



Démarche BIMBY et PLU

Mathieu LEGOUT, adjoint à l'urbanisme

Décembre 2020



30 km au sud-est de Nantes

- Accès par la N249
- Ligne ALEOP
- TER depuis la gare du Pallet



Pays du Vignoble Nantais

Communauté de Communes Sèvre et Loire

9300 habitants :

- 50% dans les villages
- 50% dans le bourg

Densifier, oui mais comment ?

Pourquoi ?

- Pression démographique de la métropole
- Flambée du prix au m²
- Peu de foncier rapidement mobilisable par la commune
- Faible maîtrise de la production de logements (objectifs SCoT)
- Certaines opérations privées très peu qualitatives



Inciter les particuliers à mettre sur le marché leurs fonds de jardin avant que ne débute la densification verticale

Comment faire ?

Proposition du Pays du Vignoble Nantais de se baser sur la démarche **BIMBY** proposée par Villes Vivantes.

Build In My Back Yard

BIMBY, la démarche

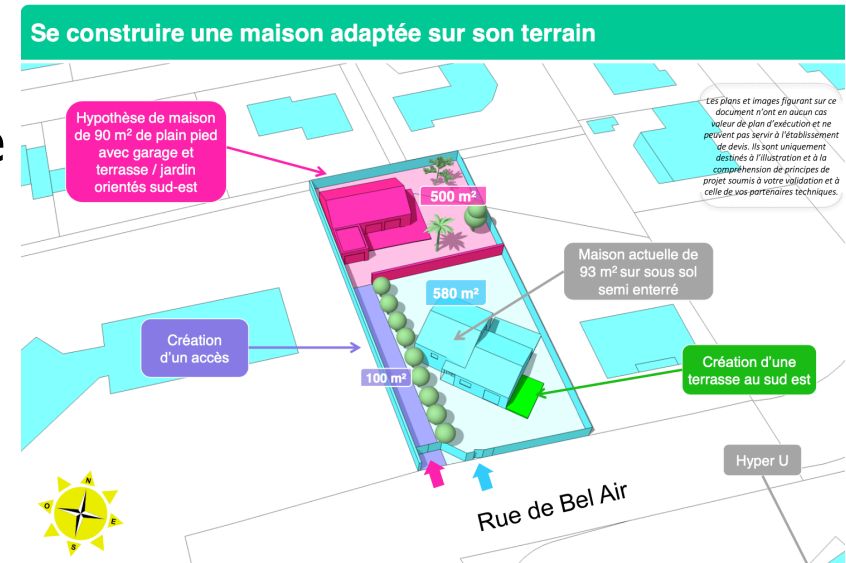
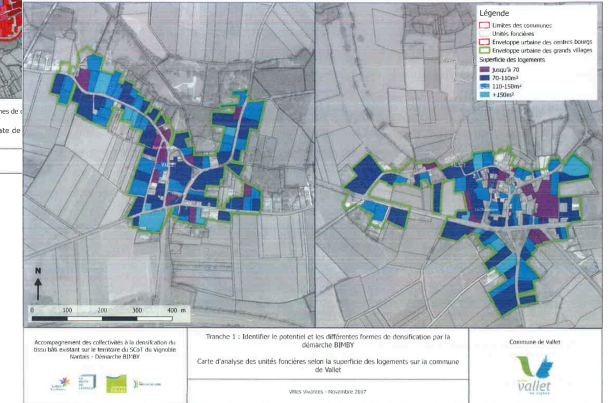
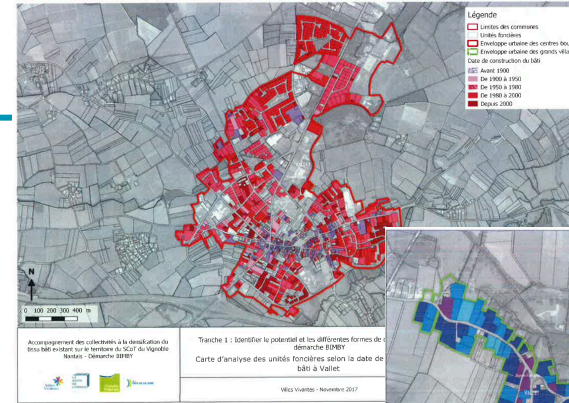
1- Définition du périmètre (Bourg et 2 des plus importants villages)

2- Identification des gisements

3- Communication et invitation du public concerné

4- 1h d'architecte offerte pour ébaucher une esquisse de projet

5- Restitution aux participants et aux élus



Et après ?

L'analyse des projets a permis de faire évoluer le PLU :

- OAP multithématique précisant le projet urbain
- Mise en place d'une emprise au sol maximum
- Evolution du règlement pour limiter les accès aux voiries publiques
- Obligation de création de logements sociaux dans toute opération

L'OAP

Quelles thématiques prendre en compte ?

- 1. La logique déplacements doux**
...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières
- 2. La place de la voiture**
... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics
- 3. Accès et sécurité**
... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers
- 4. Formes urbaines**
... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables
- 5. Mixité et diversité**
... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement
- 6. Nature et ressources**
... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie
- 7. Patrimoine**
... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques du tissu aggloméré de Vallet

Mode d'emploi

Compatibilité // L'OAP est composée de plusieurs fiches thématiques. Chaque projet doit prendre en compte la philosophie proposée, considérer les exemples qui lui sont propres ou non et intégrer les propositions d'aménagement... tout cela dans un rapport de compatibilité!

Critères cumulés // Dans chaque thématique, l'objectif est de prendre en compte le maximum d'éléments qualitatifs pour adapter le projet aux principes d'aménagement édictés dans l'outil de planification.

Remarque : En fonction de la portée des projets, l'approche thématique ne sera pas impactante. Par exemple, les logiques de stationnement ne sont pas à mesurer lorsque l'on réalise une extension sauf si celle empiète sur les espaces dédiés de l'unité foncière correspondante. Quoi qu'il arrive, il faut démontrer que chaque thématique a été réfléchi et prise en compte.

OAP thématique

4. Formes urbaines

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables.



Objectifs de la thématique

Problématique // La mutation des espaces bâtis amène à des bouleversements des volumes et formes bâtis, des façades imposantes, des gabarits volumineux, des ensoleillements perturbés, des caractéristiques répétitives... modifiant la lecture de la ville et ne participant plus à un embellissement partagé. Les effets de la densité amènent à repenser la concentration d'habitats et d'habitants et à adapter les configurations du vivre ensemble.

#volume #gabarit #hauteur #emprise au sol #implantation #densité #intensité bâtie #perceptions #lecture de la ville

Philosophie

FAVORISER UNE BONNE INTEGRATION BATIE // L'évolution du tissu existant ne doit pas bousculer le paysage urbain. Les volumes doivent s'intégrer dans leur environnement proche et participer à la qualité des perceptions. Ils ne doivent pas rompre avec la convivialité des espaces.

EVITER L'UNIFORMISATION // Les opérations devront limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis. Tout en respectant les caractéristiques locales et en présentant des volumes simples et lisibles, elles devront rythmer les espaces.

ANTICIPER UNE EVOLUTION DANS LE TEMPS // Les principes d'aménagement devront organiser les accroches et les implantations des bâtis les uns avec les autres pour toujours permettre une évolution dans le temps et un perpétuel renouvellement. Les opérations ne doivent figer les espaces.

Mon projet est-il concerné ?

Non // Le projet n'a pas pour but de modifier les formes urbaines, d'en créer ou d'en supprimer

Oui // Le projet doit composer avec de nouveaux volumes ou modifier l'existant