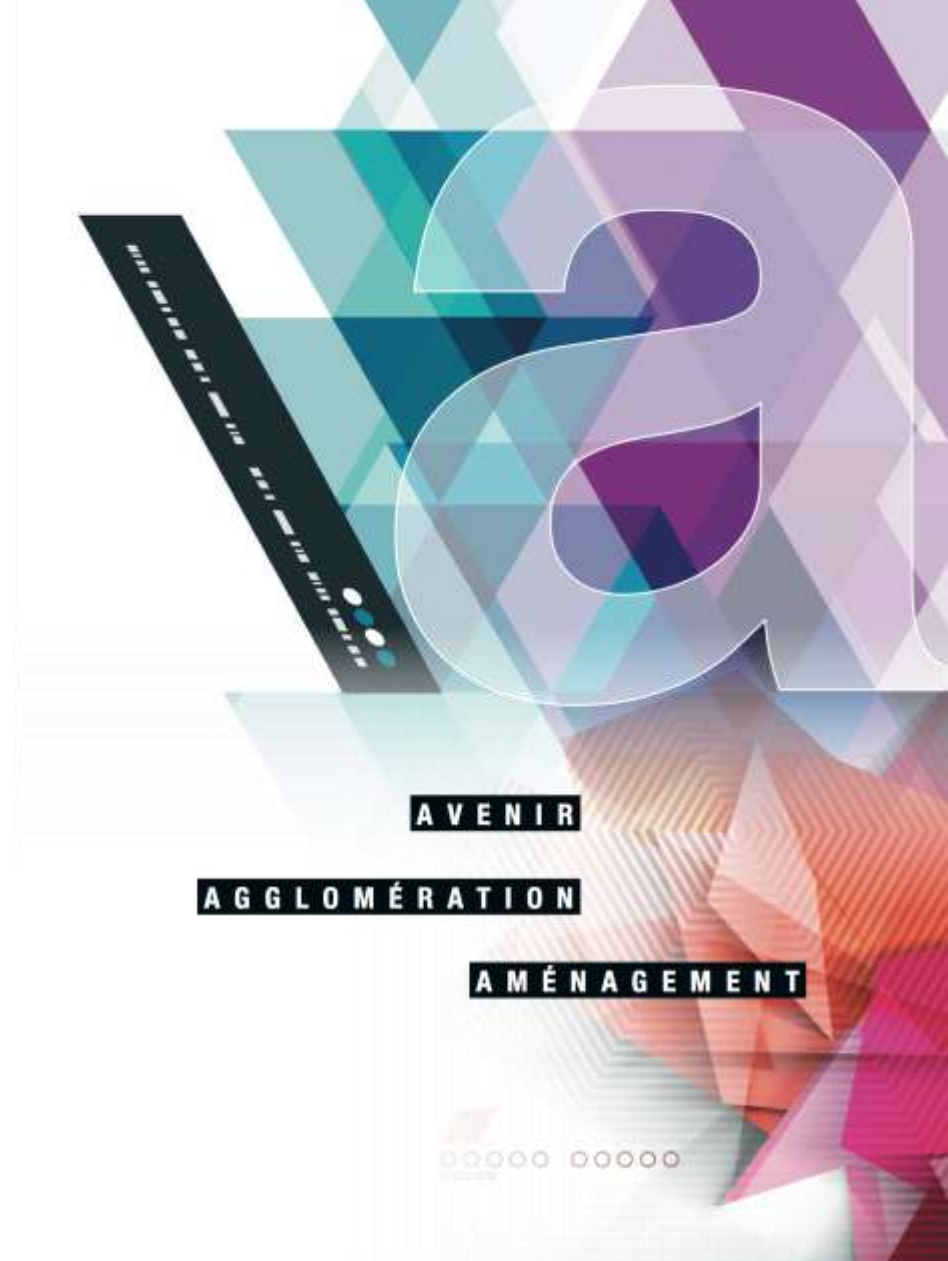


B.I.M.B.Y.

**Stratégie de densification,
de diversification et de
régénération des tissus
pavillonnaires dans
l'agglomération de Tours**

**Club technique régional des SCOT
en région Centre-Val de Loire**

22 avril 2015





Introduction

Les enjeux de la densification des quartiers pavillonnaires dans l'agglomération tourangelle

L'identification des sites de densification preferentiels

Les scénarios de densification et leur transcription dans le PLU

Les enseignements de l'expérimentation BIMBY

B.I.M.B.Y. (Build In My Back-Yard)

Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants

- Une recherche-action réalisée par le CETE Normandie-centre et l'ATU financée par l'ANR, la DREAL et l'ADEME.
- Deux postulats :
 - la ville durable nécessite le recyclage de la ville existante, car les constructions neuves en éco-quartier ne suffiront pas,
 - les zones pavillonnaires existantes, bien situées à l'échelle de l'agglomération, constituent un fort potentiel de production de foncier favorable à l'émergence de la ville durable.
- Deux sites d'expérimentation: Fondettes, Ballan-Miré (pôles-relais du SCOT).

Trois dimensions ont été abordées dans le cadre de l'expérimentation tourangelle :

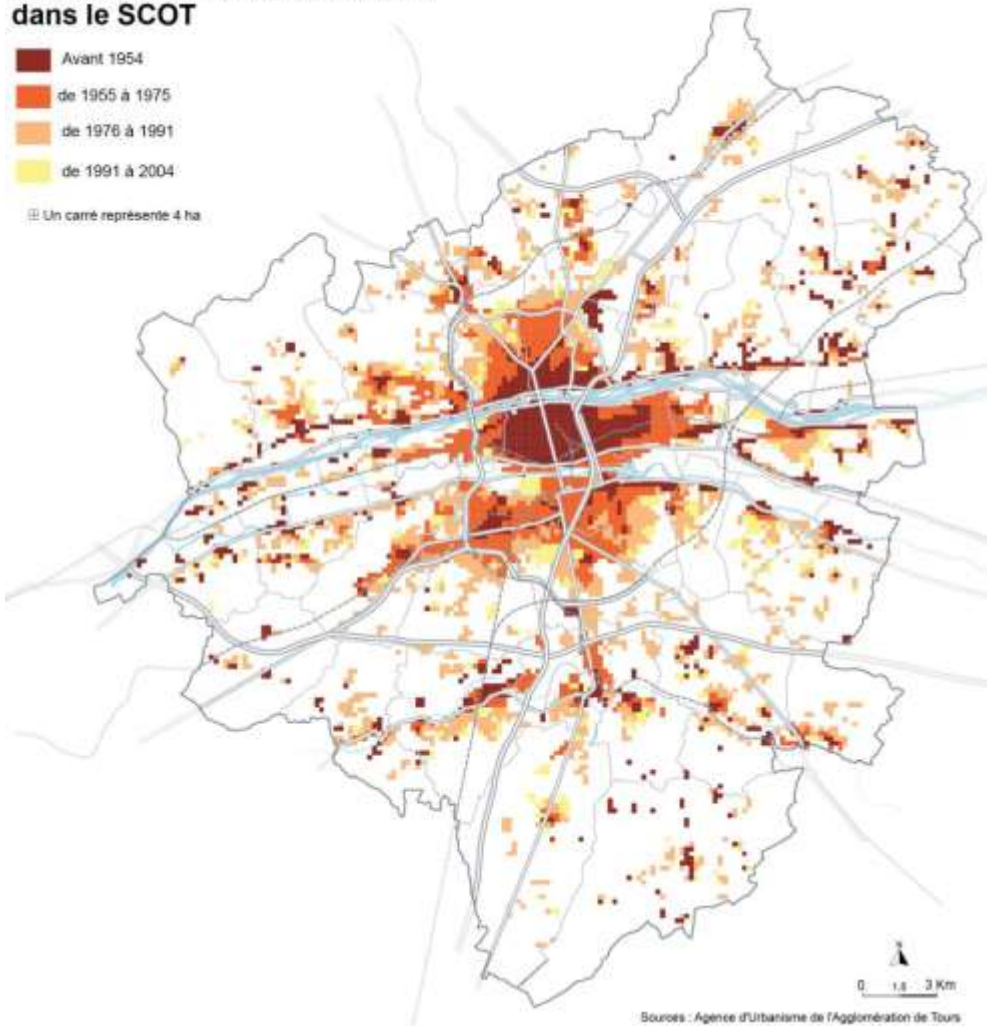
- L'identification des secteurs de renouvellement préférentiel au regard de la structure urbaine et des orientations de développement du PLU (Grenellisé) par l'atu ;
- L'analyse économique du marché de l'habitat diffus (offre et demande) par le CETE (entretiens auprès des professionnels de l'immobilier et d'habitants) ;
- Les possibilités d'évolution des règles d'urbanisme pour permettre la réalisation de scénarios de densification d'îlots pavillonnaires dans les deux communes par l'atu.



LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le renouvellement urbain, une priorité des politiques publiques et des nouveaux documents de planification intercommunaux et communaux

L'évolution de la tache urbaine dans le SCOT



Sources : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

En 30 ans, la superficie des espaces artificialisés au sein du territoire du SCOT a été multipliée par deux tandis que la population ne s'est accrue que de 25%.

Les communes périurbaines ont capté 60% de la croissance démographique du SCOT.

Environ 8.000 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés en 20 ans.

L'habitat individuel représente 50% de l'espace artificialisé du SCOT (dont 14% d'espace bâti).

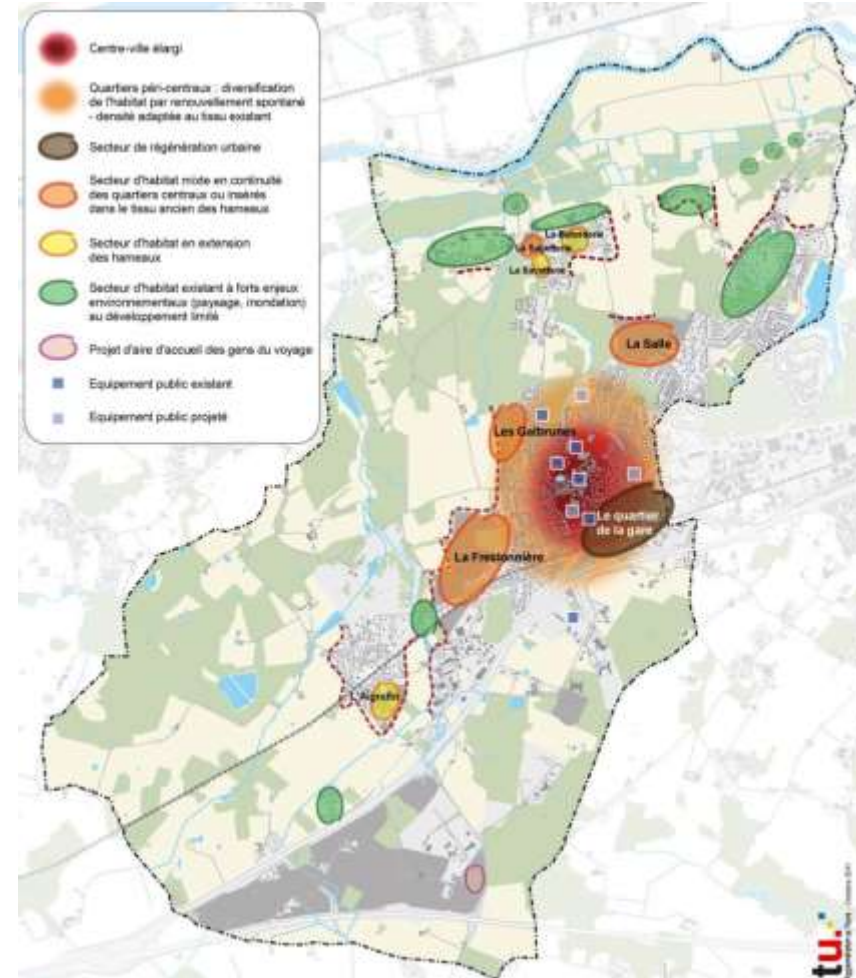
La remise en cause du modèle de développement extensif périurbain : l'exemple du PLU de Ballan-Miré

Le diagnostic du PLU en 2009 confirme l'accélération de l'étalement urbain à l'échelle communale (espace agricole communal divisé par 2 depuis 1979) ;

La préservation de "l'écrin agro-naturel de la commune" et son corolaire, **le recentrage du développement urbain** constitue les 2 priorités du PLU (approuvé en oct. 2012).

Cette orientation se concrétise par une forte diminution des zones à urbaniser (-65%) et un ambitieux projet de renouvellement urbain sur le quartier de la gare (400 log.).

En revanche, le renouvellement urbain des quartiers prioritaires ne constitue pas une priorité.





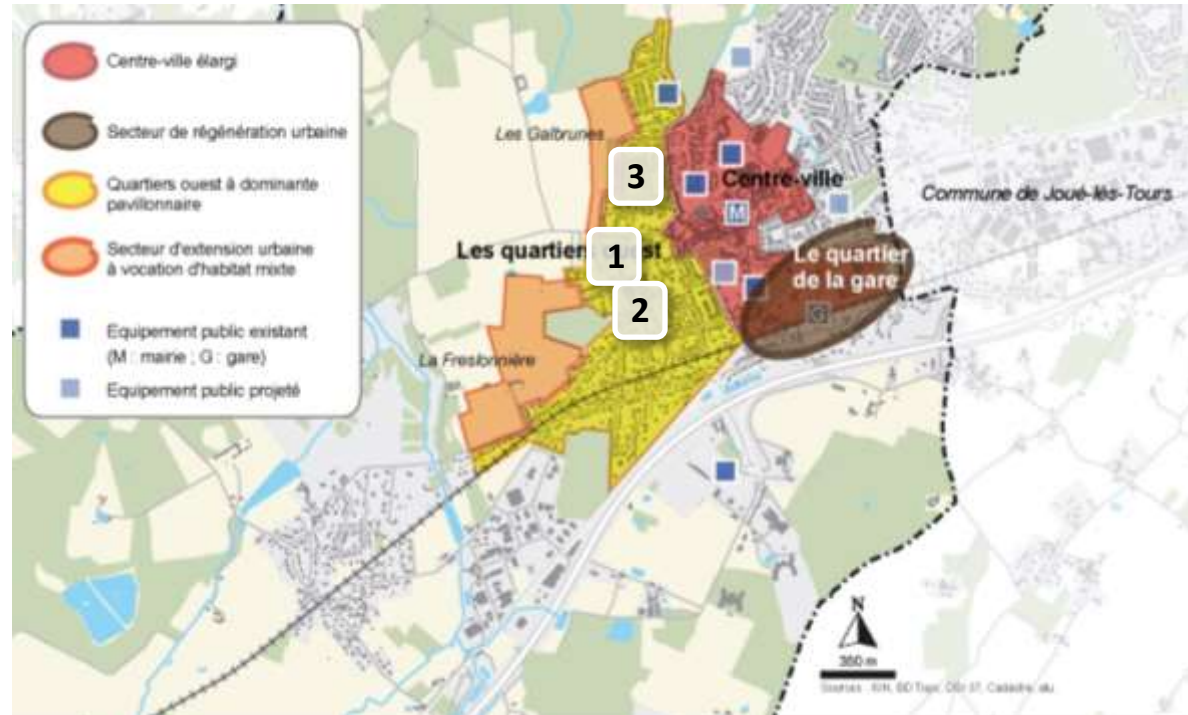
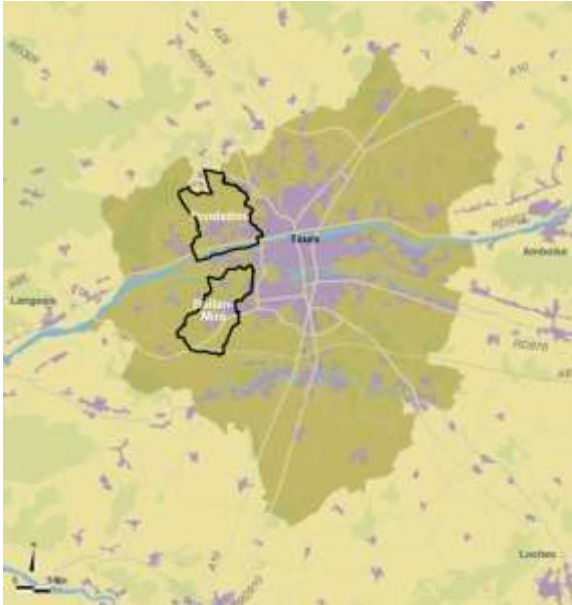
L'IDENTIFICATION DES SITES DE DENSIFICATION PREFERENTIELS : **L'exemple des quartiers ouest de Ballan-Miré**

Ballan-Miré, les quartiers ouest

3 îlots situés en continuité du centre-ville et à moins d'un kilomètre de la gare SNCF (cf. SCOT) :

1 & 2 : rue Balzac

3 : square Schœlcher



1. DESSERTE

- Voie inter-quartier
- Voie inter-quartier projetée
- Voie de desserte
- Voie de desserte projetée
- Voie d'accès en coeur d'îlot (privée)
- Cheminements piétons / vélos
- Cheminements piétons / vélos projetés
- Espace et équipement public
- Espace vert public (square, mail)

Ballan-Miré - les quartiers ouest
Voirie & espace public

Sites de densification étudiés

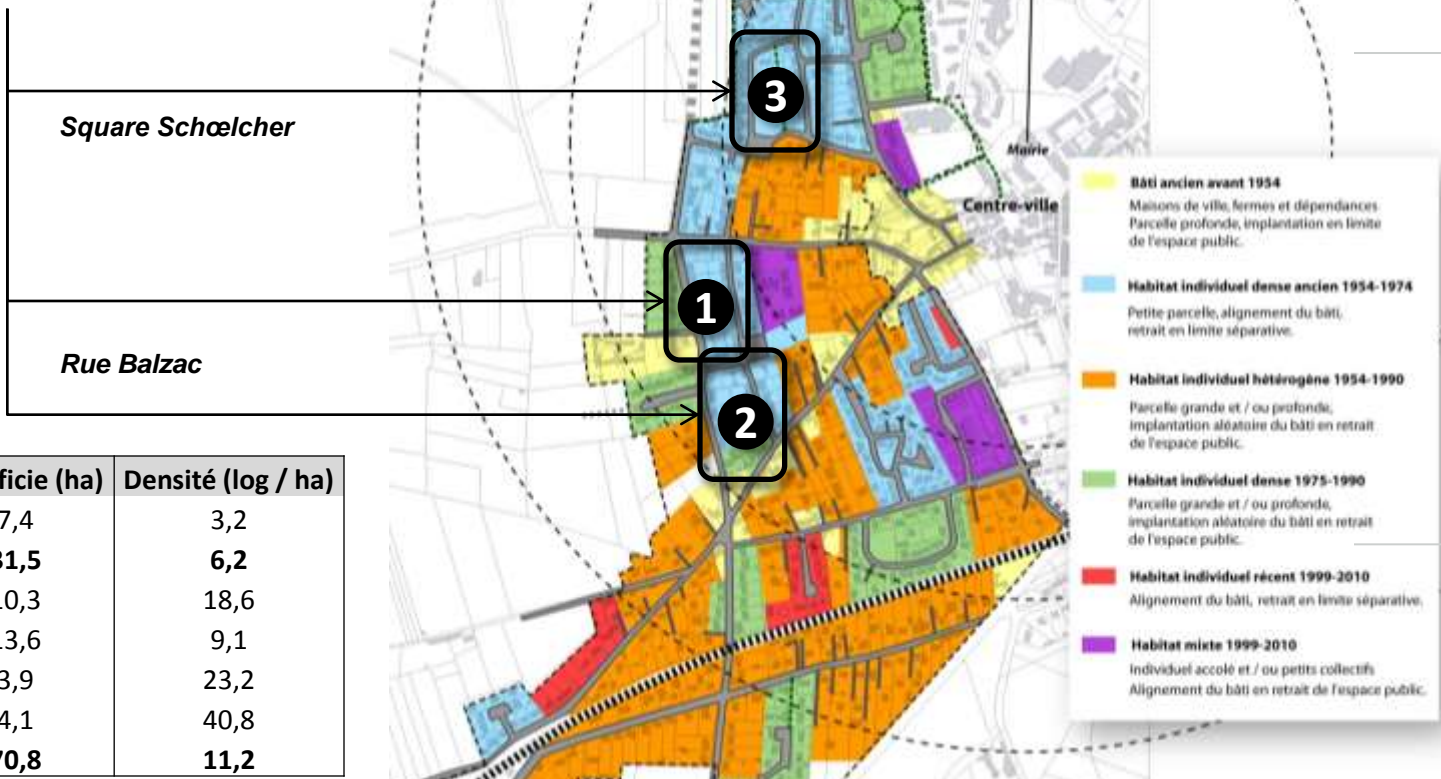


Enjeux : proximité du centre-ville et promotion des déplacements non motorisés



2. MORPHOLOGIE URBAINE

Sites de densification étudiés



Type	Nb_logements	Superficie (ha)	Densité (log / ha)
(Yellow)	24	7,4	3,2
(Light Blue)	195	31,5	6,2
(Orange)	191	10,3	18,6
(Green)	124	13,6	9,1
(Red)	91	3,9	23,2
(Purple)	168	4,1	40,8
Total	793	70,8	11,2

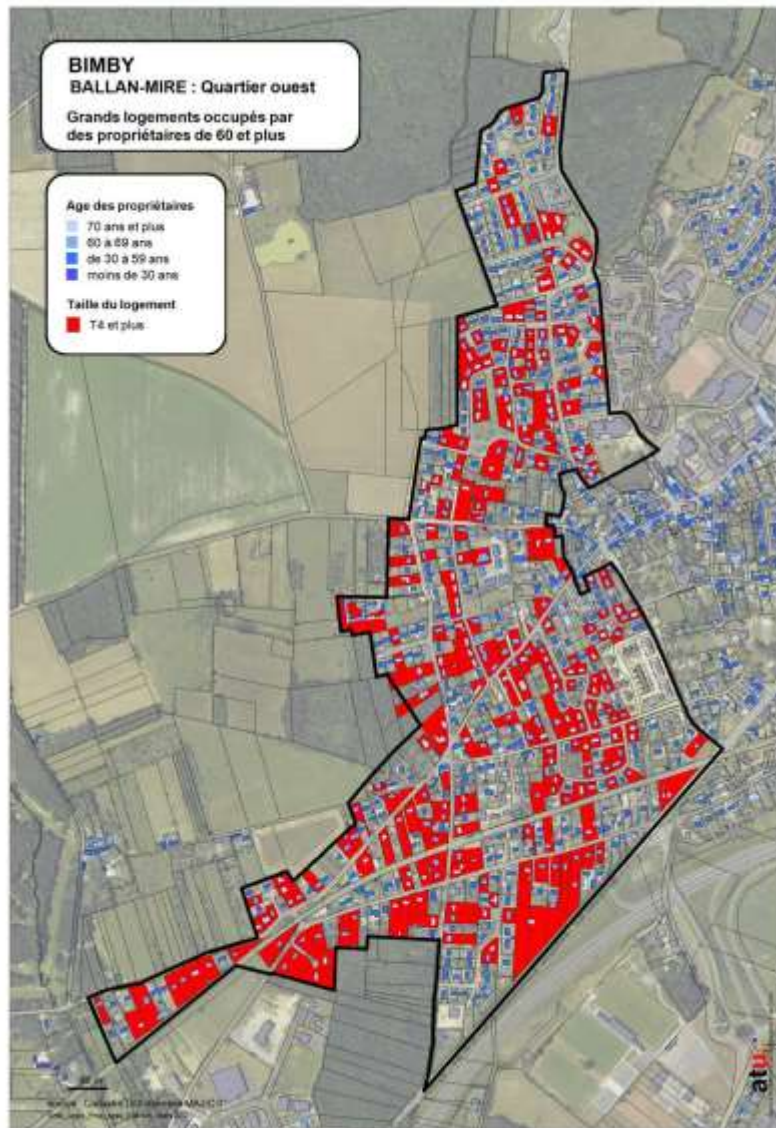
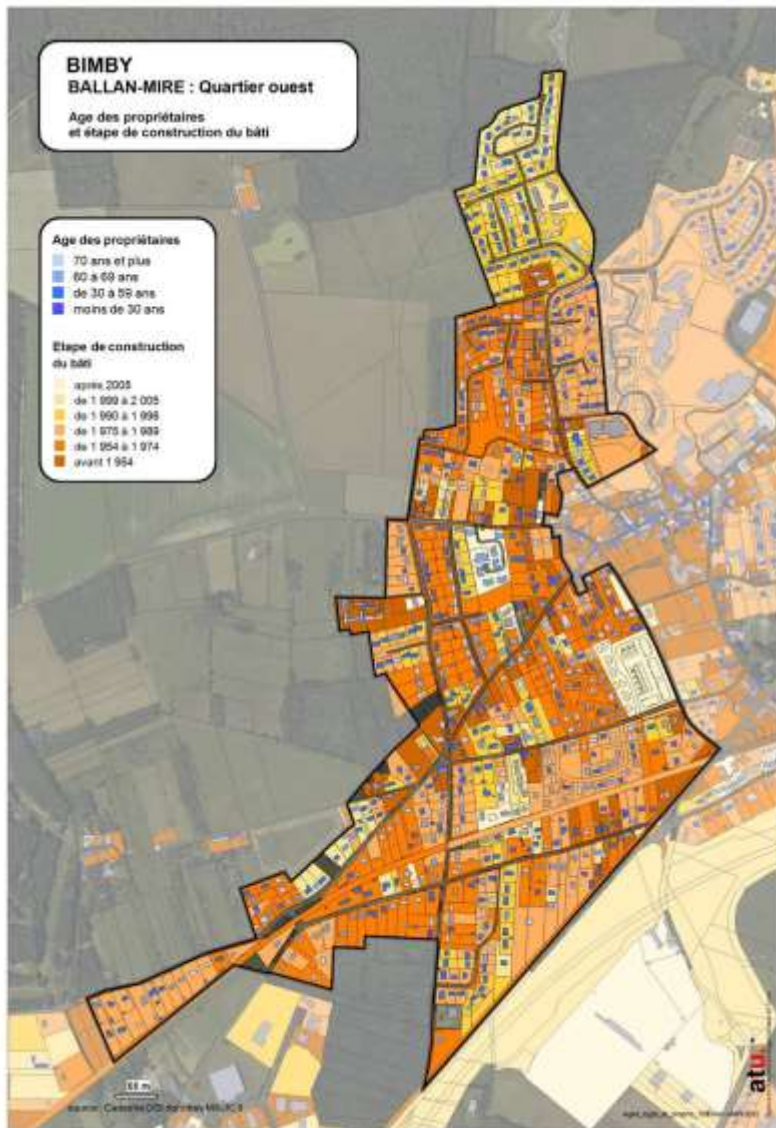
Enjeux : diversification de l'habitat et valorisation du foncier non bâti

3. MUTABILITE / DENSIFICATION

Les informations suivantes ont été utilisées pour repérer les espaces de densification possibles :

- grands logements occupés par des propriétaires de 60 ans et plus (mutation et inadaptation) ;**
- époque de construction des logements (vétusté) ;**
- part d'espace non bâti (emprise foncière mobilisable).**

Les résultats ont été cartographiées (sous SIG) pour faciliter le repérage des îlots propices au renouvellement urbain.





**LES SCÉNARIOS DE DENSIFICATION
ET LEUR TRANSCRIPTION DANS LE PLU :
l'exemple de la commune de Ballan-Miré**

BIMBY

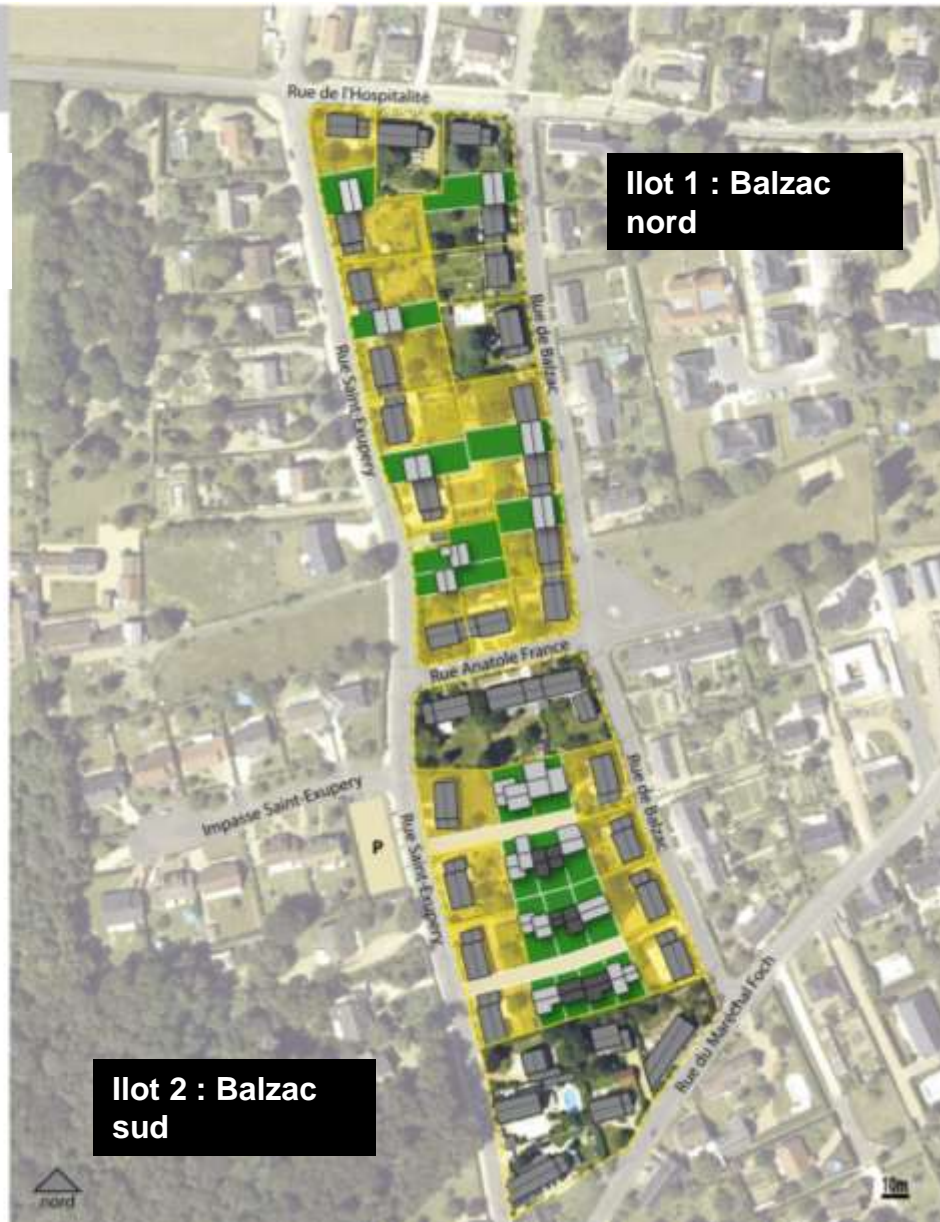
Rue Balzac à Ballan-Miré

Mars 2012

Scénarios de densification

atu.

- Périmètre concerné
- Bâti existant
- Bâti individuel à créer RdeC
- Bâti individuel à créer R+1
- Extension du bâti existant
- Parcelle concernée par une division
- Parcelle à créer
- Espace collectif
- P Stationnement (16 places env.)



Ilot 1 : Balzac nord

Ilot 2 : Balzac sud

atu.

Agence d'Urbanisme et d'Agglomération de Tours

Voisinage et intimité

La présence d'ouvertures en pignon de certaines maisons limite la possibilité de densification entre les constructions existantes (cf. art. 675 du code civil).

Jurisprudence :

Dès lors que les dispositions du code civil sont respectées, la seule présence de fenêtres donnant sur le jardin des voisins ne peut suffire à qualifier l'atteinte visuelle de trouble anormal de voisinage.

Les cas les plus fréquents de troubles anormaux de voisinage consistent en un cumul d'atteintes (privation excessive d'ensoleillement, de vues voire d'aération...) pouvant entraîner une diminution de la valeur vénale du bien.

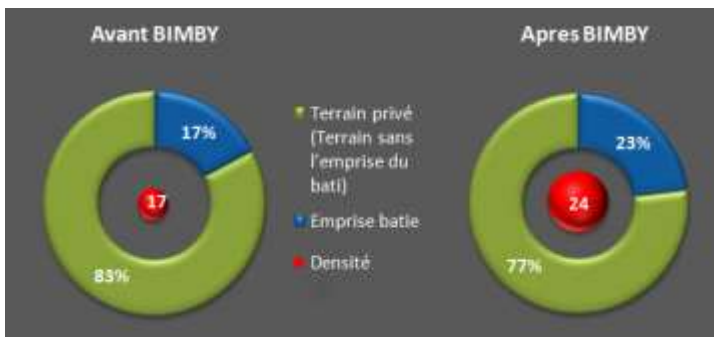
-
- Façade aveugle
 - Façade ouverte
 - Bâti existant
 - Garage (petite fenêtre sur pignon)
 - Piscine
 - Appentis



Scénario de densification

1. Regroupement des terrains non bâtis
2. Construction en périphérie de l'îlot

Occupation du sol	Terrain privé (Terrain sans l'emprise du bâti)	Emprise bâtie	Densité de logement à l'hectare	Surface moyenne de parcelle
Avant	10529	2155	16	707
Après	9768	2916	24	499



Parcelles réunies

Transcription du scénario de densification dans le PLU

Les outils du PLU à mobiliser :

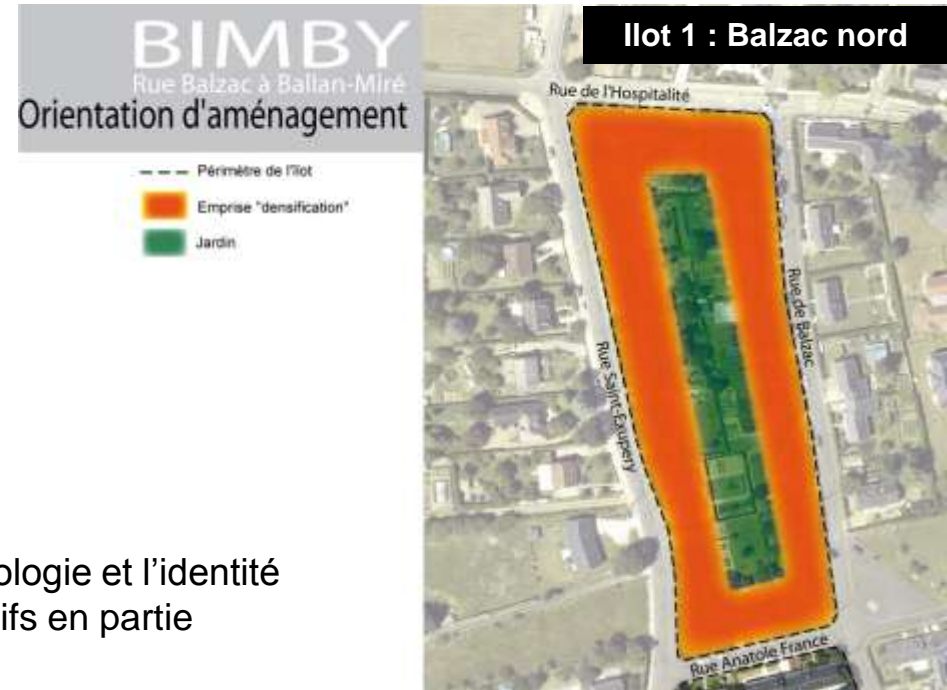
1. Orientation d'aménagement et de programmation

Objectif :

Favoriser la densification en confortant la morphologie et l'identité actuelle de l'îlot (regroupement des jardins privatifs en partie centrale).

Principes d'aménagement :

1. Implanter les constructions en périphérie de l'îlot ;
2. Préserver la vocation de jardin du cœur d'îlot ;
3. Respecter la morphologie des constructions existantes.



Transcription du scénario de densification dans le PLU

Les outils du PLU à mobiliser :

2. Règlement

Article	Objet
	Destination générale des sols
1, 2	RAS
	Desserte par les équipements et accès
3, 4	Il n'est pas nécessaire de prévoir une largeur minimale d'accès (constructions sur rue).
	Implantation des constructions
6, 7, 8	Définir une distance de recul maximale par rapport à la rue comprise entre les façades avant et arrière de la maison voisine. Autoriser l'implantation sur les limites séparatives latérales.
	Volumétrie et densité
5, 9, 10, 14	Réglementer l'emprise au sol pour les extensions et les constructions (40%). Exprimer la règle de hauteur en niveaux (R+C voire R+1). Pas de COS.
	Stationnement
12	Obligation d'1 place de stationnement sur le terrain.
	Règles qualitatives
11, 13	Autoriser les toitures terrasses. Autoriser les clôtures occultantes (dont murs) en limite séparatives.



Impact du scénario sur la forme urbaine du quartier

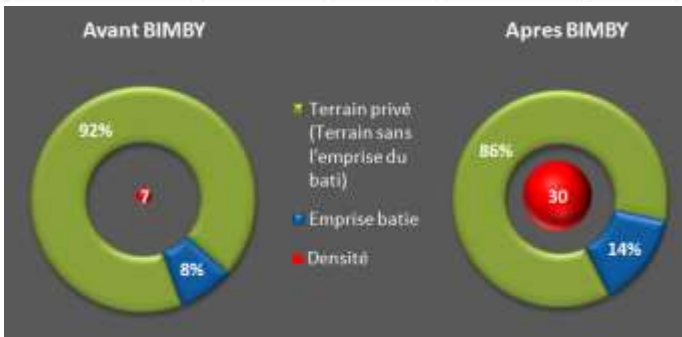
Représentation en 3D (Logiciel Landsim)



Scénario de densification

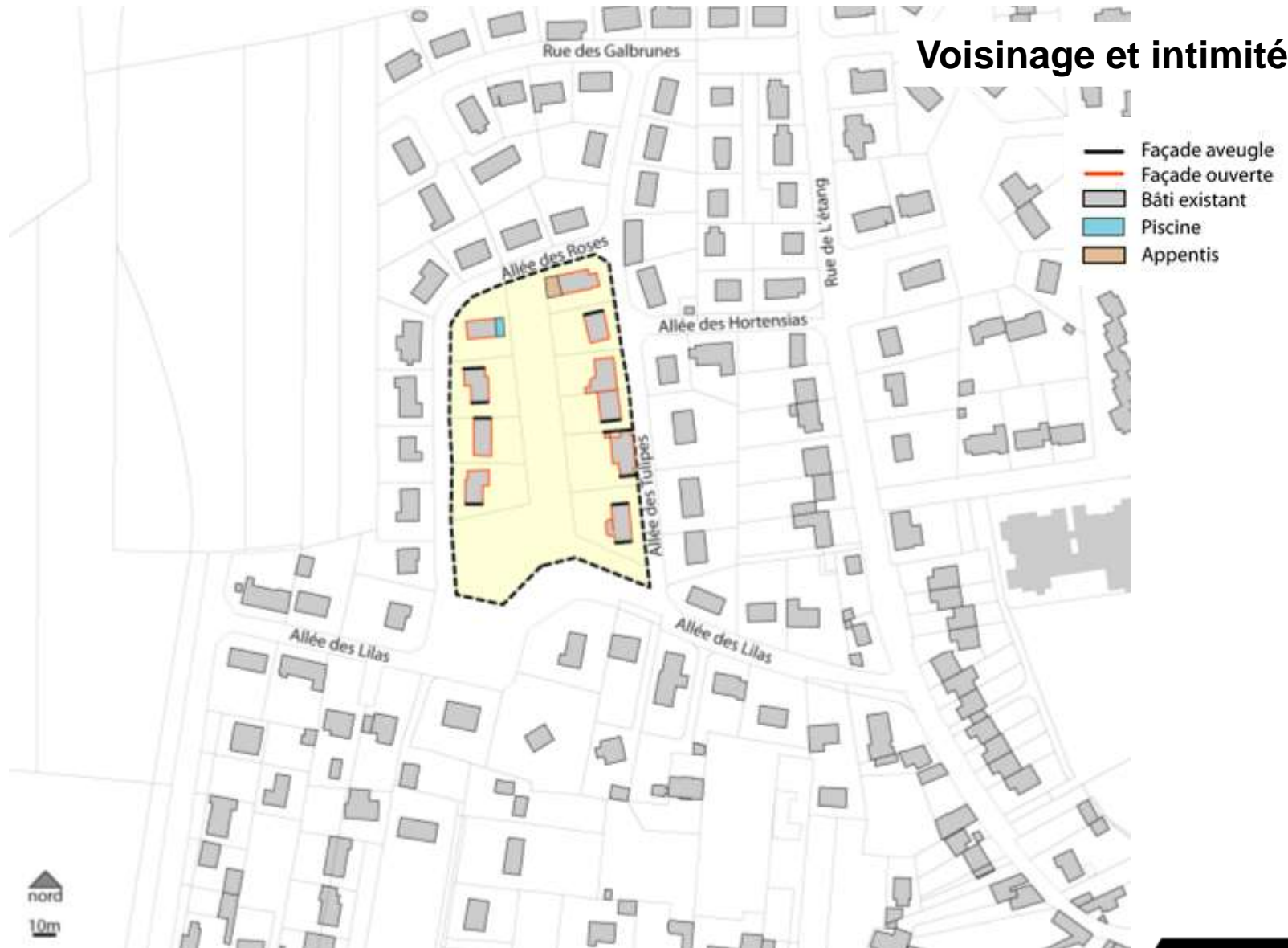
1. Division de l'espace public et des fonds de terrain privés
2. Construction sur les nouveaux terrains desservis par le mail

Occupation du sol	Terrain privé (Terrain sans emprise du bâti)	Emprise bâtie	Densité de logement à l'hectare	Surface moyenne de parcelle
Avant	6 023	525	7	654
Après	7 829	1 286	30	396



 Parcelles réunies

Voisinage et intimité



Transcription du scénario de densification dans le PLU

Les outils du PLU à mobiliser :

1. Orientation d'aménagement et de programmation

(à défaut, périmètre d'attente de projet d'aménagement global, CU, L.123-2 a)

Objectif :

Densifier l'îlot et valoriser l'espace public central.

Principes d'aménagement :

1. Implanter les constructions de part et d'autre de la voie interne (ancien mail réaménagé) ;
2. Diversifier l'habitat et privilégier des formes urbaines compactes ;
3. Aménager une aire de stationnement collective à l'extrémité sud-est de l'îlot.

BIMBY
Allée des Lilas à Ballan-Miré
Orientation d'aménagement



Transcription du scénario de densification dans le PLU

Les outils du PLU à mobiliser :

2. Règlement

Article	Objet
	Destination générale des sols
1, 2	Définir une taille minimale d'opération pour les logements sociaux.
	Desserte par les équipements et accès
3, 4	Il n'est pas nécessaire de prévoir une largeur minimale d'accès (accès direct sur rue).
	Implantation des constructions
6, 7, 8	Planter les constructions à l'alignement de la voie interne. Autoriser l'implantation en limite séparatives latérales.
	Volumétrie et densité
5, 9, 10, 14	Réglementer l'emprise au sol (60% ou +). Exprimer la règle de hauteur en niveaux (R+1+C). Pas de COS.
	Stationnement
12	Supprimer l'obligation de stationnement sur le terrain. Mutualiser le stationnement (cf. OAP).
	Règles qualitatives
11, 13	Autoriser les toitures terrasses. Autoriser les clôtures occultantes en limite séparatives.



Impact du scénario sur la forme urbaine du quartier

Représentation en 3D (Logiciel Landsim)



Les enseignements de l'étude BIMBY : les conditions d'une densification pertinente au regard du projet urbain et admise par les habitants

1. Inscrire la réflexion dans une stratégie territoriale globale : celle du projet urbain communal (cf. PADD)
2. Réaliser une analyse urbaine et socio-économique approfondie (enquêtes) à l'échelle des tissus pavillonnaires « mutables » pour identifier les sites de densification préférentiels (îlots)
3. Définir le scénario de densification de chaque site avec les habitants
4. Adapter les outils et règles du PLU en fonction du scénario retenu par la collectivité
5. Accompagner les habitants dans la mise en œuvre de leur projet (cf. CAUE, PACT, ALE).