

La présentation

Descriptif de l'initiative présentée

Mise en œuvre d'une expérimentation Bimby sur 3 communes du territoire. Action inscrite dans le PLH 2017-2024 et réalisée en 2018. Opération ponctuelle visant à mesurer la pertinence et la faisabilité de cet outil dans le cadre de réflexions sur les modes de densification.

Quel est votre contexte ?

Territoire de 36 communes et 80 000 habitants au sud est de Toulouse. Territoire attractif qui a connu un fort développement pavillonnaire.

La préservation des terres naturelles et agricoles est une préoccupation ancienne (charte d'aménagement adoptée en 1993, charte qualité habitat mise en œuvre dès 2004).

Quelle méthodologie déployez-vous/avez-vous déployé pour mettre en œuvre cette initiative ?

AMI auprès des communes pour participer à cette démarche : 3 communes aux profils différents ont été retenues. En parallèle recrutement d'un bureau d'étude pour mener cette expérimentation (Villes Vivantes). Coût : 89 100 € TTC (subvention TEPCV 80%).

Communication pour faire connaître la démarche (site internet, affichage municipal, boitage). 1 réunion publique par commune afin de d'expliquer la démarche. 160 entretiens individuels réalisés avec un architecte (prestation offerte aux ménages). Ces entretiens ont vu l'émergence de 210 projets potentiels.

Cette expérimentation a également donné lieu à un atelier à destination des professionnels. Objectif : sensibiliser les acteurs et échanger sur les bonnes pratiques pour aboutir à des réalisations de qualité.

.../...

Réalisation d'un livret d'information à destination du public (distribution dans toutes les mairies du territoire) pour apporter des informations pratiques (présentation du Bimby, définition des étapes et des clés de réussite d'un projet, un qui fait quoi pour orienter les ménages).

Préconisations établies par le bureau d'études sur l'intégration de règles dans le PLU permettant des réalisations de qualité.

Quelles ont été vos réussites / points d'intérêts ?

Mobilisation des élus des 3 communes.

Mobilisation des professionnels dans le cadre de l'atelier.

Livret : très pédagogique.

Bonne connaissance des atouts et des inconvénients de cette démarche.

Permet de faire passer le message auprès des ménages de la réduction de la consommation foncière.

Quelles difficultés avez-vous rencontrées ?

Volonté de suivre cette action dans le temps avec une cartographie mais difficile du fait de l'effet bouche à oreille.

Le découpage « simple » ne permet pas la production de LLS.

L'initiative reste aux propriétaires.

Quels éléments transférables/inspirants peuvent être partagés auprès des autres acteurs ?

Outil intéressant mais qui ne doit pas obérer les capacités de développement de certains secteurs voués à un renouvellement urbain plus intense.

Cela implique une réflexion globale pour retravailler des espaces publics et selon le contexte une densification plus importante.

Nécessité de bien maîtriser cet outil : il faut identifier en amont les zones où il se prête bien et poser les règles adéquates.

Enjeux :

- Encadrer la mobilisation de ce potentiel foncier
- Concilier la densification avec la production de LLS
- A coupler avec une démarche ZRE ?

Qu'est-ce qui a particulièrement interpellé et intéressé ?

- Sujet particulièrement d'actualité et très bien traité
- Découvrir le processus de cette démarche active d'une collectivité pour promouvoir le BIMBY – zone pavillonnaire
- Démarche de sensibilisation, d'accompagnement : les freins et les réussites
- Détail opérationnel, outils, lien avec les documents de planification
- Méthodologie, liens entre documents et points de vigilance
- Nombre important de contacts
- Se pose la question de l'applicabilité en milieu rural non tendu ?

Qu'est-ce que ce témoignage donne envie de faire ?

- Mettre en place la démarche sur ma commune.
- Réfléchir à des solutions adaptées
- Communiquer, relayer auprès de la direction urbanisme, mais aussi des élus
- Sensibiliser les intervenants (notaires, géomètres, constructeurs....)
- Mieux connaître les outils réglementaires qui peuvent être mobilisés pour accompagner la densification
- Repérage des fonciers en lien avec les outils du PLU(OAP)
- Définir des indicateurs précis lors de l'inventaire
- Mettre en place une boîte à outils
- Intégrer les bailleurs sociaux à la démarche (certains sont déjà sur la question)
- Faire une AMI pour le choix des secteurs, des entretiens individuels, un suivi plus précis des potentiels projets.