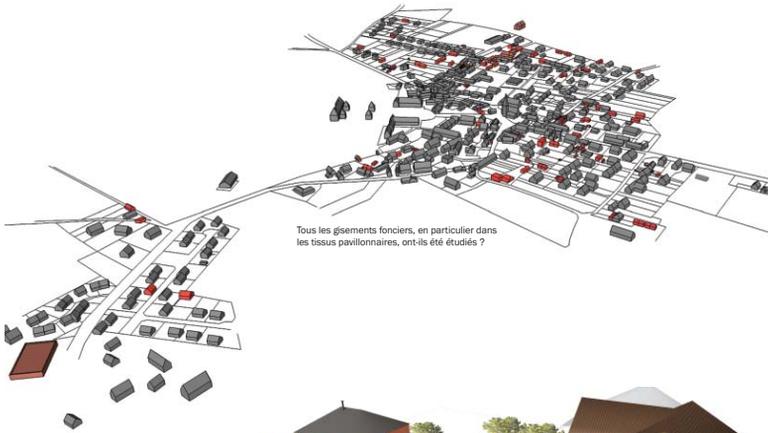


Développer la ville, les villages autrement... La démarche BIMBY

BIMBY c'est :

- une **nouvelle filière** du renouvellement urbain : « l'intensification pavillonnaire » ou « la densification par la maison individuelle ».
- un **projet de recherche** sélectionné en 2009 par l'Agence nationale de la recherche (ANR) dans le cadre de son appel à projets « **Villes Durables** », rassemblant dix partenaires publics.
- une **démarche nationale et « open source »**, initiée et expérimentée par un large éventail d'institutions et d'organismes contribuant actuellement à l'émergence de la filière Bimby.
- une hypothèse de départ : et si habitants, techniciens, élus, à eux tous pouvaient **mobiliser le foncier** existant et financer une nouvelle offre de logements individuels dans les quartiers pavillonnaires ? **Et si l'intérêt des individus rejoignait celui des collectivités ?**
- un constat : les **tissus pavillonnaires existants** représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe. Ainsi des dizaines de milliers de terrains à bâtir pourraient être libérés chaque année sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.



Tous les gisements fonciers, en particulier dans les tissus pavillonnaires, ont-ils été étudiés ?



Deux hypothèses d'aménagement pour ce fond de parcelle.



Objectifs

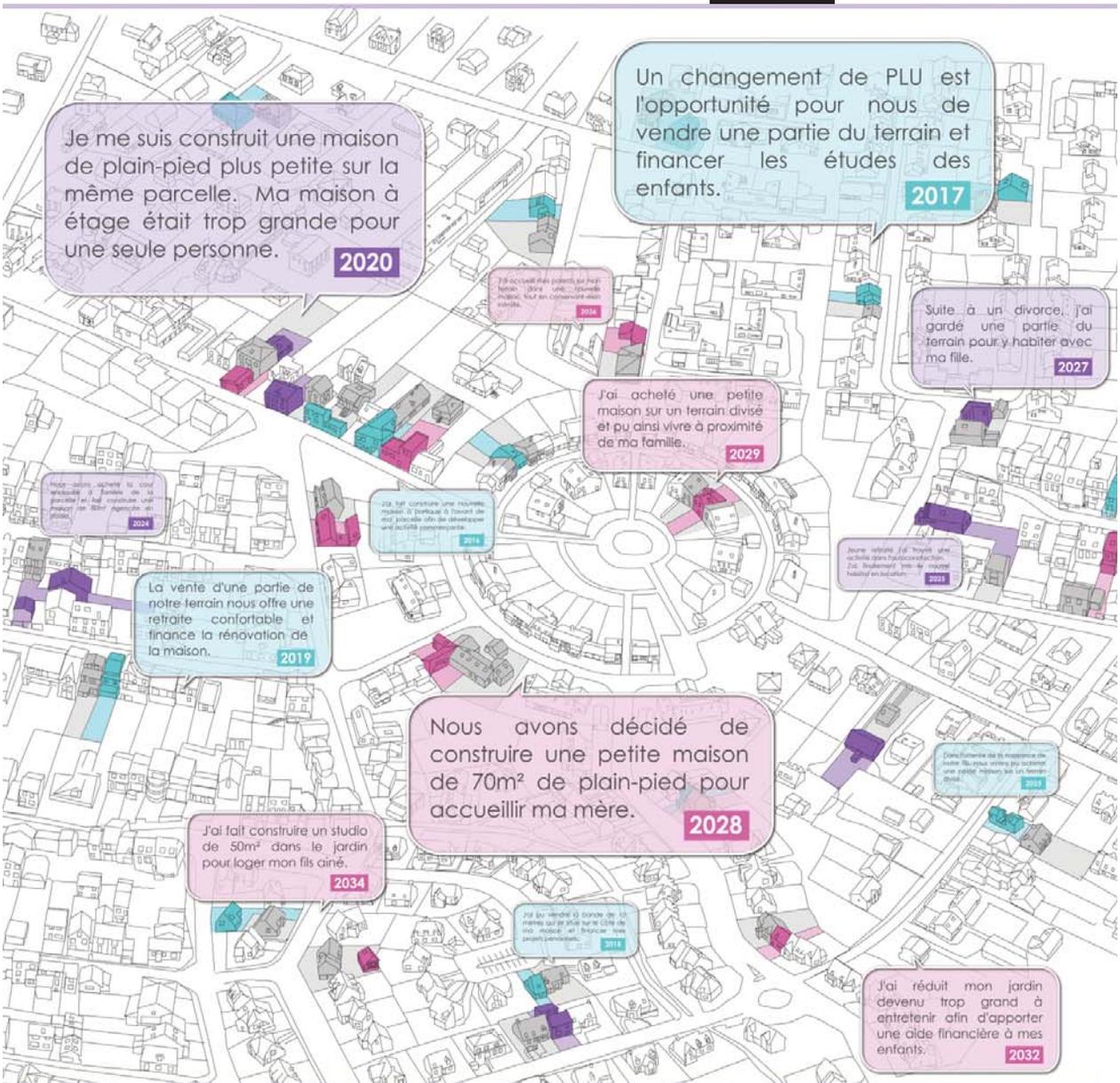
- Faire se croiser **projets des habitants et projets de la collectivité**
- Partir des **initiatives des habitants**, les encourager et les encadrer
- Fabriquer un **urbanisme sur mesure** et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière
- Construire de la maison individuelle à **étalement urbain nul** sur des parcelles individuelles et **dans les tissus urbains existants**
- Enrayer la pression foncière
- Répondre chaque année à une partie des **besoins en logements**.

Méthode

- Définir des **règles d'urbanisme adéquates** pour encourager ces initiatives individuelles
- Permettre aux propriétaires de maisons individuelles de détacher une partie de leur terrain et créer une nouvelle parcelle constructible pour financer leurs projets
- **Repérer les moments favorables** : ventes des maisons individuelles, évolutions et changements des projets de vie des habitants
- Mettre en place un **conseil au particulier** en matière d'architecture et d'urbanisme dense.



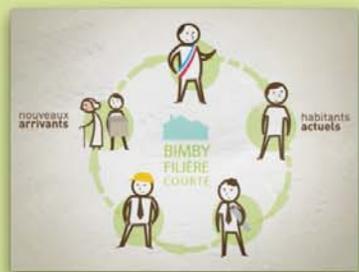
L'intensification pavillonnaire



UN NOUVEAU MODE DE DÉVELOPPEMENT

INITIÉ PAR LES HABITANTS

MAÎTRISÉ PAR LA COMMUNE



Sources CETE IDF / Normandie Centre | extrait vidéo Kallis Design

Bimby :

la maison individuelle comme solution à l'étalement urbain ?

Mobiliser une partie de mon capital pour financer mes projets

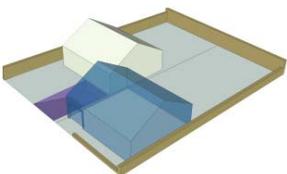
Il est temps de remettre en vie nos lotissements, d'intensifier par de l'habitat et de l'activité nos quartiers pavillonnaires souvent bien situés à proximité des services de centre-villes, des transports et des commerces. Des entretiens réalisés par des urbanistes-chercheurs (Bruno Sabatier, Isabelle Fordin, Clément Lannoy) et résumés ci-après montrent que l'intérêt des habitants à trouver un terrain constructible en ville est multiple et qu'il rejoint bien souvent celui de la collectivité.



Allons vivre dans la grande maison de ma mère et construisons-lui une petite maison neuve dans le jardin

Propriétaire initiatrice
Je suis une jeune femme, en couple et nous avons un enfant. Nous vivons chez ma mère dans sa grande maison sur un terrain de 800 m², et lui payons un loyer. Cela est pratique car le travail de mon mari se situe à proximité, et ma maman nécessite de l'aide pour certaines tâches. Elle se réjouit de notre proximité. Mais nous ressentons un besoin d'indépendance et désirons un autre enfant. Nous n'avons pas les moyens d'acheter une maison dans les environs.

Sur conseil d'un architecte rencontré grâce à une expérimentation urbaine dans notre commune, nous décidons de faire construire sur la parcelle une nouvelle habitation plus adaptée pour grand-mère et d'habiter sa grande maison. Le jardin arrière reste commun, nous pouvons continuer de nous occuper d'elle et nous gardons nos repères et nos relations. Un accord est trouvé avec les membres de ma famille pour que nous finançons la construction du logement et que nous cessions de payer des loyers. Le logement à construire coûte 50 000 euros. Des mensualités de 600 euros permettent de rembourser le prêt en 7 ou 8 ans.



Nous voulons financer les études de nos enfants

Contexte
Ancien village agricole devenu ville en seconde couronne parisienne, la commune compte environ 16 000 habitants et bénéficie d'une majorité de maisons individuelles récentes. La parcelle étudiée est située dans un tissu d'habitat pavillonnaire individuel implanté généralement sur de grandes parcelles profondes issues de l'activité maraîchère du territoire.

Propriétaires initiateurs
Nous sommes un couple avec quatre enfants, dont deux adolescents. Nous habitons une maison de 1960 sur une parcelle de 2 000 m², commune à deux habitations (copropriété). Nous désirons contracter un prêt pour acquérir un lot de 900 m². Avec accord des autres propriétaires, nous décidons de faire diviser le lot de 2 000 m² en deux lots (lot 1 : 1 100 m²; lot 2 : 900 m²) et de contracter un prêt pour l'achat du lot 2. Nous divisons ensuite notre terrain en deux autres lots (600 m² et 300 m²). La nouvelle parcelle de 300 m² en front de rue est destinée à la vente. La somme obtenue nous permet d'assurer les frais d'études de nos deux adolescents et de rembourser notre crédit contracté lors de l'achat du terrain de 900 m².

Nouveaux arrivants
Une mère célibataire avec deux enfants achète le terrain issu de la division.

Voisins
La mère célibataire nous présente spontanément les plans de sa construction, ce qui amorce de bonnes relations de voisinage. Par ailleurs, habitée aux grands arbres de la parcelle voisine, une voisine retraitée est réfractaire au changement de son environnement.

Territoire et stratégies
La commune permet une évolution de son tissu pavillonnaire par une réglementation plus souple. Les règles d'urbanisme de la commune sont modifiées et autorisent un minimum parcellaire de 300 m² (hauteur de faitage de 8 m, COS de 0,5). Une récente procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) vise notamment à favoriser l'intégration des constructions nouvelles sur son territoire.



Comment financer l'adaptation de notre maison ?

Contexte
Commune de première couronne d'agglomération, de tradition ouvrière.

Propriétaires initiateurs
Nous sommes un couple de septuagénaires et nous avons fait construire ce pavillon dans les années 1970. Nous habitons dans un quartier très central, devenu parmi les plus résidentiels de la commune, sur une parcelle de 800 m², dont la partie arrière est inutilisée.

Nous décidons de diviser notre parcelle en deux lots pour qu'un nouveau terrain à bâtir de 500 m² puisse être vendu. La vente de ce terrain vient nous assurer un complément de revenu.

Ainsi nous pouvons rénover et adapter notre maison pour notre retraite.



Je profite de ma pré-retraite pour construire une nouvelle maison

Contexte
Commune périurbaine de 16 000 habitants qui présente aujourd'hui une majorité de maisons individuelles récentes. Située dans un tissu d'habitat dense lié au caractère de l'ancien village agricole, la parcelle étudiée profite de mesures très intéressantes : la construction sur la largeur étroite d'une parcelle est autorisée sans retrait par rapport à la voie, la profondeur de construction permise est plus avantageuse, le coefficient d'occupation du sol est modulable.

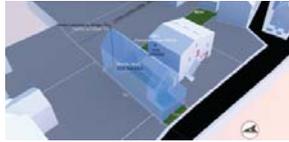
Propriétaires initiateurs
Je suis un père divorcé, avec deux adolescents. Je veux profiter du temps libre de ma pré-retraite pour construire sur ma parcelle de 407 m² une petite maison qui abritera la période transitoire d'indépendance de mon fils aîné.

Compte tenu des contraintes du terrain, un ami architecte assure la conception et le suivi de la construction. Séduit par l'originalité du projet, j'envisage finalement de laisser la maison familiale à mes enfants pour aller habiter dans cette petite maison de 90 m² sur deux niveaux. Trois de ses façades sont en mitoyenneté.

Voisins
Dans un premier temps, mon voisinage s'oppose au projet, mais les arguments avancés ne sont pas valables. Pour ne pas alimenter le conflit, un accord à l'amiable est trouvé pour diminuer la hauteur du nouveau bâtiment.

Territoire et stratégies
Des droits de construction plus importants sont accordés dans les secteurs à forte densité de cette commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU). Malgré cela, l'absence de division de la parcelle étudiée oblige malheureusement le propriétaire à réaliser 4 places de parking pour répondre aux exigences du règlement...

Une procédure de modification de ce document en cours vise notamment à permettre une évolution douce des formes urbaines existantes (règles de retrait par rapport à la voie assouplies, stationnements, etc.).



Le foncier est rare : et si on le partageait ?



Nous souhaitons rembourser notre prêt plus vite



Contexte

Commune située en seconde couronne de l'agglomération parisienne, d'environ 10 000 habitants dont l'urbanisation est organisée en hameaux. La parcelle est située dans un tissu d'habitat pavillonnaire diffus.

Propriétaires initiateurs

Nous avons 60 ans et sommes récemment devenus propriétaires d'une maison individuelle et d'un terrain de 800 m² en contractant un prêt immobilier. Nous souhaitons aménager les combles mais nous rencontrons des difficultés pour rembourser les mensualités.

Nous apprenons que la commune a changé le plan local d'urbanisme (PLU) afin de permettre à ses propriétaires de diviser leur terrain. Nous envisageons alors de diviser le nôtre afin de revendre un terrain constructible de 400 m². La vente de ce terrain à bâtir nous rapporte suffisamment d'argent pour rembourser notre prêt, financer l'aménagement des combles et renouveler nos deux voitures.

Nouveaux arrivants

Un couple avec trois enfants, sortant du parc HLM et ayant un emploi sur la commune, achète le terrain à bâtir issu de la division. Des exigences fortes en termes de budget et de superficie habitable poussent tout naturellement le couple à acheter une parcelle de taille modeste. La mitoyenneté quasi imposée est perçue comme une opportunité : un entretien facilité et réduit du jardin ! Le couple fait bâtir une maison de 90 m² de surface au sol, sur deux niveaux, et mitoyenne des deux côtés.

Voisins

L'un des voisins intente un recours en justice à cause de la mitoyenneté, invoquant des conséquences néfastes sur l'isolation extérieure récente. Un accord est finalement trouvé sur la longueur de l'avancée. Les autres voisins sont devenus amis, une certaine solidarité s'est tissée et ils n'hésitent pas à se rendre service au quotidien et lors de leurs départs en vacances respectifs.

Territoire et stratégies

La commune a mis en place une politique de densification affichée de son tissu pavillonnaire par la révision de son document d'urbanisme. Une procédure de modification du PLU est en cours et vise à faciliter les conditions de construction déjà autorisées lors de sa mise en vigueur.



Enfin une construction personnalisée !



Contexte

Commune d'environ 1 000 habitants, avec un développement pavillonnaire autour d'un noyau villageois qui connaît une forte pression foncière.

Propriétaires initiateurs

Nous avons 40 ans, deux enfants et sommes propriétaires d'un pavillon que nous avons fait construire mais sur lequel nous n'avons pas pu avoir une grande liberté de conception. Dans notre quartier nous recherchons un terrain plus grand pour y construire une maison plus grande et réaliser enfin notre projet. Nous décidons d'acheter un terrain de 1 250 m² appartenant à une dame âgée partie en maison de retraite. Nous le divisons pour nous auto-créer un terrain à bâtir de 870 m². Puis nous vendons l'autre partie de terrain de 380 m² avec l'ancienne maison. L'implantation de notre nouvelle maison de 180 m² est telle que nous n'enlevons ni la vue ni le soleil à nos voisins.

Nouveaux arrivants

Un ménage de retraités recherche à se loger dans le centre de la commune pour la proximité (notamment des écoles car il a trois enfants). Cherchant depuis un certain temps une maison accessible pour leur budget, le ménage a immédiatement emménagé dans l'ancienne maison, sans travaux. Cette maison sur ce petit terrain répond à leurs attentes, le temps qu'ils aient plus de capacité financière pour un bien plus grand.

Territoire et stratégies

La commune s'est engagée dans une expérimentation de concertation locale qui a permis de faire émerger des besoins latents. Face à une baisse démographique, la commune a récemment facilité la construction en supprimant le minimum parcellaire et en assouplissant les règles, de façon distincte selon les zones. Elle est sensibilisée à l'enjeu de la densification pavillonnaire mais n'a pas encore de stratégie précise et compte encore se développer plutôt avec des petits collectifs, bien que cela suscite de vives oppositions des habitants.



J'achète et je divise un terrain pour en vendre une partie et construire l'autre



Contexte

Commune de 10 000 habitants, en seconde couronne de l'agglomération parisienne. Majorité de grands logements individuels des années 1930, du début des années 1970, avec un pic de construction en 1990.

Propriétaire initiateur

Je suis père de famille et je viens de la commune voisine. J'ai deux enfants et je désire acheter un terrain à bâtir.

Dans ce tissu pavillonnaire diffus, j'achète un terrain de 1 200 m² avec une maison de 74 m² en front de rue. Dans le même temps, je demande la division du terrain en deux lots (lot 1 : maison + terrain de 220 m² ; lot 2 : terrain de 800 m² à bâtir). Le permis valant division m'est délivré dans un délai de 3 mois. Je mets en vente la maison en front de rue, qui est réalisée en 4 mois.

Nouveaux arrivants

Un jeune couple dans l'attente d'une première naissance achète le lot 1. Propriétaire d'un appartement, il désire un domicile plus grand et l'achat d'une maison avec travaux correspond à son budget.

Voisins

Invités à participer à la réunion organisée par mon géomètre pour vérifier les limites de propriété et border la nouvelle parcelle, les voisins apprécient la démarche et acceptent facilement le projet.

Territoire et stratégies

La commune a mis en place une politique de densification affichée de son tissu pavillonnaire par l'élaboration d'un PLU. Elle dispose d'éléments naturels patrimoniaux de qualité qu'il convient particulièrement de protéger par une urbanisation concentrée sur les secteurs existants. Pour cela, elle instaure des règles favorisant les divisions parcellaires en deux lots, permettant ainsi la création de nouveaux terrains à bâtir : suppression du minimum parcellaire, diminution du retrait par rapport à la voie.



Je divise mon terrain devenu trop difficile à entretenir



Contexte

Commune de 12 000 habitants bénéficiant d'un équilibre entre ville et campagne, son urbanisation est organisée en hameaux.

Propriétaire initiatrice

Je suis une grand-mère dont les aptitudes physiques diminuent. Je souhaite réduire la superficie de mon terrain de 5 000 m² devenu difficile à entretenir. Je décide de diviser ma parcelle en deux lots : 2 800 m² et 2 200 m².

Nouveaux arrivants

Locataire d'un appartement devenu trop petit, un jeune couple avec bébé cherche à se loger dans un appartement plus grand mais rien ne correspond à leur budget. Le couple s'éloigne de l'agglomération pour envisager une première acquisition. Il achète le terrain issu de la division et fait bâtir une maison bien orientée, contemporaine, à tendance écologique, conçue par un architecte. Compte tenu de la qualité de conception du projet, le permis de construire est autorisé très rapidement.

Voisins

Séduits par la division de ma parcelle, les voisins procèdent à leur tour à la même démarche et vendent une partie de leur terrain à l'arrière de leur maison. Le quartier rejoint et change d'image.

Territoire et stratégies

Compte tenu de la qualité des éléments naturels patrimoniaux de la commune, la réglementation favorise l'évolution de son tissu pavillonnaire dans le respect de son environnement naturel et de la morphologie urbaine des hameaux (le COS n'est pas fixé, les emprises au sol et les limites d'implantation ne sont pas réglementées).



Ne plus choisir entre une maison éloignée de tout et un appartement

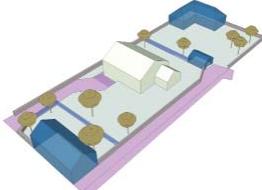
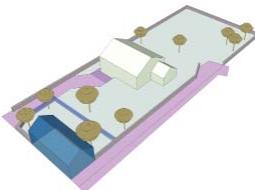
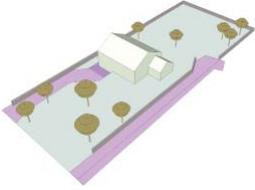


Je structure ma parcelle et valorise mon patrimoine

Propriétaire initiateur

Je suis un grand-père de 77 ans, je viens de perdre ma femme. Je vis maintenant seul dans une grande maison avec un grand jardin. Cela demande beaucoup d'entretien. J'ai trois enfants et dix petits-enfants. Je voudrais une maison plus petite, plus facile à entretenir, avec un petit jardin quand même car j'aime jardiner. Je souhaite malgré tout valoriser le patrimoine que je vais transmettre à mes enfants.

Sur les conseils d'un architecte de la démarche Bimby, je peux me faire construire un nouveau logement de plain-pied, tout à fait adapté à mon mode de vie. La maison actuelle peut être occupée par l'un de mes enfants ou par un locataire. Une troisième construction, en fond de parcelle pourra être réalisée à plus long terme. Ainsi le patrimoine transmis est valorisé car il y aura trois maisons au lieu d'une !



Accueillons notre grand-mère dans notre jardin

Contexte

Commune de 103 000 habitants dont la population est en grande partie constituée de jeunes adultes actifs. La parcelle, située dans un tissu pavillonnaire dense, se compose d'une maison ouvrière et d'une petite cour.

Propriétaires initiateurs

Nous vivons en couple, avec deux adolescents. Nous voulons construire une petite maison écologique dans le jardin pour y faire soit un gîte, soit une location, soit un logement pour nos adolescents en quête d'une plus grande autonomie. Cette maison peut aussi devenir un espace de vie pour notre grand-mère qui vient de perdre son mari.

Un architecte se charge du projet pour la conception comme pour le suivi du chantier : la cour située à l'arrière de la parcelle accueille la petite maison écologique composée de deux studios de 32 m² chacun, dont celui du rez-de-chaussée est conçu pour les personnes à mobilité réduite.

Nouveaux arrivants

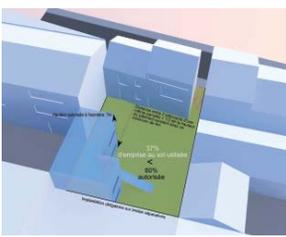
Après de longues hésitations, notre grand-mère accepte de venir vivre au rez-de-chaussée de la nouvelle maison et prend de nouvelles habitudes dans le quartier. L'appartement de l'étage est rapidement loué par un ami de notre famille qui cherche à se loger à proximité des transports en commun.

Voisins

Soucieux de la bonne entente avec nos voisins, nous leur communiquons le projet en amont et les avertissons des contraintes liées aux travaux. Cette attitude est appréciée et les gênes occasionnées par le chantier sont mieux perçues.

Territoire et stratégies

La commune possède un règlement qui a permis cette deuxième construction sur une parcelle déjà petite, et compte encore assouplir ses règles : suppression du recul par rapport à la voie et de l'obligation de l'alignement des constructions, extension d'une emprise constructible, modulation des règles de hauteur. La commune donne de nouvelles possibilités aux habitants d'intervenir dans la mise en œuvre de la politique ambitieuse de construction de logements.



Nous voulons investir davantage dans une entreprise

Contexte

Commune d'environ 10 000 habitants située à proximité d'une grande agglomération. Dans un tissu pavillonnaire diffus, la parcelle étudiée de 833 m², est située à proximité des établissements scolaires.

Propriétaires initiateurs

Nous sommes un couple de cinquantenaires, nos enfants ont quitté le domicile et nous souhaitons racheter des parts dans une entreprise. Nous avons un grand jardin que nous n'utilisons pas. Nous décidons de diviser notre terrain pour en revendre une partie (303 m²). La vente de ce terrain nous permet de réaliser notre projet de réinvestissement professionnel.

Nouveaux arrivants

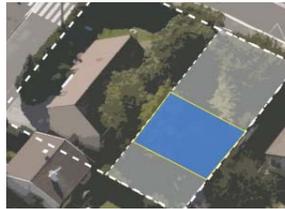
Un jeune couple avec deux enfants est en location dans un appartement de 60 m². Les jeunes désirent habiter une maison et faire construire sur un terrain à proximité de leurs lieux de travail respectifs. Compte tenu des exigences fortes en termes de confort énergétique, le couple s'oriente tout naturellement vers une parcelle de taille modeste pour bâtir leur maison basse consommation de 130 m² sur deux niveaux, sans vis-à-vis.

Voisins

Les nouveaux arrivants se présentent aux voisins du quartier. Des relations amicales se créent, intergénérationnelles.

Territoire et stratégies

La commune a mis en place une politique de densification affichée de son tissu pavillonnaire par la révision de son document d'urbanisme. Le permis de construire déposé au moment de la modification du règlement a accordé au jeune couple une cotation plus large permettant d'agrandir la superficie de la nouvelle maison. Les règles du PLU ont permis l'implantation de la nouvelle maison sur les limites séparatives latérales du terrain tout en conservant un espace végétal en fond de parcelle. Une construction en limites séparatives est autorisée dans une bande constructible de 25 m par rapport aux voies. Elle doit être en retrait des limites séparatives de fond de parcelle dans le cas où la maison ne peut pas s'appuyer au bâtiment de la parcelle voisine.



Je divise ma parcelle pour y construire une maison de plain-pied

Contexte

Commune recherchée en première couronne d'agglomération moyenne, la parcelle est située dans un lotissement proche de la ville centre.

Propriétaires initiateurs

Nous avons 70 ans, ma femme et moi. Nous sommes propriétaires depuis 15 ans de ce terrain de 950 m² et de cet ancien pavillon à étage implanté tout au fond. Tout cela est devenu trop difficile à entretenir. Nous souhaitons à présent habiter un logement neuf, adapté, si possible dans le même quartier, car on est au calme et il est bien situé.

Nous avons réfléchi longtemps à nos besoins, puis nous avons divisé le terrain pour nous en créer un nouveau de 300 m². Nous avons pu faire bâtir en front de rue et de plain-pied une petite maison de 125 m² à l'architecture moderne. Tout est facilité car cet habitat neuf est tout à fait adapté à nos modes de vie et nous pouvons rester habiter dans notre quartier malgré notre âge. En fond de parcelle, notre ancien pavillon et le reste du terrain est vendu.

Nouveaux arrivants

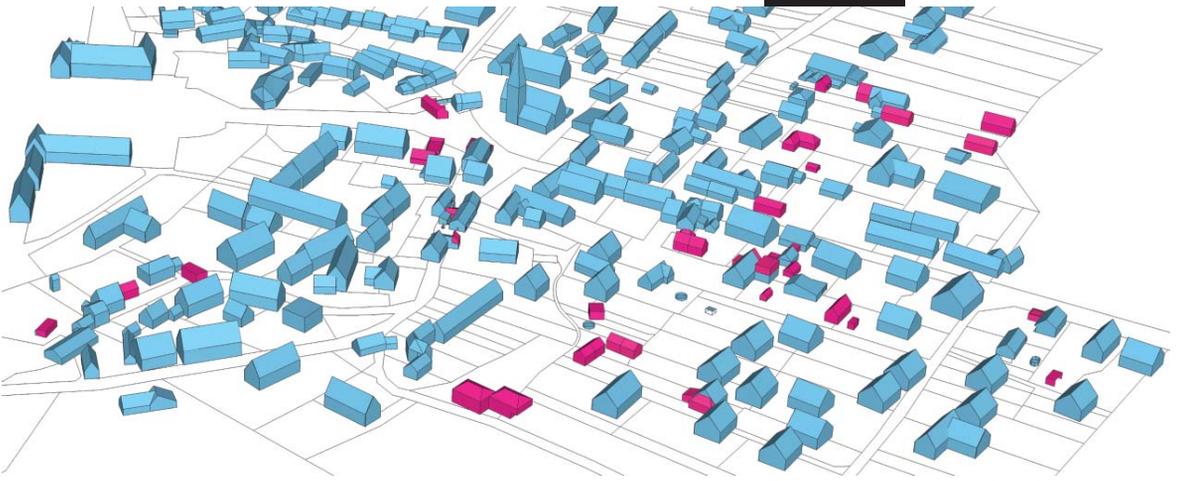
Les propriétaires qui se succèdent dans notre ancienne maison constituent tous des ménages avec enfants nouvellement arrivés sur l'agglomération. La distance entre nos deux maisons et le fait que la nôtre soit presque entièrement tournée vers la rue favorise une entente cordiale de voisinage.

Territoire et stratégies

Les contraintes réglementaires de la commune réduisent malheureusement la marge de manœuvre et freinent la valorisation foncière. Le coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,5 n'a pas permis de diviser avant de construire une maison de plain-pied de cette surface sur un si petit terrain. L'argent de la vente n'a donc pas été disponible pour construire, ce qui veut dire que l'équation financière a été serrée, imposant un emprunt aux enfants du couple âgé.



Vers un urbanisme participatif



L'analyse de site permet de penser une diversité de microgriffes qui viendront chacune faire évoluer les usages dans le quartier.

Des documents d'urbanisme adaptés à la densification pavillonnaire par les habitants

Aujourd'hui de nombreux documents d'urbanisme n'autorisent qu'une seule habitation par parcelle. Toutefois, dans certains cas, la construction de deux logements sur une même parcelle est possible en...

- Agrandissant l'habitation existante
- Divisant l'habitation existante en deux logements puis en divisant la propriété pour obtenir deux parcelles plus restreintes que la parcelle initiale.

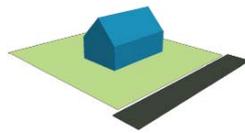
Pour permettre la densification, il est préférable de revoir la règle.

Objectifs généraux > Permettre d'organiser les différentes fonctions urbaines et de réguler les types d'occupation des sols.

Objectifs Bimby > Agir sur la morphologie parcellaire. Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles qui peuvent conduire à une utilisation optimale du foncier bâti en encourageant la construction de plusieurs habitations à partir d'un même terrain.

La mise en œuvre de BIMBY passe par une modification ou une révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) existants.

Jusque récemment, les documents d'urbanisme intégraient peu la question de la remobilisation du foncier déjà bâti. Dans de nombreuses situations, la mise en place d'une démarche Bimby engendrera une modification de l'économie générale du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et imposera une réécriture du règlement du PLU. Une vérification fine devra être opérée pour appréhender le choix de la procédure à appliquer.



Dans le cas où l'on souhaite quand même construire deux logements sur une même parcelle...



il est possible d'agrandir l'habitation existante...



et de la diviser en logements ensuite.



Les quatorze articles des PLU sont :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies.
- Article 4 : conditions de desserte par les réseaux.
- Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : emprise au sol des constructions.
- Article 10 : hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.
- Article 14 : coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Donner du corps au projet politique de la commune...



Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains existants

Préserver les espaces naturels et agricoles

Permettre aux habitants de changer de vie sans changer de quartier

Mobiliser la filière locale de construction

Améliorer le cadre de vie

...tout en répondant aux aspirations des habitants

Quelles nouvelles règles du jeu pour l'avenir de nos quartiers pavillonnaires ?

Vers un urbanisme participatif



Une vitesse de densification maîtrisée

- **Douce** : maîtriser la qualité des formes urbaines des parcelles issues de divisions.
- **Modérée** : favoriser la création de petites parcelles.
- **Rapide** : ne pas interdire la construction de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même parcelle.

Un rythme de division trop rapide n'est pas toujours souhaitable au regard du dimensionnement des équipements publics, des services, de l'organisation des stationnements et de la préservation du cadre de vie (cheminements doux, lieux conviviaux...). Une réflexion de la collectivité concernant ce nouveau mode de production de terrains à bâtir devra être menée afin de l'inclure dans la stratégie globale de la commune et des structures supracommunales.

Ainsi, un diagnostic réalisé par des professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes) permettra d'identifier les secteurs propices à l'application de la démarche Bimby et de projeter son développement dans le temps en commençant par une première phase expérimentale.



Une démarche de concertation animée par des professionnels pour accompagner la participation des habitants au développement urbain de la commune

La mise en œuvre d'une démarche Bimby n'a pas pour objet de déréguler de façon brutale mais de consacrer plus de temps à l'élaboration des règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre des divisions, tout en ayant une maîtrise plus fine de la forme urbaine qui pourra varier en fonction des rues, des quartiers et des différents secteurs de la commune.

Il s'agit principalement :

- d'organiser des ateliers de travail avec la population et avec les professionnels
- de recevoir individuellement les habitants qui le souhaitent pour réaliser avec eux une maquette numérique de ce que pourrait être leur parcelle dans l'avenir
- de présenter la simulation quartier par quartier des évolutions envisagées afin de définir les marges de manœuvre.



In fine, c'est aux élus que revient la décision d'intégrer ou non les aspirations et les projets des habitants dans l'élaboration de la stratégie de développement urbain de la commune.

Et si les projets des habitants participaient au développement de ma commune ?