

QU'EST-CE QUE BIMBY ?

La démarche BIMBY (de l'anglais "Build In My Back-Yard", Construire dans mon jardin) vise à construire de nouveaux logements ou bâtiments, au sein des tissus pavillonnaires existants.

En s'appuyant sur les initiatives individuelles, cette filière au "circuit court" permet de densifier en finesse, là où les filières classiques d'aménagement ne peuvent intervenir.

Exemple : **Les propriétaires de la maison bleue ont un grand jardin devenu difficile à entretenir. Ils décident de diviser leur terrain afin de dégager une nouvelle parcelle à bâtir.**



1. ils pourront alors accueillir des membres de leur famille ou de nouveaux voisins dans une nouvelle maison sur la parcelle ;
2. ou ils pourront déménager dans une nouvelle maison plus adaptée à leurs besoins et revendre la maison d'origine.

... ET LA SUITE ?

La DDT peut vous accompagner dans l'émergence d'une démarche de ce type :

- analyse du contexte communal ;
- présentation de la démarche adaptée à la collectivité ;
- visite de la commune avec les partenaires (CAUE, PNR...) ;
- analyse sommaire du foncier ;
- accompagnement dans la démarche de consultation des prestataires.

Le Cerema peut également être directement sollicité par les collectivités, au vu de ses expériences antérieures :

- diagnostic du territoire (tel qu'évoqué dans cette plaquette) ;
- analyse des projets proposés par les habitants ;
- analyse des règles d'urbanisme existantes et de leurs possibilités d'évolution ;
- dans le cadre d'une révision/élaboration d'un document d'urbanisme, suivi et conseils du bureau d'étude en charge de l'élaboration pour l'édiction des règles d'urbanisme.

Construire dans mon jardin ?

EN BREF...

La démarche Bimby, présentée ici, 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 de construction des particuliers, en s'assurant de leur cohérence avec le projet global de la collectivité.

Pour mener à bien ce projet, un partenariat a été mis en place entre Flers Agglo, le CAUE 61, la DDT 61 et le Cerema Normandie-Centre.

M. Damaine, Maire de Messei
Vice-président de Flers Agglo
en charge de l'habitat



Limiter l'étalement urbain et densifier les zones urbanisées font désormais partie des fondamentaux de nos documents d'urbanisme. Les élus savent que cette orientation est irréversible. Un travail d'information doit maintenant être réalisé auprès de nos populations.

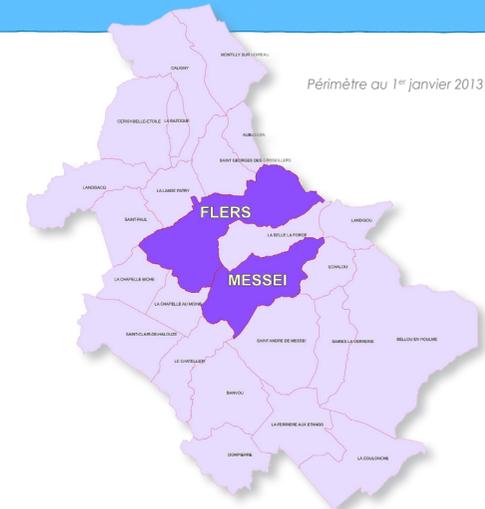
La démarche "Bimby" me paraît originale : elle permet, par un travail de terrain auprès des populations, d'élaborer des projets de construction dans le respect de ces principes.

LE CONTEXTE

Flers Agglo est un territoire d'expérimentation idéal pour la démarche Bimby, car il combine des ambitions de développement démographique importantes avec une volonté de limiter la consommation d'espace, notamment en extension pavillonnaire et mitage.

Le renouvellement des tissus existants est donc susceptible de limiter ces extensions tout en permettant la production de nouveaux logements individuels.

Ce potentiel représente plus de la moitié des objectifs de production de logements sur l'agglomération.



UN TRAVAIL EN 2 TEMPS

Premièrement, un **diagnostic du territoire** permet de remettre en évidence les particularités locales et le potentiel de constructions supplémentaires théorique.

Deuxièmement, des **consultations** directement auprès des habitants sont destinées à confronter le potentiel théorique dégagé avec la réalité du terrain.



CONTACTS - LIENS UTILES

flers Agglo
<http://www.flers-agglo.fr/>

BIMBY
Site de la démarche "Bimby"
(Build In My Back-Yard : construire dans mon jardin)
<http://www.bimby.fr/>

Cerema
Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
Direction Territoriale Normandie-Centre et Île-de-France
<http://www.normandie-centre.cerema.fr/>
<http://www.ile-de-france.cerema.fr/>

caue Orne
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Orne
<http://www.caue61.fr/>

Directeur de la publication :
Vincent Royer

Réalisation :
Cerema Normandie-Centre / DADT/VIA

Mise en page :
Antoine Jarlot - Cerema Normandie-Centre

Sauf indication contraire, toutes les illustrations et photos ont été réalisées par le Cerema Normandie-Centre. Les pictogrammes ont été réalisés à partir de la banque d'images "The Noun Project".



Direction Départementale des Territoires de l'Orne (DDT 61)
Cité administrative - Place Bonet - BP 537 - 61007 Alençon Cedex - 02 33 32 50 50
<http://www.orne.gouv.fr/>

JUILLET 2016

DIAGNOSTIC

Sur Flers et Messei, entre 2012 et 2014, 35 logements ont déjà été créés par l'optimisation des surfaces existantes.

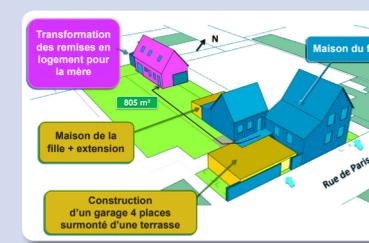
Une étude exhaustive des deux communes met en avant un potentiel de densification, plus ou moins mobilisable, de plusieurs centaines de parcelles...

... tout en identifiant des critères paysagers et d'usage des jardins qui relativisent ces possibilités.



CONSULTATIONS ET PROJETS

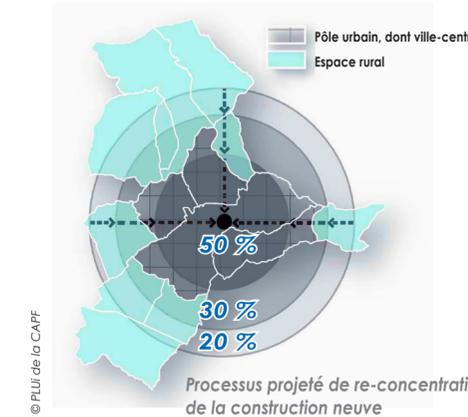
Cinq ménages ont pu discuter avec un architecte de leur projet de vie et de l'évolution de leur parcelle. Ce temps d'écoute et de conseil a permis aux particuliers de clarifier et perfectionner leur projet. Il a également fait ressortir des éléments de réflexion que la collectivité aura à cœur d'étudier lors de la révision de son document d'urbanisme.



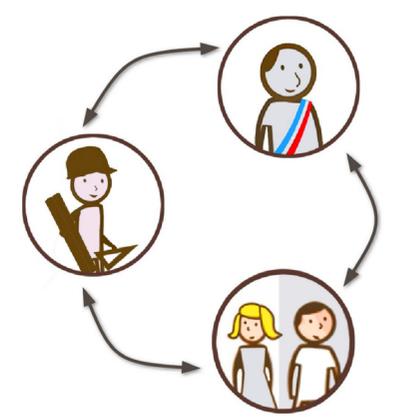
LES OBJECTIFS DE LA DÉMARCHÉ

Flers et Messei sont deux communes du cœur de l'agglomération qui ont deux documents d'urbanisme récents et différents.

L'objectif est d'étudier la faisabilité des projets en fonction des règles de ces documents et d'appréhender le besoin d'évolution de ces dernières.



Recentrer la production de logements dans le cœur de l'agglomération



Continuer de favoriser les initiatives de qualité des habitants

1^{ère} étape - Réaliser un diagnostic du territoire

1. Analyse des densifications passées

Entre 2012 et 2014...
24 divisions ont eu lieu dans la première couronne de Flers. 6 concernaient des regroupements de parcelles et seulement un faisait intervenir un professionnel.
Les propriétaires semblent donc prêts à réaliser des actions foncières parfois complexes.

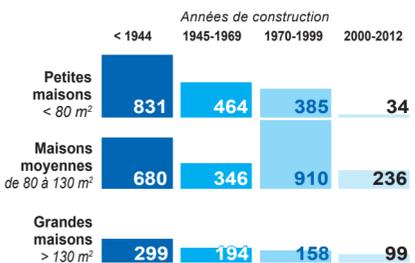
35 nouveaux logements ont été créés, essentiellement du T3 au T5, sur des parcelles d'environ 1 000 m². 17 d'entre eux sont des offres de location.

Sur Flers, 9 divisions ont eu lieu, soit un rythme de 4 nouveaux logements/an. Ainsi, uniquement sur la ville-centre, les opérations de division par des particuliers ont contribué aux objectifs de densification du PLUi actuel à hauteur de 10% !

2. Analyse de la situation immobilière

Le parc de maisons à Flers et Messei date principalement de la fin du XIX^e siècle et des années 1950 à 1980.
Les maisons sont plutôt petites (< 100 m²), anciennes ou mal isolées.

L'offre générée par la démarche Bimby, étant neuve, assurerait par définition des qualités énergétiques et de confort de vie supérieures.



3. Analyse paysagère des communes



Des visites de terrain ont permis de cerner les particularités locales afin d'avoir une approche qualitative de la densification.

Notamment, l'entretien et les usages des jardins (ornemental, potager, verger, basse-cour...) sont révélateurs de pratiques qui vont à l'encontre d'un éventuel projet de ce type.

De même, la présence de talus et d'une trame bocagère amènerait à protéger et mettre en valeur ces espaces plutôt que les destiner à la construction.

Pour finir, des zones de parking informel ou de garages ainsi que des ruines sont autant de lieux qui peuvent rapidement évoluer bien qu'ils ne soient pas compris dans l'étude actuelle. Cela appelle à une vigilance accrue de la part de la collectivité.



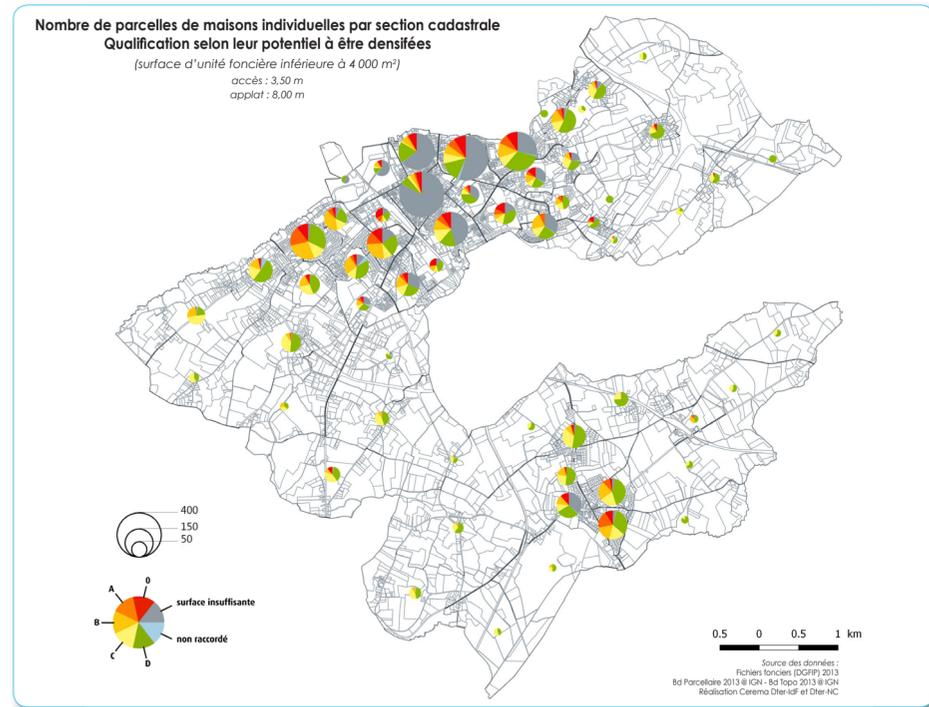
4. Analyse du potentiel de densification

Grâce à une base de données issue des services fiscaux (les fichiers MAJIC), le Cerema a réalisé une **analyse théorique**, pour chaque unité foncière, de sa facilité à être divisée. Les critères choisis sont la surface disponible sur la parcelle hors bâti et le nombre d'accès à des voies publiques.

Sept catégories ont ainsi été créées :

- les catégories "non raccordée" et "surface insuffisante" rassemblent les parcelles qui sont considérées comme trop loin d'une voie pour être desservies, ou dont la surface restante disponible est inférieure à 140 m² ;
- les catégories "0" à "D" classent les parcelles selon leur degré de facilité à être divisées. "0" signale ainsi des parcelles dont la densification ne pourra se faire que par un projet très particulier, alors que "D" signale une parcelle facilement densifiable ou optimisable.

Au total, sur environ 4 000 parcelles, plus de la moitié appartiennent aux catégories "A" à "D", dont environ 1 200 en "D" soit très facilement divisibles.



2^e étape - Consulter les habitants et faire émerger leurs projets

Après cette analyse du territoire, il s'agit de confronter le potentiel de construction théorique avec les aspirations des habitants : les habitants ont été invités à venir rencontrer un architecte du CAUE de l'Orne afin de discuter d'un éventuel projet d'évolution de leur parcelle.

Une **communication** spécifique a ainsi été mise en place sur Flers et Messei :

- panneaux de présentation exposés dans les mairies et les locaux de Flers Agglo ;
- prospectus mis à disposition dans plusieurs commerces et les mairies ;
- articles publiés dans les journaux municipaux et locaux (*Ouest France et Orne combattante*).

Ces différents médias ont permis une meilleure diffusion de l'information auprès des habitants.

Pour mener à bien les entretiens, la solution classiquement retenue est d'engager des architectes libéraux pour l'occasion et de regrouper tous les entretiens sur un ou deux week-ends.

Flers Agglo a ici fait le choix de mobiliser le CAUE 61, dont une des missions est justement de conseiller les particuliers pour leurs projets d'aménagement. Ce choix repose sur une coopération entre les deux structures qui favorise, depuis plusieurs années, l'émergence de projets de qualité. Les entretiens se sont ainsi déroulés au rythme d'une journée dédiée par semaine.

Cette facilité d'adapter la "méthode Bimby" donne toute sa légitimité à cette démarche, lui permettant de tenir compte, dans chaque territoire, de ses dynamiques locales.

Ainsi, cinq ménages ont été reçus et leurs projets discutés, envisageant la construction de 6 logements supplémentaires sur les communes de Messei et Flers, d'ici moins de dix ans. Il s'agit principalement de ménages dans une logique de gestion familiale (régler en amont une succession ou accueillir des proches sur leur terrain).

Exemple 1 : Carte d'identité

- Commune **Flers**
- Secteur **Urbain**
- Ménage **Couple senior**
- Projet **Valorisation immobilière**

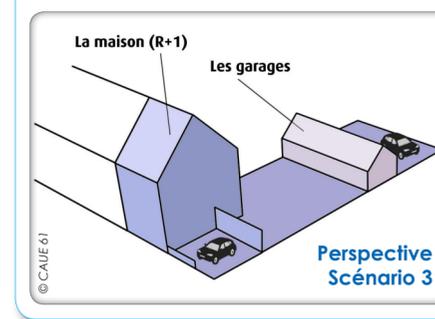
Situation d'origine :

- 1 terrain de 355 m²
- 2 accès (traversant)
- 1 maison de 45 m² (années 1880)
- en très mauvais état

Situation projetée :

Démolition de la maison existante

- Scénario 1 :**
- 1 maison de 120 m² / terrain de 355 m²
- Scénario 2 :** division en 2 lots
- 1 maison de 120 m² / terrain de 205 m²
- 1 maison de 100 m² / terrain de 150 m²
- Scénario 3 :** division en 2 lots
- 1 maison de 120 m² / terrain de 250 m²
- 2 garages de 20 m² / terrain de 90 m²

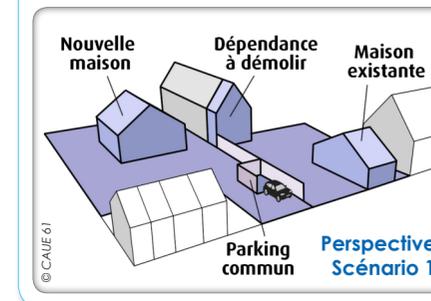


Exemple 2 : Carte d'identité

- Commune **Messei**
- Secteur **Tissu relâché**
- Ménage **Couple Senior**
- Projet **Loger ses enfants sur la parcelle et envisager leur déménagement**

Situation d'origine :

- 1 terrain de 1 138 m²
- 1 accès (longitudinal)
- 1 maison de 60 m² (années 1950)
- nécessite une réhabilitation



Situation projetée :

Division en 2 lots

- 1 maison existante / terrain de 315 m²
- 1 maison / terrain de 823 m²
- Scénario 1 :** réhabilitation simple de la maison existante
- Scénario 2 :** réhabilitation et agrandissement à 95 m² pour prendre en compte une vente ou mise en location



PERSPECTIVES

Malgré un marché du foncier et de l'immobilier détendu, la démarche BIMBY menée sur Flers et Messei a mis en évidence que les propriétaires envisagent pour différentes raisons de céder une partie de leur terrain bâti pour construire (11 divisions prévues sur 3 ans avec création de 15 logements).

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ancien périmètre de Flers Agglo, seuls les terrains en zone U, nus et accessibles du domaine public avaient été identifiés comme potentiellement constructible. Il pourra ainsi être intéressant lors du prochain PLUi à l'échelle du nouveau territoire de Flers Agglo (42 communes au 1^{er} janvier 2017) d'élargir la réflexion au vu de cette démarche, en fonction des objectifs du nouveau Programme Local de l'Habitat.

Cela permettra notamment de mieux cerner le potentiel de valorisation du tissu urbanisé, et ainsi de satisfaire à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme qui stipule que le diagnostic analyse la « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

Ainsi, la démarche présentée ici s'inscrit dans un processus de long terme, porté principalement par Flers Agglo et le CAUE. Ces deux institutions travaillent de paire au quotidien pour écouter les habitants ayant un projet et leur prodiguer leurs conseils.