

## ENTRE CHAMPS ET FAUBOURGS

# Les quartiers pavillonnaires, un « gisement » de réserves foncières ?



Retour sur le séminaire organisé par le CAUE de la Charente-Maritime le jeudi 10 octobre 2013 à Brouage.

Cette journée est née du constat que plusieurs projets de PLU ont reçu un avis défavorable de la Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA) de la Charente-Maritime au motif qu'ils étaient trop « consommateurs » de terrains agricoles. Comment éviter à l'avenir le rejet des PLU pour ce motif ?

Des solutions sont aujourd'hui à l'étude. Parmi celles-ci, une vise à recréer une offre foncière au sein du tissu urbain pavillonnaire existant, avec pour but de rendre la ville plus compacte. Outre **la lutte contre l'étalement urbain**, l'enjeu est d'importance, notamment en raison de la nécessité de **pallier la pénurie de logements**, de **combattre le réchauffement climatique**, ou encore de **penser la ville « durable »**. D'autant que cela rejoint les préconisations du code de l'urbanisme dont l'article L121-1 prescrit « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux ».

Afin d'avoir une vision large des expériences menées dans le monde, la parole a d'abord été donnée à Anastasia Touati, chargée de recherches en Aménagements Durables au Plan Urbanisme Construction Architecture, plus connu sous le nom de PUCA, qui nous a proposé une comparaison France/Canada de la densification des espaces pavillonnaires. Les expériences tirées des processus de densification de ces espaces font apparaître en première analyse que **la dimension économique est au cœur des processus de densification urbaine** dans lesquels les particuliers sont des acteurs incontournables.

Michel Rousset, Directeur du CAUE de l'Eure, partenaire du programme de recherche **BIMBY** (Build in My Back Yard), a ensuite évoqué la « ville intense » et l'urbanisme négocié. L'exposition « Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ? », présentée à cette occasion, est issue de cette collaboration. La démarche BIMBY repose sur l'**hypothèse d'une nouvelle filière de production de logements qui s'appuierait sur un ensemble d'initiatives individuelles menées collectivement à l'échelle de la commune**. Les acteurs de l'urbain – habitants, techniciens, élus – auraient la capacité de **mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants afin de permettre de financer leur renouvellement et leur densification progressive**.

En complément, la parole a été donnée à nos voisins vendéens Marc Coutereel, Directeur du CAUE de la Vendée, et Benoît Marie, Ingénieur Paysagiste dans le même CAUE, qui accompagnent une démarche BIMBY sur trois communes. Madame Marietta Trichet, Conseillère Générale, Maire de Coex, commune concernée par cette phase expérimentale, a également témoigné de son expérience.

Cette journée s'est achevée par une table ronde avec les intervenants auxquels s'est joint Guy Denier, Maire de Périgny en Charente-Maritime, qui a récemment décidé d'entreprendre une démarche BIMBY sur sa commune.

En conclusion, les outils développés œuvrent pour une densification progressive du tissu pavillonnaire existant par **des divisions parcellaires et des constructions successives dans les « dents creuses »** nouvellement créées. Cette politique peut être qualifiée de « douce » dans la mesure où elle n'induit pas de transformation radicale du tissu urbain existant. Souvent stigmatisés pour leur pauvreté urbanistique, **les quartiers d'habitat pavillonnaire pourraient alors devenir des lieux où s'inventent et s'expérimentent un urbanisme véritablement participatif et de nouvelles modalités opérationnelles pour faire la ville**.

Cette rencontre a rassemblé une centaine de participants, principalement des élus, directeurs et cadres des collectivités, promoteurs, géomètres, architectes, urbanistes et paysagistes.



*Ilot Arc de triomphe, Saintes - Babled-Nouvet-Raynaud architectes.*