

CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Exposition

QUELLE ÉVOLUTION POUR LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES?

« La réduction de l'habitat à un produit financier est le couronnement d'un saccage, voire d'un anéantissement dans les esprits de ce qu'est véritablement l'habiter dans la plénitude de ses dimensions ontologique et anthropologique. »

Jean-Paul LOUBES, Traité d'architecture sauvage, Manifeste pour une architecture située, Éditions du Sextant, Octobre 2010

LE PROGRAMME DE RECHERCHE BIMBY (BUILD IN MY BACK YARD) S'EST PENCHÉ SUR LA QUESTION DE L'ÉVOLUTION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE DÉCEMBRE 2009 À DÉCEMBRE 2012.

DANS CE CADRE, LE CAUE27 S'EST CONSACRÉ À LA QUESTION DES OUTILS FAVORABLES À LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES ET A MENÉ UNE EXPÉRIMENTATION SUR QUATRE COMMUNES.

Les ambitions en matière d'environnement influencent fortement et à juste titre les réflexions sur l'urbanisme et les politiques à mettre en œuvre. Pour être vertueuse, la ville doit être compacte. Un simple calcul mathématique montre que si chaque année, à l'échelle nationale, une maison individuelle sur cent voyait son terrain divisé pour accueillir un nouveau logement, cela équivaldrait à la production annuelle de maisons individuelles, sans générer d'étalement urbain. Mais cette hypothèse, si séduisante soit-elle, suffirait-elle à assurer un développement durable de nos territoires ?

De décembre 2009 à décembre 2012, le CAUE27 a participé au programme de recherche BIMBY (Build In My Back Yard). Celui-ci portait sur les stratégies de densification, diversification et régénération des tissus pavillonnaires. Il visait en particulier à définir les conditions de développement d'une nouvelle offre de logements au sein de quartiers d'habitat composés majoritairement de maisons individuelles, sans pour autant modifier la nature de ces tissus.

Principalement financé par l'Agence Nationale de la Recherche, le programme était piloté par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement Normandie Centre. Il réunissait des laboratoires de recherche (LATTIS¹ et RIVES²), des écoles d'architecture (ENSA³ Marseille et Paris Belleville), les communautés d'agglomération de Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) et de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) ainsi que le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement de l'Eure (CAUE27).

La mission confiée au CAUE27 comprenait deux tâches.

La première consistait à piloter l'étude prospective consacrée aux outils juridiques et procédures de gouvernance favorables à la régénération des tissus pavillonnaires. Pour cette mission, le CAUE27 a sollicité le bureau d'études Logiville, spécialisé en socioéconomie de l'aménagement. Étude des textes législatifs, observation des pratiques courantes et entretiens avec les acteurs locaux ont permis de définir des préconisations sur des sujets aussi variés que le règlement d'urbanisme, les divisions foncières ou encore l'évolution des lotissements. Certaines de ces propositions impliquaient des modifications ou de simples clarifications d'ordre législatif ou réglementaire. D'autres se concentraient sur les évolutions à apporter dans la pratique de l'élaboration des documents d'urbanisme et leur application.

La seconde tâche était la mise en place et le suivi d'une expérimentation in situ. Celle-ci reposait sur des informations d'ordre technique, des données statistiques et la connaissance des marchés foncier et immobilier locaux. L'étude avait trois objectifs. Elle visait :
- à concevoir un projet collectif à même de combiner intérêt général et projets de particuliers,
- à définir les conditions d'émergence d'une maîtrise d'œuvre urbaine adaptée à ce processus d'urbanisation, qu'elle soit publique ou privée,
- à qualifier les méthodes de constitution d'une culture commune favorable au développement d'un tel projet. Trois équipes ont été sélectionnées : Métropole Architecture Paysage, Boidot Robin Architectes et Les ateliers d'Avre et Iton. De mai à novembre 2012, l'exercice a été mené sur quatre communes euroises avec l'aimable collaboration des municipalités : Heudebouville, Les Andelys, Pont-Audemer et Saint-Aquilin-de-Pacy.

Si chaque année une maison individuelle sur cent voyait son terrain divisé pour accueillir un nouveau logement, cela équivaldrait à la production annuelle de maisons individuelles.

Cette hypothèse, si séduisante soit-elle, suffirait-elle à assurer un développement durable de nos territoires ?

L'exposition « Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ? » présente le regard du CAUE27 sur la question posée à l'issue de sa participation au programme de recherche. Son ambition est triple. Tout d'abord, le CAUE27 souhaite attirer l'attention du visiteur sur les questions qui lui paraissent incontournables dans la réflexion préalable à toute politique publique destinée à favoriser la densification des tissus pavillonnaires. Ensuite, il s'agit d'exposer les innovations proposées par le CAUE27 sur les aspects juridiques, réglementaires et de gouvernance. Enfin, l'exposition retrace les éléments déterminants des quatre expérimentations menées dans le département de l'Eure.

« Le foncier est un bien qui ne se déniche pas, mais se fabrique sur la base d'une volonté collective et partagée, et à travers une multitude d'actions, de politiques et de jeux d'acteurs. »

Amélie DARLEY, Marion DELPLANQUE, Jean-François SAIGAULT,
Les Cahiers de l'IAU Îdf, n° 163 - septembre 2012, IAU Île-de-France

¹ LATTIS : Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (École Nationale des Ponts et Chaussées)

² RIVES : Laboratoire de Recherches Interdisciplinaires Ville, Espace, Société (École Nationale des Travaux Publics de l'État)

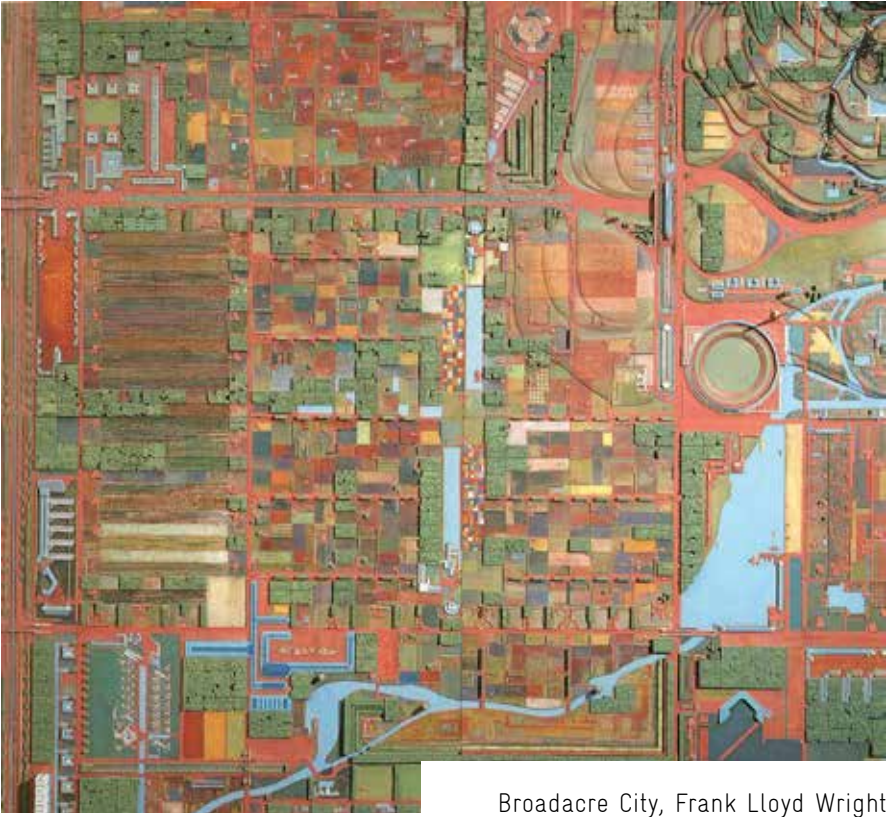
³ ENSA : École Nationale Supérieure d'Architecture

DENSIFIER, VOUS AVEZ DIT « DENSIFIER »?!

La densification, mode d'urbanisation régulièrement évoqué aujourd'hui, correspond-elle à un phénomène nouveau?
Est-elle une solution durable par nature ou nécessite-t-elle de la part de la collectivité de prendre quelques précautions?



Le débat relatif aux formes urbaines est de plus en plus influencé par les préoccupations et ambitions environnementales. Le credo actuel dit que pour être vertueuse, une ville doit être compacte. Quitte à occulter les autres dimensions du développement durable?



LA DENSIFICATION, UNE SOLUTION ÉVIDENTE?

Aujourd'hui, les ambitions environnementales influencent fortement les réflexions sur l'urbanisme durable et les politiques mises en œuvre. Préservation des espaces agricoles et naturels, protection de la biodiversité, économies d'énergie, présence de services et commerces, multiplicité des liens sociaux : nombre de paramètres conduisent à considérer la densité urbaine comme la réponse la plus vertueuse dans la lutte contre l'étalement et l'émissionnement urbains. Pour être durable, la ville doit être compacte.

Pourtant, la densité n'a pas toujours été considérée comme une solution souhaitable. Depuis le XIXème siècle, plusieurs théories se sont opposées sur ce sujet en proposant des solutions alternatives (hygiénisme, modernisme, Cités-jardins, Broadacre city).

LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES, UN REMÈDE À L'ÉTALEMENT URBAIN?

Les raisons qui poussent les ménages à chercher des terrains issus de division pour y faire construire (ou à se loger dans) des maisons sur des terrains relativement petits relèvent toutes du même enjeu d'accessibilité à la ville.

La densification des tissus pavillonnaires qui consiste à introduire des maisons individuelles ne bouleverse pas la typologie du quartier. Les constructions nouvelles peuvent correspondre à des besoins liés au vieillissement de la population ou à la hausse du coût du foncier. Elles peuvent aussi permettre la valorisation financière d'une parcelle pour un vendeur, un acquéreur ou un investisseur, voire être une solution en cas de succession pour des héritiers. De plus, elle ne nécessite pas d'investissement particulier de la collectivité et peut être favorisée par un cadre réglementaire ajusté, éventuellement après une modification du document d'urbanisme en vigueur.

Certes, ce processus répond à l'appétence largement partagée des français pour la maison individuelle. Constitue-t-il néanmoins une solution satisfaisante dans la lutte contre l'étalement urbain? Ou plutôt, dans la perspective d'un aménagement durable de nos villes et villages, quelles sont les conditions qui permettent de considérer ce mode d'urbanisation comme étant vertueux? Quelles en sont les limites? Les risques?

« Les raisons qui poussent les ménages à chercher des terrains issus de division pour y faire construire (ou à se loger dans) des maisons sur des terrains relativement petits relèvent toutes du même enjeu d'accessibilité à la ville. »

Site internet Bimby.fr

« On peut tout d'abord objecter que ce type d'aménagement s'apparente à un urbanisme de « passager clandestin » dans la mesure où (...) il ne se préoccupe pas de la question de l'état ni de la capacité réelle des infrastructures. »

Sylvain PETITET, Études foncières n°161, janvier-février 2013

LES LIMITES D'UN PROCESSUS INDIVIDUALISTE

L'équilibre social d'un quartier repose sur des règles implicites de bon voisinage, où le respect des distances et de l'intimité de chacun permet la coprésence des individus voire la convivialité. L'implantation d'une maison individuelle, au cœur d'un îlot par exemple, bouleverse le paysage constitué de jardins que se partageaient, visuellement au moins, les riverains. Une telle opération est alors perçue comme un facteur de dégradation non seulement du cadre de vie mais aussi de la valeur des parcelles attenantes. Cette situation peut générer un risque de conflit entre voisins, voire de contentieux juridique, et un risque politique pour les élus municipaux.

De plus, la multiplication de logements supplémentaires dans un quartier peut, à partir d'un certain nombre, engendrer des dysfonctionnements du secteur. Elle est susceptible de causer des problèmes de saturation des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, générer des difficultés en matière de trafic et de stationnement des voitures, surtout lorsque la trame viaire est constituée de voies en impasse.

LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

Si les opérations sont individuelles dans leur mise en œuvre, elles peuvent néanmoins pour plus de cohérence être regroupées en actions communes, voire s'intégrer dans un projet organisé par la collectivité, dans l'hypothèse où celle-ci juge pertinente la densification du secteur.

Plusieurs facteurs peuvent initier une réflexion sur la mutation du quartier. La révision du plan local d'urbanisme, la réalisation de travaux d'aménagement de l'espace public, l'arrivée d'un transport collectif, l'observation d'une évolution sociale parmi les habitants du quartier (vieillessement de la population, renouvellement générationnel, préoccupation quant aux dépenses énergétiques croissantes) sont autant d'opportunités pour réfléchir ensemble au devenir d'un quartier.

Si une telle évolution se révèle pertinente, il convient d'anticiper la densification du tissu par des approches techniques, fonctionnelles, économiques, architecturales et sociales. En effet, au-delà des bénéfices individuels des opérateurs particuliers, la transformation urbaine doit aussi profiter à l'ensemble des habitants du quartier voire de la commune en s'inscrivant dans un projet collectif.

Enfin, la transformation progressive d'un espace à dominante pavillonnaire nécessite des ajustements divers vis-à-vis de l'action de la collectivité. Par exemple, il peut s'avérer judicieux de modifier le document d'urbanisme (règlement, orientations d'aménagement et de programmation), la fiscalité locale ou les participations d'aménagement. Des actions foncières en vue de la restructuration de l'espace public notamment peuvent s'avérer indispensables. Un guide architectural et paysager et un accompagnement professionnel des projets individuels peuvent être mis en place afin de favoriser un développement harmonieux du tissu. Regroupées dans un programme d'actions pluriannuel, ces interventions constituent alors le fil conducteur de la politique publique à mener.

S'assurer que les opérations des uns ne se font pas au détriment de tous mais participent au contraire, à l'évolution cohérente d'un quartier, tel est le rôle de la collectivité.

LA DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES EST-ELLE TOUJOURS ET PARTOUT PERTINENTE ?

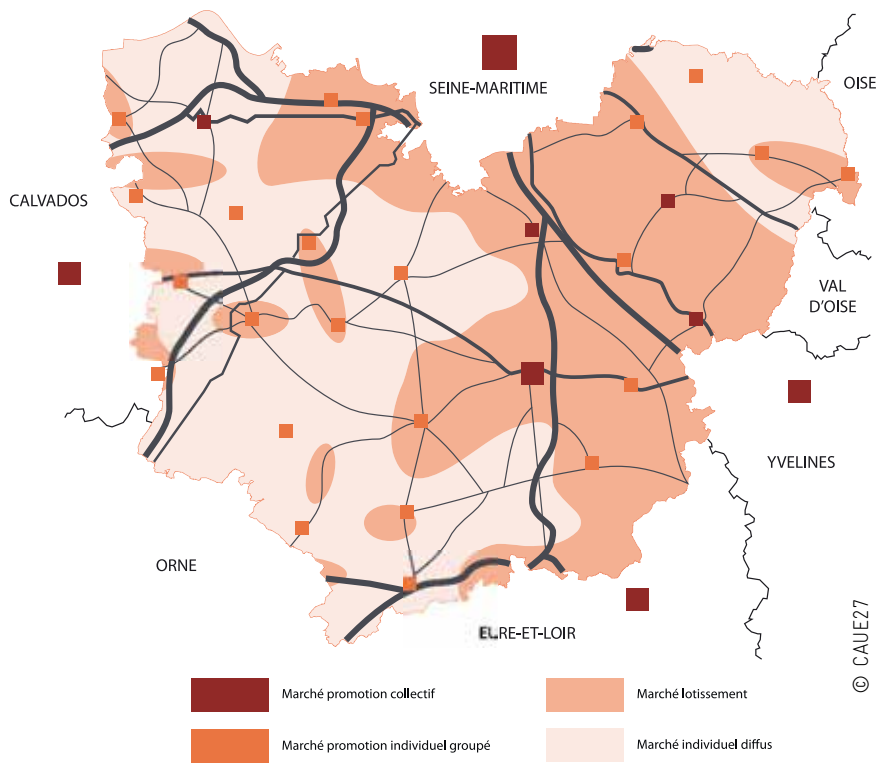
La densification monofonctionnelle des quartiers pavillonnaires en pavillonnaires denses est-elle toujours la solution la plus souhaitable ? Ne doit-on pas étudier au cas par cas les alternatives pour chacun des tissus ?

INTÉRÊT ÉCONOMIQUE ET CONFIGURATION PARCELLAIRE, DEUX PARAMÈTRES CROISÉS DÉTERMINANTS

On peut supposer que la tension des marchés foncier et immobilier conditionne fortement, du seul point de vue économique, l'intérêt de l'intensification de l'usage de la parcelle pour le propriétaire d'une part et pour l'éventuel acheteur d'autre part, vis-à-vis d'un terrain issu du découpage d'une parcelle déjà bâtie. Des aires de marché peuvent ainsi être définies à un instant *t* en fonction de la nature des opérateurs (promoteurs, lotisseurs, particuliers, collectivités), l'étendue de ces secteurs fluctuant au rythme de la conjoncture du marché de la maison individuelle.

À ces considérations économiques se superpose l'approche parcellaire. La configuration des terrains résulte des opérations réalisées précédemment qui ont occasionné des découpages caractéristiques du milieu pavillonnaire (construction diffuse, lotissement, promotion de logements individuels similaires). On constate alors que la rigidité générée par les limites parcellaires (taille, étroitesse et accessibilité des parcelles, profondeur des îlots, morcellement de la propriété foncière) conditionne la propension du quartier à accepter une intensification.

Le croisement des regards financiers et fonciers souligne alors le lien entre ces deux contraintes : plus un quartier connaît un marché immobilier et foncier tendus, plus les acteurs sont susceptibles d'intervenir et ce, malgré un découpage parcellaire qui rend les opérations délicates.



Carte représentant les aires de marché en fonction de l'activité des opérateurs (promoteurs, lotisseurs, collectivités, particuliers). Réalisée par le CAUE27 dans le cadre du programme de recherche BIMBY.

« Dans un marché très routinier, on ne peut pas espérer de demande marchande pour des bâtiments hors normes, utilisant des délaissés de terrain : ni opérateur, ni client. »

Jean-Michel ROUX, Boidot Robin Architectes, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

« Nous avons identifié un seuil de densité au-delà duquel un pavillonnaire existant perd son caractère. Il se situe autour de 25 maisons par hectare. »

Stéphane HANROT, ENSA Marseille, Tâche 5 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

UNE DENSITÉ À NE PAS DÉPASSER ?

Dans le cadre du programme de recherche BIMBY, l'ENSA Marseille en collaboration avec l'agAM (agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise) a mis en exergue la question de la pertinence de l'intensification pavillonnaire sur le seul critère de la densité elle-même. L'étude identifie un seuil approximatif de vingt-cinq maisons par hectare au-delà duquel le caractère pavillonnaire d'un quartier a tendance à disparaître.

Bien sûr ce seuil est approximatif. Il est fonction notamment de la configuration initiale du tissu, de sa trame viaire, de son découpage parcellaire, etc. Intimité, présence d'un jardin, interface entre espaces publics et privés, rôle du végétal, part de l'espace public consacrée au stationnement des véhicules sont autant de paramètres qui définissent de façon subtile la nature du quartier. Densifier au-delà de cet optimum imprécis pourrait remettre en question l'identité même du quartier. Cela pourrait conduire à une minéralisation excessive, à une réduction trop forte des surfaces des terrains ou encore à une saturation de l'espace public par l'automobile.

TOUS LES QUARTIERS DOIVENT-ILS ÊTRE DENSIFIÉS ?

L'analyse préalable des éléments caractéristiques d'un quartier peut conduire au choix de ne pas procéder à une intensification du bâti.

Si le seuil des vingt-cinq logements par hectare est presque atteint et que le quartier ne bénéficie pas d'une attractivité particulière, le potentiel résiduel de densification ne justifie peut-être pas un investissement particulier de la collectivité dans ce sens.

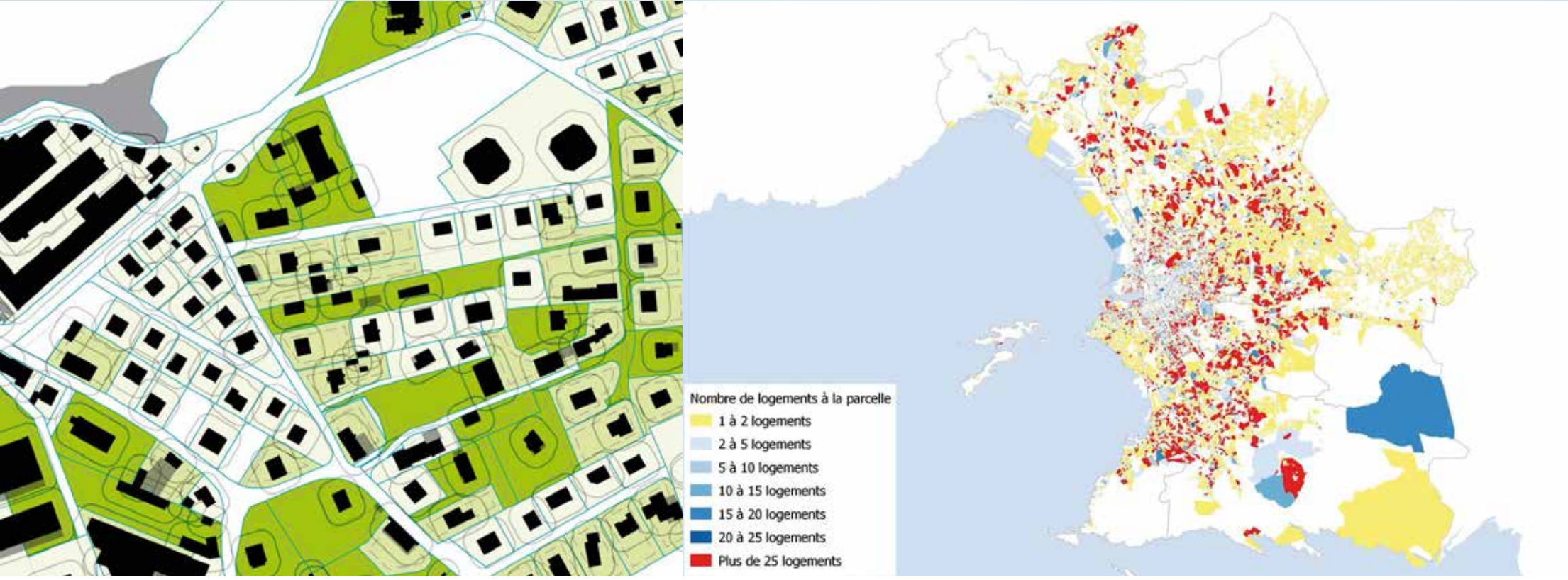
De même, si l'augmentation du nombre de logements implique le renforcement des réseaux ou bien l'aménagement de l'espace public, cela peut générer un rapport défavorable pour la collectivité entre les investissements rendus nécessaires et les bénéfices qu'elle en tire du point de vue de l'intérêt général.

Les fonctions écologique et paysagère de certains quartiers pavillonnaires peuvent rendre inappropriée leur intensification. Qu'il s'agisse de maintenir leur rôle de « jardin public » dans certaines villes denses ou de préserver la biodiversité au cœur même d'un îlot, le choix de ne pas augmenter la densité bâtie de ces espaces s'avère alors la plus judicieuse.

Ailleurs, c'est la diversification fonctionnelle en faveur du déploiement d'activités artisanales, de services ou de commerces ou bien l'installation d'équipements publics qui sera envisagée, excluant de fait l'alternative du pavillonnaire dense.

Enfin, la prise en compte des risques naturels et technologiques obère parfois de manière évidente toute velléité de densification d'un quartier.

L'intensification inopportune d'un secteur pavillonnaire peut générer un rapport défavorable pour la collectivité entre les investissements rendus nécessaires et les bénéfices qu'elle en tire du point de vue de l'intérêt général.



L'une des phases d'étude préalable des gisements de projets : le cadastre numérique est soumis, par méthode géométrique, à une série de requêtes (bâti existant, surface des parcelles comprises entre 800 et 5000m², au moins 400m² de surface disponible d'un seul tenant en dehors des périmètres d'intimité des maisons existantes). Réalisé par le CAUE de Haute-Savoie, dans le cadre du concours d'idées Mix'Cité, Un habitat performant pour vivre mieux, février 2013.

L'une des cartes établies lors du protocole d'identification de quartiers pavillonnaires éligibles à la densification. Expérimenté sur l'agglomération marseillaise, ce protocole s'appuie sur les outils et données d'un Système d'Informations Géographiques. Il est complété de manière itérative par une phase de concertation active auprès de la population concernée. Réalisé par l'ENSA Marseille en collaboration avec l'agAM (agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise), H et R, et ADELE dans le cadre du programme de recherche BIMBY (tâche 5).

L'intensification mesurée d'un secteur pavillonnaire dont le potentiel justifie et permet un accueil plus important de logements et de fonctions est susceptible d'entrer en contradiction avec une polarisation urbaine plus lourde et légitime du point de vue de l'intérêt général.

CONSERVER LE CARACTÈRE PAVILLONNAIRE À TOUT PRIX ?

La densification mesurée d'un quartier pavillonnaire particulièrement bien situé en raison par exemple de la proximité du centre ville ou de la présence d'une station de transport collectif peut relever de l'aberration. En effet, l'intensification d'un secteur pavillonnaire dont le potentiel, à l'échelle de l'agglomération, justifie et permet un accueil important de logements et de fonctions est susceptible d'entrer en contradiction avec une polarisation urbaine plus lourde et légitime du point de vue de l'intérêt général.

Dans ce cas, une modification plus radicale de la nature du tissu, à travers la construction d'habitats collectifs notamment, se révélera plus pertinente.

UN TRAVAIL D'IDENTIFICATION PRÉALABLE INDISPENSABLE

L'identification des quartiers pavillonnaires susceptibles d'être densifiés, sans pour autant qu'ils changent de nature, et pour lesquels une telle évolution est opportune et pertinente, constitue un travail d'approche indispensable à la définition d'une stratégie publique. Une fois les gisements potentiels identifiés, un diagnostic plus fin de ces sites permet la définition d'un cadre de contraintes et d'attendus du projet de densification. Ce cadre est construit de manière itérative, grâce notamment à une action de concertation de la population, en croisant enjeux collectifs et désirs particuliers. S'interrogeant sur l'éligibilité à la densification d'un quartier pavillonnaire, l'ENSA Marseille a posé l'hypothèse d'une méthodologie de projet.

Elle a établi un protocole basé sur l'utilisation de ressources issues d'un système d'informations géographiques (SIG) et composé de quatre phases :
- diagnostic territorial pour établir des secteurs de densification potentiels ;
- diagnostic par secteur, avec une analyse de l'îlot voire de la parcelle, en vue d'établir un cadre pour l'évolution future ;
- projet urbain de densification, développé à la rencontre entre les attendus de la collectivité révélés par le diagnostic sur le secteur et les désirs de la population ;
- et enfin, évolution réglementaire du plan local d'urbanisme sur la base d'un plan de synthèse.

« Pour évaluer le gisement foncier potentiel sur un territoire communal, nous avons développé une méthodologie itérative qui mêle utilisation de données issues d'un SIG et démarches individuelles des propriétaires. Ce processus est intégrable dans l'évolution d'un plan local d'urbanisme. »

Stéphane HANROT, ENSA Marseille, Tâche 5 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

PROJET URBAIN? MAIS DE QUOI PARLE-T-ON AU JUSTE?

Pour éviter la confiscation de l'évolution d'un secteur résidentiel à caractère pavillonnaire par quelques projets inopportuns et favoriser au contraire l'appropriation collective de cette transition, le dialogue entre les divers acteurs susceptibles d'intervenir dans cette transformation ou d'être concernés par elle est fondamental. Mais sur quoi cet échange repose-t-il? À partir de quels éléments culturels, identitaires ou de projet la construction d'un devenir commun peut-elle démarrer? Les expérimentations menées par le CAUE27 ont permis de tester différentes approches, de souligner l'intérêt de certaines d'entre elles et de soulever le niveau de professionnalisme indispensable à leur efficacité.



« Il est indispensable de donner aux habitants des capacités d'intervention sur leur voisinage immédiat. (...) Sans cela, tout sera bloqué dans le parcellaire actuel : par le règlement, les recours des voisins, l'absence d'opérateurs, le manque d'intérêt à agir. »

Jean-Michel ROUX, Boidot Robin Architectes, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

CULTURE COMMUNE, DE QUOI S'AGIT-IL?

L'émergence d'une culture commune vise à fonder un socle d'échanges, à assurer à la fois une participation active des habitants et la réelle prise en compte de celle-ci. Ce processus collaboratif permet de mettre en place une relation équilibrée de type gagnant-gagnant entre décideurs publics et particuliers porteurs de projet, en vue de l'élaboration du projet de quartier. Cette acculturation des acteurs locaux peut s'inscrire dans des perspectives différenciées.

L'échange d'informations apparaît comme étant l'un des objectifs minimaux de la démarche. La familiarisation avec le vocabulaire de l'urbanisme et ces problématiques favorise l'expression des attentes des habitants. Leurs attentes sont mieux prises en compte et aboutissent à des propositions plus pragmatiques des professionnels. De multiples aspects peuvent être abordés : aménagement du territoire, espace public, architecture, habitat, lecture de paysages, approche sociologique, etc.

L'initiation à l'histoire du quartier et la sensibilisation à une approche sociologique, via par exemple des références culturelles, constituent aussi des étapes enrichissantes. Ces différentes approches facilitent l'appropriation des enjeux d'intérêt collectif. Elles conduisent à définir ensemble le plus grand dénominateur commun de ce qui fondera le développement du quartier en question.

QUELQUES ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

La construction d'une culture commune constitue un volet à part entière de la co-élaboration du projet urbain. Elle doit être inscrite dans la réflexion globale relative à l'évolution du quartier et nécessite une ingénierie adaptée. Celle-ci peut être assurée par l'équipe en charge d'établir le projet ou par un bureau d'études spécialiste de la concertation.

Différentes actions participent à la construction d'une culture commune. Leur efficacité requiert qu'elles soient adaptées au nombre de personnes susceptibles d'être intéressées, à l'objectif même de la démarche au moment de leur mise en place, quitte à modifier la chronologie classique des études d'urbanisme. L'information préalable de la population à propos de la démarche de concertation elle-même est la première étape. Elle fait par exemple l'objet d'un courrier individualisé, d'un article dans le journal local ou sur le site internet municipal.

Les réunions publiques classiques, bien qu'indispensables, relèvent souvent de l'information. Elles n'ont pas pour objectif de participer à la construction d'une culture commune. En revanche, ateliers participatifs, ballades au sein de l'espace en question ou simples discussions autour d'une table contribuent, par le caractère interactif de la relation qu'elles développent, à enrichir les participants et l'équipe chargée de la démarche du regard de l'autre. En vue de ces rencontres, le porte-à-porte, le dépôt d'invitations dans les boîtes aux lettres et même les rappels téléphoniques s'avèrent particulièrement efficaces pour mobiliser une population dont la démarche n'est bien sûr pas la préoccupation première.

« Pour faire émerger cette culture commune, plusieurs grilles de lecture sont complétées en fonction du regard porté par les participants, qu'ils soient habitants, élus, artisans, etc. Au bureau d'études de croiser ces approches en gardant à l'esprit les dimensions urbaines, architecturales et paysagères. »

Lydie CHAMBLAS, Métropole Architecture Paysage, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

« Chaque projet de particulier sur une parcelle évoluerait de maquette en maquette, à la fois réalisé par le propriétaire, le futur acquéreur et ses voisins, sorte d'éléments de discussion "au dessus de la haie" avant l'heure. »

Julien BOIDOT et Émilien ROBIN, Boidot Robin Architectes, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

DES EXEMPLES D'OUTILS

Divers outils peuvent améliorer l'efficacité des actions organisées auprès de la population ou aider l'équipe en charge de la réflexion à mieux connaître le secteur étudié. Plus ou moins adaptés aux différents profils sociologiques rencontrés, ils nécessitent d'être combinés.

Ainsi, une installation éphémère attirera les passants. Une maquette favorisera l'appréhension des espaces et de leurs évolutions possibles. Une iconographie rassemblant les œuvres culturelles qui s'inspirent du modèle pavillonnaire interrogera les habitants sur leurs modes de vie. Le recueil de références historiques locales favorisera l'échange des points de vue sur l'identité héritée du site. L'équipe pourra également s'appuyer sur la représentation de l'intérieur des logements pour améliorer le caractère pragmatique de ses propositions vis-à-vis de l'évolution du bâti.

Enfin, pour pérenniser et valoriser le travail effectué en attendant le passage à l'acte, il convient de laisser une trace de cette démarche participative, quel qu'en soit le format (document disponible à la consultation, exposition, reportage, etc.).

Bien sûr, la liste n'est pas exhaustive, les méthodes et outils restent à inventer au cas par cas.

QUELQUES PRÉCAUTIONS POUR S'ASSURER DE L'EFFICACITÉ DE LA DÉMARCHE

L'expérience menée par le CAUE27 dans le cadre du programme de recherche BIMBY a mis en exergue plusieurs éléments contextuels susceptibles de contribuer à une plus grande efficacité de la démarche.

Tout d'abord, l'étude a permis de souligner la nécessité d'une sensibilisation et d'une information préalable des habitants aux différentes problématiques abordées. Cette anticipation doit être menée en amont de tout projet et sur le long terme. C'est le rôle des CAUE de promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère en informant le public, en formant les maîtres d'ouvrage et en conseillant les collectivités locales et les particuliers.

Ensuite, l'exercice consistait en une expérimentation. Il n'y avait donc pas de visée opérationnelle à court terme et les participants en étaient informés ce qui a favorisé leur implication.

Enfin, le CAUE27 était maître d'ouvrage de la démarche. La collectivité concernée n'était pas à l'origine de la question. Cette claire distinction entre collectivité et maîtrise d'ouvrage a facilité l'implication de certains habitants et permis d'éviter les revendications partisans et personnelles.

« Nous nous sommes présentées comme travaillant pour le CAUE et non comme commanditées par la municipalité. Cette position rend plus facile le dialogue. Nous sommes entendues comme intervenant neutre et tiers. »

Myène GAJIC et Sophie POPOT, Les Ateliers d'Avre et d'Iton + Sophie Popot, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

UN PROJET URBAIN PARTAGÉ ET CONSTRUIT À PARTIR DE L'INITIATIVE DES HABITANTS

L'évolution d'un quartier pavillonnaire en pavillonnaire dense, lorsqu'elle est souhaitée et souhaitable, doit être anticipée de façon collective, encadrée par les pouvoirs publics et faire l'objet d'un projet partagé. Les germes de cette évolution sont constitués des initiatives de particuliers et des interventions d'ordre public. La conjugaison de l'intérêt des uns et des enjeux collectifs détermine le caractère durable de cette transition urbaine. L'expérimentation menée dans l'Eure par le CAUE27 visait à imaginer et tester des méthodes pour faire émerger les déterminants méthodologiques de cette co-élaboration.



Architecte : Djuric Tardio Architectes - Lieu : Antony (92)



Architecte : Ajile - Lieu : Suresnes (92)

Accompagner les porteurs de projet dans la recherche de l'utilisation optimale de leur terrain ou de leur maison, faire émerger les espaces stratégiques, partager les préoccupations et attentes communes, hiérarchiser les enjeux collectifs font partie du processus de co-élaboration du projet de quartier.

LES PHASES POSSIBLES

Le recensement des projets individuels et des enjeux d'intérêt général est une étape primordiale du processus. Elle est réalisée en amont, lors d'une phase de diagnostic dont une approche essentielle est la concertation des acteurs locaux qui habitent le quartier, y travaillent, le pratiquent ou en sont élus. Au-delà de leur identification, l'approfondissement, le croisement et la synthèse des dimensions publiques et privées contribuent à nourrir la réflexion collective. Ainsi optimisation de l'utilisation d'une parcelle, sélection des espaces stratégiques, amélioration des espaces publics ou encore partage des attentes des habitants concourent à établir des repères à la fois temporels, urbains, architecturaux, paysagers et sociaux.

La synthèse de ces données permet de faire émerger les événements susceptibles de baliser le développement du quartier, à plus ou moins long terme. Différents scénarii sont ensuite élaborés à l'échelle de l'ilot ou du quartier. Ils sont ensuite testés au regard des dispositifs d'encadrement existants relevant de la fiscalité, de l'action foncière, de la réglementation urbaine et des actions publiques déployées localement dans différents domaines comme la prospective, la planification, la programmation, l'opération ou la gestion.

Pour chaque scénario, un plan d'actions opérationnel peut être élaboré en fonction de la volonté et la capacité d'investissement de la collectivité sur les différents enjeux. In fine, le programme d'interventions est validé par le système local.

LES ÉLÉMENTS SUR LESQUELS PEUT REPOSER LE PROJET COLLECTIF

Les projets privés constituent les germes de l'évolution future du secteur. Les parcelles mutables sont analysées à travers le prisme de l'optimisation foncière. La valorisation de terrains voisins envisagée dans un plan d'ensemble améliore la cohérence du développement du quartier. Les porteurs de projets bénéficient de l'examen des plans de leurs futures constructions et extensions de bâtiments en fonction de leurs désirs. Le travail de construction du projet révèle parfois les difficultés sociales que rencontrent certains habitants. L'équipe missionnée doit alors être à même d'intégrer des stratégies d'interventions adaptées à chaque cas dans le processus global, de solliciter si besoin les dispositifs et structures ad hoc.

Les ambitions municipales pour le quartier composent également la base de l'évolution du quartier. Qu'il s'agisse de travaux d'aménagement, de gestion des espaces publics, de l'installation d'équipements, de préservation patrimoniale ou environnementale, de déplacements, de développement économique ou de services, tous les champs de l'action publique fixent les premières orientations du développement.

L'identité architecturale du quartier ou au contraire une maison atypique, la construction d'un futur équipement, un mobilier urbain, un cours d'eau, un arbre remarquable, un délaissé de voirie ou encore un espace vert sont parmi les éléments susceptibles de participer à l'identité du quartier. Ils peuvent être mis en lumière grâce à la phase initiale de concertation des habitants. D'autres enjeux de la vie du quartier, par exemple la préoccupation des habitants à propos de l'amélioration de la performance énergétique des logements, le dynamisme d'une association ou des espaces catalyseurs de rencontres quotidiennes participent également à définir l'identité du site.

L'ensemble des facteurs

urbains, sociaux, architecturaux, paysagers, sociaux ou même culturels constituent les points de repère sur lesquels la vision prospective de la transformation du quartier peut s'appuyer.

Conception d'un nouveau schéma d'ensemble, définition d'orientations d'aménagement et de programmation, mobilisation des outils d'action foncière, ajustement des taxes locales : des actions à combiner de manière systémique pour mettre en œuvre un projet au rythme souhaité par les habitants.

UN PROGRAMME D'INTERVENTIONS TRANSVERSAL

Le plan d'actions construit par la collectivité porte sur les aspects réglementaires, contractuels, financiers, fonciers, sociaux ou culturels. Il permet la mise en place des dispositifs destinés à assurer un développement cohérent du quartier basé sur la conjugaison des intérêts particuliers et collectifs. Il propose des évolutions possibles des outils existants ou l'instauration de nouvelles actions d'accompagnement adaptées à la mobilisation des acteurs locaux.

Ainsi, la commune peut prévoir d'instituer un secteur d'attente au titre de l'article L123-2, d'ajuster les règles d'implantation des bâtiments ou d'instaurer une orientation d'aménagement et de programmation via une procédure de modification voire de révision de son plan local d'urbanisme. Acquérir du foncier en vue de l'élargissement d'un espace public ou bien adapter la fiscalité foncière sont d'autres exemples d'interventions possibles en vue de l'évolution d'un secteur.

Le programme d'interventions peut aussi comprendre la rédaction d'une charte urbaine, architecturale et paysagère établie avec les habitants, puis la mise en place d'un dispositif chargé d'accompagner les projets individuels dans le respect de ce cadre. Si la rigidité du découpage parcellaire l'impose, la création d'une association foncière urbaine est envisagée dans la stratégie communale.

LES DISPOSITIFS À METTRE EN PLACE

Afin d'accompagner la mise en œuvre du processus d'évolution du quartier, plusieurs dispositifs peuvent être créés.

Une maison de projet réunira les compétences capables de garantir le respect du plan de développement élaboré collectivement. Les maîtres d'ouvrage privés y trouveront un soutien professionnel, technique et administratif. Lieu de rencontre privilégié des acteurs, elle accueillera des réunions entre la population, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les techniciens et les associations.

Des échanges de service ou de travaux, consacrés par exemple à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, voire de foncier peuvent être envisagés. Ainsi une dynamique de construction du projet partagé sera maintenue, organisée et encadrée.

Des structures administratives à même d'assurer le suivi de ces dispositifs s'avèreront utiles voire indispensables. Si la cohérence du projet justifie le réajustement parcellaire et la réalisation de travaux communs, une association foncière urbaine (AFU) réunira plusieurs propriétaires. Elle aura pour objectif d'assurer le financement des travaux d'aménagement et de redistribuer le foncier contigu afin d'optimiser la constructibilité des parcelles en conformité avec le projet de développement.

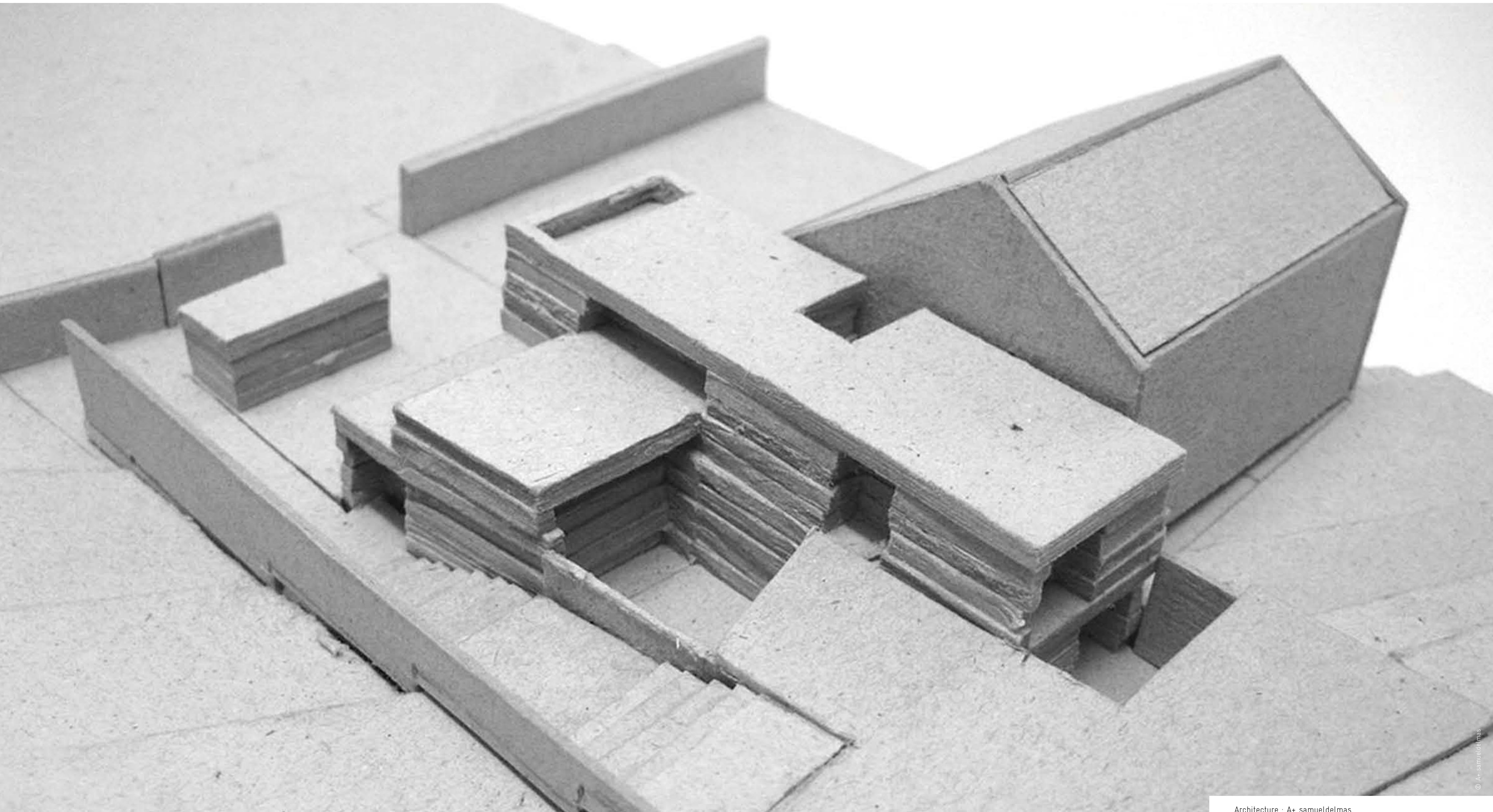
Un autre type de structure juridique a été envisagé lors de l'expérimentation du CAUE27 : la SCIC. La Société Coopérative d'Intérêt Collectif est une entreprise coopérative. Son statut juridique permet d'associer la collectivité locale, les habitants, des artisans locaux et une équipe de maîtrise d'œuvre. Organisme à but non lucratif, elle s'inscrit dans une logique de développement local et durable. Elle a pour vocation la conjugaison des initiatives des particuliers avec l'intérêt général, recherchant à la fois l'efficacité économique et la dimension sociale. Cette hypothèse ferait émerger un modèle économique alternatif de production de la ville.

« Permettre aux collectivités locales, communes et EPCI, d'être à l'initiative des AFU et d'en assurer ensuite la direction même si elles ne sont pas propriétaires de terrains dans le périmètre. »

Thierry VILMIN, LOGIVILLE, Tâche 4 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

QUELLE(S) ÉVOLUTION(S) DES SAVOIR-FAIRE POUR UNE TRANSFORMATION SOUHAITABLE ET ACCEPTABLE DES TISSUS PAVILLONNAIRES?

L'évolution d'un quartier pavillonnaire inspirée de la conjugaison des enjeux collectifs avec les initiatives d'habitants requiert, à la fois pour son anticipation et sa mise en œuvre, une évolution des pratiques professionnelles jusque-là observées. La recherche menée par le CAUE27 dans le cadre du programme de recherche BIMBY sur quatre communes euroises avait notamment pour objectif de définir la nature des compétences à développer dans cette perspective, le mode de fonctionnement de la maîtrise d'œuvre rendue nécessaire et son articulation avec les acteurs déjà en place.



Architecture : A+ samueldelmas

ARTICULATION DE COMPÉTENCES POUR LA CONCEPTION ET LA MÉDIATION D'UN PROJET PARTAGÉ

Dès les premiers signes encourageant une réflexion partagée quant à l'évolution d'un secteur pavillonnaire, la question de l'accompagnement d'une telle démarche est posée. Aux compétences clefs pour l'exercice du projet urbain s'ajoutent alors des savoir-faire complémentaires.

Bien sûr, l'analyse de la situation existante s'attache à recueillir et sélectionner les informations génériques en matière de projet urbain : planification territoriale aux échelles communale et intercommunale, morphologie du quartier, évolution démographique, mobilités, équipements, patrimoines, etc. Cette approche fait intervenir les métiers d'urbaniste (conception et planification), d'architecte, de paysagiste.

À ceux-ci vient se greffer l'ingénierie de la concertation. Une concertation adaptée à la singularité de l'exercice collectif. Ni information, ni consultation, ni médiation, ni communication mais plutôt tout cela

à la fois et plus encore. Rencontrer individuellement les porteurs de projet, les écouter, les accompagner dans leurs intentions ; parvenir à établir une relation de confiance ; animer des ateliers participatifs ; expliquer les enjeux collectifs, les choix politiques ; transmettre les revendications sans pour autant générer de confusion vis-à-vis de son propre rôle ; rechercher des solutions optimales et compatibles à la fois avec un schéma global et des projets particuliers ; etc. Ce sont autant de compétences à mobiliser de façon adaptée à chaque site d'étude.

L'équipe de maîtrise d'œuvre, forcément plurielle, doit être capable de réunir ces compétences pour extraire, de ce recueil d'informations et de ces échanges, des scénarii de transformation du quartier et d'en déduire un programme d'interventions.

« Notre volonté de construire des formes issues de pensées non expertes ne peut donc pas se lire comme un renoncement à la compétence d'une maîtrise d'œuvre urbaine.

Au fil de leur avancement, les projets se chargent d'idées, d'envies, de significations collectives ou s'adaptent pour tirer parti des opportunités foncières et économiques. »

Julien BOIDOT, et Émilien ROBIN, Boidot Robin Architectes, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012



Architecture : Delphine Tempesta

« L'équipe de base coordonne les projets de sous groupes mais ne prend pas part à la réalisation du projet. Elle assure une mission d'urbaniste en chef pour garantir le suivi du PADD ou plan directeur de gestion du paysage urbain, la cohérence du projet dans sa globalité et ses parties. »

Myène GAJIC et Sophie POPOT, Les Ateliers d'Avre et d'Iton + Sophie Popot, Tâche 6 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

ÉVOLUTION DES PRATIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'INTERVENTIONS

Une fois le plan d'actions validé, reste à le mettre en œuvre.

La singularité du projet, sa dimension multi disciplinaire, le recours imposé à différentes compétences justifieraient, pour de nombreuses collectivités dépourvues d'ingénierie territoriale, le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Celle-ci assurerait l'ensemble des tâches relatives au pilotage du projet. Elle prendrait en charge le suivi de la modification du document d'urbanisme, le montage opérationnel ou financier des aménagements et constructions publiques, le montage administratif de structures ad hoc ou encore. Elle pourrait également être mobilisée dès les prémices de la démarche, organisant dans ce cas les tâches impliquées dans la co-élaboration du projet.

Dans l'hypothèse d'une démarche collective, une possibilité, sans doute complémentaire à l'intervention d'un assistant de la maîtrise d'ouvrage territoriale, serait la création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif. Ce type de structure permettrait d'agglomérer les différentes parties prenantes et compétences professionnelles impliquées ou mobilisables dans la transformation du quartier. Habitants, associations, collectivités publiques (dans la limite de leurs compétences), architectes, paysagistes, bureaux d'études techniques, géomètres, artisans, tous pourraient être associés dans cette structure coopérative. Chacun contribuerait avec

ses moyens au capital de la structure, à son fonctionnement et par là même à la transformation du quartier. Apport de foncier pour les propriétaires et l'ingénierie correspondante avec un géomètre, travaux d'amélioration du confort des logements pour des artisans, de conception de projets pour les architectes, etc., autant de possibilités de contribution effective à un projet collectif. Entreprise coopérative, à but non lucratif, la SCIC aurait vocation à fédérer les initiatives individuelles, à favoriser la mutualisation des actions, à faciliter l'intervention de professionnels, à maintenir la dynamique collective de projet.

Enfin, la création d'une association foncière urbaine peut s'avérer particulièrement opportune pour éviter la juxtaposition de découpages parcellaires en drapeaux. Les opérations de ce type sont rares aujourd'hui. Elles sont généralement confiées à des géomètres mais ceux-ci sont aujourd'hui de moins en moins nombreux à s'y intéresser, l'exercice représentant un risque important d'investissement à perte. Un nouveau positionnement des collectivités vis-à-vis de ce dispositif qui renforcerait les chances d'aboutir à une solution ou garantirait une rentabilité minimale pour ces professionnels favoriserait le développement de cette activité.

QUELS LEVIERS JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES OU FISCAUX POUR FAVORISER ET MAÎTRISER LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES ?

Quels sont les freins juridiques, réglementaires ou fiscaux à la régénération des tissus pavillonnaires ?
Quels sont les effets de régulation qui déterminent les possibilités d'évolution de ces secteurs ?
Et quelles sont les innovations susceptibles d'en favoriser une densification cohérente ?

À partir d'un bilan critique des processus existants, plusieurs propositions ont été définies.
Adaptées, articulées, ces dispositions permettent la mise en œuvre d'une stratégie d'incitation et de maîtrise de la densification « douce » des tissus pavillonnaires.



RÉDUIRE LES CONTRAINTES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul de cinq mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics (article 6 du règlement du PLU) vise en général à assurer la gestion des stationnements des véhicules en dehors de l'espace public. Mais ce recul peut n'être imposé qu'à la partie de la façade qui correspond au garage. Pourquoi ne pas permettre des distances à l'alignement inférieures pour les autres parties de la construction ?

FACILITER L'INITIATIVE PUBLIQUE DES ASSOCIATIONS FONCIÈRES URBAINES

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution de travaux d'aménagement sur leurs parcelles et, si nécessaire, le remembrement de celles-ci. La création d'une AFU peut être décidée en vue d'optimiser la configuration d'espaces contigus non bâtis, par exemple lorsque la localisation ou la configuration des parcelles limite de façon importante l'utilisation des droits à construire prévus par les documents d'urbanisme. Elle peut ainsi représenter une solution pour développer un projet d'ensemble sur plusieurs parcelles contigües plutôt qu'une juxtaposition de projets individuels.

Leur création requiert en général l'intervention des géomètres experts qui sont à même d'effectuer le remembrement, d'assurer la maîtrise d'œuvre des voiries et réseaux divers, de gérer la relation avec les propriétaires et de mobiliser les financements bancaires. Mais s'investir dans une AFU est un pari risqué pour le professionnel. Il n'est pas certain que celle-ci aboutisse et lui permette de rentabiliser son investissement en temps et en études.

Permettre aux collectivités locales d'être à l'initiative d'une AFU, sans nécessairement être propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, et d'en assurer la direction en la concédant éventuellement à un opérateur public ou privé favoriserait le développement de ces pratiques. Elles pourraient, par exemple, informer les propriétaires et obtenir leur accord sur la constitution d'un périmètre cohérent, reprendre les terrains éventuellement délaissés par des propriétaires opposants ou encore réaliser les études opérationnelles d'aménagement. Le recours plus régulier à ce type de pratique contribuerait à la maîtrise de la densification des tissus urbanisés par la puissance publique.

FACILITER L'ÉVOLUTION DES LOTISSEMENTS EXISTANTS

Alors que le règlement d'un lotissement est caduc au bout de dix ans, le cahier des charges qui relève du droit privé est pérenne. En outre, ses conditions d'évolution ne semblent pas permettre de modification juridiquement sûre sans l'accord unanime des propriétaires. Si ce cahier des charges contient des clauses qui concernent la construction des maisons ou la taille des terrains, par exemple l'interdiction de les subdiviser, il peut alors bloquer toute évolution du tissu par ailleurs conforme au PLU.

Limiter par la loi la portée juridique des clauses du cahier des charges relatives à la constructibilité et la taille des terrains permettrait d'éviter cet écueil. Une solution complémentaire pourrait consister en le fait d'autoriser, par la loi (code civil), l'exception à l'impératif d'unanimité pour la modification du cahier des charges. Cela a été fait pour la vente des biens indivis. Permettre l'évolution des lotissements lorsqu'elle est souhaitée par une majorité qualifiée des propriétaires favoriserait notamment l'intensification de certains lotissements aujourd'hui pertinente du fait de leur emplacement.

UTILISER LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET GLOBAL POUR PROMOUVOIR DES PROJETS D'ENSEMBLE

La servitude d'attente de projet global peut être instituée par le plan local d'urbanisme dans les secteurs urbanisables (U) et à urbaniser (AU). Elle consiste à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre délimité et pour une durée maximale de cinq ans, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à un certain seuil dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Restent néanmoins autorisés les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

Si cette mesure peut paraître antinomique au processus de densification, elle s'avère parfois utile pour éviter la multiplication de découpages parcellaires désordonnés et assurer la cohésion d'un projet d'ensemble. De plus, elle peut être judicieusement coordonnée avec la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur en question.

« Les possibilités d'évolution d'un tissu de maisons individuelles dépendent des règles du jeu qui sont établies à des niveaux dits de régulation. Chacun de ces niveaux de régulation a ses propres objectifs, ses propres logiques, explicites ou implicites, par rapport à l'intensification urbaine des zones pavillonnaires. »

Thierry VILMIN, LOGIVILLE, Tâche 4 du programme de recherche BIMBY, décembre 2012

RÉDUIRE LES CONTRAINTES DE STATIONNEMENT SUR LES PARCELLES ÉTROITES

Les normes de places de stationnement (article 12 du règlement du PLU) sont souvent établies par unité de logement et imposent au minimum deux places en secteurs de maisons individuelles. Elles s'avèrent alors dissuasives pour les projets de construction de petites maisons sur des parcelles étroites.

En échelonnant ces normes en fonction des surfaces de plancher construites, par exemple par tranche de quatre-vingt-dix mètres carrés pour la première et soixante mètres carrés pour les tranches suivantes, cela faciliterait la construction de logements pour des ménages de une à deux personnes tout en assurant la gestion du stationnement sur la parcelle privée pour les constructions plus importantes.

TENIR COMPTE DES CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL LORS DES DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans les secteurs dépourvus de réseau d'assainissement collectif, les divisions hors permis d'aménager sont régulièrement réalisées avant toute étude de sol préalable à l'installation d'un système d'assainissement autonome. Le découpage risque alors d'handicaper les possibilités d'implantation ou d'extension des futures constructions pour la (ou les) nouvelle(s) parcelle(s). Dans ces secteurs, exiger une étude de sol et d'assainissement pour l'instruction de la déclaration préalable de division parcellaire permettrait d'optimiser le découpage foncier et son potentiel d'évolution. Cela impliquerait d'allonger le délai légal d'instruction pour vérifier cette condition, à deux mois par exemple au lieu d'un seul aujourd'hui.

RÉDUIRE LES CONTRAINTES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'article 7 du règlement du PLU, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, laisse en général le choix entre accolement à la limite de l'unité foncière et distance minimale de trois mètres par rapport à cette limite. Cela revient à appliquer mécaniquement le règlement national d'urbanisme (RNU).

Or, un espace d'un mètre à un mètre vingt suffirait pour permettre à l'occupant d'isoler son mur par l'extérieur, de l'entretenir, d'éviter tout dépassement de la semelle de fondation et de passer avec du matériel pour entretenir son jardin.

AMÉNAGER UNE FISCALITÉ FONCIÈRE INCITATIVE ET NON PÉNALISANTE

Parmi les outils fiscaux, la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) et la taxe sur les plus values immobilières peuvent jouer un rôle majeur dans le processus de régénération des tissus pavillonnaires vis-à-vis du propriétaire particulier, soit en incitant à lotir sa parcelle soit au contraire, en limitant l'intérêt d'un découpage sur le plan financier.

Une adaptation coordonnée de ces deux outils fiscaux pourrait initier une évolution rapide des quartiers pavillonnaires. Elle consisterait d'une part à favoriser la fluidité des terrains à bâtir, en n'imposant pas fortement les transactions, et d'autre part à limiter la rente foncière en taxant la conservation d'espaces non bâtis dans des secteurs jugés opportuns. En revanche, des actions inverses pourraient favoriser un statu quo sur d'autres secteurs. Bien sûr, cette action combinée sur les leviers fiscaux serait à intégrer dans une stratégie de développement global du territoire en question et imposerait pour sa mise en place une grande modération.

LES ANDELYS

Sous-préfecture de l'Eure, Les Andelys bénéficie d'une situation sur l'axe Paris-Seine-Normandie dans le nord-ouest du département. La ville est en même temps située à proximité et à l'écart de grands axes structurants : l'A13 ou la RN 15 permettent de rejoindre Paris en une heure et demie et la gare de Gail-lon-Aubevoye, située à 9 km, met la ville à moins d'une heure de train de la capitale.

Construite dans la vallée étroite du Gambon, la commune résulte de la réunion du Grand Andely et du Petit Andely fondé plus tard sur les berges de la Seine. De plus, la ville compte un nombre important de logements sociaux dont une partie est construite sur les coteaux, à l'extrémité est du bourg. Ce développe-

ment tricéphale structure fortement la ville et son fonctionnement. L'urbanisation offre des possibilités de densification et de régénération de friches industrielles. Aujourd'hui les lotissements colonisent le plateau voisin.

La ville dispose d'un taux d'équipement important, son influence commerciale s'étend sur tout le canton. Mais elle a perdu de nombreux emplois industriels. La population diminue. Les besoins en logements sont limités, le rythme de construction ralentit et la vacance augmente.

La réflexion sur le quartier des Planches porte sur la capacité de ce quartier à se transformer en participant à l'homogénéisation de la ville, dans une dyna-mique peu favorable.



LES PLANCHES

Caractéristiques morphologiques

SITUATION (URBAINE/PÉRI URBAINE) :
Urbaine

SURFACE TOTALE DU QUARTIER :
182 000 m²

DENSITÉ BRUTE :
13,8 logements / hectare

NOMBRE DE PARCELLES :
250

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE (RÉGULIER/IRRÉGULIER) :
Irrégulier (rectangulaire, en lanières, en drapeau)

SURFACE MOYENNE DES PARCELLES :
Non renseigné car trop irrégulier (de 200 m² à 1500 m²)

EMPRISE AU SOL MOYENNE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :
Non renseigné car trop irrégulier (de 5% à 30%)

IMPLANTATION ET POSITION TYPE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :

- Majoritairement en retrait par rapport à la voie avec des reculs de plus de 15m
- En parallèle à la voie ou favorisant l'ensoleillement au milieu de la parcelle ou en limite latérale

DISTANCE MOYENNE ENTRE LES MAISONS :
Non renseigné car trop irrégulier (de 10m en limite latérale à près de 90m dans la profondeur de l'îlot)

RÉSEAU VIAIRE :
En boucle et en impasses

LARGEUR DE LA CHAUSSEE :
De 4m à 6m environ

ASSAINISSEMENT :
Collectif

MAÎTRISE D'ŒUVRE :
MÉTROPOLE ARCHITECTURE
PAYSAGE

L'une des propositions remarquables de l'équipe consiste en la création d'un dispositif permanent visant à accompagner la collectivité et les habitants dans la mise en place du projet élaboré collectivement. De ce projet découle un plan d'actions opérationnel qui conjugue un plan guide et un programme d'actions. Le règlement relatif à l'occupation des sols peut autoriser des adaptations en fonction du plan de références, par exemple autoriser un gabarit de R+2 à l'alignement de la voie structurante.

Le dispositif est constitué d'une équipe de maîtrise d'œuvre qui a pour mission de guider les interventions de la commune et d'accompagner les projets des habitants dans le respect du document de référence. Le rôle de l'équipe de maîtrise d'œuvre consiste également en l'adaptation régulière du plan d'actions opérationnel (dont le plan guide) à la transformation progressive du secteur.

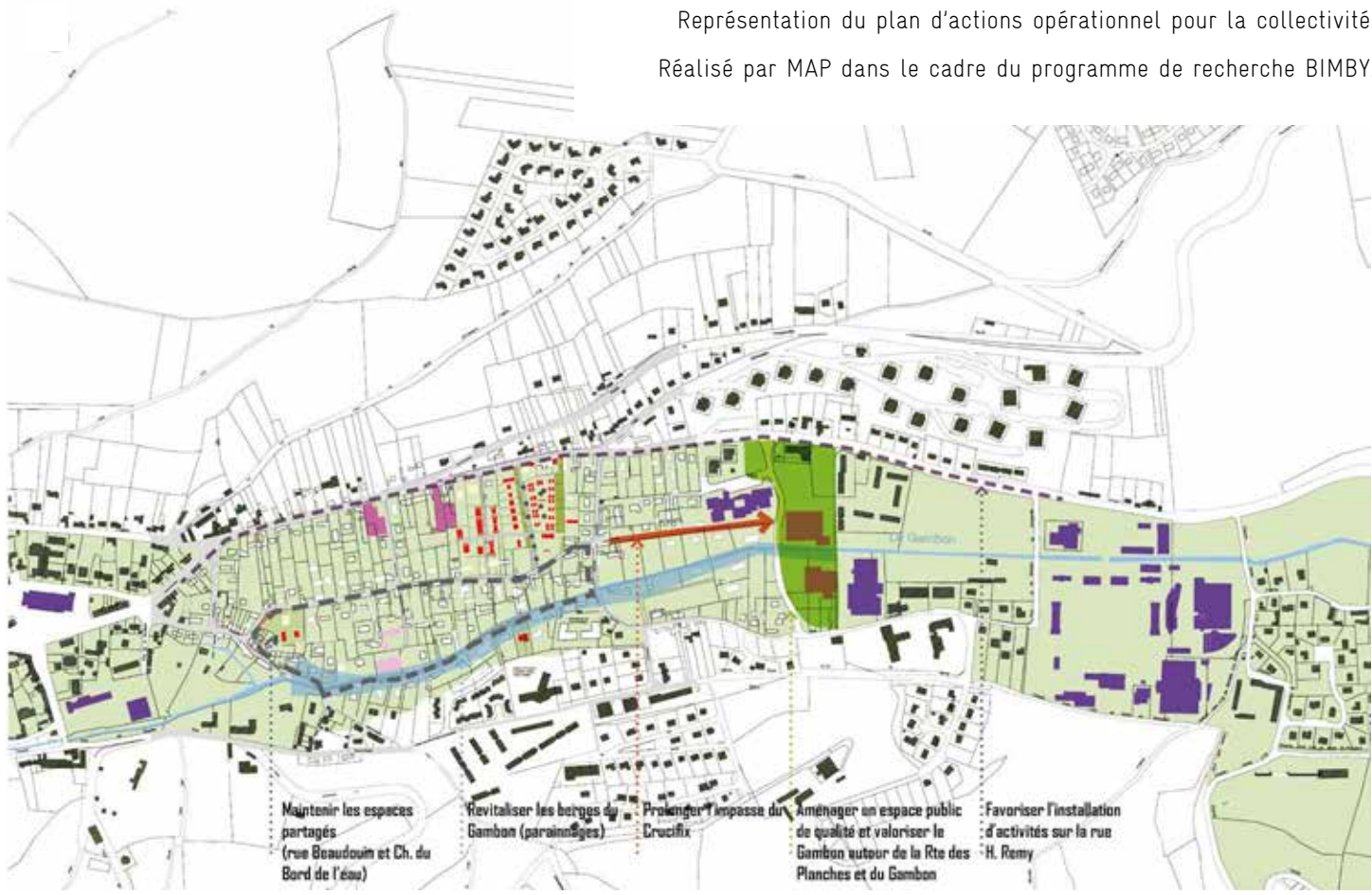
Même s'il bénéficie du soutien municipal, le dispositif est piloté par une structure d'intérêt public détachée du pouvoir communal, maître d'ouvrage de la démarche. Par exemple l'intercommunalité, le département ou le CAUE27. Cette distance permet à la commune de bénéficier d'une ingénierie dont elle est bien souvent dépourvue, de profiter de moyens supplémentaires si le système profite à plusieurs communes par exemple, tout en affichant la neutralité des décisions vis-à-vis des pétitionnaires et en favorisant leur implication dans la démarche commune. Bien sûr, des réunions rassemblent régulièrement le maître d'ouvrage, les élus communaux, les habitants, et l'équipe de maîtrise d'œuvre pour faire le point sur l'état d'avancement du projet et adapter l'ensemble du dispositif.

Un lieu est consacré à la démarche. Appelé ici « Les petites initiatives urbaines », il met à disposition la maquette du secteur et les documents de référence. Il accueille les permanences et consultations, les réunions de chantier, les ateliers participatifs et le comité de pilotage pour des séances régulières.

« Le travail mené avec des groupes d'habitants a révélé une implication insoupçonnée des propriétaires de maisons individuelles vis-à-vis de l'intérêt collectif. Une vieille dame accepte de vendre une partie de son terrain en vue de la construction d'une maison pour une jeune famille qui contribuera à repeupler l'école. Un propriétaire d'une grande parcelle libre la met à disposition de la collectivité pour que soient créés des jardins partagés. D'autres habitants acceptent qu'on inscrive, sur l'emprise de leur parcelle, un emplacement réservé au PLU pour une future voirie, afin de désenclaver et de densifier dans le futur. »

Métropole Architecture Paysage, décembre 2012

Dans cet espace se déroulent également les Revues de projets. Elle consiste en l'analyse d'un permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable avant le dépôt du document pour instruction. Elle rassemble des représentants de la municipalité, du service instructeur, des habitants, de la maîtrise d'ouvrage, de l'équipe de maîtrise d'œuvre, un architecte ou urbaniste conseil s'il en existe un et, lorsque le projet relève d'enjeux supra communaux, d'un délégué des structures concernées (Communauté de communes ou d'agglomération, Parc naturel régional, Pays, Département, Région). À l'issue de cette étape et après d'éventuels ajustements, la procédure classique d'instruction du permis peut commencer, les conditions d'adéquation du projet avec le plan de référence étant ainsi connues.



HEUDEBOUVILLE

Heudebouville, située dans le nord-ouest de l'Eure, s'étend sur un plateau entre la vallée du fleuve éponyme et les falaises qui bordent la Seine. Le territoire communal est au carrefour des axes Rouen-Paris (RN15), à 40 et 90 km, et Les Andelys-Louviers (RD135) plus proches. L'autoroute A13 effleure le bourg. Elle permet la liaison avec la capitale, également accessible en train en moins d'une heure grâce à la gare de Gaillon-Aubevoye, à douze kilomètres.

Heudebouville compte près de 800 habitants. Sa population a doublé depuis 1968. Le village compte quelques commerces et services. La zone d'activités économiques Ecoparc, qui occupe une part considérable du territoire communal, offre un nombre relativement élevé d'emplois.

Hormis Ecoparc, l'espace urbanisé se caractérise aujourd'hui par un tissu urbain assez lâche, dépourvu de centralité forte et développé le long d'un axe structurant mais générateur de nuisances. Composé quasi exclusivement de maisons, il comporte également d'anciennes fermes et des parcelles non bâties voire cultivées au cœur même du bourg.

Souhaitant améliorer le règlement du plan local d'urbanisme et limiter l'extension urbaine, la municipalité s'interrogeait sur son potentiel d'évolution. C'est dans ces perspectives d'optimisation et de maîtrise de l'urbanisation que l'expérimentation a été menée.



CENTRE BOURG

Caractéristiques morphologiques

SITUATION (URBAINE/PÉRI URBAINE) :
Urbaine

SURFACE TOTALE DU QUARTIER :
335 000 m²

DENSITÉ BRUTE :
7,5 logements / hectare

NOMBRE DE PARCELLES :
250

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE (RÉGULIER/IRRÉGULIER) :
Irrégulier (majoritairement rectangulaire)

SURFACE MOYENNE DES PARCELLES :
Non renseigné car trop irrégulier (de 700 m² à 1200 m²)

EMPRISE AU SOL MOYENNE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :
Non renseigné car trop irrégulier (de 5% à 30%)

IMPLANTATION ET POSITION TYPE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :

- À l'alignement et/ou en limite latérale pour les logements d'avant-guerre
- En retrait par rapport à la voie et en milieu de la parcelle pour les logements plus récents
- Parallèle à la voie ou favorisant l'ensoleillement

DISTANCE MOYENNE ENTRE LES MAISONS :
Près de 20m

RÉSEAU VIAIRE :
Maillé

LARGEUR DE LA CHAUSSEE :
De 3m à 6m environ pour la partie ancienne
De 7,5m à plus de 20m pour les lotissements récents

ASSAINISSEMENT :
Individuel (travaux de réalisation d'un réseau collectif en cours, fin des travaux prévue pour mi 2013)

MAÎTRISE D'ŒUVRE : MÉTROPOLÉ ARCHITECTURE PAYSAGE

Constatant de façon récurrente que le règlement du plan local d'urbanisme empêchait certains projets de construction pourtant souhaitables, tout en en autorisant d'autres moins vertueux, la commune prévoyait de modifier le document en question. Avant l'expérimentation, elle avait même entamé un travail d'identification des articles qui posaient question.

De plus, soucieux de la préservation du patrimoine architectural, paysager et environnemental autant que de la nécessité d'infléchir la tendance au vieillissement de la population, les élus municipaux mesuraient les limites d'un développement par extension urbaine.

L'intérêt de l'expérimentation pour la commune résidait donc dans l'opportunité qu'elle représente d'appréhender les besoins et attentes des habitants, de relever les caractéristiques des projets susceptibles d'intervenir à moyen terme et de les intégrer dans l'ajustement programmé du plan local d'urbanisme. Les échanges avec les habitants ont permis de soulever plusieurs pistes de projets pour l'amélioration du cadre de vie. Par exemple, l'aménagement de l'ancienne route nationale en boulevard urbain, le renforcement des liaisons douces à travers le village ou encore l'intérêt des habitants pour les « frontages », zones d'interface entre parcelles privées et espace public et qui, grâce aux plantations qui y poussent, participent de façon indéniable à l'identité du village.

De plus, les scénarii d'évolution des parcelles ont servi à apprécier les différentes règles d'implantation, de hauteur, d'emprise, d'accès, etc. Par exemple, en secteur pavillonnaire, le recul obligatoire de cinq mètres minimum conduit les pétitionnaires propriétaires de petites parcelles à implanter leurs constructions « au milieu » du terrain. Autre exemple, les allées de desserte de huit mètres de large au minimum paraissent disproportionnées par rapport au gabarit des rues identitaires du village. Enfin, la modification du plan local d'urbanisme est l'occasion d'apposer des emplacements réservés pour

« La construction de cette culture commune avec les habitants et la préfiguration d'un projet de ville partagé inscrivent le projet de densification dans la dynamique d'un projet collectif. Le développement de telles démarches d'urbanisme participatif, basées sur l'implication citoyenne, pourrait rejoindre l'urbanisme négocié tel qu'il est pratiqué en Allemagne, dans le Vorarlberg, en Belgique, etc. »

Métropole Architecture Paysage, décembre 2012

création d'espace public et d'intégrer, sur certains secteurs stratégiques, des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci permettent d'anticiper les futurs projets en s'assurant qu'ils respectent des principes définis par la collectivité. Celles-ci peuvent donner lieu, le temps de l'élaboration des orientations, à l'instauration d'une servitude d'attente de projet global, au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme. Cet article interdit, sur un périmètre défini et pour une durée maximale de cinq ans, toute construction d'une superficie supérieure à un certain seuil tout en autorisant les travaux d'extension ou d'adaptation des bâtiments existants.

L'ensemble de ces éléments de réflexion, à la fois concrets, issus de l'expression des attentes des habitants et axés sur l'intérêt collectif, participent à la préparation de la modification du plan local d'urbanisme. Celle-ci entre dans le programme d'actions opérationnel que peut mettre en place la collectivité pour favoriser et encadrer une transformation progressive et cohérente du village.



Représentation de trois scénarii d'évolution possible pour une parcelle en vue de l'ajustement des règles du plan local d'urbanisme
Réalisé par MAP dans le cadre du programme de recherche BIMBY

PONT-AUDEMER

Au nord du département de l'Eure, Pont-Audemer bénéficie d'une situation de carrefour : elle profite d'un réseau routier dense et notamment de l'A13 toute proche, qui permet de relier la ville au Havre au nord (47 km) via l'A131, à Rouen à l'est (55 km) et Caen à l'ouest (70 km).

Le développement de la ville épouse la forme de la vallée dans laquelle elle s'est inscrite. Peuplée de plus de 8600 habitants, Pont-Audemer propose tous les services et commerces d'une ville moyenne et rayonne sur un bassin de vie de 45000 habitants.

Autour du bourg, des zones pavillonnaires, de l'habitat diffus et des cités de logements collectifs se sont développés. Contrainte par son relief et le réseau hydrographique dense, la ville dispose de ressources foncières limitées. Elle doit mettre à profit les friches industrielles et les zones bâties existantes pour se développer. C'est dans cette perspective que la réflexion sur le quartier du Doult-Vitran s'est inscrite.



DOULT-VITRAN

Caractéristiques morphologiques

SITUATION (URBAINE/PÉRI URBAINE) :
Urbaine

SURFACE TOTALE DU QUARTIER :
164 000 m²

DENSITÉ BRUTE :
12,7 logements / hectare

NOMBRE DE PARCELLES :
209

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE (RÉGULIER/IRRÉGULIER) :
Régulier

SURFACE MOYENNE DES PARCELLES :
560 m²

EMPRISE AU SOL MOYENNE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :
14 %

IMPLANTATION ET POSITION TYPE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :

- Ordonnée parallèlement aux voies (5 à 8m de la chaussée)
- Serré
- Pavillon implanté au centre de la parcelle
- RDC+combles sur sous-sol semi enterré (1960)
- R+1 maisons mitoyennes (1960)

DISTANCE MOYENNE ENTRE LES MAISONS :
De 10 à 15m

RÉSEAU VIAIRE :
En impasse et en boucles

LARGEUR DE LA CHAUSSEE :
De 10 à 14m

ASSAINISSEMENT :
Collectif

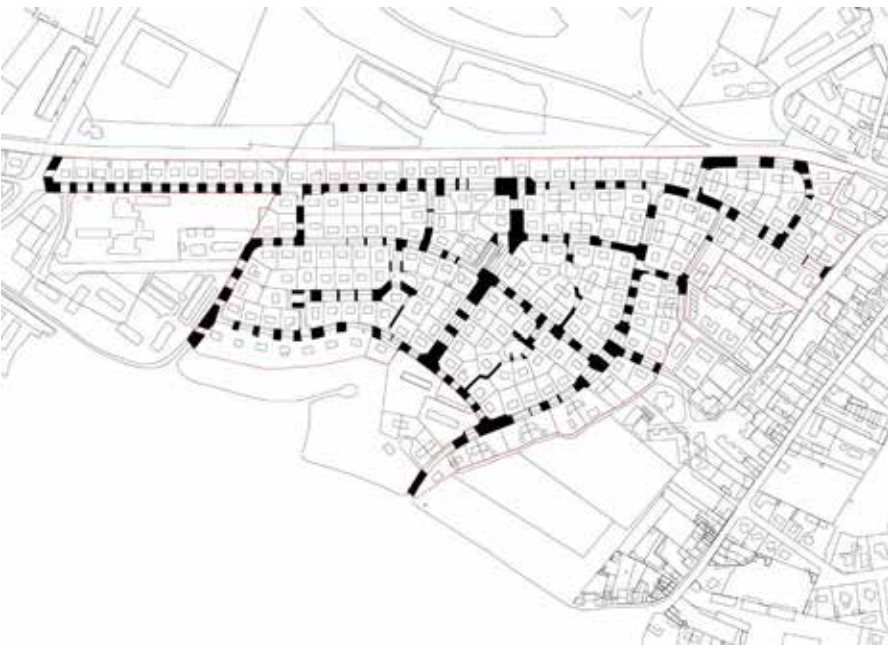
MAÎTRISE D'ŒUVRE : BOIDOT & ROBIN ARCHITECTES (ARCHITECTURE)
BASSINET TURQUIN PAYSAGE (PAYSAGE)
JEAN-MICHEL ROUX (ÉCONOMIE DE L'AMÉNAGEMENT)

La stratégie hypothétique de transformation du quartier proposée par l'équipe de maîtrise d'œuvre s'appuie sur plusieurs aspects :

- le constat du surdimensionnement de la chaussée,
- l'attente des habitants vis-à-vis de la commune quant à l'entretien de la voirie, en particulier des trottoirs,
- la position des maisons au milieu de la parcelle qui laissent peu de possibilités pour de nouvelles constructions.

La proposition consiste en la création de foncier constructible à partir de la mise en commun d'espaces contigus détachés de l'espace public (et déclassés) d'un côté et de certaines parcelles privées de l'autre. Les gisements fonciers potentiels sont déterminés en fonction des caractéristiques micro locales (gabarit des constructions, espace public superflu, implantation des constructions, vis-à-vis, etc.) identifiées dans la phase de diagnostic du quartier. Ces germes éventuels sont rassemblés dans un plan de référence composé à l'échelle d'un îlot voire du quartier.

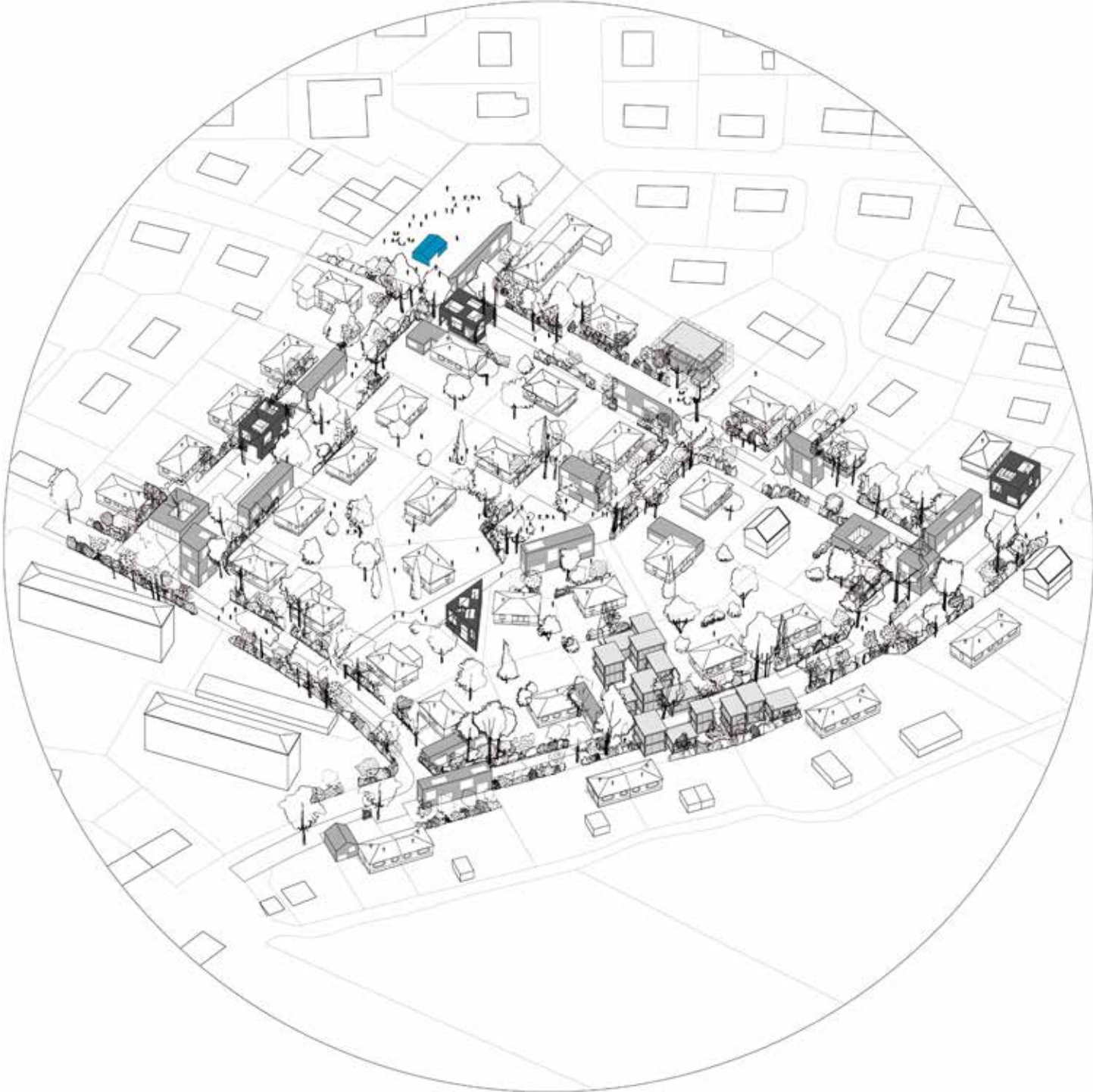
Les gabarits des constructions rendues possibles sont estimés. Celles-ci répondent aux contraintes issues de la configuration des terrains, des règles d'implantation, de la prise en compte du respect de l'intimité et de l'ensoleillement. En découlent des formes architecturales très singulières qui permettent d'espérer une diversification de la population. En revanche, elles exigent, pour intéresser d'éventuels propriétaires, une pression foncière et immobilière suffisante.



Étude des vis-à-vis par prolongement des façades principales.
Réalisé par Boidot & Robin Architectes dans le cadre du programme de recherche BIMBY.

La mise en commun de foncier s'établit à travers une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). Ce type de structure a pour objet la production et la fourniture de biens et de services présentant un caractère d'utilité sociale. Dans ce cas, elle permet d'encadrer l'assemblage de foncier et de structurer une offre de services, par exemple des travaux d'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, mise en accessibilité, extension) en vue de la transformation progressive du quartier. Société coopérative de forme commerciale et à but non lucratif, elle rassemble la collectivité, les propriétaires et des professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes, juristes, experts en concertation, artisans). Ainsi, la SCIC favorise la conciliation entre désirs particuliers et intérêt général de la collectivité. De façon simultanée et complémentaire au détachement de portions de l'espace public, la collectivité procède aux travaux d'entretien demandés. Elle réadapte même le plan de circulation et de stationnement en fonction des rétrécissements ponctuels de la chaussée.

« Basée sur des décisions négociées et un devenir partagé, l'intérêt d'une démarche de partenariat public-privé-population, via la création d'une structure coopérative, réside dans le croisement des différentes perceptions et la volonté d'établir une relation de type gagnant-gagnant ».



Représentation d'un scénario d'évolution d'un îlot.
Réalisé par Boidot & Robin Architectes dans le cadre du programme de recherche BIMBY.

SAINT-AQUILIN-DE-PACY

Saint-Aquilin-de-Pacy est un village implanté dans la vallée de l'Eure à proximité immédiate de Pacy-sur-Eure, l'un des principaux pôles ruraux du département. Ce secteur connaît, en raison de sa proximité de la région francilienne, une forte pression démographique. Située à une trentaine de kilomètres de Mantes-la-Jolie et à une quinzaine de kilomètres d'Évreux, Pacy-sur-Eure présente une offre importante et diversifiée de commerces et de services qui renforce encore son attractivité. Saint-Aquilin-de-Pacy, implantée dans le prolongement du tissu urbanisé du pôle, voit ses capacités d'extension fortement contraintes notamment en raison du caractère inondable de la majeure partie de son territoire et de la présence de la RN13 qui effleure le village.

Le village est composé de deux petits noyaux. L'un fait partie intégrante du pôle rural, il compte l'école élémentaire, la mairie, une surface commerciale de taille moyenne et quelques petits commerces implantés dans le prolongement de l'artère commerçante de Pacy-sur-Eure. L'autre est un hameau qui compose l'entrée ouest de l'agglomération. Sa fonction principale est résidentielle.

L'expérimentation visait à alimenter les réflexions de la municipalité quant au développement communal dans ce contexte caractérisé par une capacité réduite à répondre à une demande relativement importante en logements.



HAMEAU OUEST

Caractéristiques morphologiques

SITUATION (URBAINE/PÉRI URBAINE) :
Péri urbaine

SURFACE TOTALE DU QUARTIER :
55 000 m²

DENSITÉ BRUTE :
9 logements / hectare

NOMBRE DE PARCELLES :
50

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE (RÉGULIER/IRRÉGULIER) :
Irrégulier (rectangulaire, trapézoïdal, en lanières, en drapeau)

SURFACE MOYENNE DES PARCELLES :
Non renseigné car trop irrégulier (de 180 m² à 6500 m²)

EMPRISE AU SOL MOYENNE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :
Non renseigné car trop irrégulier (de 4% à 100%)

IMPLANTATION ET POSITION TYPE DU BÂTI SUR LA PARCELLE :
• En limite de voirie et/ou en limite(s) latérale(s)
• En parallèle ou perpendiculaire à la voie pour quelques logements, au milieu de la parcelle

DISTANCE MOYENNE ENTRE LES MAISONS :
Non renseigné car trop irrégulier

RÉSEAU VIAIRE :
En boucle

LARGEUR DE LA CHAUSSEE :
De 3,5m environ à 6,5m environ

ASSAINISSEMENT :
Collectif

MAÎTRISE D'ŒUVRE : LES ATELIERS D'AVRE & D'ITON (ARCHITECTE) ET SOPHIE POPOT (ARCHITECTE)

Le travail de construction d'une culture commune s'est appuyé sur l'organisation de plusieurs ateliers collectifs autour d'une maquette, des visites chez les particuliers et la tenue d'une permanence sur le site permettant des rendez-vous individuels. Ces rencontres ont notamment mis en exergue l'attachement des habitants à leur paysage bâti, notamment au caractère traditionnel des constructions, et de prendre en compte les conditions d'habitat indigne et de précarité énergétique que peuvent rencontrer certains propriétaires occupants.

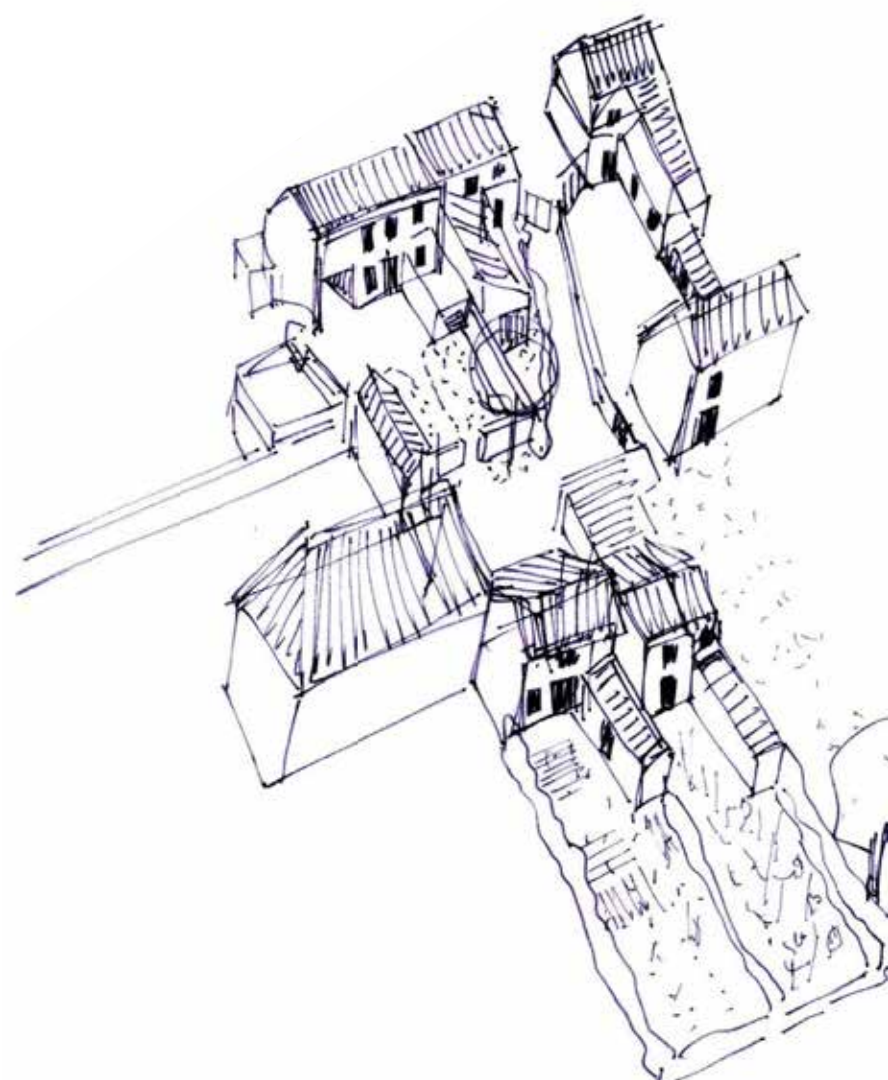
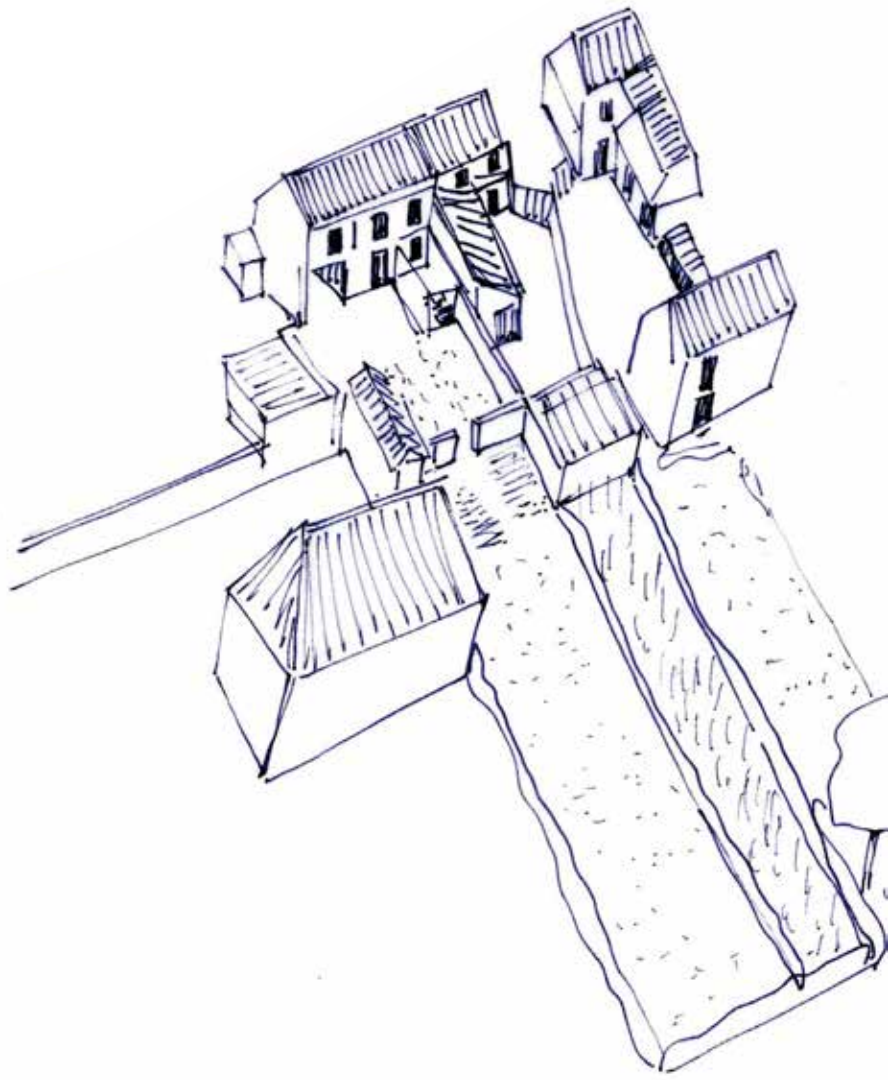
À partir de là, le premier axe d'intervention du bureau d'études a été de démontrer aux participants les possibilités d'évolution du tissu urbanisé compatibles avec l'identité de leur village. Dans cette perspective, le choix a été fait de s'appuyer sur les formes architecturales autochtones : petites maisons de villages placées à l'alignement de la rue ou bâtiments regroupés autour d'un espace commun à la manière d'un corps de ferme. Ces deux modèles ont permis d'envisager l'introduction de logements dans de petites parcelles pour l'un et pour l'autre, d'aborder la notion d'habitat intermédiaire voire collectif sans pour autant s'inscrire dans des formes urbaines verticales.

L'interactivité de la démarche avec les habitants a permis d'imaginer le champ des possibilités d'évolution du tissu. Néanmoins, les intérêts particuliers divergents et les situations de succession patrimoniale en cours n'ont pas permis de dégager une hypothèse particulière. De plus, aucun programme n'était clairement exprimé par la commune. La proposition du bureau d'études a consisté en l'identification de parcelles stratégiques et l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation compatibles avec la plupart des cas de figure.

L'équipe de maîtrise d'œuvre s'est également concentrée sur la problématique de l'amélioration des conditions d'habitat de certains propriétaires, en particulier sur la façon dont l'utilisation de leur parcelle pouvait servir de levier à une intervention pérenne. Serait-il possible de combiner la construction au fond du jardin d'une maison mieux adaptée aux besoins actuels et futurs du ménage, la réalisation de travaux d'amélioration du logement actuel et la vente ou la location de celui-ci à un nouveau ménage ? Et si oui, quels montages financier, opérationnel, administratif, ou contractuel permettraient cette opération d'ensemble à l'échelle d'une parcelle ?

Cette réflexion a permis de souligner le rôle des acteurs (ANAH¹, collectivités locales et associations) et dispositifs (OPAH, PIG, PST, MOUS, RHI², etc.) en charge de l'amélioration des conditions d'habitat. En particulier les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) ont, entre autres, pour mission l'aide aux propriétaires occupants très modestes et l'aide au financement de l'accession sociale en faveur de populations spécifiques dans le cadre du renouvellement urbain. Une telle structure, à même de coordonner l'ensemble des acteurs, pourrait jouer un rôle déterminant dans la mise en place d'un dispositif d'intervention à l'échelle communale ou intercommunale.

« Une opération qui permet d'utiliser les possibilités de construction autorisées sur une parcelle pour financer les travaux d'un logement existant participe à l'objectif de la collectivité d'accueillir de façon pérenne une population plus jeune et diversifiée dans des conditions de logement satisfaisantes. C'est, au-delà de l'intérêt personnel de l'habitant concerné, celui de la collectivité qui se révèle. »



Représentation d'un scénario d'évolution possible pour deux parcelles.
Réalité par Les Ateliers d'Avre & d'Iton et Sophie Popot,
dans le cadre du programme de recherche BIMBY.

¹ ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
² OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PIG : Programme d'Intérêt Général
PST : Programme Social Thématique
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre