

# LA DENSITÉ EN BRETAGNE

## Une solution pour demain



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
BRETAGNE

[www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr](http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr)

Limiter l'étalement urbain en Bretagne est devenu une nécessité, et l'optimisation des espaces ou la densification peuvent être des solutions pour y remédier. Mais il n'est pas question de construire plus de tours ou d'envisager seulement l'augmentation du nombre de logement par hectare.

Densifier en Bretagne doit se faire au sein d'un projet urbain, avec pour objectifs principaux une meilleure qualité de vie, le respect des espaces naturels et agricoles, de paysages uniques tout en préservant l'attractivité des communes.

Ce document montre, par des exemples et des initiatives bretonnes, comment articuler la densité dans le projet de vie et de ville, ainsi que dans la planification urbaine. Il présente les ambitions d'une telle démarche.

## Pourquoi densifier ?

*La Bretagne est une région attractive et de ce fait il est normal que cela s'accompagne d'une croissance du bâti.*

*Mais l'étalement urbain, c'est-à-dire l'extension des zones artificialisées, est beaucoup plus rapide que la croissance de la population. Le rythme de la consommation foncière est deux fois supérieur au rythme de l'évolution démographique et se fait principalement sur des terres agricoles.*

### Les problèmes liés à une urbanisation non modérée sont multiples :

- consommation de terres agricoles avec pour conséquences un morcellement des exploitations, la dégradation définitive des meilleurs terres du point de vue agronomique. Cela s'accompagne de difficultés croissantes pour les agriculteurs à la fois pour maintenir leur activité et leurs terres en usage agricole mais aussi pour acquérir des terres notamment chez les jeunes démarrant dans la profession ;
- consommation d'espaces naturels de type prairies permanentes ou zones humides, qui sont des écosystèmes riches en biodiversité ;
- augmentation des émissions de gaz à effet de serre lié à l'accroissement des distances entre le domicile et le travail et qui engendre un coût supplémentaire en carburant pour les ménages ;
- perte d'identité des territoires et risque de rendre les paysages banals, de leur ôter leur caractère original ;
- imperméabilisation des sols entraînant une augmentation des phénomènes de ruissellement et des risques inondations.



BD ORTHO© Historique, IGN 2011. GéoBretagne et e-Megalix 2011, IGN RGE, PlanetObserver

**Pour réduire cette consommation effrénée d'espaces, ainsi que leur dégradation, une des solutions est de les optimiser par la densification.**

## Un nouveau regard sur la densité

Le phénomène d'étalement urbain nécessite une densification du bâti autant dans les espaces urbains que ruraux. Il est indispensable aujourd'hui d'optimiser l'occupation du sol dans une logique économe pour protéger les paysages agricoles et naturels, spécifiques à notre région. Cependant la densité inquiète. Elle est souvent perçue comme une dégradation de la qualité de vie, que ce soit en ville ou dans une commune rurale. Mais cette façon de voir ne se fonde-t-elle pas sur des idées reçues ?

Mal perçue aux yeux de la population depuis l'expérience des grands ensembles dans les années 1970, la densité est souvent associée à la concentration, la pollution ou une perte d'intimité. Cependant, la densité tend de nos jours à montrer un nouveau visage, et s'inscrit dans un cadre plus large et de manière plus positive. Au-delà d'une simple approche quantitative, il convient d'ajouter une notion de qualité.

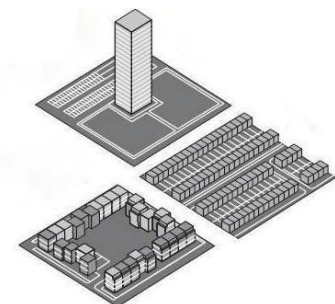
**Dans cette double approche, la densité implique plusieurs éléments :**

- une qualité du service à la population et des équipements en facilitant les déplacements notamment avec les transports en commun ;
- un impact environnemental minimal avec une limitation des risques engendrés par l'artificialisation des sols, le tout associé à un objectif de préservation des paysages naturels et agricoles ;
- une qualité urbaine, liée à des formes esthétiques et agréables du bâti tout en prenant en compte le contexte local. Il convient d'assurer une continuité avec le bâti existant et d'offrir des formes d'habitats diversifiées et adaptées aux besoins de la population.

### le saviez-vous

La hauteur des bâtiments n'est pas un indicateur de la densité réelle.

Selon, vous quelle surface possède la plus grande densité en logement sur l'image ci-dessous ?



Source : « Appréhender la densité. Les indicateurs de densité. » IAURUF, Juin 2005

### Réponse

Ce sont les mêmes.

### Quelques exemples d'opérations de logement individuel groupé et de petits collectifs



Pacé (35)

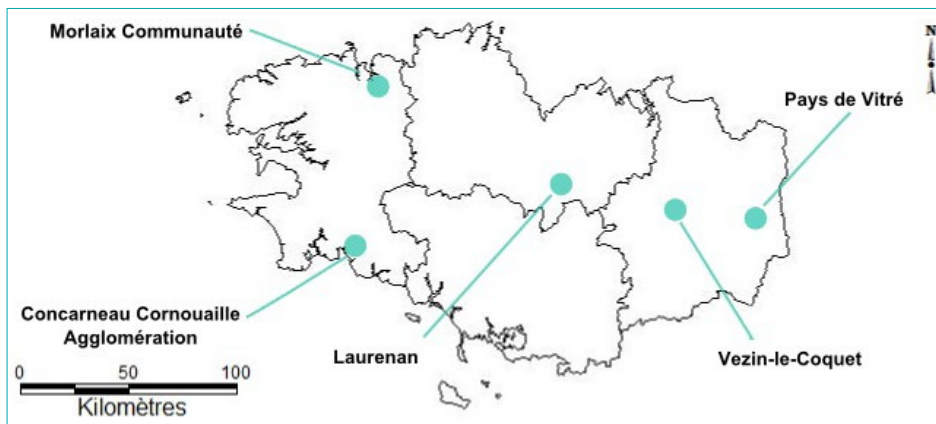


La Chapelle Thouarault (35)



Chantepie (35)

## Mettre en œuvre la densité : des initiatives bretonnes



### A l'échelle du Scot

#### Scot de Concarneau Cornouaille Agglomération

Le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) de Concarneau Cornouaille Agglomération a fait le choix d'appliquer des densités différenciées et des densités minimales pour l'ensemble de ses opérations et selon les territoires dans un objectif de réduction de la consommation foncière mais aussi d'harmonisation de l'environnement urbain.

Le principe consiste à fixer des densités moyennes suivant une hiérarchisation des 9 communes, celles-ci étant regroupées dans 4 familles distinctes. Ces densités moyennes s'appliquent seulement aux projets ayant pour but de créer plus de deux lots à bâtir.

### le saviez-vous

La densification du bâti répond aux besoins des jeunes, des personnes âgées et des ménages monoparentaux. Aujourd'hui de nombreux villages périurbains doivent répondre à une demande de petits logements situés dans les centres, à proximité des services.

## Comment se calcule la densité ?

### Modalité de calcul dans les zones résidentielles

Le calcul se fait en densité brute, sur la totalité du périmètre de l'opération et incluant les équipements directement liés à elle. Par définition, l'ensemble des équipements au sein du périmètre d'un lotissement est donc à inclure.

## A l'échelle du PLH

Prise en compte de la densité au niveau d'un document d'urbanisme : exemple du PLH de Morlaix

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) comprend une charte de qualité qui s'accompagne d'un dispositif d'aides attribuées en fonction du respect d'un ensemble de critères. Parmi les huit critères obligatoires : un minimum de densité à l'opération, la continuité avec le tissu urbain existant, l'insertion urbaine et paysagère, la qualité de la desserte interne... Auxquels s'ajoutent au moins trois critères facultatifs tels la connexion aux réseaux de

transports en commun ou de mobilité douce ou la réutilisation des friches et des dents creuses.

La communauté refuse d'instruire les dossiers ayant déjà commencé des travaux ou n'ayant pas été sensibilisés sur la charte. De même elle organise un suivi des projets. En 2010, deux opérations d'aménagements et quatre projets de logements sociaux ont bénéficié des aides financières.

## A l'échelle du PLU

Laurenan est une commune rurale, située en centre Bretagne. En choisissant de s'éloigner d'un projet de construction de parc d'activité sur des terres agricoles, la Maire, Valérie Poilâne-Tabart, et le conseil municipal sont entrés dans une véritable démarche de projet, menée en plusieurs étapes. Tout d'abord une réflexion au sein du conseil municipal a permis d'aboutir à la constitution d'un projet de territoire. Puis des choix techniques et des ateliers avec la population ont permis la réalisation d'un diagnostic territorial participatif et d'orienter au mieux l'adoption du PLU.

Le regard de l'élue a notamment changé sur la question de la densité : "Ce n'est pas la première chose à laquelle on pense dans une commune rurale, cela fait un peu peur. Nous sommes arrivés à formuler une intention nouvelle : proposer un projet de vivre ensemble plutôt que de proposer des lots à construire!" Ce projet démontre que la densification est possible dans tous les types de territoires, et notamment à la campagne, et représente un outil pour le développement local en particulier dans le cadre de la réalisation d'un PLU.

## Loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, vise à moderniser les règles d'urbanisme et à engager la transition écologique des territoires. La loi prévoit de rendre plus



efficace la construction de logements, en réalisant au préalable une étude des potentiels de densification dans les zones urbanisées. Il faut à la fois favoriser la densification des quartiers pavillonnaires, marquer un coup d'arrêt à l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, et limiter l'étalement urbain, objectifs déjà mentionnés dans les

précédents textes des lois SRU et de "l'engagement national pour l'environnement". Ces objectifs sont confortés par la loi ALUR qui prône également un changement d'échelle en donnant les moyens aux élus de

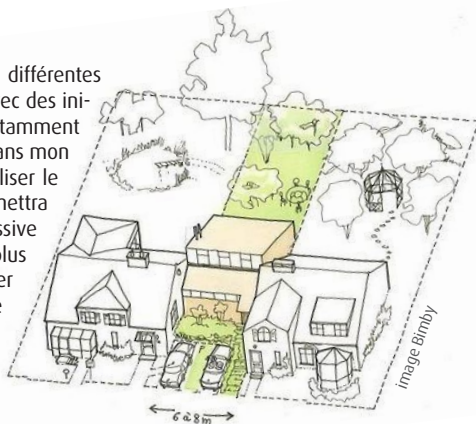
planifier sur le périmètre de l'intercommunalité (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) afin de construire là où les logements sont les plus utiles. Cet ensemble rentrant dans le cadre d'un aménagement durable du territoire passe aussi par une concertation renforcée en amont des prises de décisions.

## A l'échelle de l'opération

Le projet d'aménagement peut également être une échelle pertinente pour la prise en compte de la densité. L'économie de l'espace est un élément de plus en plus pris en compte dans ces aménagements.

### ► La démarche Bimby dans le pays de Vitré

Il est aujourd'hui possible d'appréhender la densité de différentes manières. Certaines communes l'ont très bien compris avec des initiatives nouvelles se développant sur leur territoire. Notamment celle du « Bimby » (Build in my back yard : « construire dans mon jardin »). L'axe principal de cette démarche vise à mobiliser le foncier des quartiers pavillonnaires existants, ce qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. La méthode Bimby peut se traduire plus concrètement par une division du parcellaire afin de créer une nouvelle offre de logement. Le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré a engagé cette démarche en collaboration avec les Communautés de communes et d'agglomération de son territoire.



### Quels en sont les objectifs ?

Cette démarche Bimby répond à divers objectifs :

- lutter contre la dégradation et la vacance des logements surtout dans les communes rurales ;
- dynamiser les activités commerciales au cœur de bourg ;
- promouvoir une densification raisonnée ;
- accompagner les propriétaires dans leurs projets pour réintégrer de nouvelles formes urbaines dans les secteurs pavillonnaires mieux valoriser les biens sur le marché foncier ;
- appréhender la dimension sociale en favorisant le regroupement familial : division de parcelle pour loger ses enfants, aidés ses parents...

### le saviez-vous

La densification d'une opération de logements réduit considérablement les coûts d'investissement sur la voirie et les réseaux.

### Où est l'intérêt de l'habitant ?

Dans cette perspective, l'intérêt de l'individu de diviser son terrain est de pouvoir mieux le valoriser sur le marché foncier. Pour les personnes en quête de logement, le Bimby est l'opportunité de construire en ville, de plus il offre un type d'habitat souvent mieux adapté à des populations jeunes ou vieillissantes. Le Bimby rentre dans une démarche volontaire et participative.

### Bilan sur les 4 communes pilotes du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré

Les communes de Brie, La Guerche de Bretagne, Princé et Taillis ont expérimenté la démarche Bimby durant l'année 2013. Au total, une soixantaine de propriétaires ont été reçus en entretien lors des 4 journées de permanence des architectes. De 65 à 109 logements ont été modélisés (en fonction des scénarios).

## ► Prise en compte au niveau du projet : l'exemple de Vezin-le-Coquet

La commune de Vezin-le-Coquet prévoit dans la construction de sa nouvelle ZAC des Champs Bleus, une limitation de l'étalement urbain en privilégiant les logements semi-collectifs et collectifs ainsi que la réduction de la taille des lots libres à bâtir. Un des objectifs est de varier les formes d'habitat avec des logements individuels, ce qui vient favoriser par la même occasion la mixité sociale au sein de la zone.



Vezin-le-Coquet (35)

## Densifier dans les zones d'activités

Le calcul d'une densité brute peut difficilement être appliqué aux zones d'activités. Mais dans ces espaces cela n'empêche pas un travail qualitatif sur la densité.

Il convient avant toute construction de nouvelles zones de s'assurer de leur intérêt pour le développement de la commune, notamment par rapport à certaines possibilités d'extension ou d'optimisation de zones pré-existantes.

Une grande partie des surfaces dévolues au bâti est souvent assez faible dans ces zones par rapport à celle de la voirie, des espaces de stockage, de stationnement et des espaces verts. Cela constitue des opportunités pour densifier.

### Un travail peut et doit être réalisé sur :

- l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres (mitoyenneté, mise en commun d'entrepôts). Au préalable, il peut être pertinent d'optimiser la répartition des bâtiments ;
- les friches : leur réhabilitation est une solution non-négligeable pour réduire la consommation de nouvelles terres ;
- la voirie : un travail d'optimisation doit être réalisé notamment sur les voiries occupant un espace trop important ;
- les zones de stationnement : leur surface est souvent supérieure à celle des bâtiments, un travail sur leur optimisation est nécessaire (possibilité de construire sous les bâtiments) ;
- les espaces enherbés : souvent aux abords des voies de circulation, ils constituent de vastes surfaces démesurément étendues, inutilisées et apportant peu à la qualité paysagère.



ZA de l'Espérance - Quessoy (22)

**Direction Régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement**

L'Armorique  
10 rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes Cedex  
Tél. 02 99 33 45 55  
dreal-bretagne@develop-  
pement-durable.gouv.fr

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
des Côtes d'Armor**

3 place du Général De Gaulle  
BP 2361  
22022 Saint-Brieuc Cedex 1  
Tél. 02 96 62 47 00  
ddtm@cotes-darmor.gouv.fr

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
du Finistère**

2 Boulevard du Finistère  
29325 Quimper Cedex  
Tél. 02 98 76 52 00  
ddtm@finistere.gouv.fr

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
d'Ille-et-Vilaine**

12 rue Maurice Fabre  
CS 23167  
35031 Rennes Cedex  
Tél. 02 90 02 32 00  
ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
du Morbihan**

8 rue du Commerce  
BP 520  
56019 Vannes Cedex  
Tél. 02 97 68 12 00  
ddtm@morbihan.gouv.fr

**Directeur de publication :** Marc Navez

**Rédaction :** Maïllyz André – Pierrick Abiven

**Relecture :** Adeline Le Bourdonnec – André Giffard – Yann Guillou –  
Valérie Poilâne-Tabart – Sophie Corderoch – Clément Hallaire

**Crédits photos :** DREAL Bretagne (sauf mention contraire)