



DELIBERATION

Séance du 25 septembre 2015 à 18 heures
Sous la présidence de M. Antoine AUDI, maire

SG/LR

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Démarche
expérimentale Build In
My Backyard (BIMBY)**

Etaient présents : M. AUDI Maire, M. MOSSION 1er Maire-adjoint, Mme DARTENCET 2^{ème} adjoint, M. ROUQUIÉ 3^{ème} adjoint, Mme MAYAUD 4^{ème} adjoint, Mme PERRAUD-DAUSSE 6^{ème} adjoint, M. KHAIRALLAH 7^{ème} adjoint, Mme RAT 8^{ème} adjoint, M. CIPIERRE 9^{ème} adjoint, M. TENAILLON, M. BAZIN, M. COUDERC, Mme PERIER, Mme TRARIEUX, Mme GUEGUIN, Mme BORAS, Mme HANOU, M. MACARY, Mme TOULAT, M. JARDRY, Mme MAXHEIM-MALARD, M. BOURGEOIS, Mme DOAT, M. BARBANCEY, M. MOUTAWAKKIL, M. GIRADEL, M. LE VACON, Mme MOULENES, Mme LABAILS formant la majorité des membres en exercice

Absents, excusés : M. DUNOYER 5^{ème} adjoint (mandataire Mme RAT), Mme DATRIER 10^{ème} adjoint, (mandataire M. MOSSION), Mme LEON (mandataire M. ROUQUIÉ), M. THIAM (mandataire Mme TRARIEUX), M. DUVAL (mandataire M. CIPIERRE), M. AURO (mandataire Mme MAYAUD)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération du conseil municipal du 24 mars 2011 ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux et Déplacements du 14 septembre 2015 ;
CONSIDERANT le rapport présenté par Monsieur Gérard TENAILLON, conseiller municipal délégué ;

"Par délibération en date du 24 mars 2011, la Ville de Périgueux a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibérations en date du 24 septembre 2013, du 25 mars 2014 et du 28 novembre 2014, la Ville de Périgueux a retenu l'agence Id. de Ville pour l'accompagner dans la révision de son PLU en lui confiant les missions suivantes :

- ↳ "Grenellisation" du Diagnostic ;
- ↳ Mise à jour du Diagnostic ;
- ↳ Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans le cadre de la dernière mission, les enjeux de développement urbain, démographiques et d'habitat se sont fait jour.

Ainsi, le constat a été fait que la Ville, bien qu'attrayante pour l'ensemble de ses services et de ses avantages de centralité, n'était pas en capacité d'accueillir une population désireuse de faire construire une maison individuelle. En effet, sa superficie et la rareté du foncier ne lui permettent pas de proposer des terrains à bâtir, que les communes périurbaines offrent depuis plusieurs années au détriment de la démographie de la Ville centre.

En outre, la révision du PLU constitue une excellente occasion d'organiser une grande consultation des habitants, afin de mieux connaître leurs besoins, projets, aspirations, préalablement à la modification des règles. Elle vise à l'établissement d'une vision positive de la participation des habitants à l'urbanisme.

Aussi, dans sa volonté de dynamiser sa courbe démographique, la Ville a décidé d'engager une démarche « BIMBY » de densification douce des tissus déjà urbanisés. Il s'agit de promouvoir un développement urbain et démographique compatible avec l'exigence de lutte contre l'étalement urbain à laquelle l'ensemble des territoires est maintenant confronté.

Le BIMBY est une démarche expérimentale qui a pour objectif de favoriser la création de logement dans les conditions suivantes :

- ↳ Sans étalement urbain, sur parcelles déjà bâties, sans démolition complète des habitations existantes ;
- ↳ À l'initiative de l'habitant, dans une démarche architecturale et paysagère respectueuse du voisinage et du projet commun de territoire ;
- ↳ Orchestrée par les collectivités locales, dans une démarche de développement territorial fédératrice et intégratrice des projets des habitants ;
- ↳ Sans spéculation foncière, dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

Ainsi, le caractère novateur de la démarche BIMBY réside principalement dans la capacité à mobiliser les habitants de la commune afin de connaître, d'anticiper voire de faire émerger des projets individuels de telle sorte que ces derniers servent l'intérêt général porté par la Ville. Elle s'appuie sur les habitants et leurs projets.

Afin de mettre en œuvre cette démarche, la Ville va s'engager avec le laboratoire de recherche IN VIVO dans le cadre d'une Convention de recherche.

Ce laboratoire travaille à l'élaboration, la conception et l'expérimentation de politiques publiques innovantes, systémiques et démocratiques en urbanisme. IN VIVO rassemble, hybride et intègre, sur le temps long de la recherche et par des méthodes de « modélisation architecturales », des compétences en Politiques de l'habitat, urbanisme, paysage, aménagement, architecture, droit public, droit privé et économie foncière et immobilière.

Ces travaux contribuent à faire émerger modèle conceptuel et opérationnel d'un urbanisme collaboratif, agile et stratégique qui permette de construire sur la ville les territoires à partir des territoires, avec les habitants, pour les habitants, en filière courte via des démarches architecturales de mise en synergie des patrimoines publics et privés, de convergence des intérêts individuels et collectifs.

La convention de recherche porte sur un programme de recherche-développement entre la Ville et le laboratoire IN VIVO dans lequel chacun réalise ses travaux, apporte sa contribution (en nature ou financière) et partage ses résultats avec tout acteur du territoire intéressé par les résultats et qui pourrait lancer des opérations analogues.

Ainsi, cette convention ne constitue pas un achat public au sens des articles 1 et 2 du Code des marchés publics mais une exception au sens de l'article 3 du même Code. En effet, l'objet de la convention porte sur de la recherche et du développement, la Ville ne finance pas à 100 % la démarche (15% financés par le laboratoire IN VIVO en crédit impôt recherche) et partage entièrement les résultats de cette recherche.

Cette convention porte sur la phase 1 de la démarche expérimentale dite d'IMPULSION décomposée comme suit :

➤ **Module 1 : Qualification du gisement foncier des tissus d'habitat individuel à Périgueux**

L'étude fine et exhaustive des parcelles déjà bâties de la commune, sous l'angle de leur capacité à évoluer et accueillir de nouvelles constructions dans le respect du voisinage, constituera un premier niveau d'information sur le potentiel de densification de la commune.

➤ **Module 2 : Consultation d'un échantillon de 100 ménages**

- ↳ Étape 1 : Stratégie de communication et recrutement des habitants (4 mois de préparation avant la réalisation des entretiens).
- ↳ Étape 2 : Conduite des entretiens (2 week ends, soit quatre journées avec quatre architectes-médiateurs et un urbaniste coordinateur, permettant de recevoir de 100 ménages) et dispositif permettant de relier les projets individuels à l'élaboration du projet collectif.

Module 3 : Ingénierie opérationnelle et réglementaire ; ce travail vise à alimenter la révision du PLU

- ↳ Étape 1 : Définition de stratégies urbaines d'intensification des tissus déjà bâtis (Construire où, sous quelles formes, pour accueillir qui et selon quelles évolutions des formes urbaines et paysagères ?)
- ↳ Étape 2 : Apport d'éléments d'ingénierie réglementaire permettant de rendre opérationnels ces choix stratégiques (traduire cette stratégie sous la forme d'un zonage fin et de combinaisons de règles qui pourront tout de même traduire de façon fiable et solide la vision des élus sur les scénarios de division/construction jugés souhaitables et ceux jugés non souhaitables pour les années à venir.)"

- LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE -

Article 1° : - d'approuver l'engagement de la démarche expérimentale BIMBY sur le territoire communal ;

Article 2° : - d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de recherche avec le laboratoire IN VIVO;

Article 3° : - de charger Monsieur le Maire de solliciter toutes les subventions utiles à la réalisation de la démarche.

Le Maire,

Antoine AUDI



Délibération publiée le :
29 septembre 2015