

SCOT et BIMBY

Quels points communs ? Quelles articulations ?

v1.0 // novembre 2014

Ce document est sous licence
CREATIVE COMMON BY SA 2.0
**Il peut être librement
réutilisé, transformé**
à condition de citer le document
source et d'utiliser, pour les
productions dérivées, cette
même licence libre
Plus d'info →
<http://logo.bimby.fr>

Document élaboré par un groupe de travail de la Fédération des SCoT
animé par

David Miet, directeur du laboratoire In Vivo, animateur du réseau Bimby+
David Pagnier, délégué technique général de la FédéScot, membre du réseau Bimby+





Michel Heinrich

Président de la Fédération Nationale des SCoT

Les lois Grenelle II et ALUR ont renforcé la question de l'optimisation du foncier dans le développement territorial, une des préoccupations majeures des SCoT. Confrontée à ces enjeux, la FédéSCoT s'est intéressée à la démarche Bimby, qui propose une densification douce des tissus pavillonnaires. Cette démarche a fait l'objet de trois rencontres régionales organisées en 2014 par la FédéSCoT. Ce document, réalisé par des techniciens volontaires de la Fédération en collaboration avec David Miet, présente la démarche et propose des manières d'en intégrer les possibilités lors de l'élaboration d'un SCoT. Nous espérons qu'il vous apportera des éclairages utiles et qu'il contribuera à élargir les champs de la mise en œuvre de votre SCoT.

Après avoir été de 2009 à 2012 un projet de recherche financé par l'Agence Nationale de la recherche, BIMBY se développe aujourd'hui de manière collaborative selon un modèle *open source*, ceci dans l'objectif de favoriser l'émergence de cette filière nouvelle de production de logements.

Face aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de production d'un habitat adapté aux besoins des territoires, le laboratoire In Vivo contribue au sein du réseau Bimby+ à la recherche de modes d'évolution et de renouvellement des tissus d'habitat existants. La démarche BIMBY vise à favoriser et à orienter les divisions parcellaires et projets de construction à l'initiative des habitants, tout en donnant à la collectivité les moyens d'impulser et de maîtriser un processus de densification douce des quartiers pavillonnaires, grâce à des outils appropriés.

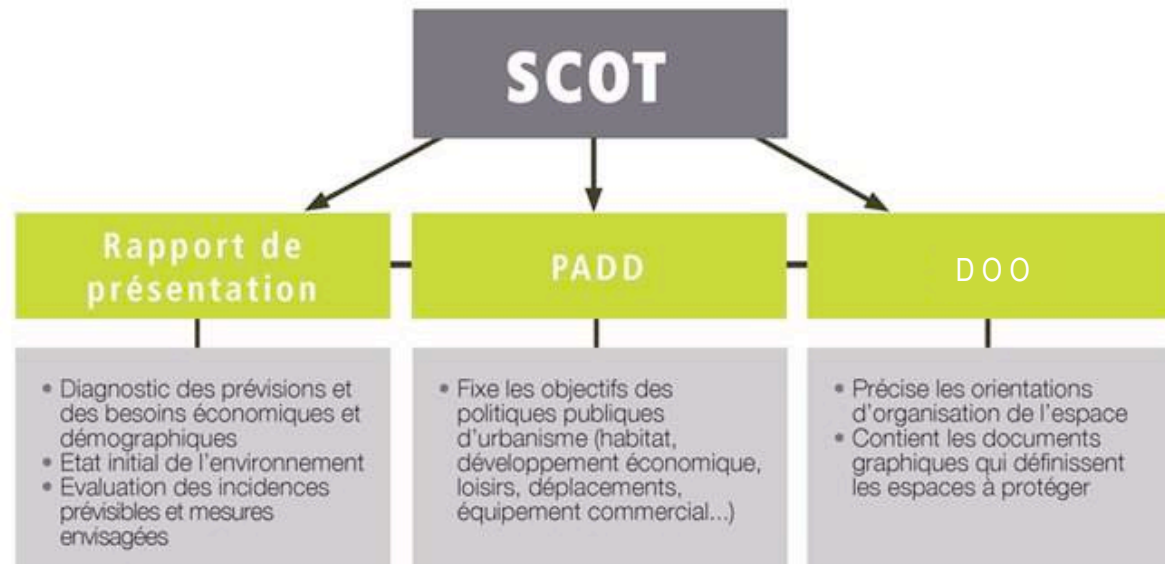


David Miet

*Animateur du réseau Bimby +
Directeur du laboratoire In Vivo*

Le SCoT : un document de planification dont l'un des objectifs premiers est la lutte contre l'étalement urbain

- ✓ **Document d'urbanisme** élaboré à l'échelle de **plusieurs communes** ou d'un groupement de communes
- ✓ Détermine un **projet de territoire** pour mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (notamment urbanisme, habitat, déplacements, équipements commerciaux...)
- ✓ Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, et renforcé par la loi Grenelle 2 (notamment les objectifs du SCOT en matière de préservation de l'environnement)
- ✓ Dispositions aux articles L.122-1-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

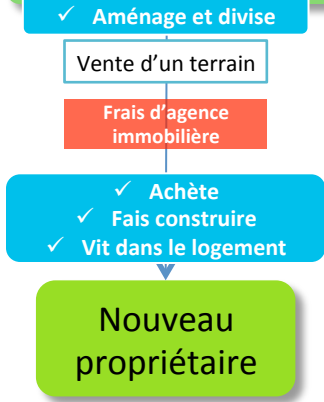


La démarche BIMBY : produire des logements sur parcelle déjà bâtie

- ✓ Une **démarche innovante**, issue de travaux de recherche
- ✓ Une **filière courte en cours de structuration**, locale et légère du renouvellement urbain où **l'habitant est le maître d'ouvrage de son habitat**
- ✓ Un processus de **densification douce par la maison individuelle** qui renouvelle le débat élus / habitants / professionnels sur la densification
- ✓ Une possible **contribution à la mutation d'une partie importante du patrimoine bâti et foncier existant** (tissus de maisons individuelles, diffus, pavillonnaires, de centre-bourg...)
- ✓ Un **outil** qui peut être mobilisé pour la **mise en œuvre de différentes politiques publiques** :
 - Construction de logements neufs
 - Requalification et mutation du parc bâti existant
 - Autofinancement de la réhabilitation énergétique
 - Maintien des personnes âgées à domicile
 - Optimisation des équipements et infrastructures existants



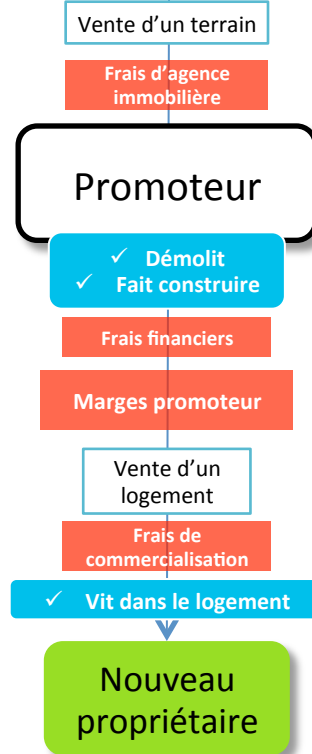
Propriétaire actuel d'un foncier



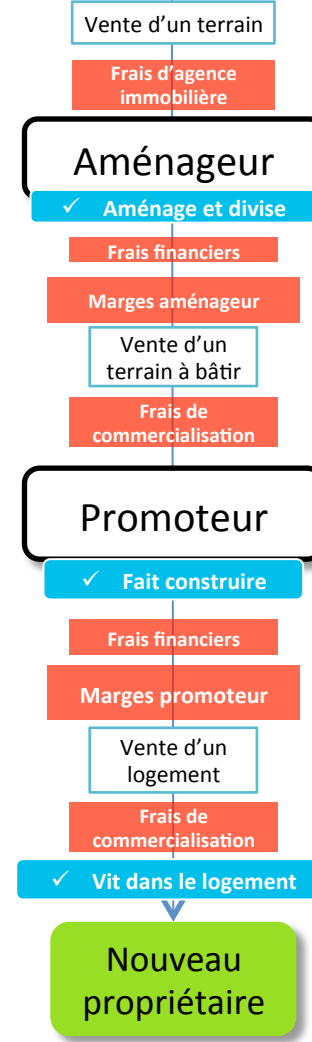
Filière diffuse & **BIMBY** :
autopromotion individuelle,
habitant maître d'ouvrage de son habitat



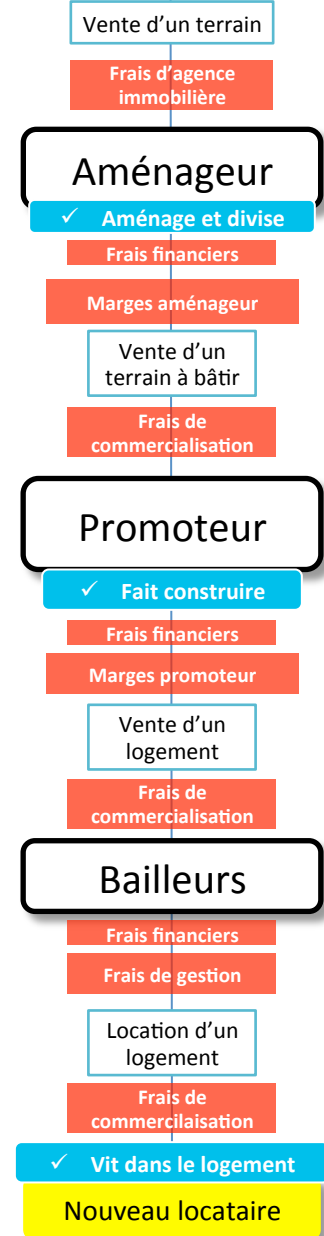
Lotissement



Construction d'un immeuble en promotion immobilière



Accession en ZAC



Locatif en ZAC

Filières courtes et filières longues de production du logement

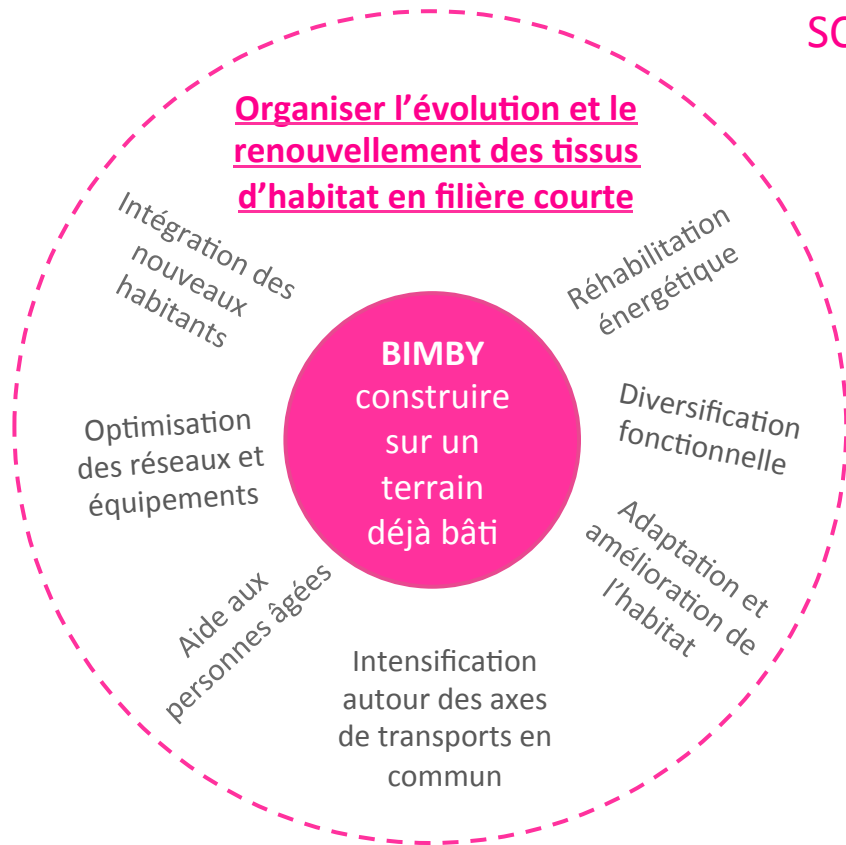
EN BLEU : les actes indispensables

EN ROUGE : les coûts supplémentaires

Ces coûts correspondent à des frais financiers, de montage d'opération, de commercialisation, de gestion ainsi qu'aux marges des opérateurs.

SCOT et BIMBY : quelle articulation ?

Un **moyen** de mettre en œuvre les objectifs du SCoT



SCoT et BIMBY

Organiser l'évolution et le renouvellement des tissus d'habitat existants

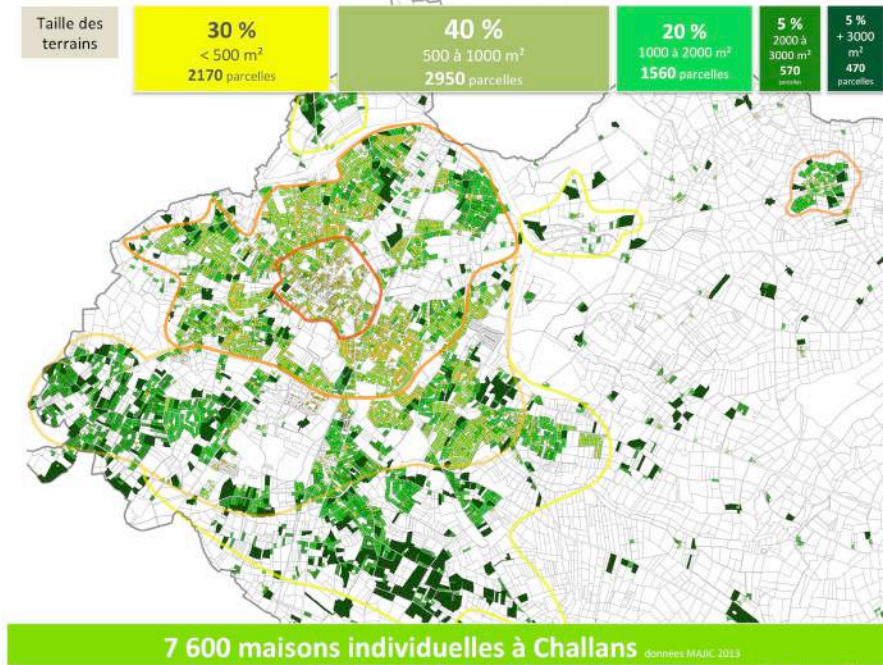
Diagnostic

- ✓ Étudier la capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs bâtis, qui dépend :
 - d'une analyse du foncier disponible s'effectuant à la parcelle (les PLU(i) sont élaborés à des échelles qui permettent naturellement une analyse des parcelles concernées)
 - mais aussi des filières de production de logements susceptibles d'être mobilisées pour opérer sur ces parcelles (l'échelle du SCOT est ici beaucoup plus pertinente que celle du PLU(i) pour réaliser ce travail).
- ✓ Comprendre les filières locales de production de logement à l'échelle du SCOT, les identifier, et analyser :
 - Les acteurs qui pourraient contribuer à une filière Bimby locale
 - Le potentiel foncier de cette filière
- ✓ Diagnostiquer les productions actuelles de la **filière courte et diffuse** de production de logements, que la démarche Bimby consiste à mobiliser et organiser, pour la faire intervenir au sein des secteurs déjà bâtis.



Ci-contre : illustration d'un projet Bimby.

Ci-dessous : exemple d'une étude de la taille des terrains dans la commune de Challans, élément d'un diagnostic du potentiel morphologique et technique de densification et d'évolution des parcelles déjà bâties



SCoT et BIMBY

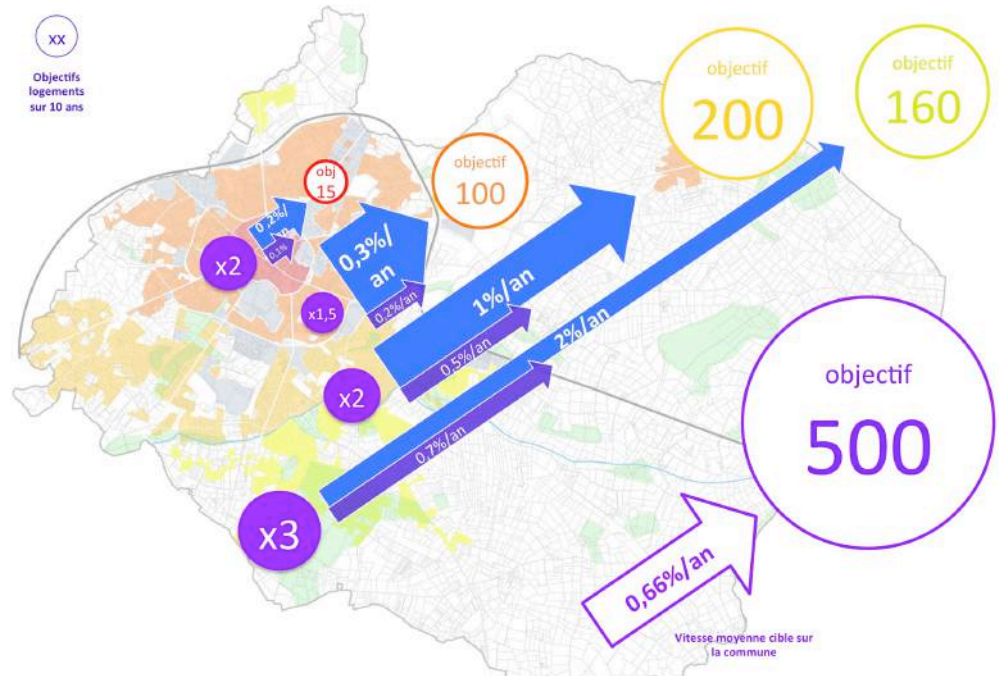
Organiser l'évolution et le renouvellement des tissus d'habitat existants

PADD

DOO

- ✓ Proposer une vision en termes de « gestion et d'évolution du patrimoine existant » constitué par les secteurs bâtis
- ✓ Introduire une logique de « bonus » de droits à bâtir pour le renouvellement urbain
- ✓ Raisonner, pour ce qui concerne les parcelles déjà bâties, non pas en seuils de densité minimales mais en termes de **vitesse de densification cibles**.

- ✓ Définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- ✓ Fixer des objectifs en matière de construction de logements en renouvellement urbain :
 - Sur dents creuses (parcelles non bâties), avec un raisonnement en seuils de densité minimales
 - Sur parcelles déjà bâties, avec un raisonnement en vitesses de densification/ renouvellement cibles.



Exemple de scénario proposant des vitesses de densification pour la production de logements en Bimby, commune de Challans.

SCoT et BIMBY

Organiser l'évolution et le renouvellement des tissus d'habitat existants

Mise en œuvre

- ✓ Engager des démarches d'association des habitants et des élus, de type BIMBY ou autres, permettant de faire accepter voire de rendre désirables les densités et la réduction des espaces urbanisables.
- ✓ Animer un groupe de travail sur les premières études de densification « ALUR », élaborer la méthodologie de diagnostic du potentiel foncier sur parcelles déjà bâties pour toutes les communes.
- ✓ Initier, organiser, accompagner les communes dans le lancement de démarches BIMBY sur leurs territoires.
- ✓ Inciter à la révision des PLU pour intégrer le potentiel BIMBY aux objectifs de renouvellement urbain
- ✓ **Animer la filière locale BIMBY** : les acteurs de la construction en diffus travaillant ensemble pour produire des logements de qualité sur les parcelles déjà bâties.



SCoT et BIMBY

Organiser l'évolution et le renouvellement des tissus d'habitat existants

Diagnostic

- ✓ Étudier la capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs bâtis, qui dépend :
 - d'une analyse du foncier disponible s'effectuant à la parcelle (les PLU(i) sont élaborés à des échelles qui permettent naturellement une analyse des parcelles concernées)
 - mais aussi des filières de production de logements susceptibles d'être mobilisées pour opérer sur ces parcelles (l'échelle du SCOT est ici beaucoup plus pertinente que celle du PLU(i) pour réaliser ce travail).
- ✓ Comprendre les filières locales de production de logement à l'échelle du SCOT, les identifier, et analyser :
 - Les acteurs qui pourraient contribuer à une filière Bimby locale
 - Le potentiel foncier de cette filière
- ✓ Diagnostiquer les productions actuelles de la **filière courte et diffuse** de production de logements, que la démarche Bimby consiste à mobiliser et organiser, pour la faire intervenir au sein des secteurs déjà bâtis.

PADD

- ✓ Proposer une vision en termes de « gestion et d'évolution du patrimoine existant » constitué par les secteurs bâtis
- ✓ Introduire une logique de « bonus » de droits à bâtir pour le renouvellement urbain
- ✓ Raisonner, pour ce qui concerne les parcelles déjà bâties, non pas en seuils de densité minimales mais en termes de vitesses de densification cibles.

DOO

- ✓ Définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- ✓ Fixer des objectifs en matière de construction de logements en renouvellement urbain :
 - Sur dents creuses (parcelles non bâties), avec un raisonnement en seuils de densité minimales
 - Sur parcelles déjà bâties, avec un raisonnement en vitesses de densification/ renouvellement cibles.

Mise en œuvre

- ✓ Engager des démarches d'association des habitants et des élus, de type BIMBY ou autres, permettant de faire accepter voire de rendre désirables les densités et la réduction des espaces urbanisables.
- ✓ Animer un groupe de travail sur les premières études de densification « ALUR », élaborer la méthodologie de diagnostic du potentiel foncier sur parcelles déjà bâties pour toutes les communes.
- ✓ Initier, organiser, accompagner les communes dans le lancement de démarches BIMBY sur leurs territoires.
- ✓ Inciter à la révision des PLU pour intégrer le potentiel BIMBY aux objectifs de renouvellement urbain
- ✓ Animer la filière locale BIMBY : les acteurs de la construction en diffus travaillant ensemble pour produire des logements de qualité sur les parcelles déjà bâties.

S-CoT et BIMBY

**Organiser l'évolution et le renouvellement
des tissus d'habitat existants**

3 types de renouvellement urbain

Trois démarches complémentaires :

- **Deux démarches « classiques »** : l'une au fil de l'eau, avec les constructions spontanées encadrées par le PLU, et l'autre d'initiative publique avec les projets urbains portés par la collectivité
- **Une démarche innovante** : BIMBY

Constructions « spontanées »

Urbanisation en « diffus », avec ou sans divisions foncières, sur parcelles déjà bâties ou non

immeubles
et maisons
groupées

maisons
(autopromotion)



BIMBY : projet urbain en filière courte

Projets à l'initiative des habitants, orchestrés par la collectivité, sur parcelles déjà bâties

maisons
(autopromotion)



Projet urbain initié par la collectivité

Avec opérations
d'aménagement

maisons

maisons groupées
et immeubles
collectifs



*Quel type
d'urbanisation ?*

3 types de renouvellement urbain

Quel rôle de la collectivité ?

Encadré par la collectivité

Impulsé et organisé par la collectivité

Portage foncier public

Constructions « spontanées »

Urbanisation en « diffus », avec ou sans divisions foncières, sur parcelles déjà bâties ou non

immeubles
et maisons
groupées

maisons
(autopromotion)



BIMBY : projet urbain en filière courte

Projets à l'initiative des habitants, orchestrés par la collectivité, sur parcelles déjà bâties

maisons
(autopromotion)



Projet urbain initié par la collectivité

Avec opérations
d'aménagement

maisons

maisons groupées
et immeubles
collectifs



Quel type
d'urbanisation ?

3 types de renouvellement urbain

Quel rôle de la collectivité ?

Encadré par la collectivité

Impulsé et organisé par la collectivité

Portage foncier public

Quel type d'urbanisation ?

Constructions « spontanées »

Urbanisation en « diffus », avec ou sans divisions foncières, sur parcelles déjà bâties ou non

immeubles et maisons groupées

maisons (autopromotion)

BIMBY : projet urbain en filière courte

Projets à l'initiative des habitants, orchestrés par la collectivité, sur parcelles déjà bâties

maisons (autopromotion)

Projet urbain initié par la collectivité

Avec opérations d'aménagement

maisons

maisons groupées et immeubles collectifs

Quelle maîtrise d'ouvrage ?

Promoteur

Habitant maître d'ouvrage de l'aménagement

Aménageur

Habitant maître d'ouvrage de son logement

Promoteur

NIMBY

Habitant concerté

3 types de renouvellement urbain

Les principes de ces modes d'urbanisation

La question du foncier

L'implication de la collectivité

Densités et étalement urbain

Les équipements publics

3 types de renouvellement urbain

Les principes de ces modes d'urbanisation

La question du foncier

L'implication de la collectivité

Densités et étalement urbain

Les équipements publics

Les principes

Sur quels principes reposent ces 3 modes d'urbanisation ?

Constructions
« spontanées »

Ajouter,
construire



BIMBY : projet urbain en
filère courte

Transformer, faire
muter



Projet urbain initié par la
collectivité

Créer, faire
muter



Quelle est l'utilité de ces différents modes d'urbanisation ?

Constructions « spontanées »

→ Construire des logements neufs



BIMBY : projet urbain en filière courte

→ Construire des logements neufs dans les secteurs déjà urbanisés

(notamment pour les personnes âgées, et les jeunes)

→ Faire muter les tissus existants

→ Aider les habitants à adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins



Projet urbain initié par la collectivité

→ Construire des logements neufs

→ Impulser une dynamique urbaine



Quels sont les principes des différents modes de renouvellement urbain et quel rôle le SCOT peut-il jouer vis-à-vis de ceux-ci ?

<i>Diagnostic</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Identifier les filières de développement d'un territoire et leurs spécificités : constructions spontanées, BIMBY (projets individuels orchestrés par la collectivité), projets urbains initiés par la collectivité.✓ Étudier la capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs bâtis, qui dépend :<ul style="list-style-type: none">• d'une analyse du foncier disponible s'effectuant à la parcelle (les PLU(i) sont élaborés à des échelles qui permettent naturellement une analyse des parcelles concernées)• mais aussi des filières de production de logements susceptibles d'être mobilisées pour opérer sur ces parcelles (l'échelle du SCOT est ici beaucoup plus pertinente que celle du PLU(i) pour réaliser ce travail).
<i>PADD</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Fixer des objectifs chiffrés en matière de construction de logements
<i>DOO</i>	
<i>Mise en œuvre</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Faire progresser les filières du renouvellement urbain✓ Répondre aux objectifs en matière de construction de logements neufs ET de mutation des tissus déjà bâtis✓ Engager des démarches d'association des habitants et des élus, de type BIMBY ou autres, permettant de faire accepter voire de rendre désirables les densités et la réduction des espaces urbanisables.

3 types de renouvellement urbain

Les principes de ces modes d'urbanisation

La question du foncier

L'implication de la collectivité

Densités et étalement urbain

Les équipements publics

Le
foncier

Quels sont les types de fonciers concernés ?

Constructions
« spontanées »

Toutes parcelles déjà
viabilisées

Déjà bâties
(le plus
fréquent)

Non
bâties

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Toutes parcelles déjà
bâties

Projet urbain initié par la
collectivité

Les fonciers importants
et/ou stratégiques

Le plus souvent sur des
parcelles non bâties

Sur un territoire donné, **le nombre de parcelles pouvant faire l'objet d'une ZAC, d'un lotissement ou d'une opération de logements portée par la collectivité est naturellement limité aux parcelles les plus grandes, les mieux placées, les plus stratégiques.** Le nombre de parcelles déjà bâties pouvant accueillir une nouvelle construction (BIMBY) est par contre naturellement plus important, c'est pourquoi un simple repérage et comptage de ces parcelles n'est pas suffisant pour en évaluer le potentiel.

Le
foncier

Comment le foncier est-il libéré ?

Constructions
« spontanées »

Démarche volontaire du
propriétaire

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Démarche volontaire du
propriétaire

Projet urbain initié par la
collectivité

Expropriation par la
puissance publique

Proposition et négociation
avec un opérateur

Démarche volontaire du
propriétaire

**TERRAIN
À VENDRE**



Selon quelle logique peut-on déterminer les secteurs de mise en œuvre pertinents ?

Constructions
« spontanées »

Dans une logique
« au fil de l'eau »
de poursuite des
dynamiques en cours

BIMBY : projet urbain en
filère courte

Dans une logique de
gestion globale du
patrimoine existant,
avec possibilité de mise en
œuvre dans les secteurs non
prioritaires

Projet urbain initié par la
collectivité

Dans une logique de
densification dans les
secteurs prioritaires

*La logique principale du choix des secteurs d'urbanisation et de renouvellement urbain est toujours la stratégie politique portée par les élus du territoire. **Chaque mode d'urbanisation a cependant une logique propre** : les constructions spontanées sont très bien adaptées à des stratégies politiques « au fil de l'eau », **le BIMBY correspond à une vision de gestion globale du patrimoine existant**, et les projets initiés par la collectivité obéissent très souvent à des logiques de densification des secteurs jugés stratégiques.*

Le
foncier

Où ces modes d'urbanisation peuvent-ils être mis en œuvre ?

Constructions
« spontanées »

Là où les documents
d'urbanisme permettent la
construction et offrent des
droits à bâtir suffisants

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Là où la collectivité considère
que ce processus est bénéfique/
utile pour un certain nombre de
politiques publiques

Production de logements abordables
*Réhabilitation énergétique des
bâtiments*
*Maintien des personnes âgées à
domicile*

Projet urbain initié par la
collectivité

Dans les secteurs où toutes
les conditions sont réunies
pour la réalisation des
opérations

*Portage foncier et
montage financier
viables + secteurs
prioritaires définis par
les documents
d'urbanisme*

Dans une démarche BIMBY, la collectivité ne choisit pas a priori sur quelles parcelles les projets se réaliseront. Elle définit, en fonction de ses objectifs de politiques publiques (production de foncier à bâtir proche des services et des emplois, aide aux personnes âgées pour l'adaptation de leur logement, incitation à la réhabilitation du parc existant...), des quartiers, des rues, des secteurs, des pôles, etc. dans lesquels elle adapte le cadre réglementaire pour permettre et accompagner la réalisation des projets des habitants.

Le
foncier

Sous quelles conditions le potentiel foncier identifié est-il effectif (réellement mobilisable) ?

Constructions
« spontanées »

Toutes parcelles viabilisées

et

Libertés offertes par le PLU

et

Habitants pionniers

et

Accompagnement par les
professionnels de
l'immobilier et de la
construction

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Toutes parcelles déjà bâties

et

Stratégies de mutation des
tissus déjà bâtis traduites
dans le PLU

et

Habitants volontaires +
animation, conseil et
accompagnement par la
collectivité

et

Accompagnement par les
professionnels de
l'immobilier et de la
construction

Projet urbain initié par la
collectivité

Grandes parcelles

et

Possibilités définies par le
PLU local

et

Propriétaires vendeurs

et

Conditions de viabilité
économique des
opérations pour les
aménageurs et
promoteurs

Le
foncier

Quelle est la disponibilité du foncier à bâtir ?

Constructions
« spontanées »

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Projet urbain initié par la
collectivité

Abondance foncière

Abondance foncière

Gisements restreints
(grandes parcelles)

Avec
étalement Sans
étalement

Sans
étalement

Avec
étalement Sans
étalement



Le
foncier

Quel est l'effet de la rétention foncière ?

Constructions
« spontanées »

La rétention foncière est
un facteur de régulation

BIMBY : projet urbain en
filière courte

La rétention foncière est un
facteur de régulation

Projet urbain initié par la
collectivité

La rétention foncière est
un obstacle à la
réalisation des
opérations

*Les propriétaires fonciers qui divisent leur terrain de façon spontanée (en diffus) ou dans une démarche BIMBY initiée par la collectivité sont la plupart du temps **les propriétaires d'un bien unique, qui cherchent à REALISER la valeur potentielle de leur bien**. C'est en général la première fois qu'ils tirent partie de la rente foncière. Ils sont très nombreux à posséder un terrain de ce type et ne peuvent donc pas s'entendre, même de façon implicite, pour organiser une rétention qui bloquerait les intentions de la collectivité. Les grandes parcelles en dents creuses qui peuvent faire l'objet d'opérations d'aménagement plus importantes appartiennent souvent à des multipropriétaires qui ont déjà profité une ou plusieurs fois de la rente foncière et qui ne sont pas pressés pour vendre. **Étant peu nombreux, ils ont tout intérêt à attendre car ils cherchent à MAXIMISER la valeur de leur bien**. Or, le terrain à bâtir dans les secteurs recherchés est un très bon placement.*

Le
foncier

Quels sont les effets de la compréhension de la valeur foncière de leurs biens par les propriétaires ?

Constructions
« spontanées »

La compréhension de la valeur foncière par les propriétaires les incite à agir et réaliser leurs projets

BIMBY : projet urbain en
filière courte

La compréhension de la valeur foncière par les propriétaires les incite à agir et réaliser leurs projets

Plus certains habitants réaliseront des opérations sur leurs parcelles, plus **ils rendront manifestes pour leurs voisins la capacité de valorisation foncière de leurs terrains**, et plus ceux-ci seront tentés de réaliser les mêmes opérations

Projet urbain initié par la
collectivité

La compréhension de la valeur foncière par les propriétaires les incite à demander un prix trop élevé aux opérateurs

Plus le propriétaire comprend la valorisation foncière possible de son terrain, **moins les opérateurs peuvent lui acheter à un prix compatible avec le modèle économique des opérations en promotion immobilière**

Le
foncier

Quel est l'effet de la pression foncière globale sur chaque mode d'urbanisation ?

Constructions
« spontanées »

La pression foncière a
tendance à accélérer les
projets

BIMBY : projet urbain en
filière courte

La pression foncière a
tendance à accélérer les
projets

↓

*Plus le prix des terrains
à bâtir monte, plus les
propriétaires d'une
parcelle divisible seront
enclins à faire un BIMBY*

Projet urbain initié par la
collectivité

La pression foncière
peut bloquer les
projets

↓

*Le foncier à bâtir étant
un bon placement, la
pression foncière n'est
pas contradictoire
avec le phénomène de
rétention foncière sur
les grandes parcelles*

Comment le SCOT peut-il traiter les différentes questions liées au foncier ? Comment peut-il assurer son utilisation parcimonieuse ?

<i>Diagnostic</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Analyser les dynamiques et processus de développement urbain en cours ; la structure de la population et de ses ressources ; les documents d'urbanisme (zonage et règlement) ; l'offre d'équipements et de transport collectif ; l'état des réseaux et leur capacité à absorber une croissance supplémentaire ; la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, etc.✓ Synthétiser ces analyses pour qualifier et quantifier les potentiels fonciers de chaque filière de renouvellement urbain. Décrire les critères « d'activation de ces fonciers ».✓ Étudier la capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs bâtis, qui dépend :<ul style="list-style-type: none">• d'une analyse du foncier disponible s'effectuant à la parcelle (les PLU(i) sont élaborés à des échelles qui permettent naturellement une analyse des parcelles concernées)• mais aussi des filières de production de logements susceptibles d'être mobilisées pour opérer sur ces parcelles (l'échelle du SCOT est ici beaucoup plus pertinente que celle du PLU(i) pour réaliser ce travail).✓ Comprendre les filières locales de production de logement à l'échelle du SCOT, les identifier, et analyser :<ul style="list-style-type: none">• Les acteurs qui pourraient contribuer à une filière Bimby locale• Le potentiel foncier de cette filière
<i>PADD</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Proposer une vision en termes de « gestion et d'évolution du patrimoine existant » constitué par les secteurs bâtis✓ Introduire une logique de « bonus » de droits à bâtir pour le renouvellement urbain
<i>DOO</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers✓ Définir des objectifs pour l'accès de la population aux services, aux réseaux de transports collectifs✓ Définir des orientations générales d'organisation de l'espace (art. L122-1-4)✓ Identifier des secteurs à urbaniser en priorité, situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L111-4, qui s'imposeront préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs
<i>Mise en œuvre</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Animer un groupe de travail sur les premières études de densification « ALUR » et leur articulation avec les objectifs du SCOT✓ Elaborer une méthodologie de diagnostic des capacités d'accueil pour toutes les communes

3 types de renouvellement urbain

Les principes de ces modes d'urbanisation

La question du foncier

L'implication de la collectivité

Densités et étalement urbain

Les équipements publics

Implication
de la
collectivité

Quel est le type de rôle de la collectivité ?

Constructions
« spontanées »

Observer, constater,
réagir



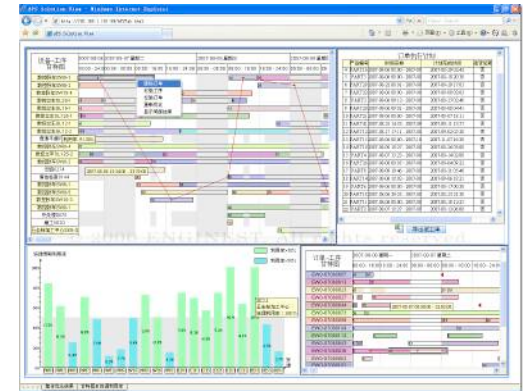
BIMBY : projet urbain en
filière courte

Organiser, orienter,
animer une filière



Projet urbain initié par la
collectivité

Planifier, anticiper,
négocier



Quel est le rôle concret de la collectivité ?

Constructions
« spontanées »

Ouvrir des droits à bâtir
et instruire les permis de
construire



La collectivité a un **rôle passif**

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Orchestrer la multitude
des projets portés par les
habitants



La collectivité se
donne les moyens
d'**organiser une partie**
de son
développement
urbain sans pour
autant avoir à en
assurer la charge
financière

Projet urbain initié par la
collectivité

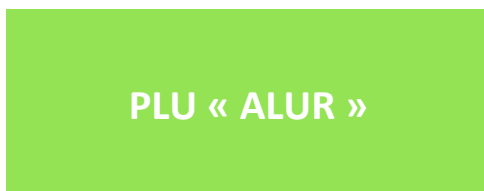
Planifier et porter le
développement urbain



La collectivité **prend**
en charge une partie
de son
développement
urbain, notamment
du point de vue
financier

Quels sont les moyens à mettre en œuvre ?

Constructions
« spontanées »



Les **règles** suffisent,
en théorie, à **encadrer**
 le développement

BIMBY : projet urbain en
filière courte



La collectivité est
en mesure
d' **organiser une
 partie de son
 développement
 urbain sans en
 assurer la charge
 financière**

Projet urbain initié par
la collectivité



Les **règles** sont
 **élaborées pour
 permettre le
 développement.** Ce
dernier implique
d'autres acteurs que la
collectivité :
 **aménageurs,
 promoteurs...**

Implication
de la
collectivité

Quels rapports la collectivité entretient-elle avec les porteurs de projets ?

Constructions
« spontanées »

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Projet urbain initié par la
collectivité

Rapport Administratif

Dialogue et coproduction

Négociation avec les
opérateurs

La collectivité **reçoit et instruit les permis de construire**

La collectivité est à l'écoute de ses habitants et **accompagne les projets qui répondent à ses objectifs de politiques publiques**

La collectivité **négoce avec des opérateurs pour réaliser un projet : aménageurs, entreprises du BTP...**

Demande de permis de construire
pour une action individuelle ou un ouvrage
pour un particulier pour habiter
en zone d'urbanisme



Sur quels principes repose l'implication de la collectivité ?

Constructions « spontanées »

Autorisations de construire

Encadrement des projets

Autopromotion individuelle

BIMBY : projet urbain en filère courte

Stratégies publiques

Accompagnement des
initiatives habitantes

Production de logements
sur mesure

Projet urbain initié par la collectivité

Projet public

Opération
d'aménagement

Promotion immobilière

Mise de logements sur le
marché

Quel est le positionnement de la collectivité ?

Constructions
« spontanées »

Encadrer, laisser-faire, et
instruire

La collectivité définit
des règles d'urbanisme.
Certains habitants
contribuent au
développement urbain,
*la collectivité vérifie
que les projets sont
compatibles avec les
règles d'urbanisme
locales*

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Piloter et animer

La collectivité définit un
projet de renouvellement
urbain, et le traduit dans
son PLU. *Elle suscite et
accompagne les projets
des habitants* pour la
réalisation d'une partie de
ce projet. *Elle anticipe et/
ou réagit en travaillant
sur ses équipements et
ses espaces publics*

Projet urbain initié par la
collectivité

Réaliser ce qui a été
planifié

La collectivité mène
*une politique
foncière. Elle planifie
son développement
dans son PLU. Elle
réalise elle-même ou
par l'intermédiaire
d'opérateurs privés
une partie de son
développement
urbain*

De quelle façon la collectivité peut-elle anticiper l'avenir ?

Constructions
« spontanées »

Extrapoler

La collectivité s'adapte au développement urbain réalisé par ses habitants, et **extrapole les données passées pour prédire les développements futurs**

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Orienter en animant

La collectivité **se fixe un certain nombre d'objectifs**. Au fur et à mesure de l'émergence des possibilités de projets portés par ses habitants, **elle les oriente pour chacun d'entre eux contribue à la réalisation de ses objectifs**.

Projet urbain initié par la
collectivité

Planifier en
« projetant »

La collectivité **planifie son développement par un « projet »** : la description d'un futur souhaitable qui sera atteint par étapes

Comment impliquer la collectivité dans l'élaboration et la mise en œuvre du SCOT, en particulier sur le volet « renouvellement urbain » ?

<i>Diagnostic</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Diagnostiquer les productions actuelles de la filière courte et diffuse de production de logements, que la démarche Bimby consiste à mobiliser et organiser, pour la faire intervenir au sein des secteurs déjà bâtis.✓ Analyser les processus de développement urbain en cours✓ Identifier les filières de développement d'un territoire et leurs spécificités : constructions spontanées, BIMBY (projets individuels orchestrés par la collectivité), projets urbains initiés par la collectivité✓ Identifier les potentiels fonciers de chacune de ces filières, notamment en renouvellement urbain
<i>PADD</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Fixer des objectifs en matière de construction de logements en fonction de chaque filière
<i>DOO</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Définir un projet économe en foncier et/ou orienté vers la restructuration des espaces urbanisés
<i>Mise en œuvre</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Initier, organiser la mise en œuvre de démarches BIMBY : susciter des projets, accompagner leur réalisation, promouvoir les exemples qualitatifs✓ Inciter à la révision des PLU✓ Organiser une démarche volontariste de la mise en œuvre du SCOT à travers des actions d'animations des filières du renouvellement urbain✓ Animer un groupe de travail sur les premières études de densification « ALUR », élaborer la méthodologie de diagnostic du potentiel foncier sur parcelles déjà bâties pour toutes les communes.✓ Initier, organiser, accompagner les communes dans le lancement de démarches BIMBY sur leurs territoires.✓ Inciter à la révision des PLU pour intégrer le potentiel BIMBY aux objectifs de renouvellement urbain✓ Animer la filière locale BIMBY : les acteurs de la construction en diffus travaillant ensemble pour produire des logements de qualité sur les parcelles déjà bâties.

3 types de renouvellement urbain

Les principes de ces modes d'urbanisation

La question du foncier

L'implication de la collectivité

Densités et étalement urbain

Les équipements publics

En quels termes s'expriment les attendus de chaque mode de développement ?

Constructions
« spontanées »

Bénéfices "naturels" de la
croissance et de
l'urbanisation

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Politiques publiques plus
efficaces

Amélioration et mutation du
tissu urbain existant

Nouveaux services rendus à
la population

Projet urbain initié par la
collectivité

Nouveaux aménagements

Nouveaux espaces

Nouvelles fonctions

Quelles sont les filières économiques mobilisées ?

Constructions
« spontanées »

Entreprises
locales

Des entreprises locales réalisent le développement urbain en accompagnant les démarches des particuliers : architectes, constructeurs, notaires, agents immobiliers, géomètres...

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Entreprises locales

Projet urbain initié par la
collectivité

Entreprises
d'envergure

La collectivité mobilise les grandes entreprises de la maîtrise d'œuvre : aménageurs et promoteurs

Comment promouvoir la densification et la maîtrise de l'étalement urbain ?

Constructions
« spontanées »

Zones constructibles et
inconstructibles

Règles d'urbanisme assouplies

BIMBY : projet urbain en
filère courte

Zones constructibles et
inconstructibles

Vitesses de densification cibles

Sur les parcelles
déjà bâties

Projet urbain initié par la
collectivité

Zones constructibles et
inconstructibles

Seuils de densité minimum pour
les opérations

Sur les parcelles
non bâties ou
« nettoyées »

A partir du moment où une parcelle est déjà bâtie, y construire un nouveau logement permet de construire sans étalement urbain, quel que soit la valeur de la densité à la parcelle. La question est donc de savoir à quelle vitesse cette parcelle doit augmenter sa densité. **Comme le nombre potentiel de parcelles concernées est beaucoup plus important que les parcelles qui seront nouvellement urbanisées ou situées en dent creuse, le niveau de densité final n'est plus le critère pertinent** : une vitesse de densification faible peut permettre d'offrir suffisamment de droits à bâtir dans les secteurs pertinents sans qu'il soit nécessaire de réaliser une densité effectivement élevée ou certaines parcelles : l'« assiette » de la densification est en quelque sorte élargie.

Quelle est l'importance de l'étalement urbain engendré par chaque mode d'urbanisation ?

Constructions « spontanées »

VRD existants, à adapter si nécessaire

Etalement très important

Etalement nul

Parcelles non bâties hors enveloppe urbaine

Constructions sur parcelles déjà bâties



BIMBY : projet urbain en filière courte

VRD existants, à adapter si nécessaire

Etalement nul

Parcelles déjà bâties qui mutent et se densifient



Projet urbain initié par la collectivité

VRD à créer

Etalement modéré

Parcelles non bâties hors enveloppe urbaine

Constructions sur parcelles déconstruites et éventuellement dépolluées

Parcelles non bâties dans l'enveloppe urbaine (dents creuses)



Quel niveau de densité peut-on atteindre ?

Constructions
« spontanées »

Faibles

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Faibles, moyennes ou
fortes

Projet urbain initié par la
collectivité

Moyennes et fortes

*Les parcelles bâties étant très nombreuses, une vitesse de densification mesurée sur de vastes secteurs déjà urbanisés peut suffire à produire des quantités intéressantes de logements neufs. **Il n'est donc pas nécessaire, dans le cadre d'une démarche BIMBY, de viser toute de suite des densités fortes.** A une vitesse de densification de 1% par exemple, un quartier d'une densité de 10 logements à l'hectare passera en 10 ans à une densité de 11 logements à l'hectare! Cependant, les bourgs des villes et villages de France montrent que ce mode de densification douce peut in fine aboutir à des densités très élevées (parfois plus de 100 logements à l'hectare), si c'est le choix des habitants et de la collectivité.*

Comment le SCOT peut-il limiter l'étalement urbain ? Comment gérer la densité pour qu'elle soit synonyme de qualité ?

<i>Diagnostic</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Analyser le fonctionnement du territoire ; les espaces urbains et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; les VRD et leurs capacités résiduelles
<i>PADD</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Définir une stratégie d'aménagement et de développement durable ambitieuse et pertinente✓ Raisonner, pour ce qui concerne les parcelles déjà bâties, non pas en seuils de densité minimales mais en termes de vitesses de densification cibles.
<i>DOO</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers✓ Fixer des objectifs en matière de construction de logements en renouvellement urbain :<ul style="list-style-type: none">○ Sur dents creuses (parcelles non bâties), avec un raisonnement en seuils de densité minimales○ Sur parcelles déjà bâties, avec un raisonnement en vitesses de densification/ renouvellement cibles.✓ Déterminer dans certains secteurs la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction (L122-1-5 VIII)✓ Fixer une vitesse de densification en BIMBY pour un développement harmonieux
<i>Mise en œuvre</i>	

3 types de renouvellement urbain

Les principes de ces modes d'urbanisation

La question du foncier

L'implication de la collectivité

Densités et étalement urbain

Les équipements publics

Comment articuler le renouvellement urbain avec la gestion des équipements publics ?

Constructions
« spontanées »

Croissance continue de la construction de nouveaux logements

La politique d'équipements publics s'adapte aux évolutions constatées. Elle peut anticiper les évolutions futures par extrapolation des tendances passées

BIMBY : projet urbain en
filière courte

Croissance continue et maîtrisée de la construction de nouveaux logements

Les équipements et les espaces publics sont intégrés dans une gestion globale du patrimoine existant. La collectivité peut, dans certains secteurs, accélérer les vitesses de densification pour rendre viable la création d'un nouvel équipement. Ailleurs, elle peut ralentir les vitesses de densification dans l'attente de trouver les financements nécessaires de certains équipements.

Projet urbain initié par la
collectivité

Croissance par paliers de la construction de nouveaux logements

La politique d'équipements publics doit être synchronisée avec celle de la construction de nouveaux logements, au risque de voir survenir des difficultés

Comment le SCOT peut-il articuler la question du renouvellement urbain avec la gestion des équipements publics ?

<i>Diagnostic</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Analyser l'offre d'équipements publics et privés dans les différents types de tissus urbains existants.
<i>PADD</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Définir des vitesses de densification différenciées en fonction des niveaux d'équipement existants ou projetés
<i>DOO</i>	<ul style="list-style-type: none">✓ Objectifs d'accès de la population à une offre définie de services publics et/ou privés ;✓ Objectifs des politiques publiques en matière de communications électroniques ;✓ Imposition de l'utilisation de terrains desservis par des réseaux (L122-1-5 IV)
<i>Mise en œuvre</i>	

Comment intégrer la démarche BIMBY à
l'élaboration et à la mise en œuvre du
SCoT ?

SCoT et BIMBY

Organiser l'évolution et le renouvellement des tissus d'habitat existants

Diagnostic

- ✓ Étudier la capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs bâtis, qui dépend :
 - d'une analyse du foncier disponible s'effectuant à la parcelle (les PLU(i) sont élaborés à des échelles qui permettent naturellement une analyse des parcelles concernées)
 - mais aussi des filières de production de logements susceptibles d'être mobilisées pour opérer sur ces parcelles (l'échelle du SCOT est ici beaucoup plus pertinente que celle du PLU(i) pour réaliser ce travail).
- ✓ Comprendre les filières locales de production de logement à l'échelle du SCOT, les identifier, et analyser :
 - Les acteurs qui pourraient contribuer à une filière Bimby locale
 - Le potentiel foncier de cette filière
- ✓ Diagnostiquer les productions actuelles de la **filière courte et diffuse** de production de logements, que la démarche Bimby consiste à mobiliser et organiser, pour la faire intervenir au sein des secteurs déjà bâtis.

PADD

- ✓ Proposer une vision en termes de « gestion et d'évolution du patrimoine existant » constitué par les secteurs bâtis
- ✓ Introduire une logique de « bonus » de droits à bâtir pour le renouvellement urbain
- ✓ Raisonner, pour ce qui concerne les parcelles déjà bâties, non pas en seuils de densité minimales mais en termes de vitesses de densification cibles.

DOO

- ✓ Définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- ✓ Fixer des objectifs en matière de construction de logements en renouvellement urbain :
 - Sur dents creuses (parcelles non bâties), avec un raisonnement en seuils de densité minimales
 - Sur parcelles déjà bâties, avec un raisonnement en vitesses de densification/ renouvellement cibles.

Mise en œuvre

- ✓ Engager des démarches d'association des habitants et des élus, de type BIMBY ou autres, permettant de faire accepter voire de rendre désirables les densités et la réduction des espaces urbanisables.
- ✓ Animer un groupe de travail sur les premières études de densification « ALUR », élaborer la méthodologie de diagnostic du potentiel foncier sur parcelles déjà bâties pour toutes les communes.
- ✓ Initier, organiser, accompagner les communes dans le lancement de démarches BIMBY sur leurs territoires.
- ✓ Inciter à la révision des PLU pour intégrer le potentiel BIMBY aux objectifs de renouvellement urbain
- ✓ Animer la filière locale BIMBY : les acteurs de la construction en diffus travaillant ensemble pour produire des logements de qualité sur les parcelles déjà bâties.