



**HAL**  
open science

# La densification douce : une pratique urbanistique à développer et à encadrer

Ronan Petton

► **To cite this version:**

Ronan Petton. La densification douce : une pratique urbanistique à développer et à encadrer. Sciences de l'environnement. 2014. dumas-01128822

**HAL Id: dumas-01128822**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01128822>**

Submitted on 10 Mar 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

présenté en vue d'obtenir  
le **DIPLÔME DE MASTER CNAM**

**Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier**

par

**Ronan PETTON**

---

La densification douce : une pratique urbanistique à développer et à  
encadrer

**Soutenu le 01 juillet 2014**

---

**JURY**

<b>PRESIDENT :</b>	<b>Monsieur Jérôme BOUISSOU</b>	<b>Professeur Associé</b>
<b>MEMBRES :</b>	<b>Monsieur Mathieu BONNEFOND</b>	<b>Maitre de Conférences</b>
	<b>Monsieur Nicolas CHAUVIN</b>	<b>Maitre de Conférences</b>

## **Remerciements**

Je remercie Monsieur OLLIVIER Yannick pour l'accueil qu'il m'a réservé au sein de son cabinet ainsi que pour l'entière confiance qu'il m'a accordé et pour le temps qu'il a pu me consacrer au cours de ce stage de fin d'études.

Ensuite, je tiens à remercier Monsieur BONNEFOND Mathieu pour m'avoir encadré et conseillé durant ce travail de fin d'études.

Mes remerciements s'adressent également à l'équipe du cabinet OLLIVIER pour leur coopération et grâce à qui ce stage s'est déroulé dans des conditions de travail agréables.

Enfin, je remercie mon entourage pour m'avoir soutenu lors de la rédaction de ce mémoire.

## Liste des abréviations

AC : Atlas Cartographique

AFU : Association Foncière Urbaine

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

BMO : Brest Métropole Océane

EPF : Etablissement Public Foncier

IAURIF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPI : Programme Pluriannuel d'Intervention

RFU : Référentiel Foncier Unifié

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SPOT : Satellite Pour l'Observation de la Terre

## Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations.....	3
Introduction.....	7
I LA DENSIFICATION DOUCE, UNE PRATIQUE URBANISTIQUE D'ACTUALITE.....	9
I.1 DE SA NAISSANCE A SA GENERALISATION.....	9
I.1.1 Les premiers quartiers.....	9
I.1.1.1 Démocratisation de la maison individuelle.....	9
I.1.1.2 Production de tissus pavillonnaires.....	10
I.1.1.3 Héritage de formes urbaines.....	11
I.1.2 Prise de conscience de l'étalement urbain et intérêt de densifier .....	11
I.1.2.1 Entre besoin et fonctionnalité.....	12
I.1.2.2 Gain d'espace .....	12
I.2 DIFFERENTS TYPES DE DENSIFICATION DOUCE.....	13
I.2.1 Plus d'habitants ou plus d'habitations .....	13
I.2.1.1 Densité nette, densité brute .....	13
I.2.1.2 Augmentation du nombre d'habitants .....	14
I.2.1.3 Ou augmentation de la surface habitable .....	14
I.2.2 De l'individuel au groupé .....	15
I.2.2.1 Du projet à la parcelle .....	15
I.2.2.2 A l'aménagement d'ensemble.....	15
I.2.2.3 Objectif de cohérence à toutes les échelles .....	15
I.2.3 De la volonté à la possibilité.....	16
I.2.3.1 Initiative du propriétaire.....	16
I.2.3.2 Certains leviers .....	16
I.2.3.3 Quelques freins.....	16
I.3 PRATIQUE URBANISTIQUE TRIPARTITE.....	17
I.3.1 Jeu de rôles.....	17
I.3.1.1 Les administrés.....	17
I.3.1.2 Les élus et les techniciens de l'administration .....	17
I.3.1.3 Les professionnels .....	19
I.3.2 Autres acteurs .....	19
I.3.2.1 De droit public .....	19
I.3.2.2 De droit privé.....	20
II IDENTIFICATION DES SECTEURS PROPICES A LA DENSIFICATION DOUCE.....	21
II.1 OUTILS D'IDENTIFICATION DES PRATIQUES EXISTANTES .....	21
II.1.1 Identification parfois empirique.....	21
II.1.1.1 Cadastre .....	21

II.1.1.2	Géofoncier - Référentiel Foncier Unifié.....	22
II.1.1.3	Outils d'observation de la Terre (Google Earth / Street View).....	22
II.1.2	Documents d'analyse du territoire.....	23
II.1.2.1	Données INSEE.....	23
II.1.2.2	Documents d'urbanisme (SCoT/PLU).....	23
II.1.2.3	Programme pluriannuel d'intervention (PPI).....	24
II.2	CRITERES DE CHOIX DES SECTEURS D'ETUDES.....	24
II.2.1	Attractivité d'une commune.....	24
II.2.1.1	Accessibilité et cadre de vie.....	24
II.2.1.2	Equipements.....	25
II.2.1.3	Evolutions (population / ménages / logements).....	25
II.2.2	Les réponses à la demande de logements.....	25
II.2.2.1	Un étalement urbain « maîtrisé ».....	25
II.2.2.2	Maitrise de l'urbanisation.....	26
II.2.3	Ressources foncières.....	26
II.2.3.1	Où se situe le foncier disponible.....	27
II.2.3.2	Comment en disposer ?.....	27
II.3	SECTEURS D'ETUDES.....	28
II.3.1	Communes de Brest Métropole Océane (BMO).....	28
II.3.1.1	Le Relecq-Kerhuon.....	29
II.3.1.2	Guilers.....	30
II.3.1.3	Plouzané.....	31
II.3.2	Communes structurantes à vocation urbaine.....	32
II.3.2.1	Saint-Renan.....	32
II.3.2.2	Lesneven.....	33
III	PERSPECTIVES DE DENSIFICATION DOUCE.....	34
III.1	ETUDE ET ANALYSE DES DENSIFICATIONS EXISTANTES.....	34
III.1.1	Extension - Surélévation - Changement de destination.....	34
III.1.1.1	Pratiques de densification anciennes.....	34
III.1.1.2	Augmentation de la surface habitable.....	35
III.1.1.3	Créatrice de logement ?.....	36
III.1.2	La division parcellaire.....	37
III.1.2.1	Des parcelles de taille importante.....	37
III.1.2.2	Construction en fond de parcelle.....	38
III.1.2.3	Une source de conflit ?.....	38
III.1.3	Appartement accessoire.....	39
III.1.3.1	Une pratique bien connue à l'étranger.....	39
III.1.3.2	Le garage : une pièce indispensable pour les Français.....	40
III.1.4	Démolir pour mieux reconstruire.....	40
III.1.4.1	Reconstruction d'un seul logement.....	40
III.1.4.2	Ou d'un petit collectif ?.....	41

III.2	PROPOSITIONS DE DENSIFICATION .....	42
III.2.1	Des quartiers opportuns .....	42
III.2.1.1	Aménagement d'ensemble .....	42
III.2.2	Des parcelles propices .....	43
III.2.2.1	Aménagement à la parcelle .....	43
III.2.2.2	Aménagement d'un quartier existant .....	43
III.3	OUTILS, LEVIERS ET LIMITES .....	44
III.3.1	Outils de communications .....	44
III.3.1.1	Expliquer .....	44
III.3.1.2	Rassurer .....	44
III.3.1.3	Conseiller .....	44
III.3.2	Leviers juridiques .....	45
III.3.2.1	Prérogatives publiques .....	45
III.3.2.2	Eviter les contentieux .....	45
III.3.3	Limites attenantes à cette étude .....	45
III.3.3.1	Le territoire .....	45
III.3.3.2	Enquêtes sociologiques .....	46
III.3.3.3	Retours d'expériences .....	46
	Conclusion.....	47
	Bibliographie.....	48

## Introduction

Aujourd'hui, la France a besoin de plus de logements et le foncier se faisant de plus en plus rare, la pression de l'urbanisme sur les terres naturelles, agricoles et forestière se fait d'avantage ressentir. En effet, se sont quelques 60 000 hectares par an qui sont nouvellement urbanisés, soit tous les 10 ans l'équivalent d'un département de taille moyenne<sup>1</sup>.

La lutte contre l'étalement urbain est explicitement référencé dans les articles L122-1-3, L122-1-5 et L123-1-3 du code de l'urbanisme. Afin de limiter la consommation des espaces périurbains, il est nécessaire d'observer les formes urbaines existantes et de les optimiser pour produire des logements sans contribuer à l'étalement urbain. Parmi ces formes urbaines, les secteurs pavillonnaires sont ceux dont le potentiel de densification douce est le plus important.

La densification douce c'est l'extension, la surélévation, la division d'une maison individuelle, le changement de destination d'une pièce, la division parcellaire, dans le but soit de gagner en surface habitable, soit de créer un nouveau logement, soit de percevoir de l'argent d'une vente ou d'une location et le tout dans un tissu urbain existant.

Ainsi, comme le définit Anastasia TOUATI dans son article intitulé *L'habitant maître d'ouvrage* « On qualifie ce processus de densification « douce » dans la mesure où il n'introduit pas une transformation radicale du tissu urbain existant, pour opposition à d'autres types de processus de densification qui peuvent être plus intenses »<sup>2</sup>.

En matière d'urbanisme, cette pratique vise à pallier le manque de logements de manière mesurée et participative tout en augmentant la densité de logement dans les tissus pavillonnaires.

Les formes urbaines produites dans les années 1970 à 1990 ne sont pas satisfaisantes. La revue Urbanisme va encore plus loin et titre « Parc privé des années 50-70, l'urgence du renouveau »<sup>3</sup>.

En effet, l'organisation dans ces quartiers, du réseau viaire impose aux habitants de se déplacer en voiture car les transports en commun peuvent difficilement y accéder de manière optimale. De plus, aujourd'hui, ces lotissements souffrent de leur image. La population y est vieillissante et le renouvellement de génération y

---

<sup>1</sup> [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) - Démarche SCoT - GRENELLE

<sup>2</sup> Anastasia Touati, « L'habitant maître d'ouvrage - Au cœur de la densification pavillonnaire », Etudes Foncières n°157, mai - juin 2012.

<sup>3</sup> URBANISME - n°48 - Avril 2014

est lent. Ainsi, grâce à l'intégration de nouveaux logements à l'architecture contemporaine, l'accueil d'une nouvelle population, qui plus est, jeune, sera désormais possible.

Les particuliers, les collectivités locales et les professionnels de l'aménagement, prennent la mesure de la nécessité de densifier les tissus urbains existants.

Comment mettre en place une véritable politique de densification des tissus urbains existants sachant que les habitants sont propriétaires du foncier et que les documents d'urbanisme ne font qu'évoquer les orientations à adopter pour lutter contre l'étalement urbain sans agir concrètement sur le territoire ?

Tout d'abord nous traiterons des généralités concernant ce mode d'urbanisation, en abordant successivement l'histoire des morphologies urbaines présentes sur le territoire et les formes de densifications connues ainsi que les acteurs de ces aménagements.

Ensuite, nous traiterons des critères de choix des secteurs d'études permettant d'appréhender de manière concrète cette pratique, ainsi que l'analyse des communes choisies.

Enfin, après avoir identifié les modes de densification douce de ces secteurs d'études, nous proposerons des aménagements au sein des formes urbaines existantes allant dans le sens de cette pratique urbanistique.

Ce mémoire a donc pour but, à travers des exemples concrets sur des secteurs d'études choisis de proposer des projets pouvant être mis en œuvre par les particuliers, les collectivités et les professionnels de l'urbanisme. Pour se faire, sur le territoire d'étude, à savoir le Finistère-Nord, cinq communes, trois de la métropole de Brest et deux autres structurantes ont fait l'objet d'une étude poussée. Par ordre d'étude, les communes choisies sont, Le Relecq-Kerhuon, Guilers, Plouzané, Saint-Renan et Lesneven.

# I La densification douce, une pratique urbanistique d'actualité

La densification douce se veut être une pratique urbanistique novatrice, or, depuis toujours, les habitants des tissus pavillonnaires densifient leurs lieux de vie en fonction de leurs besoins (augmentation de la taille du ménage, réalisation d'un plus value immobilière).

Dans le contexte actuel, avec la nécessité de produire des logements sans contribuer à l'étalement urbain, ce mode d'urbanisation devient incontournable pour répondre à la demande de logements toujours présente. En effet, le gouvernement prévoit la construction de 500 000<sup>4</sup> nouveaux logements par an.

## I.1 De sa naissance à sa généralisation

### I.1.1 Les premiers quartiers

La périurbanisation « correspond à une urbanisation périphérique autour des agglomérations urbaines »<sup>5</sup>.

Cette urbanisation est en cours depuis les années 1970. C'est à cette période que l'exode rural est à son apogée<sup>6</sup>. Ainsi, pour loger cette population rurale désireuse de s'installer plus proche des villes et centres villes de nombreux quartiers pavillonnaires en périphérie des bourgs et centres villes font leur apparition.

Les formes urbaines produites par cet par la périurbanisation sont principalement des habitats individuels comprenant un jardin et un garage.<sup>7</sup>

#### I.1.1.1 Démocratisation de la maison individuelle

D'après les résultats de deux études privées (SOFRES pour Bouygues Immobilier et CREDOC pour l'Union National des Constructeurs de Maisons Individuelles), la maison individuelle est à 90%<sup>8</sup> le mode d'habitation favori des français et cela s'explique pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, comme l'explique Josette Debroux dans son article « Pourquoi s'installer en périurbain »<sup>9</sup> la demande de logements dans les secteurs périurbains

---

<sup>4</sup> www.gouvernement.fr - La situation du logement en France, 30 janvier 2013.

<sup>5</sup> *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Pierre Merlin et Françoise Choay, 1988.

<sup>6</sup> Donnée INSEE

<sup>7</sup> *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Pierre Merlin et Françoise Choay, 1988.

<sup>8</sup> Réseau Action Climat France. 2011. Etalement urbain et changements climatiques.

<sup>9</sup> Josette Debroux, « Pourquoi s'installer en périurbain ? Une explication par les trajectoires sociales », *Métropolitiques*, 15 novembre 2013.

provient de la sensation que cela procure aux acquéreurs de ces logements. Ce besoin, d'acquérir une maison individuelle, vient « compenser une identité professionnelle insatisfaisante (Collet 2008), ou rassurer quand la position sociale est incertaine (Jaillet 2004) ».

L'intérêt que suscite ce mode d'urbanisation est également lié au coût de l'immobilier. En effet, plus les terrains sont éloignés des agglomérations plus leur coût est accessible.

#### I.1.1.2 Production de tissus pavillonnaires

La production de logements peut prendre différentes formes selon la demande sur un territoire donné. Il existe trois marchés de l'étalement urbain<sup>10</sup>. *La maison individuelle groupée en promotion* correspond à la production de logements mitoyens identiques sur des parcelles de petite taille (300 m<sup>2</sup>). *La maison individuelle groupée en lotissement* vise à proposer aux acquéreurs des parcelles, de taille moyenne (600 m<sup>2</sup>), de choisir la maison, souvent sur catalogue, qu'ils souhaitent construire sur leur terrain. Enfin, *la maison individuelle en secteur diffus*, est la plus consommatrice d'espace et d'énergie car souvent éloignée des secteurs pavillonnaire existants. A chaque marché correspond une clientèle bien ciblée en fonction de leurs moyens et capacité à investir.

Généralement, ces tissus pavillonnaires se situent respectivement proches des bourgs et centres villes, en limite de secteurs déjà urbanisés et en milieu rural.

---

<sup>10</sup> Thierry Vilmin, « Les trois marchés de l'étalement urbain », Etudes Foncières n°157, mai - juin 2012.

### I.1.1.3 Héritage de formes urbaines



Figure 1 : Quartiers pavillonnaires - Communes de Plouzané, du Relecq-Kerhuon et de Guilers  
(sources : BD Ortho BD Parcellaire - [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr))

Voici le type de lotissement des années 1980, que les professionnels de l'urbanisme ainsi que les collectivités locales ont à réinventer aujourd'hui. Cela s'avère être une tâche complexe dans le sens où ces formes urbaines sont quelque peu figées du fait de leur morphologie. Le réseau viarie avec des rues en impasse et des raquettes de retournement, le plus souvent délaissées ne sont pas propices au réaménagement.

### I.1.2 Prise de conscience de l'étalement urbain et intérêt de densifier

La prise de conscience des méfaits de la périurbanisation s'est faite à différentes échelles et à des époques successives.

En premier lieu, les collectivités locales se sont rendu compte du coût engendré par l'aménagement de nouveaux quartiers sur leur territoire. De plus, le coût écologique qu'induit l'étalement urbain a lui aussi son incidence. Ainsi, les constructions en secteur diffus ont vu leur nombre diminuer fortement depuis les vingt dernières années. Ce n'est pas pour autant que la périurbanisation a cessé mais les communes ont cherché à produire des logements en périphérie proche des bourgs et centres villes.

Ensuite, la prise de conscience des habitants s'est faite en fonction de leur mode de vie. En effet, habiter loin des secteurs d'activités et des zones commerciales, dans une commune où les services de transport en commun sont limités, impose aux habitants d'être équipé de véhicule et de s'en servir quotidiennement pour n'importe quel déplacement même le plus banal. Cela représente un coût qui est de moins en moins supportable pour les ménages de ces secteurs pavillonnaires.

Maintenant, l'intérêt que porte les habitants des quartiers pavillonnaires des années 1970-1990, à cette pratique urbanistique est financier. Apprendre que son patrimoine peut être valorisé donne des idées à plus d'un propriétaire.

Cela représente, « un intérêt économique manifeste »<sup>11</sup>, car la raréfaction de l'offre foncière entraîne spontanément, suivant la demande à l'échelle communale, une augmentation des prix de ces terrains pouvant faire l'objet d'une division.

#### I.1.2.1 Entre besoin et fonctionnalité

Parmi les processus de densification douce les plus courants, la division parcellaire est le mode de densification le plus visible en termes de création de logements.

Des propriétaires vont, soit diviser leur parcelle pour en vendre la moitié et ainsi permettre une construction sur la partie vendue, soit faire construire eux-mêmes leur future maison dans leur jardin et vendre ou louer la maison principale.

Cette pratique intervient lorsque les propriétaires ont besoin d'une rentrée financière ou lorsque leur maison principale n'est plus adaptée ou à leur goût et qu'ils préfèrent construire une maison sur mesure sur leur terrain.

#### I.1.2.2 Gain d'espace

Les pratiques de densification douce qui permettent aux habitants de gagner de l'espace habitable ne sont pas créatrices de nouveaux logements. En effet, l'extension d'un séjour, le changement de destination du garage en une pièce à vivre ou encore l'aménagement des combles, ont pour but d'offrir plus d'espace aux habitants de ces logements.

Le gain d'espace généré peut permettre à des ménages de taille plus importante de s'y installer. Cette pratique va dans le sens de la densification en nombre d'habitants.

---

<sup>11</sup> Anastasia Touati, « L'habitant maître d'ouvrage - Au cœur de la densification pavillonnaire », Etudes Foncières n°157, mai - juin 2012.

## I.2 Différents types de densification douce

### I.2.1 Plus d'habitants ou plus d'habitations

La densification des tissus urbains peut avoir différents effets. Au sein d'une commune, cela peut entraîner une augmentation de la population mais également le nombre de logements. C'est pourquoi il est important de s'intéresser à la notion de densité.

#### I.2.1.1 Densité nette, densité brute

La densité d'un point de vue général est le « rapport entre un indicateur statistique (population, logement, etc.) et une surface. »<sup>12</sup>. C'est donc le choix de l'indicateur statistique qui va être déterminant pour comparer différentes situations. Aussi, parler de densité sans préciser l'indicateur statistique n'a pas de sens.

En matière de densification douce, l'indicateur choisi est le logement. Ainsi, son nombre est rapporté sur une surface donnée. La densité de logement peut s'exprimer de deux façons.

Soit on parle de densité nette, dans ce calcul on ne tient pas compte de la voirie et des espaces communs mais uniquement du nombre de logements par ilots ou parcelles soit on parle de densité brute au quel cas l'intégration des surfaces de voirie et des espaces communs est nécessaire.

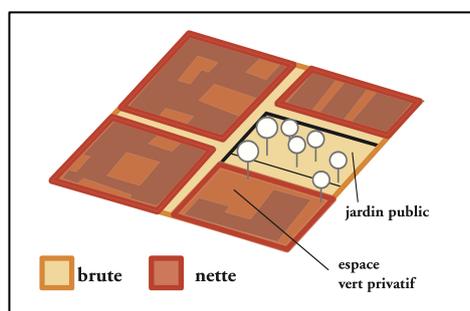


Figure 2 : Schéma de calcul des densités (Note rapide sur l'occupation du sol - IAURIF - n°383 - Juin 2005)

L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-De-France (IAURIF) dans son document *Note rapide sur l'occupation du sol* de juin 2005, introduit la notion de densité bâtie. Cette densité est « le rapport entre le coefficient d'emprise au sol et la surface de l'ilot ». À savoir que le coefficient d'emprise au sol correspond à l'emprise au sol multiplié par la hauteur moyenne des bâtiments. Ainsi cette densité peut s'avérer intéressante si l'on arrive à estimer précisément le nombre de logements par bâtiment.

<sup>12</sup> *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Pierre Merlin et Françoise Choay, 1988.

Ce second schéma met en évidence les différentes formes que peuvent prendre les constructions avec une même densité de logements.

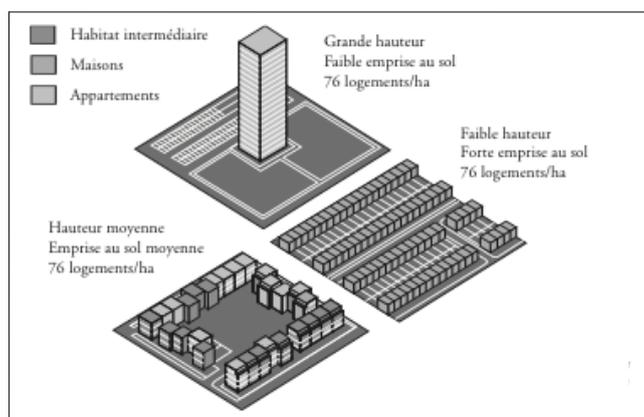


Figure 3 : Modulation morphologique de la densité<sup>13</sup>

### I.2.1.2 Augmentation du nombre d'habitants

Quand la population d'une commune augmente, la densité d'habitants par kilomètre carré augmente également. Cet indicateur est utile pour se rendre compte de la densité d'une commune sachant que la moyenne, en France métropolitaine est de 117 habitants par kilomètre carré<sup>14</sup>.

Ce qu'il ressort de l'analyse des données territoriales c'est que la taille des ménages étant en baisse, il faut d'avantage de logements pour loger le même nombre d'habitants d'une commune.

### I.2.1.3 Ou augmentation de la surface habitable

La volonté des habitants d'augmenter la surface habitable de leurs maisons a toujours existée. Le mode de réalisation passe souvent par la construction d'une pièce supplémentaire de type véranda ou de l'aménagement du garage en pièce à vivre. Ainsi les ménages gagnent en surface habitable mais cela n'a pas pour effet de produire des logements.

Ce mode de densification a pour effet de permettre à des ménages de plus grande taille d'habiter dans ces logements. C'est lorsque le ménage s'agrandi que l'extension ou le changement de destination d'une pièce devient nécessaire.

<sup>13</sup> Modulation morphologique de la densité - Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île de France, *Appréhender la densité*, Note rapide n°383, 2005.

<sup>14</sup> www.insee.fr - population, superficie et densité des principaux pays du Monde en 2013.

## **I.2.2 De l'individuel au groupé**

Les processus de densification douce peuvent être à l'initiative d'un seul ou plusieurs propriétaires mais également de collectivités territoriales soient à travers les établissements publics fonciers et d'aménagement ou bien même d'acteurs privés.

Que le projet de densifier ne concerne qu'une parcelle, un ilot ou un quartier entier, il est indispensable que les particuliers, les collectivités et les aménageurs privés travaillent de concert.

Des outils d'encadrement et d'accompagnement existent à toutes les échelles.

### I.2.2.1 Du projet à la parcelle

Un projet de recherche financé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR), appelé BIMBY, acronyme de Build In My Back Yard qui signifie en français « construire dans mon jardin », a étudié de manière approfondie et concrète la densification douce des tissus pavillonnaires existants.

A l'échelle de la parcelle, le colloque de recherche a mis en pratique cette expérience avec des habitants d'une commune dans le but de proposer des aménagements concrets de propriétés mais aussi, dans le but d'informer les populations locales des possibilités d'urbanisation des quartiers pavillonnaires. Ainsi, le retour d'expérience de cette initiative s'est montré très concluant. Cela a abouti à la réalisation de nombreux projets.

### I.2.2.2 A l'aménagement d'ensemble

Le but de cette opération d'aménagement est d'intégrer de nouveaux logements dans un quartier existant. Pour se faire, les propriétaires des parcelles comprises dans le projet, doivent adhérer au réaménagement de leur quartier. Leur implication est donc importante pour que le projet aboutisse dans les règles de l'art.

Le choix du secteur est également déterminant. En effet, la place nécessaire y est plus importante dans ce cas que dans le cas d'un aménagement à la parcelle. Suivant l'ampleur du projet, des dimensions, notamment en matière de voirie, sont imposées pour permettre l'accès aux véhicules de secours par exemple.

### I.2.2.3 Objectif de cohérence à toutes les échelles

L'intégration de nouveaux logements dans les tissus urbains existants doit se faire de la manière la plus cohérente possible.

L'architecture des logements produits actuellement, à dominante cubique et en bois, permet ainsi leur bonne imbrication dans des tissus pavillonnaires qui souffrent parfois de leur image du fait de la monotonie des formes urbaines produites il y a 30 ou 40 ans. Ainsi, dans un souci d'esthétisme, les nouvelles constructions devront s'apparenter aux constructions existantes dans le quartier

tout en intégrant les modes de réalisations contemporains avec des maisons peu consommatrice d'énergie.

### **I.2.3 De la volonté à la possibilité**

#### I.2.3.1 Initiative du propriétaire

Les propriétaires sont détenteur d'un foncier rare et précieux. C'est pour cela que l'initiative de densifier provient majoritairement des habitants des quartiers pavillonnaires. En effet, « la grande majorité des pétitionnaires des demandes de permis de construire sont des particuliers »<sup>15</sup>. Aussi, ils sont qualifiés de « propriétaires initiateurs ».

#### I.2.3.2 Certains leviers

Parmi les leviers dont dispose les acteurs de la densification douce, on trouve, la relative facilitée à pouvoir diviser son terrain dans le but d'en céder une partie ou d'y construire sa maison de demain. En effet, une simple demande de déclaration préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme et le projet peut voir le jour.

De plus, la toute récente loi ALUR, introduit la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol pour les communes couvertes par un PLU. Ainsi, dans les zones urbaines ou à urbaniser référencées dans le PLU davantage de constructions, et donc de logements, vont être permises.

#### I.2.3.3 Quelques freins

Le phénomène de « club »<sup>16</sup> dans certaines communes peut être un frein à la densification des tissus pavillonnaires. « Le repli sur l'entre-soi » comme le qualifie Eric Charmes dans son article, ne va pas avoir pour effet la production de nouveaux logements dans les quartiers existants. C'est donc ici la question du voisinage qui pose problème. La volonté d'un habitant de diviser sa parcelle ou son logement dans le but de permettre l'accueil d'un nouveau ménage serait alors mal perçu par les riverains.

La « clubbisation » peut venir des habitants, mais également des communes. En proposant au sein d'une commune des équipements et des services de choix, cette dernière crée, parfois même sans le vouloir, un phénomène de club en excluant une partie de la population à l'accès de son territoire.

---

<sup>15</sup> Anastasia Touati, « L'habitant maître d'ouvrage - Au cœur de la densification pavillonnaire », Etudes Foncières n°157, mai - juin 2012.

<sup>16</sup> Eric Charmes, « Au-delà du rêve de village : le club et la clubbisation », *Métropolitiques*, 16 mai 2011.

Aussi, comme le souligne Jean-Charles CASTEL, « la densification peut-être assimilée, par les habitants des quartiers, à une dégradation de la qualité de vie. »<sup>17</sup>.

La loi ALUR rend caduc les clauses de nature réglementaire dans les documents de lotissements au sein des communes qui sont sous l'emprise d'un POS ou d'un PLU au bout de 10 ans. Cela a pour but de permettre la division parcellaire en lotissement.

### **I.3 Pratique urbanistique tripartite**

Pour être optimale, la densification douce doit faire intervenir une pluralité d'acteurs.

#### **I.3.1 Jeu de rôles**

La coordination, le partage des connaissances et compétences sont indispensables à la bonne réalisation de la densification douce. Afin de mieux comprendre ce que chacun des acteurs est capable d'apporter à cette pratique urbanistique, il est nécessaire d'appréhender le rôle de chacun ainsi que leurs intérêts.

##### **I.3.1.1 Les administrés**

Les habitants des communes sont soumis aux règles d'urbanisme qui régissent la commune. Les règles d'urbanisme allant de plus en plus dans le sens de la densification, les propriétaires soumis à ces règles sont obligés de les suivre.

En tant que propriétaire du foncier, ils sont au cœur de la densification douce. Cette pratique peut leur permettre de valoriser leur patrimoine mais également de construire une nouvelle maison plus adaptée dans leur jardin ou même d'accueillir un membre de la famille dans ce nouveau logement.

##### **I.3.1.2 Les élus et les techniciens de l'administration**

Le maire, à travers les compétences qui lui sont conférées, notamment en matière d'autorisation d'urbanisme, est la clé de voute de la densification douce. Aussi, ce dernier peut être à l'initiative de la densification douce au sein de sa commune.

Bien entendu, le maire n'agit pas seul en la matière. Le préfet a un pouvoir de contrôle sur les SCoT. En effet si le document « autorise une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des

---

<sup>17</sup> Jean-Charles Castel - Urbaniste de l'Etat - *Annales de la recherche urbaine*, juillet 2007.

secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs »<sup>18</sup>, le préfet notifie par lettre motivée à l'établissement public les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter. Dans le même sens, si le PLU autorise une consommation excessive de l'espace, le préfet notifie les modifications qu'il estime nécessaire.

Les techniciens de l'administration et notamment les chargés d'urbanisme dans les communes ont tout leur intérêt dans cette pratique urbanistique. Même si c'est le maire qui est l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire et les non oppositions à déclaration préalable, se sont les services urbanisme des communes qui reçoivent et étudient les demandes des administrés pour ensuite les soumettre à la signature du maire quand bien même les services chargés d'urbanisme n'ont pas la délégation de signature des autorisations.

Cela nous amène à nous interroger sur cette organisation. En effet, les chargés d'urbanisme des communes sont, suivant la taille des communes, soit des employés ayant une formation initiale à dominante aménagement et urbanisme, soit des élus pas forcément compétant en urbanisme.

Anastasia Touati a identifié quatre typologies de politiques concernant la densification des tissus pavillonnaires.

Certains élus, ayant la volonté de pallier le manque de logement sans consommer d'espace périurbain vont aller dans le sens de la densification douce en utilisant les outils réglementaires d'incitation à cette pratique et le faire de manière progressive et participative. Cette politique est qualifiée d'« incitative de densification douce »<sup>19</sup>

D'autres dont les méthodes sont plus « interventionnistes de densification forte »<sup>20</sup>, vont réaliser des acquisitions en quartier pavillonnaire pour, grâce à une ZAC, y réaliser une densification dite forte. Cela consiste à remplacer plusieurs pavillons par un immeuble (type R+2/R+3) tout en pensant que ce dernier s'intégrera bien dans le paysage urbain existant et que la cohabitation au sein de ces lotissements ne sera pas affectée.

Quelques collectivités locales optent quant à elle pour la politique « lâche »<sup>21</sup> c'est à dire qu'il n'y a aucun suivi de cette pratique et que chaque habitant peut à sa guise, tout en ne respectant pas toujours les règles d'urbanisme, densifier à sa façon.

Enfin, face à la densification, certains élus vont aller à l'encontre de la densification douce en lotissement avec comme conviction que cette pratique va

---

<sup>18</sup> Article L122-11-1, 2° du code de l'urbanisme

<sup>19</sup> Anastasia Touati, « L'habitant maître d'ouvrage - Au cœur de la densification pavillonnaire », Etudes Foncières n°157, mai - juin 2012.

<sup>20</sup> Idem

<sup>21</sup> Idem

dégrader la qualité de vie des habitants qui sont installés depuis 30 ans dans ces secteurs. Cette politique est aussi appelée « politique Malthusienne »<sup>22</sup>, Malthus qui pensait que le fait d'aider les pauvres allait multiplier la pauvreté. On peut penser que dans ce cas il y a un manque d'information des élus et de la population.

#### I.3.1.3 Les professionnels

Les professionnels intervenant dans cette pratique sont multiples. Depuis le géomètre-expert pour la division parcellaire, jusqu'à l'architecte qui va réaliser les plans de la nouvelle construction, d'autres acteurs de l'urbanisme sont présents. L'agent immobilier qui va mettre en relation le vendeur et l'acquéreur puis le notaire qui officialise en tant qu'officier ministériel la vente de l'immeuble. Sans oublier le constructeur de maison individuel, qui va réaliser le nouveau logement.

Anastasia Touati, dans son article, évoque qu'à la question « le contexte actuel, d'injonction à la densification urbaine, est-il favorable à l'exercice de votre métier ? » la réponse affirmative fait l'unanimité<sup>23</sup>.

### **I.3.2 Autres acteurs**

#### I.3.2.1 De droit public

Les acteurs de l'aménagement du territoire, de droit public, sont nombreux et interviennent à différents niveaux.

- Etablissement public d'aménagement :

Parmi les organismes d'exécution d'aménagement foncier, les établissements publics d'aménagement ont comme préoccupation l'aménagement et le développement durable des territoires à l'échelle nationale

- Etablissement public foncier :

Ces établissements publics de l'Etat sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ainsi ils agissent pour leur propre compte ou pour le compte des collectivités locales à une échelle régionale.

Il leur est notamment possible de constituer une réserve foncière en vue de réaliser des travaux d'aménagement.

- Association foncière urbaine autorisée :

Ces associations sont créées lorsque seulement les deux tiers des propriétaires veulent bien intégrer le secteur à réaménager. Sinon les propriétaires réfractaires y sont contraint et sont dédommagés à hauteur des indemnités d'expropriation.

---

<sup>22</sup> Idem

<sup>23</sup> Idem

### 1.3.2.2 De droit privé

- Association foncière urbaine libre :

Ces associations syndicales sont constituées par les propriétaires des parcelles faisant l'objet de l'aménagement. Dans ce cas l'ensemble des propriétaires des terrains compris dans le périmètre adhère au projet. Le but est de réaliser des travaux ou opérations d'aménagement foncier afin de permettre la création de nouveaux logements.

Le dossier de montage d'une AFU libre est instruit par la personne compétente en matière de permis d'aménager.

L'article L322-2 du code de l'urbanisme énumère l'ensemble des projets réalisables par une AFU. Ainsi, une AFU peut remembrer des parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers grâce à un bail à construction ou de céder le groupement réalisé à un établissement public.

Les AFU de remembrement interviennent notamment quand les propriétaires « ne peuvent pas valoriser leur foncier eux-mêmes »<sup>24</sup> mais quand cela devient possible avec le remembrement de plusieurs parcelles.

---

<sup>24</sup> [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr) - AFU de remembrement

## II Identification des secteurs propices à la densification douce

### II.1 Outils d'identification des pratiques existantes

Afin de repérer les marques de densification douce dans les secteurs pavillonnaires existants, plusieurs méthodes existent. Certaines académiques qui consistent en l'analyse des données territoriales et d'autres plus empiriques qui demandent de l'observation.

#### II.1.1 Identification parfois empirique

Afin d'identifier les densifications dans les tissus urbains plusieurs outils que les géomètres-experts utilisent tous les jours peuvent s'avérer très efficace.

##### II.1.1.1 Cadastr

Le cadastre, outre sa fonction fiscale, permet de repérer les parcelles ayant fait l'objet de division foncière. En effet, à chaque division cadastrale, la parcelle d'origine, la parcelle mère, donne naissance à des parcelles dites filles dont les numéros croissent et successif diffèrent de celui de la parcelle mère. Ainsi grâce au plan cadastral il est possible d'identifier d'un seul coup d'œil les nouvelles parcelles créées après division.



Figure 4 : Division cadastrale - Rue Joliot-Curie - 29480 LE RELCQ-KERHUON -  
(source : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr))

### II.1.1.2 Géofoncier - Référentiel Foncier Unifié

Le Référentiel Foncier Unifié (RFU) est « un référentiel géographique géoréférencé »<sup>25</sup> initié par les géomètres-experts dont la mise en production date de juillet 2010. Le RFU a pour but de recueillir l'ensemble des limites et leurs sommets associés dont la définition a été établie par un géomètre-expert et ce dans le but de garantir la qualité du référentiel. Ainsi, ces informations enregistrées par les géomètres-experts dans le référentiel apparaissent sur le site internet [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr). Lorsque qu'une division parcellaire a eu lieu et qu'elle a été enregistrée, la limite divisoire apparaît très nettement sur le fond de carte que l'on choisit qui peut être le cadastre par exemple. Cet outil, permet d'identifier les parcelles divisées par un géomètre-expert.



Figure 5 : Limites (segment bleu) et sommets (point rouge) du RFU avec un fond de carte cadastral (source : [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr))

### II.1.1.3 Outils d'observation de la Terre (Google Earth / Street View)

L'imagerie satellitaire, permet d'avoir une vision aérienne de l'urbanisation d'une commune. Depuis 1986 avec le lancement du premier satellite SPOT 1 jusqu'à nos jours avec SPOT 7<sup>26</sup>, nous avons des photographies aériennes de qualité mises à jour régulièrement. En comparant la photographie d'un même territoire à des années de prise de vue différentes, on peut se rendre compte de l'avancé de l'urbanisation.

<sup>25</sup> [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr)

<sup>26</sup> [www.cnes.fr](http://www.cnes.fr)

Aussi, avec le système de prise de vue embarqué développé et rendu accessible par Google, il est désormais possible d'arpenter les rues d'un secteur d'étude donné et d'en tirer des informations.

Dans le cadre de ce mémoire, ces outils d'observation de la terre ont permis de se rendre compte des modifications apportées par les habitants des quartiers pavillonnaires sur leur lieu de vie, modifications que l'on peut difficilement observer sur un plan cadastral ou en analysant des données concernant une commune.

## **II.1.2 Documents d'analyse du territoire**

Les territoires sont en permanence observés, étudiés, déchiffrés et analysés. Plusieurs organismes et structures participent à ce travail et les documents produits permettent d'avoir une image à un instant donné d'un secteur d'étude.

### **II.1.2.1 Données INSEE**

L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) est une direction générale du Ministère de l'Economie et des Finances<sup>27</sup>. Sa mission est de recueillir des données territoriales à différentes échelles et d'en communiquer les statistiques.

Ces données sont indispensables dans l'analyse d'un territoire. Elles permettent de chiffrer l'évolution de la population ou du nombre de logements et ainsi, se rendre compte de l'attractivité d'une commune sur une période donnée.

### **II.1.2.2 Documents d'urbanisme (SCoT/PLU)**

Les documents d'urbanisme réglementaires tels que les SCoT et les PLU établissent des diagnostics complets et détaillés des territoires qu'ils couvrent. Ainsi, l'état des lieux et les objectifs à atteindre permettent une bonne appréhension du secteur d'étude et des enjeux auxquels le territoire est confronté.

Les orientations d'aménagement et de programmation affichent des données chiffrées, avec notamment l'objectif de construction de 1300 logements par an en privilégiant « le renouvellement de la ville pour limiter l'étalement urbain »<sup>28</sup> ainsi que l'objectif d'atteindre une densité moyenne brute de 25 logements / hectare.

---

<sup>27</sup> [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

<sup>28</sup> Orientation d'Aménagement et de Programmation - Plan local d'urbanisme de Brest Métropole Océane.

### II.1.2.3 Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Ce document est établi, pour une durée de cinq ans, par les établissements publics fonciers de l'Etat. Il est l'aboutissement de nombreux échanges entre les acteurs locaux de l'aménagement du territoire.

Il est en effet plus aisé pour tous d'agir dans le même sens lorsque le diagnostic d'un territoire est non équivoque.

Le territoire analysé par l'établissement public foncier est bien plus vaste que dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux. Pour ce travail, c'est le PPI de l'établissement public foncier intitulé Foncier de Bretagne qui s'est avéré utile pour l'analyse des secteurs d'études.

## **II.2 Critères de choix des secteurs d'études**

Les critères de choix des communes faisant et pouvant faire l'objet de densification douce sont multiples.

Toutes les communes ne sont pas propices à la densification douce.

### **II.2.1 Attractivité d'une commune**

L'attractivité d'une commune peut être dû à différents paramètres. Ce que les habitants vont rechercher c'est une commune accessible aussi bien par les transports en communs que par les infrastructures routières de qualité. Aussi, une commune bien équipée en termes de divertissement et de culture augmente sa popularité.

Cette attractivité s'observe notamment à travers les évolutions en termes de population, ménages et logements. En effet, une commune qui propose un cadre de vie agréable et des équipements suffisant va voir sa population augmenter.

#### II.2.1.1 Accessibilité et cadre de vie

Les communes offrant un réseau routier de qualité et permettant de se rendre rapidement aux zones commerciales ou d'activité sont tout de même, malgré leur éloignement de ces secteurs, des communes attractives.

Comme l'explique, Jean-Charles Castel, « une possibilité d'éloignement permettant de garder l'avantage de l'accessibilité grâce à la performance des réseaux d'infrastructure »<sup>29</sup> constitue un élément supplémentaire à l'étalement urbain et à l'attractivité d'un territoire.

En effet, les habitants y résidant peuvent, moyennant un temps de transport raisonnable, accéder aux mêmes commodités que les habitants demeurant au

---

<sup>29</sup> Jean-Charles Castel - Urbaniste de l'Etat - *Annales de la recherche urbaine*, juillet 2007.

sein de ces communes. Ce que privilégient les habitants est le cadre de vie qu'offre une commune.

#### II.2.1.2 Equipements

Les équipements que possède une commune sont aussi à l'origine de son attractivité. Tant d'un point de vue culturel que de loisir, si une commune est bien équipée, elle va voir sa population augmenter. En effet, une commune proposant des structures scolaires permettant l'accueil des enfants de la maternelle au lycée vont être attractive pour les ménages avec enfant. Les équipements sportifs sont aussi déterminants pour attirer la population dans une commune. Le fait de pouvoir pratiquer un sport ou bénéficier de structure de loisir au sein de leur commune de résidence, va encourager les habitants à s'y installer.

#### II.2.1.3 Evolutions (population / ménages / logements)

Pour choisir les communes pouvant faire l'objet de densification douce, il est indispensable d'analyser l'évolution de la population et les chiffres du logement.

En effet, quand la population d'une commune augmente, l'évolution du nombre et le type de logement permet de constater où se loge cette population.

Il existe des communes qui perdent de la population et dont le nombre de logements augmente. Alors il faut se pencher sur la taille des ménages, car, le nombre de personnes par ménage a tendance à fortement baisser depuis plusieurs années passant de 3,1 en 1968 à 2,3 personnes par ménage en 2010<sup>30</sup>.

### **II.2.2 Les réponses à la demande de logements**

Un afflux de nouveaux ménages dans une commune va nécessiter de la part de la collectivité locale une réflexion sur la production de nouveaux logements. Ainsi, plusieurs options s'offrent à elle.

Pour les communes équipées de documents d'urbanisme la question des secteurs à urbaniser est en partie résolue. Les orientations d'aménagement sont déjà anticipées et étudiées lors de l'élaboration du PLU ou du SCoT.

#### II.2.2.1 Un étalement urbain « maîtrisé »

Certaines communes vont, pour répondre à cette demande, délivrer des autorisations d'urbanisme en périphérie du bourg ou du centre ville de la commune.

---

<sup>30</sup> [www.insee.fr](http://www.insee.fr) - Evolution de la taille des ménages

En effet, il est d'avantage possible pour une commune disposant de ressources foncières de proposer la construction de nouveaux logements sur des terres agricoles.

Les mesures visant à limiter l'étalement urbain ne sont vraiment apparues qu'au début des années 2000 avec la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). La loi intitulée Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, de 2010 a d'avantage mis l'accent sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les documents d'urbanisme, ne produisent pas toujours les effets attendus. En effet, une commune qui s'aperçoit qu'un secteur est encore vierge de toute urbanisation situé entre deux tissus urbains existants, va permettre son urbanisation sous le couvert de la continuité d'urbanisation.

#### II.2.2.2 Maitrise de l'urbanisation

Un certain nombre de communes pensent, souvent à tort, que dès lors que l'urbanisme est régi par un document d'urbanisme de type PLU (Plan Local d'Urbanisme), toutes les questions liées à ce sujet sont réglées.

Certes le PLU est un outil qui à beaucoup d'atouts car il permet de projeter sur une échelle de temps donnée, l'évolution de l'urbanisation de la commune.

Cependant, le fait de classer une zone en secteur à urbaniser ne devrait pas dispenser les communes de réfléchir et penser à ce qu'il est possible de faire dans les secteurs déjà urbanisés.

Une vision de cet urbanisme maîtrisé est très bien expliquée par Jean-Charles Castel dans ses annales de recherche urbaine : « L'étalement urbain sous forme de maisons isolées et de lotissements privés représente le moyen d'accueillir de nouveaux habitants en faisant financer l'aménagement par le nouveaux arrivant plutôt que par la commune. Les collectivités acceptent en général d'accueillir des habitants tant que les équipements, notamment scolaires, ne sont pas saturés.»<sup>31</sup>.

### **II.2.3 Ressources foncières**

La préférence de permettre la périurbanisation des communes appartenant aux métropoles vise à limiter l'extension des secteurs urbains des communes rurales plus éloignées des pôles d'activités et des zones commerciales.

---

<sup>31</sup> Jean-Charles Castel - Urbaniste de l'Etat - *Annales de la recherche urbaine*, juillet 2007.

### II.2.3.1 Où se situe le foncier disponible

La difficulté aujourd'hui pour les communes, est de continuer à proposer des logements pour accueillir la population désireuse de s'installer au sein de leur territoire. Cette difficulté se fait d'avantage ressentir lorsque le foncier disponible est rare et quand les opérations d'aménagement en périphérie du tissu urbain existant ne sont plus autorisées.

Dans ce cas il leur est nécessaire de se retourner vers ce qui existe déjà et de repenser l'aménagement de ces secteurs.

En effet, « le tissu pavillonnaire a longtemps été considéré par les élus comme un espace aménagé fini »<sup>32</sup>. Le potentiel au sein ces secteurs est réel et leur prise en compte par les élus devrait commencer à se voir.

### II.2.3.2 Comment en disposer ?

Pour disposer du foncier libre mais propriété des habitants, les communes vont devoir utiliser les outils qui sont en leur possession.

Le droit de préemption, pour les communes couvertes par un POS ou un PLU, permet à la collectivité de se porter acquéreur d'une propriété en cas de mutation à titre onéreux. Ainsi, en faisant l'acquisition de suffisamment de foncier, la commune pourra réaliser son projet de réaménagement et ainsi créer de nouveaux logements dans les secteurs pavillonnaires existants.

---

<sup>32</sup> Anne-Claire Davy & Peggy Mertiny & Mélanie Richard « La division des pavillons de banlieue. Une recomposition en sourdine de la région parisienne », Métropolitiques, 2 mai 2014.

## II.3 Secteurs d'études

Afin de réaliser une étude représentative de cette pratique urbanistique dans le Finistère-Nord, il est nécessaire de choisir plusieurs communes de typologie différentes.

Le choix s'est porté vers des communes attractives qui doivent répondre à une demande de logements de la part des nouveaux habitants. C'est dans ces communes que les marques de densifications douces sont les plus intéressantes à observer.

Afin de comprendre les évolutions possibles des communes étudiées, un état des lieux complet est nécessaire. L'analyse démographique, l'occupation du sol ainsi que les perspectives d'aménagement sont des critères essentiels pour valoriser et densifier les tissus urbains existants.

Figure 6 : Atlas Cartographique 1 - Carte de situation des secteurs d'études  
(fond de carte : Google Map)

### II.3.1 Communes de Brest Métropole Océane (BMO)

En termes de densification douce, la commune de Brest, commune principale de BMO, n'avait qu'un intérêt limité dans le cadre de cette étude car cette commune est quasi entièrement urbanisée. On parle d'avantage de renouvellement urbain que de densification douce quand il s'agit d'y insérer des logements supplémentaires.

Cela explique le choix des communes limitrophes à celle de Brest. Ces communes sont de taille variées et présentent des morphologies urbaines différentes.

La taille des terrains vendus sur ce territoire a évolué entre 2005 et 2010 de 850 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup><sup>33</sup>. De plus, la préoccupation de la métropole est bien de relever le défi démographique qui s'impose à elle car chaque année BMO perd des habitants.

C'est notamment en proposant une diversité dans l'offre des logements que BMO aspire à regagner des habitants. L'objectif de « développer et promouvoir de nouvelles formes urbaines conciliant densité et qualité de vie »<sup>34</sup> vise à rendre attractif la métropole.

---

<sup>33</sup> Rapport de présentation - PLU de BMO - Approuvé le 20 janvier 2014.

<sup>34</sup> Idem.

### II.3.1.1 Le Relecq-Kerhuon

La commune du Relecq-Kerhuon est une commune de Brest Métropole Océane. Elle est très attractive du fait de ses équipements, de sa situation géographique, du cadre de vie ainsi que du niveau de desserte des transports en communs qu'elle propose.

Figure 7 : Atlas Cartographique 2 - Schéma de fonctionnement de la commune du Relecq-Kerhuon -  
Réalisation Ronan PETTON

Cela se constate également à travers les données INSEE de la commune. La population est en constante augmentation, mais connaît une progression moins importante depuis 20 ans. Entre 1990 et 2009, le nombre d'habitants est passé de 10 569 à 10 927 soit une augmentation de 358 habitants.

Le nombre de logements a quant à lui fortement augmenté au cours de ces 20 dernières années (+ 760 logements) mais cette augmentation ne suffit pas à faire augmenter le nombre d'habitants de la commune car le nombre de personnes par ménage diminue tous les ans.

Afin de pouvoir accueillir plus d'habitants, il est nécessaire de construire d'avantage de nouveaux logements. La commune dispose de très peu de foncier et il est donc de plus en plus difficile de permettre la construction de nouveaux logements en dehors des tissus urbains existants.

Au Relecq-Kerhuon la densité de population est forte, 1700 habitants par kilomètre carré, comparé aux densités des autres communes de la métropole dont la densité de population évolue aux alentours de 400 habitants par kilomètre carré.

Figure 8 : Atlas Cartographique 3 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces

Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON

Ce manque de ressources foncières a obligé la commune à s'intéresser aux zones pavillonnaires existante tout en permettant la réalisation de projet d'aménagement dans le périurbain proche du centre ville.

Les formes urbaines présentes sur le territoire du Relecq-Kerhuon, sont variées. De nombreux quartiers à dominante pavillonnaire se sont construits au cours des 30 dernières années. Suivant l'année d'urbanisation, la taille des parcelles et l'architecture des maisons diffèrent. L'évolution de la taille des parcelles ne suit pas un raisonnement rationnel. Les parcelles de plus petite taille ne se trouvent pas systématiquement à proximité du bourg de la commune. Il n'est pas rare de trouver des quartiers dont la taille des terrains approche les 1000 m<sup>2</sup> et c'est principalement dans ces secteurs que les marques de densification sont les plus présentes.

En la matière, les habitants du Relecq-Kerhuon, se sont vite appropriés cette pratique. La division parcellaire en vue de bâtir est la principale forme de densification identifiée. La commune participe aussi de façon impliquée à l'intégration de nouveau logement dans les tissus urbains existants.

### II.3.1.2 Guilers

La commune de Guilers, fait partie de la métropole de Brest. Elle se situe au nord ouest de cette dernière. Guilers se veut très attractive du fait de sa situation de « ville à la campagne »<sup>35</sup>.

Figure 9 : Atlas Cartographique 4 - Schéma de fonctionnement de la commune de Guilers  
Réalisation Ronan PETTON

Avec une population de 7 415 habitants en 2010, Guilers s'étend sur 19 km<sup>2</sup> et la densité de population y est de 390 habitants par kilomètre carré.

L'urbanisation, sur la commune de Guilers se fait de manière concentrique vers le nord. L'urbanisation vers le sud n'a pas eu lieu du fait de la présence d'un axe routier important, il constitue donc une rupture d'urbanisation.

Le nombre de logements a fortement augmenté au cours des 20 dernières années. Passant de 2 000 à 2 800, pour la majorité des maisons individuelles, la commune de Guilers s'est étalée vers les terres agricoles disponibles et facilement urbanisable au nord du bourg de la commune.

Ainsi comme le montre cette carte de l'évolution des aménagements entre 2003 et 2012, les aménagements de type lotissement en périurbain se sont développés.

Figure 10 : Atlas Cartographique 5 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces  
Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON

On peut aisément observer les formes urbaines produites dans les années antérieures aux années 2000 avec toujours cette production de logements sous forme de lotissement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guilers, prévoit l'urbanisation future du secteur nord-ouest de la commune sur des terres aujourd'hui agricoles. Cette perspective d'urbanisation intervient après la périurbanisation déjà pratiquée au nord et à l'est du bourg. Cette pratique de l'urbanisation maîtrisée, vise à limiter l'urbanisation des communes extérieures à la métropole.

---

<sup>35</sup> [www.mairie-guilers.fr](http://www.mairie-guilers.fr)

### II.3.1.3 Plouzané

La commune de Plouzané, également membre de l'agglomération brestoise se situe à l'ouest de Brest. C'est une commune très étendue au multiples facettes et dont l'urbanisation est particulière.

Figure 11 : Atlas Cartographique 6 - Schéma de fonctionnement de la commune de Plouzané  
Réalisation Ronan PETTON

D'un bourg historique, on aperçoit aujourd'hui trois formes urbaines pouvant s'apparenter à trois communes distinctes. Il n'en est rien, Plouzané est bien une seule et même commune.

Sur le territoire de la commune de Plouzané on y trouve un technopôle, regroupant, des écoles d'ingénieurs et des acteurs économiques locaux tel que Ifremer, Thales et la DCNS. A la création de la technopôle en 1989<sup>36</sup>, Plouzané a dû répondre à une forte demande en logement au cours des années 1990.

Ainsi, en réponse à cette demande, des lotissements de centaines de maisons sont sortis de terre, se sont quelques 1 400 logements, dont une part importante de maisons individuelles qui ont vu le jour entre 1990 et 2010.

Après une forte progression démographique, la commune de Plouzané connaît maintenant une baisse de sa population, avec une sensible diminution de 12 054 habitants en 1999 contre 11 717 habitants en 2010.

Figure 12 : Atlas Cartographique 7 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces  
Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON

Cependant, la commune a ouvert à l'urbanisation, sous le couvert d'une urbanisation continue, des terres aujourd'hui agricoles entre deux quartiers pavillonnaires.

---

<sup>36</sup> [www.wiki-brest.net](http://www.wiki-brest.net)

## II.3.2 Communes structurantes à vocation urbaine<sup>37</sup>

Les communes structurantes à vocation urbaine comme les qualifient le SCoT du Pays de Brest sont des communes attractives du fait des activités qui y sont présentes et du cadre de vie qu'elles proposent. Très bien équipées d'un point de vue service, scolaire et même emploi, ces communes sont de véritables intermédiaires entre la métropole et les communes rurales.

### II.3.2.1 Saint-Renan

La commune de Saint-Renan se situe à douze kilomètres au nord ouest de Brest. Saint-Renan ne fait pas partie de Brest Métropole Océane mais est couverte par le SCoT du pays de Brest.

Figure 13 : Atlas Cartographique 8 - Schéma de fonctionnement de la commune de Saint-Renan  
Réalisation Ronan PETTON

L'attractivité de la commune de Saint-Renan est due à la multitude de services et d'équipements dont elle dispose. Ainsi elle joue pleinement son rôle de commune structurante.

Sur plus de 13 kilomètres carrés, cette commune a une population de 7 515 habitants aujourd'hui contre 6 500 il y a vingt ans. Aussi sur cette même période, le nombre de logements est passé de 2 267 à 3 175 avec une progression plus importante d'appartements que de maisons.

Figure 14 : Atlas Cartographique 9 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces

Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON

En raison d'un centre bourg dont la densité de logements y est forte, les marques de densification douce se retrouvent dans les quartiers des années 1970 situés plus au sud.

Quelques opérations d'aménagement comprenant la construction de logements, d'écoles et d'infrastructures sportives, de différentes tailles ont vu le jour en périphérie du centre bourg.

Les orientations d'aménagement fixées par le PLU de la commune prévoient l'urbanisation future d'autres secteurs périurbains. Ces secteurs se situent dans la continuité des tissus urbains existants et sont limités par des routes principales ou secondaires.

---

<sup>37</sup> SCoT Pays de Brest

### II.3.2.2 Lesneven

La commune de Lesneven, située à trente et un kilomètres au nord-est de Brest, est une commune structurante du nord Finistère.

Figure 15 : Atlas Cartographique 10 - Schéma de fonctionnement de la commune de Lesneven  
Réalisation Ronan PETTON

En matière d'équipements et de services, la commune de Lesneven n'a rien à envier à une grande agglomération. Avec la présence sur son territoire de nombreuses infrastructures scolaires de la petite enfance au lycée, des équipements sportifs et de loisirs variés (centre aquatique, salles et terrains de sport collectif) ainsi que de commerces en tout genre, Lesneven est une commune attractive.

Lesneven, commune de 10 kilomètres carrés, a vu sa population fortement augmenter entre 1999 et 2010 passant ainsi de 6 347 habitants à 7 083 habitants. En matière de logement, leur nombre est passé de 2 711 à 3 432 sur la même période.

L'augmentation du nombre de logements n'est pas représentative de l'augmentation de la population du fait de la diminution de la taille des ménages. Entre les années 1980 et 2010 le nombre de personne par ménage est passé de 3 à 2. Sur cette même période, la construction de 1 300 logements supplémentaires n'a entraîné qu'une augmentation de la population de 1 000 habitants.

Figure 16 : Atlas Cartographique 11 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces

Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON

La particularité de la commune de Lesneven c'est que son tissu urbain est en continuité de celui de la commune voisine appelée Le Folgoët. Ainsi, les équipements présents sur territoire d'une des communes servent également aux habitants de l'autre commune.

L'attractivité de Lesneven est quelque peu freinée par sa desserte routière. En effet, la seule route permettant de rejoindre la voie express est une route départementale à deux voies. En présence d'un véhicule lent, la circulation sur cet axe peut s'avérer être très contraignant. Des projets de création de secteurs de dépassement sont prévus. Cela devrait permettre de rendre la circulation plus fluide. Cette amélioration en desserte routière permettrait donc d'attirer de nouveaux ménages sur le territoire de Lesneven.

### III Perspectives de densification douce

Le but de la densification douce est bien de s'intéresser aux tissus pavillonnaires existants avant d'urbaniser des secteurs encore vierge de toute urbanisation.

Les nouveaux lotissements présentent des densités de logements relativement élevées du fait de la taille des parcelles comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> bien loin des quartiers pavillonnaires des années 80 où les surfaces des terrain avoisinaient les 1000 m<sup>2</sup>.

En effet, pour pouvoir intégrer de nouveau logement dans les tissus urbains existant, un minimum de place est nécessaire.

#### III.1 Etude et analyse des densifications existantes

Dans cette partie, l'ensemble des pratiques de densification sont répertoriés, et analysées.

##### III.1.1 Extension - Surélévation - Changement de destination

Parmi ces modes de densification douce, certains sont pratiqués depuis de nombreuses années. La surélévation, peu utilisée jusqu'à présent, est en train de prendre de la hauteur et de devenir la méthode de densification à la mode.

###### III.1.1.1 Pratiques de densification anciennes



Figure 17 : Changement de destination du garage en pièce à vivre et extension  
Commune de Guilers (Source : Google Street View)

Le changement de destination du garage en pièce à vivre est une pratique courante. Cela s'explique notamment par la relative facilité à réaliser ce genre de modification. Au moment de la construction de la maison, une porte est prévue entre le rez-de-chaussée de la maison et le garage donc il n'est pas nécessaire de percer le mur pour créer une ouverture dans la maison. En termes d'autorisation d'urbanisme, une demande de déclaration préalable est nécessaire au moment de changer la porte de garage par une baie vitrée comme c'est le cas dans l'illustration précédente. Ainsi, après isolation et décoration, l'ancien garage peut devenir une chambre.

### III.1.1.2 Augmentation de la surface habitable

Parmi les densifications douces rencontrées sur les secteurs d'études, les extensions y sont fréquentes. Leur taille varie en fonction des besoins du ménage présent dans le logement. Peu d'entre elles ont pour but la création de nouveaux logements.



Figure 18 : Extension d'une maison - Commune de Guilers (Source : Google Street View)

La surélévation d'une maison pavillonnaire est une pratique beaucoup plus rare. Sur les communes étudiées, aucune densification de ce genre n'a été identifiée. Une maison à Guipavas, commune voisine au Relecq-Kerhuon, a fait l'objet d'une surélévation de sa toiture. Cette pratique permet d'augmenter fortement la surface habitable car cette surface est presque doublée en fonction de la hauteur d'élévation de la toiture.



Figure 19 : Surélévation d'une maison - Commune de Guipavas (Source : Google Street View)

### III.1.1.3 Créatrice de logement ?

Entre l'extension, la surélévation et le changement de destination, le mode de densification le plus avantageux en termes de production de logements est la surélévation. Comme le montre les illustrations suivantes, d'un logement avec commerce au rez-de-chaussée avant modification, le même bâtiment après surélévation et extension va permettre la création d'un logement par niveau.



Figure 20 : Surélévation d'un immeuble. - Commune du Relecq-Kerhuon (Sources : Avant : Google Street View. Après : Ronan PETTON)

La surélévation connaît un regain d'attention de la part de l'ensemble des acteurs de l'aménagement. Cela est notamment dû aux dispositions de la loi ALUR en la

matière. En effet, comme le souligne Olivier Cazaux<sup>38</sup> « Exhausser un immeuble est une gageure architecturale surmontable. D'un point de vue juridique, cela ressemble à un travail herculéen ! ». La loi ALUR, permet d'autoriser la surélévation d'une copropriété par le vote à la majorité de l'article 26<sup>39</sup> de la loi du 10 juillet 1965, travaux qui nécessitaient avant le vote à l'unanimité.

Quant au copropriétaire du dernier étage, son droit de véto sur la surélévation de l'immeuble est remplacé par un droit de priorité sur la construction future. La surélévation sera donc d'avantage praticable dans les immeubles en copropriété.

Ainsi, la densification grâce à la surélévation se rencontrera d'avantage dans les communes dont le centre ville est majoritairement constitué d'immeubles en copropriété.

Dans les secteurs d'études présentés, l'urbanisation des bourgs est principalement à dominante pavillonnaire, les immeubles se faisant rares, les surélévations le sont tout autant.

### **III.1.2 La division parcellaire**

Les divisions parcellaires en vu de bâtir se pratiquent depuis toujours mais aujourd'hui de nouvelles formes de division font leur apparition.

Dans ce sens, selon BIMBY<sup>40</sup>, il suffirait « qu'un propriétaire sur 100 décide chaque année de construire un logement supplémentaire sur une parcelle déjà urbanisée pour répondre à la demande de logements en France sans contribuer à l'étalement urbain ».

#### **III.1.2.1 Des parcelles de taille importante**

En effet, les parcelles de tailles importantes situées dans les tissus urbains sont de belles opportunités pour les propriétaires ayant besoin d'une rentrée financière ou voulant se délasser d'une charge de travail due à l'entretien trop important.

Ces parcelles, dont la taille avoisine les 1000m<sup>2</sup> permettent la création de nouveaux logements dans les quartiers pavillonnaires existants.

---

<sup>38</sup> Olivier CAZAUX Géomètre-Expert. La surélévation des immeubles, une piste pour la densification. *Géomètre*, n°2113, p.46.

<sup>39</sup> [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) : article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : « La majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix »

<sup>40</sup> BIMBY (Build In My Back Yard) : Premiers retours d'expériences - Août 2012

### III.1.2.2 Construction en fond de parcelle

Les parcelles de grande taille (1000 m<sup>2</sup>) sont très nombreuses en France. L'INSEE estime à 19 millions le nombre de parcelles de cette taille et dans la quasi-totalité des cas, des constructions en fond de parcelle sont réalisables.

Comme le montre l'illustration suivante, ce mode d'urbanisation permet l'intégration de nouveaux logements parmi les constructions existantes. En matière de faisabilité, cela nécessite bien souvent la viabilisation du fond de la parcelle avec un accès pour les véhicules, mais aussi le raccordement aux réseaux secs et humides. Ces travaux peuvent s'avérer coûteux si le raccordement aux eaux usées de la ville ne peut pas se faire en gravitaire mais l'opportunité de s'installer proche du centre ville de la commune et donc des services et commodités attenantes l'emporte sur cette contrainte financière.



Figure 21 : Constructions en fond de parcelle - Source : Ronan PETTON

### III.1.2.3 Une source de conflit ?

Certains habitants peuvent penser que la densification de leur quartier, même de manière « douce » va dévaluer leur bien immobilier. Ce bien immobilier représente parfois pour eux leur patrimoine et l'investissement de toute une vie.

Quand une première division parcellaire a lieu dans un quartier pavillonnaire, sa réalisation et l'intérêt que cela suscite, peut créer une contagion à l'ensemble des parcelles riveraines lorsque cela est possible. Ainsi, la multiplication de ces divisions et donc des constructions peut entraîner la colère de certains riverains qui voient la morphologie de leur quartier évoluer. C'est donc à la collectivité locale, à travers des campagnes d'information du grand public, d'expliquer cette pratique urbanistique pour rendre acceptable la densité.

### III.1.3 Appartement accessoire

La création d'un logement supplémentaire dans un logement existant ou accolé à ce dernier est très peu rencontrée dans les secteurs étudiés.

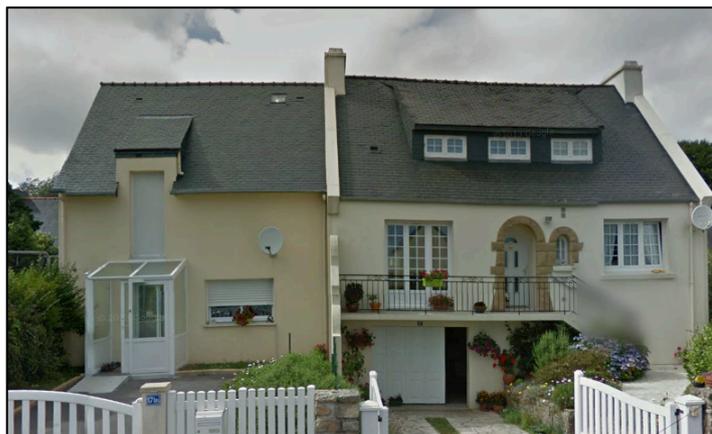


Figure 22 : Construction d'un appartement accessoire - Commune de Guilers - (Source : Google Street View)

Cette illustration montre la construction d'un logement des années 1990 accolé à une maison des années 1970. L'hypothèse que ce nouveau logement soit un appartement accessoire provient du fait que le pignon de la maison principale soit mitoyen avec la construction plus récente.

#### III.1.3.1 Une pratique bien connue à l'étranger

Au Canada, comme l'explique Anastasia Touati (2013), « dans un contexte de crise du logement, plusieurs municipalités ont développé des politiques de création d'appartements accessoires ».

Ainsi les habitants aménagent leurs sous-sols en appartement et créent des studios au dessus de leurs garages. Cette offre de logement représente 10%<sup>41</sup> de l'offre nouvelle de logement.

Un amendement, vise à obliger « les municipalités à mettre en place des dispositifs réglementaire permettant l'insertion d'appartements accessoires »<sup>42</sup> dans les quartiers pavillonnaires existants.

---

<sup>41</sup> Anastasia Touati, « La densification « douce » au Canada. L'exemple des « appartements accessoires » en Ontario », Métropolitiques, 3 avril 2013.

<sup>42</sup> Idem

### III.1.3.2 Le garage : une pièce indispensable pour les Français



Figure 23 : Construction récente d'un second garage - Commune de Guilers - (Source : Google Street View)

Transformer un garage non pas en une pièce à vivre supplémentaire mais bien en un appartement accessoire est encore difficilement imaginable pour un certain nombre de français.

En effet, le garage constitue une pièce indispensable à l'organisation du bon fonctionnement d'une maison à tel point que ces garages sont aussi bien aménagés que n'importe quelle pièce de la maison. Le besoin d'un garage est aussi alimenté par la place de l'automobile dans les ménages car le garage est initialement prévu pour garer un véhicule.

Dans les secteurs étudiés la nombre de ménages ne possédant qu'une voiture à diminuer (48% en 1999 et 42% en 2012) alors que le nombre de ménages possédant deux voitures à lui augmenté de 45% en 1999 à plus de 50% en 2010.

### **III.1.4 Démolir pour mieux reconstruire**

Aujourd'hui les opérations de renouvellement urbain (ORU) sont pour la plupart à l'initiative des collectivités car elles disposent de moyens plus importants pour mener à bien ces projets.

Cependant, certains particuliers font de même mais cette pratique est moins créatrice de logements car il s'agit du remplacement d'un logement ancien par un plus récent. Sauf si la parcelle sur laquelle se situait l'habitation à démolir, a une taille suffisante, alors, une division parcellaire pourra permettre la création de deux nouveaux logements.

#### III.1.4.1 Reconstruction d'un seul logement

Les particuliers faisant l'acquisition d'un pavillon, souvent vétuste, ne valant pas plus que le prix de terrain pour pouvoir y réaliser un projet qui leur convient

davantage est une pratique relativement courante aucun exemple de cette pratique n'a été identifiée au sein des secteurs d'études.

### III.1.4.2 Ou d'un petit collectif ?

Cette pratique majoritairement initiée par les collectivités locales peut s'avérer très productrice de logements comme l'illustre les photographies suivantes. Sur un terrain en friche où la végétation règne en maître, après acquisition, la commune du Relecq-Kerhuon a aménagé cette parcelle afin d'y permettre la construction d'un immeuble.



Figure 24 : Parcelle en friche avec la présence de quelques garages vétustes (Source : Google Street View)



Figure 25 : Construction d'un immeuble sur cette même parcelle - Source : Ronan PETTON

## III.2 Propositions de densification

Après le choix des secteurs d'études, leur analyse générale, l'observation des pratiques déjà usitées, il est maintenant intéressant d'envisager de nouveaux aménagements au sein de ces communes.

### III.2.1 Des quartiers opportuns

Au sein des communes étudiées, certains secteurs se prêtent aisément à une réflexion d'aménagement.

#### III.2.1.1 Aménagement d'ensemble

À Lesneven, une avenue d'une largeur de 23 mètres et longue de presque 600 mètres bordée de lotissements construits entre les années 1970 et 2010 pour le plus récent, pourrait, après réaménagement permettre la construction de nouveaux logements. L'agencement de cette avenue avec l'intégration de logements et d'espaces publics permettrait de résoudre le problème de la vitesse des véhicules qui y circulent.

Figure 26 : Atlas Cartographique 12 - Carte de situation du Boulevard Schuman  
Sources : Google Earth et Carte IGN

Située dans un tissu urbain et à moins d'un kilomètre du centre ville de Lesneven, cette avenue aux dimensions extravagantes pourrait également, grâce à la modification de l'état des lieux actuel, servir de lien entre les quartiers existant de part et d'autre. Son surdimensionnement et l'activité désertique qui y règne font de cet axe une véritable rupture.

Figure 27 : Atlas Cartographique 13 - Plan du projet d'aménagement du boulevard  
Réalisation Ronan PETTON

Le profil en travers permet de se rendre compte de la place disponible après réaménagement pour l'intégration de nouveaux logements sur ce secteur.

Figure 28 : Atlas Cartographique 14 - Profil en travers type du projet d'aménagement  
Réalisation Ronan PETTON

M. OLLIVIER Jean-Louis, fondateur du Cabinet OLLIVIER Géomètre-Expert, a au début des années 1980 dans le cadre d'une formation en urbanisme à l'Université de Bretagne Occidentale de Brest, réalisé un travail visant à proposer des aménagements afin d'améliorer la qualité de vie à Lesneven.

Pour le même boulevard, l'aménagement proposé lors de ce travail visait à intégrer des espaces de loisir (terrain de tennis, aires de jeux, terrain de pétanque) et à fermer la route à toute circulation motorisée. Ainsi, ces deux aménagements à plus de trente ans d'écart permettent de percevoir les différentes préoccupations à deux moments donnés.

Figure 29 : Atlas Cartographique 15 - Projet d'aménagement réalisé au début des années 1980  
par M. OLLIVIER Jean-Louis, Géomètre-Expert aujourd'hui retraité

## III.2.2 Des parcelles propices

### III.2.2.1 Aménagement à la parcelle

#### - Ilot à Lesneven

Cet îlot est situé à proximité du centre ville de Lesneven. Les constructions existantes sont principalement situées en bord de voirie. Les parcelles qui composent cet îlot sont des parcelles en lanière convergentes vers le cœur de l'îlot. Se sont ces parcelles, aujourd'hui utilisées comme jardin, qui après aménagement pourraient permettre l'intégration de nouveaux logements.

Figure 30 : Atlas Cartographique 16 - Carte et plan de situation de l'îlot à réaménager  
Sources : Google Earth et carte IGN

Le projet prévoit la construction d'une vingtaine de logements individuels et d'un immeuble de logements collectifs. Un réseau viaire de faible largeur permet la liaison entre les routes périphériques à l'îlot.

Figure 31 : Atlas Cartographique 17 - Projet d'aménagement du cœur de l'îlot  
Réalisation Ronan PETTON

### III.2.2.2 Aménagement d'un quartier existant

#### - Quartier pavillonnaire à Saint-Renan

Le secteur choisi pour cet aménagement est situé à 500 mètres du bourg de Saint-Renan.

Figure 32 : Atlas Cartographique 18 - Carte et plan de situation du quartier à réaménager  
Sources : Google Earth et carte IGN

Du fait de l'organisation du parcellaire, les jardins de ces propriétés sont difficilement aménageables par les propriétaires car les habitations occupent la largeur de la parcelle. C'est pourquoi le projet prévoit que l'entrée et la sortie de cet aménagement se fasse par le même endroit.

Figure 33 : Atlas Cartographique 19 - Projet d'aménagement du quartier  
Réalisation Ronan

Quelques 23 logements, pavillonnaire mitoyen pour la plupart, pourront être construits après le réagencement des propriétés existantes. Les AFU de remembrement trouvent tout à fait leur place dans ce genre de situation du fait que les constructions existantes ne permettent pas aux propriétaire de valoriser eux même le foncier dont ils disposent.

## III.3 Outils, leviers et limites

### III.3.1 Outils de communications

La communication à l'échelle communale est importante. En effet, les habitants des communes sont, pour la plupart, vivement intéressés à ce qu'il se passe dans leur commune de résidence.

Ainsi, pour que la densification douce touche et intéresse le plus grand nombre d'entre eux, il est nécessaire de produire des documents explicatifs et des activités pédagogiques sur cette pratique urbanistique.

En comparaison, on peut prendre les moyens mis en œuvre pour la politique de développement durable au sein des communes avec une sensibilisation des habitants au tri de leurs déchets ménager ou même de la mise en place de composteur dans leurs jardins.

#### III.3.1.1 Expliquer

En expliquant aux propriétaires qu'ils sont détenteur de ressource foncière importante pour le bon développement de leur commune, cela peut permettre de les faire évoluer quant à leur façon de penser parfois archaïque.

En effet, c'est à travers des réunions publiques et des bulletins municipaux que les propriétaires vont prendre conscience des enjeux de l'urbanisation de leur commune pour les années à venir.

#### III.3.1.2 Rassurer

Au travers des retours d'expériences ou d'exemples concrets, les habitants se rendront compte que la densification d'un quartier de façon douce peut à la fois leur être bénéfique et permettre le développement d'une commune sans consommer d'espace périurbain.

#### III.3.1.3 Conseiller

Un conseil des habitants, qui souhaiteraient se lancer dans l'aventure de la densification douce, par un professionnel de l'aménagement permettrait de démocratiser cette pratique. Certaines communes proposent à leurs administrés des rendez-vous gratuits avec des conseillers en aménagement et en architecture. Cette pratique développée à un territoire plus important peut inciter les propriétaires à devenir de véritables acteurs de l'aménagement du territoire.

### **III.3.2 Leviers juridiques**

#### **III.3.2.1 Prérogatives publiques**

Les règlements des lotissements, qui sont parfois des freins à la densification douce, peuvent, lorsqu'ils sont trop contraignants pour augmenter le nombre de logement dans un lotissement, être modifiés.

En effet, comme dispose, en matière de régime applicable aux lotissements, l'article L442-11 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente peut, après enquête publique »... « et délibération du conseil municipal, modifier tout ou parties des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

#### **III.3.2.2 Eviter les contentieux**

Parmi les territoires étudiés, c'est sur la commune du Relecq-Kerhuon que les contentieux sont les plus nombreux. D'après les dires de la responsable du service urbanisme de la commune du Relecq-Kerhuon, les recours contre les demandes de déclaration préalable en vue de bâtir sont de plus en plus nombreux. Les colotis, qui ne sont pas favorables à cette pratique évoquent des difficultés liées au stationnement notamment. D'autres évoquent la perte d'intimité dans leur jardin.

### **III.3.3 Limites attenantes à cette étude**

#### **III.3.3.1 Le territoire**

Dans le cadre de cette étude sur la densification douce, le choix des territoires est important pour comprendre les tenants et les aboutissant de cette pratique urbanistique.

Initialement, des communes rurales présentes sur le littoral devaient être étudiées mais leur intérêt en termes de densification s'est révélé peu pertinent. En effet, leur attractivité n'est plus à démontrer en raison de leur proximité du littoral mais aussi en raison du cadre de vie presque idyllique qui y règne. Mais, ces communes, éloignées des secteurs d'activités souffrent d'avantage de la notion de club, évoqué dans la première partie de ce mémoire. Le coût du foncier y est relativement élevé et leur éloignement impose aux habitants l'usage quotidien de la voiture.

Ainsi, en matière de densification douce, dont l'objectif est de proposer une nouvelle offre de logements au plus grand nombre de personnes ces communes se sont révélées trop sélectives pour l'accueil de nouveaux ménages.

### III.3.3.2 Enquêtes sociologiques

Une étude quantitative et qualitative des propriétaires ayant densifié leur propriété en permettant l'intégration de nouveaux logements dans des quartiers pavillonnaires existant, aurait permis de comprendre ce qui les a encouragé à passer le pas en la matière.

Même si plusieurs raisons, divorces, décès, besoin d'argent, réalisation d'une plus value immobilière, accueil d'un proche, sont bien connues le fait de questionner les habitants de secteurs bien identifiés pourrait permettre une meilleure compréhension des éléments incitateurs à la densification et ainsi promouvoir d'une manière plus adaptée cette pratique urbanistique.

Aussi, cette même enquête, auprès des opposants à la densification, permettrait d'obtenir des réponses quant à leur scepticisme et permettrait ainsi d'améliorer les outils de communication pour lever les barrières à la densification.

### III.3.3.3 Retours d'expériences

Réaliser des opérations d'aménagement et répondre à la demande en logement sans contribuer à l'étalement urbain est une bonne chose mais il serait également intéressant de retourner vers les habitants de ces nouvelles formes urbaines pour recueillir leurs impressions suite à leur installation dans des quartiers des années 1970 - 1980.

Ce retour d'expérience de la population sur la densification de leur quartier, peut permettre aux acteurs de l'aménagement, qu'ils soient privés ou publics, de se rendre compte des avantages et inconvénients que cela a engendré.

C'est donc dans un souci d'amélioration de la pratique que les retours d'expériences ont tout leur intérêt.

## Conclusion

La densification douce vise à pallier le manque de logement en permettant la construction de nouveaux logements dans les tissus urbains existants. Cette pratique a de nombreuses facettes. Tout d'abord elle a pour but de poursuivre la construction de nouveaux logements afin de répondre à la demande sans contribuer à l'étalement urbain ainsi qu'à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi, elle permet de redonner une image positive et dynamique à des quartiers pavillonnaires vieillissant.

Les habitants, à l'initiative de ce phénomène prennent également la mesure de l'intérêt qu'ils peuvent avoir à permettre la construction d'un nouveau logement sur leur terrain. Cependant les collectivités locales doivent jouer leur rôle de coordination en matière d'urbanisme et d'aménagement. Cela passe par la réalisation de document d'urbanisme réglementaire qu'il faut ensuite rendre opérationnel sur le territoire couvert. Afin d'orienter les habitants des tissus urbains existant dans leur démarche ainsi que de faire le lien avec l'administration l'ensemble des professionnels de l'urbanisme sont présents pour leur assurer un véritable accompagnement tout au long de sa réalisation.

Le travail de groupe que doivent mener l'ensemble des ces intervenants est indispensable pour que cette pratique urbanistique puisse se développer de manière raisonnable, mesurée et ainsi éviter toutes dérives. La spéculation foncière n'a pas sa place dans ce processus d'intérêt collectif.

A travers les nombreux secteurs d'études proposés dans ce mémoire, l'analyse des densifications douces existantes permet de se rendre compte de l'intérêt que cette pratique suscite. Sans aucune initiative publique, les collectivités locales voient tout de même les demandes d'autorisation d'urbanisme affluer. C'est pour cela qu'il est nécessaire pour les communes de prendre la main sur cette pratique afin de pouvoir l'encadrer avant de se retrouver face à des dérives de la part des principaux intéressés.

Les possibilités de densification douce, qu'elles soient à l'initiative des propriétaires, des collectivités locales ou des professionnels de l'aménagement du territoire, sont multiples. Les aménagements proposés dans la troisième partie de ce mémoire en sont les illustrations concrètes.

Dans ce contexte où la loi ALUR vise à inciter les communes à élaborer leur PLU et notamment intercommunaux, ne serait-ce pas l'opportunité de réaliser des documents d'urbanisme à l'échelle de la parcelle et de les présenter comme des SIG (Système d'Information Géographique) qu'il sera possible d'interroger pour connaître les possibilités de densification douce au sein des tissus urbains existants ?

## Bibliographie

BIMBY. *Premiers retours d'expériences, une démarche innovante de travail avec les habitants*. Août 2012, n°1.

BRINGANT Flore. *Ville dense, ville douce*. Les Cahiers - Institut d'Aménagement et d'Urbanisme - Ile-de-France, Février 2012, Numéro 161, p. 70-73.

CHARMES Eric. *La densification en débat*. Études Foncières, Mai-Juin 2010, Numéro 145, p. 20-23.

CASTEL J-C. *Ville dense, ville diffuse : les deux faces de l'urbanisation*. CERTU. Juillet 2010.

COLLET A. (2008). Les « gentrificateurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle. *Espaces et Sociétés*, n°132-133, p.125-141.

DAVY Anne-Claire & MERTINY Peggy & RICHARD Mélanie « La division des pavillons de banlieue. Une recomposition en sourdine de la région parisienne », *Métropolitiques*, 2 mai 2014.

DEBROUX Josette. *Pourquoi s'installer en périurbain ? Une explication par les trajectoires sociales*. *Métropolitiques*, 15 Novembre 2013.

DESJARDINS Xavier. *Que retenir de la courbe de Newman et Kenworthy ?*. Études Foncières, Mai-Juin 2010, Numéro 145, p. 27-29.

FOUCHIER Vincent. *L'intensification urbaine*. Études Foncières, Mai-Juin 2010, Numéro 145, p. 35-36.

JAILLET M-C. (2004). L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes. *Esprit*, n°303, p.40-62.

LA REDACTION. *La densification pavillonnaire en débat*. *Métropolitiques*, 20 Mars 2013.

LEGER Jean-Michel. *Densification des lotissements*. Études Foncières, Mai-Juin 2010, Numéro 145, p. 33-35.

NESSI Hélène. *Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports*. Études Foncières, Mai-Juin 2010, Numéro 145, p. 30-32.

PETITET Sylvain. *Densifier l'habitat pavillonnaire, entre solutions individualistes et projets collectifs*. Études Foncières, Janvier-Février 2013, Numéro 161, p. 27-31.

SABATIER Bruno et FORDIN Isabelle. *Densifier le pavillonnaire*. Études Foncières, Janvier-Février 2012, Numéro 155, p. 12-16.

TOUATI Anastasia. *L'habitant maître d'ouvrage, au cœur de la densification pavillonnaire*. Études Foncières, Mai-Juin 2012, Numéro 157, p. 34-39.

TOUATI Anastasia. *Histoire des discours politiques sur la densité*. Études Foncières, Mai-Juin 2010, Numéro 145, p. 24-26.

VILMIN Thierry. *Les trois marchés de l'étalement urbain*. Études Foncières, Mai-Juin 2012, Numéro 157, p. 27-33.

### **Consultation & Recherche**

Consultation internationale de recherche. *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces » ? Intérêts, limites et opportunités*. Plan Urbanisme Construction Architecture, Octobre 2013.

### **Ouvrage**

Ordre des Architectes. *Le maire, l'architecte et l'habitat individuel*. 2007 Agence d'Urbanisme de la Région Angevine. *La ville toujours plus loin ?* Enquête Institut de Géoarchitecture de Brest. *Densité résidentielle dans le Finistère*. 2011

### **Documents d'observation, de planification, de programmation ou d'urbanisme**

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest (SCoT) Observation foncière dans Brest Métropole Océane - ADEUPa BREST

Etablissement Public Foncier (EPF) Foncier de Bretagne Fiches ressources - Habitat rural : 3 exemples d'urbanisation économe en foncier Programme pluriannuel d'intervention 2010-2015

## Liste des figures

Figure 1 : Quartiers pavillonnaires - Communes de Plouzané, du Relecq-Kerhuon et de Guilers (sources : BD Ortho BD Parcellaire - www.geofoncier.fr).....	11
Figure 2 : Schéma de calcul des densités (Note rapide sur l'occupation du sol - IAURIF - n°383 - Juin 2005).....	13
Figure 3 : Modulation morphologique de la densité .....	14
Figure 4 : Division cadastrale - Rue Joliot-Curie - 29480 LE RELCQ-KERHUON - (source : www.cadastre.gouv.fr).....	21
Figure 5 : Limites (segment bleu) et sommets (point rouge) du RFU avec un fond de carte cadastral (source : www.geofoncier.fr).....	22
Figure 6 : Atlas Cartographique 1 - Carte de situation des secteurs d'études (fond de carte : Google Map).....	28
Figure 7 : Atlas Cartographique 2 - Schéma de fonctionnement de la commune du Relecq-Kerhuon - Réalisation Ronan PETTON .....	29
Figure 8 : Atlas Cartographique 3 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON .....	29
Figure 9 : Atlas Cartographique 4 - Schéma de fonctionnement de la commune de Guilers Réalisation Ronan PETTON .....	30
Figure 10 : Atlas Cartographique 5 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON .....	30
Figure 11 : Atlas Cartographique 6 - Schéma de fonctionnement de la commune de Plouzané Réalisation Ronan PETTON .....	31
Figure 12 : Atlas Cartographique 7 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON .....	31
Figure 13 : Atlas Cartographique 8 - Schéma de fonctionnement de la commune de Saint-Renan Réalisation Ronan PETTON.....	32
Figure 14 : Atlas Cartographique 9 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON .....	32
Figure 15 : Atlas Cartographique 10 - Schéma de fonctionnement de la commune de Lesneven Réalisation Ronan PETTON.....	33
Figure 16 : Atlas Cartographique 11 - Evolution des aménagements entre 2003 et 2012 et identification des densifications douces Fond de carte : Google Maps - Réalisation Ronan PETTON .....	33
Figure 17 : Changement de destination du garage en pièce à vivre et extension Commune de Guilers (Source : Google Street View).....	34
Figure 18 : Extension d'une maison - Commune de Guilers (Source : Google Street View) .....	35
Figure 19 : Surélévation d'une maison - Commune de Guipavas (Source : Google Street View) .....	36

Figure 20 : Surélévation d'un immeuble. - Commune du Relecq-Kerhuon (Sources : Avant : Google Street View. Après : Ronan PETTON) .....	36
Figure 21 : Constructions en fond de parcelle - Source : Ronan PETTON .....	38
Figure 22 : Construction d'un appartement accessoire - Commune de Guilers - (Source : Google Street View) .....	39
Figure 23 : Construction récente d'un second garage - Commune de Guilers - (Source : Google Street View) .....	40
Figure 24 : Parcelle en friche avec la présence de quelques garages vétustes (Source : Google Street View) .....	41
Figure 25 : Construction d'un immeuble sur cette même parcelle - Source : Ronan PETTON.....	41
Figure 26 : Atlas Cartographique 12 - Carte de situation du Boulevard Schuman Sources : Google Earth et Carte IGN .....	42
Figure 27 : Atlas Cartographique 13 - Plan du projet d'aménagement du boulevard Réalisation Ronan PETTON .....	42
Figure 28 : Atlas Cartographique 14 - Profil en travers type du projet d'aménagement Réalisation Ronan PETTON .....	42
Figure 29 : Atlas Cartographique 15 - Projet d'aménagement réalisé au début des années 1980 par M. OLLIVIER Jean-Louis, Géomètre-Expert aujourd'hui retraité .....	42
Figure 30 : Atlas Cartographique 16 - Carte et plan de situation de l'îlot à réaménager Sources : Google Earth et carte IGN.....	43
Figure 31 : Atlas Cartographique 17 - Projet d'aménagement du cœur de l'îlot Réalisation Ronan PETTON .....	43
Figure 32 : Atlas Cartographique 18 - Carte et plan de situation du quartier à réaménager Sources : Google Earth et carte IGN.....	43
Figure 33 : Atlas Cartographique 19 - Projet d'aménagement du quartier Réalisation Ronan.....	43

# **La densification douce : une pratique urbanistique à développer et à encadrer**

**Mémoire de Master du CNAM, 2014**

---

## **RESUME**

Dans le contexte actuel où la France a besoin de plus de logements et le foncier disponible se faisant de plus en plus rare, il est nécessaire d'inciter les propriétaires de ce foncier à densifier les tissus pavillonnaires existants.

La densification douce est une pratique urbanistique qui vise à intégrer de nouveaux logements dans les quartiers résidentiels. Ce mode d'urbanisation a pour objectif de permettre de nouvelles constructions sur les parcelles déjà urbanisées.

Ce mémoire a donc pour vocation, à travers des exemples concrets sur des secteurs d'études choisis de proposer des projets d'aménagements pouvant être mis en œuvre par les particuliers, les collectivités locales et les professionnels de l'urbanisme.

**Mots clés: Densification douce - Acteur de l'aménagement - Finistère-Nord**

---

## **SUMMARY**

In the current context where France needs more housing and land available is making more and more rare, it is necessary to encourage the owners of this land to densify the existing suburban fabric.

Soft densification is a planning practice that aims to integrate new housing in residential neighborhoods. This mode of urbanization aims to allow new construction on the plots for already urbanized.

This memoir is therefore, through concrete examples on selected areas of studies propose development projects that can be implemented by individuals, local communities and urban professionals.

**Key words: Soft densification - Urban planner - North-Finistère**