

# LE PROJET BIMBY, REMÈDE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ?

## LA DENSIFICATION PAR L'INTENSIFICATION DES TERRAINS PAVILLONNAIRES

N° 52

Mai  
2013



**L**e projet BIMBY (« built in my backyard », construire dans mon jardin) se propose de répondre au problème de l'étalement urbain en allant chercher au cœur des ensembles pavillonnaires le support de nouvelles parcelles ou de nouveaux bâtiments. Dans un contexte de manque croissant de ressource foncière, le projet BIMBY propose de faire de la densification douce. Prôné par certains comme la solution miracle au problème de l'étalement urbain et à la pénurie de logement, il est pourtant pointé du doigt par d'autres comme n'étant qu'un outil de pis-aller. Mais quels sont les tenants, les aboutissants et les limites de ce projet ?

### CRÉER DE LA VILLE PAR LE BIAIS DES HABITANTS, UNE SOLUTION NOVATRICE

Depuis le début des années 2000, la lutte contre l'étalement urbain est devenue une préoccupation forte des politiques publiques. Partant du constat que les espaces agricoles et naturels disparaissent au profit d'espaces urbanisés artificiels, la puissance publique souhaite freiner cette consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain. Dans ce sens, plusieurs leviers d'action ont été imaginés par les acteurs locaux, allant d'une densification en douceur à une densification radicale orientée par la collectivité.

#### Les différentes options de densification

**La densification de fait :** processus spontané non encadré par la puissance publique comme c'est le cas dans certaines communes dont le marché de l'immobilier est très tendu.

**La densification douce :** processus de densification permis par l'évolution de certaines règles d'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, du retrait par rapport aux limites séparatives...). Encadrée par la collectivité, cette densification est issue le plus souvent d'initiatives privées.

**La densification radicale :** politique très interventionniste qui consiste, par exemple, à mettre en place dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) des règles conduisant à une densité élevée.

#### La racine du projet de recherche

Piloté par les Centres d'Etudes Techniques de l'Équipement (CETE) Île-de-France et Normandie centre, le projet de recherche BIMBY est sélectionné, en 2009, par l'agence nationale pour la recherche (ANR) dans le cadre d'un appel à projet « villes durables ». Il rassemble une dizaine de partenaires : laboratoires de recherche, bureaux d'études de Réseau Scientifique et Technique du Ministère de l'Écologie, structures d'enseignement (3 écoles d'architecture) et collectivités territoriales.

Constatant que les tissus pavillonnaires représentent la grande majorité des surfaces urbanisées et qu'il n'existe pas moins de 19 millions de maisons individuelles en France, le projet de recherche BIMBY décide de se pencher sur ces espaces peu investis par la puissance publique.

Le projet de recherche met en évidence que les tissus pavillonnaires existants apparaissent peu à peu comme un gisement foncier potentiel par division parcellaire. Il s'agit donc d'accompagner les propriétaires qui souhaitent diviser leur terrain pour y construire un ou plusieurs logements.

#### Du projet de recherche à la démarche BIMBY

Ce projet de recherche a suscité l'intérêt de certaines collectivités qui ont souhaité engager une expérimentation sur leur territoire. Ainsi, le groupe de travail se propose d'accompagner ces municipalités intéressées dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Tremblay-sur-Mauldre, localisée dans les Yvelines, est l'une des premières communes à s'être portée volontaire pour servir de test à cette démarche. Elle a connu, ces dernières années, un développement en allant chercher des parcelles disponibles à l'intérieur du village ou en rognant sur les parcelles agricoles.

Les possibilités s'épuisant aujourd'hui, la solution de densifier le pavillonnaire existant est apparue comme séduisante.

Concrètement, une équipe au service du conseil municipal se propose d'analyser le tissu pavillonnaire existant et cherche à connaître le potentiel foncier qu'il peut générer. Pour ce faire, des architectes organisent des entretiens avec chaque habitant qui le désire, afin de discuter de l'évolution possible sur leur propre parcelle. En parallèle, un travail est mené avec les élus sur leur document d'urbanisme. L'objectif est de faire évoluer certaines règles d'urbanisme qui empêchent cette division parcellaire (coefficient d'occupation des sols, retrait par rapport à la voirie ou aux limites séparatives,...). Le but est d'encourager ces initiatives privées tout en maîtrisant la qualité du processus de densification pavillonnaire.

À terme, il s'agit de construire la ville de demain avec l'habitant. Le concept du BIMBY prend alors tout son sens, car l'intérêt des particuliers peut rejoindre celui de la collectivité et prendre ainsi le contre-pied du NIMBY (*not in my backyard* = Pas dans mon jardin, cf. p.4).

## BIMBY, UNE EXPÉRIMENTATION INNOVANTE

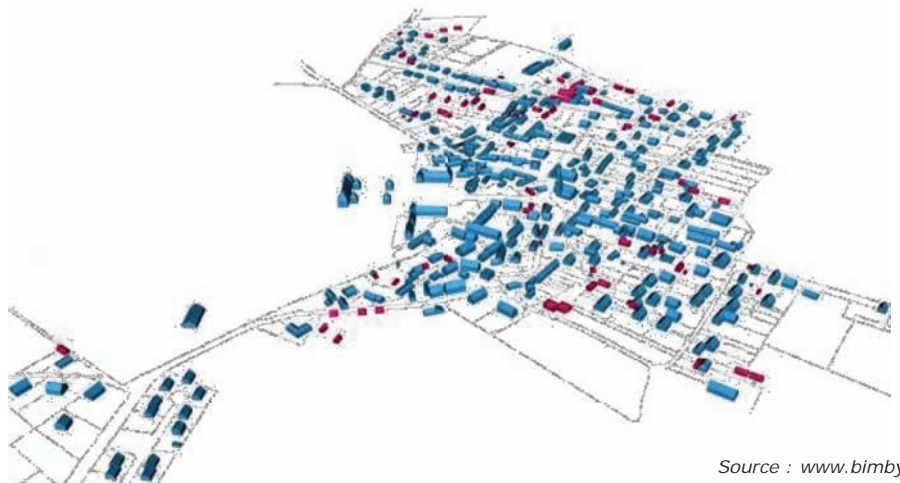
L'expérimentation menée sur la commune de Tremblay-sur-Mauldre démontre que cette démarche a permis de faire émerger des projets. Alors que de nombreux habitants pensent que la division parcellaire est susceptible de dévaloriser leur parcelle, les solutions proposées paraissent envisageables. À l'issue des entretiens avec l'équipe d'architectes, six habitants sur dix se laissent séduire par l'idée. Cette expérimentation démontre que chacun y trouve son intérêt.

### Exemple de densification parcellaire dite « en drapeau »



### Le projet BIMBY dans la commune de Tremblay, après concertation avec les habitants

(en rose, les nouvelles constructions BIMBY)



Source : [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

### Une démarche séduisante pour la collectivité...

Le projet BIMBY peut apparaître comme une solution séduisante répondant au défi du développement durable. En effet, elle permet à la collectivité de trouver du foncier dans le tissu urbain existant et de répondre aux besoins des habitants sans consommer de l'espace agricole ou naturel. De plus, elle engendre un développement à moindre coût pour la collectivité (pas de maîtrise foncière, peu d'investissement sur la voirie et les réseaux divers...).

### ...et pour les particuliers

Les motivations des particuliers semblent variées. Ils se laissent notamment séduire par l'idée :

- de construire un logement neuf plus adapté aux besoins du vieillissement,

- de vendre une partie de terrain pour financer un projet,
- de limiter la surface du jardin devenu difficile à entretenir
- de permettre à leurs enfants de construire sans supporter le coût du foncier...

Toutefois, mises en œuvre dans plusieurs communes, les premières réalisations issues de cette démarche ne verront le jour qu'en 2014 avec l'effectivité des nouveaux PLU BIMBY.

### Ce que permet BIMBY

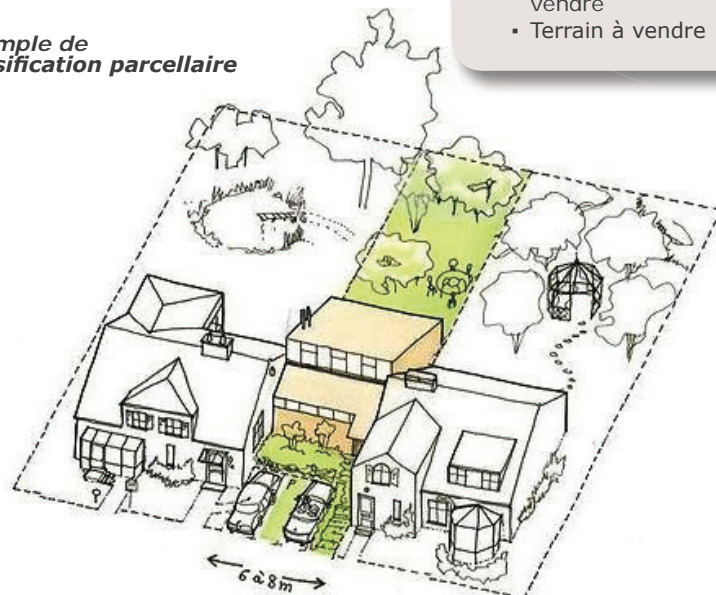
#### Type de projet :

- Extension d'un bâtiment
- Construction d'un nouveau bâtiment

#### Type d'offre :

- Logement à louer ou à vendre
- Terrain à vendre

### Exemple de densification parcellaire



Source : [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)



## BIMBY, UN PROJET « CRITIQUÉ »

Si l'opportunité du projet BIMBY ne fait pas de doute, quelques interrogations apparaissent sur les conséquences que pourrait avoir cette densification, et notamment sur le fonctionnement des ensembles pavillonnaires et sur le type d'habitat qu'il met à disposition.

### Une urbanisation non planifiée

Selon certains, cette démarche engendre une urbanisation par « à coup », sans maîtrise de la collectivité. Ce « laisser-faire », par le simple biais d'un PLU qui serait assoupli, peut avoir comme conséquence le développement d'une urbanisation non planifiée et non souhaitée par la collectivité. C'est le constat qui a pu être fait dans certaines communes où le foncier est rare et où les demandes en logements sont exponentielles. L'assouplissement des règles d'urbanisme sur

ces secteurs très tendus peut avoir pour conséquence l'émergence de projets non souhaités par les collectivités. Sur certaines communes, des dérives ont été perçues comme notamment la création de logements non conformes aux normes de santé publique.

À terme, la densification de ces espaces pose également la question de l'adéquation des infrastructures présentes. En effet, les réseaux — et notamment les voiries — prévus initialement seront-ils suffisants pour accueillir ces nouvelles constructions ? Et qu'en sera-t-il de la gestion du stationnement ?



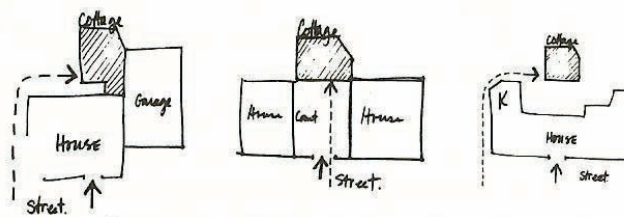
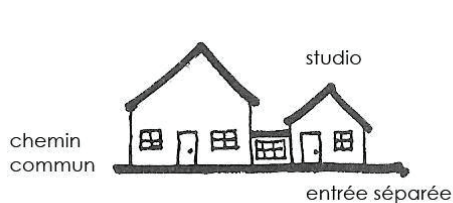
© CAUE du Loiret | Blätter, architecte

### Une réponse incomplète aux problèmes de logement en France

Alors même que le BIMBY prône une concertation forte des habitants, certains lui reprochent justement ce « laisser-faire », qui ne rejoint pas toujours les intérêts collectifs.

Répondant systématiquement à du pavillonnaire par du pavillonnaire, la solution de logement que le projet BIMBY propose ne peut pas être considérée comme la seule réponse à la pénurie de logement. En effet, la question de l'adéquation des projets issus de cette démarche avec les besoins réels des populations peut être posée. Au-delà de la seule question quantitative, les projets des particuliers, s'ils ne sont pas un minimum orientés, permettent-ils de produire une offre variée et abordable indispensable aux territoires ?

## Exemples de construction d'un studio en BIMBY



Différentes versions de studio pour adolescent

© A Pattern Language, Christopher Alexander, Oxford, 1977

## DU BIMBY, OUI MAIS...

Toute la difficulté de la démarche est alors de garantir à long terme les conditions d'une certaine adéquation entre les intérêts particuliers et collectifs, c'est-à-dire entre les projets des habitants et celui des territoires. Il semble donc nécessaire de conditionner le BIMBY au projet de la collectivité.

Une solution, comme cela a été expérimenté à Tours, peut être de concevoir un projet BIMBY en amont de l'élaboration du PLU. A l'échelle du quartier, des équipes d'urbanistes et d'architectes réfléchissent à la meilleure manière de créer du BIMBY tout en respectant les besoins et contraintes de la collectivité.

Les secteurs sur lesquels une densification pavillonnaire est souhaitable sont repérés. La collectivité définit ensuite un projet urbain avec des propositions concrètes d'aménagement sur chaque parcelle. Au final, le document d'urbanisme se plie aux exigences des projets BIMBY avec la mobilisation des outils adéquats (orientation d'aménagement et de programmation, règlement, périmètre de projet, plan de secteur,...). Cette démarche permet une mutation réfléchie de l'espace.

Cette solution semble pallier les défauts du projet de base listés ci-dessus et proposer un projet d'ensemble concerté avec la collectivité. Une logique globale sous-tend alors l'aménagement de l'espace.

### Quelques concepts

#### NIMBY (not in my backyard/pas dans mon jardin)

Le concept de base inventé dans les années 1980 est avant tout sociologique et décrit le comportement qui consiste à être en désaccord avec un projet d'intérêt général s'il peut représenter une nuisance d'un point de vue privé.

#### WIMBY (welcome in my backyard/bienvenue dans mon jardin)

est un concept plus vaste qui va dans le sens du BIMBY mais n'a donné lieu à aucune réalisation concrète.

#### SIMBY (Stay in my backyard/rester dans mon jardin)

est un concept en création qui pourrait devenir le porteur du « travailler près de chez soi » et prôner les distances courtes et les mobilités douces.

### POUR EN SAVOIR PLUS :

- [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- *Études foncières n°157, mai-juin 2012*

#### **Sources :**

- [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- [www.lemoniteur.fr](http://www.lemoniteur.fr)

Dépôt Légal : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013  
ISSN : 1964-5155



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,  
flashez ce QR Code



**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83  
[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)