

Dans le PLU ?

Un outil au service de la maîtrise de l'étalement urbain

La maîtrise de l'étalement urbain, objectif incontournable de la loi SRU, doit constituer l'un des thèmes majeurs du PLU ; néanmoins ceci n'est possible que si ce document est le fruit d'une réflexion sur le projet de développement de la commune pour les 5 à 10 prochaines années, et même au-delà.

Le PLU doit en outre s'inscrire dans un ensemble d'outils complémentaires et cohérents, qui chacun à leur échelle contribuent à limiter la consommation du sol :

- les documents cadres nationaux (lois, directive territoriale d'aménagement), intercommunaux (schéma de cohérence territoriale, programme local de l'habitat, charte de parc naturel...),

- les outils de maîtrise foncière locaux (droit de préemption, zone d'aménagement différé) et les établissements publics fonciers,
- les prescriptions des cahiers des charges des opérations d'aménagement (zone d'aménagement concerté, lotissement),
- ...



Une consommation d'espace liée au développement des zones résidentielles, des activités économiques et des infrastructures de transport.



Des limites bien contenues

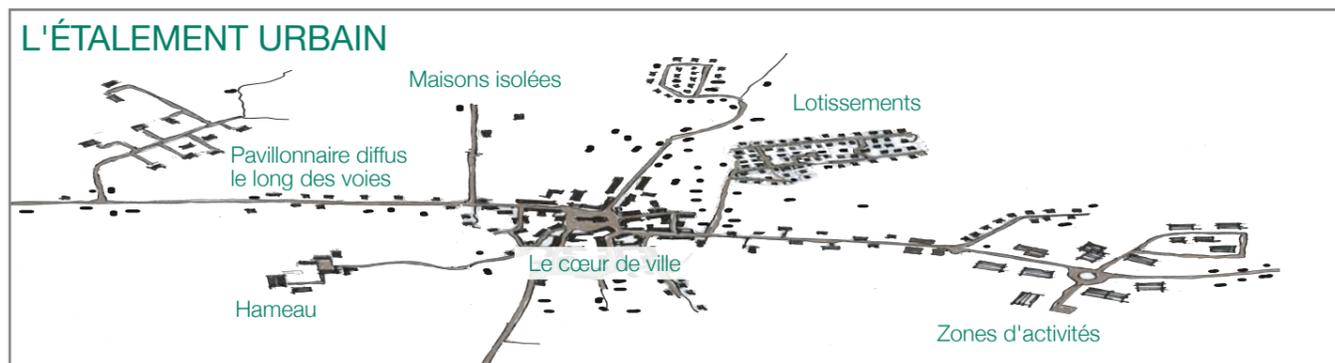
..... aux terres agricoles inéluctablement grignotées.

Dans le rapport de présentation :

- Mener une analyse quantitative et qualitative du développement urbain au cours des 15 à 20 dernières années : les surfaces urbanisées, les formes urbaines produites, le rythme de cette consommation et ses enjeux environnementaux et économiques (notamment vis-à-vis de l'activité agricole).
- Analyser les besoins en logements (types de logements, surfaces constructibles nécessaires ...).

Dans le PADD :

- Afficher un objectif de maîtrise de l'étalement urbain en définissant une enveloppe d'urbanisation cohérente autour du centre bourg.
- Repérer les secteurs de renouvellement urbain (pour s'appuyer sur l'existant et le transformer), les dents creuses, les zones d'extensions possibles de l'urbanisation, en fonction des contraintes paysagères, environnementales et économiques (par exemple pour préserver les terres agricoles).
- Prendre en compte les besoins en matière de logements, équipements, services, activités économiques, infrastructures, ... Voir également la fiche méthodologique consacrée au Plan Local d'Urbanisme



Dans les orientations d'aménagement par secteur :

Définir pour chaque secteur :

- le type d'urbanisation attendu : la vocation de la zone (logement, activités, services, équipements), le niveau de densité urbaine, le type de tissu et de formes urbaines à développer ;
- les principes de création ou de traitement des espaces publics et de la voirie.

Dans le règlement écrit et graphique :

- Éviter le zonage en secteurs monofonctionnels, permettre la mixité des fonctions urbaines.
- Maîtriser le rythme de l'urbanisation en utilisant le classement en zones 1AU et 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU).
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble et au respect des orientations d'aménagement définies, afin d'éviter les projets « au coup par coup » sans cohérence.
- Permettre de densifier en autorisant notamment les constructions :
 - en limite des voies, ou en léger retrait par rapport à celles-ci,
 - en limite séparative ou en léger retrait,
 - avec des hauteurs en référence au bâti ancien du centre bourg (par exemple rez-de-chaussée + étage + combles), y compris dans les zones périphériques pavillonnaires.
- Supprimer les COS (coefficient d'occupation du sol) : gérer la densité plutôt avec un CES (coefficient d'emprise au sol) et la hauteur maximale des constructions.
- Permettre une densité plus importante dans les secteurs particulièrement intéressants vis-à-vis des objectifs d'un aménagement durable : proximité des équipements et des services, ou d'espaces publics de qualité, desserte par les transports collectifs ou par des liaisons piétonnes ou cyclistes, présence d'un réseau d'assainissement collectif, d'un réseau de chaleur...
- Permettre la mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs équipements ou constructions, en évitant d'imposer des règles strictes de création de stationnement.

A des règles de densité décroissante à mesure qu'on s'éloigne du centre bourg, préférer l'autorisation de construire des polarités secondaires denses, contribuant à l'animation et à la richesse du tissu urbain.

Dans les annexes :

Présenter dans un cahier de recommandations architecturales et paysagères des exemples de formes urbaines contribuant à une plus grande densité et à une meilleure qualité urbaine.



QUELLES FORMES URBAINES PLUS DURABLES ?



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

Qu'est ce que la densité ?

La densité constitue un indicateur de l'optimisation de la consommation d'espace. Elle peut être calculée de différentes manières : nombre d'habitants / hectare, nombre de logements / hectare.

Une même densité peut se traduire par des formes architecturales différentes (d'où une différence entre la densité réelle et la densité perçue).

Qu'est ce qu'une forme urbaine ?

La densité constitue l'une des caractéristiques de la forme urbaine, qui est définie par le rapport entre le bâti et l'espace libre.

Aujourd'hui la ville tend à être constituée de secteurs monofonctionnels marqués par des formes urbaines banalisées et consommatrices d'espace : lotissements de pavillons, zones commerciales, parc d'activités, équipements publics...

L'enjeu est donc de réinventer les formes urbaines, et également de diversifier les formes d'habitat.

Les principales formes urbaines et d'habitat présentes dans le Morbihan

Indicateur de densité	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
Centre bourg ancien 30 à 70 logements / ha	<p>Centre bourg ancien Le centre ancien des bourgs Un tissu dense, avec des petites parcelles (100 à 400 m²) Une implantation du bâti structurant l'espace public (rue, place...) Un réseau de voies diversifié (rue, venelle, chemin) Des constructions en mitoyenneté Un bâti spécifique : la maison de bourg (R+1+C) Des bâtiments annexes et murs de clôture préservant l'intimité des jardins</p>	
Pavillonnaire « classique » 10 à 15 logements / ha	<p>L'habitat pavillonnaire Des parcelles plus ou moins importantes (700 à 1 500 m²) Un bâti en R+C Des voies et espaces publics souvent surdimensionnés Des jardins morcelés Des opérations d'ensemble sous forme de lotissements, uniquement d'habitat</p>	
Habitat diffus 1 à 3 logements / ha	<p>L'habitat diffus De vastes parcelles (1 000 à 2 000 m²) Un bâti implanté sans lien avec l'espace public</p>	
Habitat collectif > 50 logements / ha	<p>Le collectif Commune urbaine ou péri-urbaine R+2 ou plus en milieu urbain</p>	

La diversité des formes d'habitat permet de répondre aux besoins en logements de populations variées, et contribue à la qualité urbaine lorsqu'elle s'inscrit dans une cohérence globale.

Réinventer les formes d'habitat adaptées à chaque commune (rurale, périurbaine, urbaine...)

Indicateur de densité	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
> 20 logements / ha	<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>
20 à 40 logements / ha	<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>
40 à 70 logements / ha	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
> 70 logements / ha	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Construire plus dense permet de réaliser des économies sur le foncier... qui peuvent être réinvesties dans la qualité de la conception architecturale, urbaine et environnementale, en s'entourant de compétences et de savoir-faire pour réaliser des opérations denses agréables à vivre.