

Densification pavillonnaire

atelier d'étudiants sur Port-Saint-Père
& enseignements

DDTM de Loire-Atlantique – Xavier Milaret



PRÉFET DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE

Direction départementale des territoires et de la mer
de la Loire-Atlantique

Le 26 VI 2014 réseau habitat foncier

Origine de la démarche

Les attentes de la DDTM 44

- réflexion sur la densification pavillonnaire (Bimby mais pas que...)
- méthodologie d'identification des dents creuses et espaces lâches
- quels outils et moyens pour favoriser ou restreindre, selon le cas, la densification pavillonnaire ?

Les attentes de la commune

- des processus de division parcellaire non maîtrisés
- un état des lieux sur Port-Saint-Père
- quel potentiel foncier ?
- les outils pour optimiser ou restreindre selon les secteurs
- les conditions pour une division-construction qualitative



Origine de la démarche

Un partenariat avec le Master 2 « Villes et Territoires »

- un atelier de 4 étudiants
- de formations initiales variées (droit, géographie et architecture)
- d'octobre 2013 à mai 2014

Un travail d'étudiants

- des formulations parfois maladroites
- une réflexion pas toujours aboutie

Mais...

- des idées et propositions intéressantes, utiles au débat



La division-construction :

un potentiel de densification à encadrer

Port-Saint-Père, illustration d'un processus d'urbanisation non maîtrisé

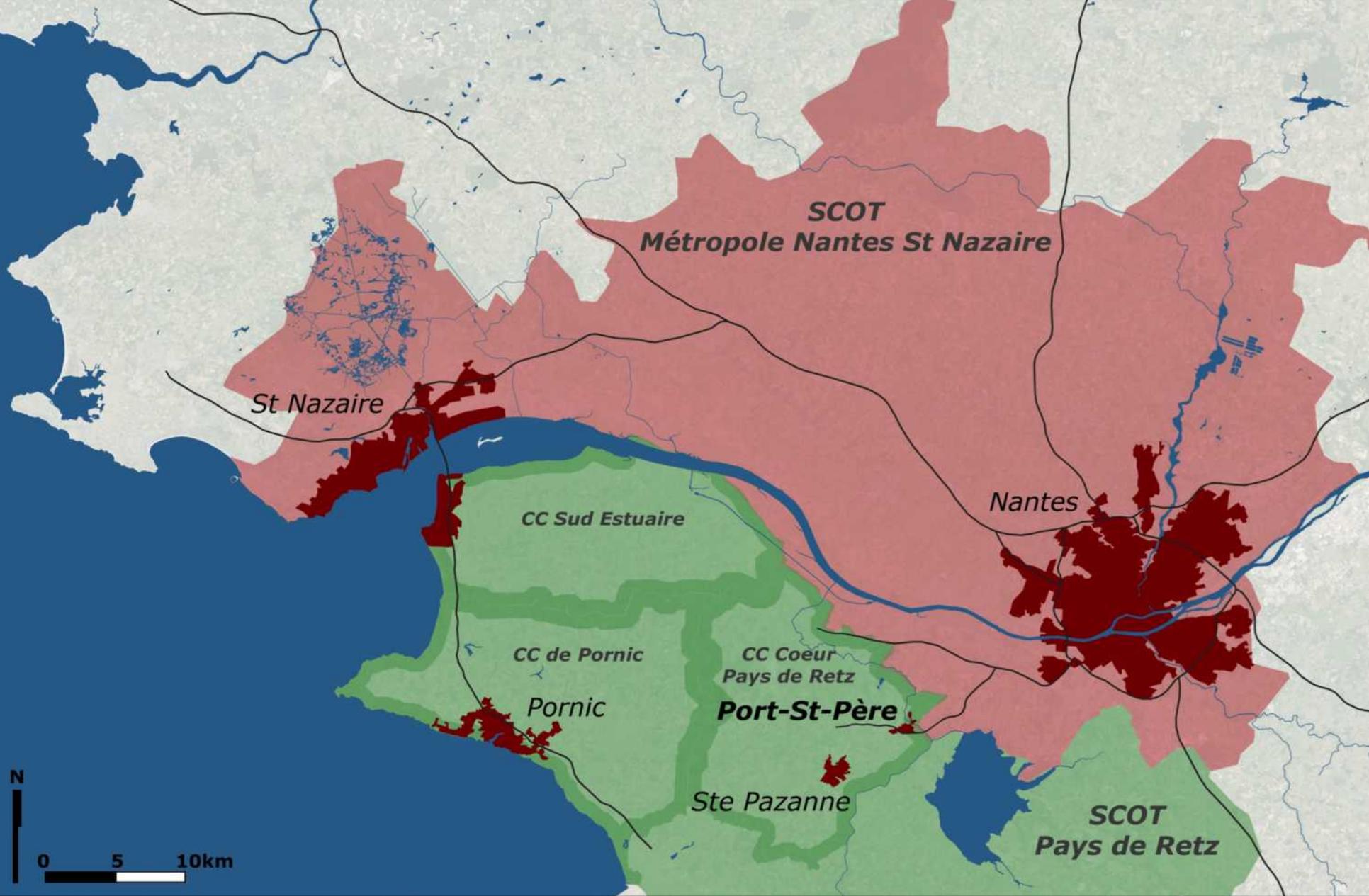


18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian



18 février 2014

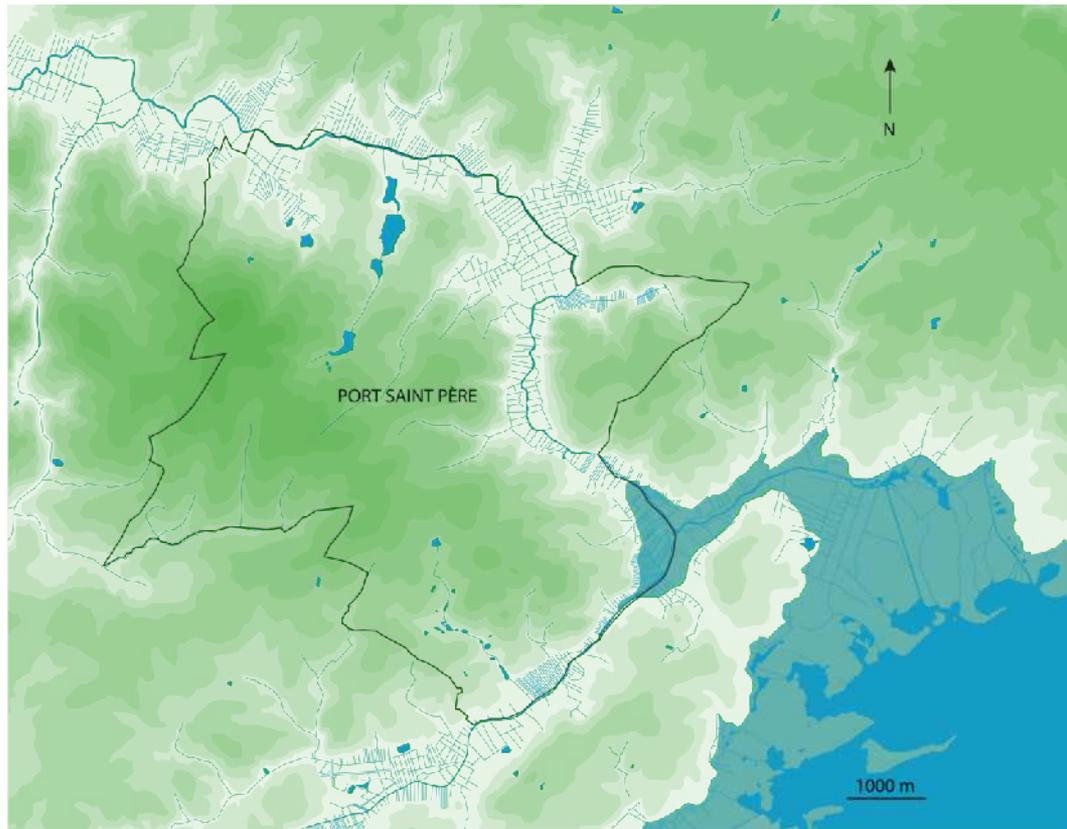
Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

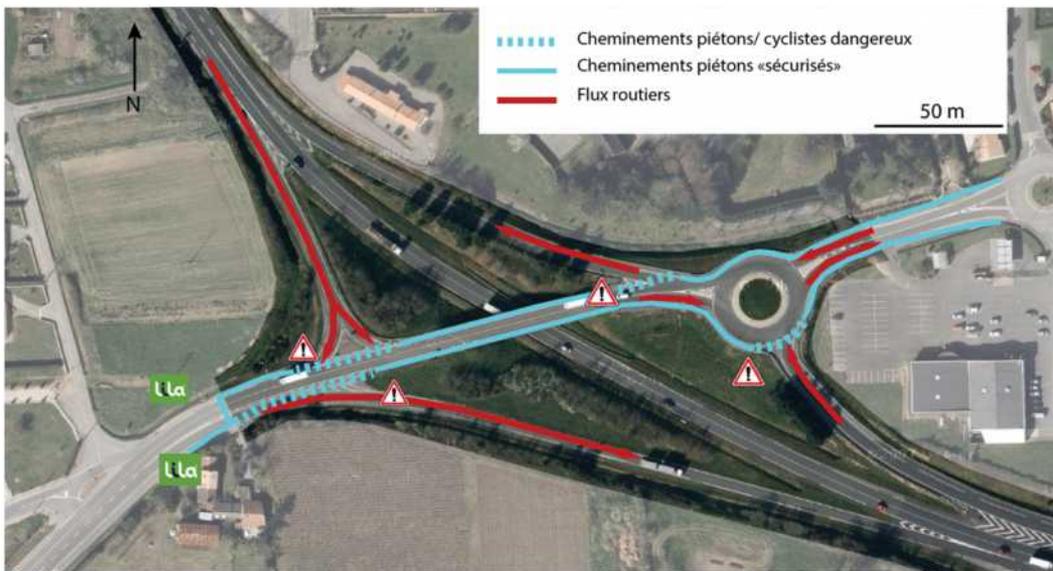
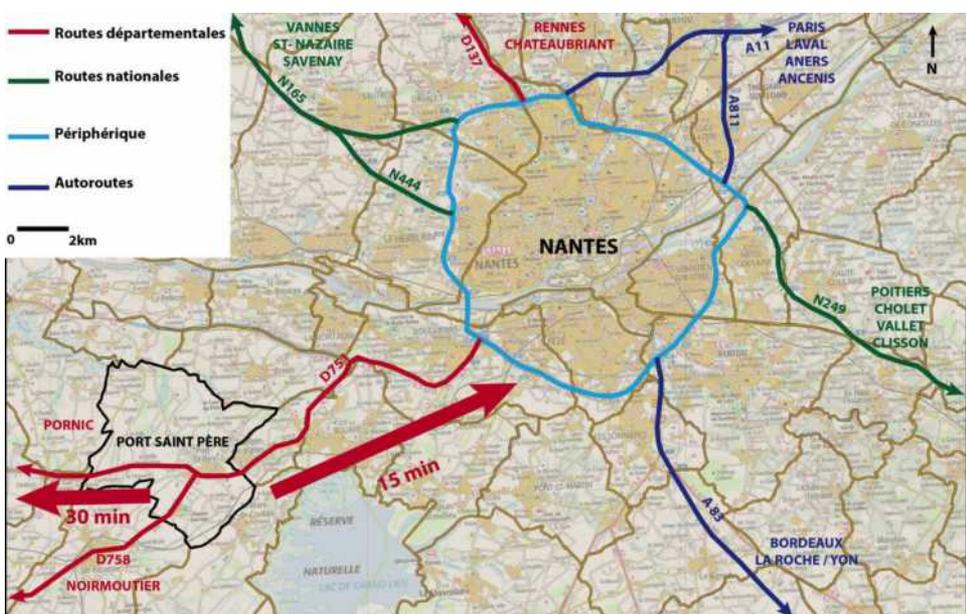
Un territoire qui concilie cadre de vie agréable ...

- Croissance démographique 1999-2011 : + 28 %
- Foncier attractif : terrain de 415 m² dans le bourg = 83 000 euros (contre 290 000 euros à l'intérieur des boulevards de Nantes)
- Prédominance de la maison individuelle – les $\frac{3}{4}$ des ménages sont des familles avec enfants



... et proximité de Nantes

- La RD 751 : entre connexion et fracture



Historique des constructions...



XVIIIe siècle



18 février 2014

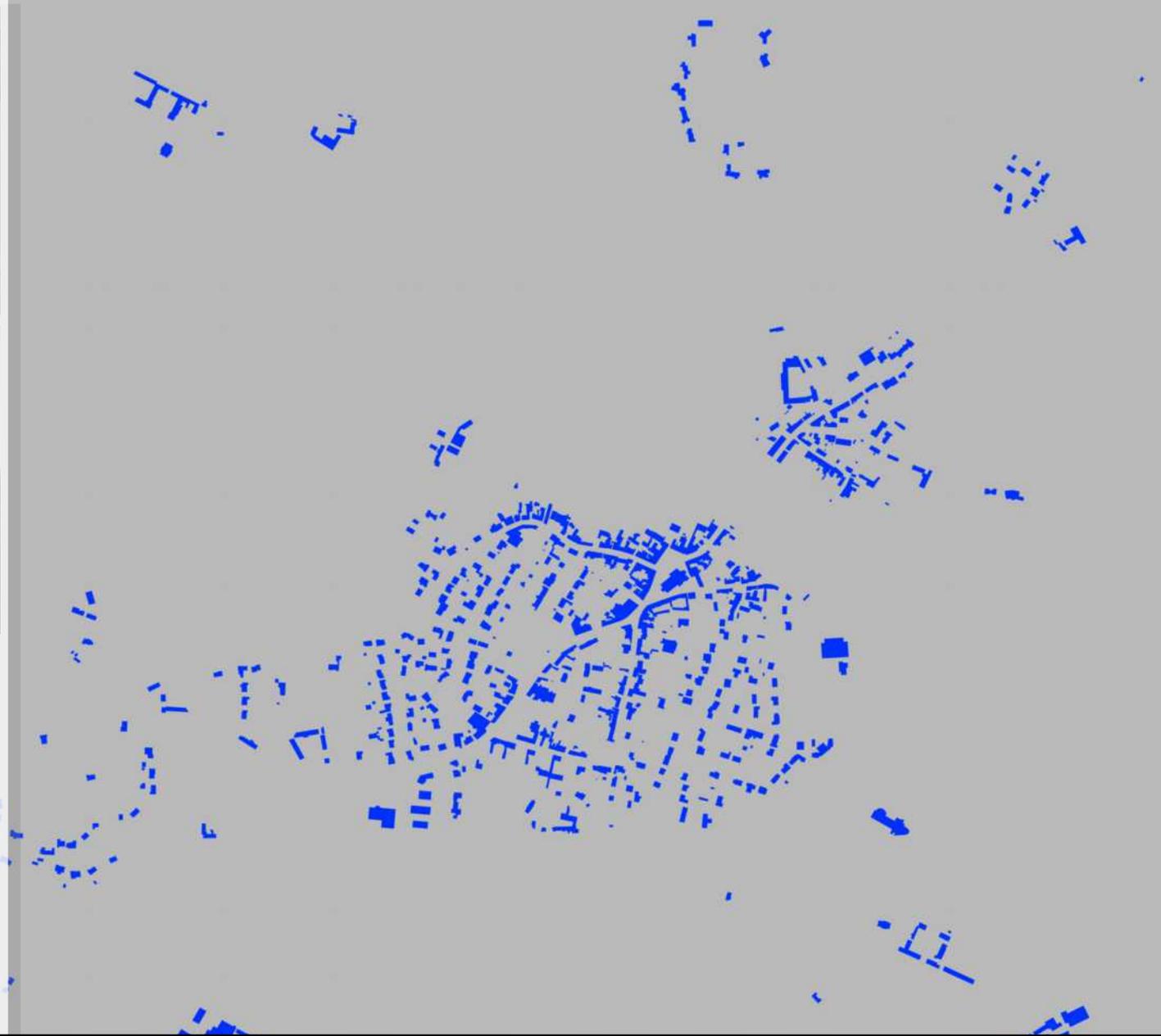
Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian



1999

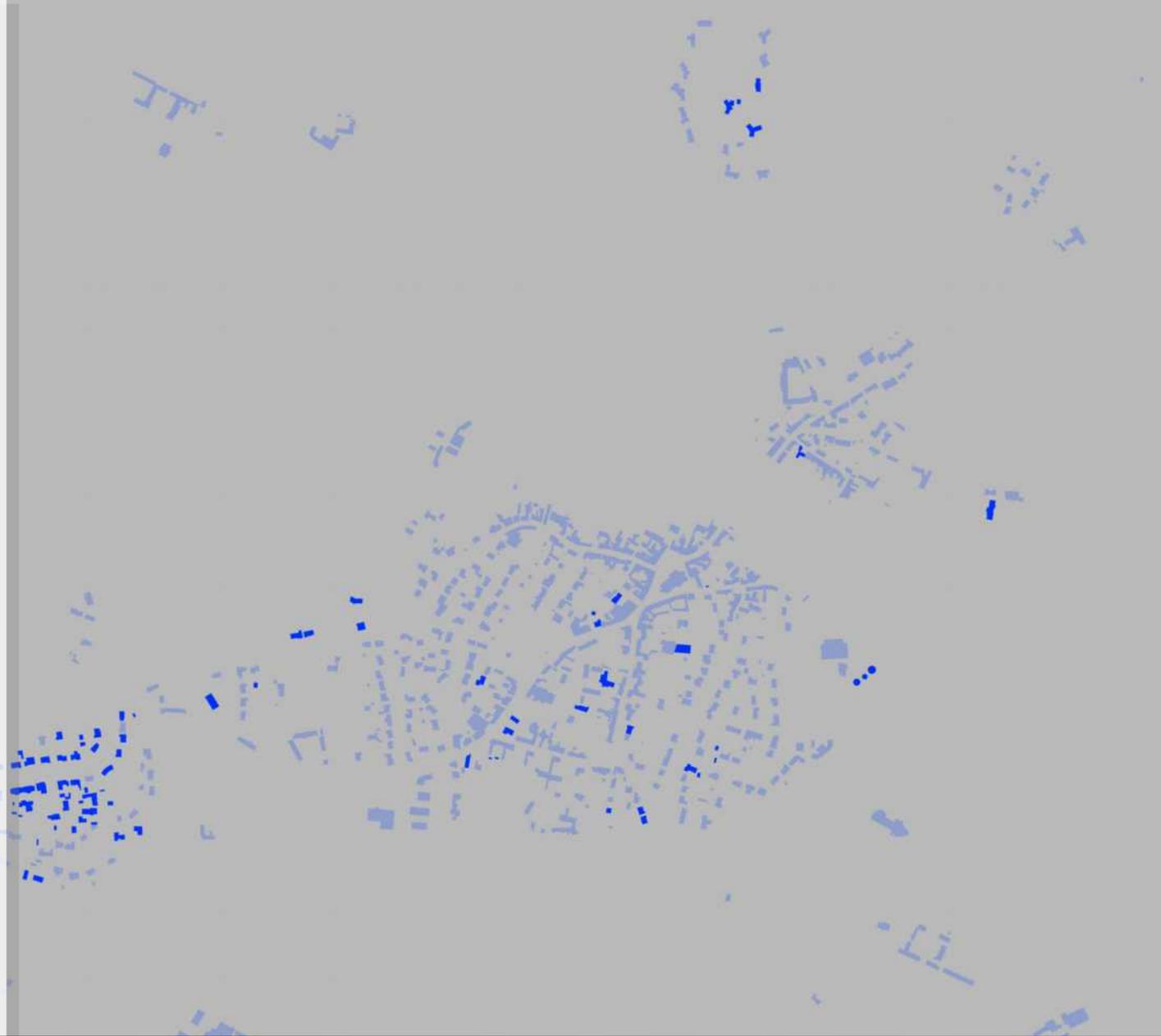
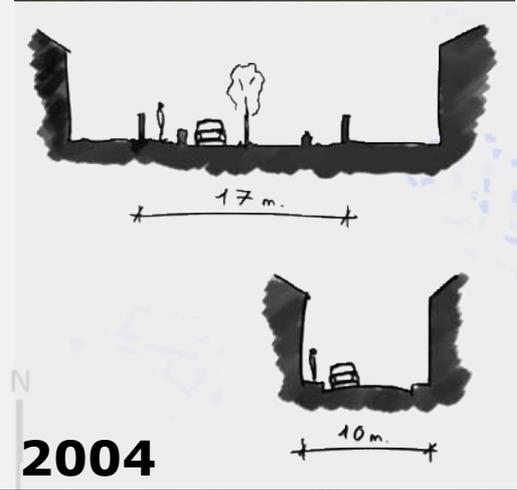


18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

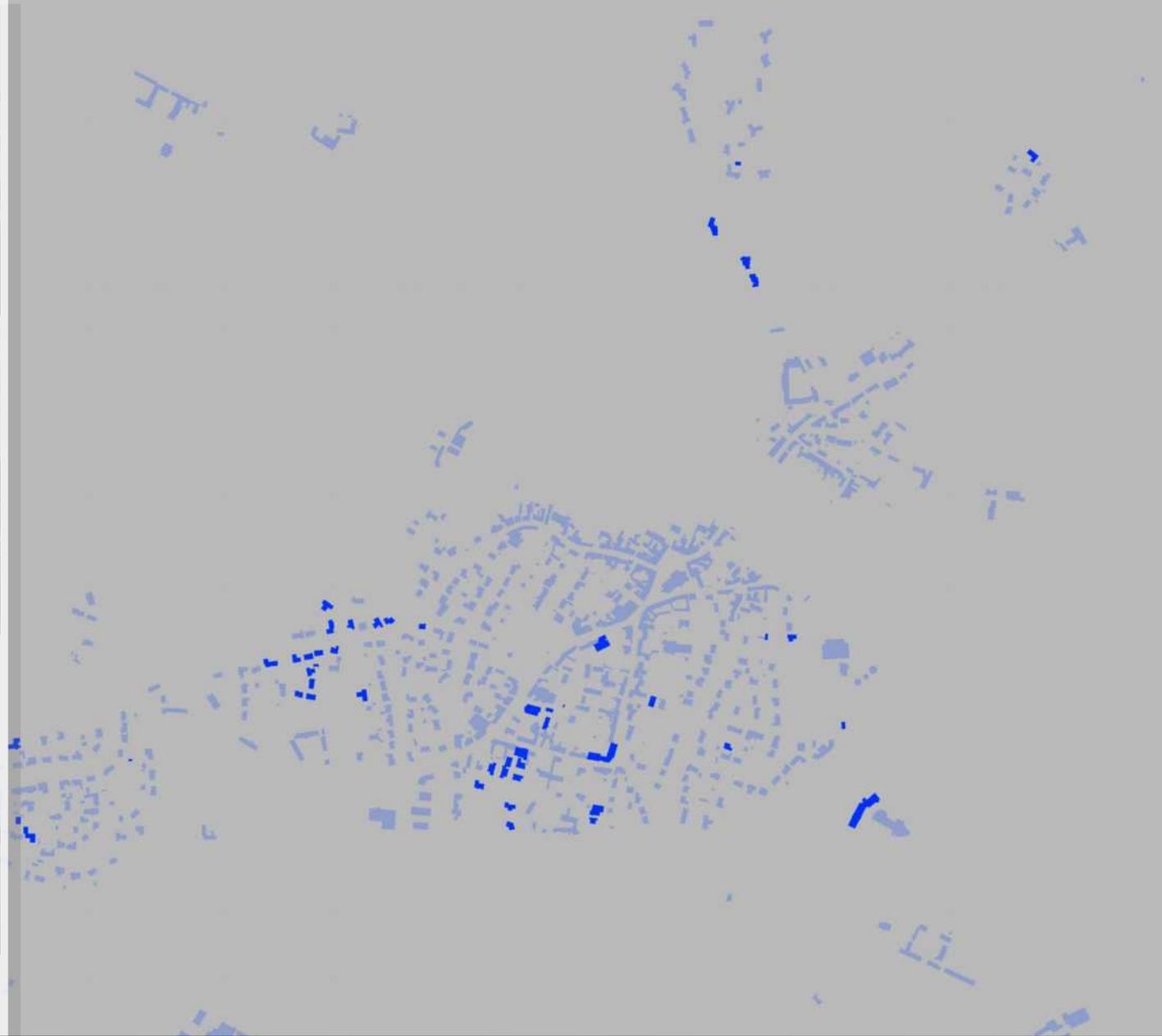


18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian



2009

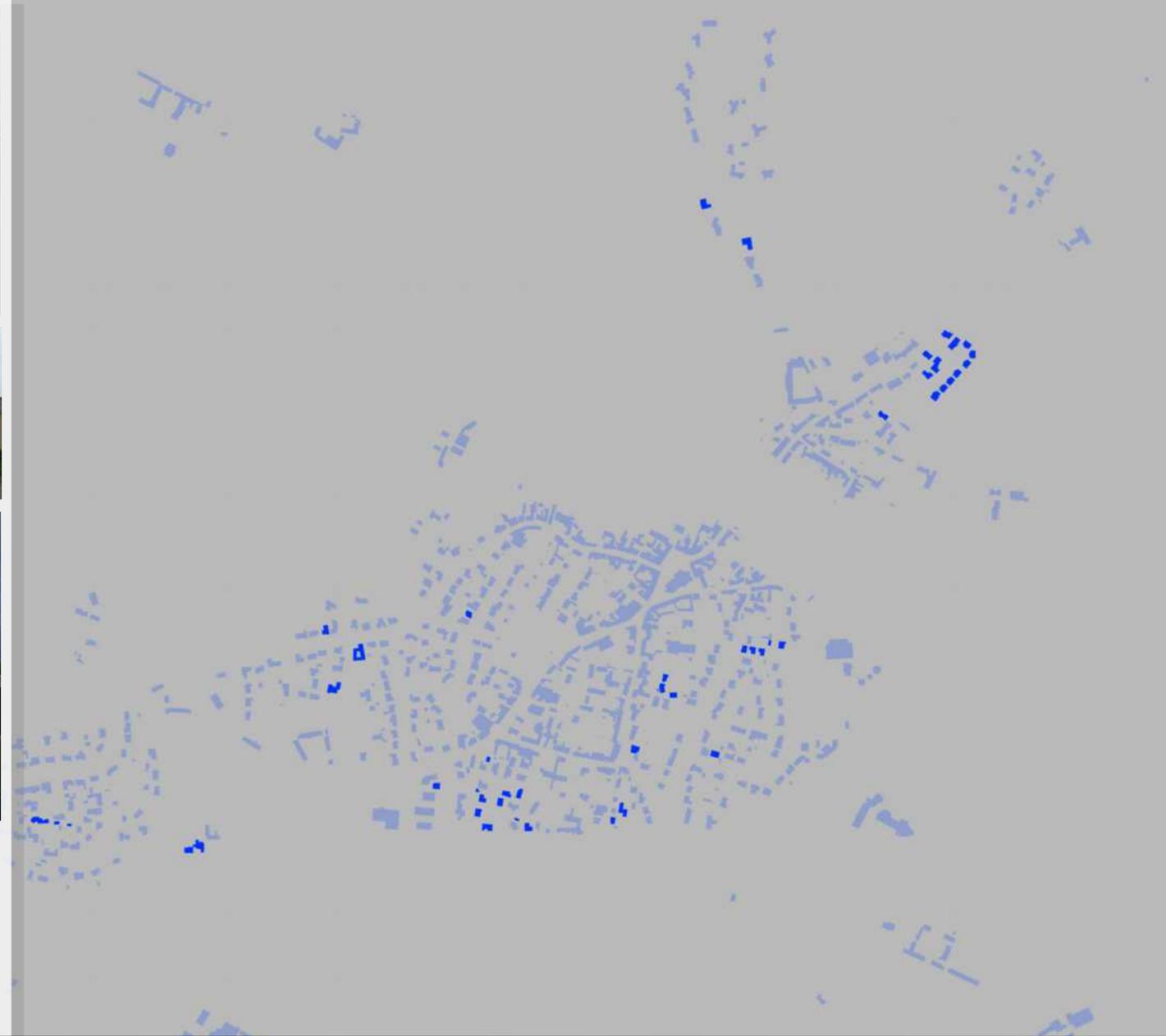


18 février 2014

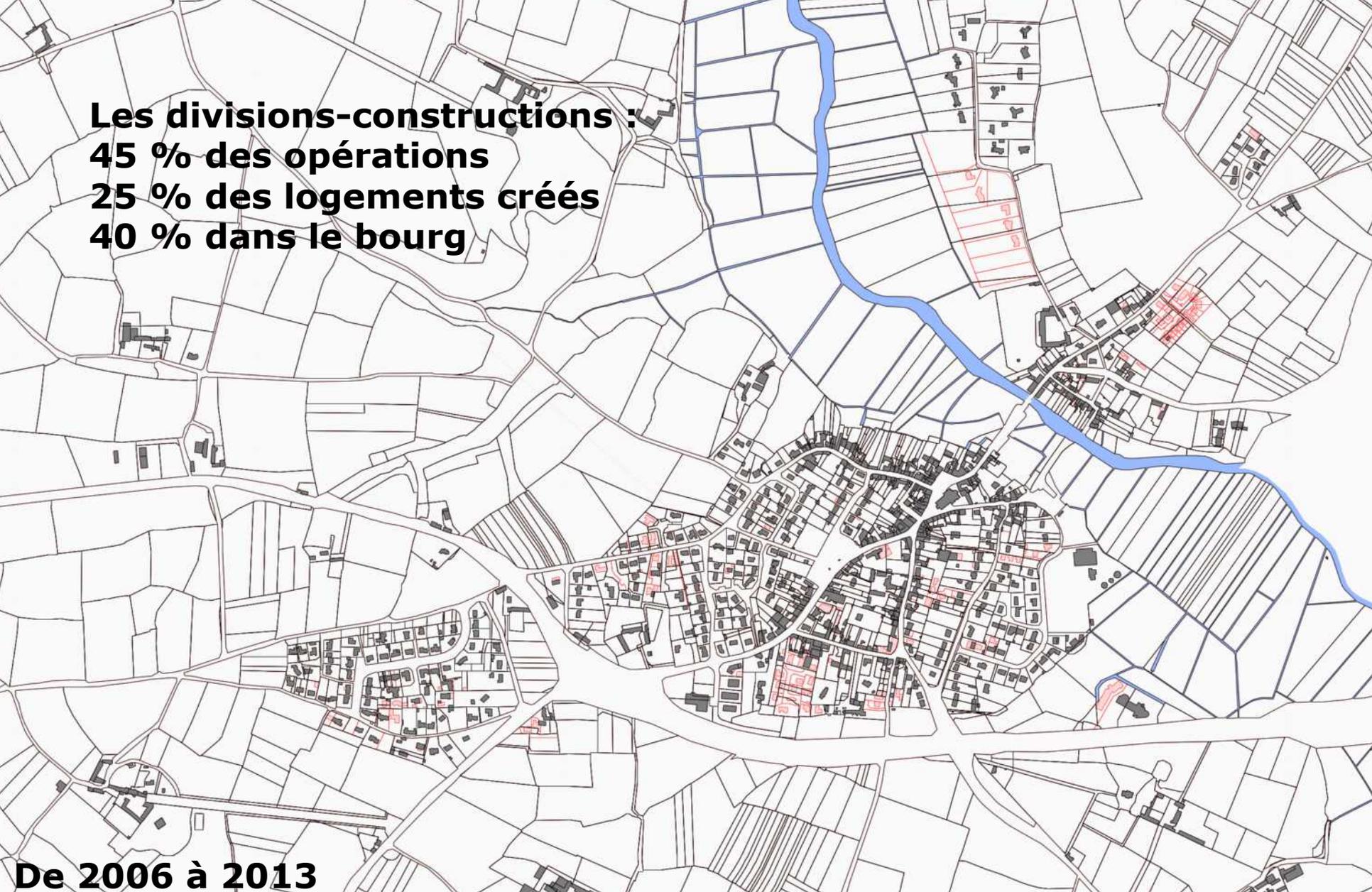
Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian



18 février 2014
Présentation **Diagnostic**
Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*
Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian



Les divisions-constructions :
45 % des opérations
25 % des logements créés
40 % dans le bourg

De 2006 à 2013



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché Olivier** _ **Freslier Pierre** _ **Guéinchault Adrian**



simple



en drapeau



multiple



en avant



locative



complexe

Quelques opérations de division-construction



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ Fouché Olivier _ Freslier Pierre _ Guéinchant Adrian

Les effets liés

- La pression exercée par la densification pavillonnaire par division parcellaire sur les réseaux viaires (circulation et/ou stationnement)
-



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Les effets liés

- À quelles conditions la division-construction peut-elle être acceptée ?



Les effets liés

- Une concertation utile

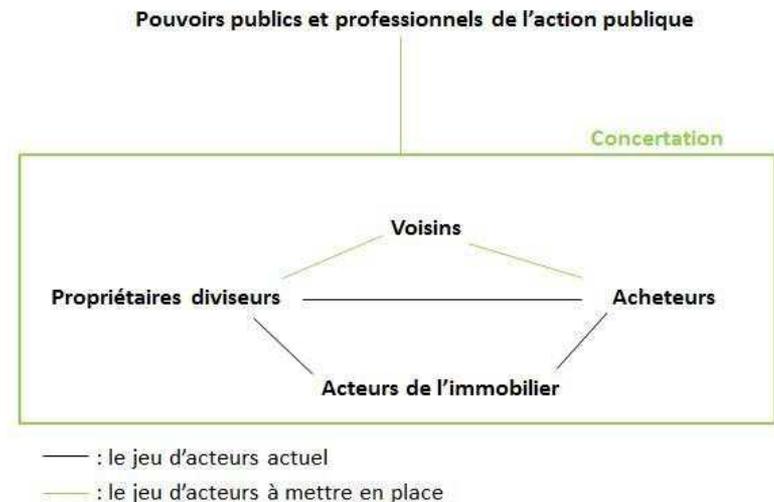
Actuellement, ça se passe uniquement entre vendeur, acheteur et professionnels de l'immobilier (agences, géomètres et notaires).

Comment associer les voisins ?

Quel rôle pour la collectivité ?

- Les mixités :

- sociale
- générationnelle
- de formes urbaines
- fonctionnelle



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ Fouché Olivier _ Freslier Pierre _ Guéinichault Adrian

Les enjeux supra-communaux : des exigences pouvant encourager indirectement la division parcellaire

1/ La loi :

cadre des politiques territoriales vers densification des secteurs déjà urbanisés

- la loi SRU

Limitation de l'étalement urbain

Transformation des POS en PLU

Création des SCoT

Obligation de 25 % de logements sociaux

- les lois Grenelle

Justification des objectifs de modérations de la consommation d'espaces agricoles

Objectifs chiffrés de consommation de l'espace dans les SCoT

- la loi ALUR

Suppression du COS, de la superficie minimale des terrains

Reclassement en zone N des zones 2AU de + de 9 ans

Les règlements de lotissement de + de 10 ans cessent de s'appliquer

Généralisation des PLUi

PLU et SCoT doivent présenter une analyse des capacités de densification des territoires



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéninchault** Adrian

Les enjeux supra-communaux : des exigences pouvant encourager indirectement la division parcellaire

2/ Le SCoT du pays de Retz :

limiter l'étalement urbain en préservant la qualité du bâti existant

- Limiter l'artificialisation des terres naturelles et agricoles : objectif de réduction de 30 %
- Optimisation du foncier : renforcement des centres-bourgs et valorisation des trames urbaines denses traditionnelles
 - => Cœur Pays de Retz : construire entre 151 et 205 logts par an
 - => Port-Saint-Père : densité minimale de 15 logts par hectare
- Préserver et perpétuer la qualité du bâti



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Les enjeux supra-communaux : des exigences pouvant encourager indirectement la division parcellaire

3/ Le PLH Coeur pays de Retz :

traduction des objectifs du SCoT et préservation des caractéristiques urbaines du territoire

- L'objectif de construire 146 logements sur la période 2013 - 2019
- La division-construction indirectement autorisée :
 - => « répondre a une partie de la demande qui recherche généralement des logements individuels »
 - => Mais : opérations d'ensemble conseillées
- Le logement social : objectif de 14 logements sociaux sur les 146



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

L'encadrement réglementaire des divisions parcellaires : un PLU présentant des carences en la matière

- Des dispositions réglementaires inadaptées au phénomène de division parcellaire
 - ↳ des zonages insuffisamment différenciés
 - ↳ règles empêchant une construction dense
- L'existence de moyens permettant de favoriser/restreindre la division et la densification

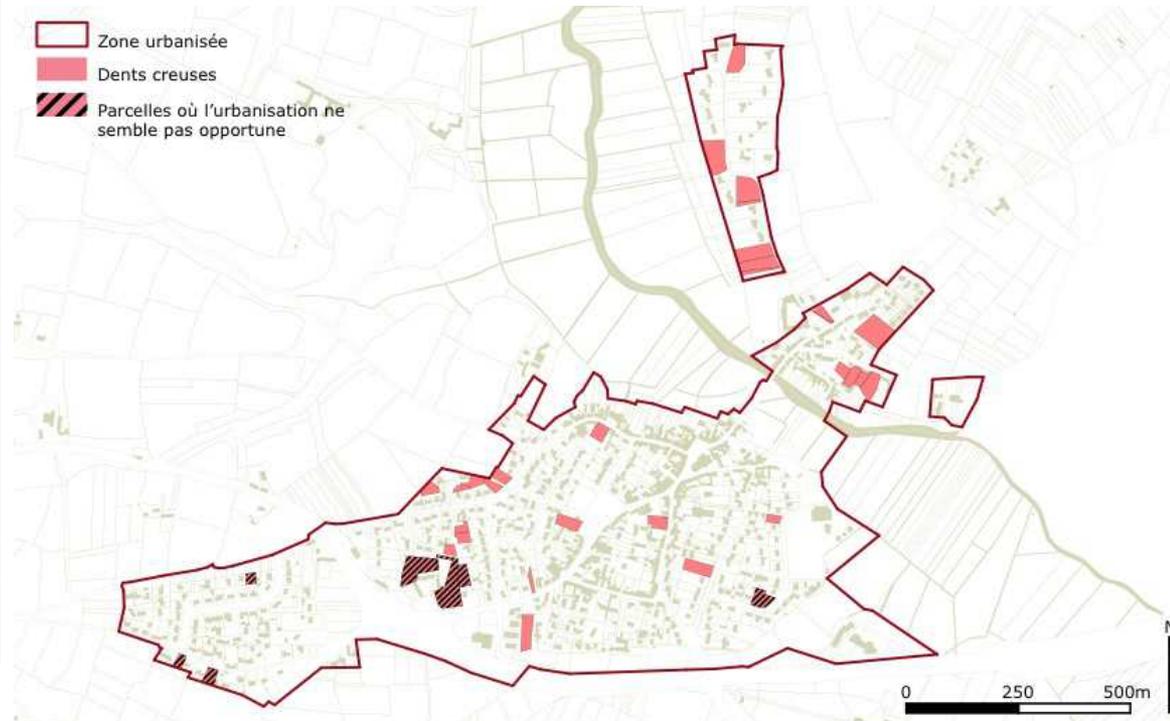


Identification du potentiel foncier

- Identification des dents-creuses

Méthodologie en 6 points :

- Identifier la zone urbanisée correspondant à la politique communale
- Extraire les zones non construites au sein du parcellaire
- Identification des éléments contraignant l'urbanisation (route, zones inondables, servitudes...)
- Elimination des parcelles ayant une largeur inférieure à 6 m et une surface de moins de 400 m²
- Mettre en relation les parcelles libres avec les réseaux et déterminer où un raccordement est envisageable
- Se baser sur le terrain afin d'éliminer les parcelles où l'urbanisation est souhaitable (jardin utilisé, espaces publics récréatifs, enjeux du territoire, ...)



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

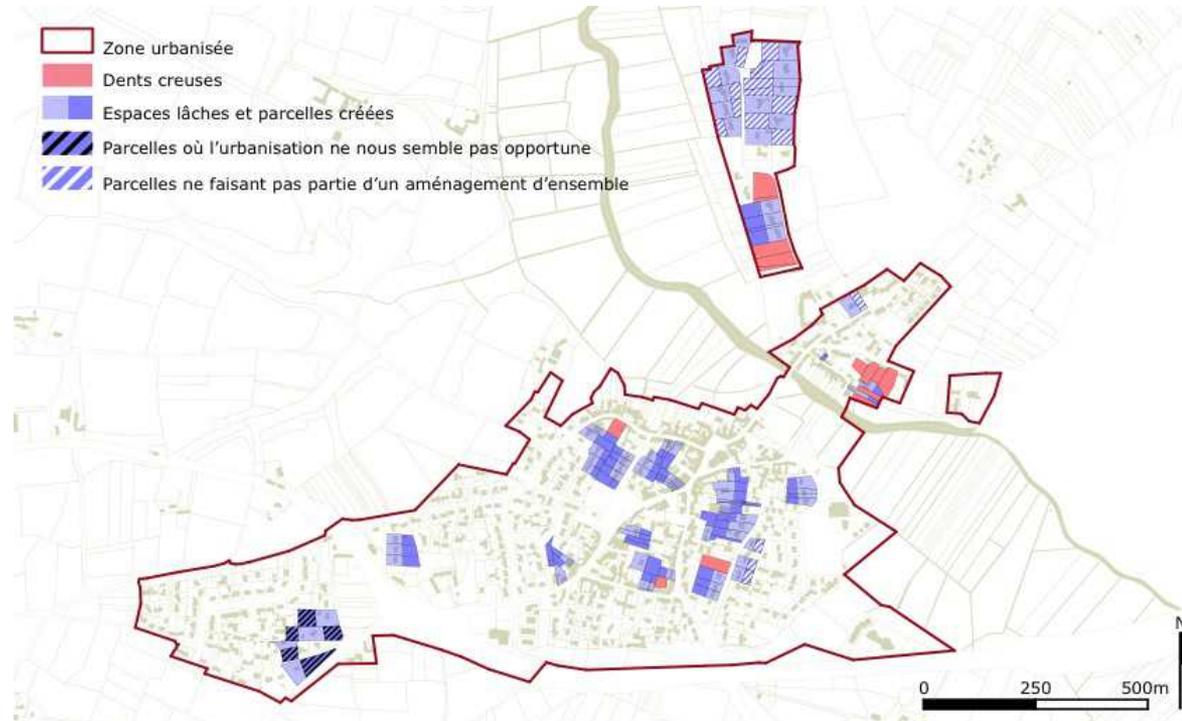
Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian

Identification du potentiel foncier

- Identification des espaces lâches

Méthodologie en 7 points :

- Identifier la zone urbanisée correspondant à la politique communale
- Extraire les zones construites au sein du parcellaire
- Inclure les parcelles libres précédemment identifiées
- Conserver uniquement les parcelles de plus de 800m² ou celles inférieures mais pouvant être regroupées pour créer une parcelle de 400m²
- Identification des éléments contraignant l'urbanisation (route, zones inondables, ser vitudes...)
- Mettre en relation les parcelles libres avec les réseaux et déterminer où un raccordement est envisageable
- Se baser sur le terrain afin d'éliminer les parcelles où l'urbanisation est non-souhaitable (jardin utilisé, espaces publics récréatifs, enjeux du territoire ...)



18 février 2014

Présentation **Diagnostic**

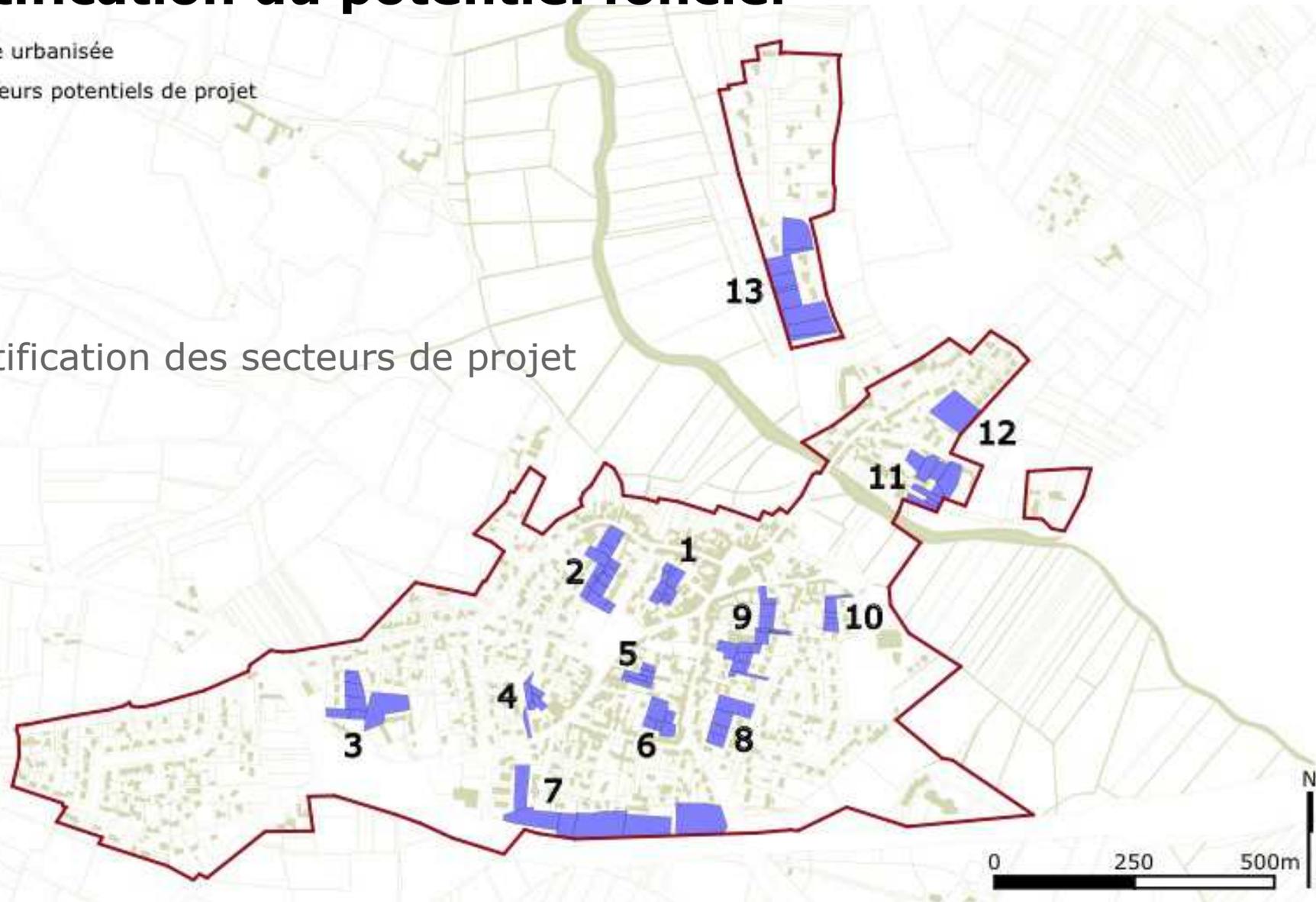
Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Identification du potentiel foncier

-  Zone urbanisée
-  Secteurs potentiels de projet

- Identification des secteurs de projet



Vers une meilleure maîtrise publique du processus de densification par division-construction :

L'encadrement du processus de division-construction et son insertion dans des projets de densification pavillonnaire sur Port-Saint-Père



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Problématique de la densification à Port-Saint-Père

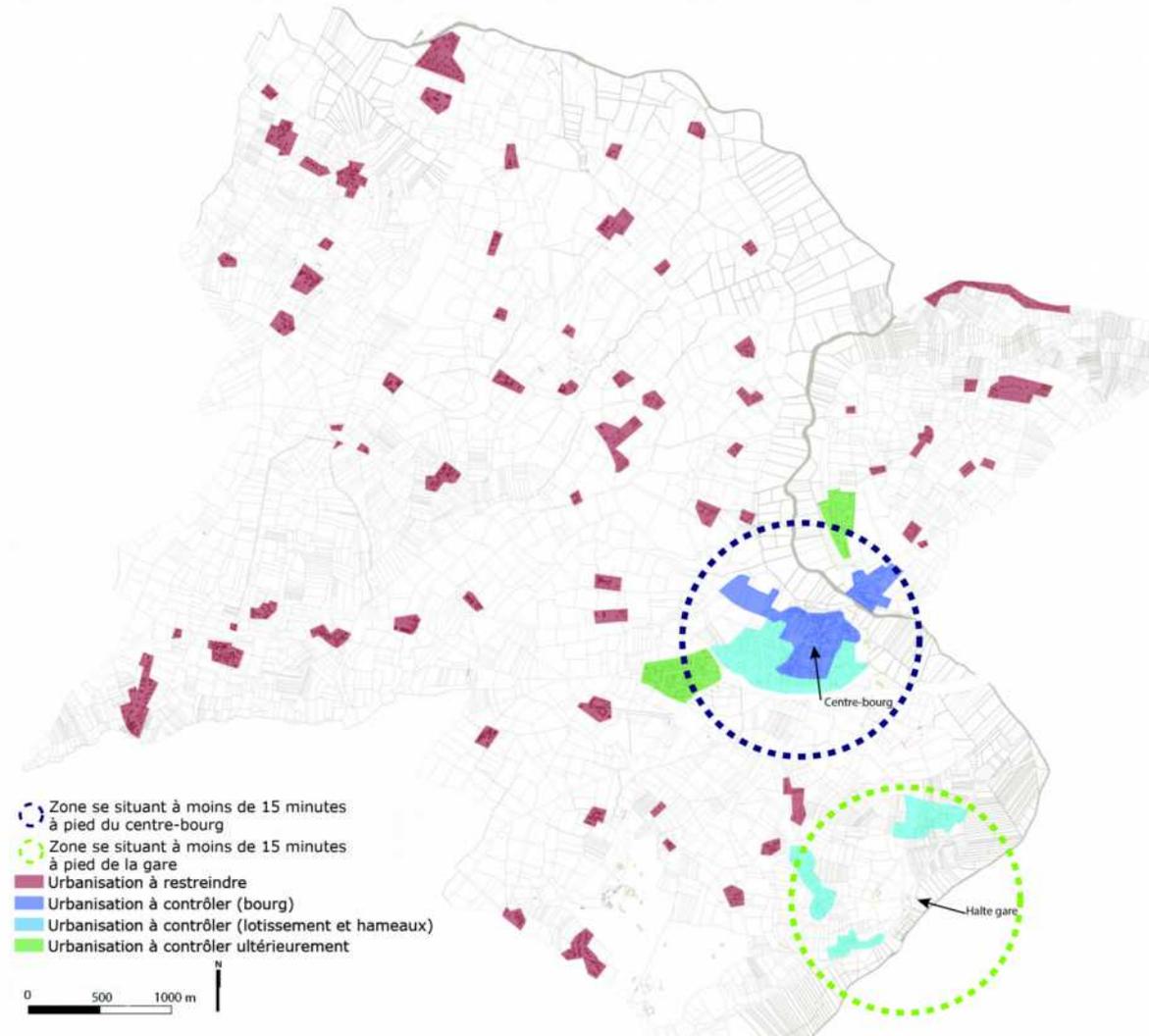
=> Peut-on s'appuyer sur le processus de division-construction pour assurer le développement urbain communal ?

=> Veiller à une densification cohérente avec le territoire et ses enjeux



Notre vision du développement urbain à Port-Saint-Père

- Ne pas densifier dans les hameaux et villages
- A l'exception de 5 secteurs et du bourg



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

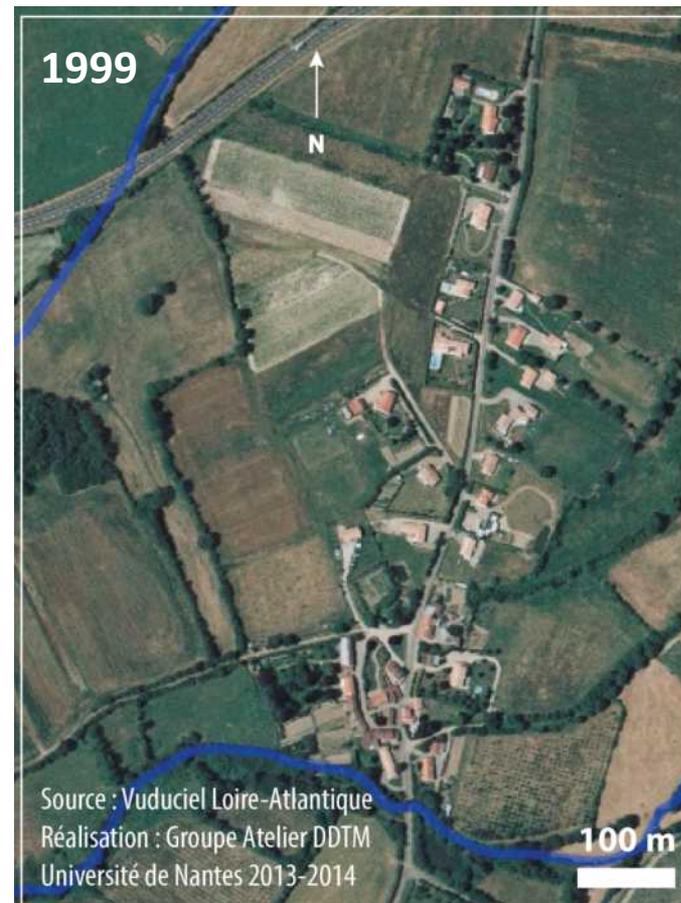
Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

2 niveaux d'intervention pour limiter l'extension des hameaux :

l'exemple de la Frogerie

- Pourquoi limiter fortement l'urbanisation dans les hameaux ?



- Limiter l'étalement urbain et l'extension des hameaux
- Répondre aux orientations du SCoT pour conforter la centralité du bourg



03 juin 2014

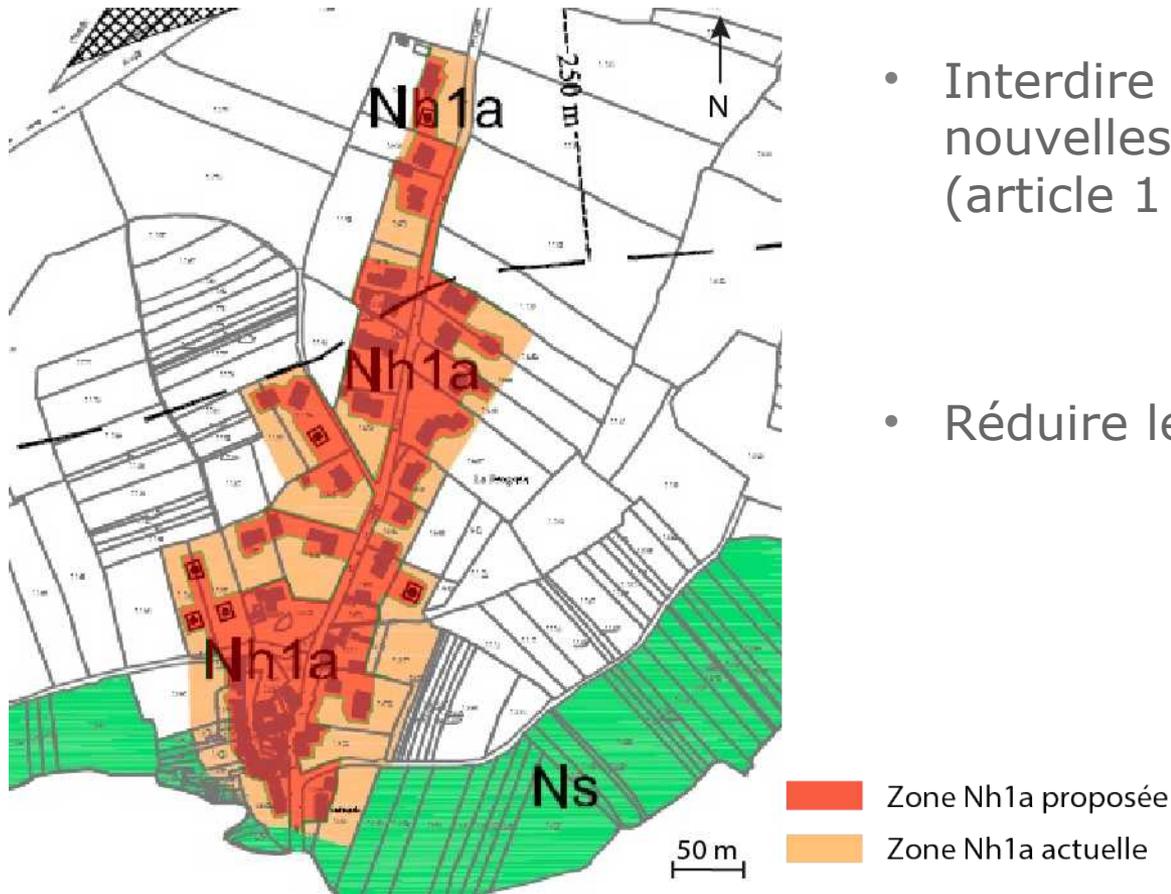
Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian

2 niveaux d'intervention pour limiter l'extension des hameaux :

l'exemple de la Frogerie



- Interdire les constructions nouvelles à usage d'habitation (article 1 du règlement)
- Réduire le zonage Nh1a



Où densifier (1) ?

- Présence d'une halte gare partagée entre Port-Saint-Père et Saint-Mars-Coutais
- ➔ Densification opportune dans les hameaux à proximité de la gare
 - Nozine
 - La Charrie
 - La Jutière

Quand densifier ?

- Dès révision ou modification du PLU



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian

Où densifier (2) ?

- À proximité du bourg de la commune
- ➔ Densification opportune dans les hameaux proche du bourg
 - Les Salettes
 - La Case aux renards

Quand densifier ?

- Une fois la déviation de la RD 751 effectuée
- À l'horizon 10 ans



03 juin 2014

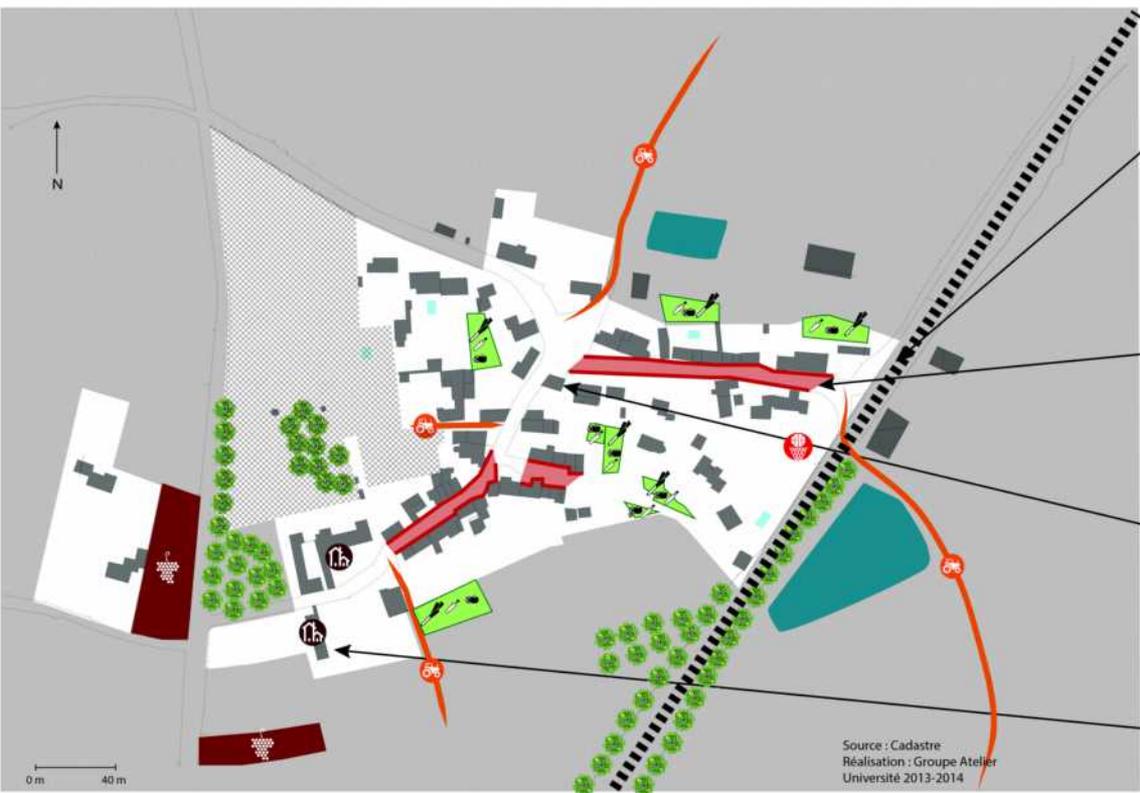
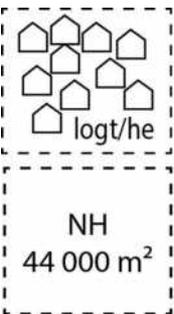
Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Pour les hameaux : appui sur des OAP

- Présentation du contexte et des enjeux du hameau de la Jutière



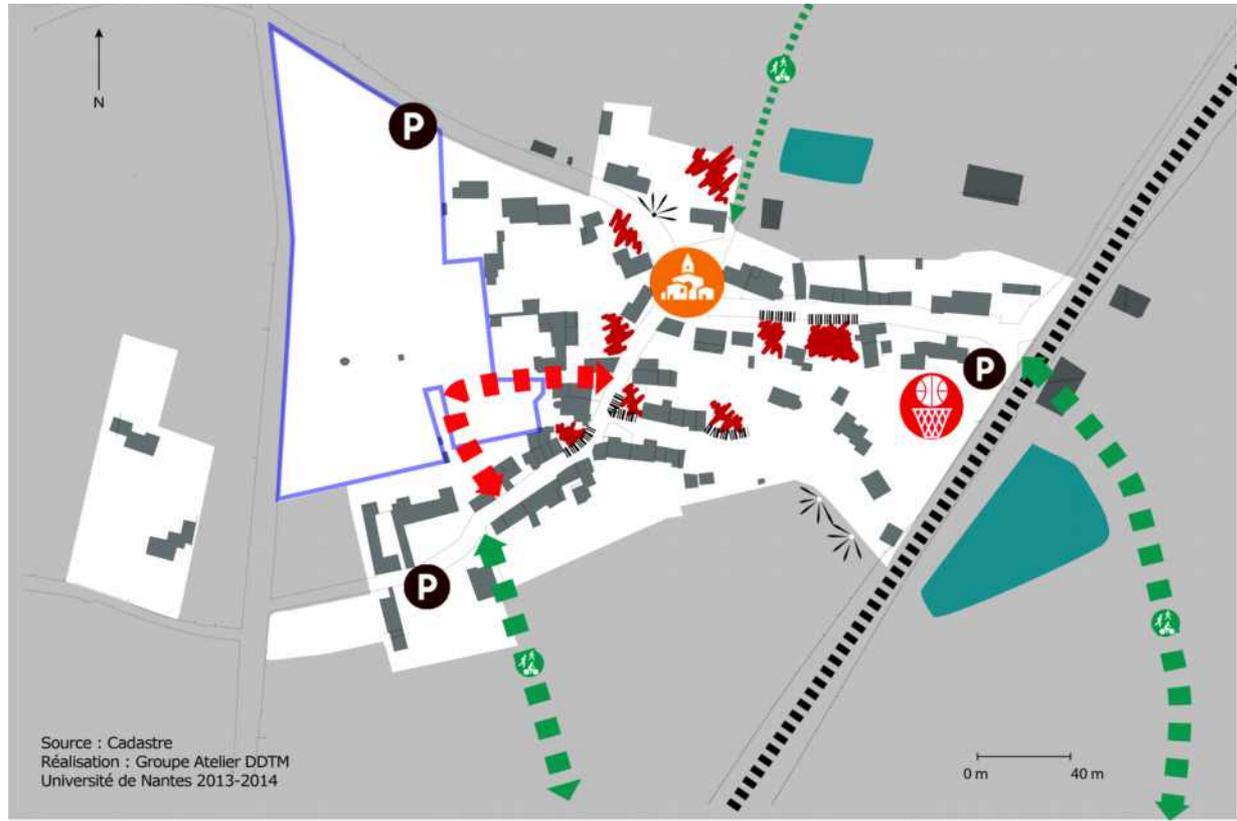
- Zone ZAU
- Zone agricole
- Chemins agricoles
- Potager
- Parcelle de vigne
- Espace approprié en terrain de sport
- Etangs
- Piscines
- Voie de chemin de fer
- Bâti sur parcelle cadastrale
- Bâti remarquable
- Effet de rue à conserver



Exemple d'OAP

- Les objectifs d'aménagement de la Jutière

- Reconquête des espaces lâches et dents creuses
- Préserver et valoriser l'existant
- Gérer la circulation et le stationnement automobile et développer les alternatives



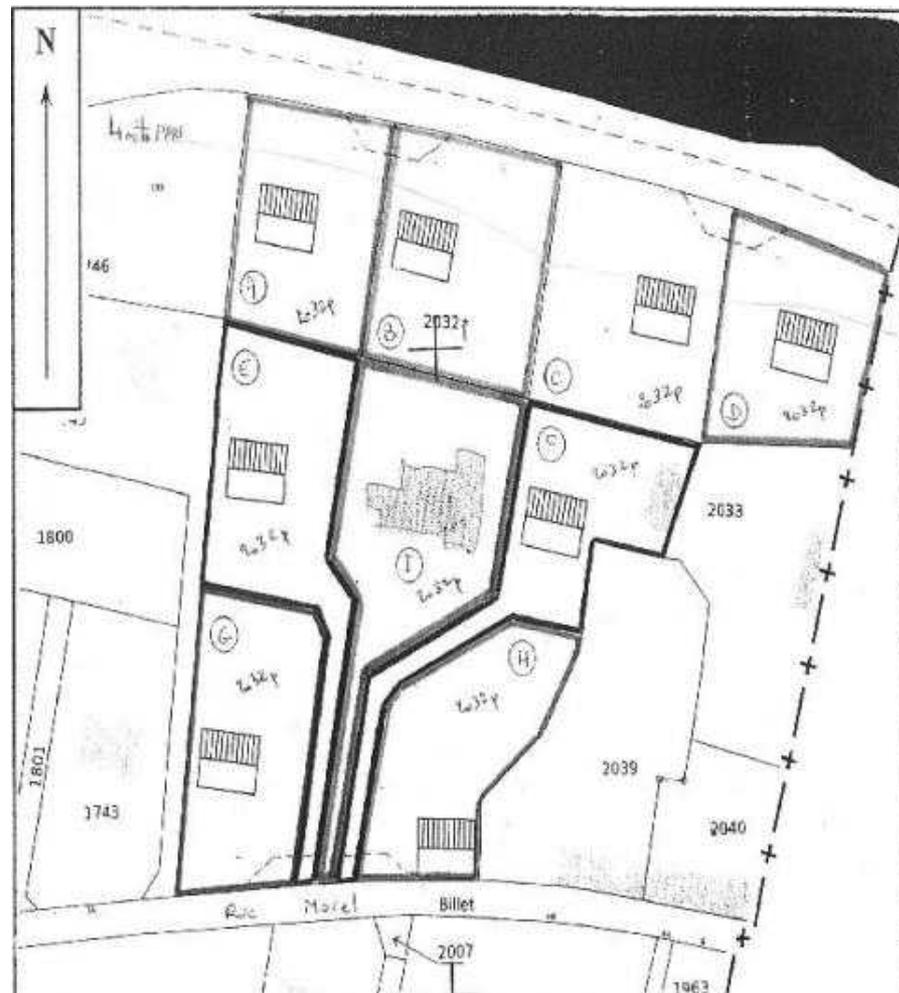
Source : Cadastre
Réalisation : Groupe Atelier DDTM
Université de Nantes 2013-2014

	Voie de chemin de fer		Zone agricole		Point de vue à préserver
	Tracé hypothétique d'une voie pour accéder aux fonds de parcelles		Zone 2AU		Potential foncier divisible
	Chemins doux vers la gare		Terrain de sports		Place de hameau à créer
			Aire de stationnement mutualisé		Construction à l'alignement



La nécessité d'un appui réglementaire aux OAP

- Objectif principal : empêcher les divisions en drapeau
- En n'autorisant que les piscines et annexes en bande de constructibilité secondaire (article 2 du règlement).



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

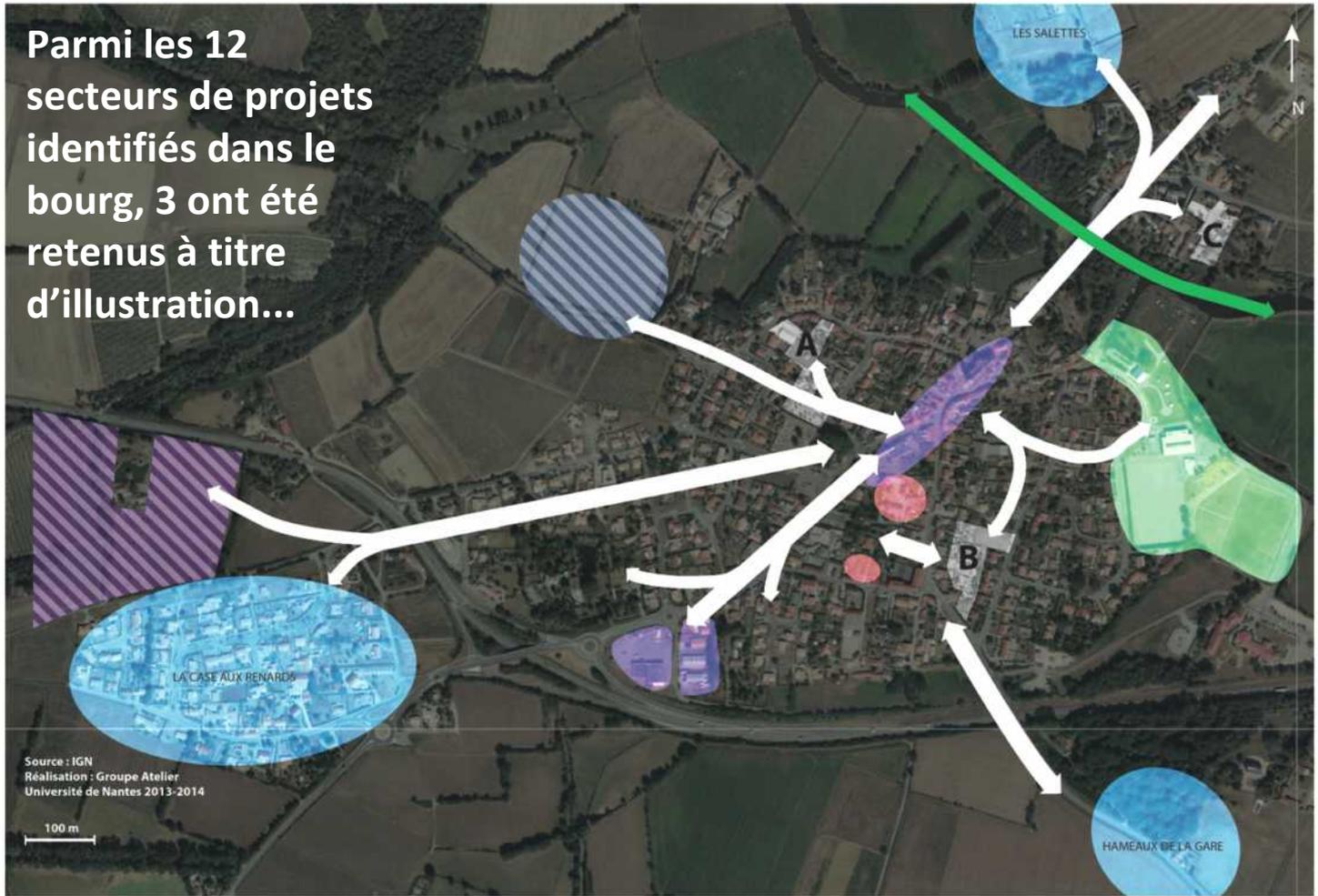
La nécessité d'un appui réglementaire aux OAP

- Autres appuis :
 - **Bande de constructibilité secondaire :**
Elle est fixée à 15m (au lieu de 20m).
 - **Voies nouvellement créées :**
Elles devront être reliées en chacune de leur extrémité à une autre voie, pour définir une bande de constructibilité.
 - **Retrait d'implantation par rapport à l'alignement :**
A l'alignement ou en retrait de 3m maximum (au lieu de 5m minimum).
Sauf pour zone Ua (demeure à l'alignement).



Où densifier (3) ? → secteurs de projet & polarités

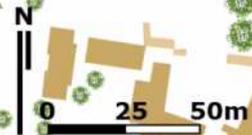
Parmi les 12 secteurs de projets identifiés dans le bourg, 3 ont été retenus à titre d'illustration...



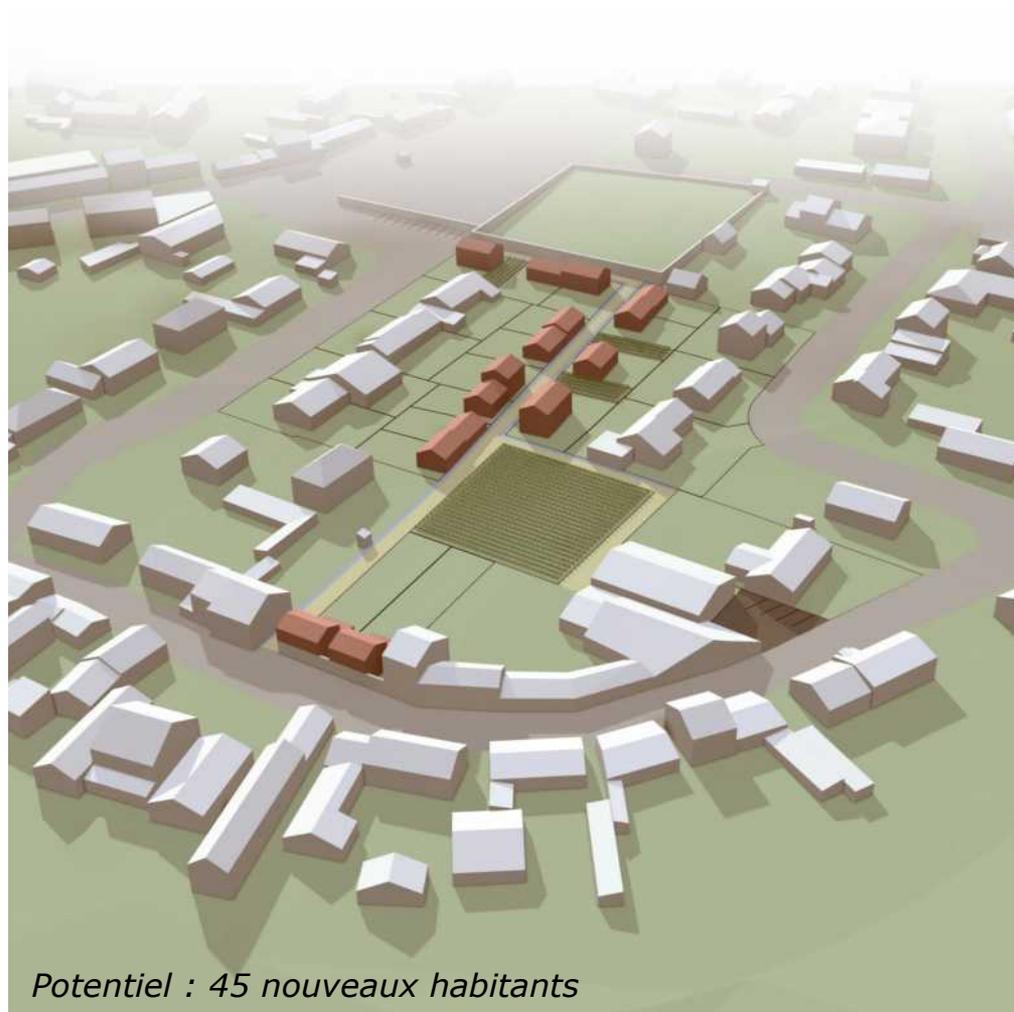
- Zone de densification future
- Zone de primo-urbanisation future à vocation d'habitat
- Espace de loisirs
- Structure scolaire, périscolaire
- Zone d'urbanisation à vocation d'activité économique
- Zone économique et commerciale
- Secteur de projet de densification
- Potentiels flux futurs



A _ La vigne dans la ville



A _ La vigne dans la ville



A _ La vigne dans la ville

I. Constituer un périmètre de projet



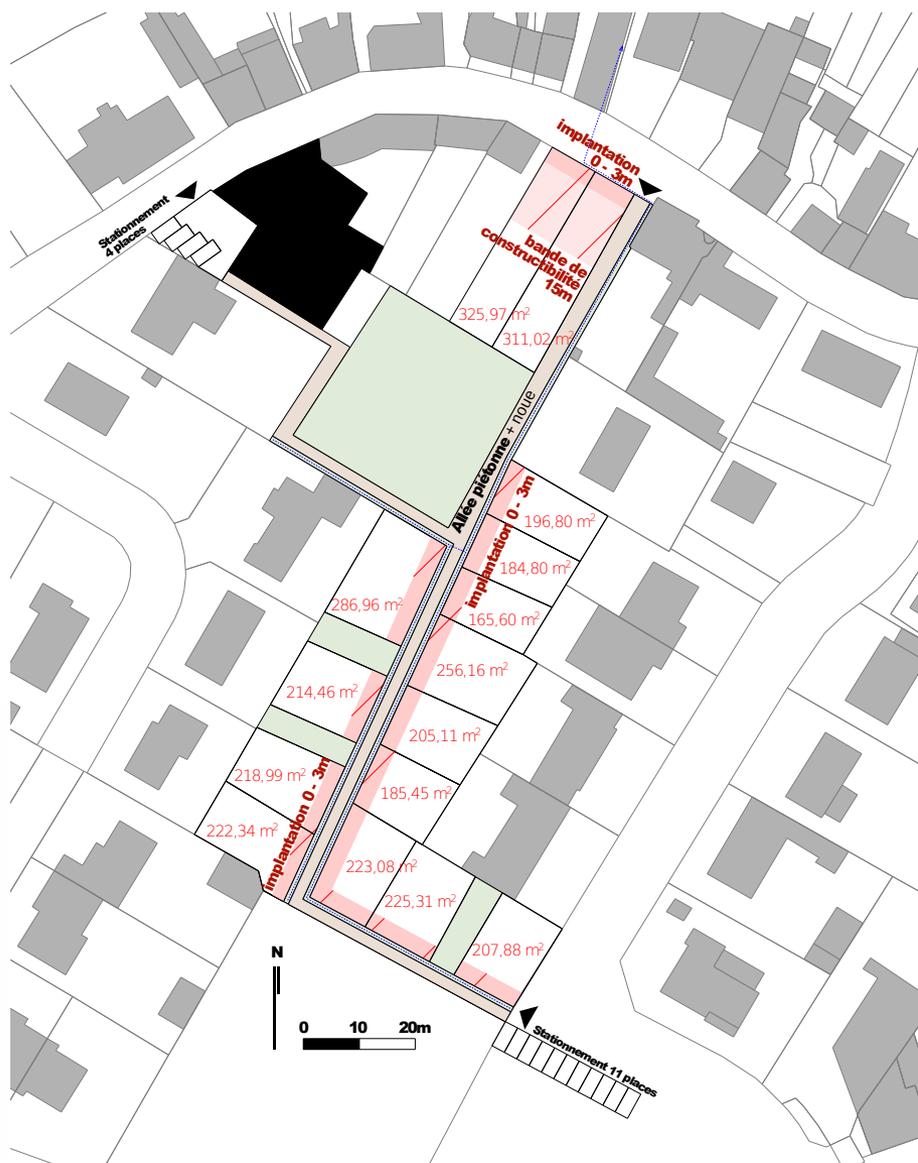
Constitution d'une A.F.U.
Alternative : mise en emplacement réservé et dation



II. Aménagement des terrains



Remembrement parcellaire
Alternative : recours à un architecte conseil du CAUE



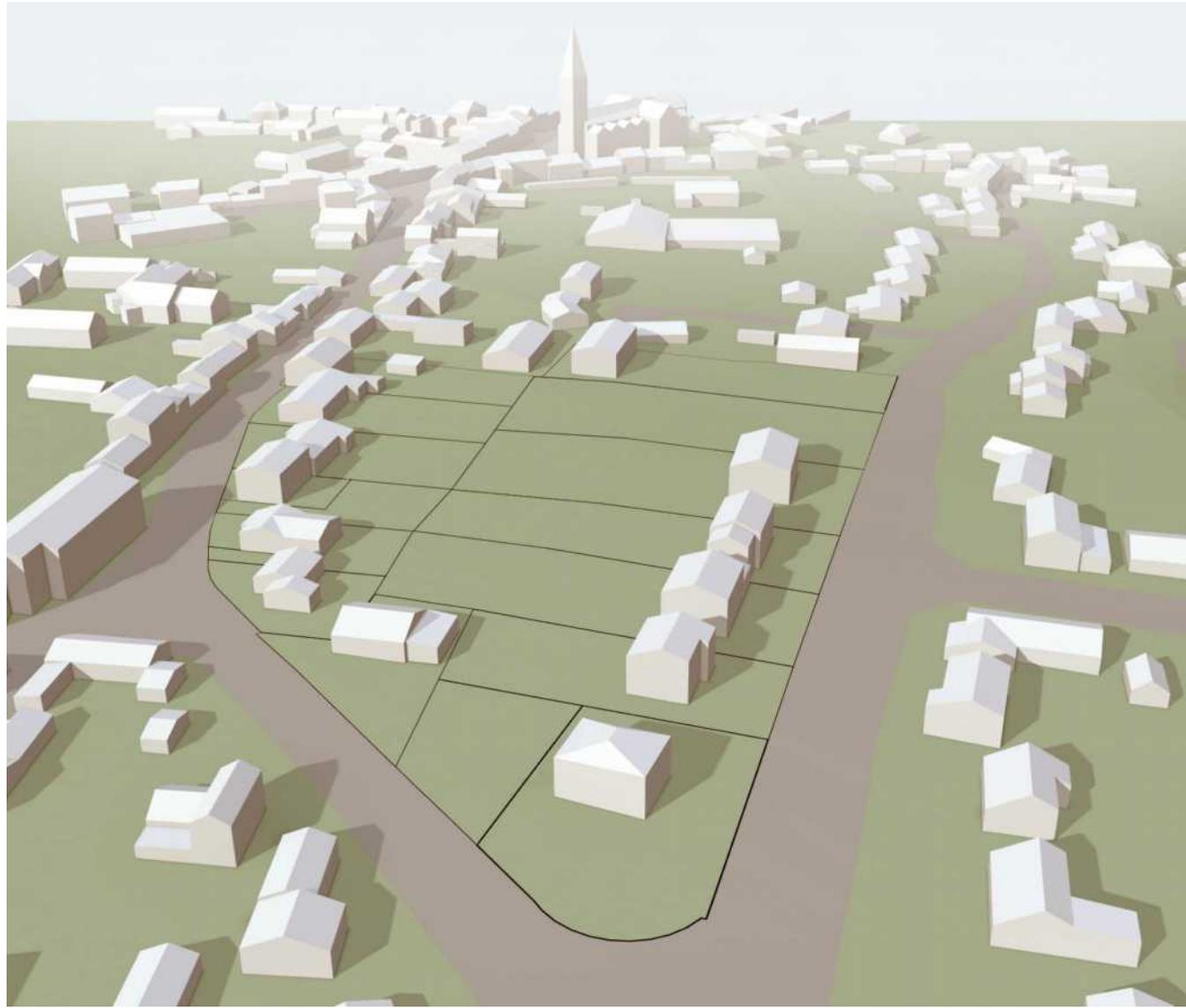
B _ Un îlot représentatif



-  Secteur de projet
-  R + 2 + C
-  R + 1 + C
-  R + C
-  RdC
-  Végétation
-  Hydrographie



B _ Un îlot représentatif



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

B _ Un îlot représentatif



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

B _ Un îlot représentatif



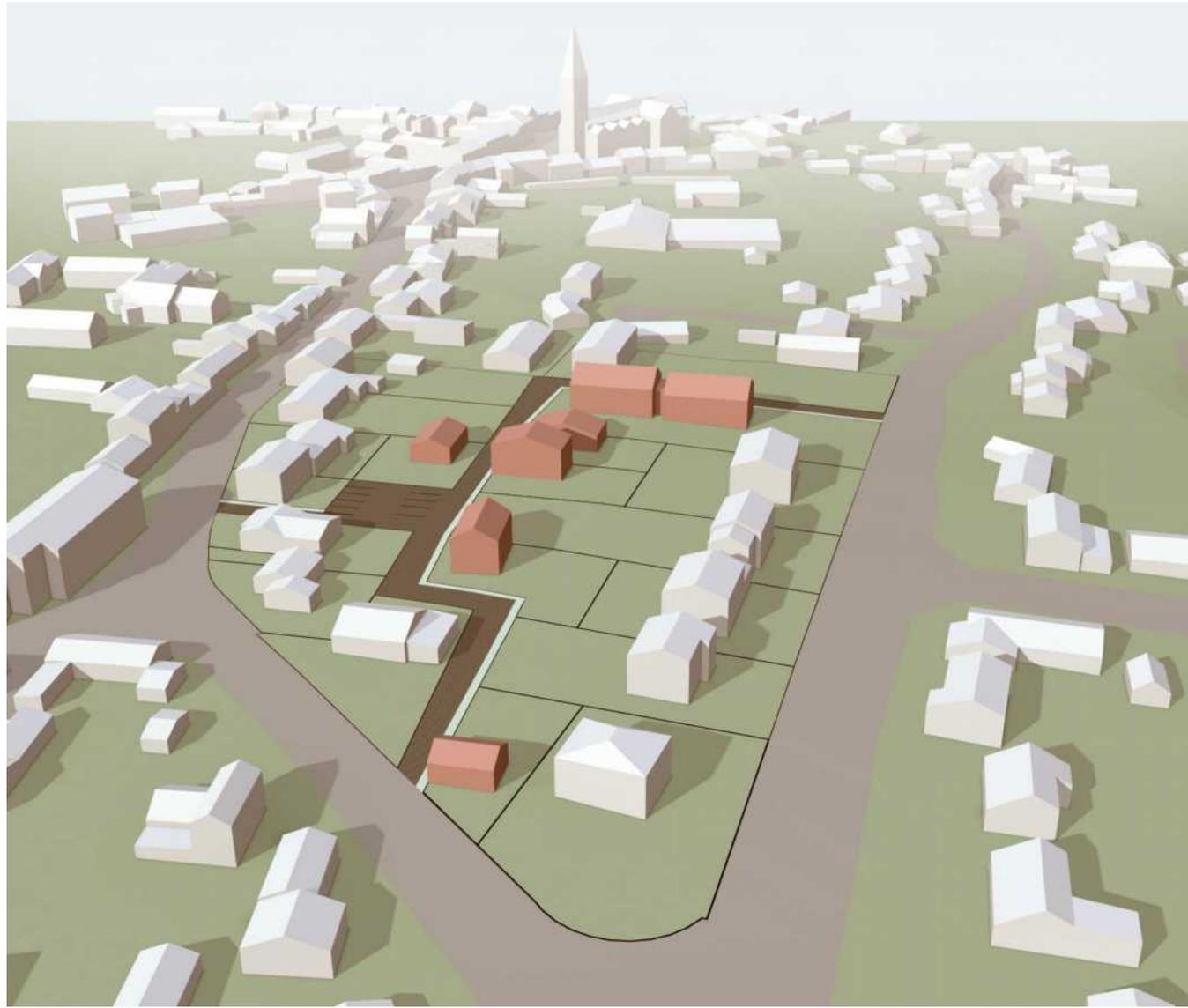
03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

B _ Un îlot représentatif



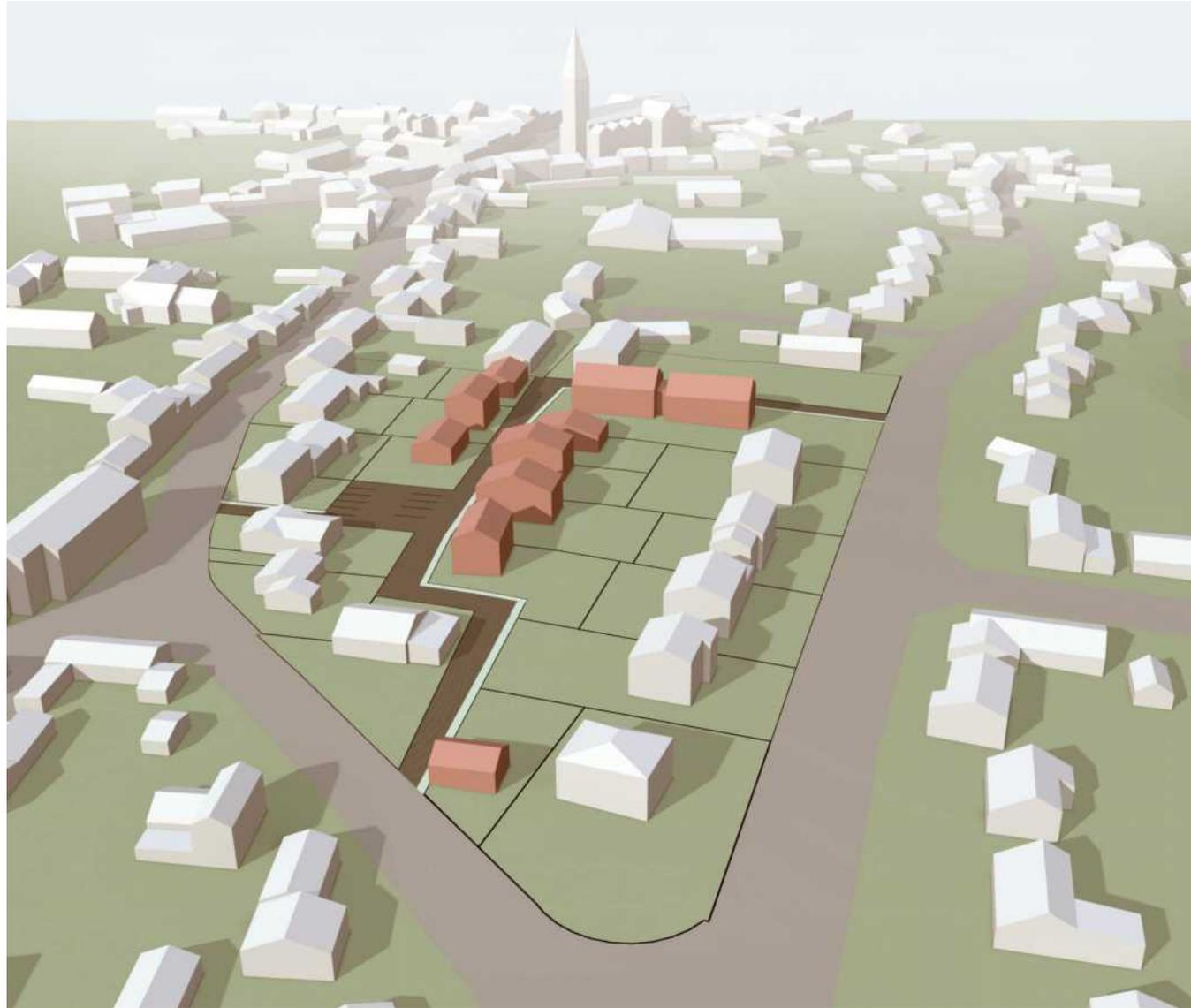
03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

B _ Un îlot représentatif



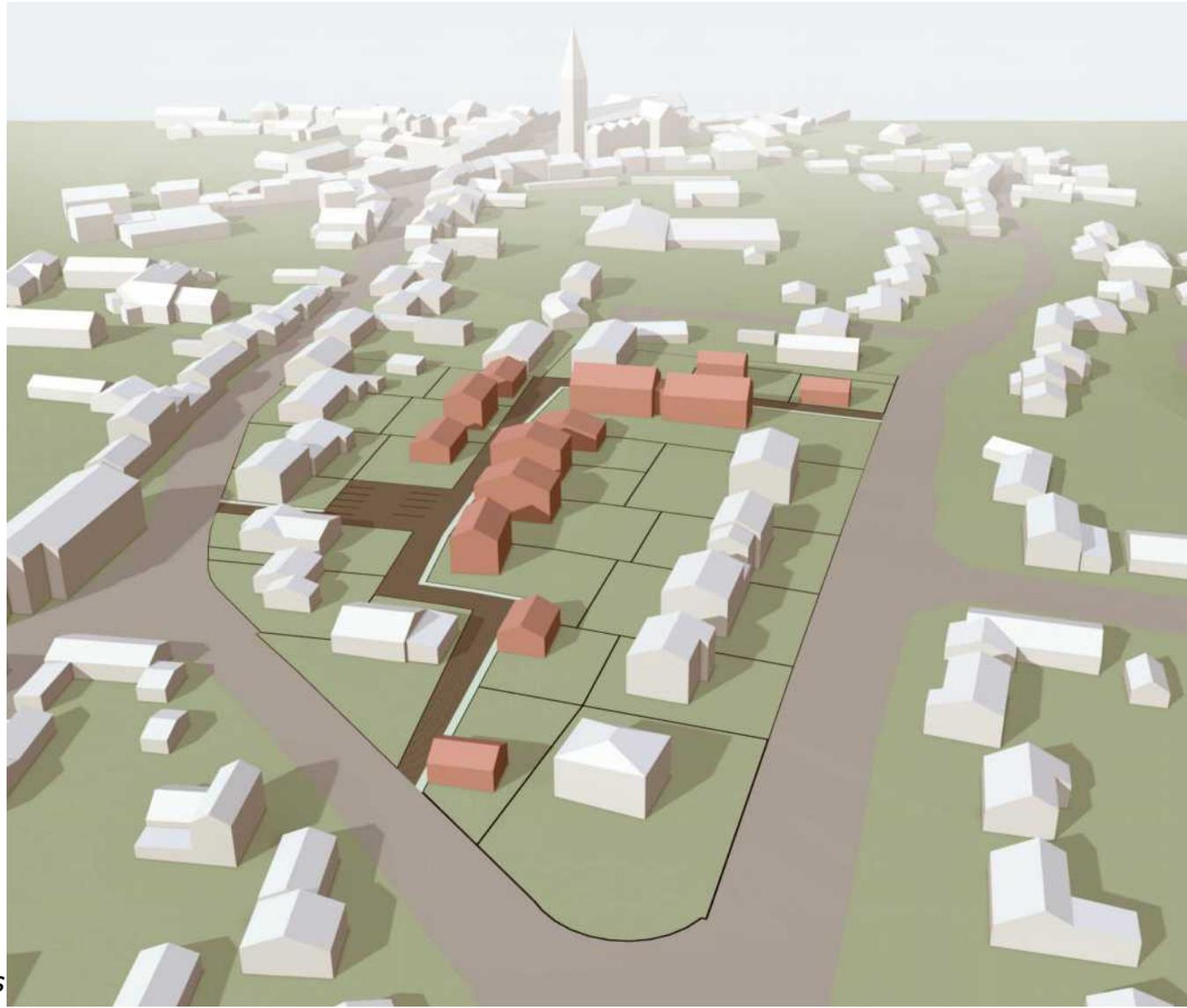
03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

B _ Un îlot représentatif



Potential : 50 nouveaux habitants



B _ Un îlot représentatif

I. Aménager la dent creuse



Mise en emplacement réservé / servitude de mixité sociale
Alternative : création d'un secteur d'attente
Alternative : dation

II. Desserte du coeur d'îlot



Dation
Alternative : mise en emplacement réservé

III. Construction des terrains



recours à un architecte conseil du CAUE
Alternative : application du règlement du PLU



C _ Un environnement remarquable



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinchault** Adrian

C _ Un environnement remarquable

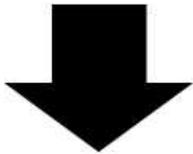
I. Acquisition
des terrains



**Recours à l'Etablissement Public
Foncier Local**

*Alternative : Rachat des terrains à l'initiative
de la collectivité*

Alternative : dation



II. Aménagement
des terrains



Maîtrise d'Ouvrage communale

Alternative : Permis de Construire groupé

Alternative : dation



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

C _ Un environnement remarquable



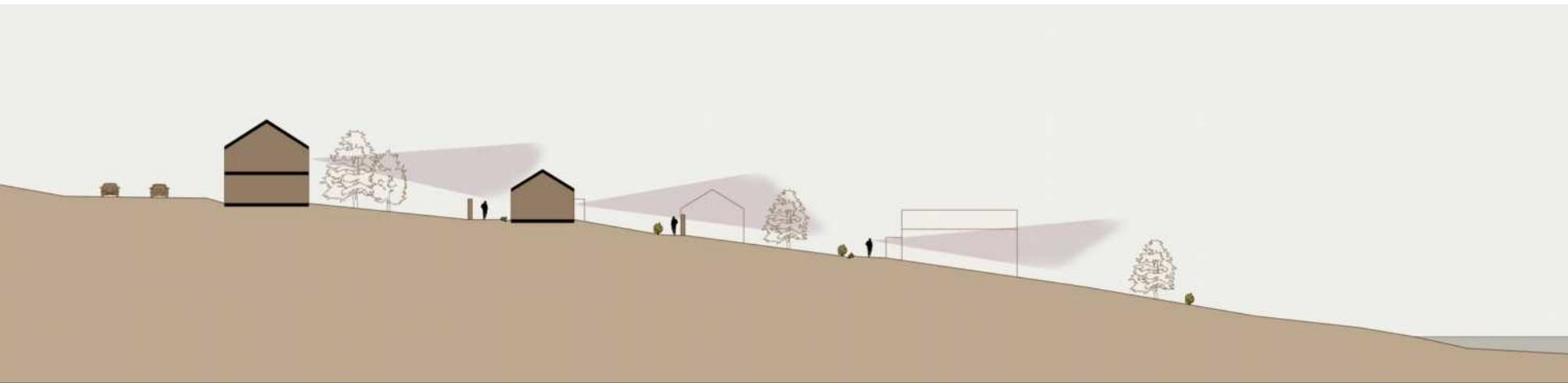
03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché Olivier** _ **Freslier Pierre** _ **Guéinchault Adrian**

C _ Un environnement remarquable



C _ Un environnement remarquable



Potentiel : 70 nouveaux habitants



03 juin 2014
Présentation **Phase Projet**
Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*
Comoy Coralie _ **Fouché Olivier** _ **Freslier Pierre** _ **Guéinchault Adrian**

Maîtrise réglementaire de la division-construction

- Règles similaires à celles des OAP des hameaux
 - **Bande de constructibilité secondaire**
 - seules les piscines et annexes y sont autorisées,
 - fixée à 15m (au lieu de 20m).
 - **Retrait d'implantation par rapport à l'alignement (zone Ub) :**
A l'alignement ou en retrait de 3m maximum (au lieu de 5m minimum).
 -



Maîtrise réglementaire de la division-construction

- Des règles communes à toute la zone Ua et Ub :

Règles supplémentaires

Accès et voirie :

- **Accès** : réduits à 3m de largeur (au lieu de 4m)
- **Chaussée** : réduite à 4m minimum de largeur (au lieu de 5m)
- **Voies en impasse** : incitation à les prolonger par des cheminements piétons.

Aspect extérieur :

- **Clôtures** : possibilité d'édifier des murs en appareil de pierre
- **Dispositifs d'architecture bioclimatiques** : ils seront autorisés (murs et toitures végétalisés, verrières, capteurs, etc)



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Maîtrise réglementaire de la division-construction

- Des règles communes à toute la zone Ua et Ub :

Règles supplémentaires

Stationnement des véhicules : Espaces libres et plantations :

- **Places de stationnement :** 1 place minimum par logement (au lieu de 2 obligatoires)

- **Couloirs de parking :** largeur minimum de 5,5m (au lieu de 7m)

- **Mutualisation des places de stationnement :** obligatoire lors d'opérations d'aménagement

- **Plantations minimums sur les parkings :** au moins 1 arbre à basse tige pour quatre places.

- **Coefficient biotope par surface :** fixé à 0,3 pour tout projet de construction visant une parcelle jusque-là non bâtie

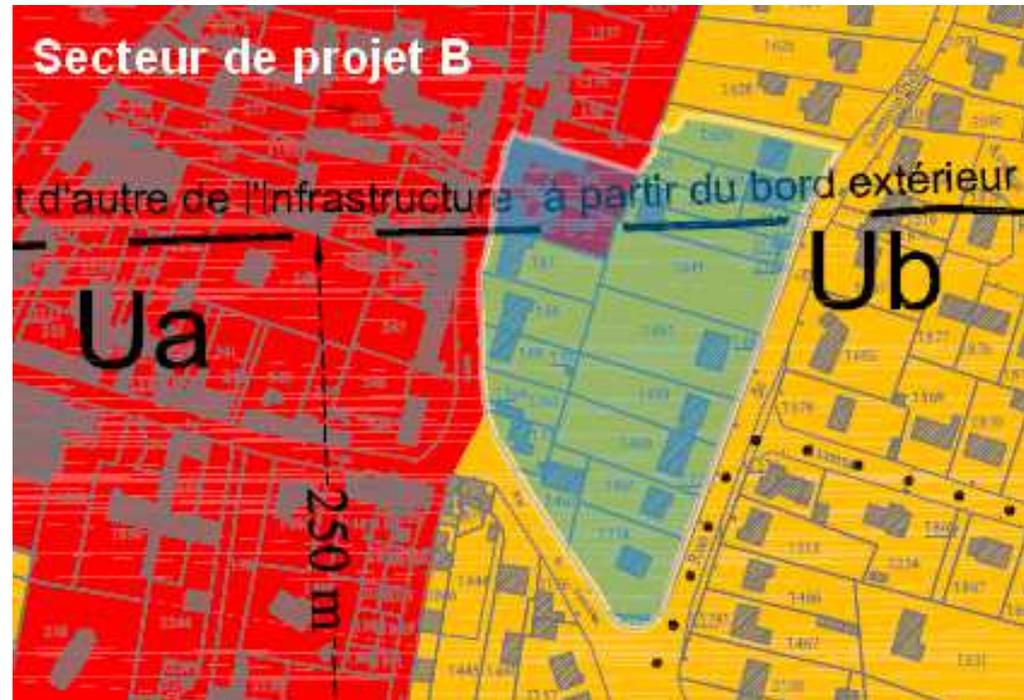


Maîtrise réglementaire de la division-construction

Règles spécifiques aux secteurs de projets

Sur le périmètre de l'OAP du secteur B :

- **Voies nouvellement créées :**
elles devront être reliées en chacune de leur extrémité à une autre voie, pour définir une bande de constructibilité.



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

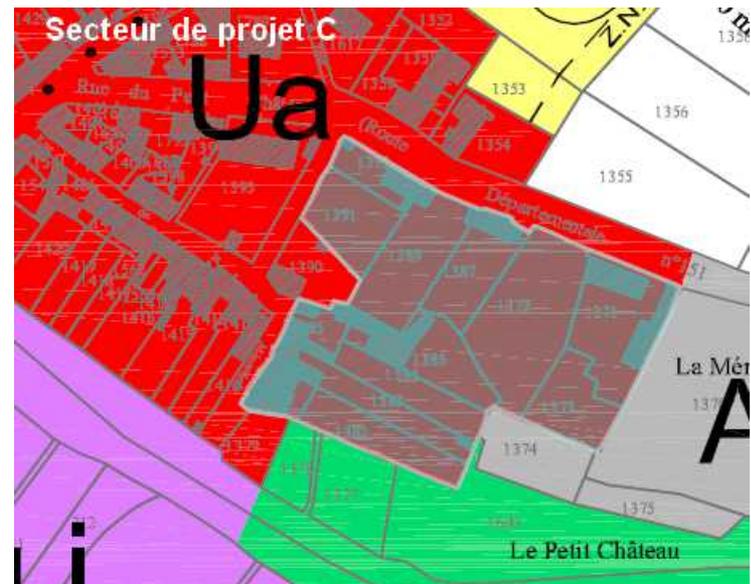
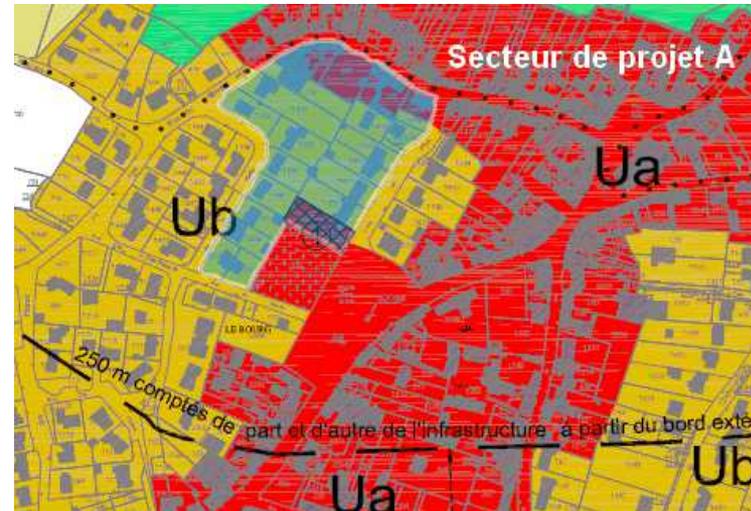
Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Maîtrise réglementaire de la division-construction

Règles spécifiques aux secteurs de projets

Sur le périmètre des OAP des secteurs A et C :

- **Voies** : les voies exclusivement piétonnes et cyclables définiront le point de départ d'une bande de constructibilité.



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ Port-Saint-Père

Comoy Coralie _ **Fouché** Olivier _ **Freslier** Pierre _ **Guéinichault** Adrian

Impacts de la division-construction

Impacts	Nos solutions
L'augmentation des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Eviter les voiries en impasse- Favoriser les cheminements doux- Parkings mutualisés
Quelle acceptabilité sociale des projets ?	<ul style="list-style-type: none">- Mixité sociale et renouvellement générationnel- Densification horizontale
Impacts environnementaux	<ul style="list-style-type: none">- Imperméabilisation des sols- Biodiversité à préserver



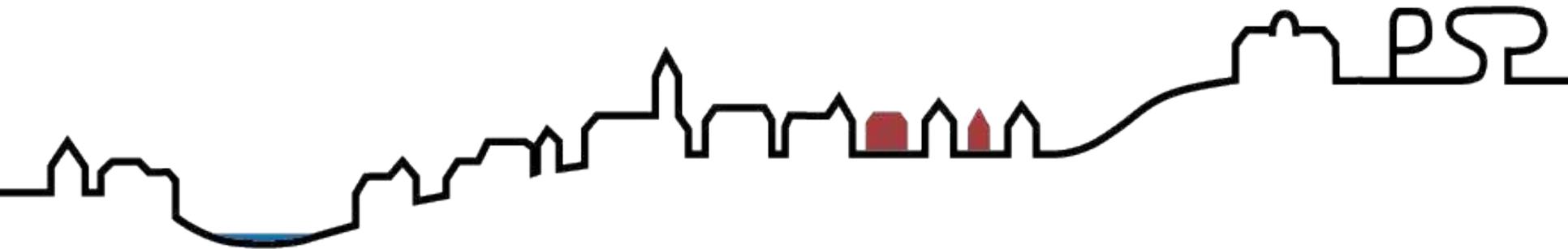
Conclusion

Les points clés de notre réflexion :

- Empêcher la division parcellaire en drapeau
- Empêcher l'urbanisation des hameaux
(à l'exception de zones proches des commerces, équipements, services ou infrastructures de transports en commun où le PLU sera plus souple)
- Adoucir la réglementation dans le bourg et dans les secteurs à proximité du bourg pour favoriser la densification pavillonnaire qualitative à initiative privée
- Proposer différents outils pour des projets d'ensemble de densification à l'initiative publique ou privée
- Prendre en compte différents paramètres afin de proposer des projets de qualité (intimité, place de la voiture, préservation du cadre de vie, mixités, évolutivité, réponses aux divers besoins, contexte urbain et environnemental)



Merci de votre attention



03 juin 2014

Présentation **Phase Projet**

Atelier **DDTM 44** _ *Port-Saint-Père*

Comoy Coralie _ **Fouché Olivier** _ **Freslier Pierre** _ **Guéinichault Adrian**

Que retenir ?

- Éviter les parcelles en drapeau :
 - * en préservant les cœurs d'îlots verts...
ou
 - * via la densification organisée autour d'une nouvelle voie desservant le cœur d'îlot
- Plusieurs outils de mise en œuvre sont disponibles : (OAP, AFU, EPF, dation, préemption, etc.)
...à explorer et à combiner... → être imaginatif !
- Au-delà du réglementaire :
 - * la qualité des projets pour assurer l'intimité
&
 - * la concertation avec les riverains