

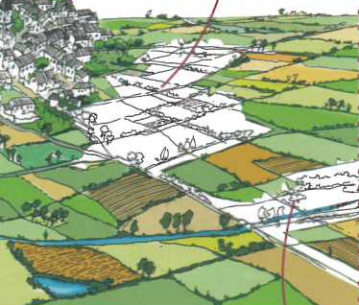
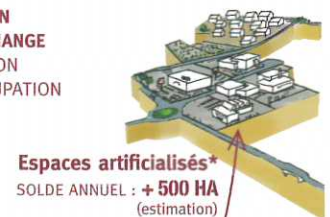
## POURQUOI DENSIFIER ?...

DES OBJECTIFS SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCONOMIQUES

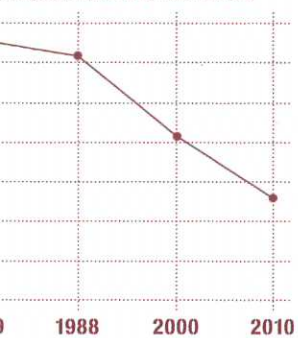
### NOUVELLES CENTRALITÉS

la diversité des formes et des usages  
pour la vie des villages et des bourgs.  
proximité sociale, culturelle et générationnelle.

### LA RESSOURCE FONCIÈRE



la surface agricole utile en Mayenne  
(recensement agricole se fait tous les 10 ans)



### RÉDUIRE LES CHARGES COMMUNALES

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

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

## LE SAVIEZ-VOUS ?



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

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

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

La surface moyenne de terrain consommée par logement en m<sup>2</sup> est de 912 m<sup>2</sup> en Mayenne et de 698 m<sup>2</sup> en Pays de la Loire.

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

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

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

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

MAYENNE  
**53**



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

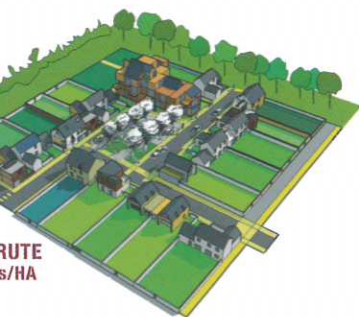


# Se développer par la densité

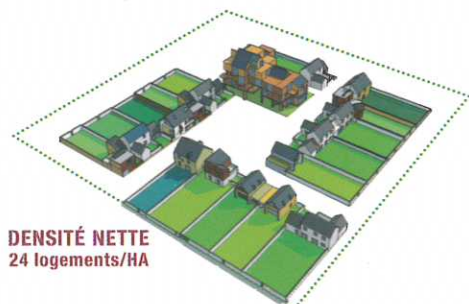
HABITER AUTREMENT



## LA DENSITÉ URBAINE, C'EST QUOI ?



DENSITÉ BRUTE  
s/HA

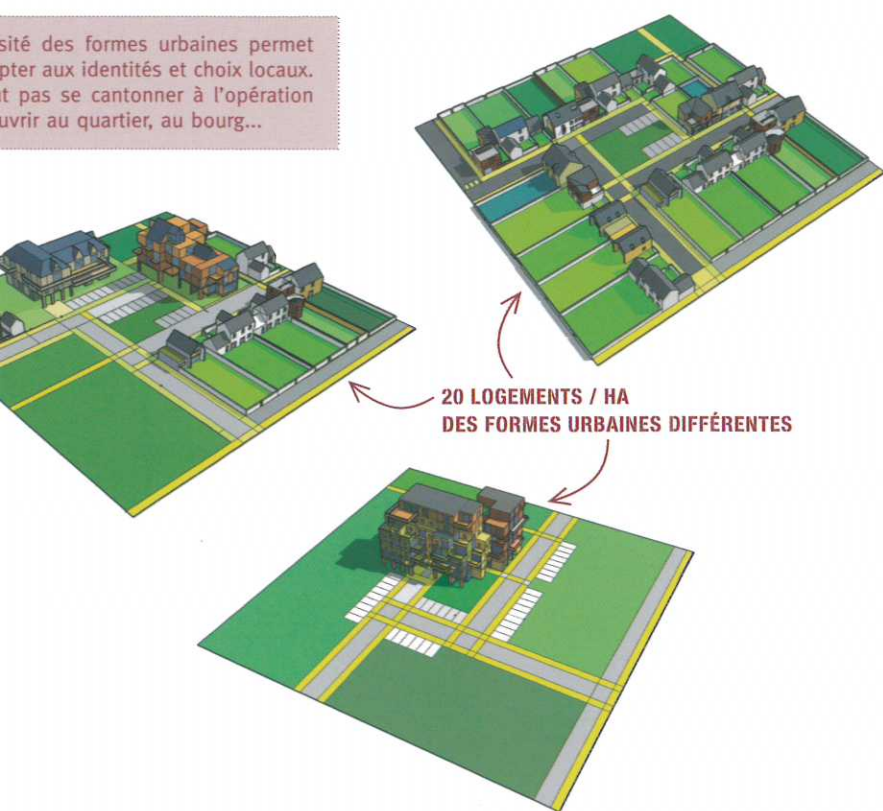


DENSITÉ NETTE  
24 logements/HA

opération donnée, on distingue :  
**DENSITÉ BRUTE**, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération des voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces végétalisés, bassins de rétention, filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).  
**DENSITÉ NETTE**, calculée en prenant en compte uniquement les surfaces cessibles destinées au logement.

## LA DENSITÉ, COMMENT ?

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



## DENSIFIER ?... SOUS QUELLES FORMES ?

1

2

3

4



Arch. C. Gillet, Evron



Arch. P. Brossais, Vitré



Arch. Berthomieu, Laval



Entrammes



Arch. Archilligne, Laval



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



Vimarcé



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



Lassay-les-châteaux



Arch. W Gohier, Laval

### 1 LE LOGEMENT INDIVIDUEL

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

### 2 L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

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

### 3 LE CENTRE ANCIEN

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

### 4 L'HABITAT COLLECTIF

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

## Editorial

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

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

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

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