



Accompagner la transformation des tissus pavillonnaires

bertrand.leroux@cerema.fr

Le Cerema est un Etablissement Public Administratif dont la gouvernance est partagée entre l'Etat et les collectivités.

Des interventions auprès des collectivités dans le cadre d'appels d'offres, de partenariats public/public ou de R&D, de « in house » pour les adhérents, de politiques nationales territorialisées (financées par l'Etat).

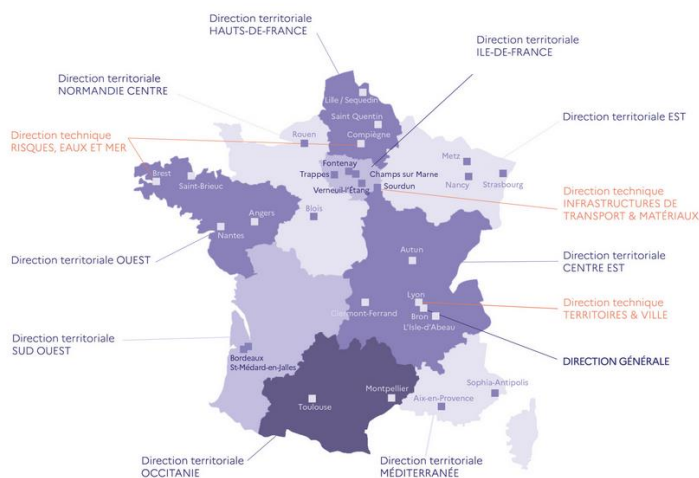
Le Cerema en « in house », c'est une expertise technique intégrée aux collectivités pouvant intervenir sans mise en concurrence pour ses adhérents.

>>> Le Cerema partenaire technique et non prestataire <<<



LE CEREMA S'ENGAGE

À FAIRE DE LA QUESTION DU CLIMAT UNE BOUSSOLE DE SON ACTIVITÉ SUR SES 6 DOMAINES DE COMPÉTENCE



Délégation
OUTRE-MER



LE CEREMA SE DOTE D'UNE FEUILLE DE ROUTE CLIMAT SUR SES 6 DOMAINES D'ACTIVITÉS

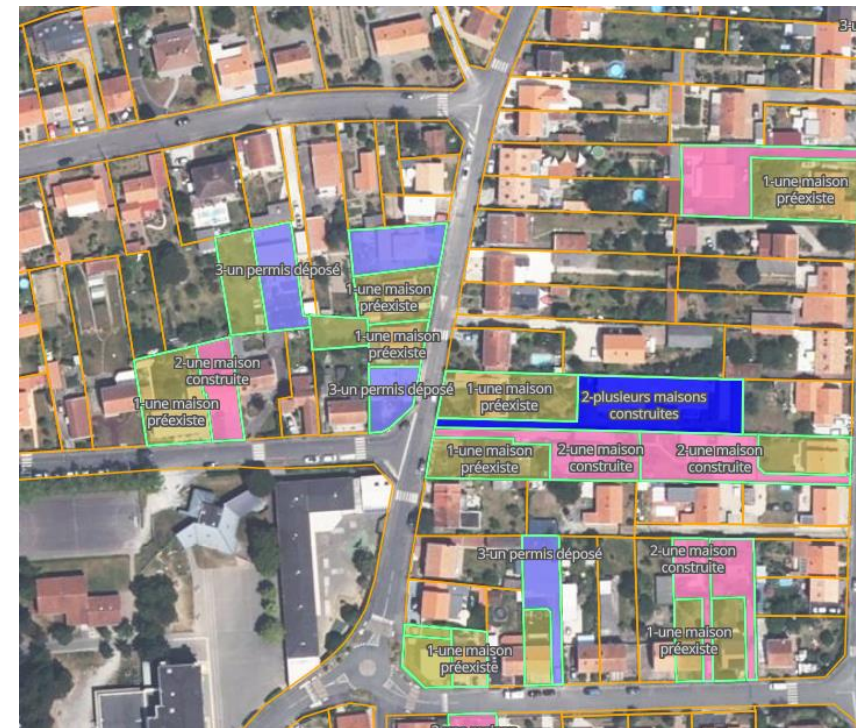
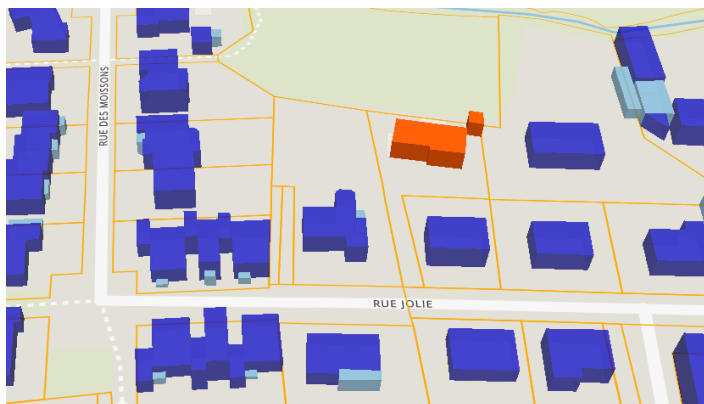
- Afin de décliner les politiques nationales prioritaires en la matière.
- Pour accompagner les territoires.
- En matière d'atténuation et d'adaptation.

LE CEREMA MOBILISE SES SAVOIR-FAIRE MÉTIERS AU SERVICE DE L'INNOVATION PARTENARIALE POUR LE CLIMAT

LE CEREMA CRÉE LES CONDITIONS DE SON EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE DE RESPECT DE LA TRAJECTOIRE CARBONE DE LA FRANCE



Une évolution des tissus pavillonnaires parfois « subie » ou insuffisamment organisée...



Des effets d'entraînement

Réseau, circulation, stationnement, trouble de voisinage, sous-optimisation de l'usage du foncier

La division en drapeau



UrbanSIMUL, ortho IGN

Quadruple division en drapeau en bordure de route départemental

1400 m² de voies sur 4900 m² de terrains (28%)

Pour des terrains de :

1100 m², 630 m², 755 m², 2415 m²



Google Street View

Evolution des tissus pavillonnaires

Quadruple division en drapeau
1400 m² de voies
Sur 4900 m² de terrains (28%)

Pour des terrains de :
1100 m², 630 m², 755 m², 2415 m²



Google Street View, 2010



Google Street View, 2022

La division en drapeau



UrbanSIMUL, ortho IGN

Quadruple division en drapeau
1000 m² de voies sur 4000 m² de terrains (25%)



Google Street View



Découpage parcellaire



500 m² => 290 m² + 210 m²

Accès alambiqué



Une évolution des tissus pavillonnaires

Répondant à différents besoins:

- Adaptation du logement et du terrain au besoin,
- Accueil de proches,
- Valorisation patrimoniale,
- Renouvellement des générations,
- ...

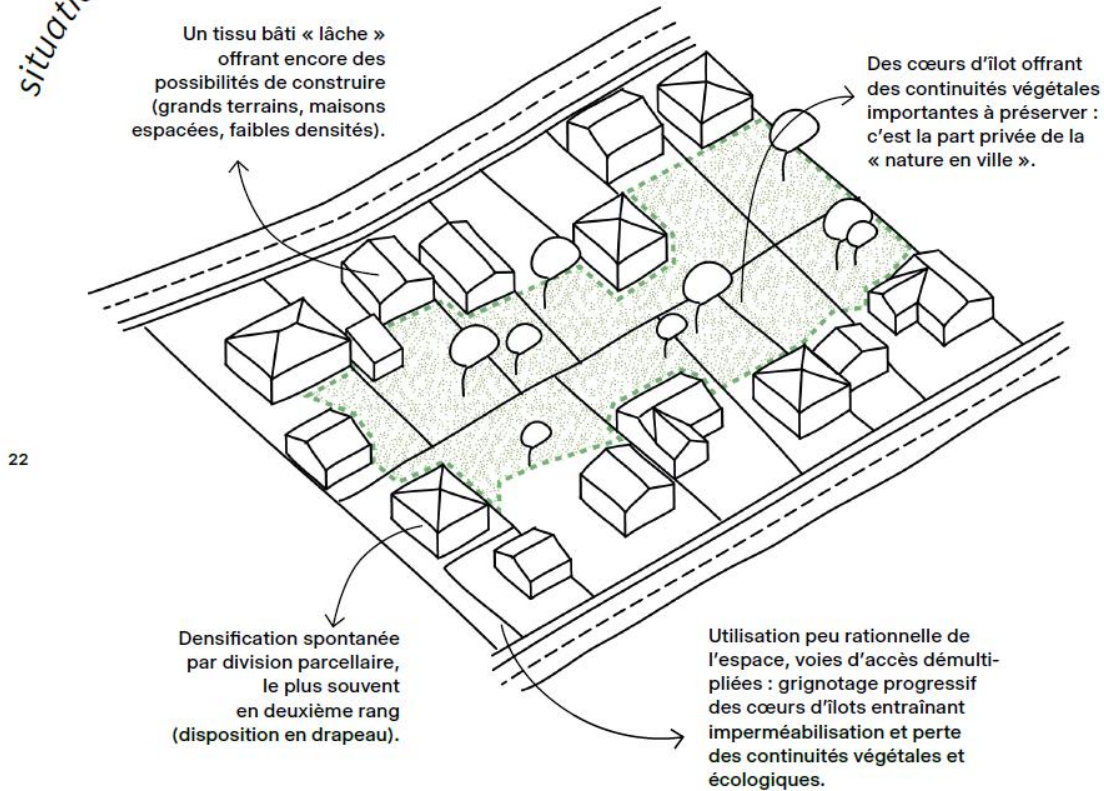
Une opportunité pour la collectivité pour produire des logements en autopromotion ou pour diversifier l'offre existante (taille des logements), pour adapter l'offre de logement au parcours résidentiel, pour faire évoluer les lotissements, pour offrir de nouveaux espaces et services, pour créer de nouveaux quartiers à vivre

Des points de vigilance sur l'évolution au fil de l'eau par unité de propriété sur:

- Les circulations,
- Le voisinage,
- Les surcoûts liés à l'adaptation des réseaux,
- La sous-optimisation du foncier,

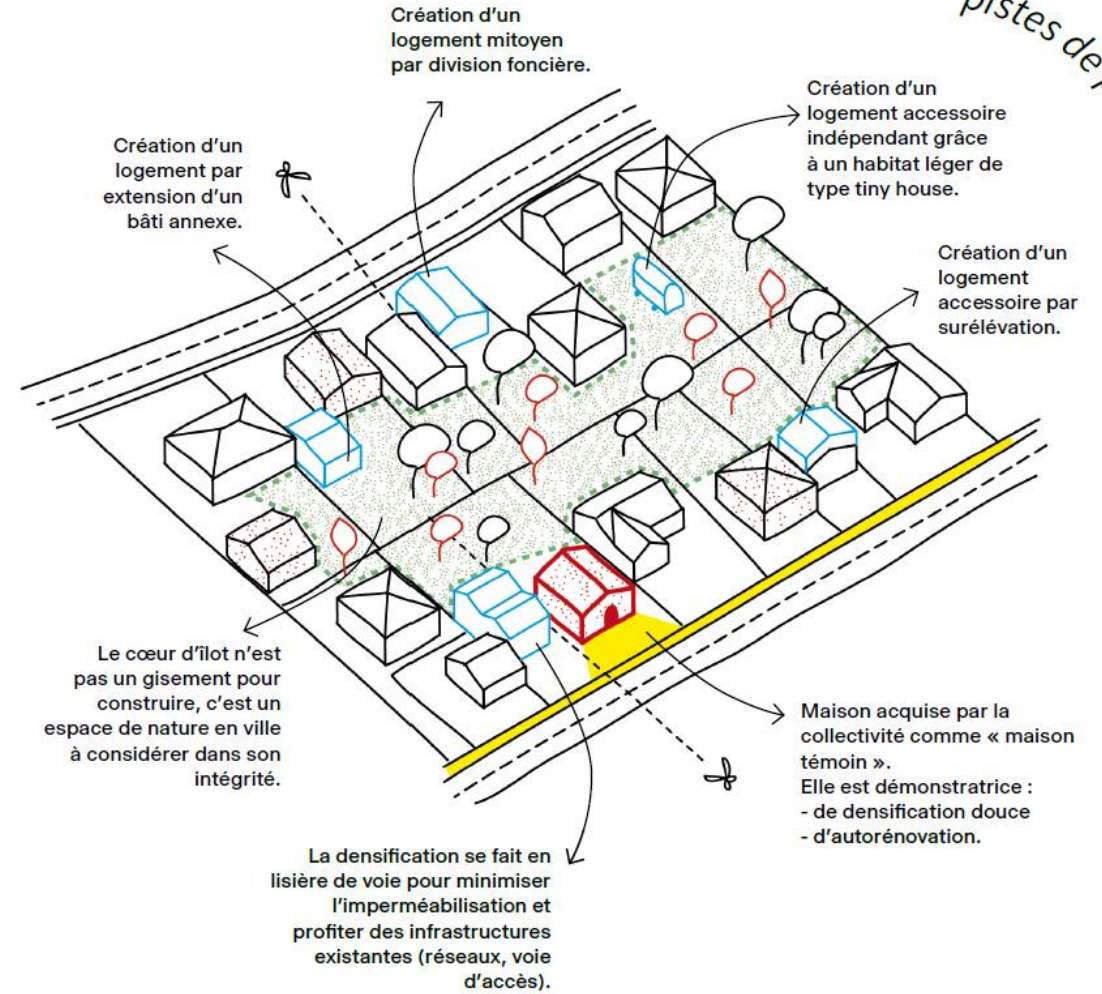
Evolution des tissus pavillonnaires : Prendre en compte le cadre de vie des habitants déjà là

situation existante



22

pistes de projet



23

















7 Av. de la Grande Prairie

Vallet, Pays de la Loire

Google

Street View - nov. 2010

Google

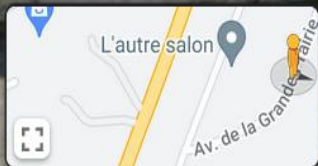
Date de l'image : nov. 2010 © 2022 Google France Conditions Confidentialité Signaler un problème

7 Av. de la Grande Prairie

Vallet, Pays de la Loire

Google

Street View - août 2022



Google







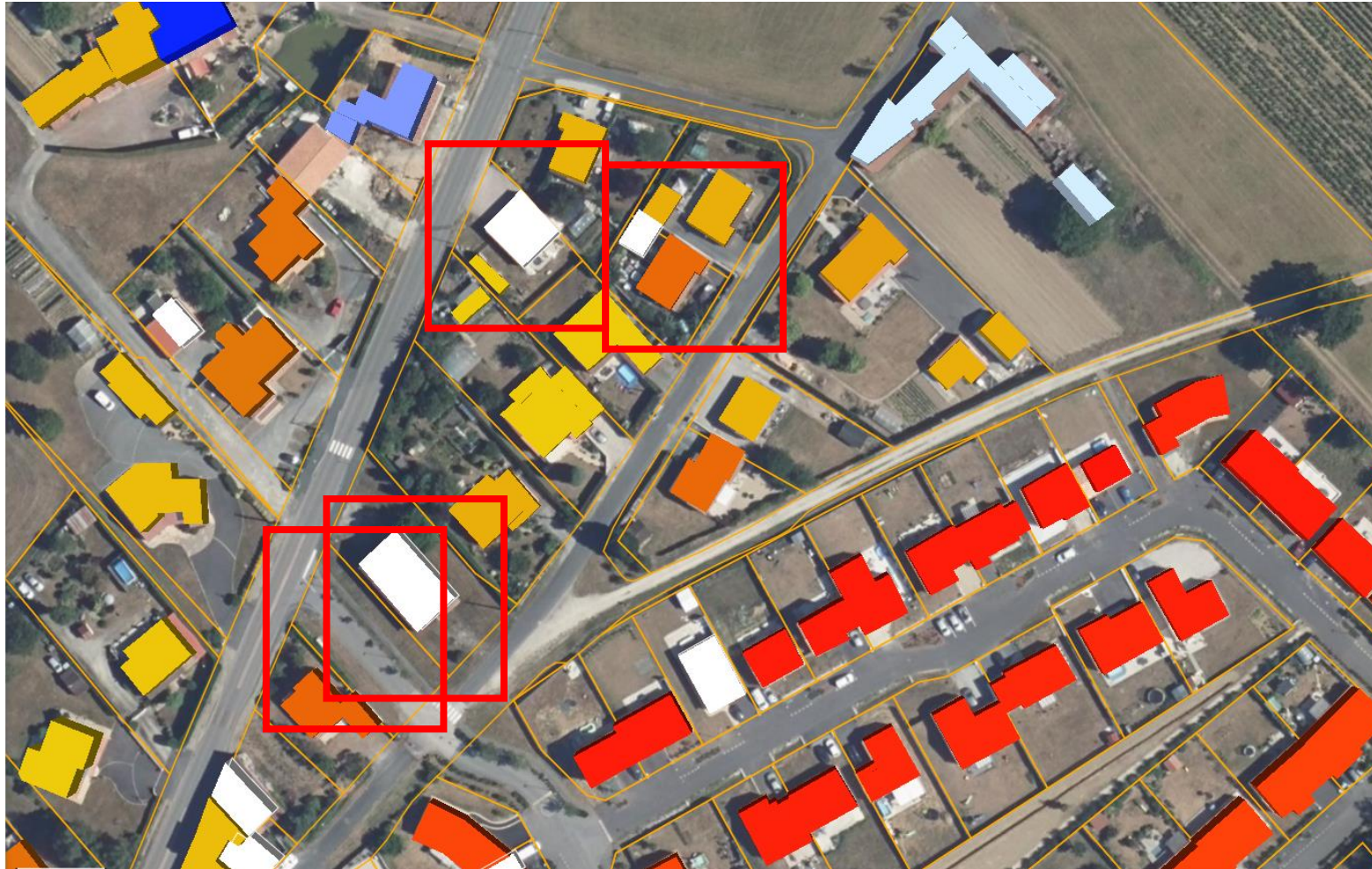




Faire la jointure entre nouveaux programmes et anciens lotissements

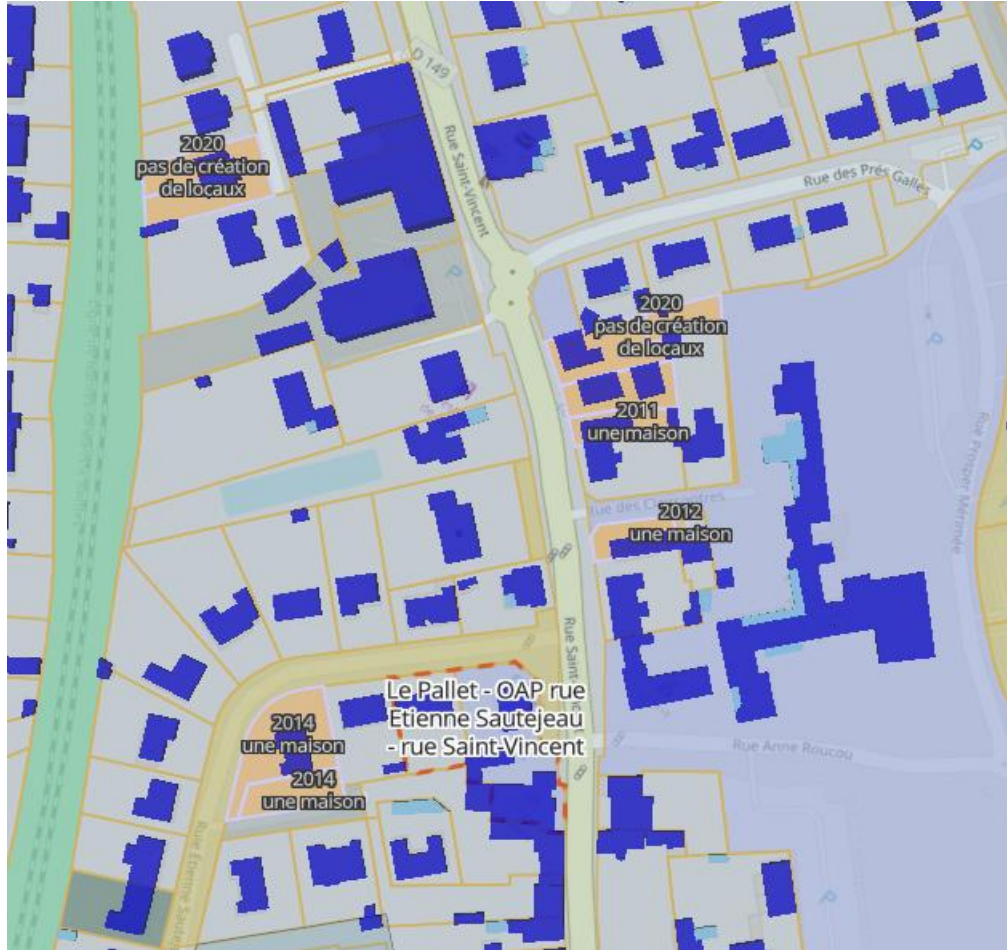


Faire la jointure entre nouveaux programmes et anciens lotissements



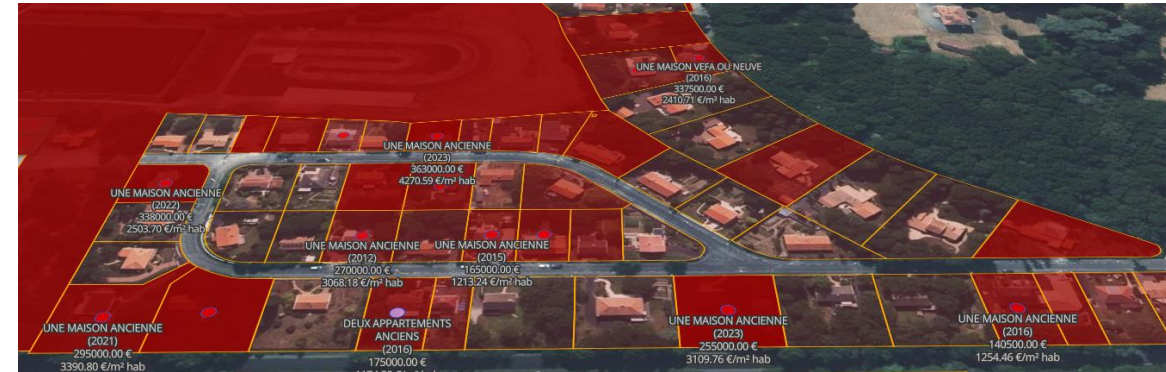
- Déconstruction d'une maison pour assurer le lien avec le nouveau lotissement
- Réhabilitation d'un hangar
- Construction de maison individuelle suite à division latérale

Evolution des tissus pavillonnaires : Opération individuelle ou opération d'ensemble ?



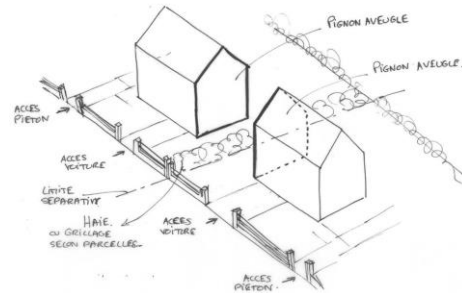
- Arbitrage entre densification douce et renouvellement urbain:
 - Production de maison individuelle
 - Opération en promotion (OAP = 20 logements):
 - « L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un seul et même tenant (sans phasage) » avec mixité fonctionnelle

Identifier les potentiels de gisements fonciers de demain



Cerema 2023, suivi des mutations

Cerema 2023, constitution d'un référentiel foncier



source : atelier du canal, 2014, réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire, commune d'Azé

Statuer sur leurs conditions d'évolution

- Un gisement isolé ?
- Un contributeur au développement de la commune au fil de l'eau ?
- Une réserve foncière pour demain ?
- Un gisement dans un espace plus large d'évolution ?
- Un espace de respiration, un espace paysager, patrimonial à maintenir, préserver ?

Des leviers:

- Animation foncière
- Réglementation
- Acquisition foncière

Des parti pris:

- Laisser faire
- Stimuler, accompagner, conseiller
- Organiser, encadrer, conditionner
- Aménager, renouveler, transformer
- Maintenir en l'état
- Geler temporairement

Le plan local d'urbanisme à l'appui du projet

Comment favoriser et maîtriser la densification douce des tissus pavillonnaires ?

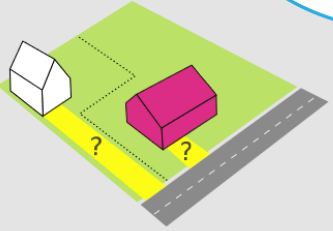
Rationaliser les accès sur la voie publique et limiter leur impact sur la parcelle

RAPPEL

1/ Pour les PLU lancés à partir du 1er janvier 2016, ou ceux qui étaient en cours d'écriture à cette date et dont les auteurs le souhaitent, la structure du règlement d'urbanisme comprend désormais trois grandes thématiques : l'affectation de la zone et la destination des constructions ; les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ; les équipements et réseaux.

2/ Les thématiques ne peuvent pas être considérées individuellement mais sont dépendantes les unes des autres et doivent être combinées afin d'apporter une cohérence à l'ensemble du règlement.

3/ On ne peut pas reporter directement les outils dans le règlement, il faut les y traduire.



Cette thématique :

- > régleme les accès (entrées de la parcelle) et les voies de desserte
- > doit être associée à une réflexion sur les principes de liaison (chemins piétonniers, etc.)
- > doit être combinée avec les thématiques "stationnement" et "espaces verts" et les OAP.

Objectifs généraux:

- > Assurer la sécurité des usagers
- > Permettre la circulation publique
- > Permettre l'accès des véhicules de secours
- > Permettre l'accès des véhicules de collecte des ordures ménagères

Objectifs BIMBY:

- > Faciliter la division parcellaire
- > Préserver la qualité urbaine
- > Contribuer à l'organisation de la trame viaire
- > Optimiser l'utilisation de l'espace en maîtrisant les divisions en drapeau

Différents leviers:

- Réglementer le nombre d'accès, les largeurs d'accès,
- Définir des bandes de constructibilité,
- Réglementer le Coefficient d'Emprise au Sol, ou le Coefficient de pleine terre,
- Réglementer le stationnement dans la construction, sur la parcelle,
- ...

[Cerema, 2014, Perspective Bimby dans l'élaboration d'un PLU yvelinois](#)

Le plan local d'urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

Favoriser

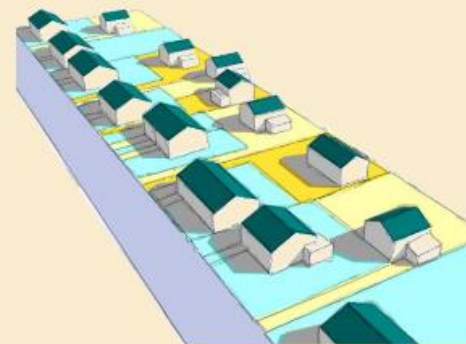
La mutualisation des voies d'accès lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets!)



Adapter les voies et leurs traitements pour des usages adéquats et qui s'insèrent dans le contexte

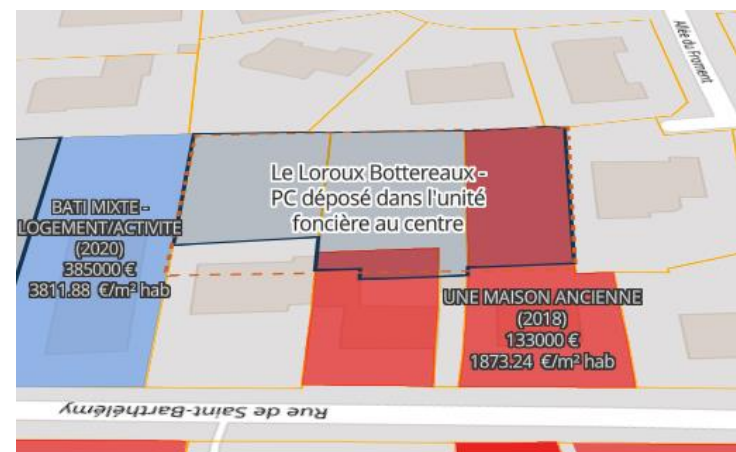
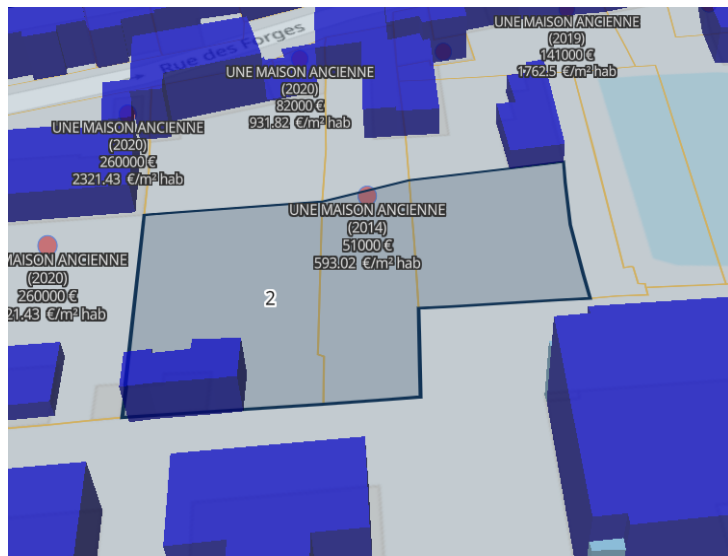
Eviter

Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits et des espaces peu valorisants sur rue



Des divisions foncières sans accès commun, en drapeau, et une multiplication des entrées-sorties sur les voies et emprises publiques

Eviter la sous-optimisation des gisements fonciers adjacents



Eviter la sous-optimisation des gisements fonciers adjacents



Schéma et principes d'aménagement applicables sur le secteur



PLU Saint Julien de Concelles

Les OAP

- Principe de cheminement,
- Parking mutualisé,
- Opération d'ensemble,
- Travailler les espaces publics,



Replacer les évolutions par rapport aux espaces restants

Travailler les espaces publics, les aménités, ne pas dévaloriser les biens existants

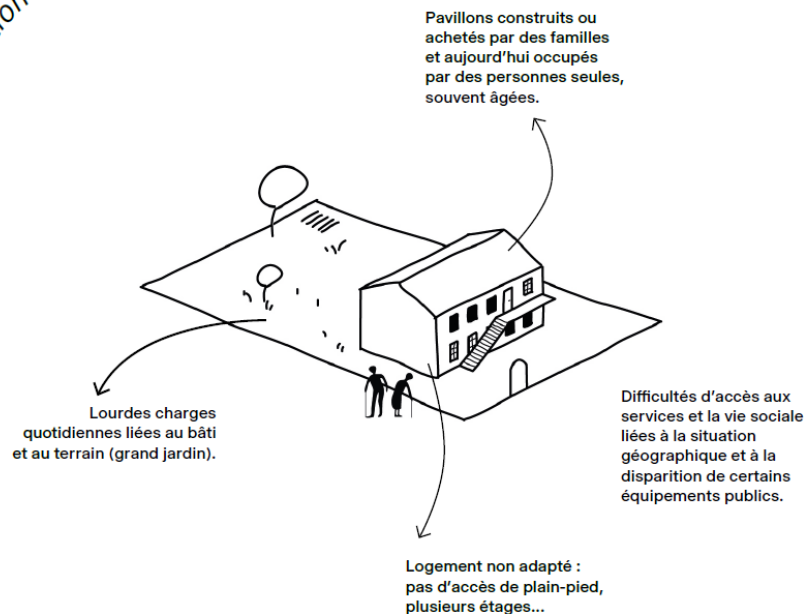


Articuler: OAP, maîtrise foncière et échange

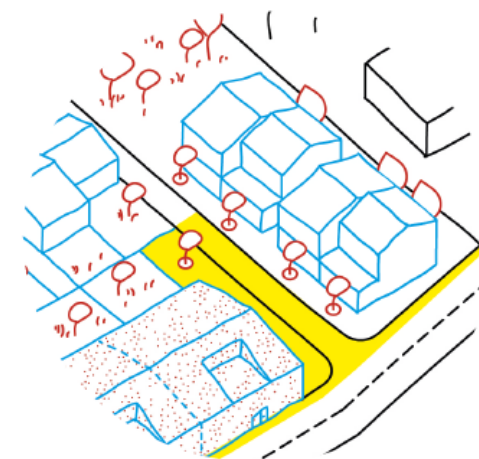
Transformer le bâti, son volume, son occupation ou sa destination pour coller au besoin ?

situation existante

12

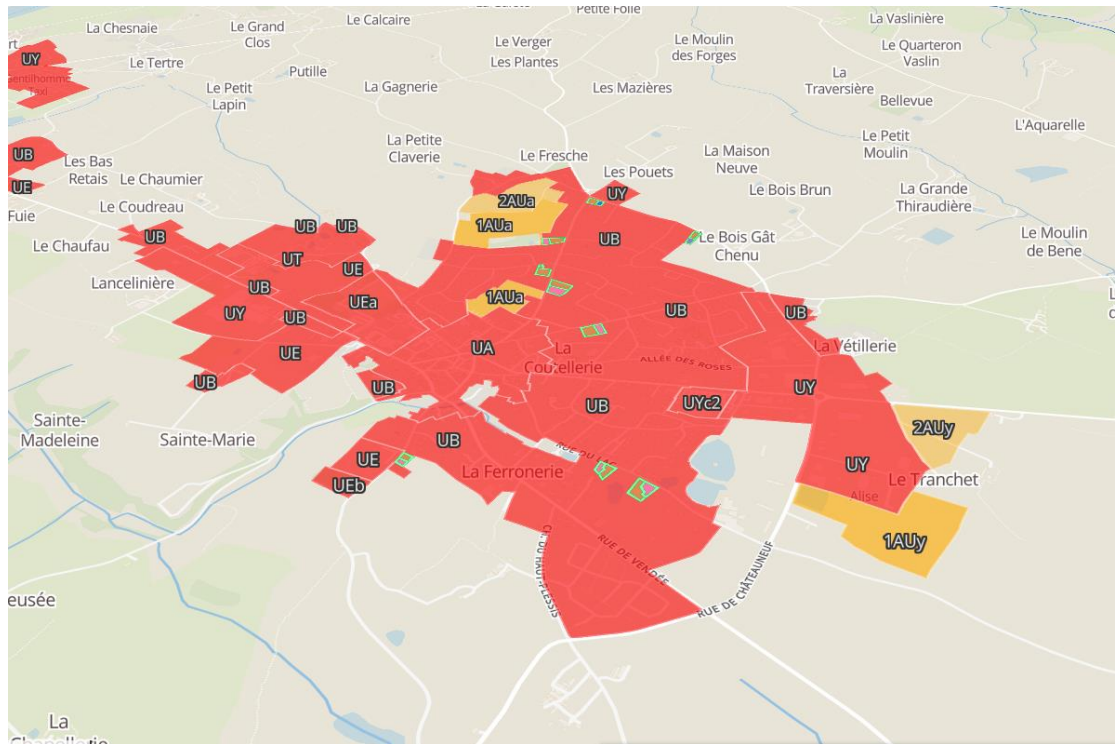


Agir de manière directe sur la sous-occupation :
Adapter in situ les logements :
> Division et adaptation du logement ou création d'un nouveau logement sur la parcelle : vente ou location des logements issus de la division pour retour économique.
> Colocation choisie : chambre chez l'habitant, échange de services pour seniors.



Agir de manière indirecte sur la sous-occupation :
Créer ailleurs (friche de centre-ville, dents creuses....) des petits logements confortables adaptés à la fois au vieillissement et à tous les parcours de vie émergents.
> Petits-moyens logements de plain-pied, avec chambre familiale supplémentaire
> Habitats groupés et/ou partagés : béguinage, habitat inclusif, colocation, résidence intergénérationnelle, à proximité d'une polarité urbaine (services et commerces).

Anticiper les coûts d'évolution des réseaux



Modulation de la taxe d'aménagement par secteur sur le taux communal

- Centre bourg ancien (Ua): 1 %
- Extension urbaine (1AUa et 2AUa) : 5%
- En zones d'activité: 1.5 %
- Reste de la commune: 3%

Envisager une intervention foncière publique, le cas échéant



Intervention de l'EPF Loire Atlantique sur 2 pavillons pour contribuer à la diversification du parc de logement

Envisager une intervention foncière publique, le cas échéant



Engager une opération d'ensemble



Engager une opération d'ensemble



Deux opérateurs identifiés pour deux projets :

- Un bailleur mène une opération de en BRS sur la partie en front de rue (14 logements)
- Un autre bailleur mène un projet de restructuration du village retraite (20 logements)



Projet d'habitat inclusif comprenant une vingtaine de logements, dont une partie destinée à des personnes âgées et un public en situation de handicap.

Un gisement parmi d'autres, à articuler ...



Dent creuse



Terrain nu



Densifiable



Réhabilitation







Reconversion

Typologie de gisement

-  1a- Potentiel en dents creuses
-  1b- Potentiel parcelle nue détachable
-  2a- Potentiel en redécoupage parcellaire simple
-  2b- Potentiel en réorganisation du foncier et projet d'ensemble
-  3a- Potentiel en densification par sous-occupation
-  3b- Potentiel lié à vacance, abandon ou désaffectation
-  3c- Potentiel en changement d'occupation/destination
-  3d- Potentiel lié à une friche
-  4a- Potentiel à aménager/viabiliser
-  5a- Potentiel en surétage
-  6- Gisements spécifiques

Foncier disponible, mutable, constructible ?



Besoins estimés	Réalisé 2021 - 2024	Engagé	Projeté	Potentiel	<i>totaux</i>
Filière aménagement (ZAC, PA, EPF, OAP...) 					
Filière promotion immobilière (PC collectifs hors secteurs aménagement) 					
Filière diffus (PC individuels hors secteurs aménagement = Bimby, dents creuses...) 					
Filière adaptation du parc (changement de destination, sortie de la vacance...) 					
<i>totaux</i>					

Un contributeur au développement de la commune pertinent sur certaines offres de logements, un complément aux autres filières de production de logement

Une cohérence et des complémentarités à rechercher à l'échelle de la commune et du bassin de vie