

Avant



Après



# Densification spontanée

Quelles réalités en Loire-Atlantique ?

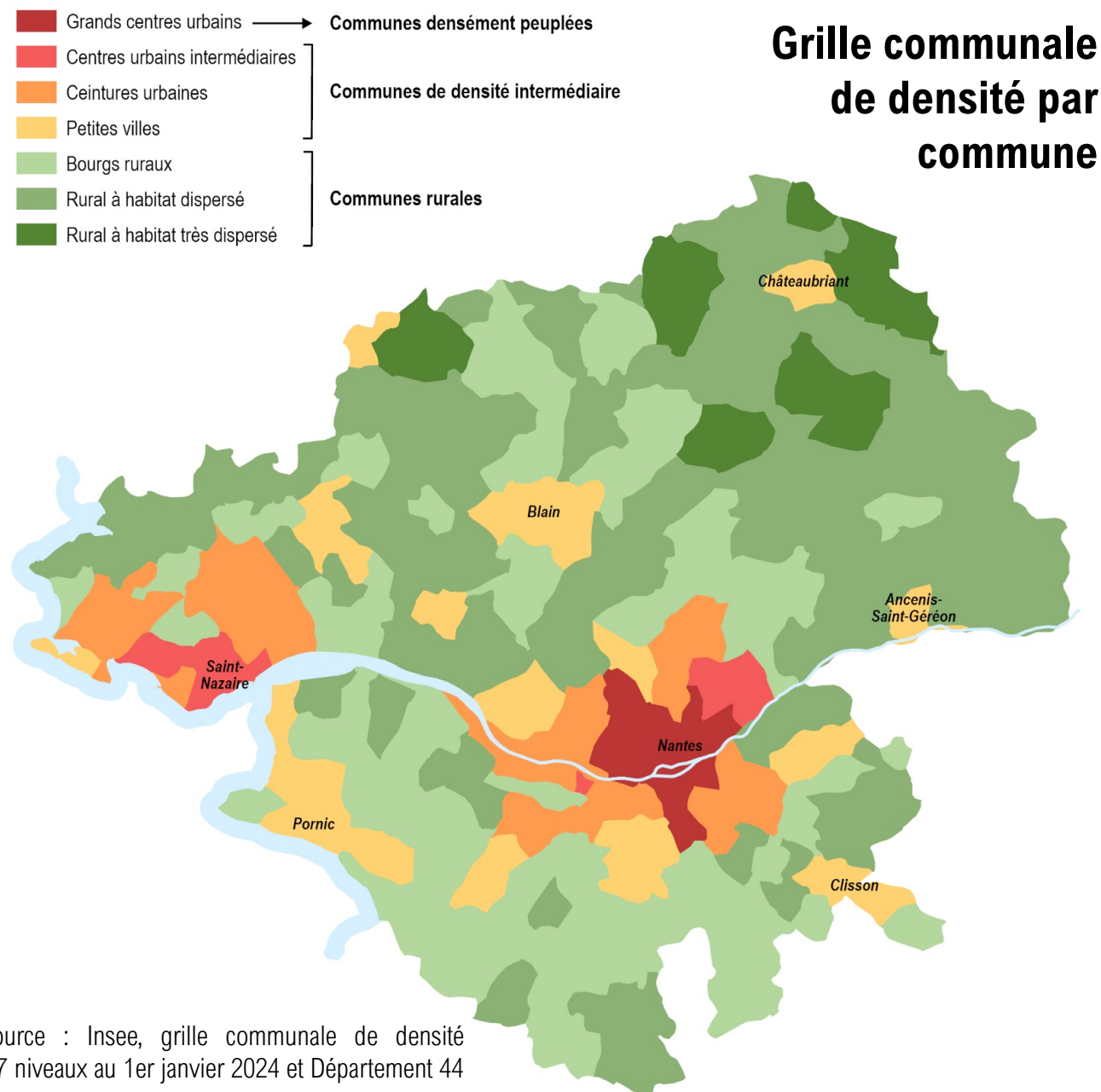
- Sujet de la **densité du parc de logement** émergente depuis de nombreuses années (début années 2000)
- Nécessité de réduire de plus le plus possible l'artificialisation des territoires
- Évolution législative en la matière et prise en compte dans les documents de planification
- Enquête de concertation auprès des habitants (2016), puis guide sur les 7 clés d'une opération dense réussit (2018) à l'attention des élus et des techniciens
- **Plan Départemental de l'habitat**, réseau référents PLH et démarche « cœur de bourg / cœur de ville »
- Loi climat et résilience de 2021, en cohérence avec la **Trajectoire zéro artificialisation nette**
- **Commande de l'étude** : analyse exploratoire afin de mesurer le phénomène de **densification spontanée**

- Appréhender et **caractériser le processus de densification spontanée**
- **Quantifier, objectiver et qualifier la situation en Loire-Atlantique.** Mesurer le processus sur des territoires contrastés
- **Mettre à disposition des élu es** des références, des ordres de grandeur, des exemples, afin notamment d'inciter à la mise en œuvre de stratégies foncières permettant une densification qualitative
- **Proposer des illustrations**, des explications sur la densification spontanée à partir d'une analyse rétrospective
- **Organisation en mode projet** : équipe pluridisciplinaire (compétences statistiques et SIG) projet et groupes de travail dont partenariat avec **le CAUE et le service habitat**
- Sources de données : Fichiers Fonciers du CEREMA et BDMOS 2012 et 2020
- Les éléments de cette étude sont à lire en termes de tendances, d'ordres de grandeur et ne sont pas à interpréter à l'unité près
- 3 communes retenues pour approcher le processus : Pont-Saint-Martin, Pornichet et Sainte-Pazanne

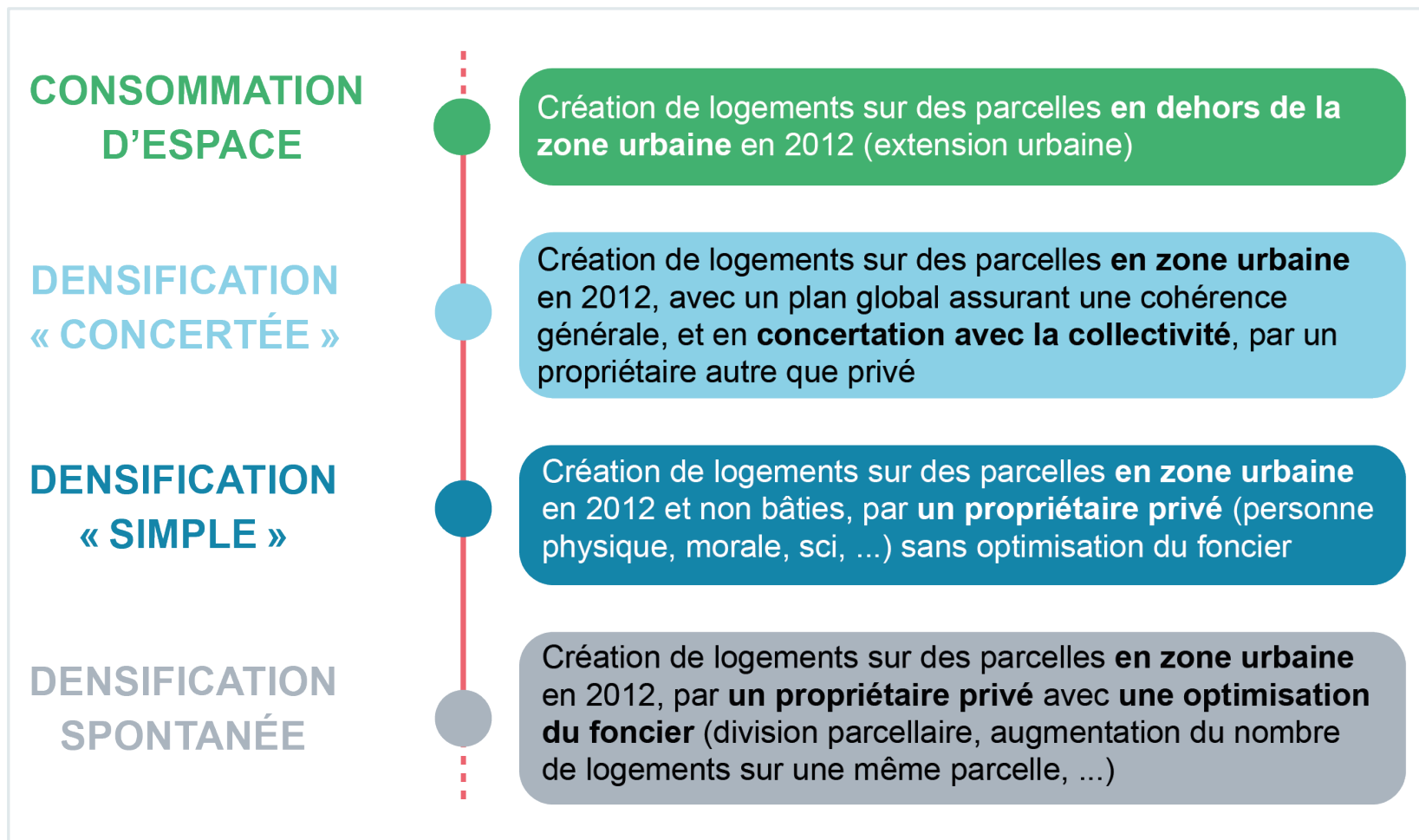
# Données de contexte

- 9 % de la superficie départementale est dédiée à l'habitat
- 44 % de ménages en plus de 1999 à 2021
- Une forte évolution des surfaces artificialisées pour l'habitat, + 16 % de 1999 à 2020
- Une forte densité de logement à proximité de Nantes et de Saint-Nazaire

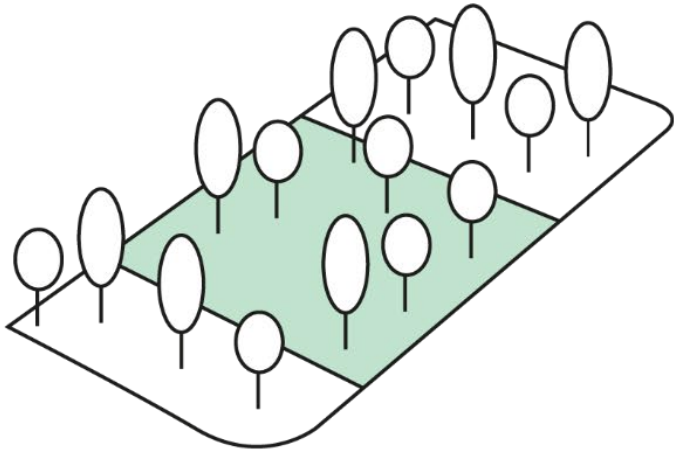
**1<sup>er</sup> résultat : un logement sur 2 est construit, depuis 2012 selon ce processus de densification spontanée**



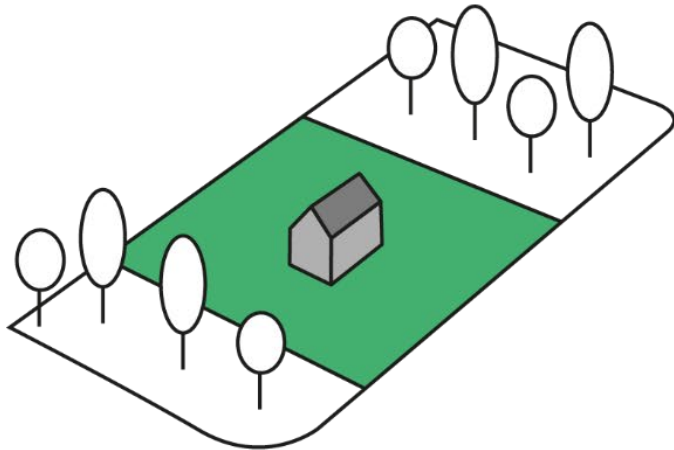
# Développement urbain : quelle typologie de territoire ?



Création de logement(s) sur des parcelles en dehors de la zone urbaine en 2012 (extension urbaine)



**Avant**



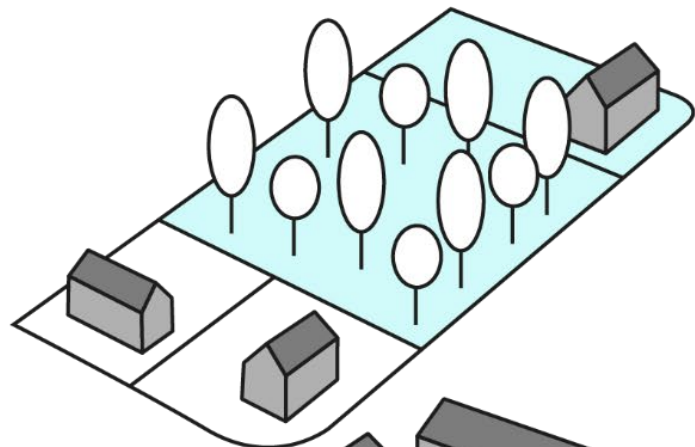
**Après**



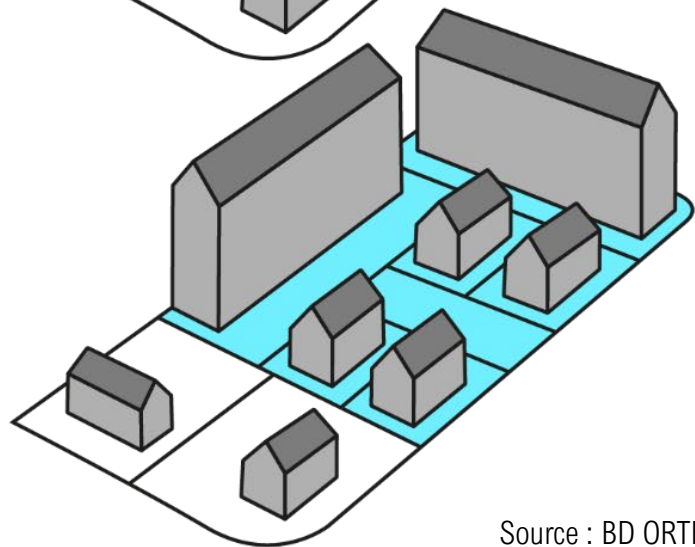
Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# La densification « concertée »

Création de logements sur des parcelles en zone urbaine en 2012, avec un plan global assurant une cohérence générale, et en concertation avec la collectivité, par un propriétaire autre que privé



Avant



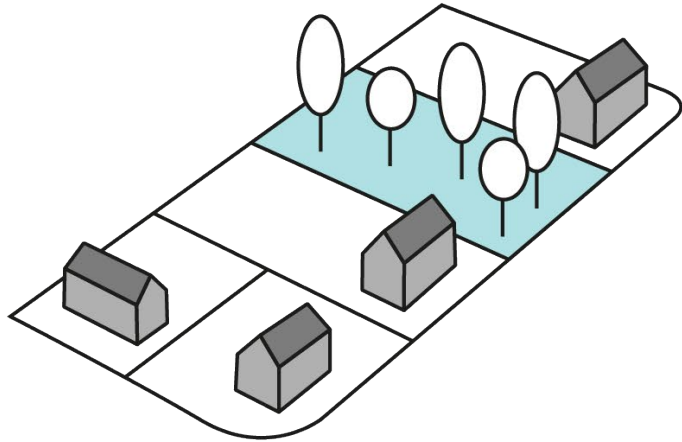
Après



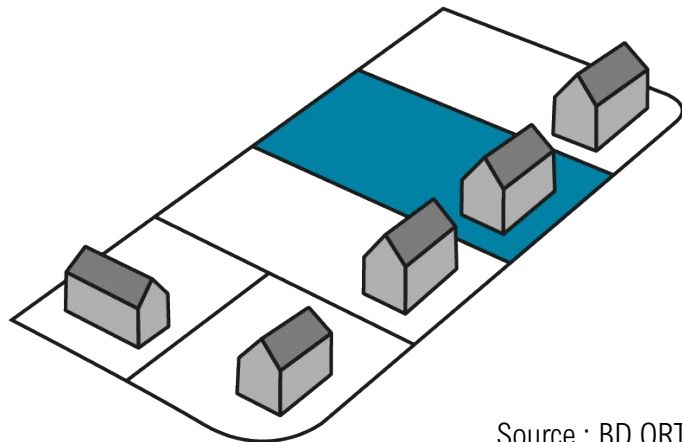
Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# La densification simple

Création de logement sur des parcelles en zone urbaine en 2012 et non bâties, par un propriétaire privé (personne physique, morale, sci, ...) sans optimisation du foncier



Avant



Après



Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# Développement urbain : quelle typologie de territoire ?

## DENSIFICATION SPONTANÉE

Création de logements sur des parcelles **en zone urbaine** en 2012, par un **propriétaire privé** avec une **optimisation du foncier** (division parcellaire, augmentation du nombre de logements sur une même parcelle, ...)

Division parcellaire, linéaire ou drapeau

Division parcellaire sur parcelle non bâtie

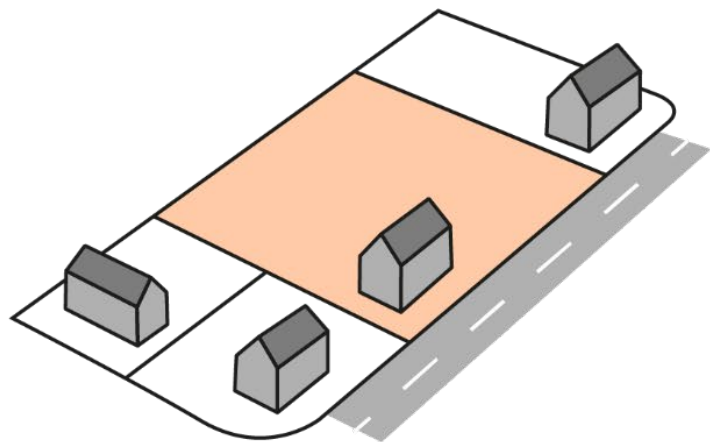
Division/Ajout de logements ou démolition/reconstruction simple  
(Difficile de dissocier ces 3 cas où le nombre de logements augmente mais la parcelle n'évolue pas)

Démolition/reconstruction sur regroupement de parcelles

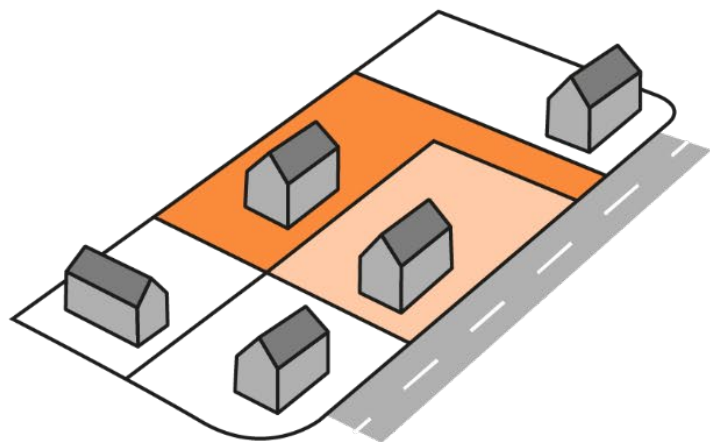
L'analyse, retenue dans l'étude, permet d'isoler quatre classes différentes de densification spontanée pour sept formes possibles. Plusieurs formes de division parcellaire ne peuvent pas être distinguées :

- en drapeau ou linéaire
- démolition reconstruction sans regroupement de parcelle et division ou ajout de logements sur une même parcelle

# Densification spontanée - division parcellaire, en drapeau



Avant



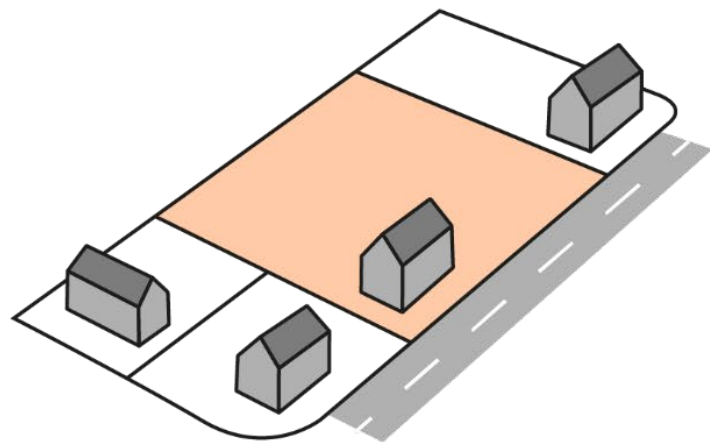
Après



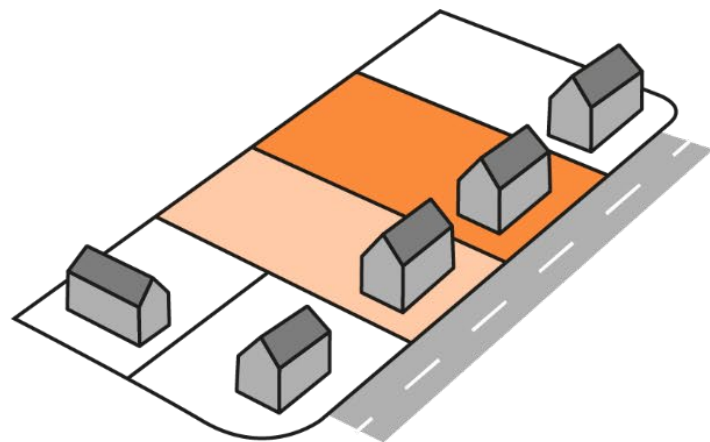
Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# Densification spontanée - division parcellaire, linéaire

.....



**Avant**

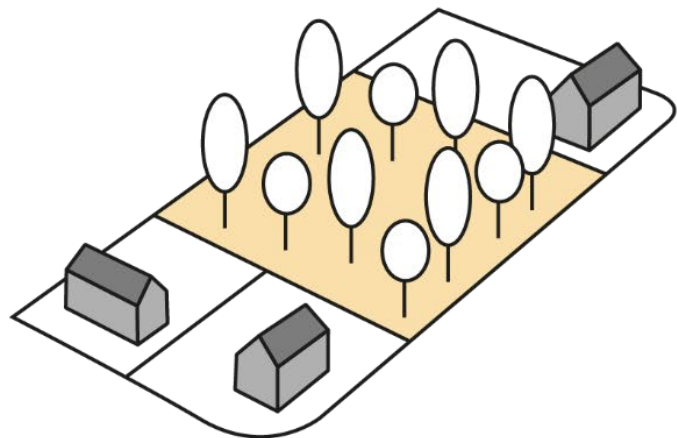


**Après**

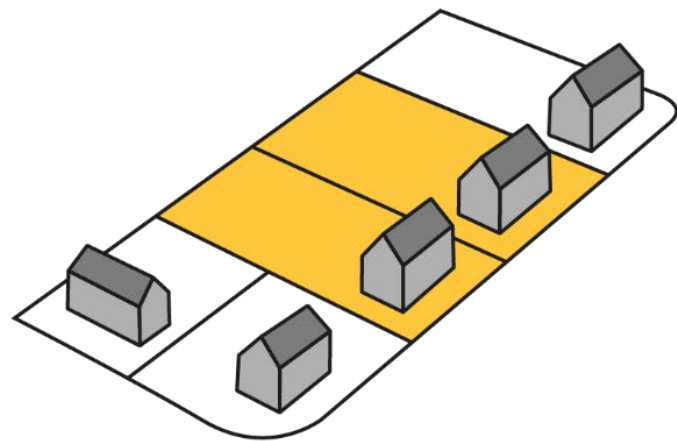


Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# Densification spontanée - division parcellaire, sur parcelle non bâtie



**Avant**

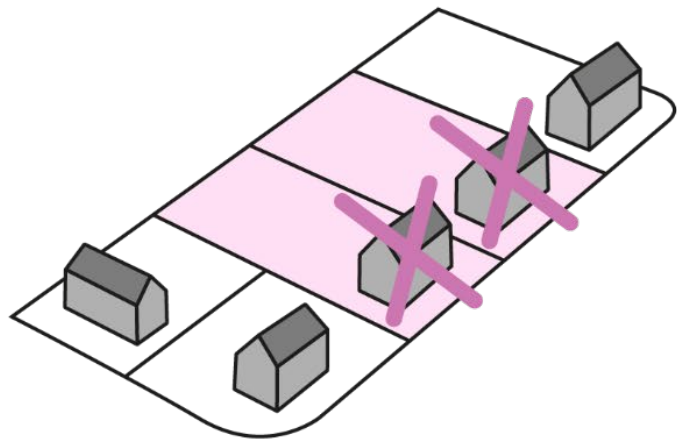


**Après**

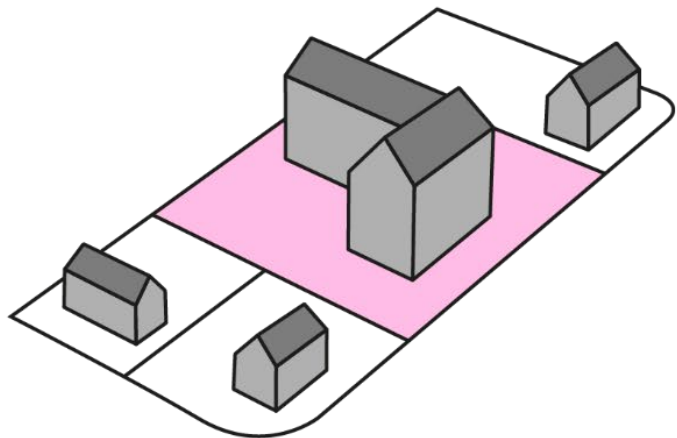


Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# Densification spontanée – démolition/reconstruction après un regroupement de parcelles



Avant

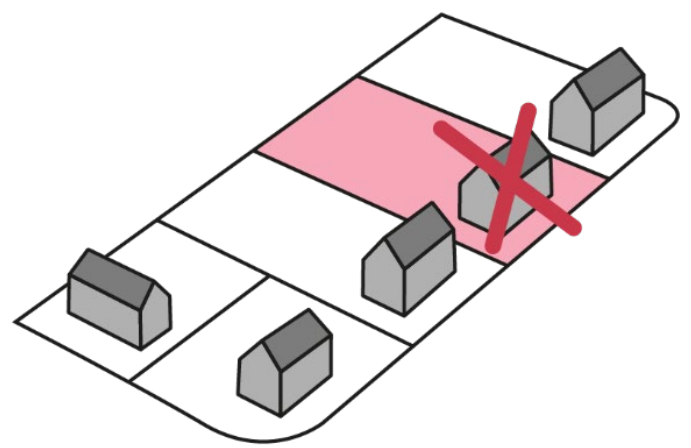


Après

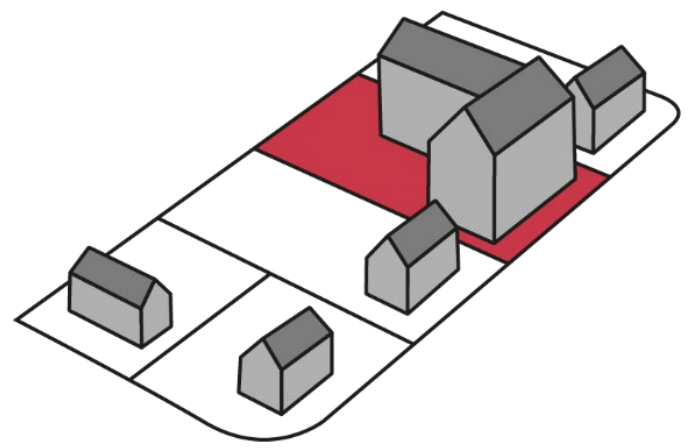


Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# Densification spontanée – démolition/reconstruction sans regroupement de parcelles



Avant



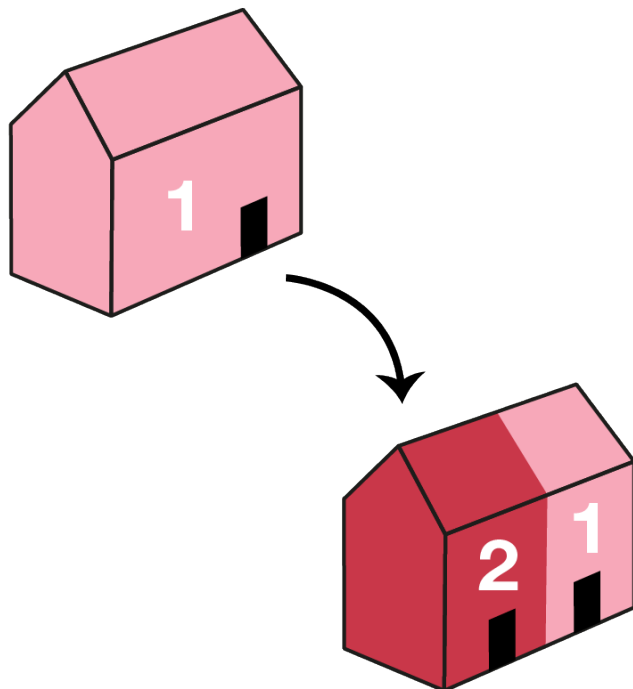
Après



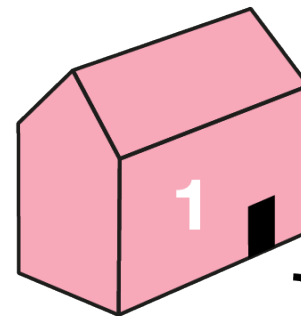
Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# Densification spontanée – démolition/reconstruction la division d'un logement

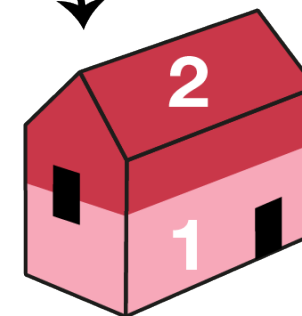
*Volumes adjacents*



**Avant**



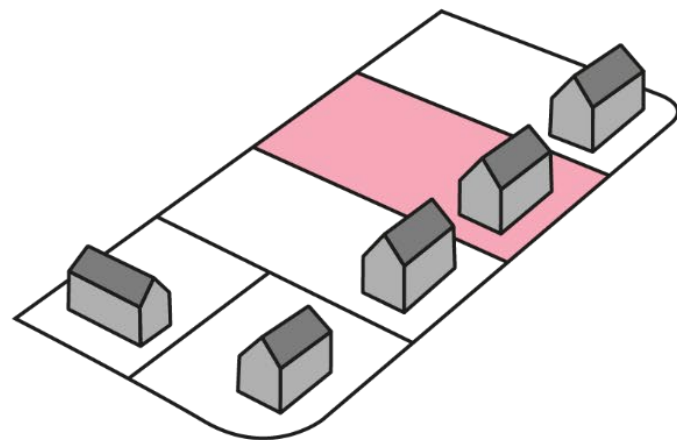
*Volumes superposés*



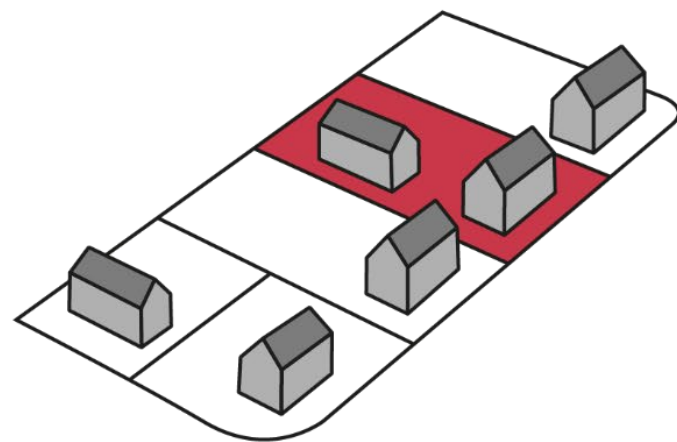
**Après**

Source : BD ORTHO©® 2012 et 2022 / Département 44

# Densification spontanée – ajout d'un logement sur une même parcelle



**Avant**



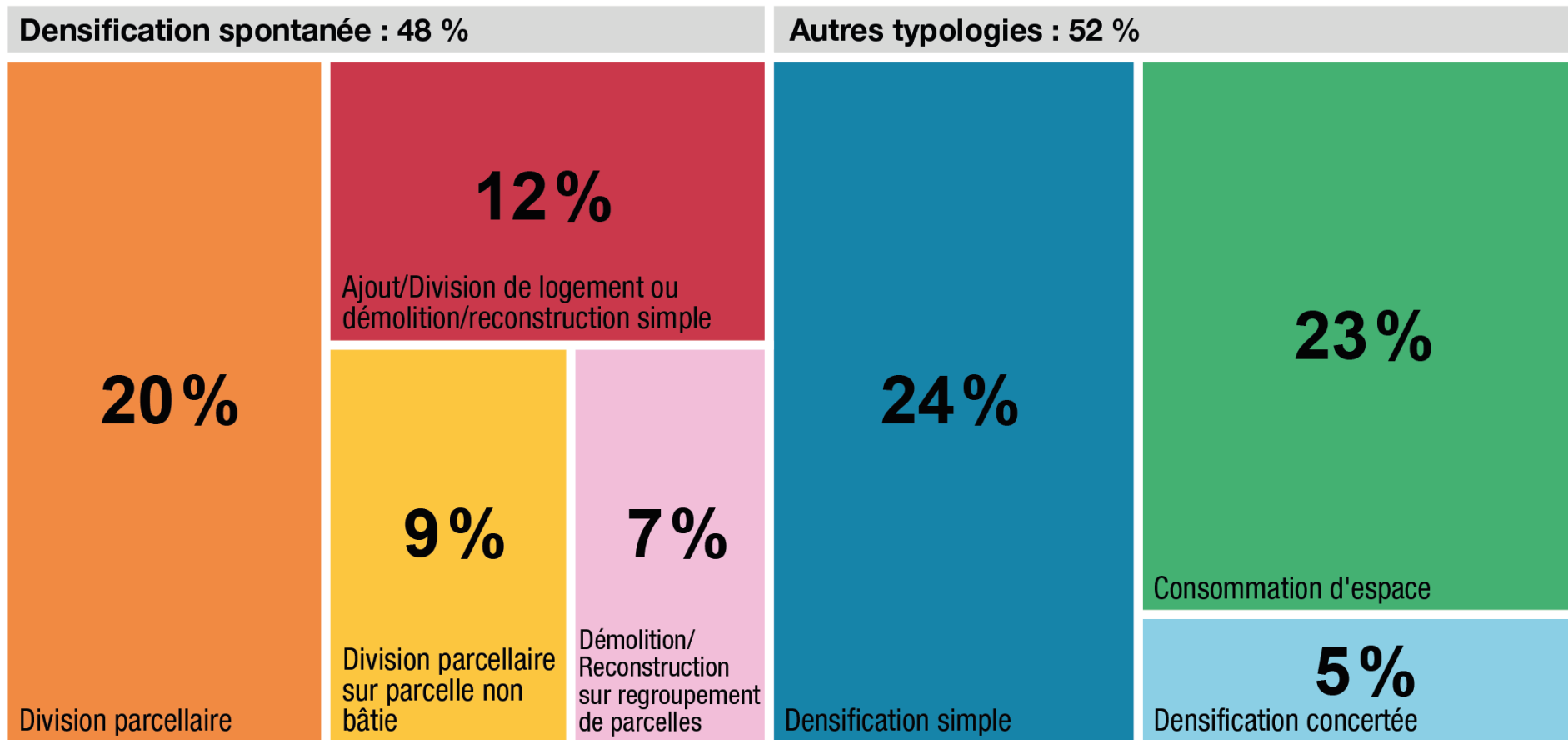
**Après**



Source : BD ORTHO©© 2012 et 2022 / Département 44

# La densification spontanée en Loire-Atlantique

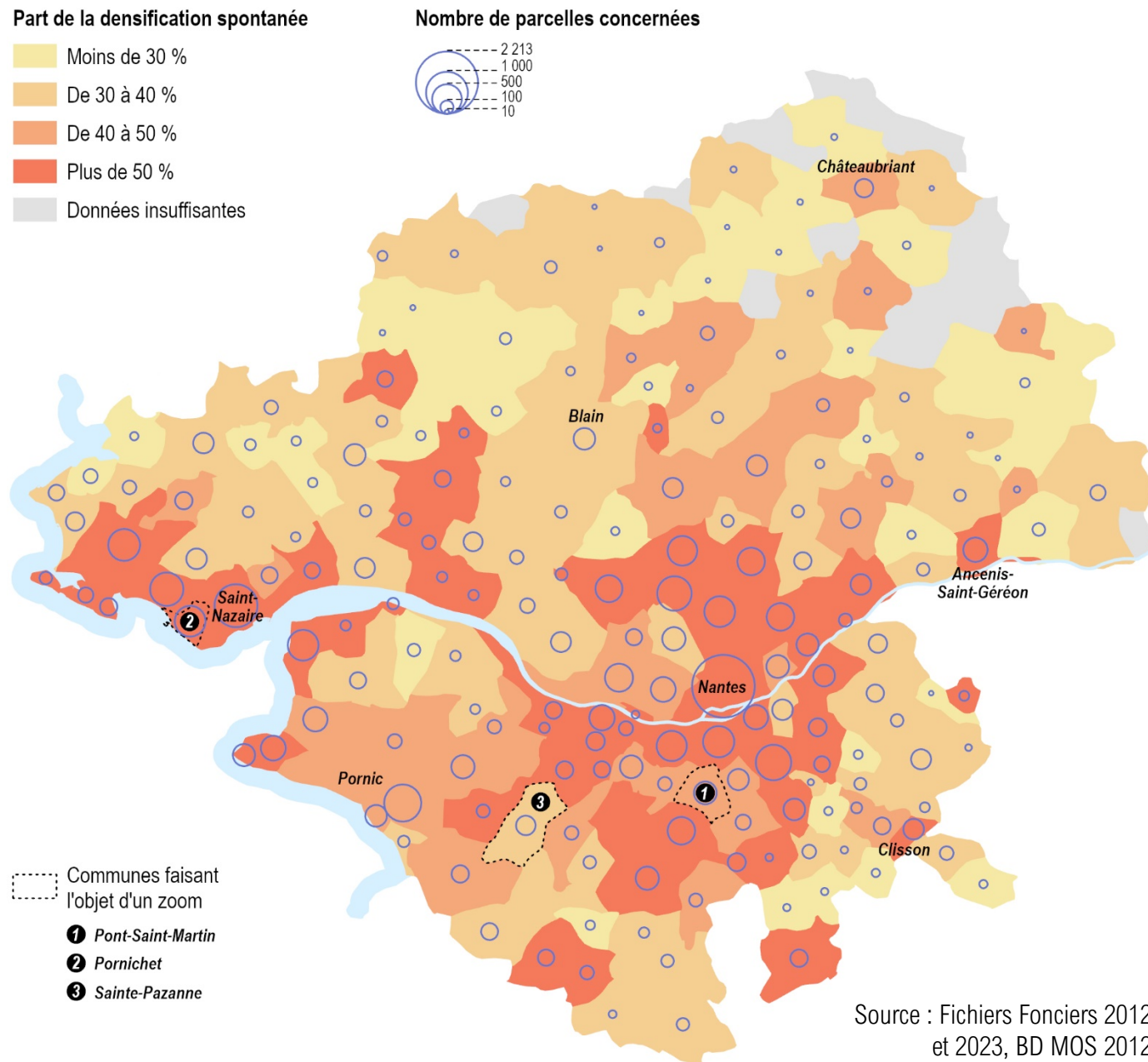
**48 %** du développement urbain est considéré comme de la **densification spontanée**



# La densification spontanée par commune

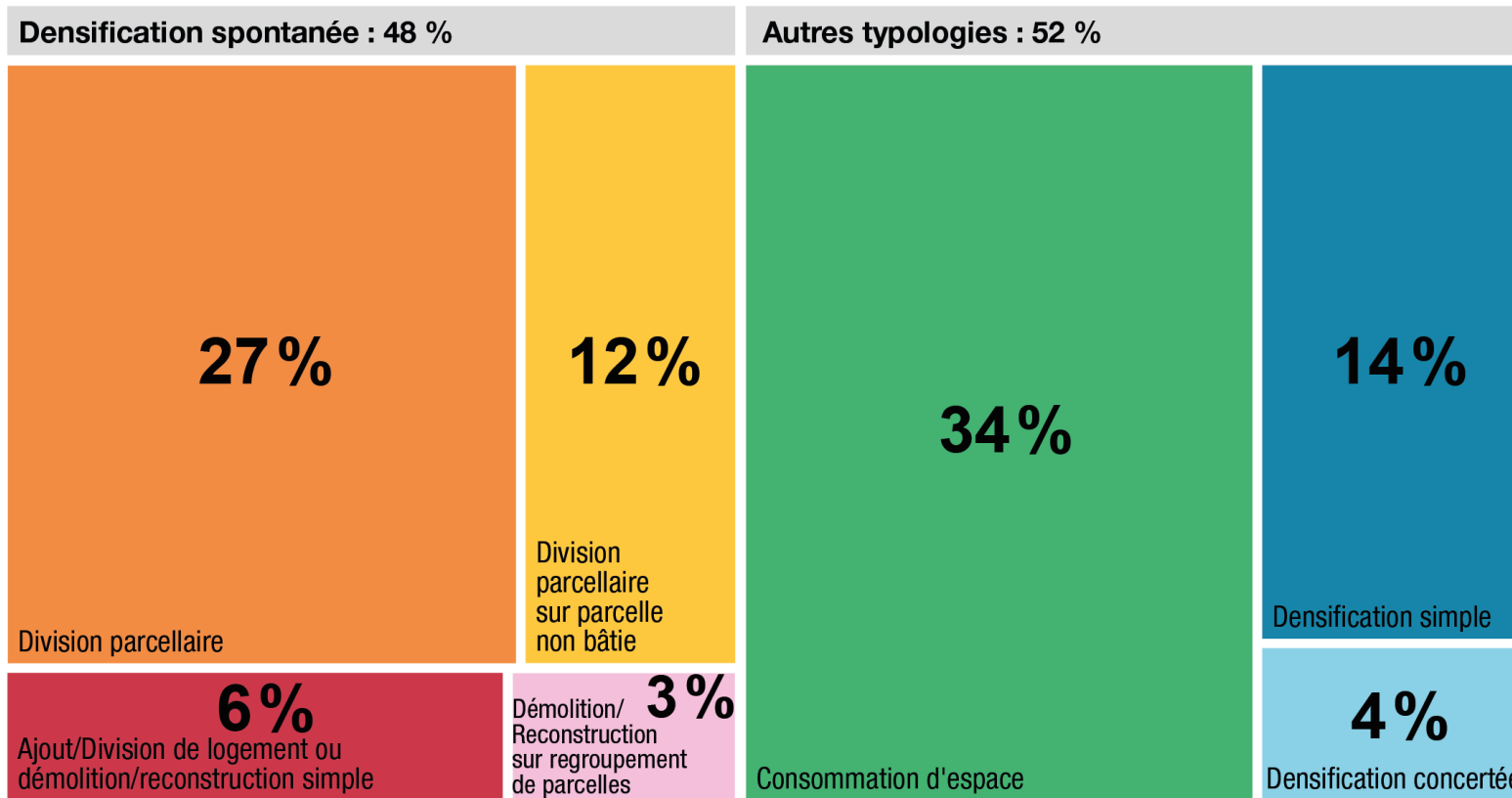
Le phénomène de densification spontanée est plus important autour des grandes agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire et sur le littoral (part supérieure à 50%).

Dans les territoires ruraux, la part de la densification spontanée dans le développement urbain est plus faible, autour de 30 %.

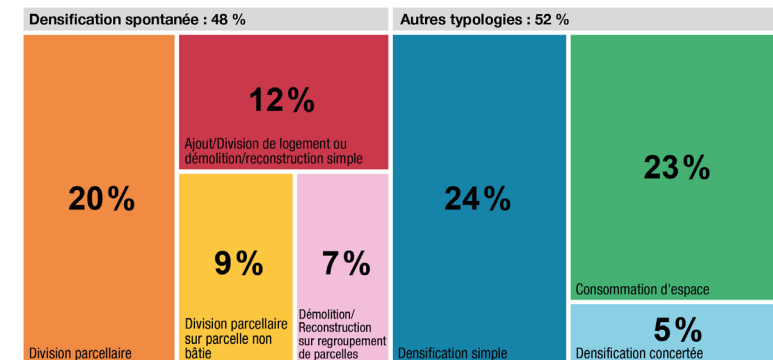


# La densification spontanée – zoom sur Pont-Saint-Martin

**48 %** du développement urbain est considéré comme de la **densification spontanée à Pont-Saint-Martin**, mais avec une répartition différente de la situation départementale pour les sous-typologies



## Loire-Atlantique



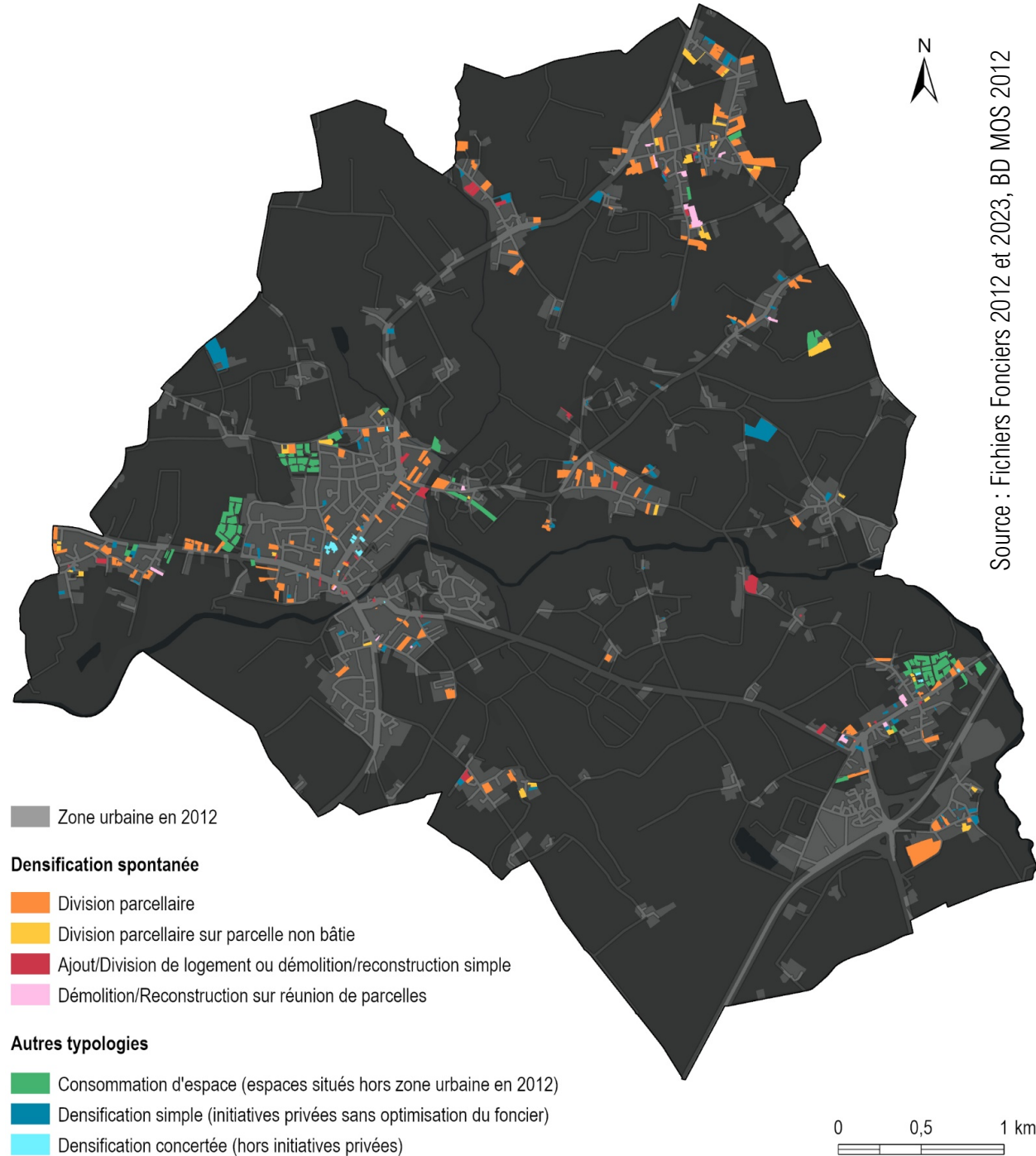
Source : Fichiers Fonciers 2012 et 2023, BD MOS 2012

# Zoom à la parcelle

## Pont-Saint-Martin

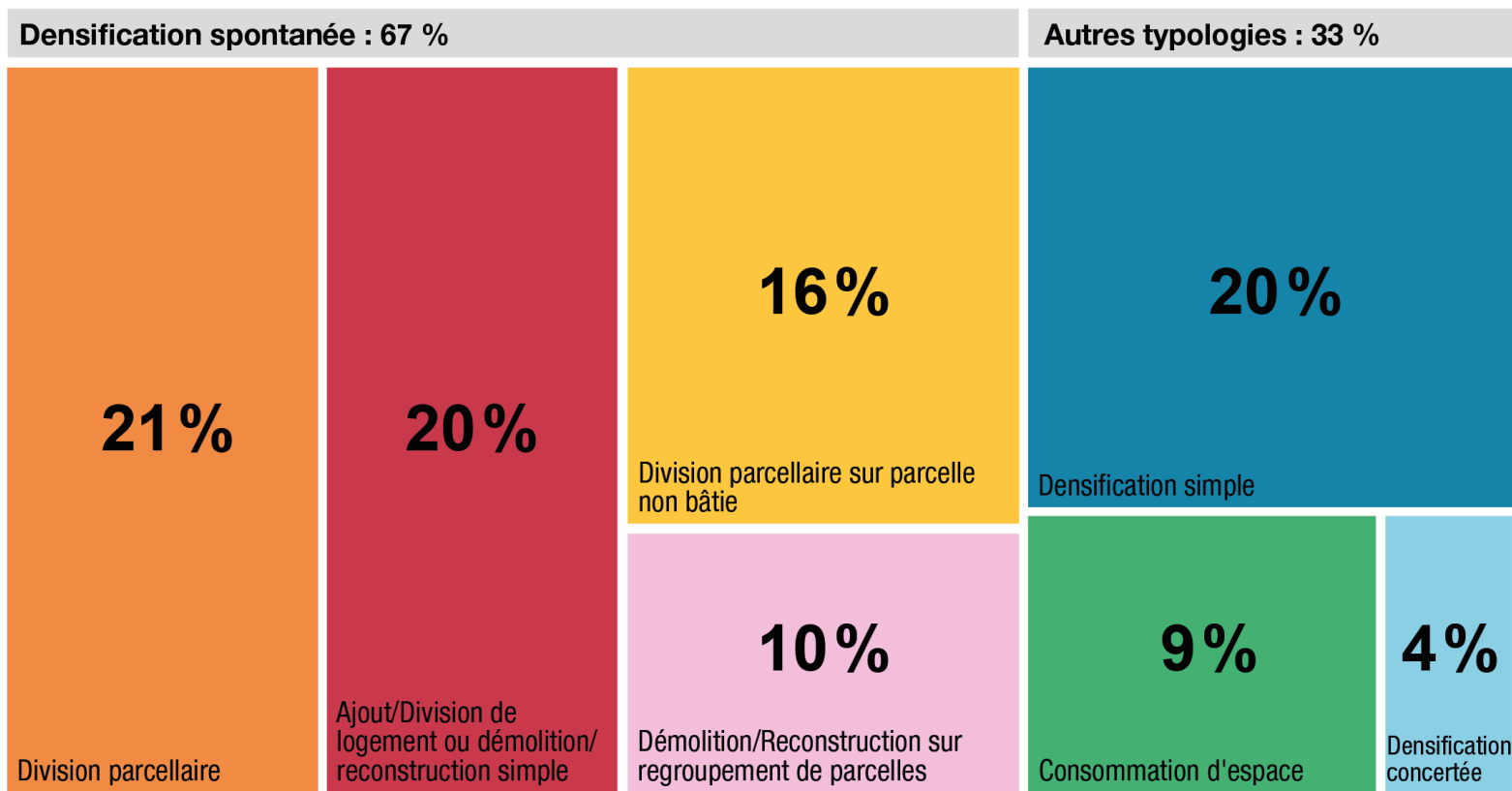
---

610 parcelles concernées par une évolution du bâti à Pont-Saint-Martin (de 2012 à 2020) sur les 11 000 parcelles de la commune.

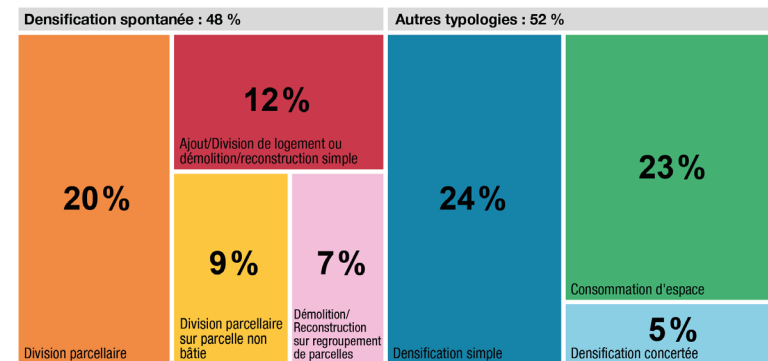


# La densification spontanée – zoom sur Pornichet

67 % du développement urbain est considéré comme de la **densification spontanée à Pornichet**, avec 2 sous-types sur-représentés par rapport à la moyenne départementale



## Loire-Atlantique



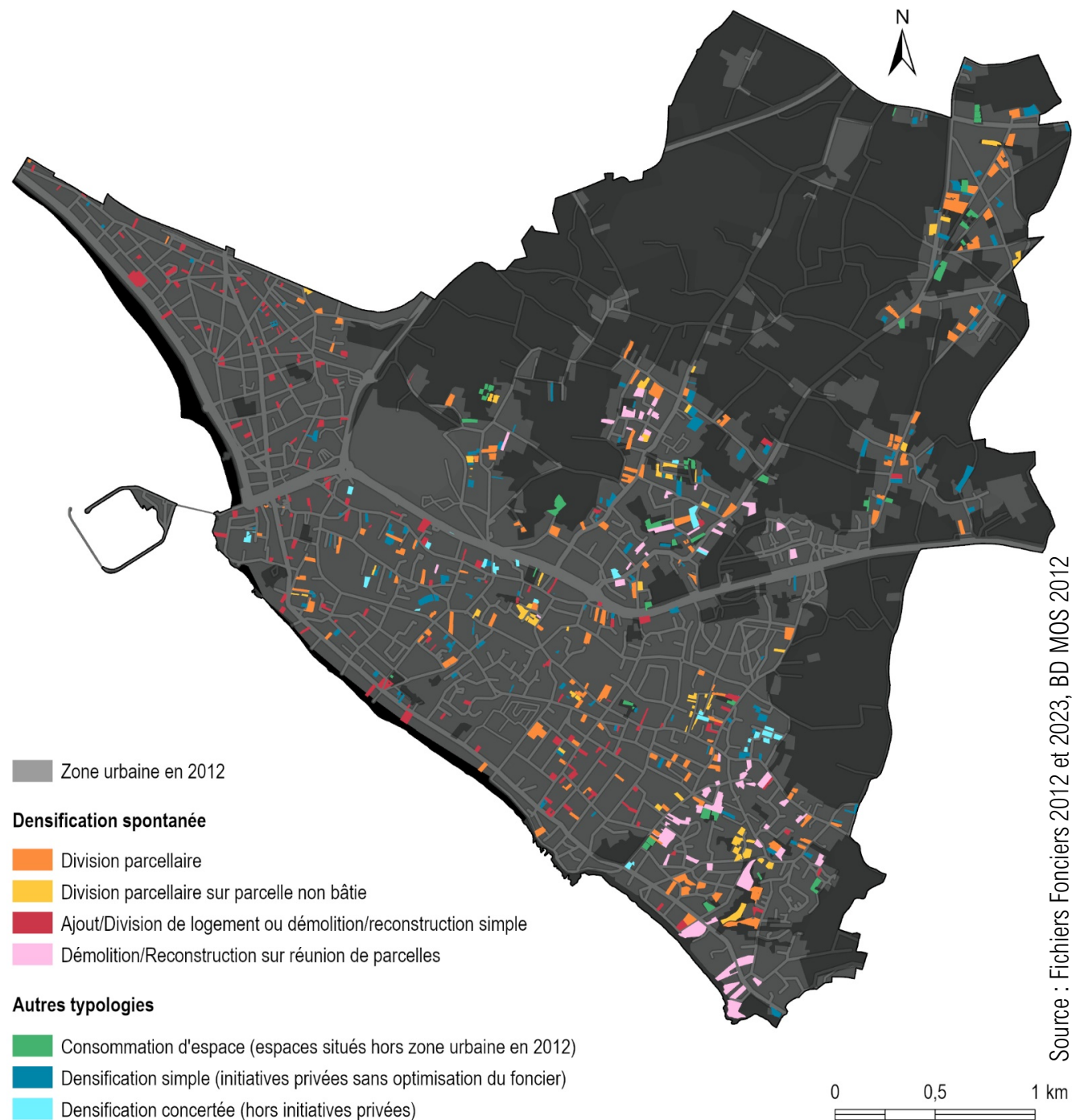
Source : Fichiers Fonciers 2012 et 2023, BD MOS 2012

# Zoom à la parcelle

## Pornichet

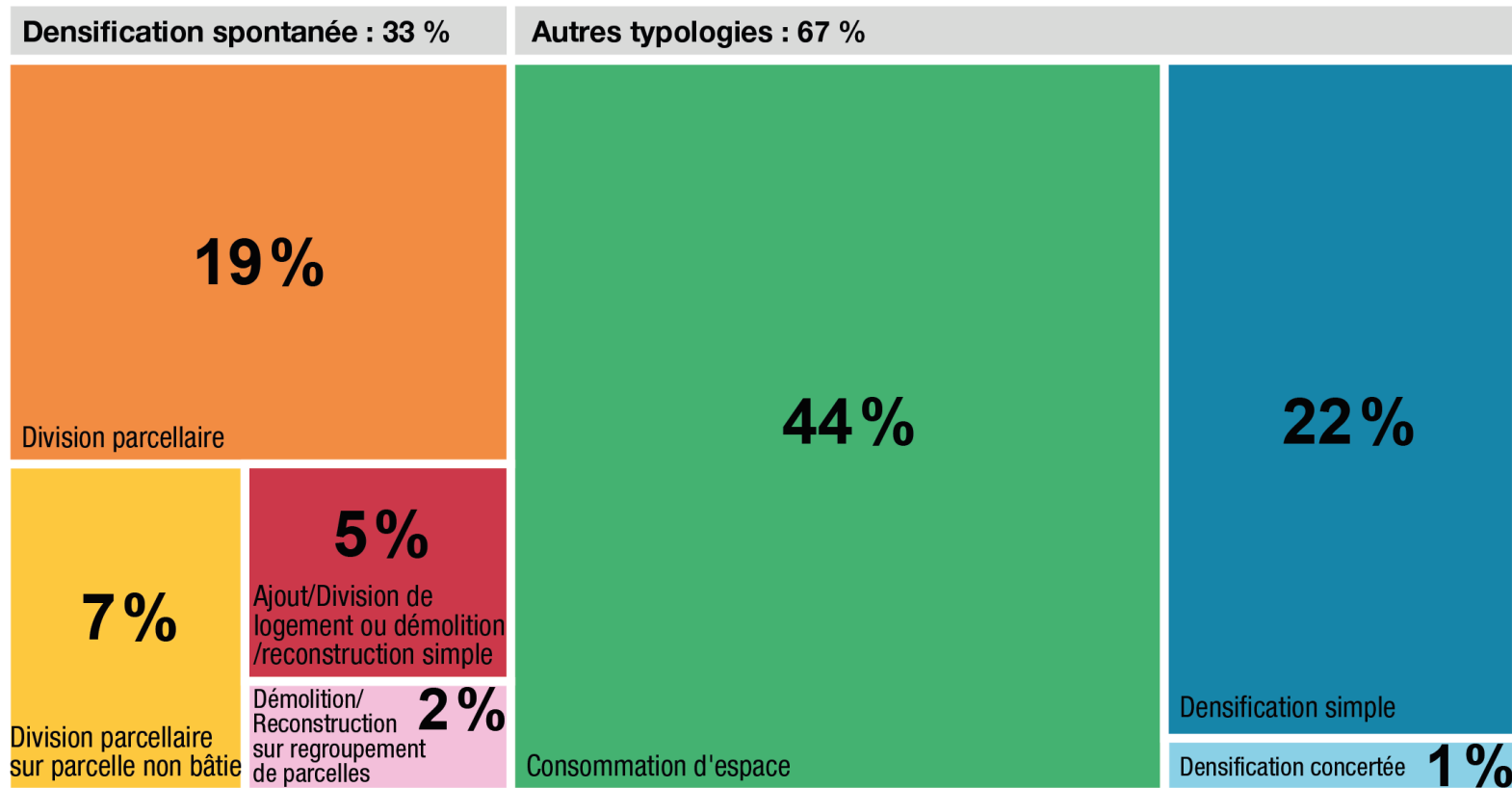
---

780 parcelles concernées par une évolution du bâti à Pornichet sur les 14 132 parcelles de la commune.

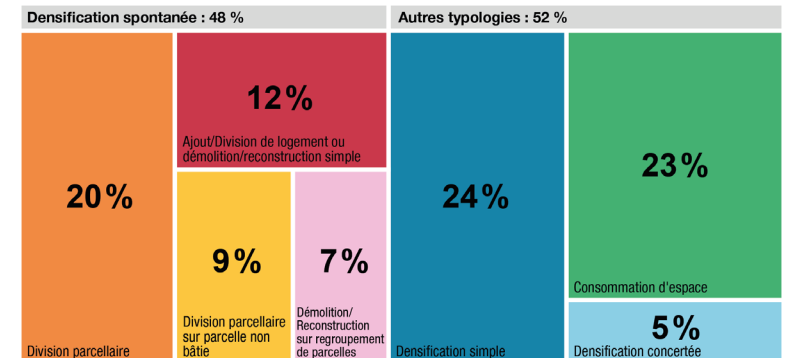


# La densification spontanée – zoom sur Sainte-Pazanne

**33 %** du développement urbain est considéré comme de la **densification spontanée**, soit une faible proportion par rapport à la moyenne départementale



## Loire-Atlantique



Source : Fichiers Fonciers 2012 et 2023, BD MOS 2012

# Zoom à la parcelle

## Sainte-Pazanne

---

630 parcelles concernées par une évolution du bâti à Sainte-Pazanne sur les 6 867 parcelles de la commune.



■ Zone urbaine en 2012

### Densification spontanée

- Division parcellaire
- Division parcellaire sur parcelle non bâtie
- Ajout/Division de logement ou démolition/reconstruction simple
- Démolition/Reconstruction sur réunion de parcelles

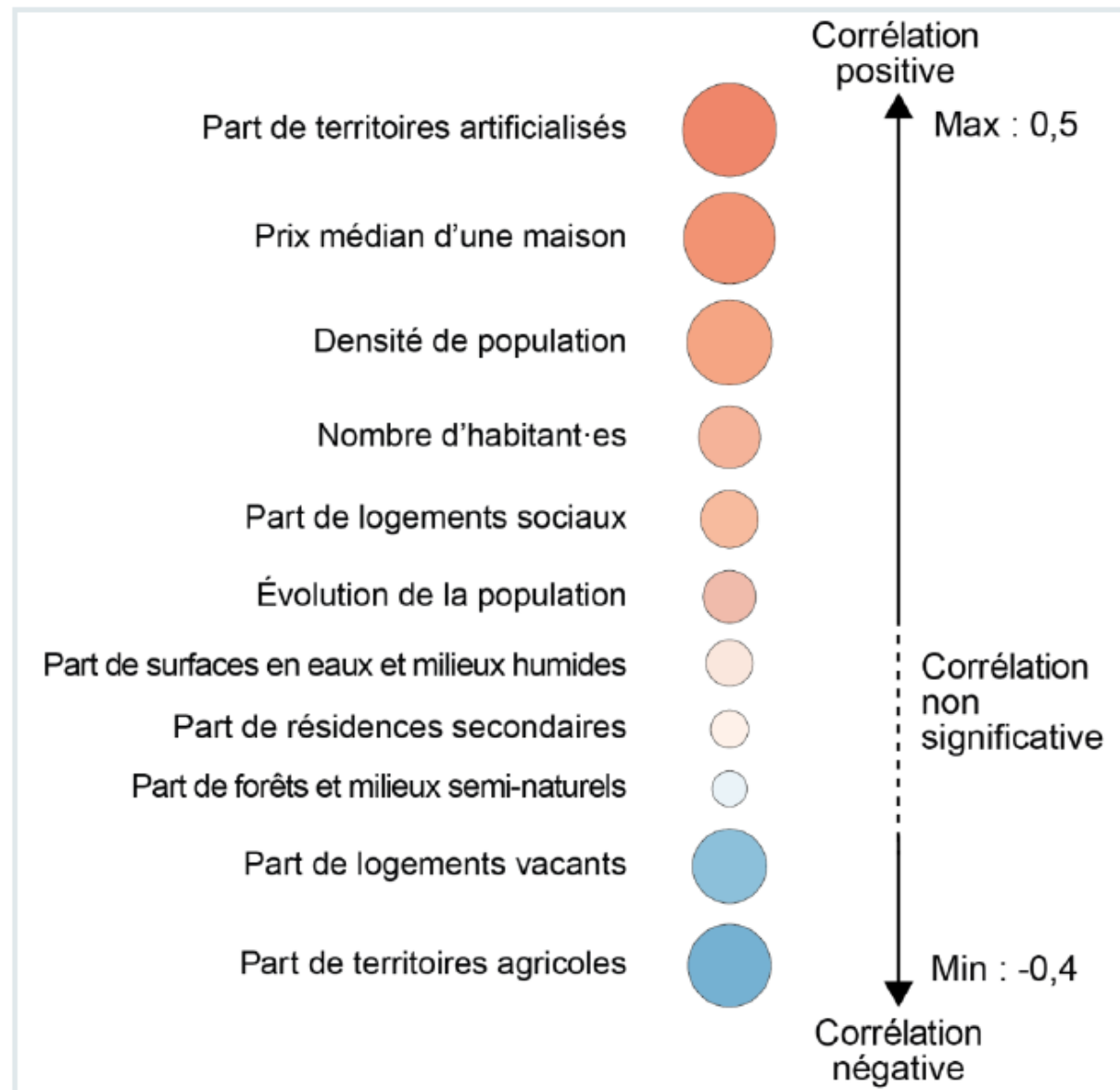
### Autres typologies

- Consommation d'espace (espaces situés hors zone urbaine en 2012)
- Densification simple (initiatives privées sans optimisation du foncier)
- Densification concertée (hors initiatives privées)

# Les facteurs favorables à la densification spontanée

Conclusion de l'analyse des corrélations :

- il n'y a pas de fortes corrélations entre l'un de nos 11 indicateurs de territoire et la part de densification spontanée dans le développement urbain
- une corrélation dite « modérée positive » pour trois indicateurs (part de territoires artificialisés, prix médian d'une maison et densité de population) et une corrélation « modérée négative » pour la part de territoires agricoles



- La densification spontanée, un **phénomène difficilement palpable et mesurable**, mais qui représente une grande part du développement urbain, 48 % en Loire-Atlantique
- Cette densification spontanée peut prendre **plusieurs formes** : division parcellaire, division d'un logement en plusieurs logements, ajout d'un logement sur une parcelle déjà bâtie, démolition/reconstruction, ...
- La part de densification spontanée est **plus important autour des grandes agglomérations** de Nantes et Saint-Nazaire et sur le littoral (souvent supérieure à 50 %), alors qu'elle avoisine 30 % dans les territoires ruraux.
- Le manque d'espace, une forte densité de population ainsi qu'un prix élevé de l'immobilier pourraient en partie expliquer ce phénomène de densification spontanée
- **Il est probable que les objectifs ZAN accentuent la densification spontanée** dans l'ensemble des territoires, ruraux comme urbains.
- Mieux maîtriser cette densification spontanée dans un objectif d'efficience des politiques publiques locales ? Et dans un contexte de forte pression foncière ?



**Indicateurs :**  
cartes, données et  
graphiques

Je visualise des indicateurs sur une  
problématique donnée



**Rapports :**  
éditer un portrait sur  
mesure

Je sélectionne un territoire et  
j'obtiens des rapports détaillés



**Zonages :**  
visualiser et comparer

Je cartographie un vaste éventail de  
découpages, j'analyse leur  
composition



**Charger**  
des données externes

J'importe des données pour les  
cartographier et les croiser avec  
d'autres

[observatoire.loire-atlantique.fr](http://observatoire.loire-atlantique.fr)

[atlas.loire-atlantique.fr](http://atlas.loire-atlantique.fr)

**Merci pour votre attention**