Rives du Rhône

UN OUTIL DE DENSIFICATION DOUCE : LA CONSTRUCTION DANS LES FONDS DE JARDIN

L'ÉTUDE DE LA DÉMARCHE BIMBY

JUIN 2022

SOMMAIRE

Contexte 4

Présentation 5

Origine 5

Principes 5

Enjeux 6

Opportunités 6

Difficultés 6

Projets réalisables 6

Procédure 7

Identification des secteurs 7

Support de communication 7

Entretiens avec les habitants 7

Elaboration du PLU 8

Coûts 8

Application 8

Des alternatives à la méthodologie de Villes Vivantes 8

Des exemples d'opération BIMBY et de densification 9

Etude de cas au sein du Scot : Roussillon 14

Dents creuses 14

Parcelles à vocation principale d'habitat 14

Sous-secteur 1 : Le chemin de la Maudinée 18

Sous-secteur 2 : Les Chals 19

Sous-secteur 3 : Les Combes 20

Conclusion 21

Annexes 21

Table des illustrations 22

CONTEXTE

Dans le cadre du SCoT des Rives du Rhône, les élus ont souhaité impulser un nouveau mode de faire du logement en encourageant à la mixité des formes urbaines à proposer et en fixant un objectif de production dans le tissu existant : le CAP.

- Création de logements sans foncier à travers la reconquête des logements vacants ; la reconversion des bâtiments sous-occupés, en friche vers l'habitat ; la construction de logements sur des parcelles déjà construites.
- Cap » proposé pour la production de logements sans foncier : 25% de la production dans les villes centres des agglomérations, 20% dans les autres communes, 15% dans les polarités locales et 10% dans les villages.

La loi Climat et Résilience n°2021-1104 fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 avec 2 étapes https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924 :

- Une baisse de 50%, d'ici 2030, du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Une zéro artificialisation nette d'ici 2050. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols

Différents leviers sont donc nécessaires pour répondre à cet objectif. Le Commissariat Général au Développement Durable relève ainsi trois grandes familles pour concilier les besoins en logement et en activité et la limitation de l'artificialisation https://www.cerema.fr/fr/actualites/zero-artificialisation-nette-forts-enjeux-leviers-action :

- Densifier ;
- Utiliser les espaces vacants ;
- Désartificialiser et renaturer.

ORIGINES

Le concept BIMBY (« Build in My Back Yard » ou « Construire dans mon jardin ») est une filière de production de logement qui consiste à densifier les parcelles déjà urbanisées des quartiers pavillonnaires, à travers la construction dans les fonds de jardins, sans générer d'étalement urbain. Initiée en 2007 par Benoit Le Foll et David Miet, la démarche a fait l'objet d'un projet de recherche soutenue par l'ANR de 2009 à 2012, à la suite de son appel à projets « Villes Durables ». https://www.wikibimby.fr/index.php/Accueil

PRINCIPES

Depuis 1950, l'étalement urbain des communes et l'artificialisation des sols n'a cessé de croitre. L'accès à la propriété a permis aux ménages de se loger dans des maisons individuelles avec de grands jardins en zones rurales. On observait alors un phénomène NIMBY (« Pas dans mon jardin », l'opposé de BIMBY), où l'entre-soi était la norme.

Aujourd'hui en France, 1/5 des ménages de deux personnes vivent dans des T5, d'après Céline Andréault, architecte-urbaniste au CAUE de Vaucluse. La majorité des grandes maisons sont donc sous-occupées, et le plus souvent devenues inadaptées pour les ménages les plus âgés. D'un autre côté, le foncier disponible pour la construction se fait de plus en plus rare, dans un contexte où les espaces naturels doivent être conservés. L'opération BIMBY propose de répondre à ces enjeux.

Cette pratique de renouvellement urbain concerne initialement la construction neuve dans les jardins, qui peut prendre différentes formes selon les projets des habitants. Bien que le concept BIMBY reste le plus sollicité, de nouveaux concepts dérivés de celui-ci sont nés :

- BUNTI, la reconfiguration et la rénovation des bâtiments existants ;
- BAMBA, le lot libre et dense ;
- BRAMBLE, une forme de densification plus forte le long d'un axe ou d'une centralité importante, où les maisons se transforment en immeubles collectifs fins et élancés.

Figure 1 : Illustration BIMBY
Villes Vivantes https://www.vivantes.fr/modeles/bimby/

OPPORTUNITÉS

- Densifier les secteurs sous-denses
- Une offre de logements individuels, équipés et bien situés, qui permet de maintenir et d'attirer des habitants sur sa commune
- La préservation des espaces naturels et agricoles
- Une valorisation du patrimoine bâti
- Un accès à la propriété pour les particuliers, à des prix abordables
- Une démarche économique, avec un retour sur investissement en 3 ans
- Une réponse aux besoins des habitants, avec un logement adapté dans un quartier qu'ils connaissant déjà
- Vendre un morceau de jardin, devenu trop difficile à entretenir
- La création de lien social
- Une filière courte de la production de logement
- Une résorption de la vacance et de la sous-occupation
- La revitalisation du centre-bourg
- Un regain de qualité architecturale pour les logements existants et leur rénovation énergétique
- Un accompagnement des particuliers tout au long du projet

DIFFICULTÉS

- Une démarche qui s'adresse seulement aux propriétaires, dont la majorité ne souhaitent pas diviser leur parcelle
- Des questions sur l'adéquation des infrastructures présentes : dimensionnement des voiries d'accès et des réseaux, gestion du stationnement, de l'espace public, etc.
- Un impact écologique et la question de l'imperméabilisation des sols
- La nécessité d'une cohabitation satisfaisante entre les anciennes et les nouvelles configurations de parcelle
- Des possibilités de constructions qui ne doivent pas être brutales pour conserver le caractère pavillonnaire du secteur
- La densité d'un tissu sous-dense ne peut pas toujours être augmentée
- La taille minimale acceptable d'une parcelle constructible varie grandement
- Les normes en matière de minimum parcellaires doivent permettre la division
- Une urbanisation non planifiée, qu'il faut conditionner au projet de la collectivité
- Un «laisser-faire» qui ne rejoint pas toujours les intérêts collectifs

PROJETS RÉALISABLES

- La rénovation énergétique de son logement
- La création d'un investissement locatif
- L'extension d'un bien existant
- La construction d'une nouvelle maison (pour soi, pour ses enfants, etc.)
- …

Dans la majorité des cas et des exemples étudiés, les collectivités font appel à une méthodologie imaginée par l'agence LIV, laboratoire de recherche et développement de Villes Vivantes, une start-up qui propose ses services en accompagnant élus et particuliers vers une densification douce. Toutefois, BIMBY reste un projet open source qui est devenu une nouvelle filière de la production de logements. Il peut donc être conduit sans l'intervention de Villes Vivantes, avec un bureau d'étude indépendant.

IDENTIFICATION DES SECTEURS

Il s'agit dans un premier temps de cibler les territoires et les secteurs avec un fort potentiel de densification, grâce à un organisme de conseil indépendant mandaté par les collectivités. S'il n'existe pas de seuil minimal quant à la surface nécessaire ouverte à la densification, les parcelles supérieures à 1 000 m² constituent un réel gisement. Il faut aussi s'intéresser aux profils des ménages : personnes âgées, couple avec enfants, etc. Cette analyse permettra de mieux appréhender les personnes susceptibles d'accepter la démarche. En général, les gisements sont localisés à l'échelle d'une rue, voire d'un quartier. Villes Vivantes a l'avantage d'avoir une méthode rodée pour aider à l'identification des parcelles.

SUPPORT DE COMMUNICATION

Le projet BIMBY étant une démarche coopérative avec les habitants, il est nécessaire de les accompagner tout au long du processus, afin de maîtriser l'urbanisation et concevoir des projets qualitatifs. La première étape de cet accompagnement réside dans la communication. Ces supports peuvent être larges : revue de presse, réunion publique d'information, etc. Dans le cas d'une collaboration avec Villes Vivantes, un site internet dédié au projet BIMBY de la commune est créé, et des guides à télécharger sur la division parcellaire sont mis à disposition des particuliers. Les Scot et collectivités associés peuvent également contribuer à la communication, à travers la création de plaquettes propres aux EPCI. Lorsqu'une commune a ses propres bureaux d'études et agences partenaires, alors c'est à elle et aux organismes associés d'assurer la communication. A COMPLETER

ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS

Lorsqu'une opération BIMBY est envisagée par une commune, et que les habitants en ont été informés, des entretiens sont réalisés. Pendant une heure, un architecte modélise les projets des habitants. A la fin de ces séances, les particuliers ressortent généralement avec plusieurs scénarios, qui auront été rendu possibles grâce à la modélisation 3D. Ces entretiens vont permettre d'identifier précisément les propriétaires intéressés, et la surface urbanisable concernée.

ÉLABORATION DU PLU

Une fois les projets et secteurs identifiés, les objectifs des élus devront être alors définis pour l'élaboration du nouveau PLU. Pour la modification de celui-ci, le BIMBY doit constituer un volet du PADD, et être développé comme une OAP. Il faut donc établir un règlement qui réponde aux besoins des propriétaires, et qui soit en cohérence avec les OAP. En annexe, il faut préciser les capacités des équipements par rapport à la densification prévue, et réfléchir autour d'un système de financement par les élus.

COÛTS

L'opération se dit être une filière courte, car il y a peu d'intermédiaires. C'est une démarche économique car il n'y a pas de coûts d'équipements, étant donné que les secteurs à densifier en sont déjà dotés. Les seuls coûts pour les collectivités sont les coûts d'ingénierie. Il y a la possibilité de percevoir des subventions de la part des régions, voire des départements, etc. En moyenne, les logements issus de la démarche ont un prix de sortie inférieur à 800€/m², soit 80 000€ d'économies sur le coût d'une maison de 100 m², selon Thomas Hanss, CTO et directeur de l'équipe parisienne de Villes Vivantes. D'après LIV, il y a un retour sur investissement en 3 ans pour les collectivités.

Le bilan de l'opération BIMBY du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) en coopération avec Villes Vivantes a permis de montrer que les coûts de viabilisation de cette démarche sont dix fois moins chers que pour une extension. Au total, l'opération a coûté 48 000€ au SIAB, soit 540€ par communes.

APPLICATION

Une phase expérimentale peut avoir lieu en amont, d'une année environs. Une phase opérationnelle peut prendre plus de temps, entre 2 et 3 ans, selon les différentes phases (diagnostic et formation des élus ; entretiens avec les habitants ; sélection et accompagnement des projets).

DES ALTERNATIVES À LA MÉTHODOLOGIE DE VILLES VIVANTES

Après une première expérimentation en 2015-2016, pilotée par le SCOT de la Vallée de l'Ariège, le Conseil départemental de l'Ariège, et le CAUE, la commune de Saverdun a décidé de poursuivre l'opération en 2018, dans le cadre de la Révision Générale de son PLU. Lors de la phase expérimentale, deux secteurs ont été retenus, et des entretiens réalisés.

En 2018, une réunion publique a été organisée à la salle des fêtes de la commune, où les habitants été conviés pour une présentation du BIMBY. Le maire Philippe Calléja, a fait appel à l'agence toulousaine Del'Archi et au cabinet d'études Atu, qui ne sont pas affiliés à Villes Vivantes. Des ateliers participatifs autour de maquettes ont permis d'exposer les possibilités offertes par la révision du PLU.

Ensuite, des entretiens individuels gratuits et sans engagement avec les architectes du projet ont eu lieu à la mairie. Il y en a eu 25, tous offerts par la commune et conduits par Del'Archi. Un bilan de la démarche a été fait aux élus, proposant ainsi trois scénarios de densification envisageable pour Saverdun. https://saverdun.wixsite.com/saverdun/plu-bimby

Figure 2 : Commune de Lanvallay, Bretagne
https://www.banquedesterritoires.fr/bimby-lanvallay-la-densification-pavillonnaire-reduit-letalement-urbain-22

Figure 3 : Opération BIMBY 2017-2019, Creusot-Montceau
\\192.168.120.251\scot\ZAN\Densification\1_BIMBY_Blésois_2020.pdf

Figure 4 : Logement BIMBY, commune de Châteaubourg
https://www.chateaubourg.fr/operation-bimby-decouvrez-le-potentiel-de-votre-parcelle/

Figure 5 : Opération BIMBY 2017-2020, Périgueux
\\192.168.120.251\scot\ZAN\Densification\1_BIMBY_Blésois_2020.pdf

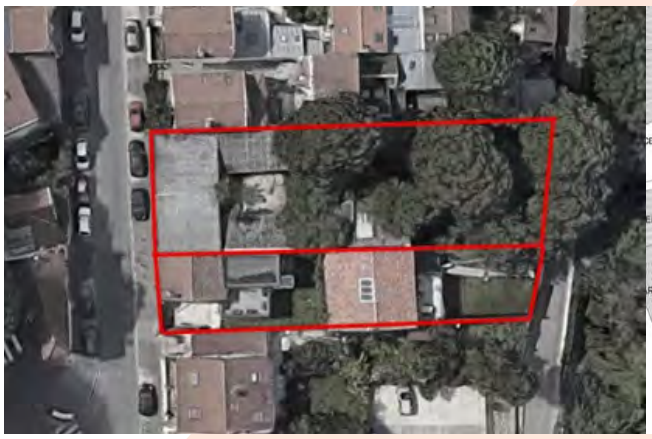

Figure 6 : Parcelles Pantin, Seine-Saint-Denis, https://www.urbanews.fr/2019/11/19/57053-2-parcelles-5-maisons/

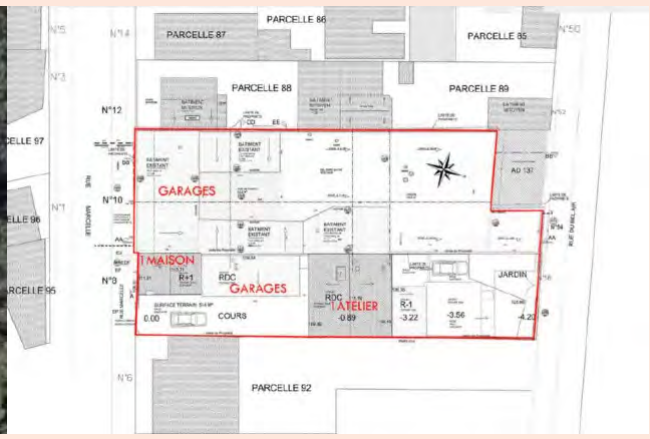

Figure 7 : Plan de l'existant, Pantin, Atelier Philippe Tirot

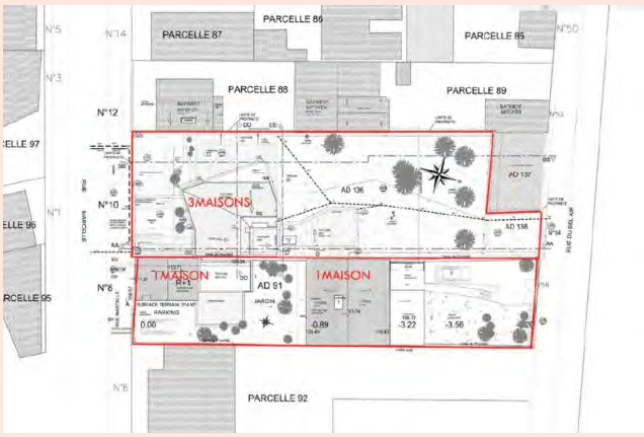

Figure 8 : Plan du projet, Pantin, Atelier Philippe Tirot

Figure 9 : Réhabilitation, Atelier Philippe Tirot

Figure 10 : Projet Pantin, Atelier Philippe Tirot

Figure 11 : Projet Pantin, Atelier Philippe Tirot

Figure 12 : Surélévation, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017

Figure 13 : Extension, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017

Figure 14 : Division de 2 parcelles en 20 logements, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017

Figure 15 : Division de 1 parcelle en 5 logements, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017

Figure 16 : Division de 1 parcelle en 3 logements, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017

Figure 17 : Plans de la parcelle avant et après densification, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017

Figure 18 : Photographies du bien existant avant l'opération BIMBY dans Le Blésois

Figure 19 : Projet BIMBY dans le Blésois, Villes Vivantes

Figure 20 : Photographies du bien existant avant l'opération BIMBY dans Le Blésois

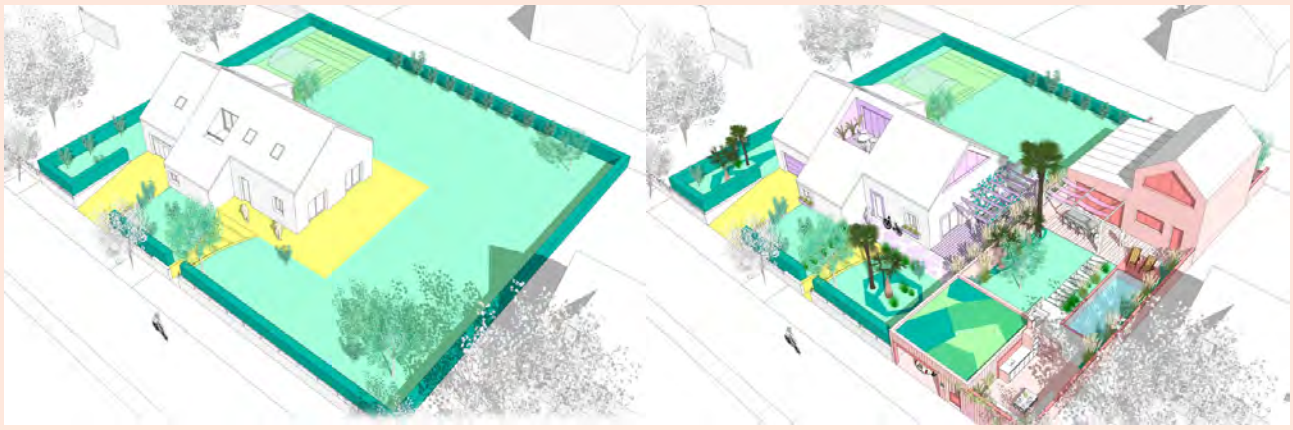

Figure 21 : Projet BIMBY dans le Blésois, Villes Vivantes

La commune de Roussillon a été choisie pour évaluer le potentiel que pourrait avoir une démarche BIMBY au sein du Scot, à travers une étude du foncier disponible dans les parcelles. Pour cela, des cartographies ont été réalisées en zone U, avec à la fois un ciblage des dents creuses, mais aussi des parcelles déjà urbanisées. Ces cartographies sont basées sur la vue aérienne de 2020 et le fond cadastral de 2015.

DENTS CREUSES

Trois catégories de parcelles ont été recensées selon leur surface :

- Entre 800 et 1000 m² : 11 parcelles, 10 033 m²
- Entre 1000 et 1500 m² : 26 parcelles, 31 457 m²
- Supérieures à 1500 m² : 29 parcelles, 72 996 m²

- La majorité des dents creuses dans la commune de Roussillon ont des grandes surfaces. Bien que le nombre de parcelles comprises entre 1000 et 1500 m² (26) soit équivalent au nombre de parcelles de plus de 1500 m² (29), la surface totale des dents creuses de plus de 1500 m² est plus importante. Ainsi, 44% des dents creuses concentrent 64% de la surface totale des dents creuses (figure 18).
- Les dents creuses constituent une source de foncier disponible pour la construction, bien que la densification des parcelles déjà bâties reste prioritaire dans le cadre de la démarche BIMBY.

PARCELLES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Trois catégories de parcelles ont été recensées selon leur surface :

- Entre 1000 et 1500 m² : 418 parcelles, 502 227 m²
- Entre 1500 et 2000 m² : 161 parcelles, 275 392 m²
- Supérieures à 2000 m² : 217 parcelles, 843 626 m²

- La commune de Roussillon a une majorité de parcelles déjà urbanisées avec des surfaces comprises entre 1000 et 1500 m². Bien que les parcelles supérieures à 2000 m² soient moindres, leur surface représente plus de la moitié de la surface totale des dents creuses. Les parcelles entre 1500 et 2000 m² sont minoritaires (figure 19).
- Les parcelles de plus de 1000 m² constituent un gisement foncier conséquent pour densifier les tissus pavillonnaires de Roussillon, il y a un fort potentiel à exploiter, avant d'urbaniser les dents creuses, qui ne sont par ailleurs pas toujours urbanisables.

Des sous-secteurs ont été définis, afin de comparer l'évolution des tissus entre 2020 et le premier semestre 2022, et d'envisager une potentielle démarche BIMBY : le chemin de la Maudinée, les quartiers des Chals et des Combes.

- Dans le sous-secteur 1, une densification par division parcellaire serait intéressante au vu de la taille des parcelles, car il y a une surface totale disponible de 5000 m² environs, habitations existantes non comprises. Des accès pourraient être créés de part et d'autre de la zone, à la fois depuis le chemin de la Maudinée, mais aussi depuis le chemin de Pimpied.
- Dans le quartier des Chals, au moins deux opérations de densification ont été menées entre 2020 et 2022, dans des parcelles supérieures à 2000 m². Le phénomène existe bel et bien dans le territoire du Scot des Rives du Rhône. L'enjeu pour les communes est alors d'encadrer cette démarche, déjà présente, afin de garantir une qualité architecturale et urbaine, répondre aux objectifs de la commune, et du Scot.
- Le sous-secteur 3 a une majorité de parcelles de plus de 2000 m². On observe d'ailleurs qu'ici aussi il y a eu une densification entre les deux années étudiées. Les accès pourraient se faire de par le chemin des Bois et la rue Saint-Exupéry, mais aussi au travers des accès privés, qui sont définis et aménagés dans cette zone.

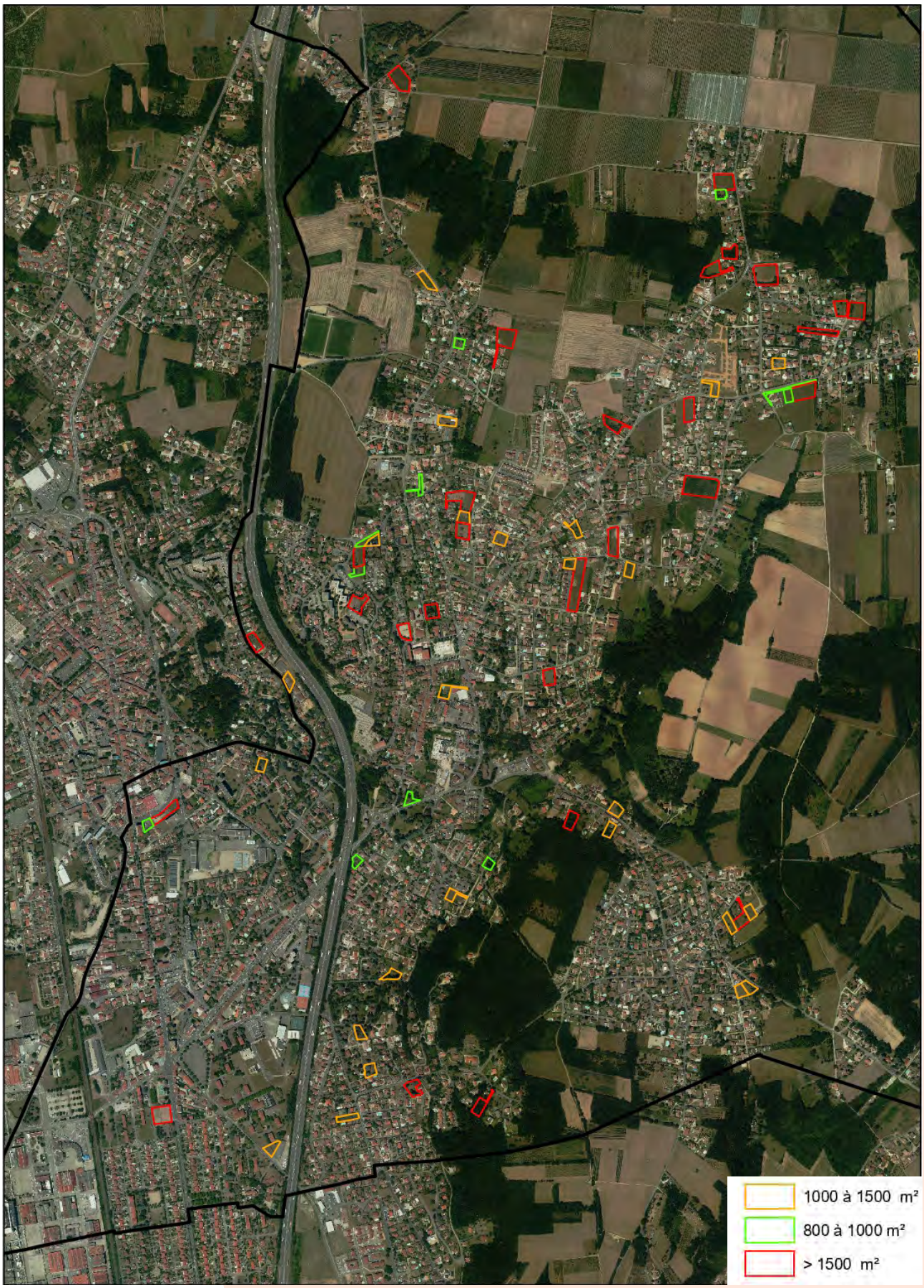

Figure 22 : Dents creuses, commune de Roussillon, 2020

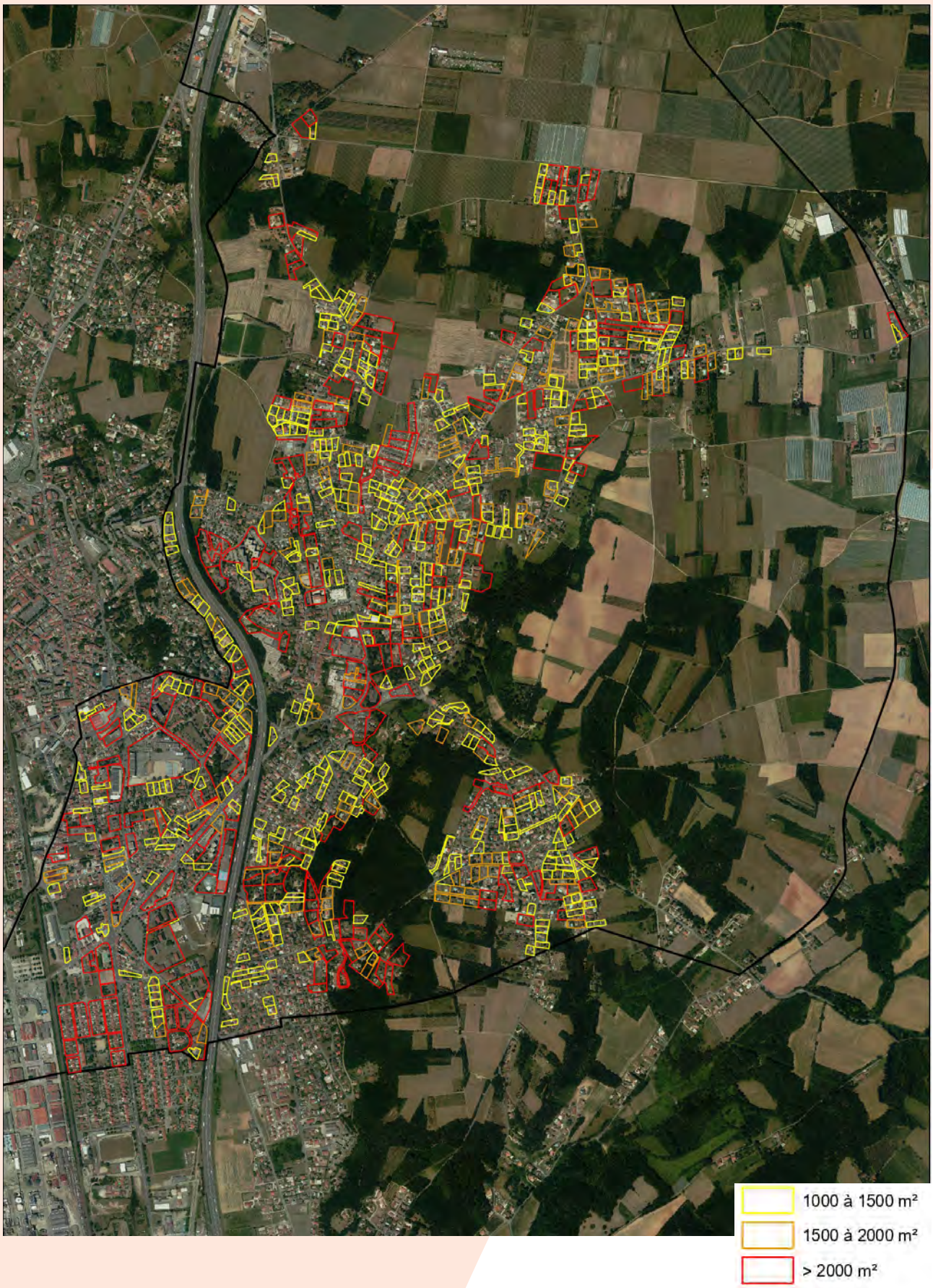

Figure 23 : Parcelles bâties avec potentiel de densification, commune de Roussillon, 2020

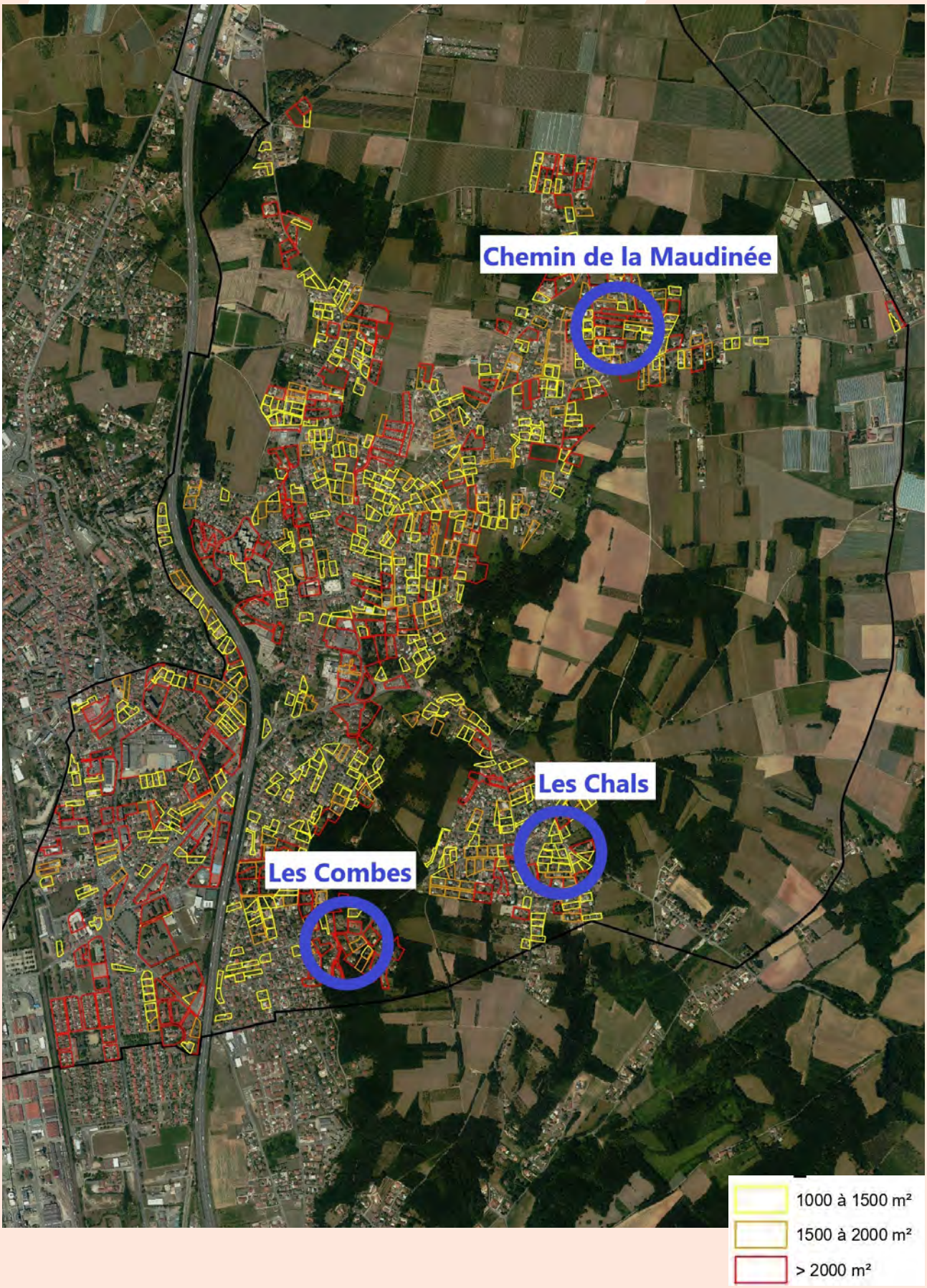

Figure 24 : Sous-secteurs étudiés, commune de Roussillon

SOUS-SECTEUR 1 : LE CHEMIN DE LA MAUDINÉE

Figure 25 : Parcelles supérieures à 1000 m² dans le sous-secteur 1, 2020

Figure 26 : Parcelles potentiellement urbanisables dans le sous-secteur 1, 2022

SOUS-SECTEUR 2 : LES CHALS

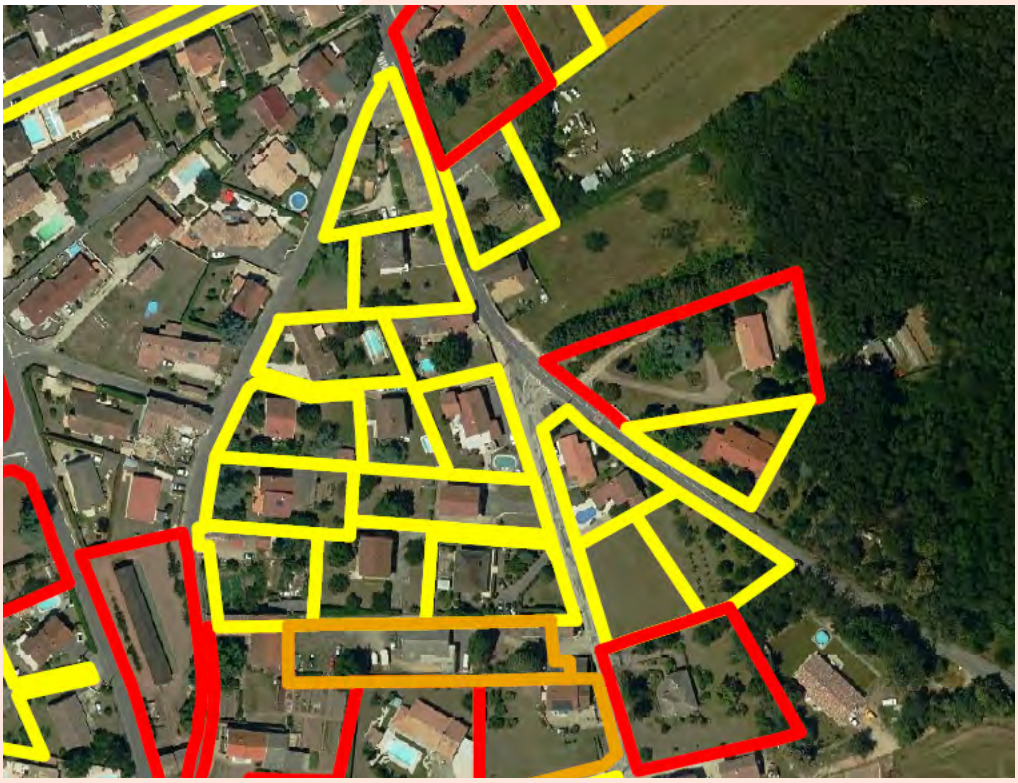

Figure 27 : Parcelles supérieures à 1000 m² dans le sous-secteur des Chals, 2020

Figure 28 : Parcelles en cours de densification dans le sous-secteur 2, 2022

SOUS-SECTEUR 3 : LES COMBES

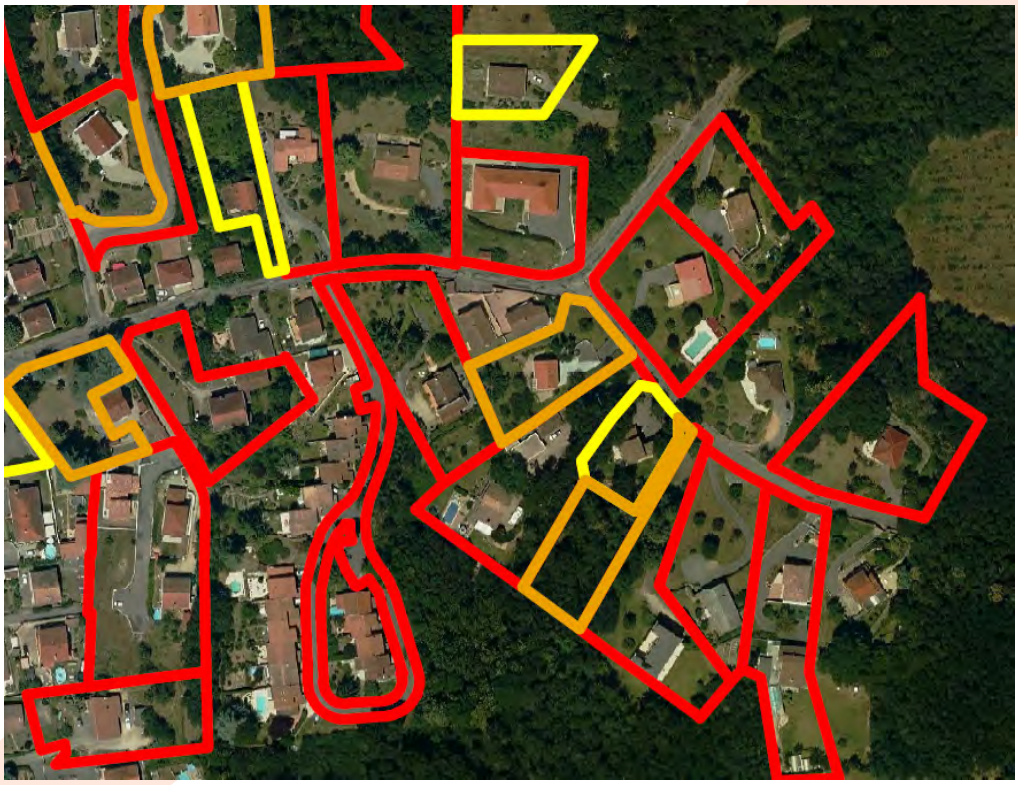

Figure 29 : Parcelles supérieures à 1000 m² dans le sous-secteur des Combes, 2020

Figure 30 : Parcelles en cours de densification dans le sous-secteur 3, 2022

CONCLUSION

Dans un contexte où l'artificialisation des sols va devoir cesser progressivement, et que le logement individuel continue d'être fortement privilégié par les citoyens, les opérations de densification des tissus urbains existants (BIMBY en particulier) semblent être un compromis intéressant pour les communes qui souhaitent se développer davantage. Outil de densification à disposition des collectivités et des habitants, la démarche offre un panel de possibilités en termes de projet tout en répondant aux divers enjeux actuels. Il apparaît évident que la densification par division parcellaire en zone urbanisée est un phénomène réel et spontané. L'encadrement de la démarche BIMBY par les collectivités permet de développer ce mode de production à une plus grande échelle, tout en garantissant une qualité des projets réalisés. Néanmoins, le projet BIMBY et la division parcellaire sont des outils de densification parmi d'autres. Bien que ce guide présente cette démarche, il incite avant tout à explorer les différents moyens de densifier les territoires de demain. Il serait d'ailleurs légitime de remettre en question le modèle de la maison individuelle, et d'étendre ce phénomène à d'autres typologies de logements. La densification peut ainsi s'opérer à travers d'autres démarches, que ce soit la surélévation, l'extension, etc

ANNEXES

PERSONNES SOLLICITÉES

- Amandine Coureau, Directrice – Pôle urbanisme, SCOT Vallée de l'Ariège
- Anne Menneron, Chargée de Mission, SCOT Rives du Rhône
- Bruno Augé, Chargé d'études – Urbaniste, CAUE de l'Ariège
- Cédric Lansou, Adjoint de direction, SCOT Rives du Rhône
- Céline Andréault, Architecte – Urbaniste, CAUE de Vaucluse
- Julien Lahaie, Directeur, SCOT Rives du Rhône
- Mélanie Friedel, Chargée de mission, SCOT du Blésois
- Pierre Odet, Team Lead Lyon, Villes Vivantes
- Thomas Hanss, CTO – Team Lead Paris, Villes Vivantes

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Illustration BIMBY Villes Vivantes 4
Figure 2 : Commune de Lanvallay, Bretagne 8
Figure 3 : Opération BIMBY 2017-2019, Creusot-Montceau 8
Figure 4 : Logement BIMBY, commune de Châteaubourg 8
Figure 5 : Opération BIMBY 2017-2020, Périgueux 8
Figure 6 : Réhabilitation, Atelier Philippe Tirot 9
Figure 7 : Plan de l'existant, Pantin, Atelier Philippe Tirot 9
Figure 8 : Plan du projet, Pantin, Atelier Philippe Tirot 9
Figure 9 : Parcelles Pantin, Seine-Saint-Denis, 9
Figure 10 : Projet Pantin, Atelier Philippe Tirot 9
Figure 11 : Projet Pantin, Atelier Philippe Tirot 9
Figure 12 : Surélévation, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017 10
Figure 13 : Extension, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017 10
Figure 14 : Division de 2 parcelles en 20 logements, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017 10
Figure 15 : Division de 1 parcelle en 5 logements, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017 11
Figure 16 : Division de 1 parcelle en 3 logements, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017 11
Figure 17 : Plans de la parcelle avant et après densification, Seine-Saint-Denis, DRIEA Ile de France, 2017 11
Figure 18 : Photographies du bien existant avant l'opération BIMBY dans Le Blésois 12
Figure 19 : Projet BIMBY dans le Blésois, Villes Vivantes 12
Figure 20 : Photographies du bien existant avant l'opération BIMBY dans Le Blésois 12
Figure 21 : Projet BIMBY dans le Blésois, Villes Vivantes 12
Figure 22 : Dents creuses, commune de Roussillon, 2020 15
Figure 23 : Parcelles bâties avec potentiel de densification, commune de Roussillon, 2020 16
Figure 24 : Sous-secteurs étudiés, commune de Roussillon 17
Figure 25 : Parcelles supérieures à 1000 m² dans le sous-secteur 1, 2020 18
Figure 26 : Parcelles potentiellement urbanisables dans le sous-secteur 1, 2022 18
Figure 27 : Parcelles supérieures à 1000 m² dans le sous-secteur des Chals, 2020 19
Figure 28 : Parcelles en cours de densification dans le sous-secteur 2, 2022 19
Figure 29 : Parcelles supérieures à 1000 m² dans le sous-secteur des Combes, 2020 20
Figure 30 : Parcelles en cours de densification dans le sous-secteur 3, 2022 20

Réalisation : Amélie Perrot
Stagiaire - Etudiante de licence de géographie et d’aménagement - Université Lyon 3 Jean Moulin
06.68.23.41.75 - amel.perrot@gmail.com

Rives du Rhône

SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE
Espace Saint-Germain, bâtiment L'Orion
30, Avenue Général Leclerc
38200 VIENNE

T. 04 74 48 64 71 / contact@scot-rivesdurhone.com

scot-rivesdurhone.com