

Les fiches ressources de l'EPF

FONCIER DE BRETAGNE

Habitat rural :
3 exemples d'urbanisation
économique en foncier

Édito /



Nous voici entrés dans une nouvelle période de l'histoire de notre région. Le foncier est redevenu une denrée rare et chère. Chaque acteur public en a conscience. Le modèle d'urbanisation horizontale qui a prévalu depuis les années 60 n'est plus d'actualité et nos regards se tournent à nouveau sur les formes urbaines anciennes de la Bretagne.

Nos bourgs et nos communes se sont construits autour d'une idée simple : le bien vivre ensemble. Symbole de cette volonté de vie collective, les fonctions d'habitat, de services, de commerces étaient rassemblées dans un espace restreint avec une logique claire : moins de déplacements, plus de contacts humains, moins d'espaces, plus d'économie.

C'est ce modèle que nous devons réinventer si nous voulons accueillir les 25 000 nouveaux bretons par an dans de bonnes conditions, sans défigurer notre région. Il est temps de ne plus raisonner « vente de parcelles » mais projets d'urbanisation, fonctions des espaces.

Le renouvellement urbain doit être la priorité avant toute extension et la revitalisation des bourgs ruraux l'objectif avant la création de nouveaux lotissements. Mais toute nouvelle extension doit impérativement répondre au souci d'économie en proposant des densités plus compactes qui mixent les nouvelles formes urbaines. Ces nouvelles formes urbaines ne sont pas synonymes de grands ensembles, d'immeubles sans vie mais plutôt de réflexions nouvelles, de regards sur les formes anciennes, d'engagements pour de l'habitat économe en énergie et en foncier, d'innovations architecturales.

Ce n'est pas un modèle unique que nous préconisons, mais bien des outils pour que chaque projet puisse se créer dans son originalité mais dans le respect de principes fondamentaux communs pour l'avenir de la Bretagne. C'est cette démarche que nous vous présentons par cette brochure. Une envie de partager des idées, proposer des réflexions, donner des exemples pour dépasser les stéréotypes, démontrer que 20 logements par hectare c'est possible, qu'il existe de nombreux chemins pour y arriver en tenant compte des singularités patrimoniales. Bref, lever les doutes. Participer aux changements des mentalités collectives pour préserver l'avenir social, économique et environnemental de notre région, voilà notre ambition.

Daniel CUEFF

Introduction /

Foncier de Bretagne, Établissement Public Foncier d'État, se positionne depuis sa création en 2009 comme un acteur privilégié au service des collectivités bretonnes et de leur stratégie foncière. Son Programme Pluriannuel d'Intervention, document stratégique validé par son Conseil d'Administration et fixant les grands axes de son intervention à horizon 2015, présente comme principe fondateur la réduction de la consommation d'espace, notamment agricole. Pour parvenir à cet objectif, l'EPF exige de la part des collectivités le respect du critère d'une densité brute minimale de 20 logements par hectare, dans les opérations d'aménagement qu'il soutient, en extension urbaine dans les communes rurales.

Cette attention portée à la consommation foncière en Bretagne résulte de politiques convergentes à différents niveaux de l'action publique. Au regard du poids que représente l'agriculture dans l'économie régionale, la préservation de terres agricoles apparaît comme un principe prioritaire des politiques d'aménagement. Cet enjeu foncier, intégré au niveau régional au Plan Agricole et Agroalimentaire Régional (PAAR), à la Nouvelle Alliance agricole bretonne et plus largement dans le Grenelle de l'Environnement, invite à réinterroger nos pratiques.

Donner à voir les options possibles afin d'atteindre une densité de 20 logements par hectare au sein d'une opération fictive d'aménagement, telle est l'ambition de cette première publication méthodologique de l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Plus concrètement, cette communication entend répondre à un

double objectif : illustrer, en premier lieu, le fait que le principe de densité préconisé par l'EPF n'apparaît pas comme inatteignable et démontrer, en second lieu, le fait que la mise en œuvre de ce critère constitue plutôt la voie à suivre pour la réalisation de projets d'urbanisme durables associant qualité et diversité architecturale, préservation de l'intimité et production d'espaces publics.

Envisager un projet d'urbanisme dense, respectant le critère de 20 logements par hectare, revient en effet à rompre avec les pratiques habituelles de production d'un habitat faisant la part belle à la maison individuelle en milieu de parcelle. La concrétisation de cette aspiration d'un renouvellement des pratiques passe par l'intégration au projet d'une nouvelle typologie de logements (maisons en bande, logement intermédiaire) permettant de satisfaire à la fois la demande en espaces extérieurs privatifs et de garantir la production d'espaces publics, lieux de rencontre et d'expression pour le vivre ensemble. Il convient pour cela de réinterroger les modèles du passé, en réinterprétant l'urbanisation des centres-bourgs associant densité, intimité, espaces publics et offre de commerces.

Interroger un certain nombre d'idées reçues, le respect de ce critère ne se révèle pas conditionné à la production d'une morphologie urbaine univoque de petit(s) collectif(s) mais invite à composer avec les atouts et contraintes du site sur lequel se déploie l'opération. En somme, il s'agit de (re)considérer l'espace en (re)positionnant la ressource foncière au centre du projet urbain.

Méthodologie /

Il n'existe pas une réponse unique mettant en œuvre, sur un îlot d'un hectare à aménager, une densité de **20 logements par hectare**. Différentes solutions permettent de répondre à cette exigence par la combinaison de formes d'habitat distinctes : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires et petits collectifs.

Sur la base de ces combinaisons possibles, trois scénarios vous sont ici présentés.

Il est apparu indispensable, dans un premier temps, de préciser cette typologie des formes d'habitat à employer en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire.

L'assemblage des différentes morphologies entre elles, a permis dans un second temps d'aboutir à trois scénarios contrastés dans l'ambiance et la composition d'ensemble répondant à l'exigence de densité de 20 logements par hectare.

Afin de faciliter la représentation, il a été convenu au départ, de ne pas prendre en compte l'orientation des lots et la problématique du stationnement. Pour ce dernier point, différentes possibilités peuvent être envisagées.

Une première solution consiste en effet à considérer le fait que les voiries sont assez larges pour absorber une partie des besoins en stationnement de l'opération (stationnement latéral le long de la chaussée).

Il peut également être considéré la production d'une aire de stationnement en périphérie de l'opération, accompagnée d'une desserte piétonne du quartier.

Les typologies de logements /

Une des clés permettant de composer une opération de développement urbain dense atteignant le critère de **20 logements par hectare**, consiste à proposer une typologie diversifiée de logements adaptée aux aspirations de chacun. La mixité des formes d'habitat passe par la combinaison de la maison individuelle libre, de la maison groupée, du logement intermédiaire et du petit collectif.

Maison individuelle libre (parcelle de 600 m²) :

Figure de proue d'opérations d'extensions urbaines investissant la périphérie de nos bourgs et villes, la maison individuelle demeure également l'idéal de logement pour une majorité de français. Si l'idée n'est donc pas ici de révoquer ce produit, il convient de le mêler à d'autres morphologies pour compenser son appétit d'espace.



Pacé (Ille-et-Vilaine)

Maison individuelle groupée (parcelle de 288 m²) :

Fort du principe selon lequel une des premières solutions pour mettre en œuvre la densité est de favoriser une certaine proximité du bâti ; la maison individuelle groupée permet de réduire la superficie des terrains d'assiette et de préserver l'existence d'espaces privatifs en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.



Bréhand (Côtes d'Armor)

Logement intermédiaire (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :

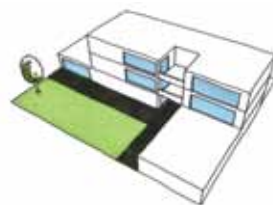
Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement, intermédiaire entre logement individuel et collectif, relèvent de la présence de mitoyenneté verticale, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En redéploiement depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.



Acigné (Ille-et-Vilaine)

Petit collectif (parcelle de 690 m² pour 5 logements) :

Morphologie urbaine participant à la représentation collective de la centralité, le petit collectif (en R+1 ou R+2) rassemble en une même entité bâtie un ensemble de logements distribués à partir de parties communes. Occultant les espaces extérieurs privatifs systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulièrement élevées.



Gaël (Ille-et-Vilaine)

À partir du cas fictif d'un hectare à aménager, la combinaison des morphologies préalablement décrites a conduit à dessiner trois propositions de quartiers répondant toutes au critère initial d'une densité brute de 20 logements par hectare. Chaque scénario intègre une emprise conséquente d'espace public et un maillage de circulation identique suivant les logiques Est-Ouest et Nord-Sud.

SCÉNARIO /01 DU LOGEMENT INDIVIDUEL

- // 6 maisons individuelles libres
- // 14 maisons groupées
- // 24 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Le scénario 1 combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Les morphologies du logement intermédiaire et du petit collectif ne sont pas mobilisées au sein de ce scénario. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le Nord de l'îlot.



SCÉNARIO MIXTE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

/02

- // 5 maisons individuelles libres
- // 7 maisons groupées
- // 8 logements intermédiaires
- // 33 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'îlot, le long de la voirie. Le scénario intègre, sur l'espace restant, 4 plots de logements intermédiaires et 7 maisons groupées. Des cheminements doux assurent la liaison avec le Nord de l'îlot.



Cheminement doux

Espace privatif

Espace privatif

Voie mixte

Espace privatif

SCÉNARIO MIXTE

PETIT COLLECTIF

/03

- // 5 maisons individuelles libres
- // 10 maisons groupées
- // Petit collectif de 5 logements
- // 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisé en position centrale de l'îlot, ce scénario, se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie traversante Est-Ouest. Un cheminement doux, parallèle à l'axe principal de voirie assure, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'îlot. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégageant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux, ...).



Cheminement doux

Espace privatif

Voirie

Espace privatif

Espace privatif

Conclusion /

En accordant une large place à la représentation, cette première publication méthodologique de Foncier de Bretagne s'est attachée à démontrer que la densité de 20 logements par hectare ne doit pas être envisagée comme une contrainte. Elle constitue plutôt le levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière en s'affranchissant des modèles du passé. Cette nouvelle pratique de l'urbanisme invite à réinterroger nos méthodes. À l'initiative de son Conseil d'Administration, Foncier de Bretagne souhaite porter cette démarche volontaire. Par son engagement quotidien au service des collectivités bretonnes et de leurs projets, Foncier de Bretagne souhaite en effet participer à cette production collective d'un urbanisme respectueux du territoire.

CONCLUSION



CONTACT

FONCIER DE BRETAGNE
Établissement Public Foncier
72 boulevard Albert 1^{er}
CS 90721
35207 RENNES Cedex 2
Tél. : 02 99 86 79 90
Fax : 02 99 86 79 95

Pour plus d'informations
consulter le site internet
www.foncierdebretagne.fr

