



Produire des logements harmonieux et économes en foncier

Comment rendre la densité « désirable » ? La lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain est au cœur des objectifs réglementaires. La densité est un levier pour favoriser la sobriété foncière des territoires et pour concilier l'accueil de nouvelles populations et le vivre-ensemble.

Première rencontre en présentiel de 2022, la visite sur site organisée à Boisgervilly (35) a permis aux participants d'échanger sur ces problématiques d'actualité. La nouvelle rencontre du cycle « Les territoires innovent pour un foncier responsable » a permis de déconstruire quelques-unes des idées reçues sur la densification. Deux projets ont été présentés par les élus et sont venus illustrer concrètement les impératifs et les opportunités de création de nouvelles formes urbaines.



L'îlot des Lavandières, Boisgervilly (35)



Décryptage, chiffres et concepts clés

La **densité** exprime le rapport théorique entre un indicateur quantitatif et une surface donnée. Ainsi, la notion peut s'illustrer de différentes manières : la densité de population, la densité résidentielle, la densité bâtie, la densité végétale ou encore la densité vécue (perception subjective des niveaux de densité propre à chaque individu).

En Bretagne, Rennes est la ville la plus densément peuplée avec 4 307 hab/km². L'habitat représente 42 % du total des surfaces artificialisées en France métropolitaine. *Un sol artificialisé (pelouse, gravillons, chantiers, chemin...) perd tout ou partie de ses fonctions écologiques, de manière réversible. L'artificialisation peut aussi se traduire par l'imperméabilisation d'un sol. Un sol est imperméabilisé ou minéralisé lorsqu'il est recouvert d'un matériau imperméable à l'eau et l'air, tel que l'asphalte ou le béton (routes, voies ferrées, parkings, constructions...) de manière irréversible. En France, on estime que 60 à 70 % des sols artificialisés sont imperméabilisés.*

Les territoires ruraux et urbains doivent aujourd'hui repenser leurs politiques d'urbanisation pour atteindre le difficile équilibre entre développement de l'offre foncière, le bien-vivre et la gestion économe des sols. La densification des centres-bourgs est une première réponse.

Tour de table des intervenants



• Antoine MORIN, Directeur des études à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) - *Densité et formes urbaines, Comprendre les concepts-clés*

• Bernard PIEDVACHE, Maire de Boisgervilly (35) et Mickaël ORHAND, urbanisme à la SADIV (Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine) - *Reconversion d'un site industriel de centre-bourg en logements : L'îlot des Lavandières, un lotissement résidentiel qui intègre la préservation d'une zone humide et des réflexions sur le mieux-vivre ensemble !*

• Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Maire de Landéhen (22) - *Le projet d'aménagement de l'îlot des Salles, incluant la réhabilitation d'un ancien manoir et la création de nouveaux logements sur la commune.*



Concepts clés, densité et formes urbaines par l'EPFB

La nécessité de construire plus densément que dans les ensembles pavillonnaires est bien intégrée sur les territoires bretons. **Un seuil maximal de 20 logements/ha** est aujourd'hui nécessaire sur les opérations pouvant bénéficier d'un accompagnement par l'EPFB. La densité est par ailleurs une notion encadrée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'urbanisme (PLU) via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec une densité minimum. **Alors comment mener des opérations de densification de qualité tout en offrant des logements adaptés aux besoins et aux aspirations des habitants ?**

Il y a deux prérequis indispensables pour bien aborder la densité dans un projet. En premier lieu, réaliser des études pré-opérationnelles en collaboration avec un urbaniste (ou un groupement conduit par un urbaniste). Il est également nécessaire de proposer des temps de concertation afin de favoriser l'appropriation, la compréhension des projets par les acteurs du territoire et éventuellement prévenir les contentieux.

L'information à emporter

La densité peut être un sujet polémique ou bien une source d'inquiétude pour les habitants et les élus. Un paradoxe puisque l'habitat traditionnel est plus proche de l'habitat en bande que du pavillon individuel. Pour éviter les crispations, la question peut être abordée au travers de projets déjà réalisés. Au delà des plans et des photos, la densité est d'abord une densité vécue !



L'information à emporter

Afin de mener à bien son projet de densification en centre-bourg, Boisgervilly s'est immédiatement entouré d'AMO et de partenaires compétents. Si les doutes peuvent être nombreux au départ, il faut rester convaincu par son projet... sur la durée ! Le site abrite désormais une zone humide et 35 logements.

Reconversion de site industriel en logements à Boisgervilly (35)

Pour limiter l'artificialisation des sols liée à la croissance démographique, la commune de Boisgervilly, située à 30 km de Rennes, a identifié dès 2010 des sites à densifier, à proximité du centre-bourg. C'est un terrain en friche autrefois occupé par des artisans, de 16 887 m², qui a attiré l'attention des élus. L'étude de faisabilité réalisée par la SADIV a révélé l'existence d'une zone humide de 1 200 m² sur le site ainsi que d'un espace pollué aux hydrocarbures. Après avoir craint une mise en péril du projet, les contraintes se sont avérées créatives (positionnement du parking pour encapsuler la pollution et articulation paysagère autour de la zone humide). **L'aménagement proposé par la SADIV a permis la création de 35 logements (soit 20 logements/ha) dont 27 lots libres et 8 locatifs.** Aménagée en respectant le milieu, les noues et les bassins successifs sont un atout pour la qualité de l'aménagement global. Le projet a bénéficié d'un portage financier par l'EPF et d'aides de la DDTM, ainsi que d'un accompagnement technique de qualité. Sur la partie paysagère, le territoire s'est fait accompagner par l'Atelier du Canal (coloris des HLM, organisation de l'espace "en arène« ...). [Retrouvez ici le reportage photo du projet \(événement du 26/04\) !](#)

Gestion de l'eau pluviale et assainissement au sein du lotissement dans le cadre de la mise en œuvre du projet

Une canalisation reliant une source à la zone humide traverse le lotissement. Le territoire bénéficie d'une station d'épuration dont la capacité est importante. La gestion de l'eau est entièrement publique et ne se fait pas à la parcelle. Il y a eu en amont du projet une discussion avec la police de l'eau et les partenaires en charge de la gestion.



Réhabilitation d'un manoir et création de logements à Landehen (22)

Une dent creuse de 5 000 m² située en plein centre-bourg, c'est le point de départ du projet de réhabilitation d'un ancien manoir et de son terrain sur la commune de Landehen. Les étapes se sont succédées : préemption sur le manoir en 2012, acquisition du terrain et des deux logements existants par l'EPF en 2012, réalisation d'une étude préalable en 2013 puis modification du PLU en 2015. L'îlot des Salles accueille désormais, en plus des 7 logements adaptés, un espace intergénérationnel dédié aux activités socio-culturelles ainsi qu'un cabinet infirmier. Un aménagement piétonnier et paysager a été réalisé pour séparer l'espace public destiné aux piétons des parties privatives du cabinet infirmier et des deux logements existants. Il permet un accès rapide à l'école et aux équipements sportifs. La participation de l'EPF et les aides européennes, régionales et départementales ont permis de couvrir 54% des dépenses liées à cette opération. [Découvrez le projet en image, grâce à cette courte vidéo !](#)

L'information à emporter

La commune de Landehen a donné à voir un important projet de réhabilitation du bâti patrimonial en logements social semi-collectif et en lots individuels libres permettant aux familles, aux personnes âgées et handicapées de s'installer durablement sur la commune et de bénéficier de nouveaux services en centralité.



Quel accompagnement pour la réalisation de déconstruction et reconstruction du site ?

La commune de Landehen a fait appel à des cabinets privés. Le marché était orienté sur le recrutement d'un architecte-paysagiste chargé de la qualité paysagère du projet. Le CAUE a également été sollicité pour un avis sur les scénarios d'aménagement.



L'Îlot des Lavandières par ses habitants (Boisgervilly, 35)

• **Pourriez-vous nous raconter votre lieu de vie « L'îlot des Lavandières » ?**
Ici, nous sommes dans un lotissement, mais nous ne sommes pas les uns sur les autres contrairement à ce qui peut exister ailleurs. L'îlot est presque exclusivement composé de familles. Chaque famille possède son propre espace intérieur et extérieur, avec très peu de vis-à-vis. Nous vivons tous ensemble, mais dans le respect de l'intimité de chacun.

• **Comment décririez-vous l'îlot des Lavandières en 3 mots ?**

Tranquillité, verdoyant et proximité.

La proximité avec le centre-bourg, avec les services et les infrastructures scolaires est un réel avantage. Ce qui est frappant dans l'îlot, c'est la place de la nature. Notamment avec la présence de la zone humide. Nous craignons la présence des moustiques à notre arrivée, finalement il y en a très peu. Et nous voyons fleurir de belles plantes en fin d'été. Cet aspect contribue à la tranquillité du site.

• **Comment pourrait être amélioré votre espace de vie ?**

L'îlot s'est densifié depuis notre arrivée en 2019. Aujourd'hui, tous les terrains sont vendus. Et c'est suffisamment dense, il n'en faudrait pas plus. Les services pourraient être plus développés. Notamment pour le ramassage des ordures ou la fibre optique. Et il nous faudrait des ralentisseurs pour contrôler la vitesse car il y a beaucoup d'enfants et nous devons rester vigilants.

• **Diriez-vous que l'îlot des Lavandières est un espace convivial ?**

Nous attendons avec impatience la première « voisinade ». Ma femme et moi aimerions voir émerger des initiatives collectives de gardes d'enfants, un comité de quartier ou encore un tableau d'affichage qui nous permettraient de partager de petites annonces à l'échelle du lotissement.

Zone humide de l'îlot des Lavandières



La Boîte à outils

- [Faire la ville dense, durable et désirable](#), Agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain, Librairie ADEME. Pour retrouver cette étude
- Découvrez [le programme pluriannuel d'intervention \(PPI\) de l'Etablissement Foncier de Bretagne](#), document stratégique incontournable qui définit les objectifs et les modalités d'intervention de l'EPF
- Découvrez les données foncières existantes sur votre territoire (fichiers fonciers, DV3F et autres données foncières) ainsi que leurs usages, découvrez la [boîte à outils « Formes urbaines et densité » du Cerema](#)
- Oser la densité avec des formes urbaines de qualité : découvrez [cette fiche outil « Recomposer la ville sur la ville et encourager le recyclage urbain »](#) didactique, illustrée et riches en retours d'expériences
- Un article publié par [Usbek & Rica sur le site Demain la ville](#), intitulé « Et si on parlait de densité urbaine ? » pour comprendre la densité sous toutes ses formes en quelques minutes de lecture



Visite de l'îlot des Lavandières



De gauche à droite : Mme CALÈS, M. PIEDVACHE et Mme TRAVERT-LE ROUX