



DENSIFIER LES ZONES RÉSIDENTIELLES EN S'APPUYANT SUR LE BIMBY



Densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le Bimby, c'est :

- **Associer** les habitants des zones concernées à la limitation de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain.
- **Accompagner** la densification de façon douce afin de maîtriser les impacts sur les réseaux, la gestion des accès à la parcelle, les usages et l'accès aux équipements notamment scolaires.

Mais aussi...

- **Répondre** aux besoins en logements et produire une offre diversifiée, adaptée et située dans des zones déjà urbanisées.
- **Permettre** à des propriétaires de louer ou de vendre une partie de leurs biens pour réduire leurs charges financières et/ou faciliter l'accueil intergénérationnel.

Qu'est-ce que le Bimby?

Le terme Bimby est l'acronyme de « Build in my Backyard » : construire dans mon jardin. Ce processus est une démarche opérationnelle qui « *consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité. L'enjeu est de rendre mobilisable l'immense réserve foncière située dans les jardins de maisons individuelles afin de faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants* »¹. Cette notion ne s'applique pas exclusivement au tissu pavillonnaire puisque des processus similaires sont possibles sur du logement collectif par surélévation des immeubles.

LES OUTILS ADAPTÉS À LA DÉMARCHÉ

Cette démarche doit être lancée en cohérence avec un outil de planification structurant tel que le PLUi et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui peut encadrer la densification en complément du règlement.

LE BIMBY



Le Bimby, pourquoi?

Le Bimby est un processus au service de « *la densification douce (...) une densification qui ne change pas de manière significative les formes urbaines* »².

La démarche du Bimby présente plusieurs avantages :

- **Créer de nouvelles surfaces habitables** sans créer de nouvelles zones à urbaniser.
- **Promouvoir un projet urbain en filière courte**, à l'initiative des habitants, orchestré par la collectivité sur des parcelles déjà bâties.
- **Permettre la rénovation d'un immeuble** par la vente des logements créés en surélévation.
- **Apporter un regain de qualité architecturale aux immeubles existants** et améliorer leurs performances énergétiques par l'ajout d'un niveau supplémentaire intégrant, en plus des surfaces créées, des installations de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées.
- **Répondre à un problème courant dans les zones pavillonnaires**, à savoir la faible capacité de mutation de ces pavillons. Achetés à un instant T du parcours résidentiel, ces pavillons sont peu modulables et peu adaptés au vieillissement de ses occupants. En assurant aux habitants de pouvoir rester dans un quartier qu'ils connaissent déjà et dans lequel ils ont déjà leurs accroches, le Bimby sécurise aussi le maintien des habitants sur un territoire.

Le Bimby, pour qui?

La démarche Bimby est utile pour :

- **les collectivités** dans l'objectif de développer leurs capacités résidentielles tout en limitant la consommation de nouveaux espaces, d'optimiser les coûts de desserte par réseaux ;
- **les habitants** qui peuvent, à travers ce processus, adapter leur habitat à leurs besoins et valoriser leur propriété foncière.

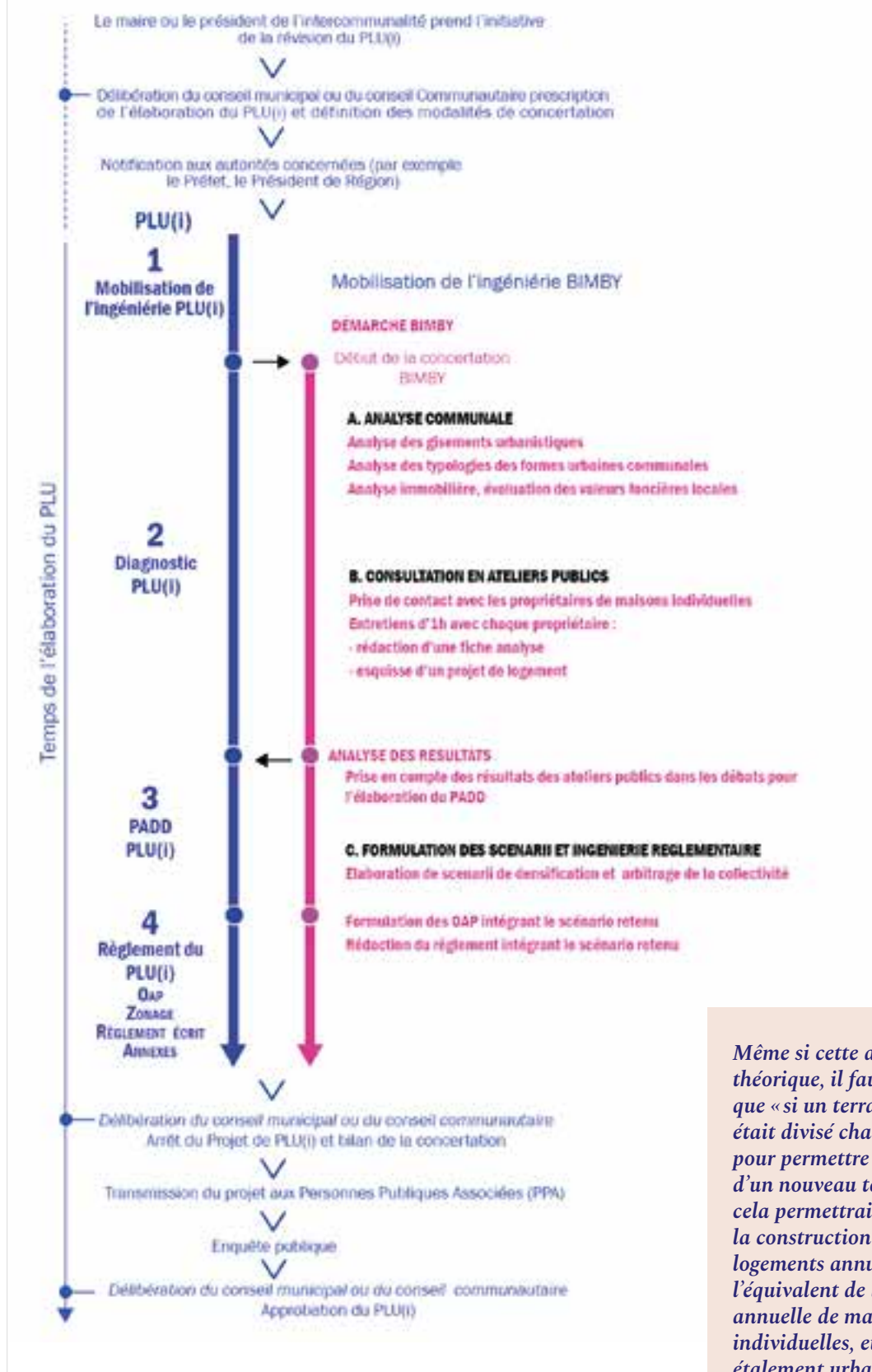


Projet de maison locative de plain-pied en centre-bourg de Saint-Vallier

1. Définition du collectif Bimby, sur le site Internet dédié au projet Bimby (<http://www.wikibimby.fr>).

2. Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités, Puca, 2013-2018 (<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html>).

MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE LA DÉMARCHE BIMBY



Même si cette approche reste théorique, il faut convenir que « si un terrain sur 100 était divisé chaque année pour permettre la production d'un nouveau terrain à bâtir, cela permettrait d'assurer la construction de 190 000 logements annuels, soit l'équivalent de la production annuelle de maisons individuelles, et ce sans étalement urbain »³.

3. Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire, Anne Lambert, Seuil, 2015.

Le Bimby, comment ?

Le processus Bimby suppose que le PLUi permette la densification sur les parcelles concernées. Dans l'idéal, conduire de concert une démarche Bimby et la modification ou la révision du PLUi est garant d'efficacité et de qualité. Trois phases principales sont généralement déclinées dans la démarche Bimby (cf. détails schéma supra) :

- **Une phase préalable d'analyse** du potentiel foncier sur la commune. Cette phase peut faire pleinement partie de l'analyse des capacités de densification attendues dans un PLUi.
(Phase A – Analyse communale)
- **Une phase de consultation (hors cadre légal du PLUi)**, comprenant notamment une réunion avec les habitants permettant de déterminer le périmètre dédié et les objectifs à atteindre, complétée ensuite par des entretiens individuels avec un panel d'habitants volontaires.
(Phase B – Consultation en ateliers publics)
- **Une phase de mise en place d'un service de conception à la demande et de traduction dans le règlement du PLUi.** Des architectes et urbanistes de la collectivité ou prestataires

viennent très utilement qualifier plus précisément les besoins des habitants, les aider à mettre en place leur projet et à rédiger la ou les OAP et le règlement du PLUi en fonction du scénario retenu.

(Phase C – Formulation des scénarios et ingénierie réglementaire)

La mise en place d'un dispositif d'animation et de suivi auprès des habitants est indispensable afin de stimuler la dynamique de projet, d'accompagner les porteurs de projets dans des démarches souvent inédites et parfois complexes, avec plusieurs dimensions (architecturale, patrimoniale, juridique, financière) et veiller à la qualité des projets et à leur adéquation avec les objectifs de politique publique, tant du point de vue quantitatif (nombre de logements produits) que qualitatif (type d'offre produite, qualité du cadre de vie).



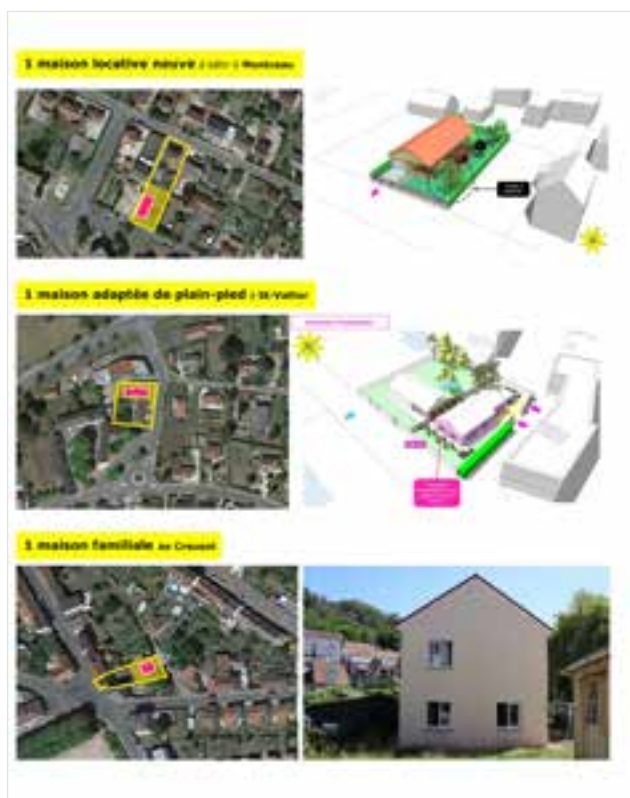
DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ La mobilisation du Bimby par la communauté urbaine du Creusot-Monceau

Pourquoi ici ?

La CU du Creusot-Monceau est l'une des premières collectivités à avoir mis en œuvre une opération Bimby sur son territoire. Dans un contexte de croissance démographique négative, l'enjeu était d'éviter de nouveaux départs en permettant aux résidents d'adapter leurs logements à leurs besoins et de redynamiser l'offre pour permettre l'installation de nouveaux ménages.



« L'objectif était de faire du Bimby un outil pour produire un tiers des objectifs annuels du PLH. »⁴

81 opérations Bimby réalisées
sur **9** communes du territoire

Les opérations illustrent la pluralité des besoins qui peuvent être couverts par le processus. Le succès de la première expérimentation a permis d'organiser le déploiement de l'opération Bimby à l'ensemble des neuf communes constituant l'armature urbaine du PLH.

QUELLES ÉTAPES ?

Un processus test conduit en deux phases :

- Une première phase menée avec environ 150 propriétaires volontaires sur deux communes tests afin d'identifier les besoins : nouvelle construction, transformation de constructions existantes, réduction de la surface de terrain à entretenir...
- Une seconde phase d'accompagnement opérationnel des volontaires jusqu'à la réalisation de leurs projets.

4. Présentation de l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif d'impulsion et de pilotage d'une démarche Bimby sur le territoire de la communauté urbaine Creusot-Monceau, janvier 2019.

+ Pour aller plus loin :

- *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités, Puca, 2013-2018*
- *Faire la ville dense, durable et désirable, agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain, ADEME, 2018*
- *Site Internet dédié au projet Bimby*
- *Recueil des projets labellisés ÉcoQuartier de 2013 à 2019*
- *Référentiel ÉcoQuartiers*
- *Expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif d'impulsion et de pilotage d'une démarche Bimby sur le territoire de la communauté urbaine Creusot-Monceau, Creusot-Monceau, 2019*