



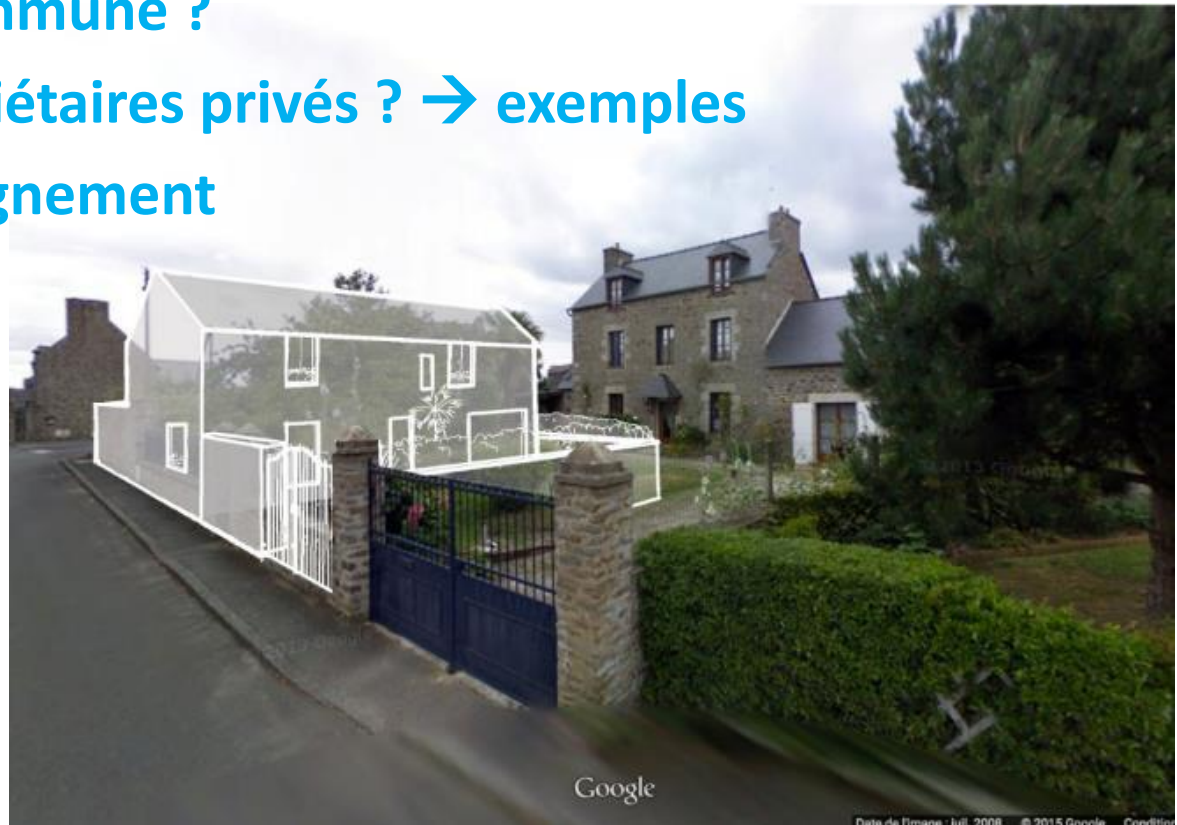
Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus*

Démarche **BIMBY**

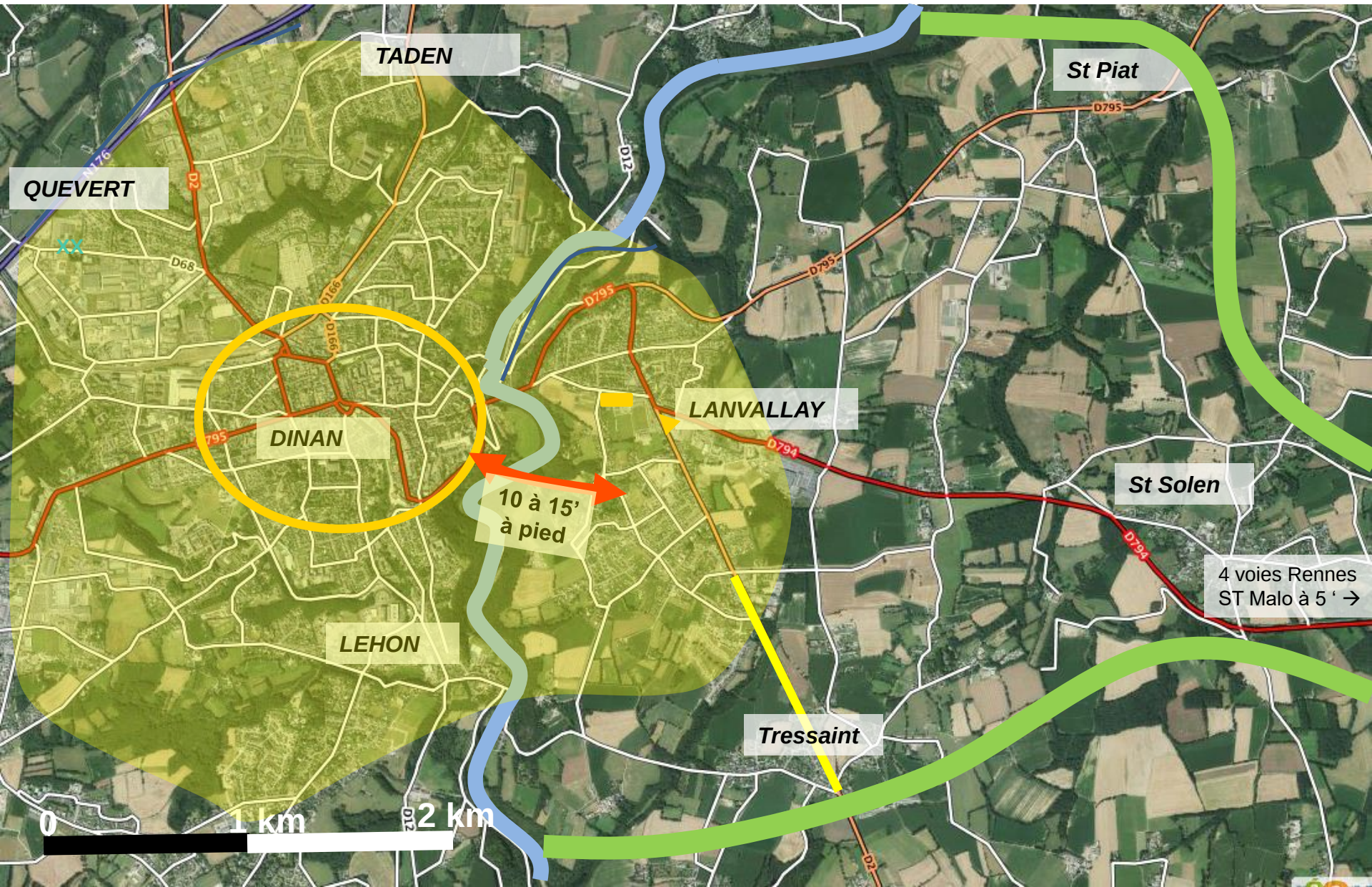
Des intérêts partagés entre propriétaires privés et commune :

- Motivation de la commune ?
- Motivation de propriétaires privés ? → exemples
- Processus, accompagnement



Lanvallay : commune rurale et urbaine en lien direct avec la ville centre de Dinan

Agglomération ; commune de bord de Rance



- Dynamique de centre bourg

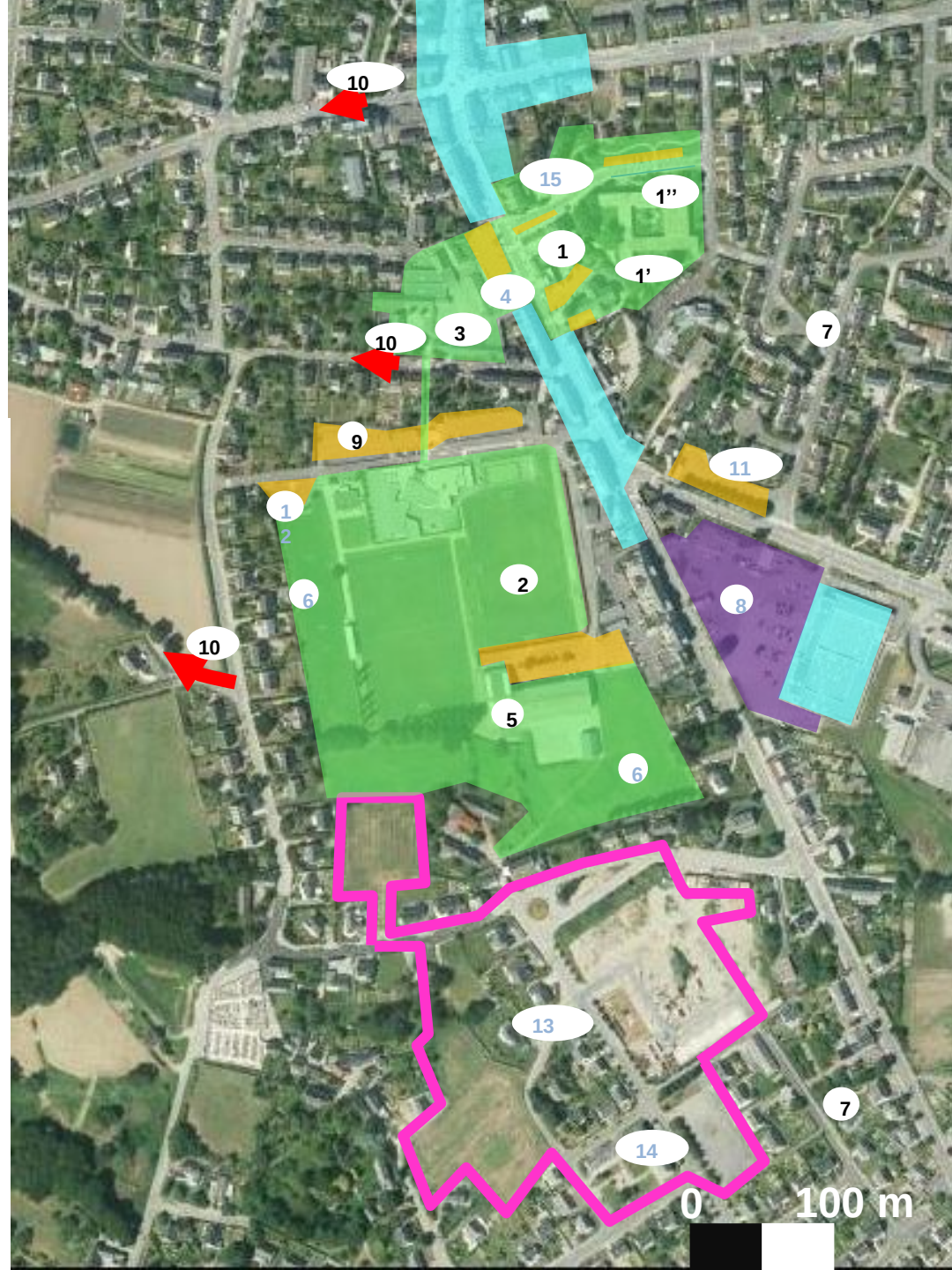
- Equipements publics
- Commerces et services de proximité
- Principaux stationnements publics
- Parking privé ouvert (Intermarché – Crédit Mutuel)
- X Actions en cours
- X Actions programmées ou à l'étude

Synergies de centre bourg à Lanvallay :

1. Agrandissement mairie 2013 ; parc mairie + jeux 2015 ; rénovation EHPAD 2015 - 2018
2. Terrain synthétique multi usage 2015
3. Rénovation Ecole élémentaire Pasiv Haus 2017
4. Salle expo/spectacles/repas associatifs → rénovation tranche 1 en 2018
5. Extension – rénovation pôle sportif 2017...
6. ...+ jardin public attenant 2018

7. Bimby (sur l'ensemble de la commune)

8. Etude conjointe avec Intermarché pour un nouveau parking paysager + parking relais Dinan
9. Autre parking relais Dinan saison touristique (école maternelle)
10. ➔ Itinéraires à pied vers Dinan
11. Etude pour un arrêt de bus global lignes tibus, illenoo, dinanbus étendu
12. Hypothèse multi accueil petite enfance 2020 (Dinan agglomération)
13. P Périimètre de veille foncière EPFB adopté en juillet 2016 ; démarrage étude préopérationnelle septembre 2017. Objectif densité et préservation des vues
14. reconstruction 32 logements HLM par Dinan Habitat
15. Projet de chaufferie bois pour la mairie et l'EHPAD. Etude d'opportunité « Aile » 2016



- Economies de viabilisation et recettes en droits de succession

Coûts d'exploitation annuel des VRD (hors hameaux)								
Charges			Coût/an total*	Part du centre-bourg	Coût/an	Coût/maison/an (hors hameaux)		
Entretien	Lanvallay	813 Propreté urbaine	29 500 €	66%	19 470 €	17 €	299 €	385 €
		814 Eclairage public	45 500 €	66%	30 030 €	26 €		
		820 Services communs	7 000 €	66%	4 620 €	4 €		
		821 Equipements de voirie	22 000 €	66%	14 520 €	13 €		
		822 Voirie communale et routes	157 000 €	66%	103 620 €	90 €		
		823 Espaces verts urbains	182 000 €	66%	120 120 €	104 €		
		Coûts de structure liés au personnel dédié (coûts RH, locaux, véhicules, matériel, etc.)	50 000 €	66%	33 000 €	29 €		
		Réseau d'eau pluviale	30 000 €	66%	19 800 €	17 €		
	Agglo	Assainissement collectif	0 €	66%	0 €	0 €	0 €	
Réhabilitation	Lanvallay	Réhabilitation des voiries (budget investissement)	150 000 €	66%	99 000 €	86 €	86 €	

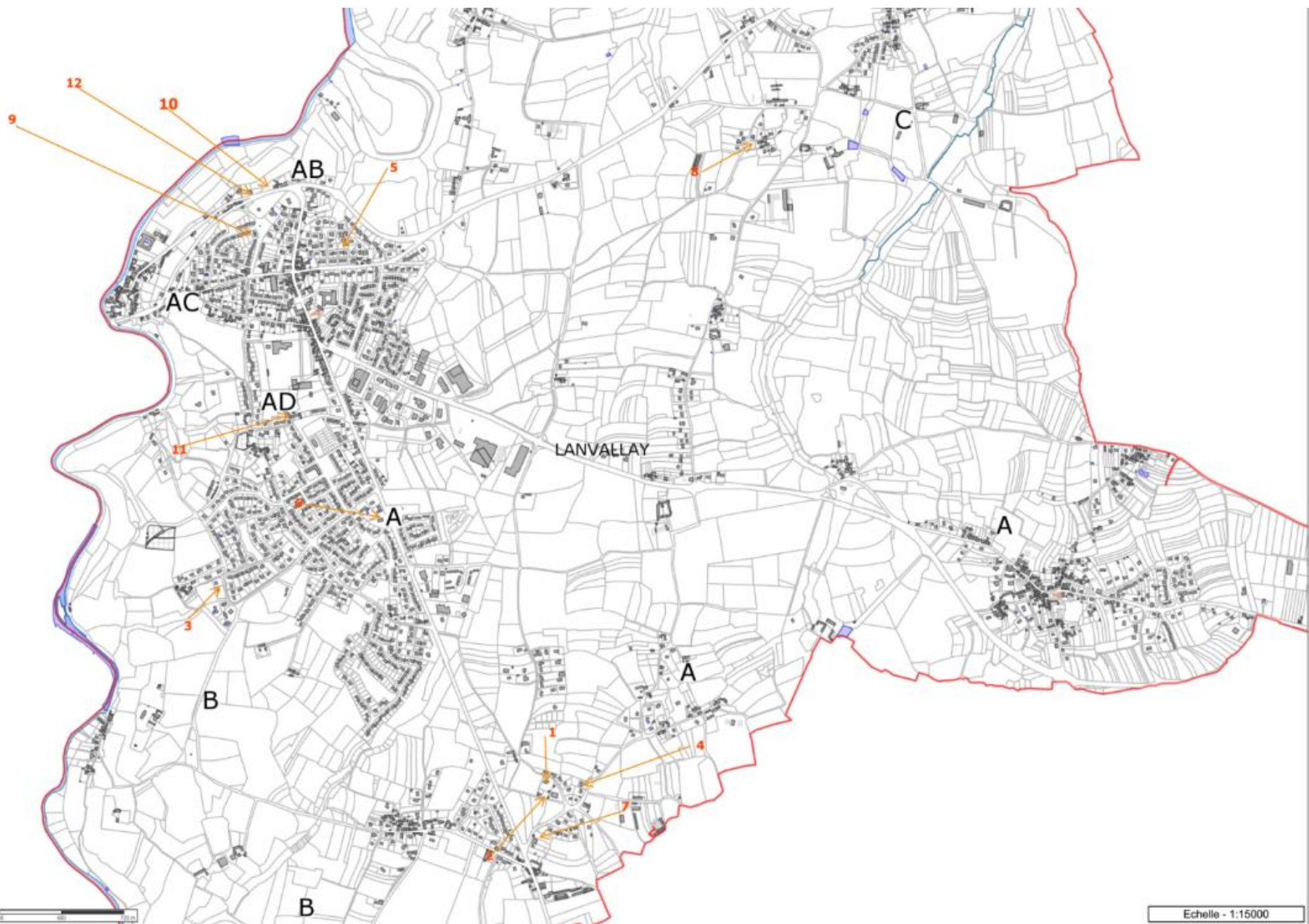
2/ Recettes annuelles supplémentaires						
Recette annuelles			Taux	Nombre de projets	Recette unitaire	Recette
Droits de mutation liés à la vente d'une maison *			1,2%	4	1 920 €	7 680 €
Droits de mutation liés à la vente d'un terrain**			1,2%	5	420 €	2 100 €
TOTAL/an				9,8K€		

2-Pourquoi des HABITANTS se tournent vers la démarche BIMBY ?

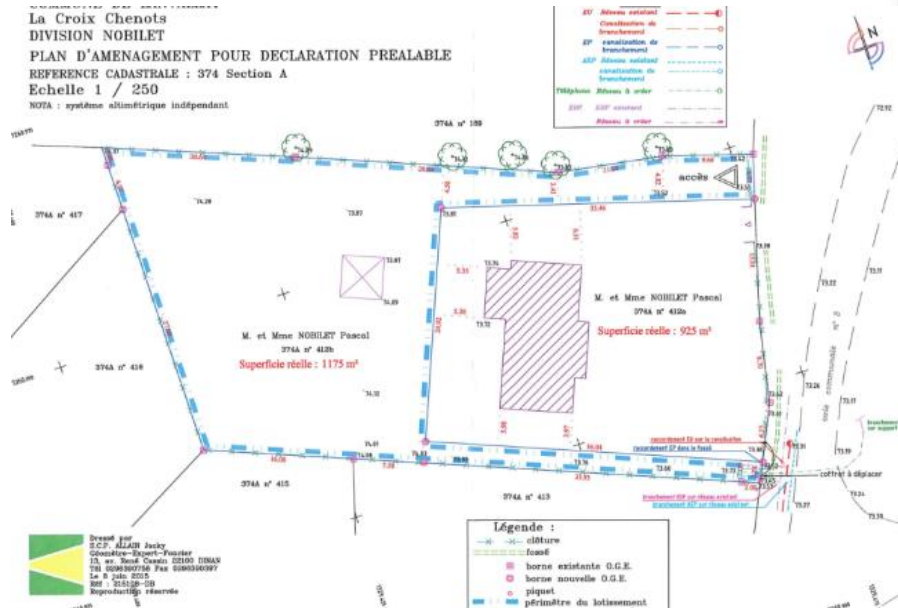
Répondre à de nouveaux besoins : matériels, financiers, amélioration du quotidien...

- des jeunes retraités qui souhaitent améliorer leurs revenus
- des personnes qui souhaitent améliorer leur confort en restant dans leur quartier (accessibilité, modernité, surface...)
- des parents qui souhaitent aider leurs enfants
- des enfants qui souhaitent accueillir un parent en restant indépendants les uns des autres
- des familles qui recherchent un terrain bien situé en centre près des équipements (écoles, commerces, complexes sportifs...)
- des personnes qui cherchent à réduire l'entretien du terrain devenu trop grand
- ...

→ Illustrations au travers de projets en cours



→ Illustrations au travers de projets en cours



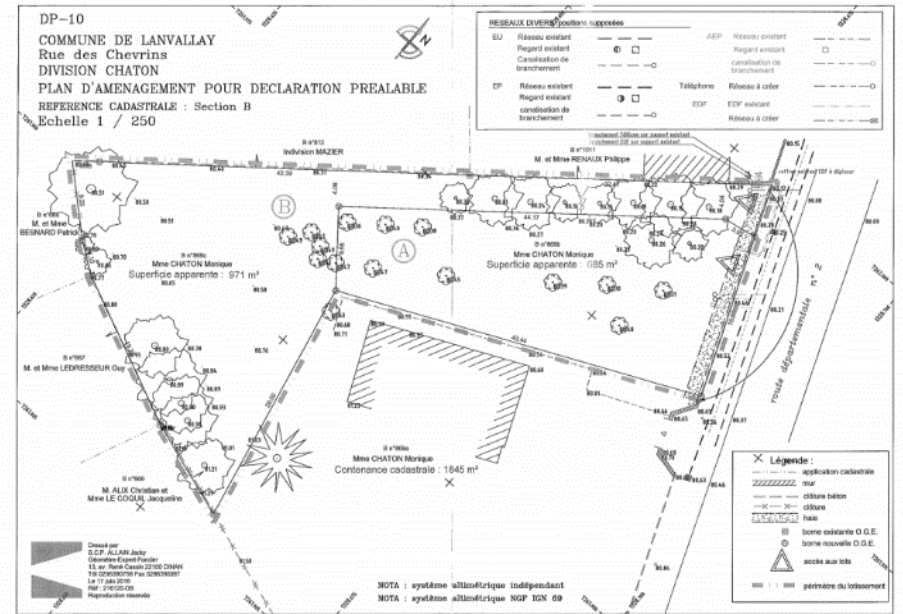
Les enfants ont grandi, le couple a fait construire une nouvelle maison de plain pied et a vendu la maison initiale

Surface initiale 2100m²

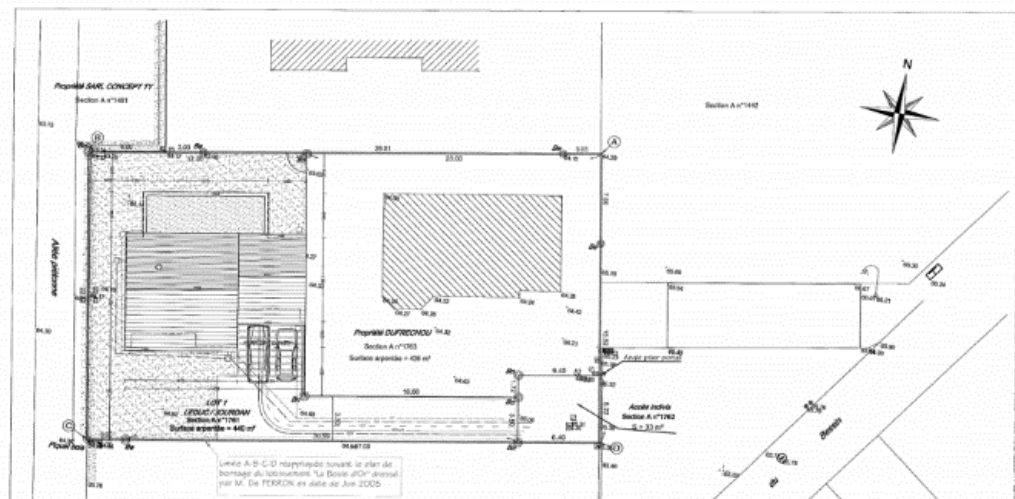
- Pertes de revenus (décès du conjoint, divorce..) :

La vente d'un ou, plusieurs lots pour de la construction individuelle représente un apport financier.

- Vente du bien initial devenu inadapté finance la construction d'un bien plus petit et/ou plus adapté à la nouvelle situation



Importante baisse de revenu au décès du conjoint, la personne à détaché 2 lots de son jardin, elle peut ainsi vendre sa maison devenue trop grande et couteuse en entretien , 1 lot à bâtir et construire une nouvelle maison plus petite, plus adaptée. *Surface initiale 3500m²*



Baisse des ressources suite à une séparation, le propriétaire a vendu une partie de son terrain pour garder sa maison pour sa retraite et pouvoir ainsi faire face à la baisse de revenus. *Surface initiale 900m²*

- Diviser sa parcelle et donner du terrain constructible à ses enfants pour les aider dans leurs projets de construction (exemple 2)



Les parents ont détaché 2 lots , 1 pour chacun de leurs enfants. Le 1^{er} y a fait bâtir sa maison, le deuxième enfant a préféré vendre son terrain pour s'en servir d 'apport pour un achat immobilier. *Surface initiale 3620m²*

- Permettre la construction d'un bien adapté mais indépendant pour accueillir un parent ou des amis

ROPARTZ_2 rue de la madeleine

Entretiens BIMBY
Commune de Lanvallay
20 & 21 juin 2015



Aménager un studio pour accueillir des amis



ROPARTZ_2 rue de la madeleine

Entretiens BIMBY
Commune de Lanvallay
20 & 21 juin 2015

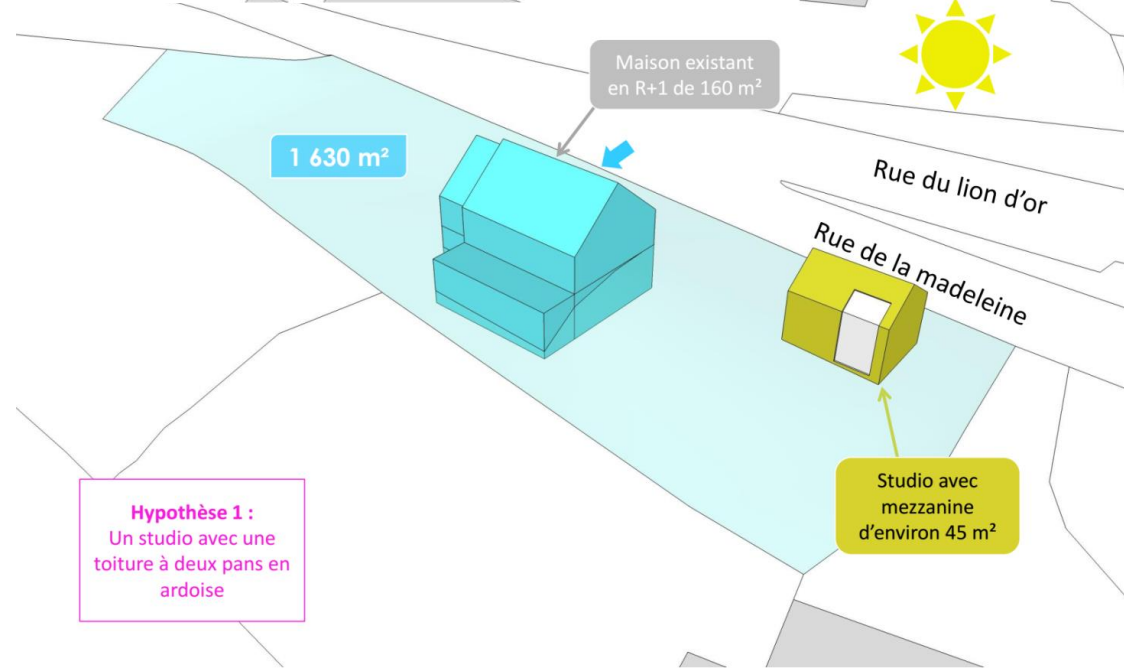
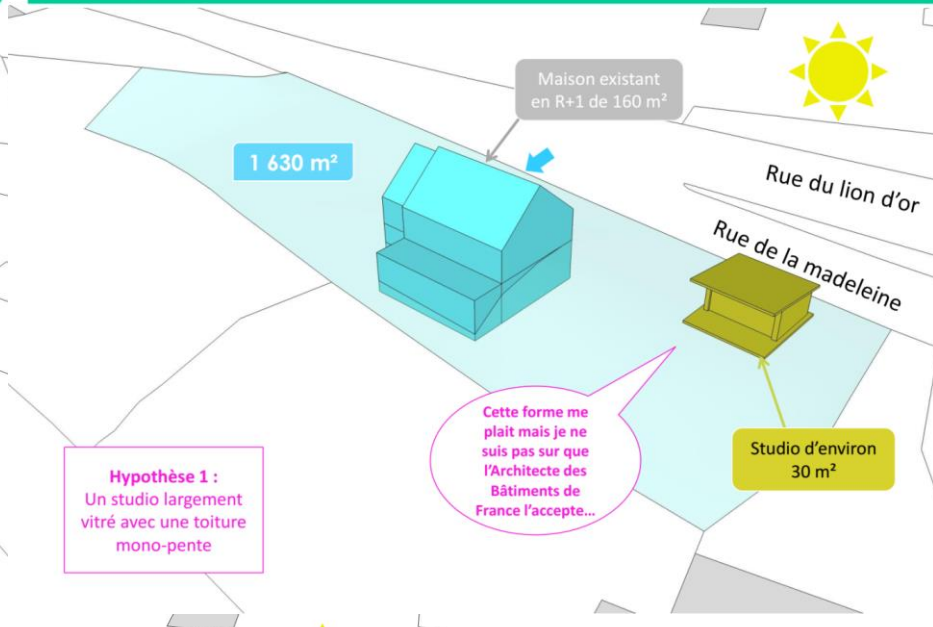
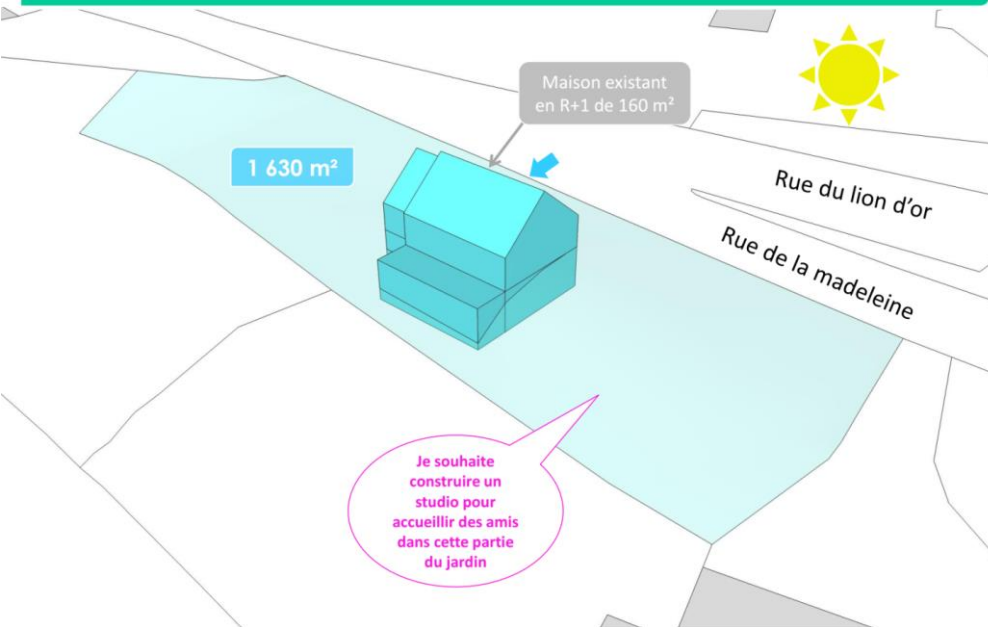


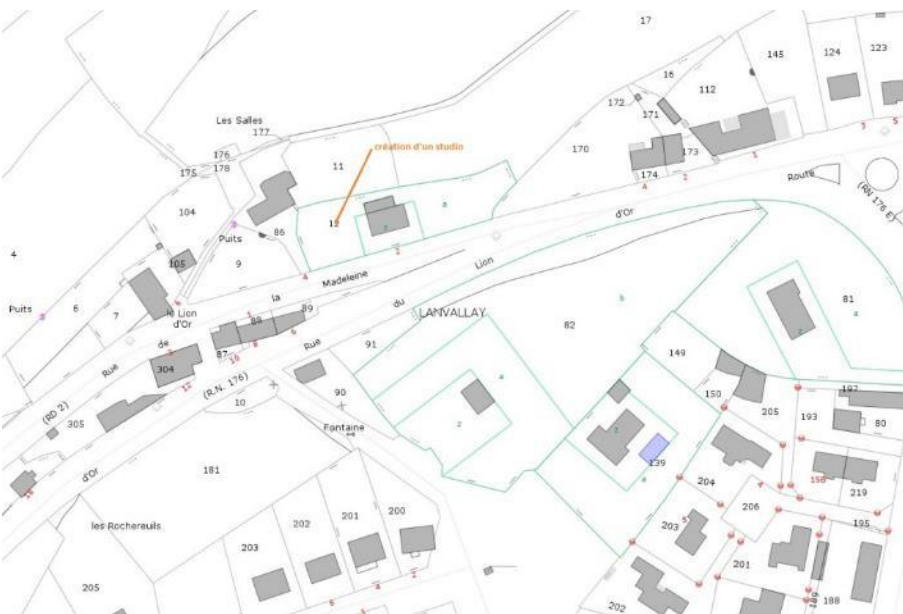
Aménager un studio pour accueillir des amis



Aménager un studio pour accueillir des amis

Aménager un studio pour accueillir des amis



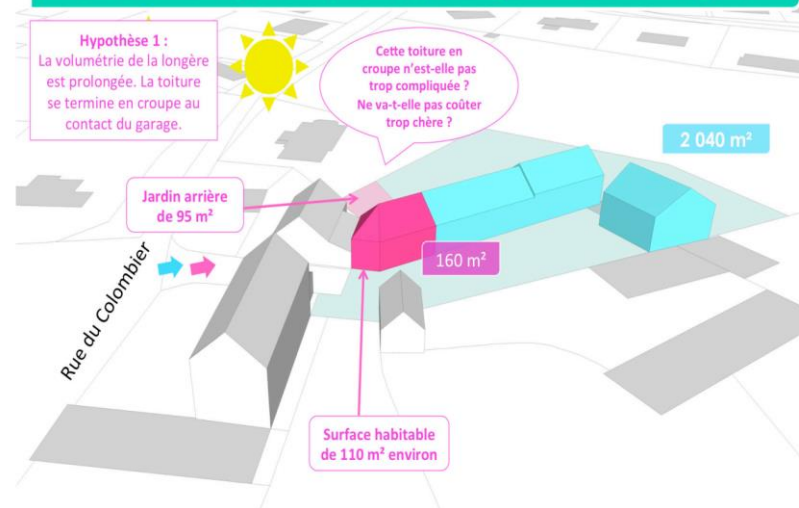


**Construction d'un studio sur le terrain du logement existant pour accueillir
des amis** *surface initiale 1590m²*

- Valoriser un terrain en construisant un logement locatif pour s'assurer un revenu complémentaire.

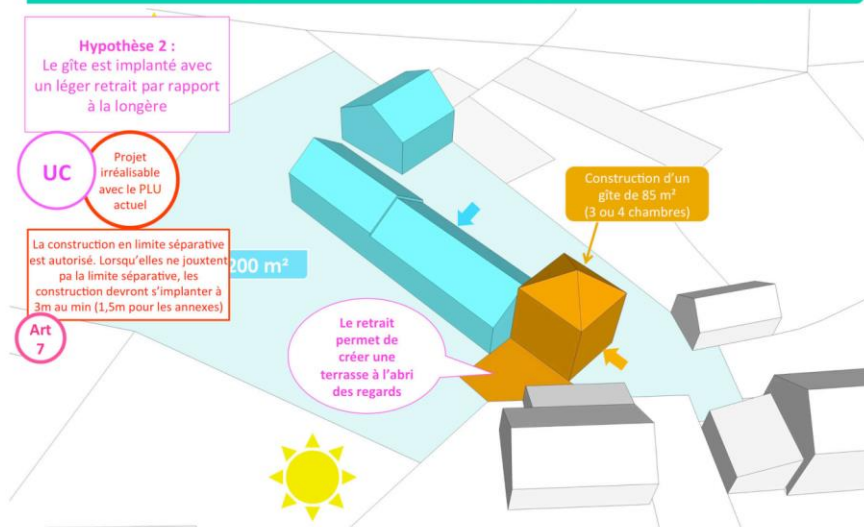
HERMENIER_18 impasse du Colombier

Investir dans un logement locatif en prolongement de leur longère



HERMENIER_18 impasse du Colombier

Investir dans un logement locatif en prolongement de leur longère



- Création d'un logement locatif saisonnier en extension du logement existant qui pourrait servir de logement principal après le départ des enfants.

- Surface initiale 2050m²



Surface initiale 2050m²

3- Le processus d'accompagnement : Villes Vivantes + CAUE

Entretiens d'une heure avec un architecte

97 entretiens au total

juin 2015, octobre 2015 et novembre 2016, SOIT 6 JOURNEES



À RETENIR à l'issu des entretiens avec **4%** des propriétaires...



LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Anticiper les vieux jours en vendant la maison actuelle et se construire un logement de plain-pied sur sa parcelle

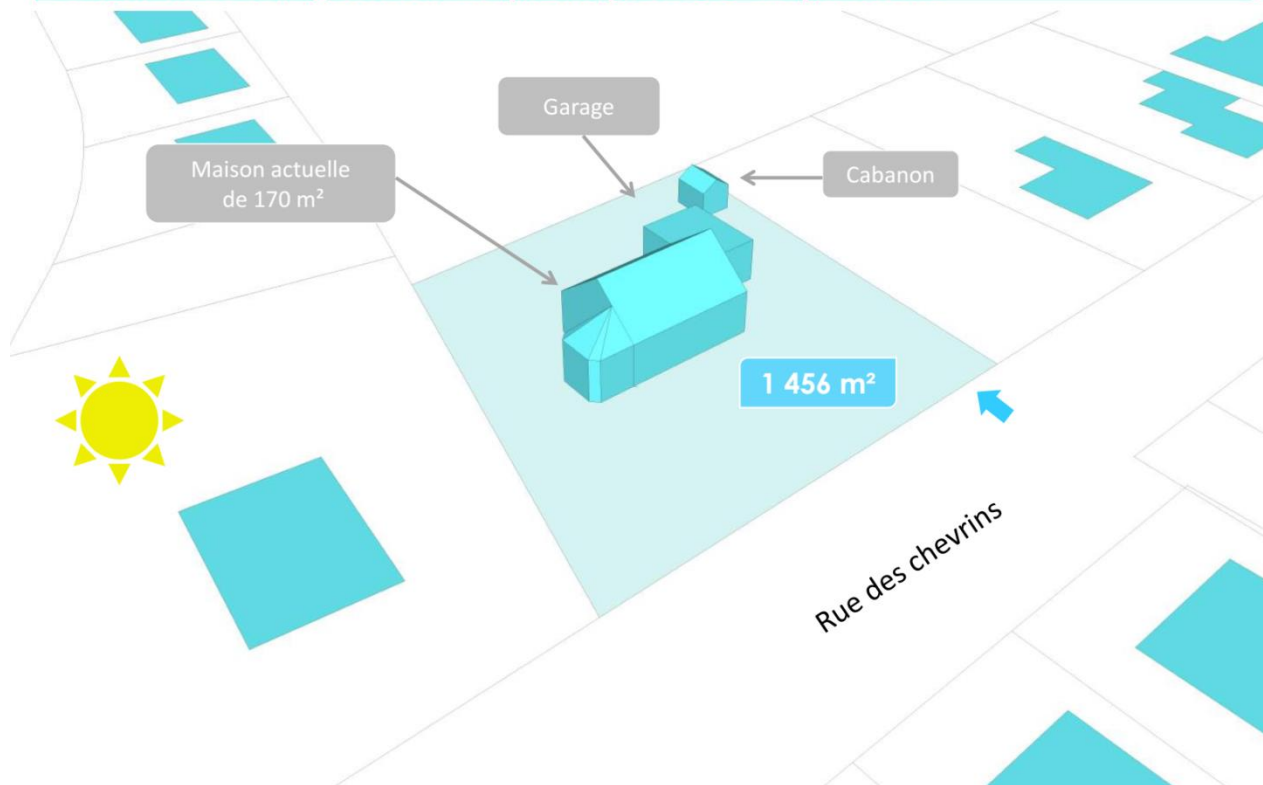


LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Entretiens BIMBY
Commune de Larvally
4 & 5 novembre 2016



Anticiper les vieux jours en vendant la maison actuelle et se construire un logement de plain-pied sur sa parcelle

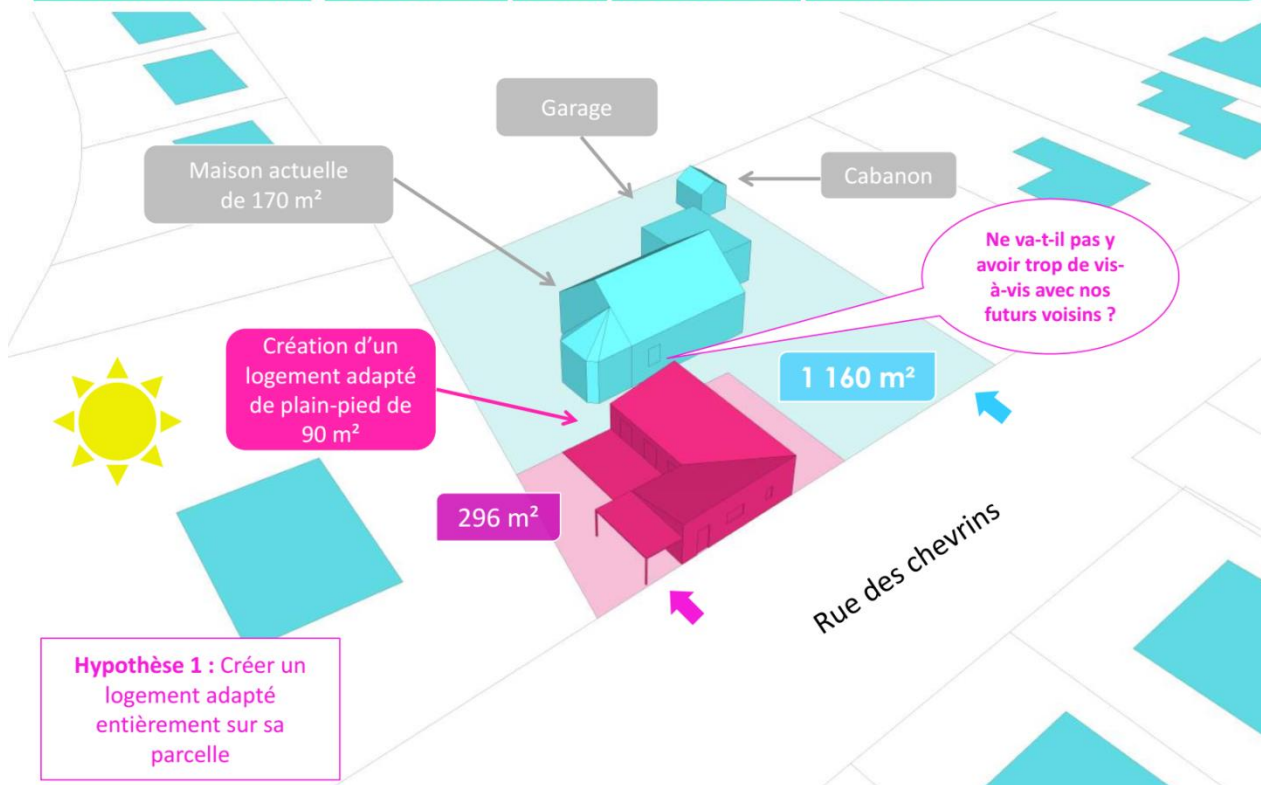


LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Entretiens BIMBY
Commune de Larvally
4 & 5 novembre 2016



Anticiper les vieux jours en vendant la maison actuelle et se construire un logement de plain-pied sur sa parcelle

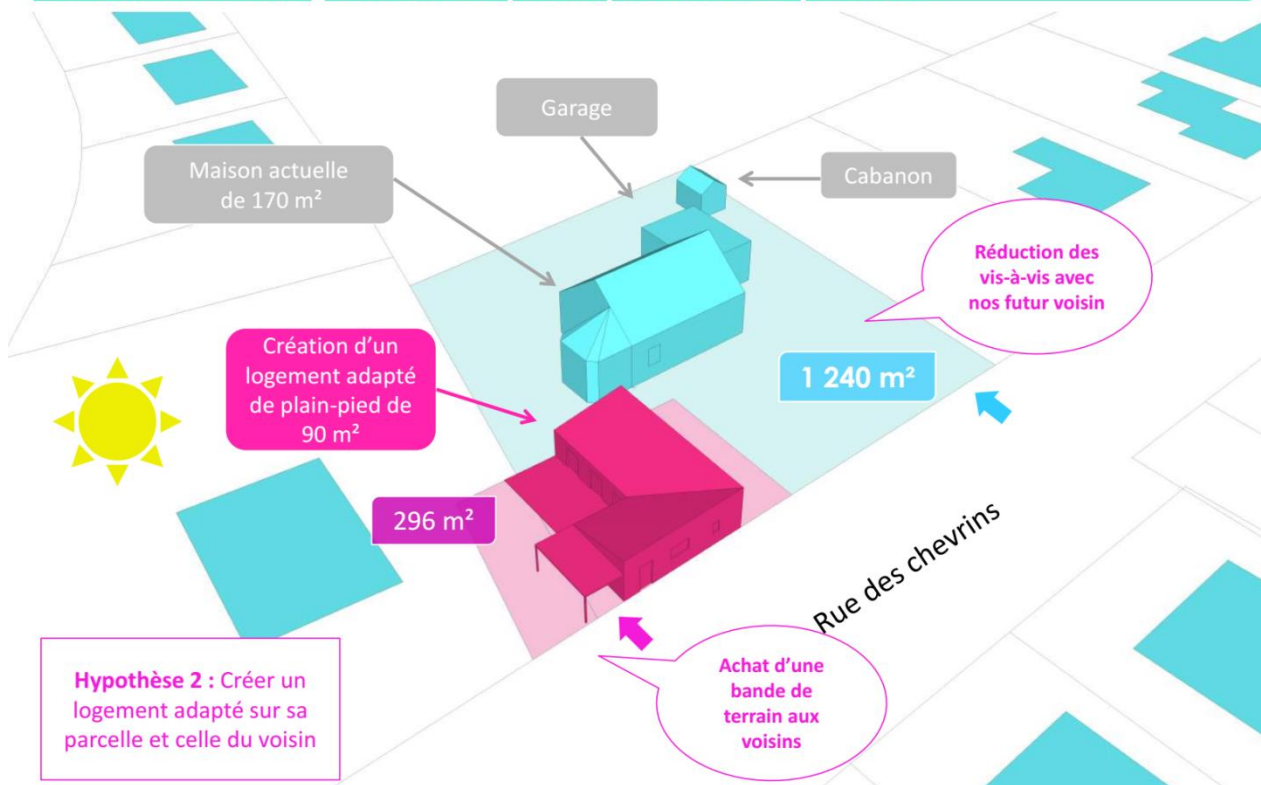


LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Entretiens BIMBY
Commune de Larvally
4 & 5 novembre 2016



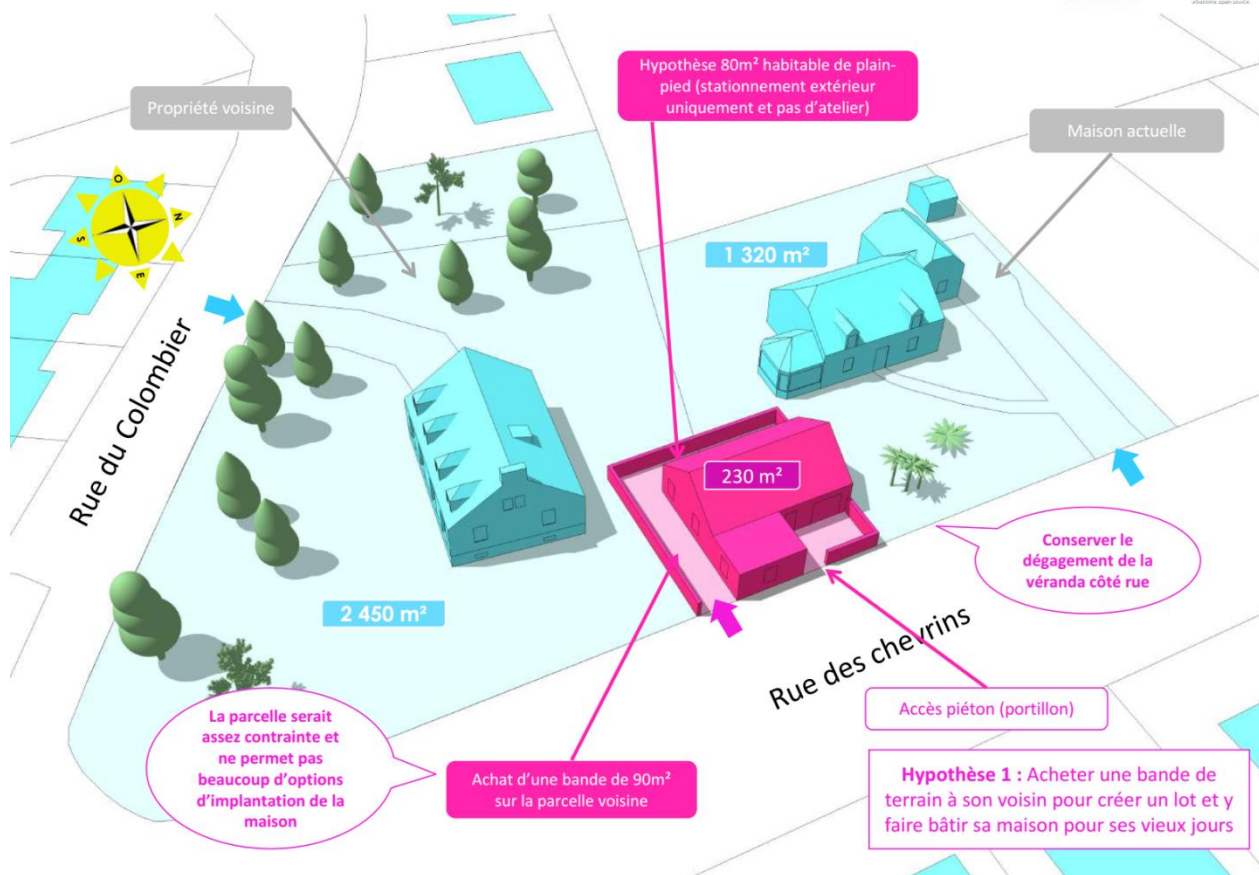
Anticiper les vieux jours en vendant la maison actuelle et se construire un logement de plain-pied sur sa parcelle



2^e entretien : mercredi 15 mars 2017

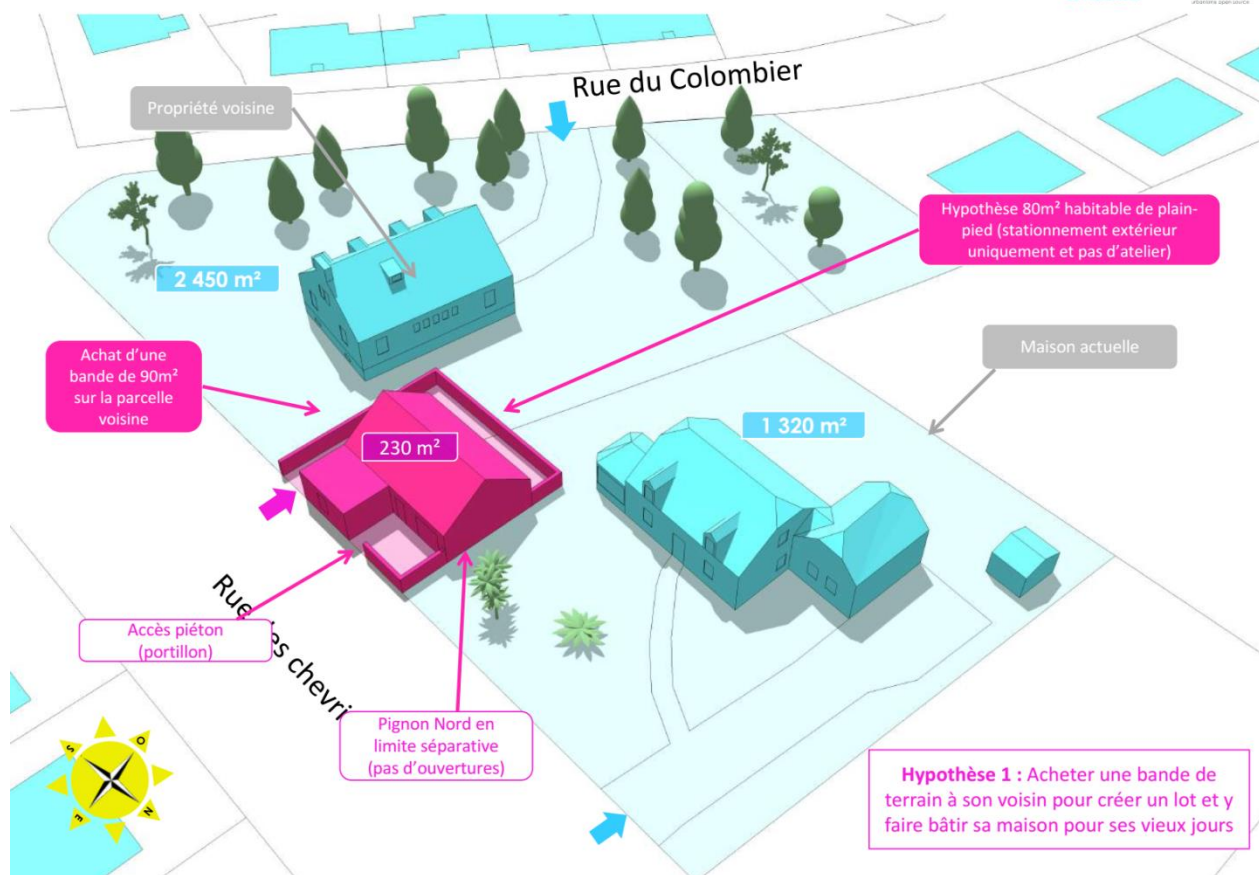
LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Entretiens BIMBY
Commune de Larvallay
15 mars 2017



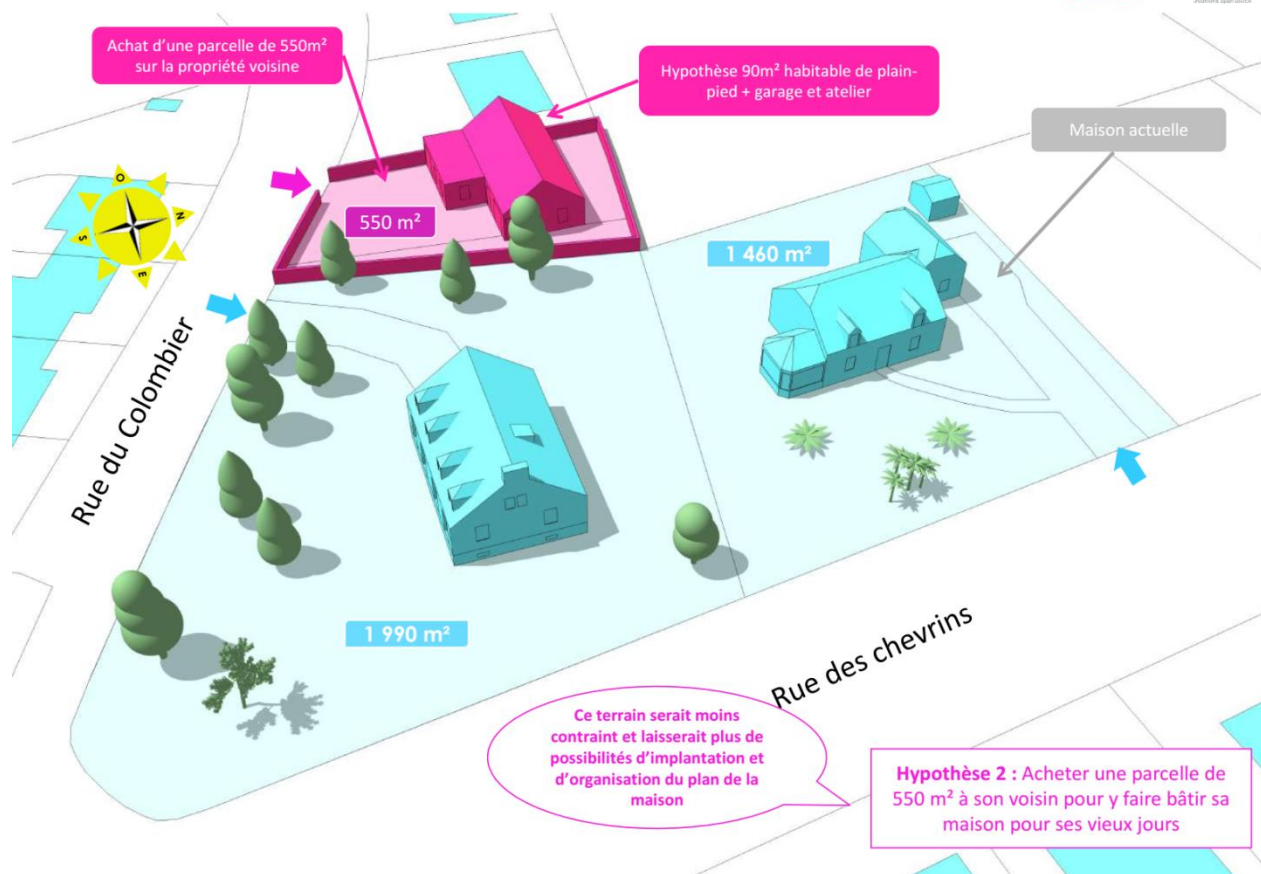
LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Entretiens BIMBY
Commune de Larvallay
15 mars 2017



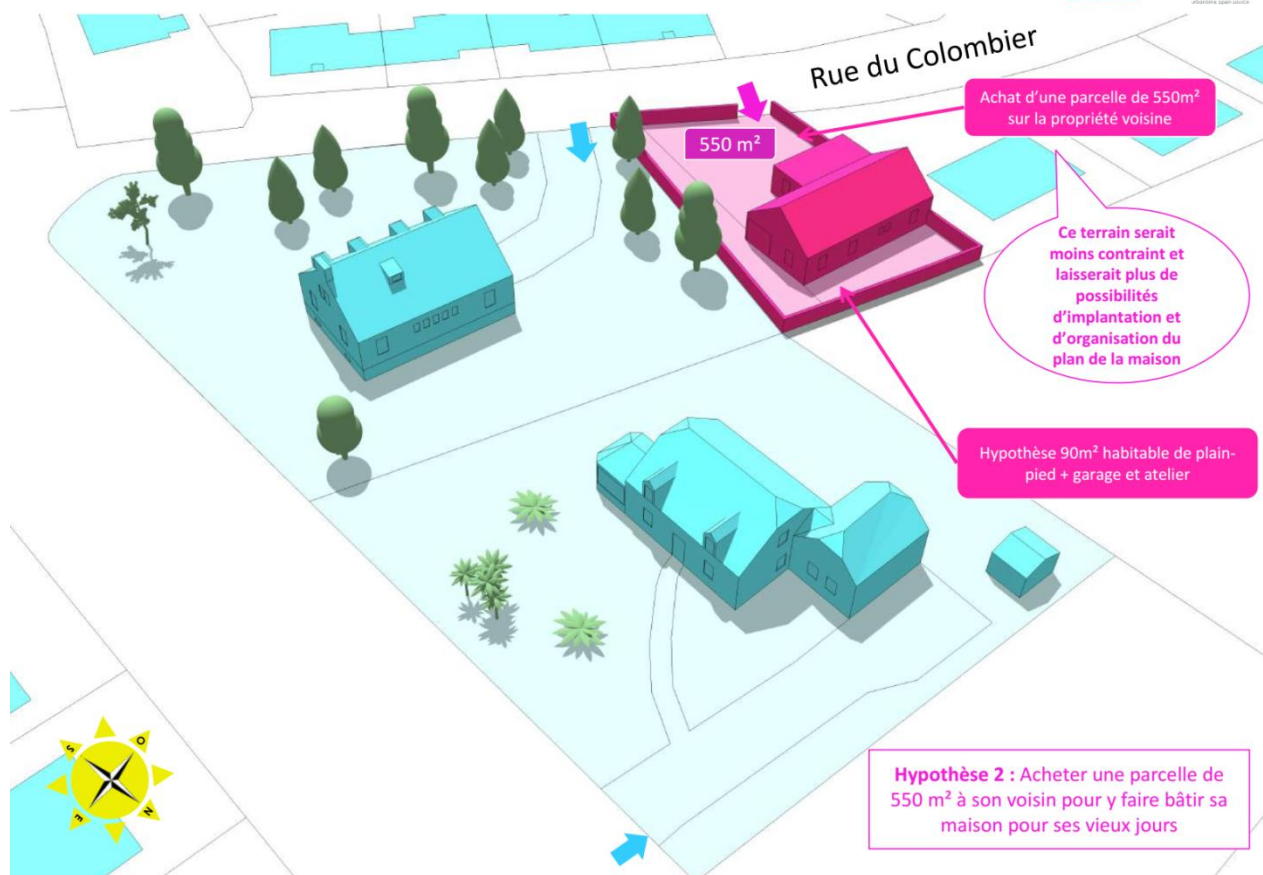
LA0041_PEDRON_28 rue des chevrins

Entretiens BIMBY
Commune de Larvallay
15 mars 2017



LA0041_PEDRON_28 rue des chevrons

Entretiens BIMBY
Commune de Larvally
15 mars 2017



QUI A FAIT DESSINER UN BIMBY ?



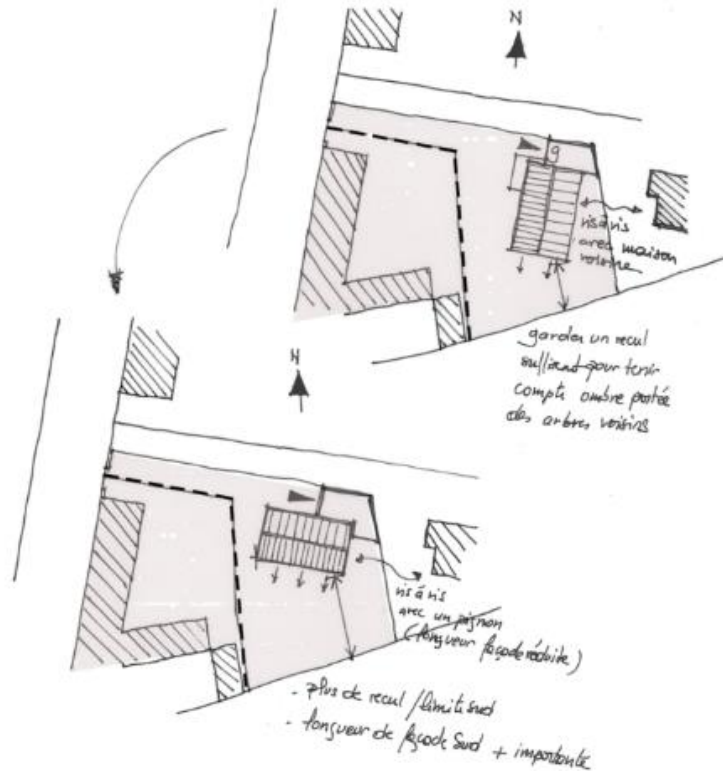
→ Le relais est progressivement passé au CAUE



Nom et prénom : [REDACTED]
 Lieu des travaux : LANVALLAY
 Permis de construire n°:
 Déclaration préalable n°:
 Intention de projet : avant-projet

SECTEUR de : Lanvallay - Dinan Agglo.
 Date d'intervention : 1 mars 2017

TYPE DE PROJET
 Construction d'une maison dans le fond du jardin



LANVALLAY DEMARCHE BIMBY : interventions architecte du CAUE

permanence	nbre RDV			questions	relève BIMBY	vu VILLE VIVA	en cours
05/09/2016	1	1	3	construction maison	1	1	
				annexe			
				extension			
09/11/2016	1	1	4	construction maison	1	1	
				construction maison	1	1	
				extension			
				extension rénovation			
07/12/2016	1	1	4	construction maison	1	1	1
				construction maison	1	1	
				extension		1	
				extension		1	
01/02/2017	1	1	4	division et construction	1	1	
				extension			
				extension			
				rénovation ancien			
01/03/2017	1	1	4	aménagement intérieur			
				division pour vente	1		
				extension			
				construction maison			
05/04/2017	1	1	4	extension			
				rénovation ancien			
				extension			
				construction maison	1		
03/05/2017	1			ANNULEE			
07/06/2017	1			ANNULEE			
21/06/2017	1	1	2	extension			
				construction maison			
06/09/2017	1			ANNULEE			
04/10/2017	1			ANNULEE			
08/11/2017	1	1		extension maison			
				création ouvertures			
				extension maison terrasse			
	12	8	25		8	8	1

Sur les 12 permanences prévues, 8 ont été effectives

25 personnes y ont été accueillies, soit une moyenne de 3 personnes par permanence effectuée

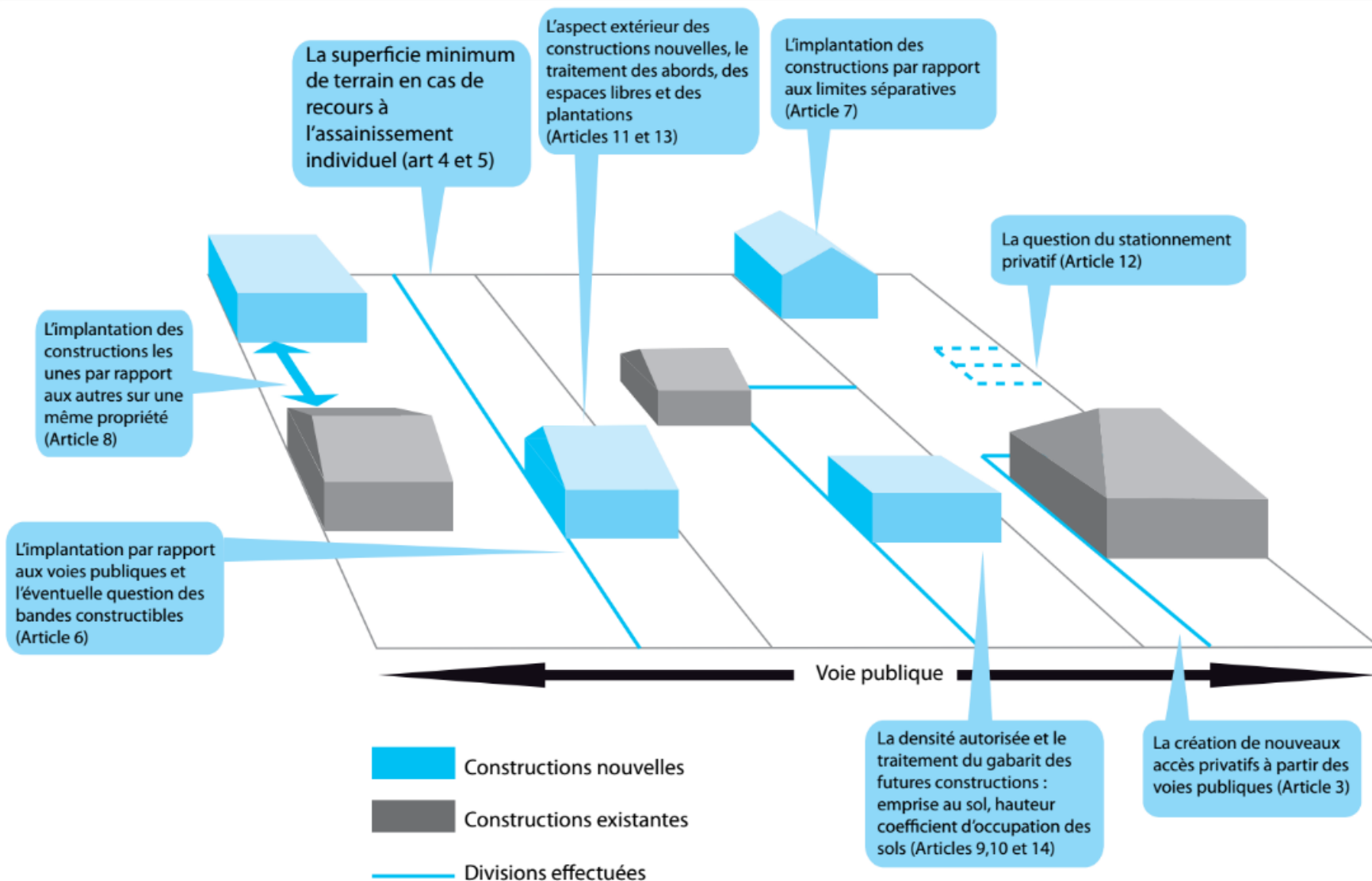
Sur ces 25 personnes, seulement 8 projets relevaient de la démarche Bimby

Ce 8 projets avaient été préalablement abordés avec le cabinet d'étude Ville Vivante

Sur ces 8 projets, un seul aurait abouti (demande de permis déposée)

4 -Comment favoriser le développement du **BIMBY** ?

Intervention *équilibrée* sur les règles du PLU



-implantation nouvelle par rapport aux limites séparatives
article 7, se rapprocher de son voisin jusqu'à quel point ?

- **pour Lanvallay il a été convenu en limite ou 1m minimum pour permettre de passer une échelle ou un échafaudage, longueur limitée à 10m pour les constructions à étage situées dans la bande de 0 à 3m afin de limiter des ombres portées trop négatives pour le terrain voisin.**

- Distance entre les constructions sur une même propriété souvent demandée à 4m
article 8 .

Est-ce vraiment judicieux ?

Cf. formes urbaines denses historiques des bourgs, implantations architecturales ingénieuses permettant de faire cohabiter plusieurs habitations sur une même parcelle

tout en gérant les questions de vis à vis, d'accès, d'ensoleillement...





**Construction de 2
maisons locatives dans
un jardin d'une maison
du centre bourg**

**→ Un exemple pour
d'autres quartiers
denses tels que Le Port**



- Stationnement - *article 12.*

L'obligation de créer du stationnement peut rendre impossible un projet, mais....quid du risque de saturation de l'espace public ???

Projet immobilier
de rénovation +
extension avec
création de
nouveaux
logements, pas de
possibilité de
création du
nombre de
stationnement
suffisant



-Espace libre – article 13 : Quel % minimum d'espaces paysagers et/ou libres ?
Pour UN terrain mais également à l'échelle de groupe d'habitations

→ quelles stratégies pour satisfaire les densités du SCOT ?

Habitat intermédiaire =
10 logements en un
seul bâtiment avec
chacun son entrée

Maisons
individuelles

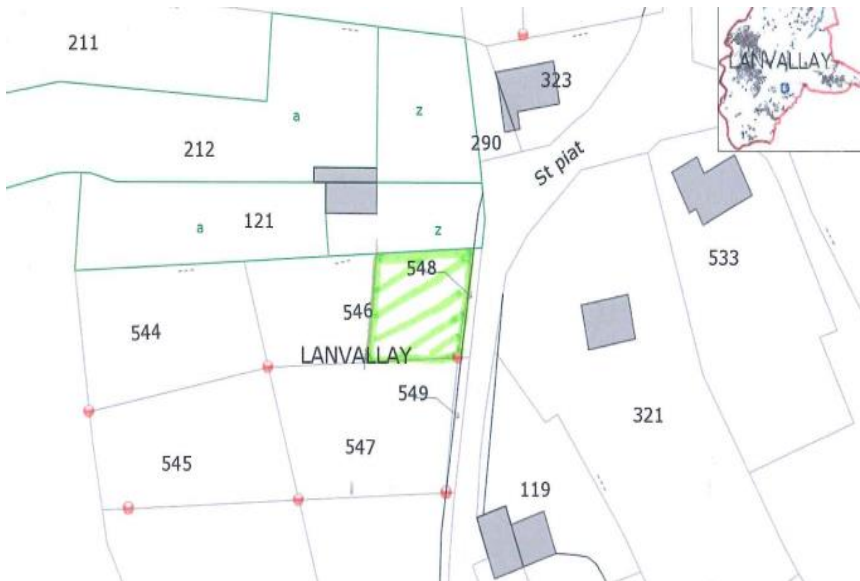


1,5 ha, 38 logements.
Densité globale 25
logements/ha

5 –points de vigilance : PLU...

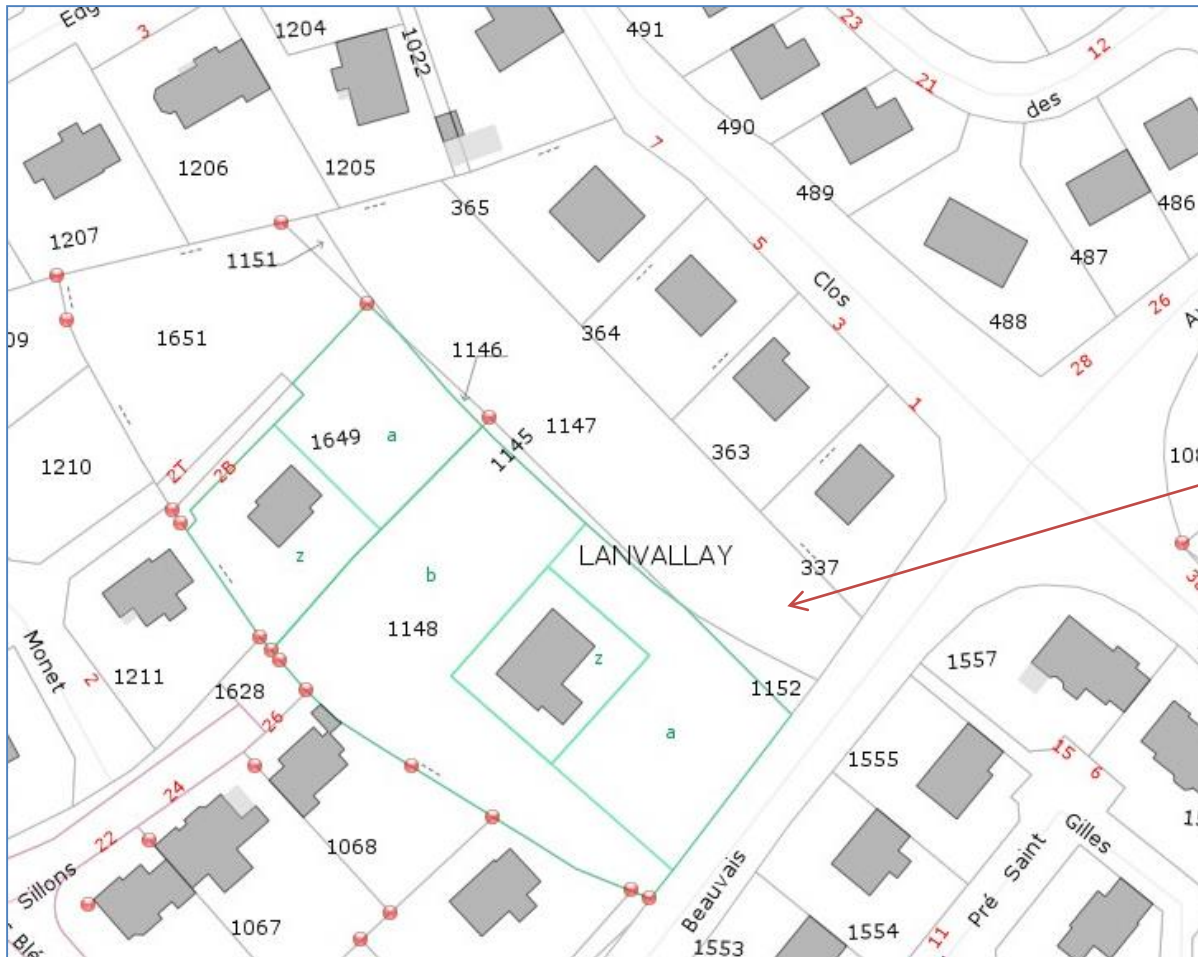
!! des règles trop contraignantes peuvent décourager ou compliquer un projet de construction sur une parcelle déjà bâtie *article 6.*

Exemple à Lanvallay : règle pour BIMBY construction dans une bande de 20m
A l'usage cette règle pose problème dans de nombreux cas.



Cette règle avait pour but de permettre la construction en fond de parcelle *dans le cas de parcelle déjà construites sur l'avant*

Mais elle complique la donne pour des parcelles longues non encore bâties



Sauf lotissement,
une 1^{er} maison
devra être
construite entre
0 et 20m avant
de construire le
fond

Cette règle avait pour but de permettre la construction en fond de parcelle *dans le cas de parcelle déjà construites sur l'avant*

Mais elle complique la donne pour des parcelles longues non encore bâties

5 –points de vigilance : ...réseaux

- Gain sur les réseaux certes (pas de nouveaux réseaux ...
- ...mais les réseaux existant sont ils suffisants

5 –points de vigilance : ...Et les voisins dans tout ça ?

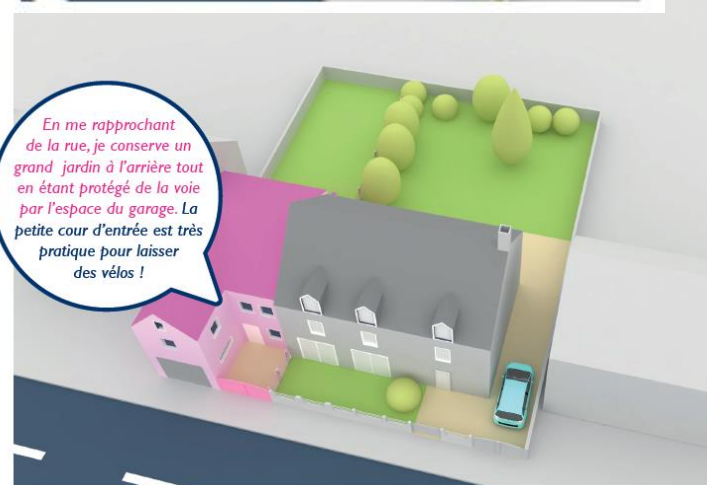
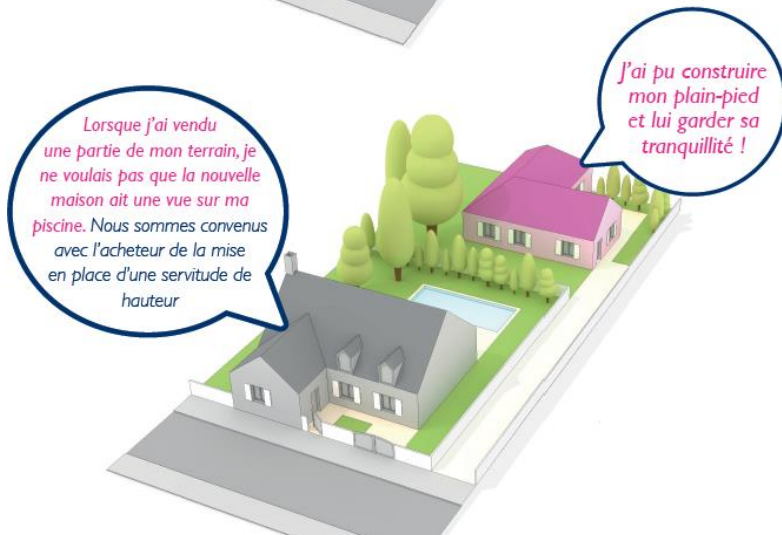
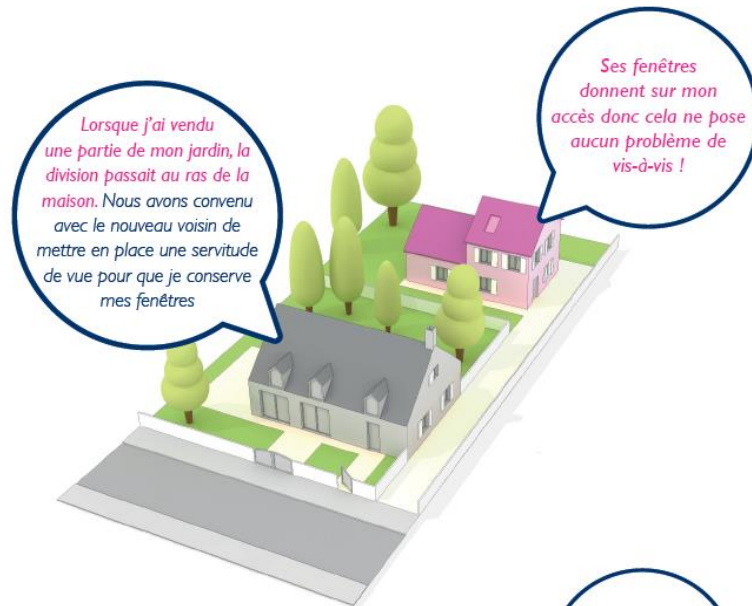
BIMBY suscite parfois des inquiétudes → Comment prévenir les conflits ?

« moins d'ensoleillement ? ma vue sera-t-elle bloquée ? Une maison accolée à la mienne ? Des nouveaux voisins : plus de bruits ? plus serrés ? plus de vis à vis ? qui seront-ils ? »

- Parler du projet avec son/ou ses voisins et envisager des solutions qui soient acceptables pour tous et éviter l'effet de surprise :
- Prévoir l'implantation de la nouvelle construction en pensant à l'ensoleillement du voisinage et pour éviter de gêner les voisins par trop de vis-à-vis
- Penser l'accès du terrain
- Jouer sur les servitudes (droit privé) :
 - de hauteur (je vends le fond de mon jardin mais seul un plain-pied pourra y être bâti)
 - de passage des réseaux
 - de non constructibilité
 - ...

5 –points de vigilance : ...Et les voisins dans tout ça ?

BIMBY suscite parfois des inquiétudes → Comment prévenir les conflits ?



Cette colère semble naître d'une peur de la modification de son environnement proche avec les conséquences que cela pourraient impliquer et surtout, beaucoup d'incertitudes :

- Une nouvelle construction : moins d'ensoleillement ?, ma vue sera-t-elle bloquée ?, une maison accolée à la mienne ? la qualité de la construction ?...
- Des nouveaux voisins : plus de bruits ? plus serrés ? plus de vis à vis ? qui seront-ils ?

Enfin pour apaiser un conflit et rassurer, des moyens juridiques existent par le biais de servitudes pour ainsi préserver le bien vivre ensemble

- Servitude de hauteur (je vends le fond de mon jardin mais seul un plain-pied pourra y être bâti)
- Servitude de passage des réseaux
- Servitude de non constructibilité

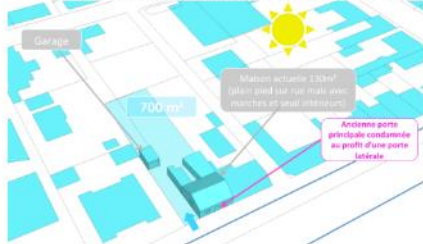
...

Être vigilant

- Optimiser le découpage des parcelles
- Favoriser une insertion optimale et harmonieuse des constructions
- Préserver l'intimité, favoriser la qualité du traitement des limites
- Limiter l'artificialisation excessive
- *Les conseils des architectes du CAUE peuvent être très utiles*

....d'où l'importance de la **communication**

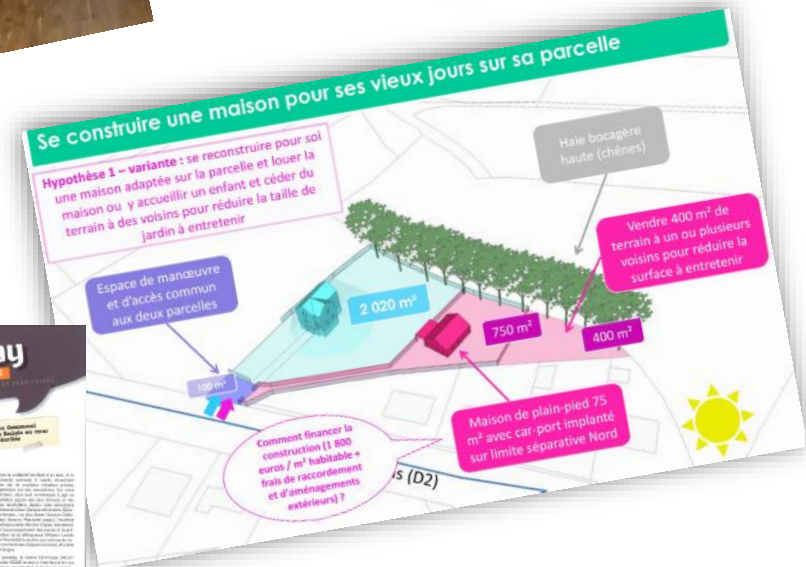
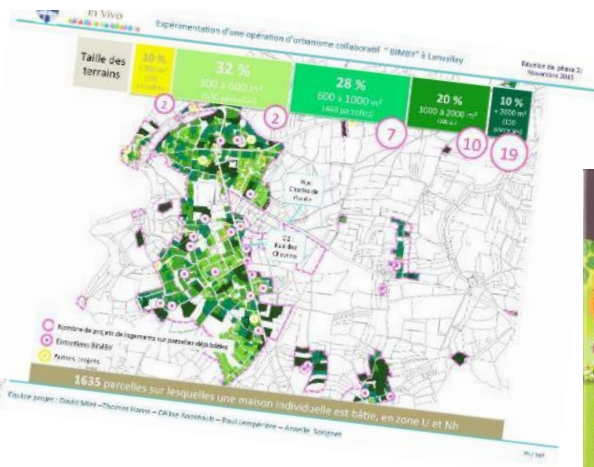
Vous réfléchissez au devenir de
votre logement, de votre terrain ?
→ « Bimby » les 16 et 17 octobre



Un exemple° : la personne propriétaire
du terrain ci-dessus souhaite
« se construire une maison pour les
vieux jours ».

→ cette personne échange durant une
heure avec un architecte, qui l'aide
à avancer

° Exemple fictif pris sur un autre terrain



....d'où l'importance de la communication

DINAN
AGGLOMÉRATION

**UNE NOUVELLE
MAISON DANS
MON JARDIN ?**

Coût de l'étude

- Cabinet d'étude In Vivo Ville Vivante : 51 914€
- Subvention attendue de la région : 19 000€
- Subvention de Dinan Agglomération : 6920€
- Reste à charge pour la commune :

25994€