

Codesen

Conseil de Développement Économique Social et Environnemental



Pour une approche citoyenne de la densité urbaine sur les *communautés* du pays de Saint-Malo

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL
ACCEPTABILITÉ DE LA DENSIFICATION URBAINE POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN
DU CODESEN

- OCTOBRE 2023 -

Introduction

Le Conseil de Développement Économique Social et Environnemental des Communautés du pays de Saint-Malo (CODESEN) est un espace d'expression et d'expertise citoyenne. Il s'agit d'un organe consultatif permettant de faire participer la société civile à la vie de notre territoire. Le Codesen peut s'auto-saisir de sujets afin d'apporter un autre regard aux élus du territoire.

Ainsi, le Codesen a souhaité organiser un groupe de travail dédié à « *L'acceptabilité de la densité pour lutter contre l'étalement urbain* ». En effet, face aux périls (sociaux, écologiques, économiques...) que représente l'étalement urbain et l'artificialisation des sols qui en découle, l'augmentation du nombre d'habitants par kilomètre carré dans un espace donné semble incontournable. Néanmoins, la densification urbaine pose de nombreuses problématiques qu'il convient d'appréhender dans leur ensemble.

Ce document synthétisé relaie les réflexions et les préconisations du groupe de travail. Celles-ci ont été alimentées par les temps d'échanges organisés avec différentes parties prenantes (associations ou groupes d'habitants opposés à des projets de densification, collectivités, acteurs intervenant sur les quartiers "denses", etc.).

La lecture de la publication intégrale peut se faire en ligne sur

→ | [le site du pays de Saint-Malo](#)



← À la suite du cycle d'auditions, nous sommes arrivés à des préconisations sur la densification.

Cycle d'auditions

24 novembre 2021

Projet des Fonds de jardin en centre-bourg, Saint-Jouan-des-Guérets
Densification du centre-bourg, La Richardais
Les défis de la densification, Dinard
Invitation au dialogue, SACIB

15 décembre 2021

Charte d'urbanisme local et l'éco-quartier de Lorette, Saint-Malo
Les constructions en fond de jardin (« Bimby »), Mesnil-Roc'h
Agriculture urbaine participative, partage des récoltes, Les Incroyables Comestibles, Pleurtuit
Création de jardins partagés en ville, Les Marteaux du Jardin, Saint-Malo

20 avril 2022

Association Rothéneuf Village
Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement.
Nature et environnement (ADICEE)



Préconisations du groupe de travail

1 | **Densifier doit permettre de proposer de l'habitat collectif "qui donne envie" à des prix abordables**

- ⊙ Une recherche esthétique dans les formes et les matériaux.
- ⊙ Une isolation thermique et phonique de qualité.
- ⊙ Un accès à des jardins partagés de proximité (ex. : les constructions en fond de jardin « Bimby » de Mesnil-Roch).

2 | **Densifier doit permettre aux locaux, aux salariés, aux travailleurs saisonniers d'accéder aux logements**

- ⊙ Certains outils existent (ex. : des zones à aménager réservées aux primo-accédants, taxation : TVA réduite).

3 | **Densifier doit favoriser la qualité et la proximité des transports en commun**

- ⊙ Faciliter l'accès et le stationnement des pôles de déplacement multi modaux.
- ⊙ Faciliter les déplacements doux (cheminements piétons, garages à vélos, itinéraires cyclables) en lien avec les écoles, collèges, commerces ouverts sur la vie de quartier, équipements et services publics indispensables, crèches, services du quotidien (médicaux, sociaux, culturels, réseaux sportifs et associatifs).

4 | **Densifier doit favoriser la nature sous toutes ses formes**

- ⊙ La "ville dense" ne doit pas être synonyme de ville minérale.
- ⊙ La nature peut avoir diverses fonctions (agrément, alimentaire, biodiversité, adaptation au changement climatique...).
- ⊙ Diversité de formes (espaces verts publics, murs végétaux, jardins partagés, espaces cultivés citoyens...).

5 | **Densifier doit permettre de créer un paysage urbain attractif ménageant des "respirations", respectueux de l'identité des quartiers**

- ⊙ Préserver des "vues dégagées" : promouvoir des formes architecturales bioclimatiques et urbaines diversifiées.
- ⊙ Être attentif dans les quartiers en transformation, à la valorisation du patrimoine existant, à l'identité et au caractère du quartier.
- ⊙ Éviter les ruptures brutales de paysage urbain en ménageant les transitions.

6 | **Densifier doit permettre d'imaginer des espaces de la vie urbaine "accueillants"**

- ⊙ Favoriser le vivre ensemble entre générations, entre habitants anciens et nouveaux, entre catégories sociales, tout en respectant également le besoin d'intimité, de calme et de tranquillité.
- ⊙ Valoriser des espaces à "échelle humaine" en concevant des lieux ouverts entre espace privé et espace public, évitant la présence envahissante de véhicules automobiles.

→ **Densifier nécessite de construire un dialogue permanent avec tous les acteurs de la société**

- ⊙ **Coconstruire les projets avec l'ensemble des usagers** (futurs résidents, voisins, utilisateurs des voies environnantes, ...)
"Tout ce qui se fait pour moi, sans moi, se fait contre moi",
cette phrase de Gandhi illustre bien l'idée.

- ⊙ **Accompagner au changement** : inviter la population à s'interroger sur son parcours résidentiel, lui permettre de se projeter, l'amener à "changer d'imaginaire".

- ⊙ **Répondre aux interrogations légitimes : « Pour qui ? Pour quoi ? Comment ? »** en faisant preuve de pédagogie, en amont et tout au long des projets et en prenant en compte l'expertise d'usage des habitants.



Le **Codesen** estime que la densification urbaine doit être l'opportunité pour les collectivités d'amorcer et d'accompagner un changement des comportements tant pour les professionnels et techniciens que pour les usagers. Imaginer des quartiers et des villages apaisés, dynamiques, capables d'affronter les effets du réchauffement climatique (canicules, sécheresses, pollutions...), permettra de rendre cette densification à la fois durable et désirable pour tous.

→ Pour aller + loin

Expériences
et réalisations ailleurs :
BRUDED, Territoires Innovent...

Adresse aux élus

Notre étude confirme la complexité du problème posé.

En liaison avec la révision du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui vient de commencer, nous souhaitons mettre l'accent sur 6 points en particulier.

1

Le lotissement pavillonnaire

Pour le logement, nos concitoyens ont des demandes contradictoires, qui peuvent se résumer dans le souhait de disposer à la fois du calme de la campagne et des services de la ville. Pendant plusieurs dizaines d'années, la solution retenue a été le lotissement pavillonnaire, rendu possible par la voiture individuelle.

→ **Le coût du transport augmente, le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) va s'imposer : ce modèle semble révolu. Peut-on considérer qu'il existe assez de lotissements pavillonnaires sur le territoire et donc interdire d'en construire de nouveaux (via le SCoT) ?**

2

L'accessibilité du logement

Ces dernières années, l'attractivité de la Bretagne a entraîné une envolée des prix, que les projets de ZAN ne ralentiront pas. En l'absence de choix politiques affirmés, le déséquilibre du territoire ne peut que s'accroître.

→ **Quelles politiques publiques de planification et d'acquisition foncière peut-on mettre en œuvre pour que le droit de propriété n'empêche pas le territoire d'être socialement équilibré ?**

→ **Jusqu'à où peut-on généraliser le BRS, Bail Réel Solidaire ?**

→ **Jusqu'à où le SCoT peut-il être prescriptif ?**

3

Logement social

Sur le littoral, partie la plus convoitée du territoire, les obligations actuelles de construction de logement social sont insuffisantes pour permettre aux personnes qui travaillent de se loger à proximité.

→ **Comment imposer l'application des règles définies par le SCoT et les PLH aux communes qui ne les respectent même pas ?**

→ **Jusqu'à où peut-on les renforcer dans le prochain SCoT ?**

Déclinaison collective des prescriptions d'urbanisme

Dans certains cas, une commune peut être soumise à une obligation par le SCoT, sans que celui-ci lui apporte une aide méthodologique pour y répondre. Par exemple, il est stipulé dans le SCoT actuel (obj.86 du document d'orientations et d'objectifs) que « les PLU ou PLUi définissent les trames à la parcelle en cohérence avec les territoires voisins », mais rien n'est indiqué pour savoir comment effectuer ce travail entre les différents territoires. Il n'y a pas non plus d'indications concernant les spécifications minimum pour que ces trames soient efficaces.

→ **Ne faudrait-il pas, pour l'équilibre du territoire du pays de Saint-Malo, que les prescriptions d'urbanisme soient accompagnées d'une aide méthodologique pour s'assurer de leurs déclinaisons collectives ?**

Gestion des flux dynamiques de population sur notre territoire

→ **Nous connaissons une augmentation du nombre d'habitants sur certaines périodes de l'année. Comment trouver les moyens de les accueillir en prenant en compte la raréfaction des ressources (eau, terres constructibles...) et les capacités des infrastructures actuelles (stations d'épuration...)?**

→ **Le SCoT peut-il organiser le recours à des pratiques innovantes en matière d'habitat (habitat réversible), d'économie d'eau (citerne, récupérateur d'eau de pluie) ... ?**

Un dialogue avec la population

Les évolutions que nous suggérons nécessiteront beaucoup d'explications, d'échanges et de concertation avec la population. Le Codesen est convaincu que les conditions peuvent être réunies pour qu'un tel dialogue s'instaure dans tous les projets de densification et que cela contribue à un réel enrichissement des projets, dans l'intérêt général et au bénéfice de tous ; le Codesen est prêt à y participer.

4

5

6



Le Codesen est adossé aux
Communautés du pays de Saint-Malo
www.pays-stmalo.fr

→ **Contact : 02 99 21 17 27 - animation@pays-stmalo.fr**

Codesen

Conseil de Développement Économique Social et Environnemental

