



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► La Chapelle-Launay (44)

Démarche BIMBY : accompagner les habitants pour densifier le bourg et adapter le PLU

Densifier le bourg en proposant un accompagnement aux habitants pour diviser leur parcelle afin de la vendre ou d'y implanter une nouvelle construction, tel est le pari de La Chapelle-Launay qui a engagé une démarche BIMBY : Build In My Back Yard, ou « construire dans mon jardin ».

La Chapelle-Launay est une commune de 2 890 habitants située en deuxième couronne nantaise et sur l'axe Nantes-Vannes. La commune bénéficie d'une attractivité forte que les élus souhaitent encadrer et accompagner pour un urbanisme de qualité.

➤ Révision du PLU mutualisée avec 2 communes voisines

Les élus de La Chapelle-Launay, accompagnés par la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (initialement Loire & Sillon), ont engagé en 2015 la révision de leur PLU, datant de 2009. Pour cela, ils se sont associés à deux communes voisines (Campbon et Lavau-sur-Loire) dans le cadre d'une démarche collective animée par l'intercommunalité, pour recruter un bureau d'études unique via un groupement de commande.

Objectifs : mutualiser les moyens et services, favoriser une approche transversale et une cohérence des documents au niveau intercommunal.

➤ Intégration d'une démarche BIMBY à la révision du PLU

La mutualisation n'a pas empêché chaque commune de définir ses propres objectifs. A La Chapelle-Launay, les efforts se sont concentrés sur le centre bourg qui comprend de grandes parcelles sur lesquelles les élus ont observé des divisions foncières spontanées. « La révision du PLU est pour nous l'occasion d'engager une démarche de BIMBY (Build in my backyard), permettant et encadrant la divi-



Plusieurs maisons sont situées sur de très grandes parcelles en coeur de bourg ; la commune a lancé une démarche BIMBY pour inciter et encadrer les divisions parcellaires.

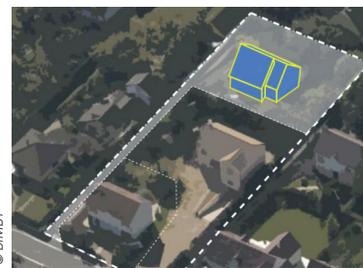
sion parcellaire en centre bourg. Il s'agit de densifier le bourg en douceur, dans le respect de l'architecture et du paysage local » précise Angélique Duval-Hochet, alors adjointe à l'urbanisme.

Une prestation spécifique a été exigée au cahier des charges pour l'animation de la démarche BIMBY sur la commune: « Le bureau d'études proposera une analyse du potentiel de division parcellaire au regard du marché (...), une animation et des entretiens individuels auprès des propriétaires, un bilan (...) et une définition des dispositions nécessaires du PLU pour s'assurer de la faisabilité des divisions foncières ».

➤ Participation des habitants à la révision du PLU

Les élus ont souhaité associer la population aux travaux, dès le diagnostic du PLU. Lors de la première réunion en mars 2016, une cinquantaine de participants a travaillé en petits ateliers, sur la base de

BIMBY : késako ?



La démarche BIMBY (Build in My Back Yard) offre la possibilité à un habitant de diviser son terrain pour créer de nouveaux logements comme une maison de plain-pied pour un parent âgé ou un logement pour un enfant.

Avec le BIMBY, les acteurs locaux (élus, habitants, techniciens) bénéficient d'un cadre et d'un accompagnement pour mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants. L'objectif : faciliter et harmoniser le renouvellement et la densification progressive du bourg. ■

maquettes et d'une cartographie. La synthèse de ces réflexions a servi de base de travail pour le cabinet Citta Nova, qui l'a confrontée aux exigences réglementaires et à ses propres observations. Cette concertation a ensuite été complétée par la mise à disposition d'un registre et de présentations du projet tout au long des réflexions. « *Le bas du bourg va devenir inconstructible avec les évolutions de la loi littoral, et le nouveau SCoT va rendre les hameaux inconstructibles à l'exception du village La Touche Basse, qui jouxte le bourg de Savenay ; ces évolutions impliquent un travail indispensable de pédagogie* » analysent les élus.

➤ Des entretiens individuels pour les projets BIMBY

Dans le cadre de la démarche BIMBY menée en parallèle, la commune a proposé aux habitants propriétaires dans le bourg un entretien individuel gratuit d'1h avec un architecte (agence Villes Vivantes - Bordeaux). « *Le BIMBY vise à mettre en avant des situations concrètes pour accompagner les habitants qui souhaitent diviser leur parcelle. Mais notre objectif est aussi d'adapter nos règles et de les faire comprendre au service d'un renouvellement du bourg et des villages pour favoriser de bonnes relations entre les futurs habitants* », indique Jacques Dalibert, maire de 2008 à 2020.

Au total, ce sont plus de 30 projets qui ont fait l'objet d'échanges

“ *La démarche BIMBY accompagne les habitants qui souhaitent diviser leur parcelle, et nous permet d'adapter nos règles au service d'un renouvellement harmonieux du bourg.* ”



Jacques Dalibert, maire (2008-2020)

avec les 3 architectes présents sur la commune durant 2 jours, afin d'accompagner les propriétaires dans leurs réflexions d'évolution de parcelles bâties. Parmi ceux-ci, des projets d'extension, de donation à des enfants ou de vente d'une partie de terrain, d'aménagement, de réhabilitation, de construction en vue d'une location. « *Les entretiens ont rencontré beaucoup de succès, nous avons dû refuser des demandes* », se rappellent les élus.

Les élus n'étaient pas présents à ces entretiens : « *Il était important que des architectes extérieurs à la commune et experts dans ce domaine, puissent expliquer aux habitants que leurs projets ne sont pas toujours compatibles avec l'environnement du centre bourg et avec le voisinage* ».

➤ Les premières divisions

À ce jour, une dizaine de projets ont fait l'objet de divisions dans la suite des entretiens BIMBY, notamment :

- Une division en trois parcelles

avec permis d'aménager et création de deux lots en cours de commercialisation.

- Une division d'une parcelle de 3 800 m² en vue d'une construction de maison neuve sur un terrain de 700 m².

Par ailleurs, un projet d'ampleur voit le jour dans le bourg avec la démolition d'une habitation existante et la construction d'une maison d'habitation et de six logements dédiés à la location par un particulier.

➤ Adapter le zonage et le règlement du PLU

« *Les entretiens menés avec les propriétaires du bourg ont permis de mieux cerner les enjeux liés à la division parcellaire, que nous pourrions intégrer dans le règlement et le zonage du PLU* », indique l'ancienne adjointe. Et de préciser : « *par exemple, lorsqu'un terrain est divisé en drapeau avec une construction en deuxième rideau, le PLU doit être adapté en termes de distances des constructions ; à ce jour, des projets sont impossibles du fait d'une largeur minimale de 4 mètres des voies d'accès indiquée au PLU* ».

Autre illustration, celle des hauteurs de constructions réalisées en densification, qui peuvent générer des problématiques d'ombres portées. Lors de la révision du zonage et du règlement, l'élue analysait : « *Nous avons mené une réflexion très fine pour chaque parcelle dans le bourg, afin de permettre de nouveaux projets d'habitat en densification, sans rogner sur la qualité paysagère et architecturale du bourg et sur le cadre de vie des habitants* ».

➤ Coût de la démarche

La prestation BIMBY a coûté 12 126 €, autofinancés par la commune. ■



© Villes vivantes

CONTACT

Mairie : 02 40 58 33 05 - lachapellelaunay.mairie@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :



Fiche projet • août 2017



www.bruded.fr / 2