbaines des communes françaises vers la limitation de l'étalement résidentiel. Les engagements pris dans la loi Grenelle II contraignent désormais les collectivités locales à densifier les territoires. Ces contraintes s'expriment principalement à l'échelle du SCoT, dont les objectifs chiffrés en termes de densité ont été rendus obligatoires. A présent, les PLU non conformes à ces prescriptions pourront être rejetés. De même, les SCoT qui autoriseront une consommation excessive d'espace pourront être invalidés par l'Etat¹.

Cette densification du territoire ne pourra se construire sans une volonté politique forte à l'échelle locale. Celle-ci pourra résulter d'une sensibilisation préalablement menée auprès des élus. Les services de la DDTM, dans leur rôle de conseil et de validation du PLU, pourront engager un débat sur les enjeux de la densité avec les acteurs locaux en s'appuyant sur des contextes finistériens. Dans ce cadre, l'ensemble des données collectées et analysées à travers les 77 fiches de tissus urbains du premier dossier « Densité résidentielle et formes urbaines associées en Finistère », offre un référentiel de contextes variés. Il pourra ainsi être repris pour identifier, pour une même densité résidentielle, des types de tissus urbains différents.

À partir d'une volonté affichée de revoir les conditions de l'urbanisation, les élus locaux doivent pouvoir partager à une échelle supra-communale les enjeux de densification de leurs territoires. En effet, d'après les observations relatées dans l'étude «Les représentations de la densité résidentielle» réalisée par les étudiants du Master 1 de Géoarchitecture², une concurrence entre des territoires voisins peut apparaître lorsque les élus ne projettent pas ensemble les objectifs de densification.

Ces objectifs seront fixés de manière chiffrée dans les SCoT, mais leur réalisation sur le terrain pourra prendre des formes très diverses, comme le montrent les fiches d'analyse des tissus urbains du premier dossier. Lors de la conception de nouveaux espaces, la densification pourra se faire en agissant sur les composantes des tissus urbains que sont les formes et implantation du bâti, la voirie et le parcellaire.

1 Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010

2 Dossier réalisé en parallèle de la présente étude par les Master 1 de l'Institut de Géoarchitecture, 2010-2011

La réflexion sur les différentes combinaisons possibles de ces trois éléments permettra la constitution de tissus urbains plus denses, tout en étant adaptés aux besoins et spécificités de chaque territoire.

Par ailleurs, la densité associée à un tissu urbain ne peut pas être seulement considérée à partir des espaces résidentiels.

Elle doit prendre en compte le processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité. Habitat, activités, services, emplois, accessibilité et cadre de vie sont autant d'éléments indissociables d'une ville plurielle, vivante et attractive. Le principe de mixité des fonctions constitue un moteur de ce renforcement de l'offre urbaine et sera à prendre en compte dans les calculs de la densité, à travers de nouveaux indicateurs tels que la proximité des services, équipements, espaces verts... Ainsi, ils devront être intégrés aux objectifs de densité fixés par les collectivités, afin d'éviter une spécialisation résidentielle des tissus urbains.

Cette recherche renvoie à la notion de compacité, qui s'intéresse aux questions de mixités et d'offre de services de proximité. À ce titre, la compacité peut être plus représentative des enjeux actuels de densification. En effet, comme nous venons de le voir, la notion de densité, telle qu'on l'entend aujourd'hui, est très centrée sur la question résidentielle alors que le climat de proximité en ville s'exprime par la mise à disposition des services accessibles aux piétons. Promouvoir l'intensité urbaine dépend alors de la prise en compte des éléments de mixité des fonctions, d'accessibilité et de qualité de l'espace public.