



## Retour sur le Rendez-vous ELUS SCoT du 29 septembre 2023

« *Densification douce en imaginant autrement l'habitat et l'acte de construire* »

Dans le cadre de ses actions de sensibilisation pour une meilleure appropriation des orientations du SCoT, le syndicat mixte a organisé un nouveau Rendez-vous Elus SCoT le 29 septembre 2023, de 8h30 à 17h30, sur le thème « *Densification douce en imaginant autrement l'habitat et l'acte de construire* ».

Cette journée était adressée aux Maires, délégués du syndicat mixte, adjoints et conseillers municipaux, et a réuni une vingtaine de participants.

### Rendez-vous ELUS SCoT 2023



**Vendredi 29 septembre 2023**, à la salle culturelle de Bennwihr  
« *Densification douce en imaginant autrement l'habitat et l'acte de construire* »

	8h30	Accueil café
	9h	Mot d'introduction du Président et rappels des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols
	9h30-12h	<b>Conférence</b> BE Villes Vivantes, présentation de la démarche <b>BIMBY/BUNTI</b> et retour d'expérience sur le territoire du SCoT des Vosges centrales
	12-12h30	Temps d'échanges
	12h30-13h30	Cocktail déjeunatoire, pris en charge par le syndicat mixte
	14h	Départ en bus : <b>visites de terrain</b> Visite 1 : <i>Sigolsheim</i> , opérations habitat mixte Visite 2 : <i>Sigolsheim</i> , opération habitat réhabilitation et construction Visite 3 : <i>Kaysersberg</i> , opération habitat collectif Visite 4 : <i>Holtzwihr</i> , quartier « les écoliers »
	17h30/18h	Clôture de la journée et retour à Bennwihr



**BIMBY pour « Beauty in My Back Yard »**  
**Produire chaque année des maisons sans étalement urbain, harmonieusement intégrées dans leur environnement et connectées aux infrastructures existantes.**  
 Construire dans son jardin et contribuer à un renouvellement urbain « villageois ». Organiser une densification douce et diffuse des espaces bâtis, à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations animées par la collectivité, en filière courte, en faisant monter en compétence les professionnels locaux de la construction.

**BUNTY : « tisser » en hindi, mais aussi de l'anglo-normand « bonté »**  
**Reconfigurer chaque année des logements avec un effet levier de 10€ d'investissement privé pour 1€ d'investissement public.**  
 Déclencher et financer la transformation du patrimoine bâti grâce à une puissante modélisation architecturale et immobilière injectant, à la racine, compréhension fine des segments de la demande, créativité agile, intelligence patrimoniale, protection sensée, bienveillance sincère et enthousiasme contagieux.



## BIMBY

Construire une nouvelle maison dans mon jardin

[Voici quelques exemples de projets BIMBY que je peux faire](#)

<p><b>Diviser mon terrain pour le vendre</b></p> 	<p><b>Construire un logement de plain-pied dans mon jardin pour mes vieux jours</b></p> 	<p><b>Construire un studio au fond du jardin pour accueillir Mamie</b></p> 
<p><b>Aider son enfant à construire en lui cédant un morceau de terrain</b></p> 	<p><b>Construire un logement à louer dans mon jardin</b></p> 	<p><b>Acheter une parcelle BIMBY bien placée pour construire ma maison</b></p> 

[... et bien plus encore](#)



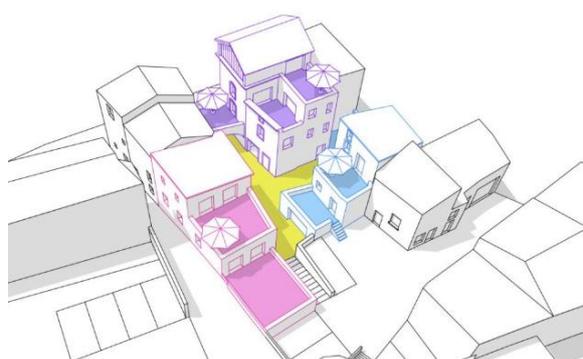
## BUNTY

Rénover-transformer un bâti existant

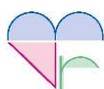
[Voici quelques exemples de projets BUNTY que je peux faire](#)

<p><b>Transformer un bâtiment vacant en habitat</b></p> 	<p><b>Adapter mon bien à l'âge ou au handicap</b></p> 	<p><b>Améliorer les performances énergétiques</b></p> 
<p><b>Agrandir ou ajouter un étage</b></p> 	<p><b>Aménager des combles, des annexes</b></p> 	<p><b>Réorganiser mon intérieur, reconfigurer un bâtiment</b></p> 
<p><b>Créer des espaces extérieurs, une place de stationnement</b></p> 	<p><b>Réaliser un investissement locatif intelligent</b></p> 	<p><b>Valoriser une partie inexploitée de ma maison pour la mettre en location</b></p> 

[... et bien plus encore](#)



Source : site vivantes.fr (bureau d'études « Villes vivantes »)



# Opération 1 : Sigolsheim, opérations habitat mixte

Rue Saint-Jacques, rue du monastère



→ **Construction de 3 bâtiments collectifs, rue du Monastère**

**DENSIFICATION**

## Historique/descriptif :

Aménageur/constructeur : Karbone (anciennement CKD)

Phasage : 3 bâtiments

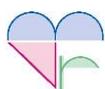
Dépôt du permis de construire : 2015

Démarrage des constructions : 2018

Achèvement : 2018, 2019 et 2021

## Chiffres clés :

Surface (ares)	57
Nombre de lots	3
Nombre de logements collectifs	42
Densité (logements/hectare)	74



→ **Constructions, chantier en cours « Saint-Jacques »**

**TRANSFORMATION**  
(Ancienne friche viticole)

**Historique/descriptif :**

Aménageur/constructeur : Pierres et Territoires  
Phase 1 : maisons individuelles accolées  
Phase 2 : bâtiments collectifs



	Phase 1	Phase 2
Dépôt du permis d'aménager	2018	
Démarrage des constructions	2021	
Achèvement	2022	En cours

**Chiffres clés :**

	Phase 1	Phase 2	Total
Surface (ares)	33	36	69
Nombre de lots	12	34	46
Nombre de logements individuels	12		12
Nombre de logements collectifs		34	34
Densité (logements/hectare)	36	94	67

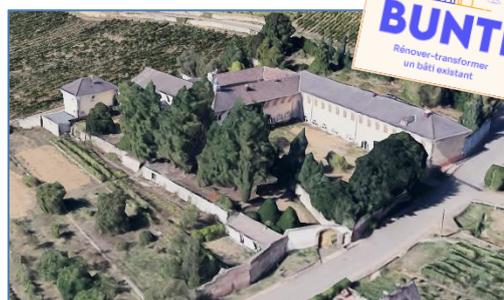
} 46



→ **Réhabilitation de l'ancien couvent**

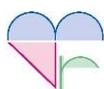
**Historique/descriptif :**

Aménageur/constructeur : SARL Les Hauts de Clarisse (Karbonate)  
Phasage : 4 tranches  
Dépôt du permis d'aménager : 2021  
Démarrage des constructions : prévu pour 2024



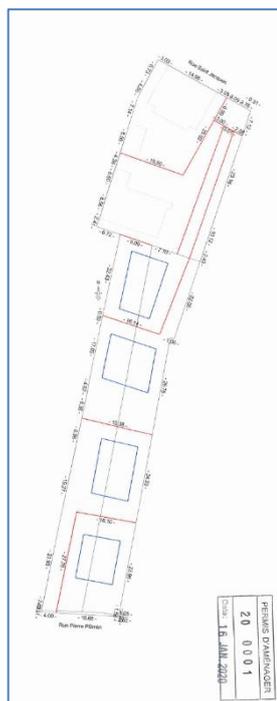
**Chiffres clés :**

Surface (ares)	60
Nombre de lots	4
Nombre de logements collectifs	47
Nombre de logements individuels	1
Nombre de logements total	48
Densité (logements/hectare)	80



# Opération 2 : Sigolsheim, opération habitat réhabilitation et construction

## Rue Saint-Jacques



+



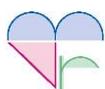
- Construction de 4 maisons individuelles
- Aménagement de 3 logements dans la maison principale
- Aménagement de 3 logements dans la grange

### Historique/descriptif :

Aménageur/constructeur : LOONIS  
 Phasage : non  
 Dépôt du permis d'aménager : 2020  
 Démarrage des travaux : 2022

### Chiffres clés :

Surface (ares)	33.5 y compris la maison et la grange réhabilitées
Nombre de lots	6 dont 4 lots à bâtir et 2 bâtis existants
Nombre de logements individuels	4
Nombre de logements collectifs	6
Nombre de logements total	10
Densité (logements/hectare)	30



# Opération 3 : Kaysersberg, opération « Les terrasses du Schlossberg »

## Rue de la Fliéh

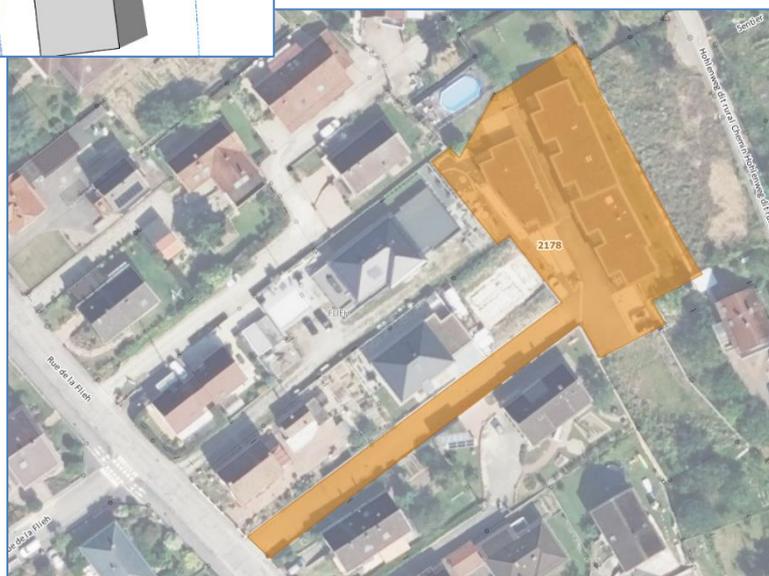
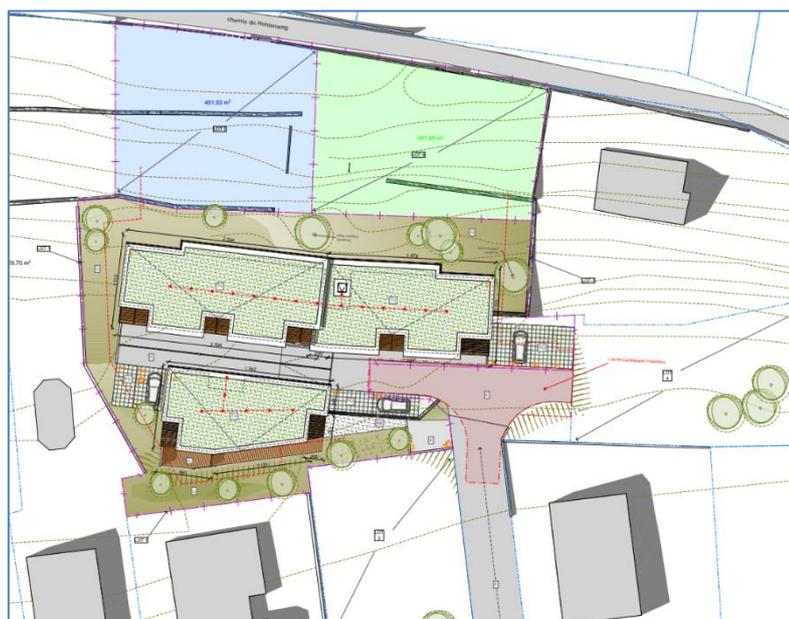
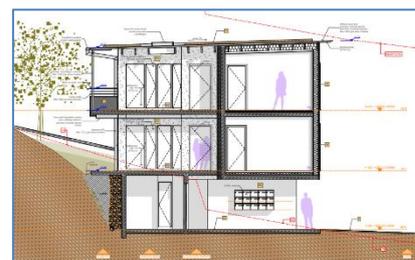


### Historique/descriptif :

Aménageur/constructeur : Sovia  
Phasage : non  
Dépôt du permis d'aménager : 2016  
Démarrage des constructions : 2018  
Achèvement : 2022

### Chiffres clés :

Surface (ares)	43
Nombre de lots	6
Nombre de logements individuels	5
Nombre de logements collectifs	13
Nombre de logements total	18
Densité (logements/hectare)	42



## Opération 4 : Holtzwihr, quartier « les écoliers »

Rue de la Haute-Marne

**Nouveau quartier**  
(palette d'offre en habitat)

### Historique/descriptif :

Aménageur/constructeur : Sovia

Phasage : non

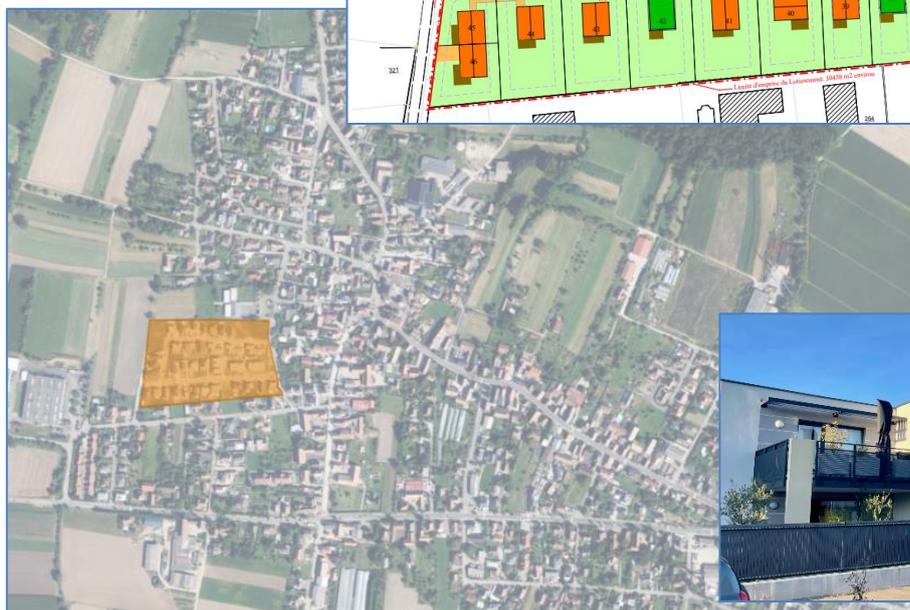
Dépôt du permis d'aménager : 2016

Démarrage des constructions : 2018

Achèvement : en cours

### Chiffres clés :

Surface (hectares)	3
Nombre de lots	36
Nombre de logements individuels	29
Nombre de logements intermédiaires	33
Nombre de logements collectifs	16
Nombre de logements total	78
Densité (logements/hectare)	26



## A venir ...

### **Etude Pré-opérationnelle « Analyse du potentiel de densification douce BIMBY et BUNTI à l'échelle du territoire Montagne Vignoble et Ried »**

Lors du RDV élu SCoT du 29 septembre, le bureau d'études « Villes Vivantes » a présenté plusieurs projets BYMBI et BUNTI.

Ces projets ont été réalisés dans le cadre de la mise en place d'un dispositif d'accompagnement du bureau d'études à des collectivités, dont la ville de Périgueux et le syndicat mixte du SCoT des Vosges Centrales notamment.

Les collectivités partenaires mandatent « Villes Vivantes » pour accompagner les porteurs de projets / particuliers / collectivités qui réfléchissent sur l'évolution de leur patrimoine immobilier. Cette équipe pluridisciplinaire apporte des conseils afin de les aider à mûrir leur projet.

L'accompagnement consiste entre-autre :

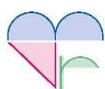
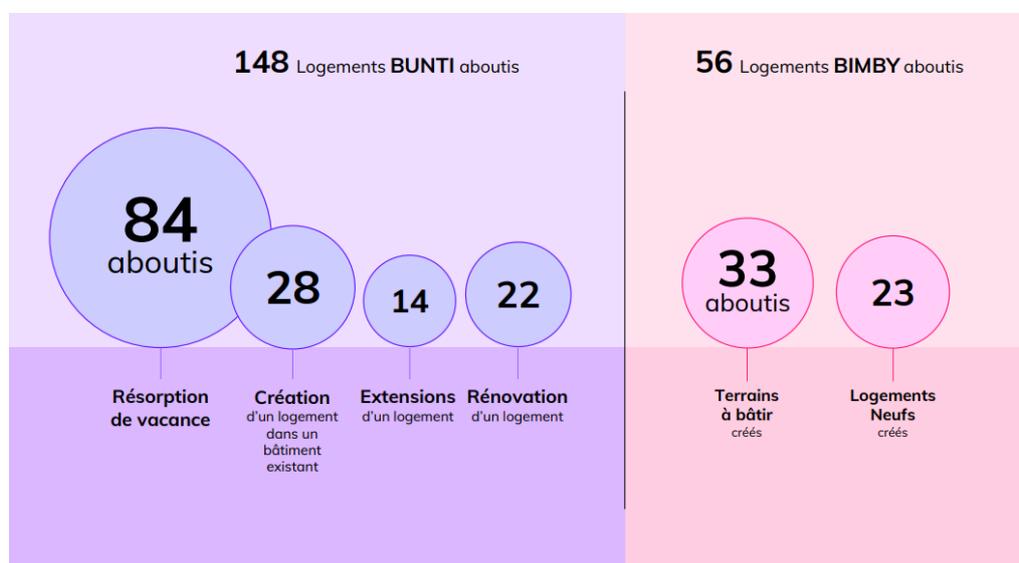
- A réaliser des vérifications réglementaires (règlements d'urbanisme et servitudes notamment)
- A étudier les contraintes techniques de construction/rénovation/transformation
- A esquisser des solutions architecturales
- A établir des montages financiers et des plannings de réalisation
- A faciliter et accompagner les démarches d'autorisation avec les différents partenaires, et notamment avec les architectes des bâtiments de France

La force du bureau d'études est de pouvoir mettre à disposition l'ensemble de ces compétences.

Dans les cas présentés, la mise à disposition de cette ingénierie est entièrement gratuite pour les porteurs de projet, et est financée par les collectivités.

*« Ainsi, les projets peuvent concerner, par exemple, la reconfiguration de l'emprise foncière d'une ferme familiale, la recomposition d'un bâti pour du locatif ou encore une division parcellaire. Plusieurs scénarios peuvent être proposés, avec chacun son argumentaire, ce qui permet d'être un support de discussion et d'aide à la décision. Ainsi, les entretiens permettent d'étudier la faisabilité du projet ; pour être par la suite relayé auprès des professionnels locaux de l'immobilier pour sa concrétisation : architectes, géomètres, maçons, etc. Cette densification permet d'entraîner une dynamique de renouvellement urbain dans les bourgs et les quartiers existants, concomitamment aux autres modes d'intervention sur le bâti existant déjà engagés (OPAH, PIG, résorption habitat insalubre ...) ».*

**Ce dispositif d'accompagnement ainsi déployé sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales (154 communes), sur 5 années, a permis de rencontrer environ 400 porteurs de projets, pour une réalisation effective de 204 logements :**



La réalisation de ces projets (résorption de vacance, construction de logement neuf, création de terrain à bâtir) correspond à **autant de logements qu'il n'a pas été nécessaire de créer en extension urbaine.**

Le bureau d'études « Villes Vivantes » estime que **15 hectares de foncier ont ainsi été économisés en extension urbaine.**

Afin d'étudier la mise en place de ce type d'accompagnement sur le territoire Montagne Vignoble et Ried, d'identifier les gisements, les volumes, et les caractéristiques des futurs logements à produire, « Villes Vivantes » propose la réalisation d'une étude pré opérationnelle.

Celle-ci prévoit plusieurs analyses, dont notamment :

- Analyse morphologique des parcelles,
- Analyse de la structure des propriétés
- Analyse de la production de logements passée
- Evaluation du gisement de densification douce BIMBY et BUNTI à l'échelle de chaque unité foncière

***Lors de sa séance du comité syndical du 18 octobre dernier, les élus ont validé la réalisation de l'étude pré-opérationnelle pour l'analyse du potentiel de densification BIMBY et BUNTI à l'échelle du territoire.***

***Les résultats de l'étude, ainsi que la démarche d'accompagnement que « Villes Vivantes » proposera pour le territoire MVR, feront l'objet d'une présentation en comité syndical le 21 février 2024.***

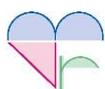
**Pour en savoir plus sur la démarche...**

**RDV sur le site [bimby.scot-vosges-centrales.fr](http://bimby.scot-vosges-centrales.fr) pour :**

- La présentation et le déploiement de la démarche
- Deux **témoignages vidéos** :



**A retrouver également dans le [reportage France 5](#)**  
**« L'opération BIMBY-BUNTI du SCoT des Vosges Centrales »**  
diffusée le 09.04.2023







**Pour tout renseignement, contactez-nous !**

Syndicat mixte du SCOT Montagne Vignoble & Ried

1 rue Pierre de Coubertin – 68150 Ribeauvillé

Tel : 03 89 73 27 21 – [www.scot-mvr.org](http://www.scot-mvr.org)

Anne Urbain : [anne.urbain@cc-ribeauville.fr](mailto:anne.urbain@cc-ribeauville.fr)

Carole-Anne MAZUR : [carole-anne.mazur@cc-ribeauville.fr](mailto:carole-anne.mazur@cc-ribeauville.fr)

