

POURQUOI DENSIFIER ?...

... POUR DES OBJECTIFS SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCONOMIQUES

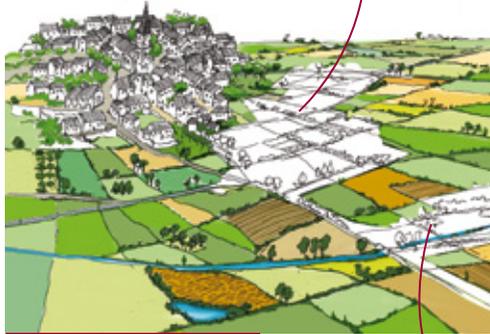
CRÉER DE NOUVELLES CENTRALITÉS

- Urbaniser par la diversité des formes et des usages pour revitaliser la vie des villages et des bourgs.
- Favoriser la mixité sociale, culturelle et générationnelle.

PRÉSERVER LA RESSOURCE FONCIÈRE

- Représentation des flux d'échange de terres selon le type d'occupation en Mayenne.

Espaces artificialisés*
SOLDE ANNUEL : + 500 HA
(estimation)

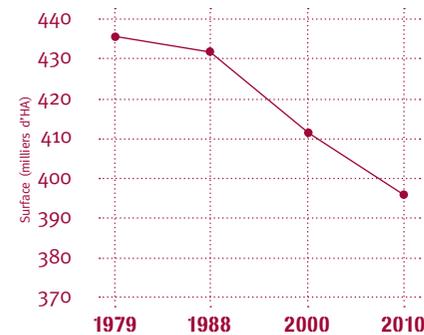


Espaces agricoles
SOLDE ANNUEL : - 680 HA
(données statistiques régionales)

Espaces naturels
SOLDE ANNUEL : + 180 HA
(estimation)

- Évolution de la surface agricole utile en Mayenne

Source : Agreste (le recensement agricole se fait tous les 10 ans)



RÉDUIRE LES CHARGES COMMUNALES

Logements/HA	Habs/HA	Coût** des réseaux par logements
3	8	35 000 €
6	15	30 000 €
8	20	25 000 €
18	43	20 000 €
60	145	10 000 €
100	240	5 000 €

LA DENSIFICATION, TOUT EN RÉDUISANT LES CHARGES COMMUNALES, RAPPROCHE LES HABITANTS DES SERVICES ET PERMET DE CONSTRUIRE EN CONTINUITÉ DES CENTRE-BOURGS.

LE SAVIEZ-VOUS ?



Les principales utilisations des surfaces artificialisées des Pays de la Loire en 2010 sont :

- 50% pour l'habitat
- 27% pour les infrastructures
- 23% pour les zones d'activités.

(Source : Etude teruti-lucas 2006-2010 de juin 2011)

La surface moyenne de terrain consommée par logement en m² est de 912 m² en Mayenne, et de 698 m² en Pays de la Loire.

(Source : DREAL Pays de la Loire SITADEL 2006-2010)

Les PLU approuvés récemment incitent à une densité plus forte en comparaison de ceux des années précédentes, traduisant ainsi une volonté des collectivités de préserver les espaces agricoles.

L'Agence Départementale de d'Information sur le Logement (ADIL) met en ligne sur son site internet, un outil de recensement des terrains constructibles. <http://www.adil53.org/>

* Les espaces artificialisés regroupent les infrastructures, les zones d'activités et l'habitat.
** Données estimatives du coût des réseaux par logement comprend : la structure de voirie, les réseaux et l'éclairage.



Coréalisation CAUE 53, DDT, GOMASIO
Graphisme im.gomasio@gmail.com

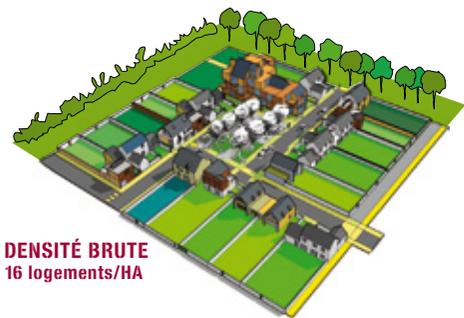


Se développer par la densité

HABITER AUTREMENT



LA DENSITÉ URBAINE, C'EST QUOI ?



DENSITÉ BRUTE
16 logements/HA



DENSITÉ NETTE
24 logements/HA

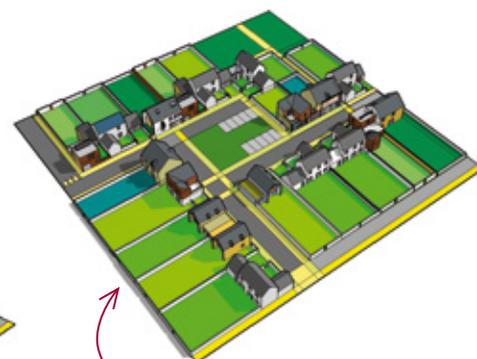
Pour une opération donnée, on distingue :

LA DENSITÉ BRUTE, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).

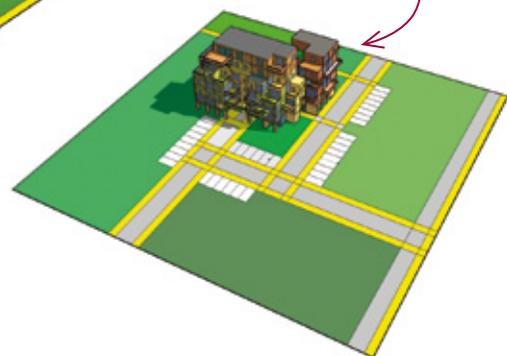
LA DENSITÉ NETTE, calculée en prenant en compte uniquement les surfaces cessibles destinées au logement.

LA DENSITÉ, COMMENT ?

La diversité des formes urbaines permet de s'adapter aux identités et choix locaux. Il ne faut pas se cantonner à l'opération mais s'ouvrir au quartier, au bourg...



20 LOGEMENTS / HA
DES FORMES URBAINES DIFFÉRENTES



DENSIFIER ?... SOUS QUELLES FORMES ?

1

2

3

4



Arch. C. Gillet, Evron



Arch. P. Brossais, Vitré



Arch. Berthomieu, Laval



Entrammes



Arch. Archiligne, Laval



Cabinet JAM, Atelier J-P Castel, Agence JP Meignan, Servon-sur-Vilaine



Arch. P. Brossais, Vimarcé



Cabinet JAM, Atelier J-P Castel, Agence JP Meignan, Servon-sur-Vilaine



Lassay-les-châteaux



Arch. W Gohier, Laval

1 LE LOGEMENT INDIVIDUEL

La plupart du temps, on retrouve le logement individuel en couronne de la ville centre ou du centre-bourg, configuré en extension urbaine sous la forme du lotissement. C'est le dispositif le moins dense et le plus consommateur d'espaces naturels et agricoles. La réalité statistique a démontré qu'il convenait d'agir, ici, en densifiant ce genre d'opérations, avec en corollaire, un enjeu fort sur la qualité environnementale.

2 L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

D'apparition plus récente, l'habitat intermédiaire permet une mixité typologique de logements : collectifs, individuels, superposés,... le tout assorti de commerces et services.

3 LE CENTRE ANCIEN

Bien souvent, le centre ancien se caractérise par des ensembles de maisons mitoyennes, en propriété ou en location, élevées sur plusieurs niveaux avec pour certaines, des petits commerces en RDC. Ces maisons peuvent disposer de courettes et jardins, eux-mêmes séparés de murs ou murets. Cette configuration rend ce bâti traditionnel relativement dense.

4 L'HABITAT COLLECTIF

Pour la plupart, l'habitat collectif est apparu en début de siècle pour répondre aux besoins de logements des gens qui venaient chercher du travail en ville et délaissaient ainsi la campagne. Illustration du «vivre ensemble», le collectif encourage le lien social. Cette typologie d'habitat est aujourd'hui la plus dense et recherche fréquemment une mixité de fonctions, alliant commerces ou services au rez-de-chaussée et logements aux étages.

Editorial

Maîtriser la consommation des espaces, répondre aux problématiques environnementales, architecturales et paysagères, intégrer la nécessaire gestion économes des ressources naturelles non renouvelables sont des préoccupations constantes de tout aménageur.

De ces enjeux découle un défi : opter pour un mode de développement fort des expériences passées et reposant sur nos capacités d'inventivité et de créativité.

Pour « passer du lotissement au quartier », un état d'esprit libre de tout préjugé permettra d'orienter qualitativement les aménagements dans le respect du cadre de vie et dans une vision à long terme englobant convivialité, échanges, sociabilité et intensité.

Cette transition nécessite un ajustement du regard : de nombreux « acquis » seront en effet remis en question et les acteurs concernés sont multiples. Dans un contexte d'attentes variées et quelques fois divergentes, comment porter la densité et la partager ?