

AVOIR LA MAÎTRISE DE SES PROJETS URBAINS

Encadrer la division parcellaire

LA DÉMARCHE « BIMBY » À PÉRIGUEUX

LE CONTEXTE

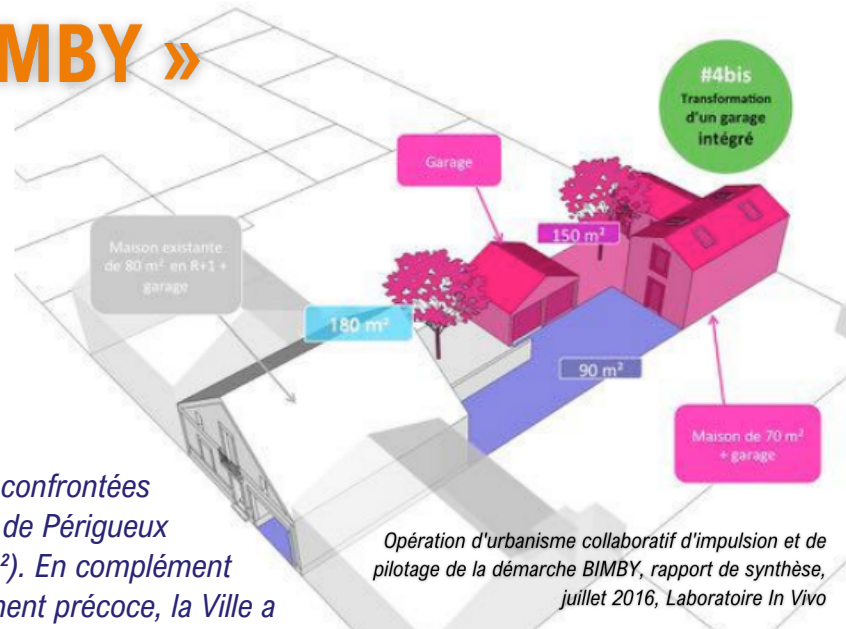
Commune : Périgueux

Département : Dordogne

Population : 30 060 habitants (INSEE 2020)

Densité de population : 2 979 habitants/km²

Les vellétés de développement de la ville se sont confrontées dès les années 2010 à la rareté du foncier, la ville de Périgueux étant particulièrement compacte (moins de 10 km²). En complément d'une politique de renouvellement urbain relativement précoce, la Ville a voulu investir les fonds de parcelle, promouvant le BIMBY (Build In My Back Yard : "construire dans mon jardin").



LE BIMBY À PÉRIGUEUX

Démarche retenue : processus de densification des tissus pavillonnaires, fondé à la fois sur un accompagnement des habitants et une sensibilisation des professionnels de la construction de maisons individuelles

Mise en œuvre :

- Recensement des gisements fonciers potentiels (fonds de parcelles, dents creuses...) et caractérisation de leur dureté foncière (difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains selon différentes contraintes)
- Consultation d'un échantillon d'habitants porteurs de projet : une centaine d'entretiens réalisée pour évaluer la faisabilité des projets avec des architectes. L'appétence des habitants pour la "densification douce" s'est confirmée à cette occasion.
- Travail d'articulation du BIMBY avec le PLU dans le cadre de sa révision (Voir le Zoom)
- Consultation des professionnels du bâti, sensibilisation aux contraintes techniques imposées par la démarche
- Recrutement du bureau d'étude Villes Vivantes, spécialiste du BIMBY, pour le suivi-animation
- Mise en place d'un dispositif de suivi animation pour concrétiser les projets réalisables

COMMUNICATION
ET PROSPECTIVE

ORGANISATION DE
RENCONTRES AVEC
DES PROFESSIONNELS

1ÈRE ÉVALUATION DE LA
COMPATIBILITÉ DU PROJET
AVEC LE DU

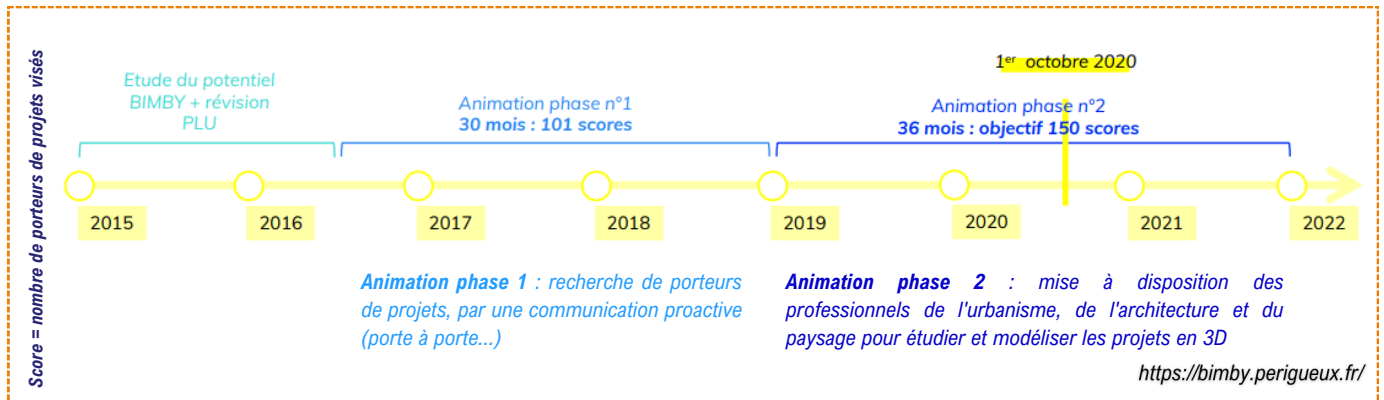
ÉVENTUELLE MÉDIATION
AVEC LE VOISINAGE

Contact : bimby.perigueux@lab-invivo.eu

BILAN FINANCIER

COÛT DE L'ACCOMPAGNEMENT : 4 000 €/LOGEMENT CRÉÉ OU SORTI DE VACANCE VIA UNE MODIFICATION DE SON ENVELOPPE BÂTIE

GAIN POUR LA VILLE : 5 200 €/LOGEMENT CRÉÉ DE RECETTES FISCALES MOYENNES SUR 4 ANS, SANS LES COÛTS INDUITS PAR L'ÉTALEMENT URBAIN (EXTENSION DES RÉSEAUX, AUGMENTATION DE LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES, MULTIPLICATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS...)



TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

- Modélisation architecturale par une équipe d'architectes-urbanistes (meilleure insertion du projet dans le tissu existant, travail sur les intimités,...)
- Recherche permanente d'un équilibre entre la nécessité de la densification et son acceptabilité
- Consultation des professionnels du bâti dès le début de la démarche pour les sensibiliser
- Campagne de communication doublée d'une véritable animation autour du dispositif
- Système de médiation familiale mise en place pour accompagner les ménages éloignés de l'emprunt bancaire (personnes âgées, ménages en CDD...)
- Maîtrise de la communication indispensable
- Démarche bien acceptée par les habitants (stabilisation du nombre de recours depuis la mise en place de la démarche)

ZOOM SUR...

...L'ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LES PRINCIPES DU BIMBY

- Assouplissement des règles d'accès à la parcelle en second rang
- Stationnement à la parcelle **plus obligatoire**
- Implantations par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives davantage contraintes (limites séparatives réduites)
- **Objectif** : faire en sorte que seules les initiatives privées conformes au projet défini par la Ville soient autorisées par le règlement du PLU

ATOUS

DIFFICULTES

Intérêt écologique : limitation de l'étalement urbain

Long travail de sensibilisation et d'explication nécessaire en amont du lancement de la démarche

Intérêt économique : pour les ménages (revenu financier pour les vendeurs, moindre coût de transport pour les acquéreurs) et pour la collectivité qui évite les surcoûts liés à l'extension urbaine

Un coût de fonctionnement pour la collectivité (4000 €/logement) : coût de l'animation (financement du bureau d'étude)

Intérêt social : entreprises locales sollicitées, rôle de maître d'ouvrage des habitants

Intérêt esthétique : bonne insertion dans le tissu existant