



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an dlorren padus



Cycle régional de visites BRUDED « Agir pour des centres bourgs vivants et attractifs » - Novembre 2017

Compte-rendu de la Visite BIMBY à La Chapelle-Launay – 24 novembre 2017

Le 24 novembre dernier à La Chapelle-Launay, une **trentaine de participants élus de 10 communes et agents de 9 structures partenaires** ont découvert la démarche BIMBY entreprise par la municipalité pour encourager et encadrer la densification du bourg.

Le présent document fait la synthèse de cette matinée et s'organise en deux parties :

- Présentation de la démarche BIMBY initiée par les élus de La Chapelle-Launay
- Échanges avec la salle : objectifs, enjeux, limites et leviers pour la démarche BIMBY

Présentation de la démarche BIMBY initiée par les élus

➤ Contexte communal

Le maire a tout d'abord présenté la commune, située au croisement de réseaux routiers et ferroviaires importants (axes Nantes-Vannes-Saint-Nazaire) et qui compte près de 3000 habitants. Le territoire bénéficie d'une **forte attractivité**, que les élus souhaitent encadrer en faveur d'un bourg harmonieux et propice à la convivialité, en dépit d'un **phénomène très marqué de résidentialisation**. Concernant le centre bourg, celui-ci souffre de la proximité du centre ville de Savenay qui concentre l'offre commerciale de proximité.

➤ Centre bourg : comment favoriser un développement urbain harmonieux et propice au vivre ensemble ?

Face à ces différents constats, les élus se sont interrogés : « *Le contexte rural de notre commune capte une population qui souhaite bénéficier d'un paysage rural sans avoir pour autant une culture de la ruralité. Cela induit de nouveaux rapports au bourg. Comment prendre la main sur notre centre bourg et sur ses vieilles habitations, dans un contexte où notre population change ?* », interroge le maire Jacques Dalibert.

Plus spécifiquement, « **comment maîtriser les mutations et projets dans le bourg, pour pouvoir échanger en amont sur les réalisations portées par des privés ?** »

➤ Etude pré-opérationnelle sur les fonciers stratégiques

Pour répondre à ces questions, les élus ont lancé une étude pré-opérationnelle (confiée à Loire Atlantique Développement) portant sur :

- Le **projet d'aménagement d'un éco-lotissement incluant des logements participatifs** au nord du centre bourg
- Le **foncier en centre bourg**, pour évaluer sa disponibilité à court ou moyen terme, **identifier des secteurs stratégiques et bénéficier de scénarii d'aménagement** en amont de DIA (déclarations d'intention d'aliéner).

« Cette étude nous permet d'infléchir des projets privés et de favoriser leur insertion urbaine et paysagère présente et à venir. Elle a aussi pour but de nous permettre d'être réactif pour préempter des fonciers stratégiques. »

➤ Révision mutualisée du PLU et démarche BIMBY

Les élus ont ensuite présenté leur démarche de révision de leur PLU (portée de façon mutualisée avec les communes voisines de Campbon et Lavau-sur-Loire), qui intégrait une option sur la démarche BIMBY.

Face à la curiosité des participants, les élus ont d'abord présenté ce que signifiait **BIMBY, Build In My Backyard** ou « **construire dans mon jardin / arrière-cour** » ; « il s'agit d'une démarche de la commune qui missionne un architecte pour réaliser des entretiens avec des propriétaires de grandes parcelles en zones U, afin de faciliter une densification de qualité », indique l'adjointe à l'urbanisme Angélique Duval-Hochet. Et de compléter : « Nous non plus ne savions pas ce qu'était le BIMBY, c'est la communauté de communes qui nous a informé de cette démarche ! ».

« Dans notre bourg, nous avons beaucoup de grandes parcelles, dont la superficie dépasse 2 à 3000 m² ; elles appartiennent le plus souvent à des retraités. Nous avons observé que plusieurs d'entre eux souhaitaient diviser et vendre une partie de leur terrain. Leurs raisons sont d'ordre économique ou ont trait aux difficultés à entretenir de grands jardins. Notre démarche était surtout pédagogique, nous ne souhaitons pas que les divisions parcellaires se multiplient n'importe comment, sans prise en compte de l'intimité et des formes urbaines ».

« Le SCOT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire nous demande de densifier pour atteindre les 20 logements/ha. Les entretiens proposés dans le cadre de BIMBY permettent aux propriétaires en zones U, d'anticiper l'avenir ; c'est une façon de les rassurer, de faciliter le passage à l'action » sourit-elle. Sur un week-end, les architectes ont réalisé 36 entretiens avec des particuliers ; les entretiens débouchant sur une « déclaration d'intention »

Pour découvrir plus en détail la démarche BIMBY initiée par la commune, reportez vous à la fiche détaillée proposée sur notre www.bruded.org

Échanges avec la salle : objectifs, enjeux, limites et leviers pour la démarche BIMBY

Les nombreux échanges avec la salle ont ensuite mis en avant les différentes façons dont les collectivités se saisissent de la démarche BIMBY pour en faire un outil au service d'un développement harmonieux de l'habitat sur leur territoire.

➤ Des objectifs différenciés selon le contexte communal

À La Chapelle-Launay, le BIMBY vient répondre à une demande déjà présente de **division parcellaire de la part des propriétaires**. Les entretiens ont pour objectif d'**encadrer sa mise en œuvre** pour des projets qualitatifs (ombres portées, intimité, distances de constructions, hauteurs, etc.). « Les propriétaires étaient tellement demandeurs que nous n'avons pu satisfaire tout le monde ! », témoigne l'adjointe.

À Lanvallay (22), les élus ont pris l'initiative de lancer une démarche BIMBY pour faire œuvre de pédagogie auprès de la population sur la densification du bourg, et accompagner l'émergence de projets, restée timide jusqu'alors.

« C'est une démarche que nous avons portée politiquement, qui a supposé une forte pédagogie auprès des habitants », indique Thierry Nicolas, adjoint au cadre de vie. « Pour nous, il s'agit de répondre aux objectifs du PLH de façon rationnelle, en densifiant les espaces construits plutôt qu'en s'étendant hors du bourg. »

➤ **L'animation dans la durée de la démarche par la municipalité, une condition de la réussite**

Les communes présentes se sont accordées sur l'importance d'une démarche forte d'animation portée par les élus pour faire germer des projets privés dans les bourgs, conçus en lien avec la collectivité.

À La Chapelle-Launay, les élus sont en dialogue constant avec les propriétaires du bourg et des hameaux, pour faire connaître la règle d'urbanisme et inciter à des projets de qualité.

« Quand cela est nécessaire, nous mettons en lien les propriétaires avec le CAUE pour un avis sur leur projet. Nous les aidons aussi sur les démarches administratives, par exemple pour contacter un géomètre, etc. »

À Lanvallay, les élus ont choisi d'organiser trois week-end d'entretiens entre architectes et propriétaires (cabinet Villes Vivantes).

« Notre objectif est de soutenir l'émergence et la maturation de projets, cela suppose un investissement dans la durée », indique Thierry Nicolas, adjoint au cadre de vie et à la mobilité. Ce sont ainsi près de 6% des propriétaires du bourg qui ont été rencontrés. Pour prolonger le soutien aux projets, la municipalité a fait appel au CAUE 22 qui propose à titre expérimental des permanences gratuites auprès des particuliers, directement sur la commune.

À Bouvron (44), la commune n'a pas entrepris de BIMBY mais missionne un architecte conseil qui vient une fois par mois pour accompagner les porteurs de projets privés en amont des dépôts de permis de construire. Une autre façon d'animer une démarche en faveur d'un urbanisme de qualité !

« Au départ, l'architecte-conseil participait à toutes les commissions d'urbanisme, afin de créer une culture commune au sein de ses membres, notamment parmi les élus. Cette intervention est un réel atout ! », témoigne Laurent Bissery, adjoint. « Aujourd'hui, l'architecte assure une permanence en mairie une demi-journée par mois auprès des particuliers. »

La prévention d'ombres portées sur les bâtiments voisins est notamment prise en compte en cas de densification. « Mais cette démarche a aussi ses limites, par exemple lorsque les particuliers font appel à des constructeurs de maisons individuelles qui proposent des maisons sur catalogue. Il est dans ce cas très difficile d'intervenir pour adapter le projet au contexte local. Pour avancer malgré tout, nous avons rencontré les promoteurs du territoire pour leur faire part de nos attentes et échanger sur nos règles d'urbanisme », complète-t-il.

➤ **Le BIMBY, un outil pour adapter le PLU (règlement et Orientations d'aménagement et de programmation)**

Favoriser l'intimité et le bien-vivre ensemble

Au-delà du soutien à l'émergence et à la mise en œuvre de projets privés, le BIMBY a vocation à alimenter la révision du PLU pour l'adapter au mieux à l'objectif de densification qualitative du bourg. Parmi les objectifs phares à La Chapelle Launay comme à Lanvallay : favoriser l'intimité et le bien-vivre ensemble. « A La Chapelle-Launay, nous souhaitons affiner le règlement afin qu'il permette une densification plus aisée, mais aussi plus douce et qualitative. Les largeurs de voies d'accès, les hauteurs de constructions et de clôtures, les distances entre constructions seront questionnées à la lumière des enseignements du BIMBY », témoigne l'adjointe. L'enjeu étant de disposer d'un juste niveau de règles ni

trop lâche ni trop restrictif, afin que les projets innovants et qualitatifs puissent voir le jour : un jeu d'équilibriste !

Quelques pistes évoquées

Les échanges ont porté sur la possibilité d'introduire un paragraphe au règlement des zones U pour **apprécier la construction « en fonction de son environnement et de son insertion paysagère »**. Cette formulation laisserait une certaine marge d'appréciation au service instructeur.

A Lanvallay, les élus ont travaillé sur les limites de parcelles et souhaitent intégrer au PLU la **notion d'espace de vie**, qui permettrait de créer une bande inconstructible par exemple pour éviter les constructions juste en face de baies vitrées.

A Bouvron, la municipalité utilise la possibilité de **déroger aux hauteurs de clôtures dans des cas précis, pour préserver l'intimité** : les hauteurs peuvent ainsi être portées à 2 mètres pour les maisons en angles, sachant que les élus ont opté pour une formulation générale permettant une appréciation au cas par cas. « *Dès qu'on se met des contraintes strictes, on se limite également beaucoup* » analyse Laurent Bissery.

Pour en savoir plus sur les démarches BIMBY de La Chapelle-Launay et Lanvallay veuillez vous reporter aux fiches détaillées de ces projets téléchargeables librement sur notre site internet www.bruded.org

Documents ressources :

- A partir de l'expérience de Lanvallay, **Dinan agglomération** encourage la démarche BIMBY sur ses 65 communes dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), et propose **un guide sur le sujet à télécharger librement sur son site** :

<http://www.dinan-agglomeration.fr/Urbanisme-habitat-mobilite/Habitat/Demarche-BIMBY>

- Le **Département de La Vendée** porte un plan « **Pour un nouvel urbanisme en Vendée** », visant à promouvoir l'équilibre entre accès à la propriété, maîtrise du foncier et maintien du cadre de vie. Ce plan repose sur plusieurs dispositifs, dont **l'expérimentation du BIMBY** sur 3 communes qui a donné lieu à la publication d'un **guide téléchargeable via ce lien** :

<http://www.vendee.fr/Territoire-et-environnement/Conseil-departemental/37821-Une-nouvelle-maison-dans-mon-jardin/Le-guide-du-BIMBY-et-de-la-bonne-division-parcellaire-en-Vendee>