

#ACTEURS ET FINANCEMENT *i*



[TÉMOIGNAGE]

Aurélie Corbineau
Maire de Verdun-sur-Garonne



Le sud de notre département bénéficie depuis plusieurs années de l'attractivité des agglomérations de Toulouse et Montauban. C'est un réel atout !

Revers de la médaille, cette attractivité s'est concrétisée par une urbanisation galopante depuis les années 2000 : créations de lotissements, constructions de maisons individuelles le long des axes routiers, habitat uniquement orienté "maison individuelle" centré sur la parcelle, absence de liaison douce entre ces nouveaux quartiers et le centre ville, omniprésence de la voiture, etc...

Dès le début du mandat nous avons souhaité freiner cette spirale difficile : révision du Plan Local de l'Urbanisme, étude sur les déplacements, et lancement d'une étude sur la densification douce : BIMBY. Le mot densification pourrait faire penser aux lotissements avec maisons en R+2. Rien de tout cela ici ! La combinaison des deux termes - densification et douce - est importante : notre objectif est de favoriser la construction à l'intérieur de la zone urbaine actuelle et d'arrêter l'étalement urbain. Des constructions réparties dans le temps et sur tout le territoire seront mieux acceptées qu'un lotissement réalisé en une fois et sur des terres agricoles.

Les avantages de la démarche BIMBY sont nombreux.

Pour le propriétaire foncier, c'est l'opportunité de valoriser son jardin en "potentiel lot à bâtir" et faciliter ainsi la construction d'un deuxième logement (pour lui-même ou un proche), ou financer d'autres projets.

Pour l'administré recherchant un logement, c'est l'opportunité de voir apparaître une offre complémentaire à celle existante.

Pour l'élu, c'est l'opportunité de quantifier le potentiel constructible de la zone urbaine et éviter ainsi d'ouvrir trop de surfaces agricoles à la construction.

L'étude BIMBY a aussi une vertu pédagogique !

Les rendez-vous avec les habitants sont fort utiles pour installer une culture autour de l'aménagement de la ville.

Plus-value pour le propriétaire foncier, plus-value pour la collectivité, plus-value pour la forme urbaine de la ville, ... la démarche BIMBY est l'opportunité de réaliser un diagnostic de son développement urbain passé, et de créer des règles susceptibles de l'améliorer à l'avenir.



LA COLLECTIVITÉ

La collectivité doit être volontaire pour intégrer la démarche BIMBY à l'élaboration ou la révision du PLU(i). C'est à elle de porter la démarche pour favoriser la mobilisation de ses habitants lors des entretiens avec les architectes, par le biais d'invitations distribuées dans les boîtes aux lettres, par des réunions publiques, des expositions, etc.

La collectivité doit s'engager dans une volonté de densification économe (renouvellement urbain, dents creuses, etc.) et donc être prête à diminuer le nombre de logements prévus en extension urbaine. Une partie de ses objectifs de logements doit être ainsi réalisée en densification douce.



LES PARTENAIRES MOBILISABLES

La direction départementale des territoires (DDT) apporte son soutien au bon déroulement de la démarche, à l'élaboration des stratégies communales ainsi que son expertise réglementaire. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et les agences d'urbanisme ont également pour objectif la construction de nouveaux logements sans étalement urbain. Ils peuvent accompagner les collectivités dans la mise en place du processus de consultation BIMBY, puis dans l'adaptation des documents d'urbanisme.



LES EXPERTS

Le bureau d'études en charge de l'élaboration/révision du PLU(i) peut mettre en œuvre la démarche BIMBY et réaliser ainsi l'analyse immobilière, l'organisation de la consultation, le diagnostic foncier et l'ingénierie réglementaire, à condition que cela soit prévu dans le cahier des charges du marché.

La collectivité peut également faire appel à un expert de la démarche BIMBY (Cerema ou bureau d'étude spécialisé). Dans ce cas, un travail en forte collaboration avec le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU(i) sera indispensable au bon déroulement de la démarche.



LES HABITANTS

Lors de la consultation, les habitants ont la possibilité d'exprimer leurs souhaits et leurs projets à la collectivité. C'est l'occasion pour eux de venir trouver des solutions, notamment pour valoriser leur bien ou concevoir un nouveau logement mieux adapté à leur situation de vie par exemple.

Les habitants ont ainsi l'opportunité de participer au développement urbain de leur territoire.



LE COÛT

Les entretiens réalisés avec les habitants nécessitent d'y consacrer un certain budget, dédié à la rémunération des architectes, de l'ordre de 10 000 € à 15 000 €. Un financement supplémentaire est nécessaire étant donné le temps d'étude passé à la réalisation du diagnostic et de l'ingénierie réglementaire approfondie.

Par ailleurs, les collectivités peuvent bénéficier de financements de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).



DÉMARCHE BIMBY VERDUN Sur Garonne

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)
TARN-ET-GARONNE**
2 quai de Verdun
82000 MONTAUBAN

05 63 22 23 24
ddt@tarn-et-garonne.gouv.fr

Présentation de la démarche

Accompagnement BIMBY
Méthode et résultats

Acteurs et financements

Cerema Ile-de-France
dvd.dteridf.cerema@cerema.fr

Commune de Verdun-sur-Garonne
05 63 02 50 36

PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE
Direction Départementale des Territoires TARN-ET-GARONNE

Cerema

Verdun Sur Garonne

PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE
Direction Départementale des Territoires TARN-ET-GARONNE

Cerema

Verdun Sur Garonne

#PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE



CONTEXTE ET OBJECTIFS

Les enjeux environnementaux (réchauffement climatique, perte de biodiversité,...), sociétaux et économiques rendent incontournable, à l'échelle locale, la maîtrise de l'étalement urbain. Les rapports de présentation des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU(i)) doivent désormais inclure une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

La densification des tissus urbanisés permet de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, d'optimiser le foncier disponible, de renforcer l'attractivité des centres-bourgs.



QU'EST-CE QUE LA DÉMARCHE BIMBY ?

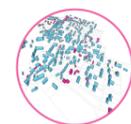
La densification des tissus d'habitat individuel peut engendrer des formes urbaines non souhaitées, voire des conflits de voisinage.

La démarche BIMBY est menée en parallèle de l'élaboration/révision du PLU(i). Elle s'intègre à chaque étape de cette élaboration/révision et vient alimenter les différents documents : diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable (PADD), zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il est toutefois possible que la démarche BIMBY soit réalisée en amont du changement de PLU(i).

L'enjeu de la démarche BIMBY («Build in my backyard») est de permettre une évolution maîtrisée des tissus urbanisés. Cette démarche consiste à favoriser et à encadrer les processus de densification, à l'initiative des habitants sur des terrains déjà bâtis ou issus de division parcellaire. Elle permet donc de répondre, d'une part, aux enjeux de réduction d'étalement urbain, et d'autre part, aux objectifs de construction de logement.

Une démarche participative

Dans le cadre de la démarche, les habitants propriétaires d'une maison individuelle ont la possibilité d'être reçus individuellement par un architecte pour dessiner et concevoir leurs projets. Cela permet, d'une part, à la commune de recueillir les souhaits et besoins des habitants, et d'autre part, aux habitants de valoriser leur patrimoine.



ENJEUX À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Il est nécessaire de veiller à la cohérence des formes bâties et à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, éviter des ruptures d'échelles trop importantes, organiser de manière rationnelle les accès, prendre en compte l'impact paysager sur les lisières, les cœurs d'îlots, les espaces verts, etc.



ENJEUX À L'ÉCHELLE PARCELLAIRE

Il est nécessaire de veiller à une cohabitation satisfaisante entre les anciennes et les nouvelles constructions, notamment en termes de gestion de l'intimité, de l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, des ombres portées, etc.

#ACCOMPAGNEMENT BIMBY



MÉTHODE ET RÉSULTATS

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les tissus de maisons individuelles sont analysés d'un point de vue morphologique : surfaces et formes des parcelles, densités, dates des constructions de maisons individuelles... afin d'avoir une bonne connaissance du territoire et d'élaborer une typologie des tissus existants. Celle-ci pourra servir de base de réflexion pour distinguer les différentes zones urbaines et établir ainsi le plan de zonage. Par ailleurs, la densification des tissus d'habitat individuel ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie. L'élaboration/révision du PLU(i) est l'occasion d'identifier finement quels éléments préserver (bâti, vues, végétation remarquable et avec quels outils réglementaires.

A Verdun-sur-Garonne, plusieurs éléments, dont le potentiel paysager et culturel méritent d'être pris en considération, ont été repérés. Le bureau d'études réalisera un diagnostic exhaustif de ces éléments.

ANALYSE DES PROCÉDURES DE TRANSFORMATION

Les processus de densification passés dans les quartiers d'habitat individuel sont analysés (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager) et une typologie des divisions est élaborée, permettant de quantifier et qualifier ces phénomènes.

Les règlements d'urbanisme sur la période étudiée sont analysés afin de montrer l'impact éventuel des règles sur la densification au sein des différentes zones.

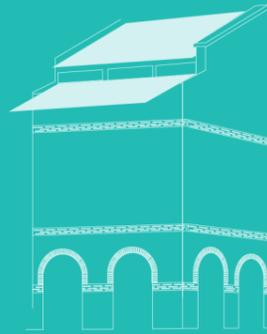


A Verdun-sur-Garonne, le règlement a laissé des marges de manœuvre importantes pour des opérations de densification. Ainsi, entre 2006 et 2015, 42 procédures ont été recensées, correspondant à 94 logements, soit un tiers des maisons individuelles construites sur la période.

ANALYSE IMMOBILIÈRE

Les transactions passées sont analysées de manière à connaître les caractéristiques des différents types de biens (prix de vente, nombre de pièces des logements, surface des terrains) et le profil des acquéreurs.

L'offre actuelle est également étudiée afin de pouvoir la comparer par la suite à l'offre issue de la consultation des habitants. L'objectif est d'aider les élus à mieux définir leur stratégie de création de logements.



ANALYSE DU GISEMENT

Afin d'évaluer le potentiel en densification douce sur le territoire, le gisement est évalué sur les tissus d'habitat individuel à partir de critères morphologiques, notamment de surface et d'accès.

Le gisement est également évalué au regard du règlement d'urbanisme en vigueur afin de mettre en exergue les éventuelles contraintes ou au contraire une souplesse excessive susceptible de produire une densification non souhaitée d'un point de vue quantitatif et qualitatif.



A Verdun-sur-Garonne, 53 % des unités foncières de maisons individuelles peuvent être densifiées d'un point de vue morphologique.

ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS

Les habitants sont invités en mairie à venir dessiner leurs projets sur leur parcelle avec un architecte, gratuitement et sans engagement. Les règles sont clairement définies à l'avance : la consultation permet aux habitants d'exprimer leurs souhaits et leurs besoins mais tout ce qui est dessiné ne sera pas forcément autorisé par la commune dans son futur règlement d'urbanisme. Cette expérience permet d'enrichir la réflexion de la commune dans son projet de territoire et lui permet de tendre vers une convergence entre intérêts individuels et intérêt général.

A Verdun-sur-Garonne, 47 ménages sont venus dessiner des projets répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi ces projets, on compte 93 logements, dont 66 de type BIMBY*, 3 activités et 6 extensions de confort. Les motivations des habitants sont variées : valorisation du patrimoine, adaptation du logement, solidarité familiale, etc. Sur la commune, deux produits font actuellement défaut : les terrains à bâtir et les maisons dont la surface habitable est comprise entre 100 et 150 m². L'offre issue de la consultation est donc complémentaire avec l'offre existante.

*maximum 3 constructions sur terrains déjà bâtis ou issus de division parcellaire.

PISTES RÉGLEMENTAIRES

Au-delà de l'analyse fine des tissus de maisons individuelles et de leurs capacités théoriques d'évolution, le but de la démarche est d'alimenter la réflexion de la commune qui souhaite mettre en œuvre un nouveau projet. Celui-ci sera traduit par un nouveau règlement d'urbanisme. Les projets des habitants soulèvent des questions sur différents aspects du développement urbain, comme la définition de l'enveloppe urbaine ou des formes des constructions permises au sein des différents tissus. L'analyse du territoire conjuguée aux intentions de la commune et à la consultation des habitants met en évidence des zones à forts enjeux pour lesquelles le Cerema propose des schémas de principes, qui pourront servir de support à de futures OAP.

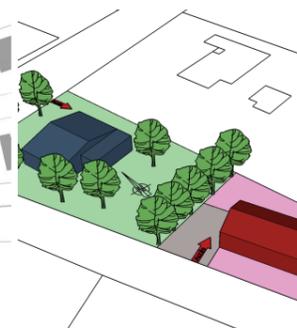
A Verdun-sur-Garonne, des zones à enjeux ont été identifiées : un secteur en limite de bourg dont la densification serait à concilier avec la préservation de son cœur d'îlot végétalisé ; des parcelles agricoles contiguës en zone urbaine ; un secteur, ayant déjà fait l'objet de processus de densification, dont le réseau de déplacements doux est à développer ; etc



Exemple de patrimoine vernaculaire à préserver



Type de densification par division latérale



Exemple de projet d'un habitant issu de la consultation



Gisement morphologique



Projet de lotissement sur une parcelle en limite urbaine



Exemple de piste pour un projet d'OAP