

La densification résidentielle dans une ville moyenne : le cas de Beauvais

“Quels outils et quelles procédures dans la mise en œuvre d’une densification résidentielle dans une ville moyenne ?”

S'approprier la commande : discussion et redefinition

La commande initiale de l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL) portait sur la **régulation du desserrement parisien** dans les villes de **Meaux** et **Beauvais**. Au regard du temps imparti, de l'intérêt formulé par le service d'urbanisme de l'agglomération de Beauvais, et après discussion avec IDHEAL, la commande s'est finalement **concentrée sur l'agglomération de Beauvais**. Elle porte sur la question de la **densification résidentielle au sein des villes moyennes**. Beauvais s'avère être une ville moyenne suffisamment porteuse en matière de représentativité des problématiques de densification pour ne retenir que ce cas.

S'approprier la commande : la discuter et la redéfinir

IDHEAL nous propose d'étudier la **densité « souhaitée »** dans la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, pour non pas travailler son acceptabilité mais pour réfléchir à une **réponse opérationnelle** adaptée aux **besoins** d'une ville moyenne au regard d'**impératifs environnementaux**, notamment le **ZAN** (Zéro Artificialisation Nette).

Nous nous sommes donc interrogé.e.s sur les **outils et les procédures de la mise en œuvre d'une densification résidentielle dans une ville moyenne**.

La **densification résidentielle** est un **processus** qui vise à densifier le **bâti** (sans garantir une densification de la **population**, tout en la visant par les **typologies programmées**). Elle épouse différentes modalités :

- **construire en « dent creuse »** sur du foncier non bâti
- **augmenter la constructibilité sur une parcelle** déjà bâtie (en fond de jardin, en hauteur selon le principe BIMBY)
- **réhabiliter des bâtiments** en les réaménageant en plusieurs logements par exemple
- **détruire un pavillon pour réaliser à sa place du collectif**

Sélectionner les terrains : être représentatif pour servir une réflexion plus globale à l'échelle des villes moyennes

À l'échelle de l'agglomération, l'aménagement du territoire doit respecter l'**objectif ZAN** fixé par la loi « climat et résilience » de 2021. Cette injonction nationale à maîtriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols **fait de la densification une des seules possibilités d'aménagement du territoire**. Elle n'est pourtant pas sans conséquence en termes de soutenabilité car l'hyperminéralisation montre aussi ses limites, ne serait-ce qu'au regard du réchauffement climatique et de la dernière crise sanitaire.

La ville de Beauvais est à la fois un **pôle d'une aire d'attraction** qu'elle dynamise et est soumise parallèlement aux **influences de l'aire d'attraction de Paris**. Elle fait face aux **difficultés classiques des villes moyennes** (Jean-Benoît Bouron, 2018) : **dévitilisation du centre, précarité des habitants**, en témoigne le dispositif "**Action cœur de ville**" instauré à Beauvais. Cette situation entraîne une **tension sur le marché du logement** due à une forte demande en logements sociaux de petite taille. Dans la ville centre, l'enjeu est d'arriver à **densifier sur le bâti existant et de proposer une offre de logement qui puisse contrer le départ de ménages** dans les autres communes de l'agglomération.

A l'inverse, **les communes périurbaines** de la communauté d'agglomération du Beauvais (CAB) concentrent des **ménages plus aisés** qui sont majoritairement **propriétaires** de leur logement. Ces ménages cherchent de l'espace hors de la ville centre mais cet "**appel de la maison individuelle**" se heurte à l'**objectif ZAN**. Dans ces espaces, l'enjeu est ainsi d'**accompagner au mieux vers l'arrêt de l'étalement urbain, sans mépriser le rêve de la maison individuelle** (Rougé, 2013).

DONNÉES CLÉS

Ville-centre Beauvais

- Ville moyenne = entre 20 000 et 100 000 habitants (INSEE)
- Taux de pauvreté : 25% (Driant, 2021)
- Logement social : temps d'attente long (4,2 ans), 24% de demandes pour mal-logement (*Ibid*)
- 36% de propriétaires (INSEE, 2018)

Agglomération de Beauvais

- 67% à 82% de propriétaires (INSEE, 2018)

ENTRETIENS RETRANSCRITS

- Chargés.es d'aménagement, d'urbanisme et de foncier du Beauvaisis et de Beauvais
- Maires des communes de Bresles et Hermes
- Bureaux d'études qui participent à l'élaboration du PLUI-HM (Cittanova et Espacité)
- Constructeur.rices : Promoteur local (Agence Kotarski), Établissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO)

DOCUMENTS D'URBANISME

- PLU, PLH, PADD de la ville de Beauvais et de la CAB
- Diagnostics territoriaux de cabinets de conseil

MÉTHODOLOGIE

RECHERCHE BIBLIOGRAPHIQUE

DONNÉES STATISTIQUES

INSEE, OHV

APPROCHE PAR LE TERRAIN

- Observations flottantes
- Observations des projets de densification à Beauvais et dans communes de l'agglomération (Bresles et Hermes): prise de vue, croquis et relevés sonores.

DONNÉES GÉOGRAPHIQUES

Géoportail, Géoportail de l'urbanisme, Google Maps

Face à ces enjeux aux **multiples échelles**, la **question même de l'application d'une politique de densification** se pose au sein du territoire de la CAB. Actuellement, **la CAB n'a pas de document d'urbanisme**, le PLUI-HM étant en élaboration. Ainsi, la gouvernance politique revient aux communes et à la volonté de chaque maire étant donné que le SCOT a été annulé.

En dépit de cette absence de politique de densification commune, **des projets de densification sont déjà réalisés en lien avec les différents contextes territoriaux.**

La densification sous toutes ses formes pour servir les besoins de la ville moyenne

Faire du BIMBY : densifier sur terrain « libre » et division parcellaire dans les zones pavillonnaires de Beauvais

On voit apparaître dans les zones pavillonnaires, des divisions parcellaires. Les jardins, entourant les maisons, constituent des potentiels de densification. Cette modalité de densification passe principalement par l'action de propriétaires, réalisant une plus-value ; elle peut se lire à travers l'analyse diachronique de photographies aériennes ou de documents cadastraux. Nous avons ainsi remarqué qu'une maison récente dénotait dans le tissu urbain comme une rupture dans la morphologie du quartier.

BIMBY, pour "build in my backyard", en référence à NIMBY ("Not in my backyard", "pas près de chez moi"), est un concept d'urbanisme qui vise à démontrer, que les quartiers résidentiels pavillonnaires déjà constitués peuvent accueillir une production de maisons individuelles par une densification douce et ainsi réduire l'étalement urbain (Miet et Le Foll, 2010).

Photo aérienne du terrain en 2019, via Google Earth



Cadastre actuel 2021, via Géoportail



Regarder autrement la procédure du lotissement : à rebours d'idées reçues

En 2022, Bresles a vu se concrétiser un projet de lotissement de 70 lots, réalisé par l'aménageur et promoteur Viabilis, actuellement en train de vendre chaque lot, en grande partie pour y construire des maisons individuelles. Quelques lots permettront de réaliser des logements collectifs. Bien que le lotissement puisse sembler opposé à l'idée de densification, celui-ci est réalisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et se justifie par l'envie de la commune d'être plus attractive à partir d'un produit répondant à la demande.

"C'est de la densification. On part de zéro et donc, on rajoute de l'habitat. Donc on densifie une zone qui était à la base prévue à zéro ..."

(Adjoint à l'urbanisme de Bresles, décembre 2022).



Représentation du lotissement dans l'enveloppe urbaine, via Géoportail, 2021

Réémerger des morphologies rurales sous la nappe urbaine ou la densification par le renouvellement urbain: requalifier un ancien corps de ferme à Bresles

L'opération a permis de passer d'un corps de ferme à des logements collectifs, le tout dans l'enveloppe urbaine directe, s'insérant parfaitement dans la continuité du bâti. La collectivité, alors au courant du souhait de vendre, s'est rapprochée de l'EPFLO (Etablissement Public Foncier Local de l'Oise) afin de négocier l'achat du terrain. Ils ont ensuite collaboré avec la S.A HLM du Beauvaisis, pour réaliser une vingtaine de logements et procéder à la signature d'un bail emphytéotique.

Il nous semblait intéressant de présenter cette méthodologie d'action au travers d'un cas de mutation / requalification d'un site délaissé, puisque l'agglomération possède de nombreux sites potentiels.



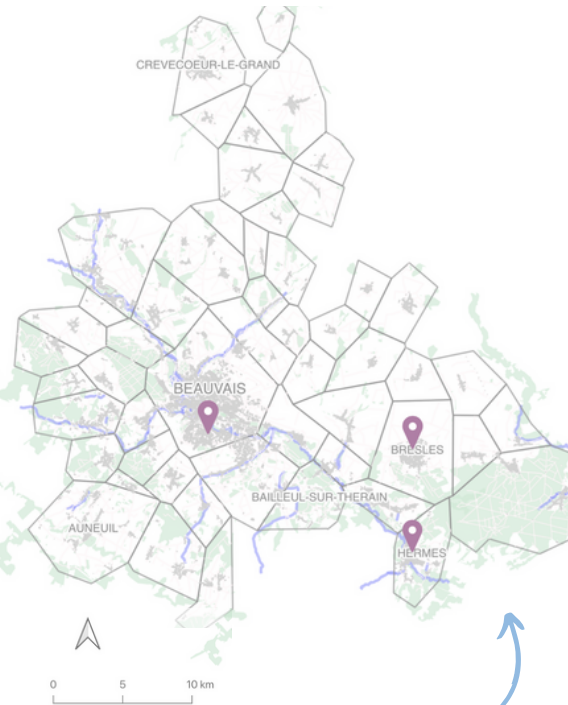
Vue aérienne du corps de ferme, via Google Earth, 2019



Vue aérienne du projet via Géoportail, 2021

Présenter les résultats de manière interactive : création d'un document "Genially"

Nous avons restitué nos résultats dans un **diagnostic territorial** et l'avons accompagné d'**identification de différents types de densification** observés à l'échelle de l'agglomération. Ces projets sont présentés au sein du diagnostic et de **fiches d'identité**, grâce à un **lien Internet Genially**. Le document Genially se compose d'une **page d'accueil**, présentant une **carte de l'agglomération**, permettant de se déplacer dans les lieux sélectionnés. Pour chaque projet, nous avons réalisé une fiche d'identité, expliquant le **contexte géographique**, le type de **foncier**, la **procédure**, l'étude **typomorphologique**, en plus de quelques **notes réflexives** et d'**éléments de comparaison**. Cette fiche s'accompagne de **représentations sonores, visuelles et sensibles** du lieu, et chacun de ces modules s'ouvre dans une petite fenêtre, offrant une navigation interactive.



Interface principale des résultats

ZAC du Thérain Aval

Éléments sensibles

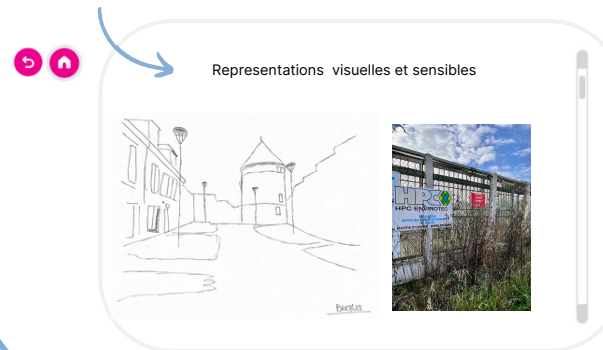


Fiche d'identité



Représentations sonores

Représentations visuelles



Exemple de projet sur l'interface

- Contexte
- Dates
- Résumé du projet
- Objectifs du projet
- Situation foncière
- Procédure
- Typo-morphologie du terrain
- Regard réflexif
- Benchmark

Identification de 4 grandes modalités mobilisables selon les contextes intra-urbains, des centres-villes aux couronnes pavillonnaires avec une sensibilité à la demande et aux marchés locaux du logement, au regard des profils socio-démographiques.

RETOUR D'ANALYSE SUR LA DENSIFICATION EN VILLE MOYENNE

Retrouver et réinventer des typomorphologies pour la ville moyenne qui puisent du côté de formes oubliées à réémerger : bâti rural ou industriel.

Réactualisation de quelques grandes procédures au service de la densification: lotissement mais aussi de potentiels projets d'aménagement évolutifs.

Mobilisation d'acteurs publics et privés autour de partenariats renouvelés : mobiliser le bail emphytéotique pour débloquer des opérations de densification, rédaction d'un cahier des charges de ZAC visant une densification adaptée.

Initiatives privées de densification qui présentent aussi des risques à identifier : urbanisme en drapeau avec la division parcellaire, des typomorphologies difficiles à maîtriser donc voir pour cela du côté de l'outil charte promoteur (ex du CAUE 78, de la ville de Nanterre).