



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Lanvallay (22)

# La démarche BIMBY pour construire du neuf sur des parcelles déjà bâties

La commune dispose d'un gisement de parcelles qui pourraient être divisées pour la construction d'habitations neuves. Les propriétaires intéressés sont accompagnés pour étudier la faisabilité de leur projet dans le cadre d'une démarche BIMBY lancée par les élus en 2015.

Lanvallay est située au bord de la Rance en face de Dinan. Elle fait partie de Dinan Agglomération un rectoraire de 65 communes pour 95 000 habitants. La région est naturellement attractive et économiquement dynamique. La commune en profite largement puisque le nombre de Côtiçois a fait un bond d'un millier ces 15 dernières années pour avoisiner les quatre mille. Le Plan Local de l'Habitat (2012/18) assigne à la municipalité un objectif de 38 logements neufs par an, dont 30% dans l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain. Un objectif ambitieux qui sera repris dans le futur PLUI et que les élus veulent respecter quitte à explorer des pistes de densification innovantes comme celle de la démarche BIMBY.

### ↗ Densifier et diversifier l'habitat

En effet, si la commune grandit régulièrement elle peine dorénavant à attirer des jeunes ménages rebutés par le prix du foncier aménagé. Il manque également de logements adaptés aux personnes âgées. D'un autre côté, deux tiers des maisons individuelles (88% du parc actuel) ne sont habitées que par une ou deux personnes, alors qu'elles ont initialement été conçues pour en accueillir quatre ou cinq : soit une maison sur deux en situation de sous-occupation. Il apparaît aussi que nombre d'entre elles sont construites sur des par-



Scénario d'implantation dans le jardin d'une propriété.

© Mairie Lanvallay

celles suffisamment grandes pour accueillir une nouvelle construction ou une extension. Un gisement de foncier qui a incité la municipalité à se lancer dans une démarche BIMBY afin de faire évoluer le bourg dans son enveloppe urbaine plutôt que par étalement, tout en répondant aux attentes diverses de ses habitants d'aujourd'hui et de demain. Une démarche qui sera gagante pour la commune et les habitants concernés. Deux cabinets expérimentés, Villes Vivantes et le lab In Vivo de Bordeaux, ont été recrutés pour la mener.

### ↗ Pourquoi pas une maison dans mon jardin ?

« Des propriétaires peuvent y trouver un intérêt dans leur parcours de vie ou pour valoriser un bien devenu trop grand. Des ménages l'ont déjà fait de leur propre chef » selon Bruno Ricard, maire.

## Un guide pratique par l'agglomération



© Mairie Lanvallay

Dans le cadre du futur PLUI, la nouvelle agglomération a décidé de s'appuyer sur l'expérience de Lanvallay pour encourager la démarche Bimby sur l'ensemble des ses communes. Alain Jan, vice-Président à l'urbanisme souhaite en effet « une politique d'habitat vertueuse pour le territoire et avantageuse pour ses habitants ». Un guide pratique du Bimby et de la bonne division parcellaire a été distribué sur l'ensemble de l'agglomération. Utile pour les élus et les propriétaires intéressés. ■

Trois journées d'entretiens individuels ont attiré 96 ménages propriétaires de maisons individuelles soit 6% des propriétaires dans l'enveloppe urbaine du bourg. Chacun était prévenu que la collectivité ne s'engageait pas à garantir la faisabilité de tous les projets.

Les ménages ou personnes sont venues aux entretiens avec des motivations variées : 18 pour se construire une maison plus adaptée; 17 pour réaliser un investissement locatif ; 8 pour détacher un terrain car le jardin est trop grand; 5 pour un projet d'hébergement touristique...

### ➤ Accompagner vers des projets de qualité

Durant une heure « l'architecte est là pour accompagner la réflexion des habitants et proposer plusieurs scénarios tout en répondant aux questions réglementaires, juridiques, techniques, financières, architecturales, paysagères etc... » précise Haude Lecointre adjointe à l'urbanisme.

Un temps apprécié par Claudine & Loïc P. qui, l'âge avançant et leurs besoins ayant évolué, ont décidé de faire construire une nouvelle maison de plain-pied dans une partie de leur jardin : « Les entretiens nous aident beaucoup pour la réalisation du projet : cerner nos besoins, étudier sa faisabilité, connaître toutes les étapes de la division et de la construction, ... ».

“ La collectivité et les porteurs de projet trouvent un intérêt commun dans la démarche BIMBY. C'est pourquoi des projets se sont déjà concrétisés. ”



Bruno Ricard  
Maire

Ces échanges sont d'autant plus importants que les projets doivent s'intégrer, s'accorder et composer au mieux avec l'existant qui est souvent complexe. Il s'agit de garantir s'assurer de la faisabilité au regard du PLU, de consulter les voisins pour préserver l'intimité de tous, choisir l'emplacement du jardin.

Chaque projet est ensuite restitué sous forme d'une fiche de synthèse illustrée par des modélisations en 3D. Les propriétaires ont alors en main suffisamment d'éléments concrets pour avancer, ou pas, dans leur démarche. De son côté, l'ensemble des fiches donne à la commune une vision globale du gisement potentiel de terrains divisibles, du type de logements prévu et des obstacles réglementaires du PLU actuel qui empêchent la réalisation de certains projets.

### ➤ Un potentiel de 18 logements BIMBY par an

En croisant des données nationales avec celles issues de la démarche locale, le bureau d'études table sur une vitesse maximale de pro-

duction de logements en BIMBY de 1,1% par an. Cela représente 18 logements par an, soit pratiquement la moitié de l'objectif annuel de densification (38 logements) de la commune. Cela semble possible car sur les 55 projets potentiels, 37 sont réalisables en l'état et 13 avec de légères modifications.

Ces chiffres théoriques serviront de référence à la commune pour sa stratégie de développement urbain et pour le futur PLUI.

### ➤ Des actions pour faciliter la réalisation des projets

C'est le CAUE22, promoteur du BIMBY depuis plusieurs années, qui poursuit le travail d'accompagnement du Lab In Vivo auprès des porteurs de projets. Les urbanistes sont à leur écoute pour leur ouvrir le champ des possibles afin de réaliser un projet de qualité.

Le PLU a été modifié afin de l'adapter à la démarche BIMBY, notamment concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### ➤ Une démarche vertueuse

Densifier des parcelles existantes c'est surtout réduire l'extension urbaine sur des terres agricoles. Il en découle des économies sur le coût d'exploitation des voiries réseaux, estimées à Lanvallay à 385€ par logement et par an. C'est encore renforcer le dynamisme des écoles, commerces, la vie des quartiers...

La prestation aura coûté 51 914€ aidée par la Région 29 000€ et Dinan Agglo 6920€. ■



Stratégie d'intensification pavillonnaire issue de la démarche BIMBY.

### CONTACT :

Monsieur le maire / Tél. mairie : 02 96 39 15 06 / contact@mairie-lanvallay.com

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

