



Syndicat mixte de l'Agglomération Tourangelle

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle

Atelier n°4 : « Urbanisme Favorable à la Santé »

Un territoire accueillant – Les choix d'aménagements en matière d'habitat et leurs impacts sur la santé humaine

4 juillet 2023

Salle du Conseil de la mairie de Montlouis-sur-Loire

Le mot du Président

L'atelier du 4 juillet fait suite à une année riche en réflexion sur la thématique de l'urbanisme favorable à la santé. Cette approche, rendue possible grâce à l'appel à projet « Santé Environnement » initié par l'ARS et la DREAL Centre-Val de Loire, a permis de mettre en avant l'enjeu fort de la prise en compte de la santé dans l'urbanisme, et plus particulièrement la planification. Les ateliers précédents ont contribué à mieux appréhender ce concept, devenu l'un des fils rouges de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, mais également de mettre en évidence les liens avec les espaces de nature, ou encore de démontrer la nécessité d'aborder les choix d'aménagement et leurs impacts sur l'exposition des populations aux risques et aux nuisances induites.

L'atelier du 4 juillet clôture ce cycle d'atelier avant une restitution finale qui se tiendra le 26 septembre de 14h à 17h, salle Yves Renault à Chambray-Lès-Tours.

La thématique de ce quatrième atelier est la notion de « territoire accueillant ». Il s'agit de mieux comprendre les liens entre habitat, formes urbaines, approches sociales et santé des habitants. L'adaptation au vieillissement, au changement climatique, l'habitat participatif ou intergénérationnel sont autant de pistes à creuser et constituent de véritables leviers pour contribuer au bien-être des populations.

De nombreuses actions ont déjà été réalisées avec des prises en compte à différentes échelles : PLH, éco-quartiers, etc. Par ailleurs, le SCoT en vigueur identifiait déjà des prescriptions ou des recommandations, et la révision du SCoT permettra d'aller plus loin.

Christian GATARD

Les chiffres clefs de l'atelier :

26 participants, dont :

7 élus

5 intervenants extérieurs

14 techniciens et partenaires

L'atelier n°3 dédié à un « territoire accueillant »

Table des matières

Le mot du Président.....	2
Table des matières.....	3
« Urbanisme favorable à la santé : habitat et déterminants de santé »	4
« L'habitat dans le SCoT de l'Agglomération Tourangelle en vigueur »	6
« Le programme SAPHIR : "Santé Paris Habitat Histoires Résidentielles" »	9
« Parc Naturel Régional et urbanisme »	13
Promenade de santé : visite de l'éco-quartier « <i>Cœur de ville</i> » à Montlouis-sur-Loire	17
Remerciements aux contributeurs	19

« Urbanisme favorable à la santé : habitat et déterminants de santé »

- Mme Adèle BERRUBE et M. Lamine MEBARKI, ARS Centre-Val de Loire – Délégation du Cher

Lorsque l'on parle d'habitat favorable à la santé, on l'aborde selon la définition de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) comme « *un état de complet bien-être physique, mental et social, et non pas comme l'absence de maladies ou d'infirmité* ». Selon l'Observatoire Régional de la Santé (ORS) Ile-de-France, l'habitat est défini comme l'association de deux éléments : une enveloppe matérielle bâtie (le logement), en association avec tout ce qui est immatériel (relations humaines, environnement du logement).

Comment les choix de conception du logement peuvent-ils affecter la santé des habitants ? Le logement est un milieu de vie qui peut influencer positivement ou négativement la santé à travers plusieurs paramètres : la qualité de l'air, la régulation thermique, le taux d'humidité, les confort acoustique et visuel, la luminosité, etc...

Quatre paramètres d'aménagement extérieurs ont été identifiés :

- L'importance de la mixité fonctionnelle : penser le logement est nécessaire mais il faut également penser nature et localisation des équipements collectifs ainsi que des commerces
- La question de l'habitat et des îlots, c'est-à-dire la localisation du bâti, son gabarit, les espaces libres à proximité et les places de stationnement
- Les espaces publics : se pose la question du lien social, du fait de localiser les zones de rencontre, les voies de déplacements doux et motorisés
- Les espaces verts et bleus : à savoir leur localisation et leur taille.

Différentes actions peuvent être menées notamment sur la mixité fonctionnelle (avec un besoin d'éloigner et de protéger les logements des sources de pollution atmosphérique et des nuisances sonores). Il peut également s'agir d'inciter à la mutualisation des locaux afin de réduire la part des surfaces faiblement occupées.

En lien avec le Projet Régional Santé Environnement (PRSE), l'Occitanie¹ a fait une série de fiches ciblant des leviers d'actions dans le SCoT. Sur la thématique de l'habitat, le SCoT pourrait dimensionner, quantitativement et qualitativement, l'offre de logements au plus près des besoins en articulant cette offre à la présence des emplois, services, commerces et transports collectifs. Il peut aussi prévoir une offre suffisante de logements à loyers et charges maîtrisés.

CHIFFRES CLES [27e rapport sur l'état du mal-logement en France 2022]

Il a été estimé à **7 500**, le nombre de décès imputables au manque de rambardes, de fenêtres ainsi qu'à l'absence de détecteurs de fumées dans les logements.

Environ **15%** de l'asthme infantile est dû à l'humidité dans le logement intérieur.

L'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire et de l'Alimentation (ANSES) a estimé, en 2015, que le coût social en France s'élève à **19 milliards d'euros** concernant le mal logement.

Un habitat favorable à la santé nécessite de travailler sur la qualité des logements, autant du point de vue de leur conception que de l'impact de l'environnement extérieur. De nombreux déterminants de santé sont influencés par l'habitat : air, température, sécurité, interactions sociales, accès aux équipements et aux services, compétences individuelles, environnement sonore ...

Pour conclure, travailler sur l'habitat c'est aussi travailler sur les autres aspects du territoire. Cet atelier est en relation direct avec les divers ateliers proposés par le SMAT sur l'Urbanisme Favorable à la Santé.

Réactions des participants

Existe-il des éléments de diagnostic sur l'état de l'habitat à l'échelle régionale ?

- Pas de données statistiques sur le 37
- Pas les mêmes problématiques sur un territoire rural et le centre urbain (spécificités sur chaque territoire)

Diagnostic régional santé environnement (ORS, 2022)

- Diagnostic complet : orscentre.org/images/files/publications/environnement/Rapports/DRSE_2022.pdf
- Eléments sur l'habitat : [05-habitat.pdf \(orscentre.org\)](#)

« L’habitat dans le SCoT de l’Agglomération Tourangelle en vigueur »

- Mme Louise MICHENAUD, SMAT

La qualité du logement est considérée comme l’un des principaux déterminants de santé. La question des déterminants de santé a finalement toujours fait partie des réflexions conduites par les élus sans pour autant être nommée de cette manière. En effet, le SCoT de 2013 évoquait déjà la question de la qualité et des formes de l’habitat ainsi que du vieillissement de la population, qui sont considérés comme des déterminants de santé.

Le diagnostic du SCoT de 2013 constate que les séniors résident principalement dans des logements anciens et de taille importante. Il y a donc une inadéquation entre les besoins des habitants et les logements qu’ils occupent. Quant à l’Etat Initial de l’Environnement, il prévoit un projet de SCoT à adapter notamment en fonction de la mixité de la population (taille des ménages, âge de la population) et des typologies d’habitat.

Le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCoT de 2013 traite ainsi de la qualité et des formes de l’habitat dont intergénérationnel et participatif mais aussi du vieillissement de la population dans sa partie « *Faire la ville autrement* ». Ce ne sont que des recommandations dans le SCoT de 2013. De plus, le SCoT en vigueur porte déjà l’objectif de faire grandir la ville de l’intérieur pour moins consommer d’espaces et de promouvoir la ville de toutes les mixités. Dans cette partie du DOO, l’objectif est de favoriser le renouvellement et la diversification des zones d’habitat monofonctionnelles notamment en privilégiant la mixité générationnelle par l’accueil de jeunes ménages et le maintien en place des habitants plus âgés.

Par ailleurs, le DOO recommande de réhabiliter les logements existants en vue notamment d’une adaptation au vieillissement de la population. L’orientation « *Poursuivre la démarche en faveur d’une agglomération solidaire et intégratrice* » s’intéresse aux problèmes d’exclusion et de pauvreté et souhaite ainsi se saisir de l’enjeu du vieillissement de ses habitants. Il s’agit donc d’encourager la réhabilitation des habitations qui ne correspondent plus aux normes en vigueur, aux attentes et aux besoins de la population actuelle et à venir. Il s’agit également d’améliorer la performance énergétique des logements, d’anticiper les aménagements rendus nécessaires par le vieillissement de la population et de tenir compte de l’évolution des modes de vie.

Concernant la thématique sur la transition énergétique, le DOO prévoit, dans sa partie « *Lutter contre le changement climatique. S’y adapter et améliorer la qualité de l’air* », de renforcer l’autonomie énergétique du territoire notamment en développant les énergies renouvelables. En effet, l’un des objectifs du DOO est de prévoir des isolations thermiques du bâti. Cela permet ainsi de se prémunir du confort d’été et d’hiver.

Déjà, dans le DOO du SCOT de 2013, dans la partie « *Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace* », des prémices d'une réflexion sur les formes d'habitat innovantes ont émergé. Sans mentionner la question de la santé dans le SCOT en vigueur, les formes d'habitat innovantes, comme l'habitat intergénérationnel ou partagé, contribuent à la lutte contre l'isolement des personnes sensibles et favorisent l'inclusion sociale.

Des exemples d'associations, d'opérations d'aménagement émergent sur le territoire et en dehors en lien notamment avec la qualité de l'habitat. « *La Maison Bleue* » à Blois, structure portée par le Département répond aux besoins d'adaptation de l'habitat et des solutions d'aménagement intérieur pour les personnes en perte d'autonomie.



Sur le territoire de l'Agglomération Tourangelle, l'association « *Un toit en partage* » a pour but de favoriser et de développer le lien intergénérationnel dans un esprit d'entraide et de solidarité. En effet, la mise en place de cohabitation entre jeunes et seniors est une solution innovante contribuant à lutter contre l'isolement des aînés et répond au problème de logements des jeunes.

De plus, la ville de Tours est en route vers le label « *Ami des Aînés* » qui vise notamment à garantir et à valoriser la qualité des politiques publiques entreprises par les collectivités locales dans le cadre d'une meilleure prise en compte du vieillissement de la population au sein de leur territoire.



La ville de Tours et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) se sont lancés dans un diagnostic « *Bien Vieillir à Tours* » et mettent désormais en place le « *Plan Bien vieillir à Tours* ». Son objectif est de faire en sorte que Tours soit une ville favorable à tous les âges. Le plan se divise en 3 axes dont « *adapter les logements et proposer des nouvelles formes de "chez soi"* ». Ce premier axe travaille par exemple avec ARTEMIS, service public d'aide à la rénovation de l'habitat et ce, dans le but de diminuer

l'impact énergétique et environnemental des logements.



Egalement, il existe des éco-quartiers comme « Cœur de Ville » à Montlouis-sur-Loire et la Guignardière à Chambray-lès-Tours. Le programme de cet éco-quartier est constitué d'habitats diversifiés, permettant à chacun de trouver celui qui lui correspond. La diversité des logements proposés permettra de répondre à différents profils d'usagers : jeunes ménages, familles, étudiants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées. Ce projet correspond pleinement à la philosophie de l'éco-quartier en matière de mixité sociale. Il prévoit aussi des matériaux bio sourcés qui auront une place importante dans le projet, un lot dédié à l'habitat participatif et la réalisation d'un programme mixte d'habitat.

Ainsi, toutes ces démarches et exemples vont dans le même sens, c'est-à-dire vers un habitat résilient, modulable et acceptable. Le SCoT devra alors être innovant dans ce domaine de l'habitat.

« Le programme SAPHIR : "Santé Paris Habitat Histoires Résidentielles" »

- Mme Yaneira WILSON, Architecte – Urbaniste et chercheuse associée au Centre de Recherche de l'Habitat

Le programme de recherche SAPHIR, ou Santé Paris Habitat Histoires Résidentielles, co-créé avec le sociologue Yankel Fijalkow, est financé par l'Agence Régionale de la Santé Ile-de-France dans le but d'identifier les inégalités sociales dans l'habitat et les nouvelles demandes de logements sains après le COVID.

Ce programme a été mené en partenariat avec Paris Habitat (bailleur social le plus important en Ile de France, 140 000 logements gérés) qui a mis à disposition son patrimoine immobilier, ainsi qu'avec l'Université Technion en Israël et l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL). Une équipe de recherche a été constituée depuis deux ans et demi, avec le Centre de recherche sur l'habitat CRH et l'école d'architecture Paris Val de Seine, comprenant des sociologues, des architectes et des urbanistes.

Il existe aujourd'hui une nouvelle demande d'habitat sain après la crise du Covid. Le programme SAPHIR veille à cerner ces nouveaux besoins, les lieux et espaces concernés, ainsi qu'à identifier les variables de santé. Ce travail a commencé par l'identification de la littératie des habitants en matière de logement et de santé ; la littératie désignant l'aptitude à lire, à comprendre et à utiliser l'information écrite dans la vie quotidienne (ex : capacité à comprendre une ordonnance ou un formulaire administratif) (Fijlakow & Wilson, 2023).

Pour mener à bien la recherche, un échantillon de 12 immeubles a été sélectionné selon des critères d'ancienneté de la construction, de densité physique, de localisation dans la ville, d'accès aux services, de statut d'occupation (copropriétés, logements sociaux) et de type de population (tranches d'âge et de revenus).

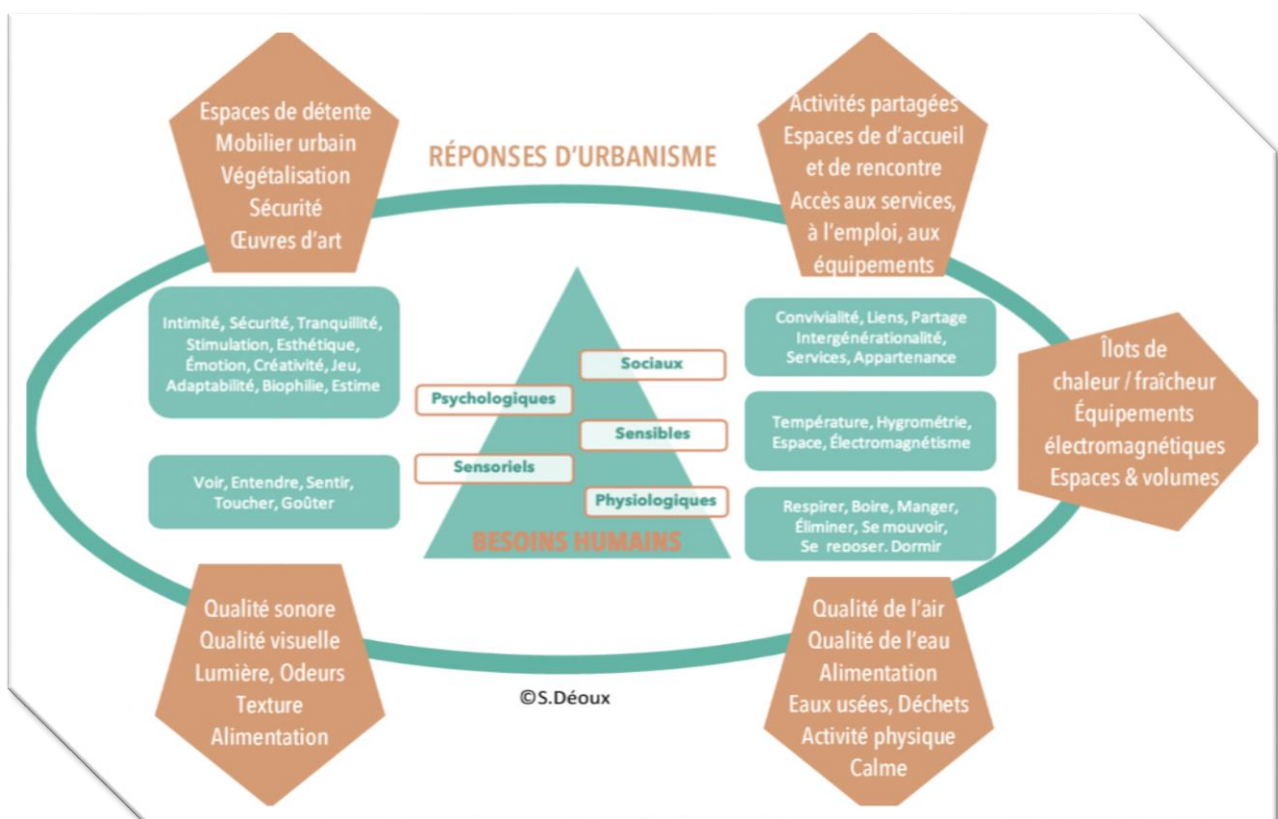


Afin de recueillir l'avis de la population, l'équipe de recherche a mené des « cafés pédagogiques » expliquant l'impact de la qualité du logement sur la santé physique et mentale de l'habitant. La deuxième phase du projet a consisté à étudier les plans de l'immeuble, des appartements et leur réorganisation par les habitants à travers des « enquêtes habitées ». Elle a été suivie d'entretiens menés avec les habitants, permettant de les interroger sur la notion de bien-être et les problèmes énergétiques. Enfin, l'animation d'un « focus group », réalisé dans chaque immeuble, a eu pour objectif de dresser des éléments de diagnostic et d'évaluation sur la qualité de l'habitat.

L'étude a mis en exergue 6 « qualités » de l'habitat :

- Principe de mobilité. La possibilité de pouvoir aussi bien choisir son lieu d'habitat que d'en partir et donc de l'échanger contre un autre est un préalable fondamental.
- Principe de proximité. Pour l'habitant, la possibilité de maîtriser la proximité consiste autant à pouvoir s'isoler qu'à se rapprocher des lieux d'échanges.
- Principe d'identification. « Prendre place » pour développer son identité est indispensable.
- Principe de distinction. Lié à ce qui précède, la possibilité de pouvoir se distinguer à travers le lieu qu'on habite, selon l'adresse, la façade et tous les ornements sociaux (Raymond, 1984 ; Eleb & Violeau, 2005) participe de la recherche de la reconnaissance.
- Principe d'adaptabilité. Tout habitant doit pouvoir, au cours de son cycle de vie, modifier l'aménagement de son appartement en fonction de la présence des enfants et de leur âge, des occupations et du type de travail des cohabitants ainsi que des équipements (Ogg et al., 2013)
- Principe de narrativité. La possibilité de chaque habitant de pouvoir développer un récit d'habitat lui permettant d'exprimer sa capacité à maîtriser son environnement (Fijalkow, 2016).

Les différents besoins de santé dans l'habitat et les réponses que l'urbanisme peut apporter



Le programme SAPHIR a permis, par des questions posées aux habitants des 12 immeubles échantillonnés, d'identifier la proportion de logements affectés par un défaut :

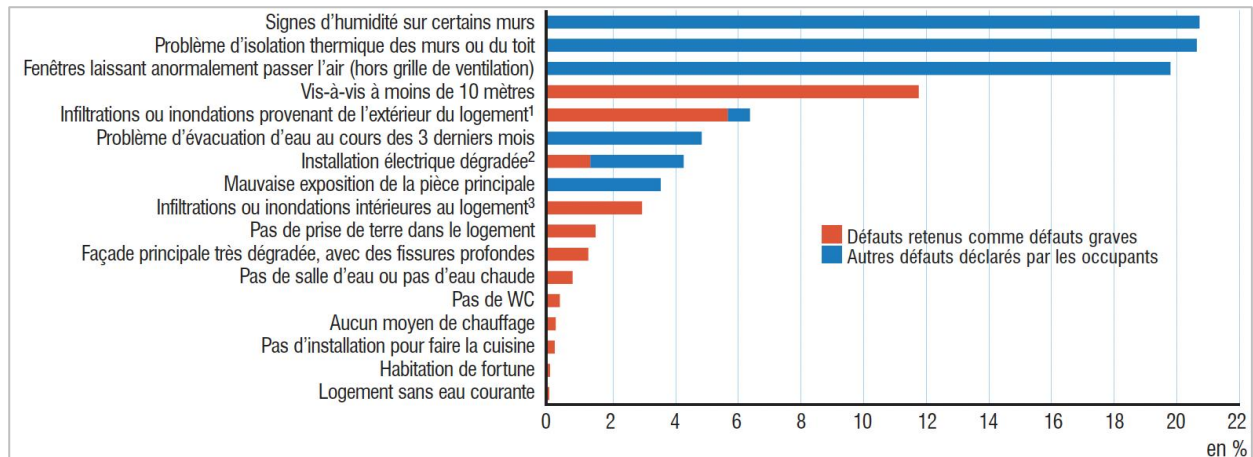


Figure 1 Source : Insee, enquête Logement 2013.

Plus de cent entretiens individuels ont également été menés chez les habitants, permettant d'établir au plus près des réalités des typologies de logements avec leurs problématiques de santé. Certains espaces sont facteurs de risque (tels que les sous-sols, les caves, la sur-occupation, l'accumulation de déchets, l'installation électrique dangereuse par exemple).

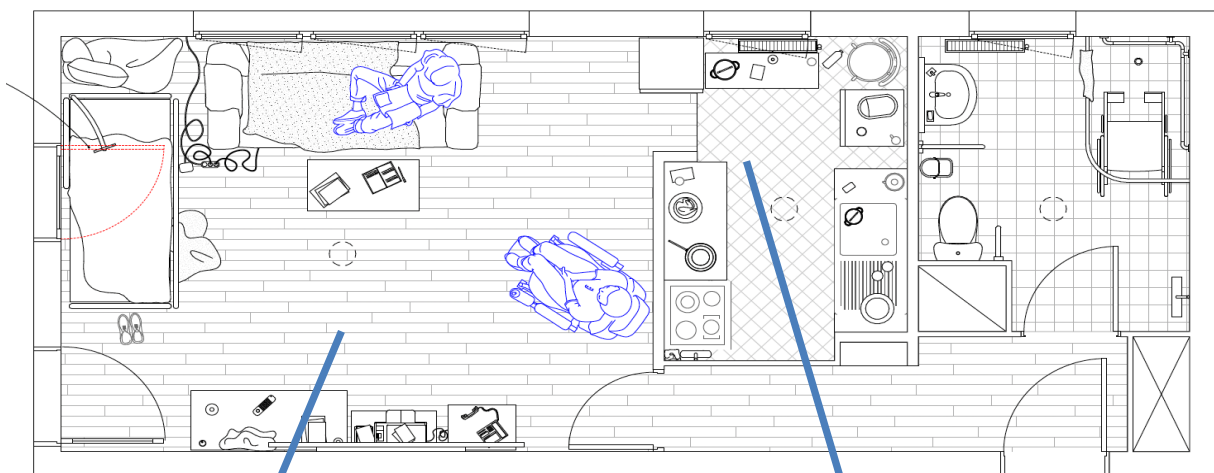
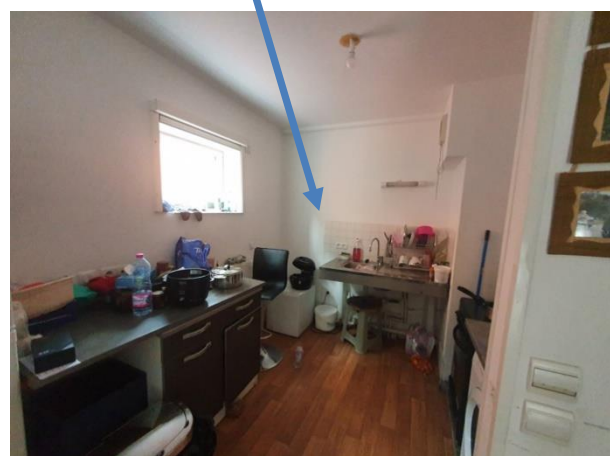
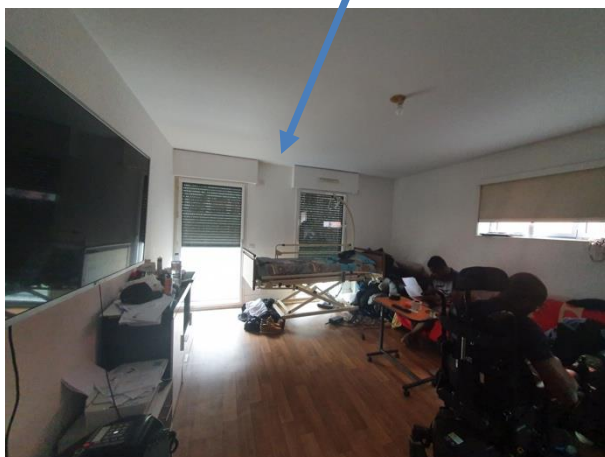


Figure 2 Relevé habité. Programme SAPHIR 2023



La restitution finale du programme SAPHIR aura lieu en novembre 2023. Elle s'accompagnera de documents produits pour les habitants afin de les informer des démarches existantes pour améliorer la qualité de vie dans leur logement (santé et performance énergétique). Des recommandations issues des habitants seront également transmises à Paris Habitat.

Réactions des participants

- **Tous les immeubles étudiés appartiennent à Paris Habitat, où est-ce qu'il y a eu un travail sur d'autres immeubles ?**

Le programme de recherche a également intégré des immeubles privés n'appartenant pas à Paris Habitat, tels que celui situé à la Maladrerie ou à Champigny-sur-Marne.

- **Difficultés d'améliorations thermiques dans les collectifs car il faut que le propriétaire ait les moyens et que la copropriété accepte**

Les propriétaires occupants n'ont pas forcément les moyens de passer à la rénovation par l'extérieur. De plus, les assemblées de copropriétaires peuvent refuser l'investissement. Ces problèmes d'isolation ont souvent lieu dans des logements de familles précaires ou alors le propriétaire privé n'a pas les moyens pour entretenir ou faire les travaux nécessaires. De plus, ce sont souvent des logements de petite taille, l'isolation par l'intérieur n'est donc pas envisageable.

- **Sur les défauts graves déclarés par les occupants, le plus élevé est le vis-à-vis à moins de 10 mètres du logement, c'est interpellant.**

Le programme évoque ce qui affecte la santé mentale mais aussi ce qui affecte la santé sur des aspects moins conscients comme le vis-à-vis, le bruit passant dans les tuyaux des chauffages et les odeurs (en particulier odeur d'humidité). Concernant le vis-à-vis, c'est un élément important à considérer au moment de la planification urbaine, car cela touche l'intimité. Ça a été un gros sujet pendant le COVID.

- **Le programme SAPHIR inclut-il un volet destiné à faire des préconisations au bailleur social ?**

Le programme inclut bien des préconisations au bailleur, une réunion a eu lieu récemment avec Paris Habitat pour faire remonter les besoins des habitants. Un « cahier des usages » sera produit pour les immeubles interrogés. Il permettra de faire remonter les informations au bailleur pour adapter les logements en conséquence.

- **Le programme a permis de faire remonter au bailleur social le vécu des habitants, c'est une vraie richesse par rapport à une OPAH classique. Est-ce qu'il a pris des engagements pour améliorer les logements ?**

Il y a eu plusieurs réunions avec Paris Habitat, qui démontre un intérêt à améliorer certaines choses. Il peut cependant exister parfois une petite déconnexion sur la connaissance du type de locataires présents dans leurs immeubles.

- **Le télétravail se développe, est-ce que les logements sont adaptés ?**

Certains habitants ont fait remonter le besoin d'une pièce supplémentaire pour avoir un espace de télétravail.

« Parc Naturel Régional et urbanisme »

- M. Michel MATTEI, Chef du service « Aménagement écodéveloppement » au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine (PNR LAT)

Le Parc Naturel Régional est un Syndicat mixte régi par le Code de l'Environnement : les missions qu'il exerce sont exprimées dans la Charte (préservation et valorisation des patrimoines naturels, bâtis et paysagers et innovation en aménagement du territoire). Le PNR Loire Anjou Touraine s'étend sur 133 communes au sein de 2 départements (37 et 49), et intègre plusieurs communes à l'ouest du SMAT. Certaines dispositions « pertinentes » contenues dans la charte du PNR seront à intégrer dans le SCoT de l'Agglomération Tourangelle, dans un rapport de compatibilité.

La charte est en cours de révision avec un large processus de concertation. Il y a de nombreux allers – retours entre l'échelle locale et les services de l'Etat.

Finalité du projet de territoire : « Garantir, à l'horizon 2039, une haute qualité de vie ligérienne pour tous les êtres vivants en s'appuyant sur les ressources du territoire et en dépassant, par la créativité et la coopération, les incertitudes sociales, économiques, écologiques et climatiques ».

Les 3 défis à relever pour la révision de la Charte du PNR LAT

1 / Renforcer la qualité des paysages et la biodiversité

 **ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES PAYSAGES ET RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE.**

- Identification des enjeux paysagers
- Co-construction d'une nouvelle identité paysagère
- Réappropriation du cadre de vie
- Lutte contre l'artificialisation des sols

 **FAIRE DU PARC UN TERRITOIRE À BIODIVERSITÉ POSITIVE**

- Développement des connaissances et anticipations
- Continuité des actions de protection et de gestion
- Intégration de la nature dans tous les projets
- Promotion des services rendus par la nature

 **PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA RESSOURCE EN EAU**

- Préservation des zones humides et milieux aquatiques
- Adaptation au changement climatique
- Concertation entre les acteurs et territoires
- Accompagnement de la planification

 **CONCOURIR À UNE ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ ET PÉRENNE**

- Diversification de l'économie locale
- Innovation par la sobriété
- Évolution du mix énergétique

3 / Renforcer les coopérations

 **DIFFUSER L'EXPERTISE DU PARC ET MUTUALISER LES INGÉNIERIES**

- Accompagnement de projets locaux
- Appui aux politiques supra-territoriales

 **PARTAGER LES CONNAISSANCES POUR PASSER À L'ACTE**

- Montée en compétences
- Diffusion et transfert des connaissances

 **CONSTRUIRE UNE GOUVERNANCE TERRITORIALE PARTAGÉE**

- Renforcer la place du citoyen dans les processus de décision

La notion d'urbanisme favorable à la santé est intégrée dans la charte mais sans la nommer explicitement. La charte fait mention d'un « *urbanisme écologique* », qui reprend les principaux axes de santé. Par exemple, la charte intervient en matière de végétalisation des centres-bourgs. Le PNR accompagne également les collectivités dans l'élaboration de leurs Plans Climat-Air-Energie Territorial.

Le PNR accompagne les collectivités dans les transitions écologiques en soutenant des projets d'aménagement vertueux.

Exemple d'accompagnement du PNR sur une école à Bourgueil, en partenariat avec l'ADAC

Écoconstruction



**École de Bourgueil :
mise en œuvre et enduit terre**

Participation
des élèves



Cette intervention directe du PNR sur un projet d'école en matériaux bio sourcés consistait en une préfabrication bois / paille en atelier. La participation des élèves et parents d'élèves a même été organisée sur les enduits de finition en terre. Ce type d'opération a un bilan écologique très positif sur le confort thermique. Dans une autre école, à Vivy, l'éco-rénovation d'une aile est plus fraîche en été que l'autre qui n'est pas en matériaux bio sourcés. Le choix des matériaux est important, ainsi que leur mise en œuvre par des professionnels qualifiés et leur entretien, car la présence de matériaux bio sourcés ne signifie pas automatiquement un habitat sain.

Ce type de construction, à la fois innovante et s'inspirant de techniques anciennes, permet de déconstruire des mythes et des craintes. Cela nécessite cependant une ingénierie spécialisée et donc un surcoût au moment de la conception et des travaux, mais un moindre coût de fonctionnement.

Exemple d'accompagnement du PNR sur des logements participatifs à Fontevraud

Varier les approches du foncier

② Les logements participatifs 3 maisons de villes à destination des familles...

LES LOGEMENTS PARTICIPATIFS

3 maisons de villes à destination des familles...

La petite maison du 2 place Triquier démolie, et son jardin en friche permettent la construction de deux maisons T3, distribuées par une venelle et une courette commune. Derrière les murs des façades des maisons du 3 et 4 place Triquier se déploie une nouvelle maison T4 organisée autour d'un patio qui éclaire et la ventile...



LES LOGEMENTS PARTICIPATIFS

3 maisons de villes à destination des familles...



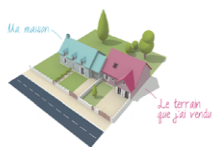
Une étude de faisabilité à Fontevraud a démontré que, moyennant la maîtrise du foncier, il était possible de proposer des logements participatifs. Les habitants et entreprises locales associées à la démarche se sont montrées prêtes à participer au projet.

Exemple d'accompagnement du PNR à Doué-la-Fontaine sur une densification de type BIMBY
 (« *Build In My Backyard* »)

Principes du BIMBY

BIMBY = forme de consultation directement auprès des personnes les « plus » intéressées... les propriétaires !

BIMBY = offrir une heure d'architecte pour exprimer ses besoins, ses attentes, tester des idées... ou tout simplement parler des craintes



BIMBY = modélisation 3D de ces idées, qui n'engagent ni la personne ni la collectivité quant à leur réalisation !

BIMBY = enseignements utiles à la réflexion pour le PLU, mais pas seulement : opérationnel, animation et instruction...

Le PNR a accompagné 114 propriétaires de maisons individuelles à Doué-la-Fontaine, en leur proposant une heure d'architecte gratuitement. Le but étant de sensibiliser le public et de réfléchir à leurs projets dans un cadre qui respecte les principes d'aménagement.

Le but de ces entretiens était de sensibiliser le public et de réfléchir à leurs projets. De l'analyse des situations particulières ainsi recueillies, des principes d'aménagement ont pu être apportés au PLU en cours de révision.

Ce travail permet une meilleure compréhension des enjeux par les propriétaires, ainsi qu'une plus grande acceptabilité des règles, dont la logique est comprise même quand elle n'est pas favorable à l'intérêt particulier.

Densifier, mais comment ?

Construire une 2^e maison sur la parcelle en vue de la louer

Maison actuelle 100 m²

920 m²

420 m²

Construction d'une nouvelle maison mitoyenne de 100 m²

530 m²

Construction d'une maison locative de plain pied de 100 m²

Quel dérangement pour la maison déjà existante en terme d'ensoleillement?

Entrée commune aux deux maisons

3/ aller plus loin dans la discussion, simuler des options à plus ou moins long terme

114 entretiens

Soit **2 % des propriétaires** de maisons individuelles

114 parcelles étudiées par

112 ménages

Résultats sur parcelles déjà bâties

139

Logements 75

38

Extensions 34

15

Activités 9

Prises de vue au sein de l'éco-quartier « Cœur de Ville » à Montlouis-sur-Loire



Remerciements aux contributeurs

Les élus du SMAT et élus locaux

- Christian GATARD, Président du SMAT, TMVL
- Marie-Annette BERGEOT, TVI
- Christophe DUVEAUX, TEV
- Francis GERARD, TMVL
- Claude GARCERA-TRIAY, TEV
- Jacques LEMAIRE, TEV
- Christophe LOYAU-TULASNE, TMVL

Les partenaires et acteurs du territoire

- Clémence BION, TVI
- Aurélie THIBAULT, TMVL
- Gérard VAN OOST, CODEV TVI
- Aurélie RAVIER, ATU
- Sophie LEMEUNIER, TEV
- Sophie LEJAY, SMT
- Béatrice DOLON, DDT 37
- Clotilde EL MAZOUNI, DDT 37
- Elodie ROCHE-TERNOIR, TEV

Les animateurs et contributeurs

- Adèle BERRUBE, ARS CVL
- Carinne LEDUC, ARS CVL
- Michel MATTEI, PNR LAT
- Caroline MARTENOT, SMAT
- Lamine MEBARKI, ARS CVL
- Louise MICHENAUD, SMAT
- Anne PILLEBOUT, ARS CVL
- Fabienne POISSON, TEV
- Raphaël SICOT, SMAT
- Yaneira WILSON, CRH – LAVUE ; Ecole d'architecture ENSAPVS



Pour en savoir plus :

Caroline MARTENOT
Cheffe de projet SCoT

c.martenot@tours-metropole.fr

06 30 49 43 45

Raphaël SICOT

Chargé de planification

r.sicot@tours-metropole.fr

07 70 26 53 51

