

## Urbanisme Opposition dure à la densification « douce »

Dans les zones pavillonnaires, les opérations de densification sont remises en cause par les riverains qui interpellent les élus.

La densification dite « douce » serait-elle remise en cause par les collectivités? Cette solution, qui permet à des particuliers de construire un logement dans leur jardin ou de vendre une partie de leur terrain pour que de nouveaux acquéreurs puissent à leur tour bâtir leur maison, rencontre des oppositions.

Source de revenus pour des propriétaires vieillissants, cette forme d'urbanisation se développe et est régulièrement mise en avant dans un contexte de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Souvent situées dans les métropoles, ces opérations de densification peuvent être remises en cause par le voisinage, qui attaque les permis de construire. Car un apport supplémentaire de population peut avoir des conséquences néfastes sur leur cadre de vie avec plus de circulation, des difficultés de stationnement, mais aussi une atteinte à la biodiversité avec des arbres coupés et une artificialisation des sols (lire l'encadré).

### SERVITUDES DE PASSAGE

« Une partie des riverains, pas forcément nombreux, mais très bien organisés, font pression en direction des élus pour qu'il n'y ait pas de constructions supplémentaires. Le besoin de vivre aujourd'hui en cœur de métropole avec tous les services

### TÉMOIGNAGE

« Nous n'envisageons plus la construction de 400 logements »



**GIL MELIN**, adjoint chargé de la transition écologique et de la démocratie participative de Ris-Orangis (30 000 hab., Essonne).

début 2026. Conséquence de ce travail, nous n'envisageons plus la construction de 400 logements dans une future ZAC et tout nouveau bâti dans les jardins des maisons individuelles sera interdit si le sol est de bonne qualité. La densification est une menace pour la biodiversité et entraîne une imperméabilisation des sols.»

(\*) Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

et les moyens de transport est fort. Toutefois, certains de ces habitants s'opposent à une ville qui pourrait devenir saturée», explique David Miet, dirigeant

**«Après le refus tacite [de la métropole de Bordeaux], nous avons eu recours à la justice administrative.»**

David Miet, directeur de Villes vivantes

de Villes vivantes (VV), une entreprise qui mène des projets de densification douce.

A travers son association VV.Love, ce cabinet d'urbanisme a attaqué, en septembre 2024, le plan local d'urbanisme

« Notre collectivité a mené un travail de fond sur la sacralisation des sols non artificialisés. Grâce à l'expertise du Cerema [\*] et à un cabinet de paysagistes, 400 sondages ont été réalisés pour qualifier les sols par rapport aux services qu'ils peuvent rendre, à leur potentiel agronomique, leur capacité d'infiltration et leurs caractéristiques en matière de biodiversité.

Toutes ces données sont intégrées dans notre futur PLU "pleine terre" en cours de rédaction pour une adoption

intercommunal (PLUI) de Bordeaux métropole (28 communes, 1,5 million d'hab.) devant le tribunal administratif. Il reproche une règle qui serait susceptible de bloquer la constructibilité de milliers de terrains en interdisant les servitudes de passage.

« Et cette disposition est illégale parce qu'elle ne peut pas être utilisée de façon généralisée, mais seulement dans des cas précis, à la suite d'une décision d'un inspecteur du droit des sols. Dans un contexte de crise du logement, nous avons demandé à la métropole d'abro-

ger cette règle. Après son refus tacite, nous avons eu recours à la justice administrative », détaille David Miet.

Bordeaux métropole ne s'est pas encore prononcée et Franck Descoubes, directeur général adjoint chargé de l'aménagement urbain dans l'interco, ne souhaite pas commenter ce recours de VV. « Mais je peux affirmer que, du côté de la métropole, il n'y a aucune remise en cause de la politique d'accueil, notre territoire est attractif. Nous affichons un objectif ambitieux de construction de 7500 logements par an, ce qui représente, selon l'Insee, un apport de 10000 personnes supplémentaires dans la métropole. Des oppositions existent dans le secteur diffus, cependant, pas plus que dans les cœurs des métropoles. Bien sûr, elles sont moindres dans le cadre d'opérations d'aménagement de plus grande ampleur. Il est essentiel pour nous de continuer à construire, mais à proximité de transports en commun ou des réseaux express dédiés au vélo », souligne-t-il.

### PROJETS À PETITE ÉCHELLE

En 2022, ces objectifs de production de logements ont été tenus contrairement à 2023, dans un contexte de crise de l'immobilier. Dans le domaine de la densification, la question de l'échelle des projets est importante. En effet, la métropole de Bordeaux, qui dispose encore de foncier mobilisable, entame plus facilement de grandes opérations pour créer des logements plutôt que de favoriser des projets à plus petite échelle, dans une forme plus individuelle. ● Sophie Le Renard