

Département de la Vendée

Commune de CHALLANS

Marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la conduite d'un dispositif expérimental d'intensification pavillonnaire Inspiré de la démarche BIMBY

Cahier des Clauses Techniques et Particulières (CCTP)

1 - Contexte et objet du marché

Dans le cadre d'une démarche expérimentale menée au niveau du Département de la Vendée, la commune de CHALLANS souhaite promouvoir et organiser une densification douce et raisonnée des tissus pavillonnaires existants, à l'initiative de leurs habitants, dans le respect du cadre normatif, éventuellement évolutif, opposable en matière d'urbanisme et en lien avec les élus et partenaires institutionnels locaux. Pour ce faire, il a été décidé d'expérimenter, **dans 3 communes pilotes**, de nouveaux modes de travail avec les habitants et les élus, ainsi que de nouveaux outils de projet urbain, en s'appuyant sur la démarche BIMBY¹.

A l'échelon départemental, plusieurs volets d'action pourraient être impactés de façon positive par une politique d'intensification pavillonnaire :

- ✓ L'aide aux personnes âgées dans la perspective d'une adaptation du logement et du maintien à domicile,
- ✓ La production de foncier à bâtir sans étalement urbain pour la construction de logements neufs,
- ✓ L'accès à la propriété à coûts maîtrisés pour les jeunes ménages,
- ✓ Le renouvellement urbain, notamment dans des quartiers ayant un fort taux de résidences secondaires,
- ✓ Le financement des travaux de réhabilitation des logements existants

¹ *Build In My Back Yard*, cf. le site internet www.bimby.fr

Partageant les objectifs du Département, la **Commune de CHALLANS** souhaite lancer une expérimentation avec les habitants, afin d'explorer l'ensemble de ces problématiques et d'aboutir à des dispositifs concrets et opérationnels d'intensification pavillonnaire, qui pourraient par la suite être généralisés à d'autres communes du département.

S'appuyant sur la démarche BIMBY, le présent marché, **décomposé en 4 phases, a pour objet :**

1. La modélisation qualitative et quantitative du potentiel d'intensification des tissus pavillonnaires existants (état des lieux) étant précisé que cette phase devrait être achevée avant la fin de l'année,
2. La conduite d'ateliers participatifs avec les habitants propriétaires de maisons individuelles (phase devant intervenir en avril/mai 2014),
3. La définition, avec les élus locaux, de stratégies urbaines d'intensification des tissus pavillonnaires existants (à suivre après la phase 2)
4. L'apport d'éléments d'ingénierie réglementaire pour la mise en œuvre opérationnelle de ces stratégies (à suivre après la phase 3),

L'ensemble de la mission sera pilotée par un **comité de pilotage associant la commune, le département et ses partenaires institutionnels** et en particulier le Conseil en Architecture, Urbanisme et en Environnement (CAUE) sur les différents volets abordés.

ARTICLE SUR PLU

Etat actuel, perspectives et calendrier pour nouveau PLU

2 - Contenu de la prestation

2.1 / PHASE 1 : Modélisation qualitative et quantitative du potentiel foncier d'intensification pavillonnaire (2 mois)

Il est demandé au prestataire de procéder dans une **première phase** (traitée à prix forfaitaire et déclenchée par Ordre de service) à la modélisation des gisements *morphologique, réglementaire, immobilier et urbanistique* du processus de densification pavillonnaire.

Toutes ces modélisations devront être à la fois :

- exhaustives (comprendre l'ensemble des tissus pavillonnaire de la commune),
- effectuées à l'échelle de la parcelle,
- puis agrégées pour former des aperçus globaux sur le territoire de la commune.

>> MODELISATION DU GISEMENT MORPHOLOGIQUE

Analyser, qualitativement et quantitativement, les tissus pavillonnaires et les lotissements existants, modéliser les morphologies parcellaires au regard des possibilités de construction d'un second logement sur les parcelles déjà bâties, dresser une typologie des tissus pavillonnaires et, pour chaque

type de tissu pavillonnaire, établir des types de parcelle en fonction des scénarios de densification possibles :

- Etablir les scénarios architecturaux de construction d'un nouveau logement sur une parcelle déjà bâtie (modèles de densification pavillonnaire) qui peuvent être envisagés sur les parcelles de l'ensemble des quartiers de la commune, et les profils de ménage correspondant.
- Pour chacun de ces scénarios, établir le nombre de parcelles « éligibles » par type de tissu pavillonnaire, puis sur l'ensemble du territoire de la commune, ainsi que leur répartition géographique.

>> MODELISATION DU GISEMENT REGLEMENTAIRE

1. Analyser le règlement local d'urbanisme actuel, et les éventuels cahiers des charges des lotissements, au regard des scénarios de division/construction établis précédemment :

- Déterminer la part des parcelles précédemment identifiées comme divisibles / constructibles qui se trouvent en réalité bloquées par le règlement actuel.
- Identifier les obstacles à la densification pavillonnaire, quels articles du règlement constituent aujourd'hui des verrous ? Quelle est la pertinence du zonage actuel ? Quel est l'effet des règlements privés.

2. Analyser l'historique des divisions parcellaires de la commune au cours des 10 dernières années afin de déterminer les pratiques des géomètres, des notaires et des agents immobiliers permettant de contourner les obstacles réglementaires aux processus d'intensification pavillonnaire :

- Analyser la fréquence des divisions parcellaires ces dernières années.
- Proposer un mode d'évaluation du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces divisions.
- Pour les cas types de divisions jugées inopportunes en termes de forme urbaine, le prestataire proposera d'autres scénarios alternatifs qui auraient été plus efficaces du point de vue de l'intérêt général ; il indiquera de quelle manière le règlement d'urbanisme local devrait être revu dans l'optique de privilégier ces scénarios alternatifs s'ils sont jugés positifs par les élus.

Pour chacun des scénarios établis dans la modélisation du gisement morphologique, le prestataire indiquera les modifications d'ordre réglementaire qui seraient nécessaires pour les rendre possibles ou au contraire pour les empêcher.

>> MODELISATION DU GISEMENT IMMOBILIER

1. Analyser la composition sociale de la commune, et modéliser le marché foncier et immobilier local, et plus spécifiquement le marché de la maison individuelle et des terrains à bâtir :

- Identifier les caractéristiques du parc de logements existant : locatif / accession, niveaux de surface habitable, niveaux de prix. Quels sont les caractéristiques du flux de vente

des maisons sur la commune ? Quelle part de la maison individuelle, quels types de maisons individuelles, quelles anciennetés ?

- Déterminer la hiérarchie des facteurs déterminant le prix de l'offre locale des maisons individuelles : influence de la taille du terrain, de l'âge de la maison, de la situation sur le territoire de la commune.

2. Simuler le positionnement de l'offre de terrains à bâtir issus de divisions parcellaires sur ce marché et simuler les prix de sortie des maisons construites sur des terrains issus de division parcellaire :

- Déterminer les niveaux de prix des terrains dans le territoire de la commune et des communes alentour. Analyser les prix des terrains issus de division parcellaire.
- Etablir le prix de terrains issus de divisions parcellaire dont la surface serait réduite (parcelles issues de divisions).
- Déterminer les prix de sortie possibles des maisons construites sur de petites parcelles issues de divisions parcellaires. Ces prix sont-ils compatibles avec, par exemple, le pouvoir d'achat des primo-accédant sur la commune ?

Le prestataire proposera un mode de lecture à la fois quantitatif et qualitatif de ces données afin que les élus puissent se constituer une vision à la fois synthétique et précise du marché immobilier de leur commune, et plus précisément de la façon dont l'offre de terrains issus de divisions parcellaire pourra contribuer à son rééquilibrage.

>> MODELISATION DU GISEMENT URBANISTIQUE

1. Etablir les voies et les secteurs qui sont stratégiques pour l'intensification pavillonnaire : proximité des arrêts de transport en commun, proximité des services, commerces et emplois, capacité des voiries et des espaces publics, capacité des réseaux, vieillissement et nécessité de renouvellement de certains quartiers ...

2. A l'inverse, faire l'inventaire des points de vigilance à prévoir dans l'optique du maintien de la qualité du cadre de vie mais aussi des paysages de la commune : problématiques de stationnement sur voirie, continuités vertes, points de vue et perspectives, accès et clôtures, arbres et massifs importants ...

3. Réaliser des cartes de synthèse permettant aux élus d'appréhender les enjeux sociaux, urbains et paysagers d'une densification des quartiers pavillonnaires.

A l'issue de la phase 1, la commune doit être en mesure d'appréhender, dans toutes ses dimensions, le potentiel d'intensification des tissus pavillonnaires existants ainsi que les plus values urbaines, sociales et environnementales qui pourraient en être attendues. Des pistes de stratégie d'intensification pavillonnaire sont esquissées à ce stade. Ces stratégies sont validées avec les élus, avant l'engagement des entretiens individuels prévus en phase 2.

2.2/ PHASE 2 : Conduite d'ateliers participatifs avec les habitants propriétaires de maisons individuelles (3 mois)

L'objet de **la phase 2** (traitée à prix unitaire et déclenchée par Ordre de service) est de découvrir quelle est la propension des propriétaires de maisons individuelles à être acteurs du renouvellement urbain des tissus pavillonnaires existants.

La mission du prestataire doit leur permettre d'anticiper leur projet de vie et leur parcours résidentiel et de diagnostiquer leur besoins et aspirations, afin d'aborder avec eux la question d'un éventuel partage foncier de leur propriété.

1. Stratégie de communication et de mobilisation des habitants : le prestataire développe une méthode permettant de mobiliser entre un minimum de 50 ménages et un maximum de 100 pour la réalisation d'entretiens individuels avec les habitants propriétaires d'une maison individuelle.

A cet effet, le prestataire définit les éléments et le calendrier de communication, la conception des outils et documents de communication et anime une réunion publique d'information des habitants.

2. Réalisation des entretiens avec les habitants : le prestataire met en oeuvre une méthode de travail individuel avec les ménages pour un temps d'entretien d'au moins 1 heure, avec **modélisation 3D en temps réel de la parcelle existante**, puis des projets émergents des discussions avec les habitants.

Ces entretiens doivent avoir comme objet d'étudier, avec chaque ménage, les possibilités/opportunités de leur(s) parcelle(s) en termes d'aménagement, de construction, et d'habitat, l'objectif étant de faire émerger les projets des habitants par la discussion.

3. Restitution des entretiens avec les habitants : le prestataire intègre une restitution des résultats des entretiens, une analyse du contenu de l'ensemble des entretiens, ainsi qu'une extrapolation de ces résultats à l'ensemble des habitants propriétaires de maisons individuelles de la commune.

Des « scénarios de vie type » seront dégagés afin de dresser le profil des ménages susceptibles de libérer des terrains à bâtir dans les années, à venir, de transformer leur logement ou de chercher un autre logement sur la commune.

Les conditions d'exécution de la phase 2, avec en particulier le calendrier et la périodicité des 3 étapes et des entretiens, sont précisées dans le mémoire technique présenté à l'appui de l'offre.

2-3 / PHASE 3 : Définition de stratégies urbaines d'intensification des tissus pavillonnaires existants (2 mois)

L'objectif de **la phase 3** (traitée à prix forfaitaire et déclenchée par Ordre de service) est de travailler avec les élus de la commune pour anticiper les projets à l'initiative de leurs habitants, afin de les intégrer dans une vision stratégique globale du développement urbain de la commune :

- l'intensification pavillonnaire à l'initiative des habitants peut-elle satisfaire une part des objectifs de construction de logements de la commune ?
- dans quels secteurs et pour construire quelle offre de logement ?

Le prestataire met en œuvre une démarche et une méthode permettant d'intégrer les élus et services concernés dans le processus de médiation sociale :

- de quelle façon impliquer les élus (et les services), quel rôle peuvent-ils jouer dans le dispositif de médiation avec les habitants ?
- Comment les aider, à travers les expérimentations à construire leur politique de développement urbain local ?
- Comment les élus (et les services) peuvent-ils se positionner de façon constructive par rapport au phénomène de division parcellaire ?
- Comment leur faire comprendre les liens entre écriture des règlements et forme urbaine, entre initiatives des habitants et projet urbain communal ?

Le prestataire devra synthétiser les résultats des phases 1 (modélisation du gisement) et 2 (médiation avec les habitants) dans des scénarios types (sociaux, architecturaux, immobiliers) afin de permettre aux élus de faire des choix sur :

- Les secteurs qu'ils souhaitent voir s'intensifier par divisions parcellaires et reconstruction d'un nouveau logement sur les parcelles déjà bâties,
- Les vitesses de densification qu'ils souhaitent imprimer à ces différents secteurs, en fonction des enjeux urbains et paysagers,
- Les scénarios type qu'ils souhaitent permettre et ceux qu'ils souhaitent empêcher, en fonction des différents secteurs, dans un souci de bon fonctionnement, de cohérence des formes urbaines et de contribution au paysage de la commune.

Ces choix permettent de définir les grandes lignes d'une stratégie communale d'intensification des tissus pavillonnaires :

- quelles populations cible ?
- quels propriétaires initiateurs ?
- pour accueillir quelles populations ?
- dans quels quartiers ?

- à quelle vitesse ?
- pour quelles formes urbaines ?
- à quels prix ?
- pour quelles transformations de ces quartiers ?

A partir de ce travail, le prestataire établit **3 scénarii différenciés d'intensification pavillonnaire à l'échelle communale**, en fonction des secteurs à intensifier, de leurs vitesses d'intensification et de leurs contributions respectives aux objectifs de construction de logement de la commune, des cibles de population, de qualité urbaine et paysagère.

2-4 / PHASE 4 : Apport d'éléments d'ingénierie réglementaire pour la mise en œuvre opérationnelle de ces stratégies (2 mois)

L'objectif de **la phase 4** (traitée à prix forfaitaire et déclenchée par Ordre de service) est de traduire les éléments de stratégies définies en étape 3 en **plan d'action opérationnel**.

Il est ainsi demandé au prestataire de détailler les éléments nécessaires de modification du document d'urbanisme (PLU) en fonction des choix réalisés en étape 3 (secteurs de densification, vitesses de densification, scénarios types choisis par les élus) :

- Un zonage à modifier pour garantir une meilleure efficacité des règles vis-à-vis de la division parcellaire,
- Des combinaisons de règles qui rendent réalisables les scénarii de division choisis par les élus et empêchent les scénarios que les élus souhaitent éviter sur certaines parties de leur territoire,
- Des principes d'OAP sur l'existant, qui permettent de définir qualitativement le mode d'évolution de certains îlots, quartiers ou rues jugés stratégiques,
- Des dispositifs particuliers sur certains secteurs (ex : bonus de droits à construire) permettant de favoriser certaines divisions parcellaires écologiquement vertueuses,
- Des éléments de stratégie en matière de fiscalité (taux et répartition de la taxe d'aménagement),
- Une stratégie réglementaire permettant l'émergence de terrains à bâtir à des prix maîtrisés (segmentation et positionnement de l'offre par les règles).

L'ensemble de ces éléments seront mis en perspective par rapport à la situation du document d'urbanisme de la commune.

Un **plan d'action réglementaire** sera proposé afin de mettre en œuvre en plusieurs phases la stratégie définie en phase 3 de la présente mission.

Le prestataire **proposera** enfin également un **plan d'actions** pour mettre en place un dispositif pérenne d'accompagnement des particuliers dans leurs démarches, en évaluant les acteurs impliqués et les coûts.

3 - Livrables

Chaque phase fait l'objet d'un livrable (rapport en 2 exemplaires sur support papier, dont un reproductible, et un support informatique) suivant des formes qui seront précisées dans le mémoire technique.

4 - Documents mis à disposition du prestataire

Les documents suivants sont mis à disposition du prestataire :

- PLU