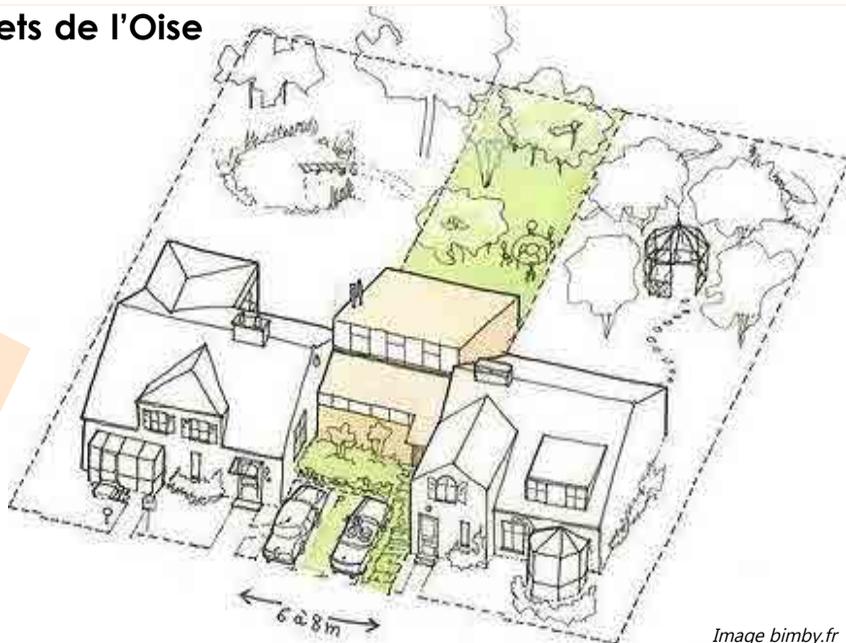


Les carnets de l'Oise

BIMBY

N°8



Le projet BIMBY "Build in My Back Yard" – construire dans mon jardin – vise à définir à court terme **une nouvelle filière de production de la ville**, au sein des **tissus pavillonnaires existants**. Soit dans la majorité des surfaces urbanisées destinées au logement en France, là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir.

BIMBY s'inscrit dans l'objectif de produire des logements tout en préservant les terres agricoles, naturelles et forestières. L'idée est de s'appuyer sur les initiatives individuelles de construction cohérentes avec le projet de développement de la collectivité. La démarche BIMBY est donc coordonnée avec l'élaboration du document d'urbanisme (PLU ou PLU). Elle implique les habitants et les acteurs institutionnels du territoire.

Depuis 2010, le Cerema a expérimenté cette démarche dans plusieurs communes. En mandatant le Cerema, la DDT de l'Oise a souhaité tester et se former à BIMBY. Le PNR Oise-Pays de France a soutenu cette expérimentation, pour laquelle la commune de Plailly, 1662 habitants (INSEE 2012), limitrophe du Val d'Oise s'est portée candidate.

Direction Départementale
des Territoires de l'Oise



Centre d'études et d'expertise
sur les risques, l'environnement,
la mobilité et l'aménagement

Estimation du potentiel de
densification et consultation

Adapter le document d'urbanisme
en incluant la filière BIMBY

Accompagnement pour BIMBY

Estimer le potentiel de densification de l'habitat individuel



Diagnostic : quelques divisions parcellaires recensées à Plailly entre 2010 et 2015

Un premier diagnostic de la commune est nécessaire afin de connaître l'intérêt pour celle-ci de faire une expérience BIMBY. Puis une analyse précise du potentiel de densification de l'habitat individuel est basée sur :

- **le foncier** : la forme des parcelles d'habitat individuel est-elle propice à la création de nouveaux logements souhaités par la commune (par exemple en favorisant l'alignement sur rue, la préservation des cœurs d'îlots...) ?
- **le marché immobilier** : quel est le stock de logements, l'offre et la demande sont-elles en adéquation ? La commune manque-t-elle de petits logements qui pourraient être produits par la filière BIMBY ?
- **le règlement d'urbanisme** (actuel, et proposé par le BE) : permet-il les initiatives individuelles cohérentes avec le projet de la collectivité, empêche-t-il les autres ?

Consulter les propriétaires de maisons



Un entretien gratuit avec un architecte...



... une heure de discussion individuelle...



... un logiciel interactif de modélisation 3D...



... un contexte de réflexion libre (sans règles).

Les propriétaires de maison individuelle de la commune ont été invités à rencontrer un architecte pour **envisager avec lui les possibilités d'évolution** de leur logement et terrain. Ils ont été informés par un article dans le journal municipal, une réunion publique, des flyers dans les boîtes aux lettres. Il était précisé que cet entretien ne valait pas accord pour réaliser le projet, la demande de permis restant la même.

A Plailly, 38 entretiens ont été réalisés en 4 jours, soit **7 % des propriétaires** de maison. 43 projets distincts ont été dessinés, par 80 % des ménages reçus.

Parmi les 61 logements recensés lors de la consultation à Plailly, on identifie ceux qui sont de type BIMBY : création de 1 à 4 logements sur parcelle déjà bâtie (avec ou sans division parcellaire) à l'initiative du propriétaire occupant.

Cela représente **30 projets totalisant 46 logements**. Ils sont analysés individuellement : forme urbaine créée, localisation, surface habitable (à comparer avec l'offre existante), type de division parcellaire (le cas échéant), type d'accès, informations sur le porteur de projet (motivation(s), situation familiale et temporalité du projet).

Adapter
le règlement
du document
d'urbanisme



Diagnostic :
à Plailly,
une qualité
architecturale
et paysagère
à préserver.

Source :
CEREMA IDF

La consultation a fourni un aperçu des désirs de construction des propriétaires. La faisabilité des projets est étudiée en fonction du règlement d'urbanisme proposé par le BE. Il s'agit d'adapter le règlement pour encourager ceux qui vont dans le sens du projet de la collectivité, et empêcher les autres.

A Plailly, sur les 30 projets BIMBY, 14 seraient réalisables avec ce règlement, 5 avec des modifications mineures et 11 ne le seraient pas. On peut ainsi vérifier que le projet de PLU répond bien aux attentes de la commune en matière de densification, mais aussi de relever, avec l'aide des différents partenaires, certaines situations délicates : quid des grandes propriétés en centre bourg par exemple ?

Inclure la
filière BIMBY
dans la
réponse aux
besoins en
logements



Nouveaux
logements :

Requalification
d'une friche ?

OAP ?

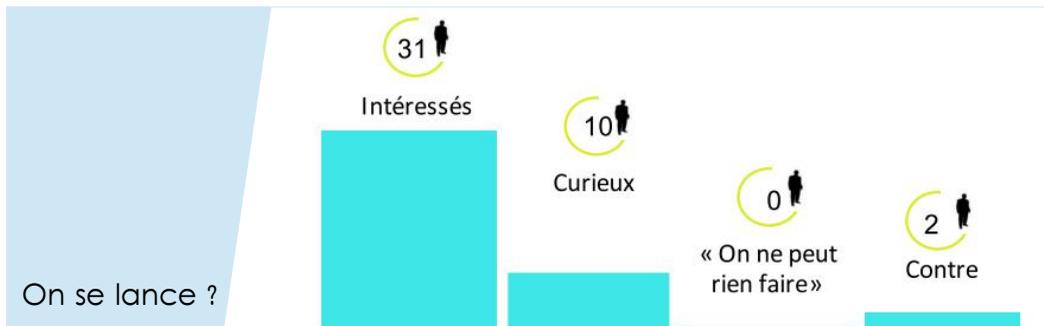
BIMBY ?



Enfin il faut estimer le nombre de logements produits par la filière BIMBY à l'horizon des 10/15 ans et les soustraire aux besoins de production de logements par l'initiative publique.

A Plailly, avec un PLU très adapté et en misant sur un effet d'entraînement (car seuls 7 % des propriétaires sont venus à la consultation), on estime à 30 le nombre de logements BIMBY réalisables dans les 10/15 prochaines années.

Étant donné le contexte de la commune, le PADD fixe un objectif de 10 nouveaux logements par an pour les 10 prochaines années, soient 100 au total. **Les logements BIMBY permettraient donc de répondre à 30 % des besoins de la commune, sans nouvel investissement financier public** particulier, la commune disposant des réseaux et équipements nécessaires pour les accueillir, **et sans étalement urbain.**



BIMBY c'est :

- un travail partenarial entre collectivité locale, services de l'État, organismes publics techniques éventuels (PNR, etc.) et BE en charge d'établir le document d'urbanisme.
- un outil pour répondre aux attentes de la loi ALUR en matière de repérage des possibilités de densification.
- un moyen d'impliquer les habitants dans la démarche d'élaboration du PLU
- une façon de favoriser des opérations de qualité menées par des habitants « durables » plutôt que des « coups immobiliers » par des acteurs peu soucieux de la vie locale.

La DDT vous accompagne sur environ un an :

- présentation de la démarche
- visite de la commune avec les partenaires
- analyse du foncier et du marché immobiliers
- aide à l'organisation de la consultation des propriétaires
- analyse des projets recensés
- analyse du règlement actuel et des leviers

Le plus possible et selon le contexte, l'ABF, l'intercommunalité, les organismes publics intervenants sur la collectivité (PNR, agence d'urbanisme, CAUE, etc..) et surtout le BE du PLU(i) sont associés à la démarche. Un BE avec des compétences en architecture et urbanisme aidera à la démarche : le mentionner dans le cahier des charges du PLU(i).

Pour aller plus loin :

- L'écriture des règles du PLU dans la perspective BIMBY : éléments de méthode et réflexion www.bimby.fr
- Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs : www.metropolitiques.eu

Retrouvez ce carnet sur le site www.oise.gouv.fr