

## La densification de l'habitat : une réponse à l'étalement urbain

Comment construire de manière plus efficiente pour préserver les espaces agricoles et les écosystèmes tout en continuant à répondre aux besoins en logements, en équipements et en services ? La densification de l'habitat est aujourd'hui un enjeu essentiel pour l'aménagement du territoire.

Entre 1999 et 2014, les terres agricoles ont reculé de 1 269 hectares sur le territoire de la CARA au profit des espaces urbanisés, comme l'indique l'étude sur l'évolution de l'occupation des sols présentée dans le précédent Cara'mag. Majoritairement, les cultures agricoles sont consommées pour l'habitat. La « densification », phénomène qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace, apparaît comme l'une des réponses au problème de l'étalement urbain. Loin des grands ensembles HLM construits dans les années 1960, elle peut aujourd'hui prendre des formes très diverses adaptées aux différents besoins des habitants.

**DENSITÉ RÉSIDENIELLE.** Quand 56 % des Français souhaiteraient habiter en maison individuelle isolée, comment économiser l'espace tout en préservant l'intimité de chacun ? Comment répondre à la demande de logement et de proximité avec la nature tout en ayant une gestion économe de l'espace ? La

densité résidentielle désigne le nombre de logements par hectare bâti pour l'habitat. Elle permet de donner une mesure de l'occupation des sols par le logement. Avec un même nombre de logements, la forme de l'habitat peut être très différente, comme le montre le schéma ci-contre.

La densité ne correspond pas nécessairement à des formes urbaines spécifiques. En effet, une forte densité n'est pas toujours associée à une grande hauteur. Une densité d'environ 20 logements (moyenne sur le territoire de la CARA) peut ainsi se caractériser par des maisons individuelles et mitoyennes, un habitat individuel correspondant à du petit collectif ou des maisons en bande type maisons de ville. La densité peut aussi s'appréhender différemment en fonction du type d'habitat. Sur une même parcelle, et pour un même nombre de logements, le type d'habitat change la perception.

Les espaces centraux autour de Royan présentent les densités les plus importantes du territoire avec une moyenne de 27 logements par hectare. Elles s'échelonnent de 24 logements par hectare à Saint-Georges-de-Didonne à 32 logements par hectare à Royan. À contrario, le sud du territoire, plus agricole, présente des densités beaucoup moins importantes avec des espaces présentant entre 5 et 8 logements à l'hectare.



Saujon – 20 logements par hectare.



Arces – 7 logements par hectare.



Royan – 113 logements par hectare.

Sur la presqu'île d'Arvert, la densité est d'environ 9 logements par hectare avec des écarts entre 6 logements par hectare à Breuillet et 14 logements par hectare à La Tremblade.

La CARA connaît également des disparités en matière de densité résidentielle entre les communes bordant le littoral de la Gironde et les communes rétro-littorales. Les densités de certaines communes littorales s'expliquent notamment par la surreprésentation des résidences secondaires, comme à Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne et Les Mathes. Sur ces communes, les résidences secondaires sont entre 6 à 10 fois plus nombreuses que les résidences principales.

### POURQUOI AUGMENTER LES DENSITÉS ?

La densification est aujourd'hui un enjeu du développement durable. L'urbanisation continue depuis ces 15 dernières années montre une expansion des communes, notamment au détriment des terres agricoles et naturelles. Dans ce contexte, limiter l'étalement urbain devient une nécessité pour l'aménagement du territoire. Il convient alors de changer notre manière de construire et d'opter pour des habitats moins consommateurs d'espace. La densification est aussi un enjeu d'amélioration du cadre de vie. Densifier n'implique pas seulement un objectif quantitatif et n'est pas synonyme d'une qualité de vie dégradée pour les habitants du territoire. La construction de plus de logements peut être l'occasion de construire mieux en intégrant les problématiques et les besoins des habitants : typologies diverses, maîtrise des factures énergétiques, accès aux services, mixité sociale, etc.



INDIVIDUEL  
20 logements/ha  
20 maisons individuelles



INDIVIDUEL + GROUPE  
20 logements/ha  
5 maisons individuelles  
15 maisons groupées



INDIVIDUEL + GROUPE + COLLECTIF  
20 logements/ha  
5 maisons individuelles  
5 maisons groupées  
10 en collectif