

Encart d'introduction

Comment construire 70 logements en 10 ans dans une commune de 1000 habitants ?

Texte principal



← Le scénario « lotissement »

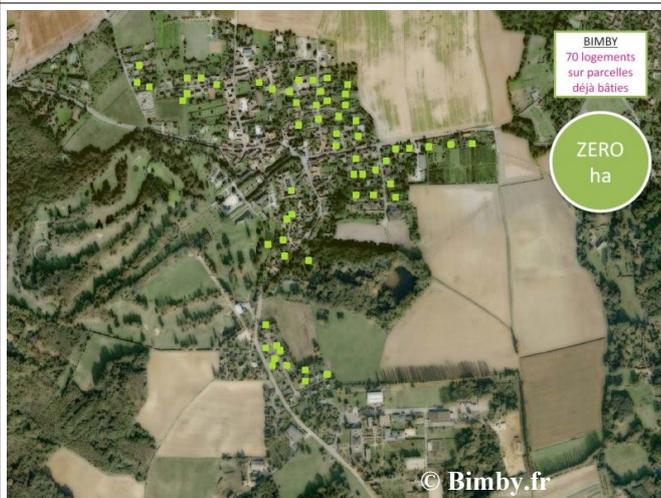
Un premier type de scénario perpétue **le mode actuel d'urbanisation**, par construction de nouveaux lotissements avec des parcelles respectant un minimum parcellaire de 1000 m². Ce scénario présente le triple désavantage de :

- **consommer beaucoup d'espaces** naturels et agricoles,
- altérer progressivement le paysage de la commune, notamment sa silhouette vue depuis la plaine,
- **produire un seul type de logements.**

Le scénario « écoquartier » →

Un deuxième type de scénario promeut **des opérations plus denses**. Il essaie de contenir l'ensemble de ces 70 logements dans une « dent creuse », avec des parcelles de 300 m², aménagées certes à l'intérieur de l'enveloppe du territoire urbanisé mais en remplacement d'une parcelle qui faisait office jusqu'ici de « poumon vert » ou de respiration.

Sa conception et réalisation sont **des opérations assez lourdes** à mettre en œuvre. Et, quand bien même il est habillé en "écoquartier", un tel projet peut se retrouver confronté à **des difficultés d'acceptabilité sociale** de la part des riverains et des habitants potentiels.



← Le scénario « Bimby »*

En envisageant **le PLU comme un outil de régulation et de dynamisation** du tissu bâti existant, un troisième type de scénario émerge : **générer 70 logements à partir des parcelles déjà bâties**, qui sont en grande partie la propriété des habitants de maisons individuelles ...

Cela se traduit par **une diversité de logements adaptés à une diversité de besoins** (terrain à bâtir, vente d'une maison, logement en location) de toute taille.

* Build in my back yard : Construis dans mon jardin

Sous-titre : Un gisement de logements à exploiter

Encart d'introduction

L'exemple de Tremblay-sur-Mauldre (région parisienne)

Texte principal

La démarche BIMBY

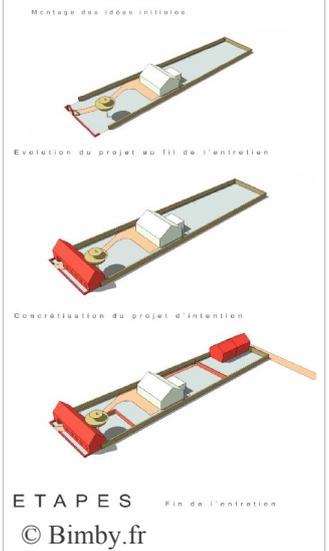
Elle vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville permettant une densification douce du tissu existant.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est que, dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (projets de vie, valorisation du patrimoine) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain).

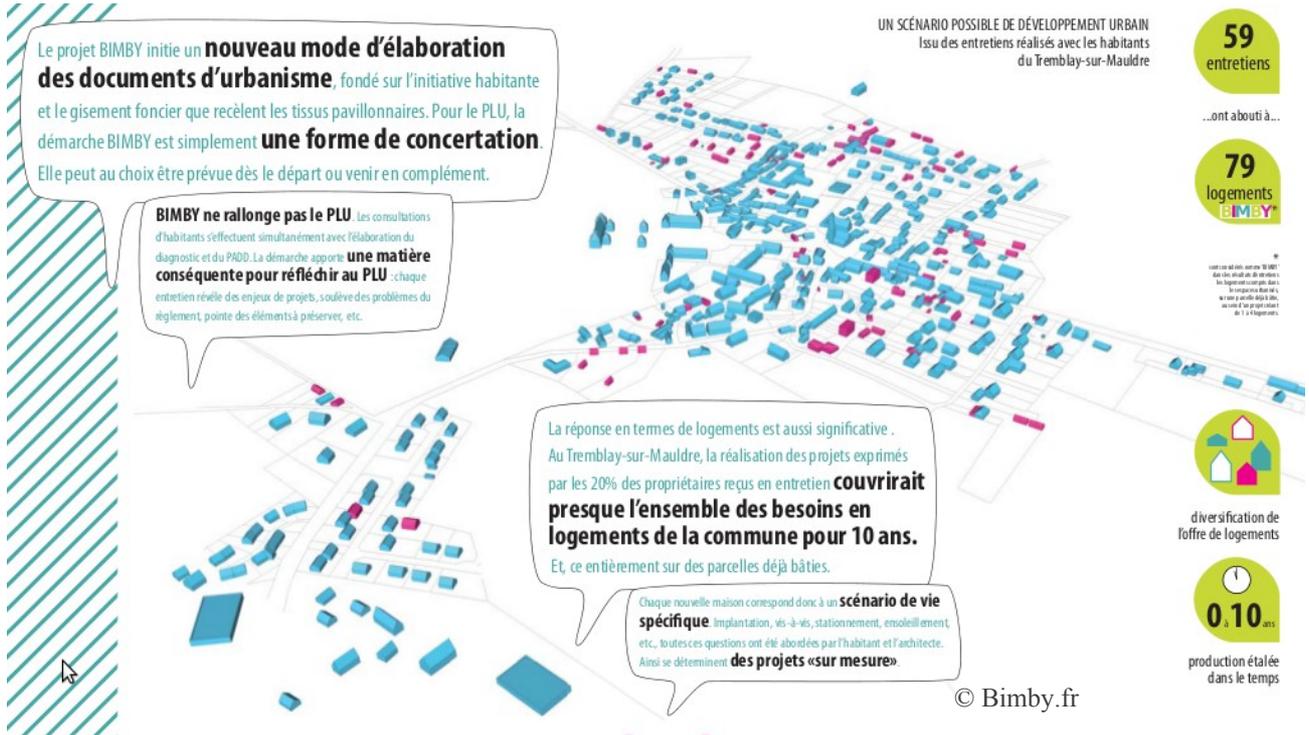
Des entretiens avec les habitants pour faire émerger le potentiel

Un entretien d'une heure avec un architecte permet aux habitants d'imaginer l'évolution de leur parcelle, sachant que tout ne sera pas autorisé par le PLU.

Dans l'exemple à droite, les propriétaires voulaient d'abord construire un garage sur la rue et, si possible, une maison pour leur fille. Après réflexion, ils se sont dit qu'ils pourraient financer ces travaux en vendant leur fond de parcelle.



Des résultats intéressants



Sous-titre : Amplifier et maîtriser

Encart initial

Amplifier l'exploitation du foncier existant tout en gardant la maîtrise de l'évolution de sa commune nécessite la mobilisation d'une ingénierie urbanistique et architecturale avancée pour :

Texte principal

Définir un projet global de territoire

Le choix de la densification douce du tissu existant doit bien sûr s'inscrire dans une vision globale de l'évolution du territoire qui va encadrer ce qui sera autorisé ou pas. Une densification plus importante sera peut-être souhaitable sur certains secteurs stratégiques, une plus modérée sur d'autres. Sur d'autres encore, elle pourra être proscrite.

Favoriser la filière courte

L'idée est de limiter à un ou deux les nouveaux logements par unité foncière afin de favoriser une filière courte.

Trois objectifs sont ainsi poursuivis :

- les maîtres d'ouvrage sont alors généralement les habitants actuels ou futurs, et sont donc soucieux de la qualité des nouveaux aménagements,
- ce sont plutôt des entreprises locales qui interviennent,
- la diminution du nombre d'intermédiaires entraîne une baisse des prix.

Calibrer finement ce qui sera autorisé

Selon les typologies de parcelles, des scénarios de densification sont réalisés. Les élus sont alors sollicités pour savoir quels scénarios seront autorisés et lesquels proscrits. Un travail très fin sur le contenu du règlement du PLU est alors réalisé pour répondre à ces attentes.

Accompagner les porteurs de projets

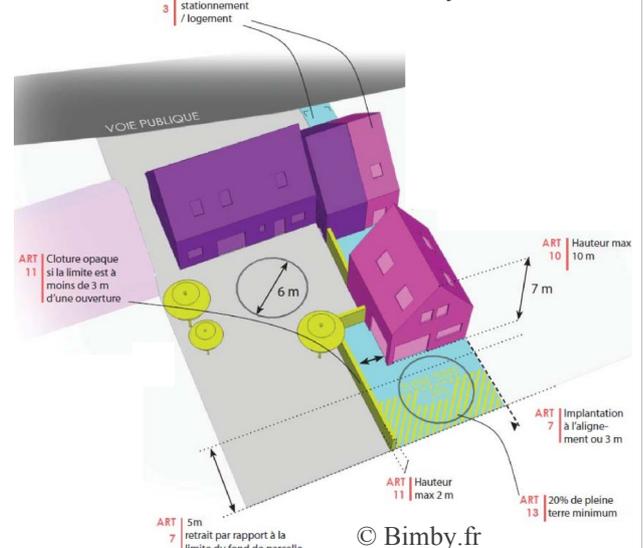
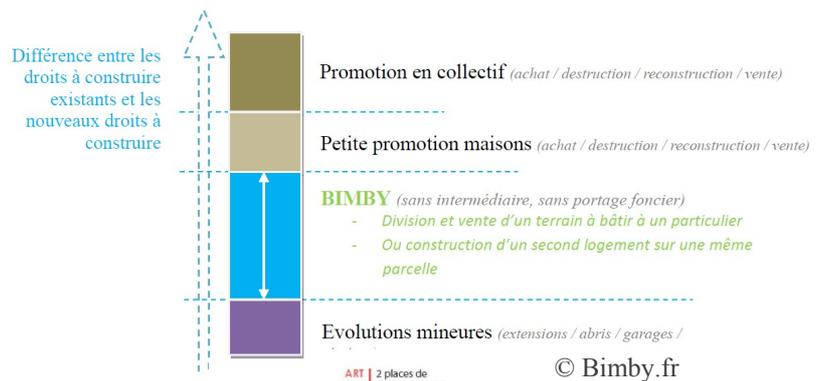
Pour que les habitants puissent se saisir d'opportunités nouvelles relativement encadrées, ils ont besoin d'être accompagnés.

Par la collectivité en premier lieu qui doit fournir non seulement de l'information, mais aussi un premier niveau de conseil de qualité par ses agents et par un éventuel architecte conseil.

Ensuite par des architectes, notaires, constructeurs de maisons individuelles et artisans qui auront choisi et intégré l'expertise nécessaire à de telles opérations de couture.

Payer le juste prix

Réaliser un PLU « BIMBY » coûte le double d'un PLU « classique », mais cela reste très relatif. Dans le cas présent, 60 k€ plutôt que 30 k€. Mais d'un autre côté, non seulement ce surcoût représente moins de 500 € par logement créé, mais, en plus, c'est beaucoup moins que ce qu'aurait coûté la nécessité de réaliser une opération d'aménagement (ingénierie, travaux de voirie et réseaux à réaliser par exemple).



Sous-titre : Déclinaison dans la commune de Roger

Encart d'introduction

Que pourrait donner une démarche Bimby d'ici 2020 ?

Texte principal



La commune a créé 30 jardins familiaux très demandés

Un appartement à louer pour compléter notre retraite

Un bailleur social a construit 5 logements sociaux et 5 d'accession sociale à la propriété

Irène a pu construire sa nouvelle maison

J'ai pu rester dans mon quartier. Commerces et services, discussions avec les voisins et les jardiniers, je m'occupe et je suis en pleine forme !

J'ai pu construire mon salon de coiffure et mon logement sur le terrain de mes parents

Mon cabinet d'infirmière est maintenant dans mon jardin

Des jeunes ont installé un commerce multi-services

La commune a aménagé un parking public

19 logements créés ici. 31 autres ailleurs sur la commune.

Irène nous garde parfois les enfants et nous lui rendons quelques services

Je vous ai compris !

Mes habitants réalisent leurs projets et moi les miens. Je vais être réélu dans un fauteuil !

Comparez avec la page 26.

Encart final

Pour aller plus loin



- La démarche BIMBY est issue d'un programme de recherche qui a suscité de nombreuses initiatives
- Cette dynamique « open source » est maintenue par une association qui anime le site www.bimby.fr, lieu d'échanges et de partage des expériences
- Des ressources très nombreuses : de la présentation des grands principes (dont quelques vidéos bien faites) à des articles techniques très pointus

Voir sur le blog

