DINAN
AGGLOMÉRATION

UNE NOUVELLE MAISON DANS MON JARDIN ?

LE GUIDE DU BIMBY ET
DE LA BONNE DIVISION PARCELLAIRE
À DINAN AGGLOMÉRATION



CAUE 22
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Côtes D'Armor

BIMBY

In Vivo

Édito



Alain Jan

Vice-Président en charge de l'urbanisme et de la stratégie foncière de Dinan Agglomération
Maire de Corseul



Bruno Ricard

Maire de Lanvallay
Vice Président de Dinan Agglomération, en charge de l'eau et de l'assainissement

La démarche BIMBY initiée en 2015, par la commune de Lanvallay, s'inscrit en cohérence avec les **principes d'un urbanisme durable prôné depuis 2014** par le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Dinan.

Cette **démarche novatrice**, doit permettre aux communes d'accueillir de nouveaux habitants dans les centres-bourgs, et de renouveler certains quartiers, par la division parcellaire. De plus, cette **densification raisonnée et adaptée** à chaque contexte préserve les terres agricoles d'une urbanisation excessive.

Par ailleurs, **ces divisions parcellaires offrent à la population de nouveaux terrains constructibles,** dans un environnement souvent proche des équipements et des services de proximité.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), Dinan Agglomération encourage la démarche BIMBY sur l'ensemble de ses 65 communes ; une **politique d'habitat vertueuse pour notre territoire et avantageuse pour les habitants**.

Nos bourgs se sont toujours construits sous une **double impulsion** : celle de porteurs de projets privés et celle de la collectivité garante d'une cohérence globale.

L'accompagnement «bimby» s'inscrit dans cette histoire, comme dans celle d'une **ville qui sait évoluer sur elle même plutôt que par étalement**. Ceci à la croisée de 3 chemins :
• il se trouve que de **nombreux terrains déjà bâtis** offrent de la place pour un nouveau logement ;
• de nombreux propriétaires peuvent y trouver un intérêt dans leur **parcours de vie** ou de **valorisation de leur bien** ;
• pour bien trouver sa place, un tel projet sera d'autant plus réussi s'il est accompagné finement : il en va de l'**équilibre** avec les constructions environnantes et avec un voisinage déjà constitué.

Les communes pourront y trouver l'intérêt de tous, faire des économies sur la voirie et les réseaux **en réduisant l'étalement urbain**. Deux ans après le lancement de la démarche, l'équipe municipale comme les porteurs de projets témoignent de leur intérêt, et **plusieurs projets se concrétisent déjà**.

Qu'est-ce que le BIMBY ?

Les habitants de Lanvallay témoignent ! 4

Les 10 clés de la réussite d'un projet BIMBY

Y compris celles auxquelles vous n'auriez pas pensé... 8

Qui fait quoi ?

Les acteurs et étapes d'un projet 12

Beauty in my backyard

Construire une maison et contribuer à l'embellissement de mon quartier 24

Vendre, construire, louer, diviser ?

Choisir le scénario le plus adapté à mes besoins 30





QU'EST CE QUE LE BIMBY ?

LES HABITANTS DE LANVALLAY TÉMOIGNENT !

Les Côtissois témoignent !



HAUDE LECOINTRE, adjointe à l'urbanisme, mairie de Lanvallay

La ville de Lanvallay, commune de Dinan Agglomération a mené une **opération BIMBY** sur son territoire, permettant aux habitant de **rencontrer gratuitement un architecte**. Lors de **trois week-ends**, 96 ménages propriétaires de maisons individuelles ont été reçus par un architecte, soit **6% des propriétaires de maisons de la commune**. Les habitants avaient parfois déjà un projet précis en tête, parfois une idée et certains viennaient simplement pour se renseigner sur **le potentiel de leur terrain**.

Les projets sont variés : division parcellaire, extension, réhabilitation, aménagements divers... Il arrive même que certains ménages viennent pour exprimer leur avis sur la démarche initiée par la collectivité, demander des renseignements sur les règles d'urbanisme... L'architecte est là pour **accompagner la réflexion des habitants** et **proposer plusieurs scénarios** tout en répondant aux question réglementaires, juridiques, techniques, financières, architecturales, paysagères etc...

Des habitants ayant lancé leur projet acceptent de témoigner

Les entretiens nous aident beaucoup pour la réalisation du projet, nous avons hâte d'emménager dans notre nouvelle maison !

*La maison de Claudine & Loïc P. est bâtie sur un beau terrain arboré dans le centre de Lanvallay. **L'âge avançant et leurs besoins ayant évolué, ils décident de faire construire une nouvelle maison de plain-pied,** répondant parfaitement à leurs envies, sur la partie avant de leur jardin. Cette solution leur permet de conserver habitudes et voisinage tout en bénéficiant d'une maison neuve adaptée à leur nouveau mode de vie. Pour limiter au maximum le vis-à-vis entre la future maison et l'ancienne, ils souhaitent acheter une bande de terrain à leur voisin. La maison actuelle sera vendue à de nouveaux arrivants dans la commune avec un beau jardin de 1200m². Cette vente leur permettra de financer la construction de la nouvelle maison de 90m² et d'avoir de nouveaux voisins. Idéal pour la retraite !*



18 personnes sont venues pour se reconstruire une maison plus adaptée

Notre famille s'étant agrandie, nous avons réfléchi à une solution nous permettant de rester sur notre terrain tout en habitant une maison qui correspond à nos besoins.

Mathilde & Erwan P. ont acheté il y a quelques années une petite maison de 80 m² dans la campagne côtissoise. D'heureux événements ont depuis rendu la maison trop petite. Le couple souhaite ***construire sur le même terrain une nouvelle maison plus adaptée, et louer la maison actuelle pour financer les travaux.*** *Monsieur étant maçon, ils vont construire eux-mêmes la nouvelle maison et sont ravis de bénéficier de l'accompagnement des équipes de l'opération BIMBY. Sensibles aux questions écologiques, ils souhaitent une maison en écoconstruction qui s'intégrera parfaitement à l'environnement naturel qui entoure leur propriété.*



personnes sont venues pour réaliser un investissement locatif sur leur parcelle

Grâce à l'architecte, nous avons pu concrétiser notre projet de gîte mais aussi anticiper nos vieux jours !

La maison de Stéphanie & Nicolas H., une longère bretonne pleine de charme, est bâtie sur un grand terrain de 2 200 m² au cœur de Lanvallay. Aujourd'hui, ***ils souhaitent créer un petit logement locatif saisonnier pour valoriser leur patrimoine****. Ils ont dessiné ce gîte en s'inspirant de la forme d'un pigeonnier, bien intégré dans l'environnement existant.*
A plus long terme, Madame et Monsieur H. se verraient bien emménager dans le nouveau logement une fois les enfants partis de la maison familiale...



personnes sont venues pour réaliser un projet d'hebergement touristique

Nous avons déposé une déclaration préalable pour la division de notre terrain, maintenant nous allons déposer une annonce pour le mettre en vente !

Jean-Claude Q. possède une jolie maison sur un terrain arboré à Lanvallay, louée en saison. ***Pour limiter l'entretien du terrain, il envisage de vendre un lot à bâtir*** *dégagé de la partie arrière du jardin. Ayant déjà consulté un géomètre, il est très heureux de pouvoir faire avancer son projet lors de l'entretien avec un architecte. Le nouveau terrain de 500m² pourra permettre à une famille de s'installer dans le quartier en préservant aussi bien sa propre intimité que celle des voisins.*

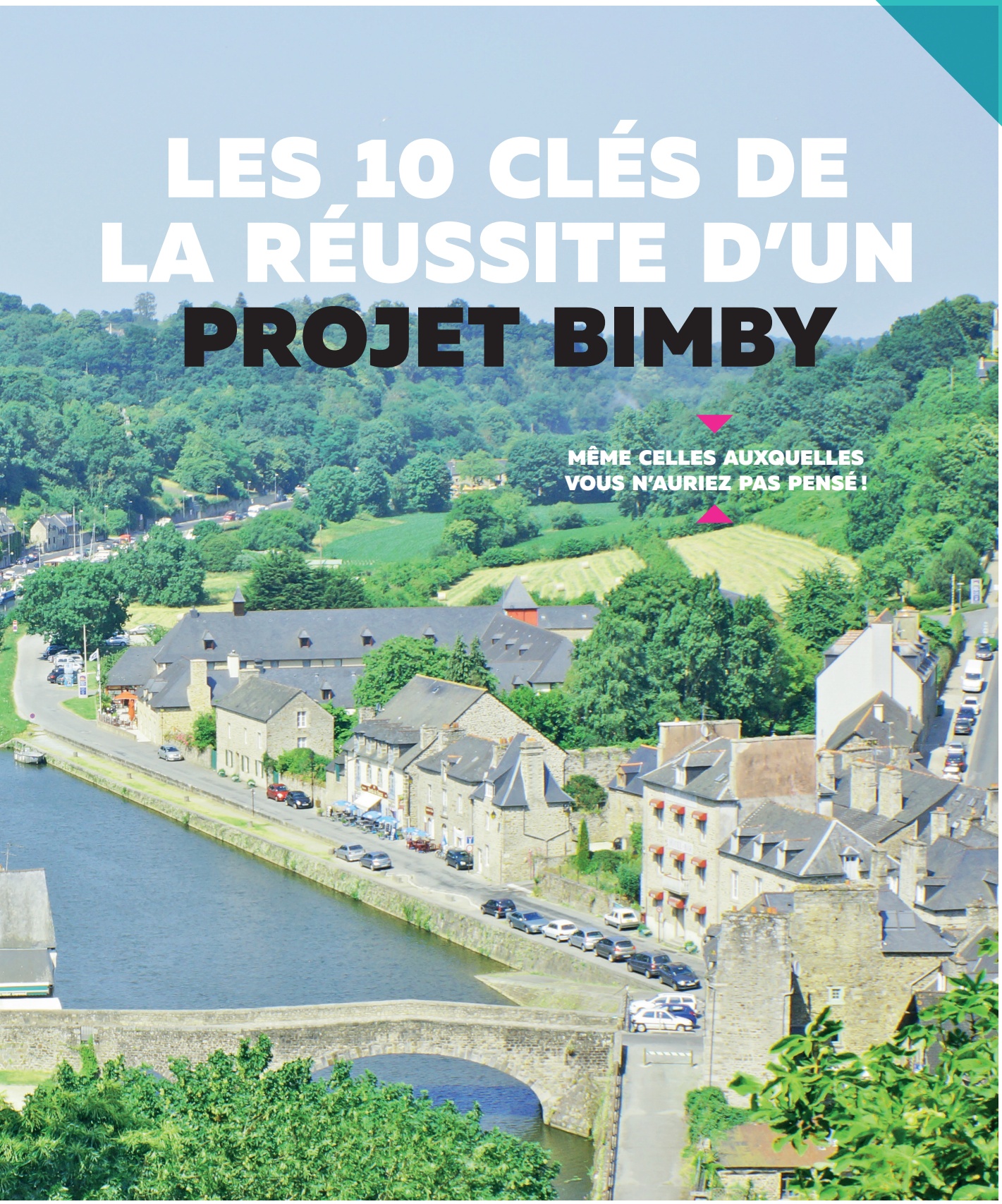


personnes sont venues pour détacher un terrain car le jardin est trop grand



LES 10 CLÉS DE LA RÉUSSITE D'UN PROJET BIMBY

MÊME CELLES AUXQUELLES VOUS N'AURIEZ PAS PENSÉ !



#Intimité

Se rapprocher de mon voisin pour moins le voir

La question n'est pas tant d'éloigner ma maison le plus possible de celle de mon voisin, mais de bien la positionner afin de ne pas créer de vis-à-vis.

#Beauté

Grand terrain ou beau jardin

Un beau jardin, ce n'est pas une question de taille mais de configuration : sur un terrain de petite taille, mieux vaut choisir l'emplacement de son jardin (vues, ensoleillement, végétation remarquable) avant celui de la maison.

#Sympathie

Pour un projet serein, pensez à vos voisins

Pour conserver une bonne entente avec vos voisins, parlez leur de votre projet. Ils pourront peut-être même avoir de bonnes idées auxquelles vous n'auriez pas pensé !

#Instrospection

Et si le meilleur projet BIMBY, c'était reconstruire, pour soi-même, une maison neuve dans son jardin ?

Au début, c'est l'idée qui paraît la plus saugrenue, mais à la réflexion ...

#Réflexion

Un projet, plusieurs scénarios

Même si on pense savoir tout de suite quel est le bon scénario, un peu de réflexion ne nuira pas à l'optimisation patrimoniale de votre projet.

#Solidarité

Un BIMBY dans mon jardin pour aider les miens

Faire bâtir pour un parent dépendant, donner un bout de terrain à ses enfants, vendre une partie de son jardin pour aider financièrement un proche.

#Délicatesse

Une nouvelle maison dans le quartier : quel événement !

Veiller à une bonne intégration de la nouvelle maison dans un quartier c'est assurer un moindre impact sur tout le voisinage. Le style architectural, l'insertion dans le paysage, les matériaux utilisés sont autant de détails à penser pour s'intégrer au mieux dans un quartier existant !

#Négociation

Ne pas se précipiter avant de diviser

Selon votre projet, la division du terrain peut se faire après avoir trouvé un acheteur : l'idéal est de déterminer la bonne division avec le futur acheteur, ce sera un excellent sujet de discussion et de négociation.

#Amitié

Meilleur prix ou voisin idéal ?

Si vous acceptez d'être plus raisonnable sur le prix de vente de votre terrain, vous aurez un plus large choix de voisins !

#Conseil

Votre mairie pourra vous orienter

Votre mairie est là pour vous conseiller le plus tôt possible dans votre réflexion, n'hésitez pas à la contacter pour avoir des conseils en amont de votre projet.



QUI FAIT QUOI ?

LES ACTEURS ET ÉTAPES DU PROJET



Quatre questions à se poser pour concevoir son projet

Quels sont mes besoins et mes objectifs ?

- **La première étape avant de vous lancer est de bien cerner vos besoins. C'est l'assurance de se fixer des objectifs clairs afin d'aller vers un projet qui sera utile à vous et vos proches.** Est-ce que vous souhaitez donner un morceau de terrain à un enfant ? Vendre une partie de votre terrain pour réaliser un projet ? Identifier quels sont vos besoins et motivations vous permettra de réaliser au mieux le projet de division.

- **En fonction de vos besoins et de votre terrain, n'hésitez pas à explorer plusieurs scénarios de division ou d'implantation pour choisir le plus adapté.** Vous pouvez vous renseigner sur le prix des terrains et commencer à consulter des professionnels.

- **Un projet de division ou de construction est un projet patrimonial.** Parler de votre projet à vos proches vous permettra de trouver un scénario qui correspond à vos besoins.

- **Pour bien maîtriser votre projet, assurez-vous d'avoir évalué l'ensemble de vos besoins et leurs possibles évolutions.** Une fois votre projet défini sur la base d'objectifs solides, vous pourrez planifier ses étapes et prendre les bonnes décisions au fur et à mesure de son avancement.





Quelle est la faisabilité de mon projet ?

Avant de vous lancer, n'hésitez pas à aller rencontrer votre mairie. Elle pourra vous conseiller dans votre projet et vous guider dans la marche à suivre. Vous pouvez faire une **demande de certificat d'urbanisme informatif**, pour connaitre le règlement qui s'applique à votre parcelle, les servitude d'utilité publique et sa constructibilité. La mairie de votre commune peut également vous informer sur les périmètres soumis au risque inondation, les périmètre de protection des Monuments Historiques ou si votre terrain se situe dans une zone soumise à un règlement particulier.

Le CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) des Côtes d'Armor, associé à la démarche BIMBY mise en place sur la commune de Lanvallay pourra également vous apporter des conseils précieux.

Vous pouvez aussi parler de votre projet à vos voisins ! Ils pourront vous **donner des idées** et seront plus facilement favorables au projet s'ils sont prévenus. Parfois cela pourra les faire réfléchir à un projet commun ou à questionner leur propre propriété !

Enfin, vous pouvez rencontrer de potentiels acheteurs sans avoir réalisé de bornage, pour connaitre un peu l'état du marché, les prix, évaluer si la demande est forte etc...

Droit public : les outils de la commune

Selon votre projet, ses dimensionnements et le règlement d'urbanisme de votre commune, il vous faudra déposer différentes demandes d'autorisation auprès de votre mairie.

Quelles autorisations pour quels projets ? Travaux concernés et délais d'instruction ?

Certificat d'urbanisme informatif et opérationnel

Il existe deux types de certificats d'urbanisme ; le **CU informatif** vous renseignera sur les règles qui s'appliquent à votre terrain ainsi que les taxes relatives à la propriété. Le **CU opérationnel** vous indique en plus des informations précédentes, si le terrain est utilisable pour la réalisation de votre projet. Une esquisse du projet positionnant la future division ou construction suffit lors du dépôt de la demande.
Attention ! Le CU renseigne, ce n'est pas une autorisation.

1 mois : CU informatif / **2 mois** : CU opérationnel

Déclaration préalable de division

La déclaration préalable de division est une **autorisation permettant la division d'un ou plusieurs lots, ne partageant pas d'espaces communs** (accès, stationnement…).

1 mois

Permis d'aménager

Le permis d'aménager sert à **encadrer la réalisation d'opérations de lotissement non soumises à la déclaration préalable**, notamment si vous envisagez une division parcellaire de plusieurs terrains partageant des espaces communs (accès, stationnement etc…).

3 mois

Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable de travaux concerne tous **les travaux et constructions non soumis au permis de construire**. Elle est souvent requise pour les extensions, modifications de l'aspect extérieur, ravalements de façade, constructions d'annexes, de piscines etc… Attention cependant, certaines surfaces sont à respecter, notamment pour les extensions, annexes et piscines. **Au-delà d'un certain seuil, ces constructions sont soumises au dépôt d'un permis de construire**.

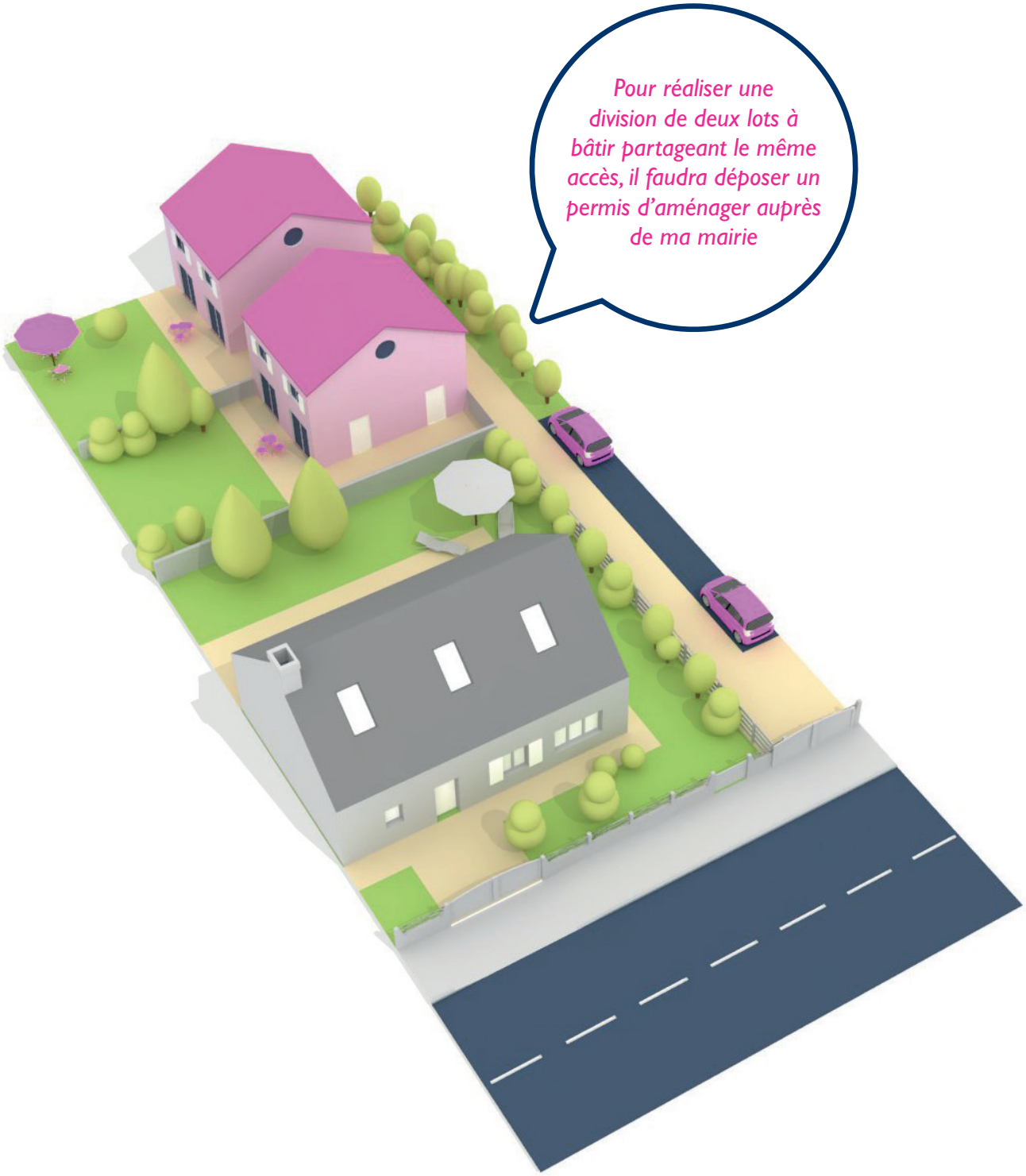
Le délais est de 1 mois mais peut être prolongé si le projet se situe dans un périmètre de Monument Historique

Permis de construire

Le permis de construire est **exigé pour toute création d'une nouvelle construction, exceptée celle faisant l'objet d'une déclaration préalable**. Les agrandissements de constructions existantes, s'ils sont d'une surface de plancher de plus de 40m² (20m² à l'extérieur des zones urbaines), ou s'ils portent la surface totale de la construction à plus de 150m², font également l'objet d'un permis de construire.
Attention ! Le recours à un architecte est obligatoire pour tout projet supérieur à 150m².

Le délai est de 3 mois mais peut être porté à 4 mois si le projet se situe dans un périmètre de Monument Historique : il nécessite dans ce cas l'avis de l'Architecte des bâtiments de France

Déclaration préalable de division, permis d'aménager ou permis de construire, vous pouvez télécharger tous les formulaires sur le site
www.service-public.fr


Pour réaliser une division de deux lots à bâtir partageant le même accès, il faudra déposer un permis d'aménager auprès de ma mairie

Droit privé : quels sont vos outils ?

Des outils de droit privé, appelés servitudes, existent et permettent à plusieurs propriétaires d'établir un accord qui définit ce qu'ils s'autorisent ou ce à quoi ils s'astreignent. Ces servitudes se superposent au règlement d'urbanisme et permettent de limiter ou d'octroyer des droits à bâtir sur une propriété. Si vous souhaitez diviser votre terrain pour vendre une partie du jardin, voici quelques outils pour garantir la qualité de votre cadre de vie et permettre des divisions équitables et responsables.

Des servitudes pour affermir ou assouplir les règles. Quand me servir d'une servitude ? À quelles conditions ?

La servitude de passage et réseaux

La servitude de passage permet au propriétaire d'un terrain enclavé ou non de bénéficier d'un droit de passage sur un terrain voisin.

Si votre terrain est enclavé, c'est-à-dire qu'il ne dispose d'aucun accès, **vous avez le droit de bénéficier d'un accès par un terrain voisin**, sous réserve d'emprunter le passage le plus court et le moins dommageable.
Il est aussi **possible d'acter une servitude à l'amiable,** notamment au moment de la vente d'un terrain. C'est le **notaire** qui l'inscrit à l'acte de vente.

La servitude de vue

La servitude de vue peut-être utilisée pour donner des droits, notamment lorsque le règlement d'urbanisme interdit la création d'ouverture en limite de propriété.

La servitude de vue vous permet de **décider entre propriétaires**, **indépendamment du PLU** si vous autorisez la création de vues ou non sur la propriété voisine
Sachez qu'en cas de création d'une servitude de passage, le droit de vue sur le passage est automatiquement créé (voir dessin ci-contre).

Le guide « Les outils de droit privé, au service de divisions parcellaires qualitatives » réalisé par le Laboratoire In Vivo, recense et explique tous les outils de droit privé auxquels peuvent recourir les ménages qui divisent leur terrain.
En libre téléchargement à l'adresse :
www.lab-invivo.fr/category/publications/

La servitude de hauteur

La servitude de hauteur, appelée aussi non altius tollendi, permet d'imposer une limite de hauteur plus contraignante que celle définie par le règlement d'urbanisme.

La servitude de hauteur vous permet, notamment lors de la vente d'une partie de votre terrain, d'imposer une hauteur maximum au futur acheteur, stipulée dans l'acte de vente notarié, afin de **préserver votre cadre de vie** (panorama, ensoleillement, intimité…)

La servitude de non constructibilité

La servitude de non constructibilité, appelée aussi non aedificandi permet d'imposer sur tout ou partie d'un terrain des zones inconstructibles, autres que celles définies par le règlement d'urbanisme.

La servitude de non constructibilité vous permet, notamment lors de la vente d'une partie de votre terrain, d'imposer des zones non constructibles au futur acheteur, stipulées dans l'acte de vente notarié, afin de **préserver votre cadre de vie** (panorama, ensoleillement, intimité…).

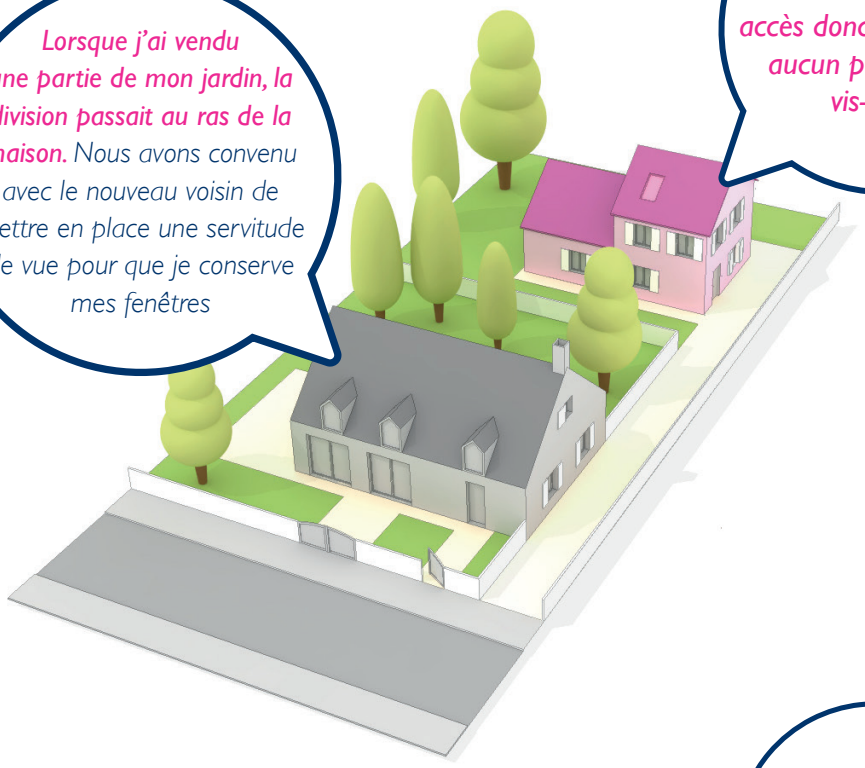
La servitude de cour commune

La servitude de cour commune permet à des propriétaires voisins d'assouplir les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

La zone définie par la servitude de cour commune appartient aux deux propriétés, repoussant ainsi les limites séparatives. Cette zone est frappée d'interdiction de construire au-delà d'une certaine hauteur. **Ce n'est en aucun cas un espace d'usage commun** dont plusieurs propriétaires peuvent jouir, l'usage appartient toujours au propriétaire initial.

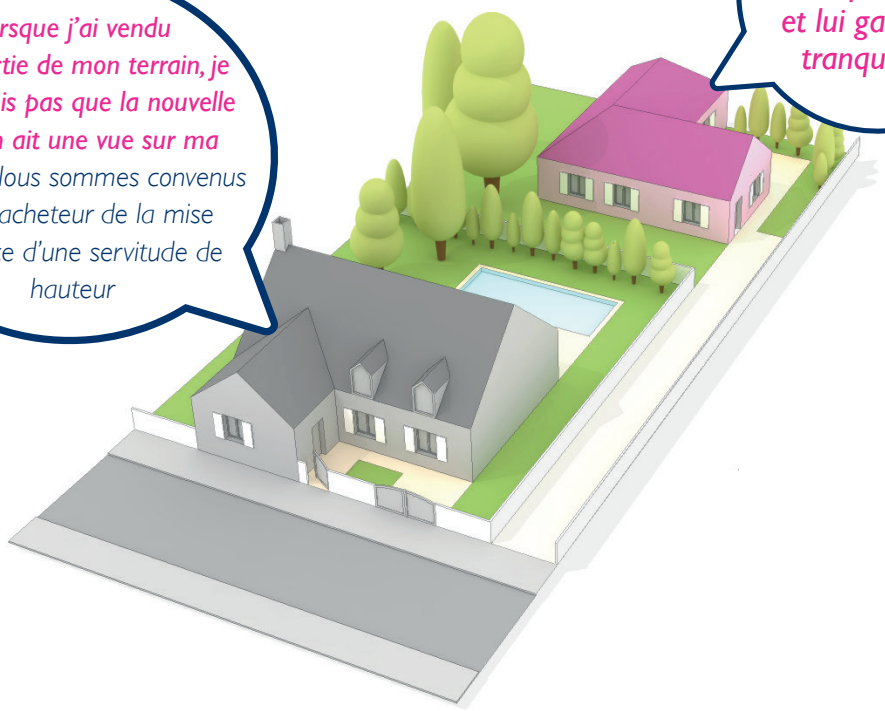
Lorsque j'ai vendu une partie de mon jardin, la division passait au ras de la maison. Nous avons convenu avec le nouveau voisin de mettre en place une servitude de vue pour que je conserve mes fenêtres

Ses fenêtres donnent sur mon accès donc cela ne pose aucun problème de vis-à-vis !



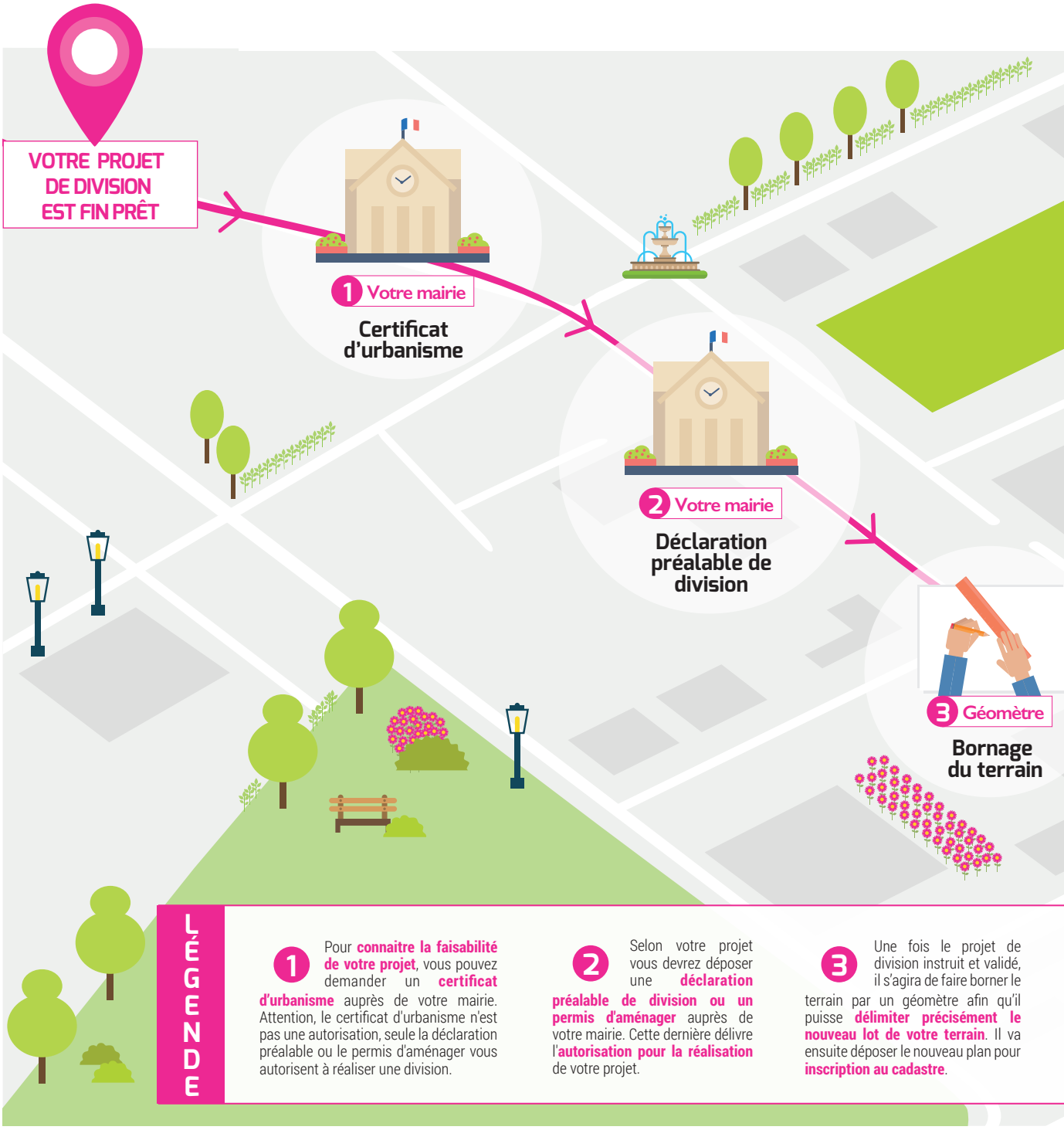
Lorsque j'ai vendu une partie de mon terrain, je ne voulais pas que la nouvelle maison ait une vue sur ma piscine. Nous sommes convenus avec l'acheteur de la mise en place d'une servitude de hauteur

J'ai pu construire mon plain-pied et lui garder sa tranquillité !



Les étapes de **la division**

Si vous êtes ici, c'est que vous avez répondu aux 4 questions concernant vos besoins et objectifs page 14 et que votre projet de division est fin prêt ! Il est temps maintenant de passer à la réalisation ; voici les étapes qui vous attendent.



LÉGENDE

1 Pour **connaitre la faisabilité de votre projet**, vous pouvez demander un **certificat d'urbanisme** auprès de votre mairie. Attention, le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, seule la déclaration préalable ou le permis d'aménager vous autorisent à réaliser une division.

2 Selon votre projet vous devrez déposer une **déclaration préalable de division ou un permis d'aménager** auprès de votre mairie. Cette dernière délivre l'**autorisation pour la réalisation** de votre projet.

3 Une fois le projet de division instruit et validé, il s'agira de faire borner le terrain par un géomètre afin qu'il puisse **délimiter précisément le nouveau lot de votre terrain**. Il va ensuite déposer le nouveau plan pour **inscription au cadastre**.



4 La viabilisation concerne le **raccordement d'un terrain aux différents réseaux** : eau potable et assainissement, électricité, gaz et téléphone. Pour savoir à qui s'adresser, **contacter votre mairie**. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, réaliser les clôtures, aménager la parcelle que vous allez vendre (allées, accès, portails, plantations...) afin de mieux la valoriser.

5 Il est préférable de faire estimer son terrain avant de le mettre en vente. Vous pouvez le faire réaliser soit par un **notaire**, soit par un **agent immobilier**. La vente de votre terrain pourra s'effectuer via un agent immobilier ou bien **de particulier à particulier** en publiant des annonces. L'acheteur vous fait parvenir une offre d'achat, si celle-ci vous convient vous pouvez **signer le compromis de vente**.

6 Lorsque vous aurez trouvé un acheteur, vous devrez passer ensemble chez un **notaire** pour signer un acte de vente qui constituera la base du **titre de propriété**. Au besoin, ce sera aussi le moment d'apposer des servitudes de droit privé sur la parcelle à vendre (voir page 19).

Les étapes de **la construction**

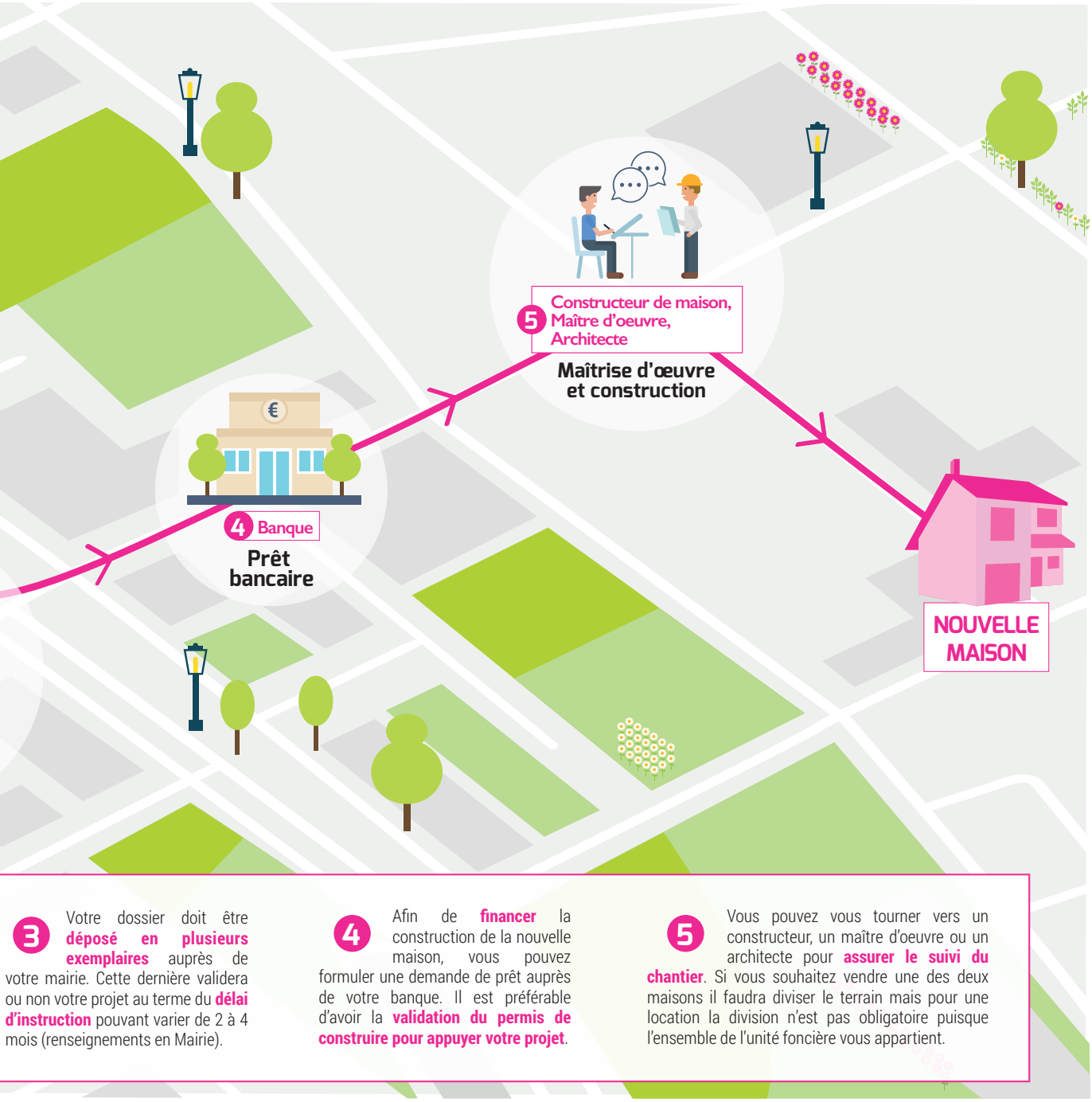
Si vous êtes à cette page, c'est que vous avez répondu aux 4 questions concernant vos besoins et objectifs page 14 et que votre projet de construction est fin prêt ! Il est temps maintenant de passer à la réalisation ; voici les étapes qui vous attendent.



LÉGENDE

1 Pour avoir une **idée de la faisabilité de votre projet**, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme auprès de votre mairie.
Attention, le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, seul le permis de construire vous autorisent à réaliser une construction.

2 Le permis de construire peut être dessiné par un constructeur de maisons ou un architecte. **Si la surface du projet est supérieure à 150m², le recours à un architecte est obligatoire**. Si le terrain n'est pas viabilisé, vous devrez inclure ces travaux pour que la nouvelle construction soit raccordée aux réseaux.



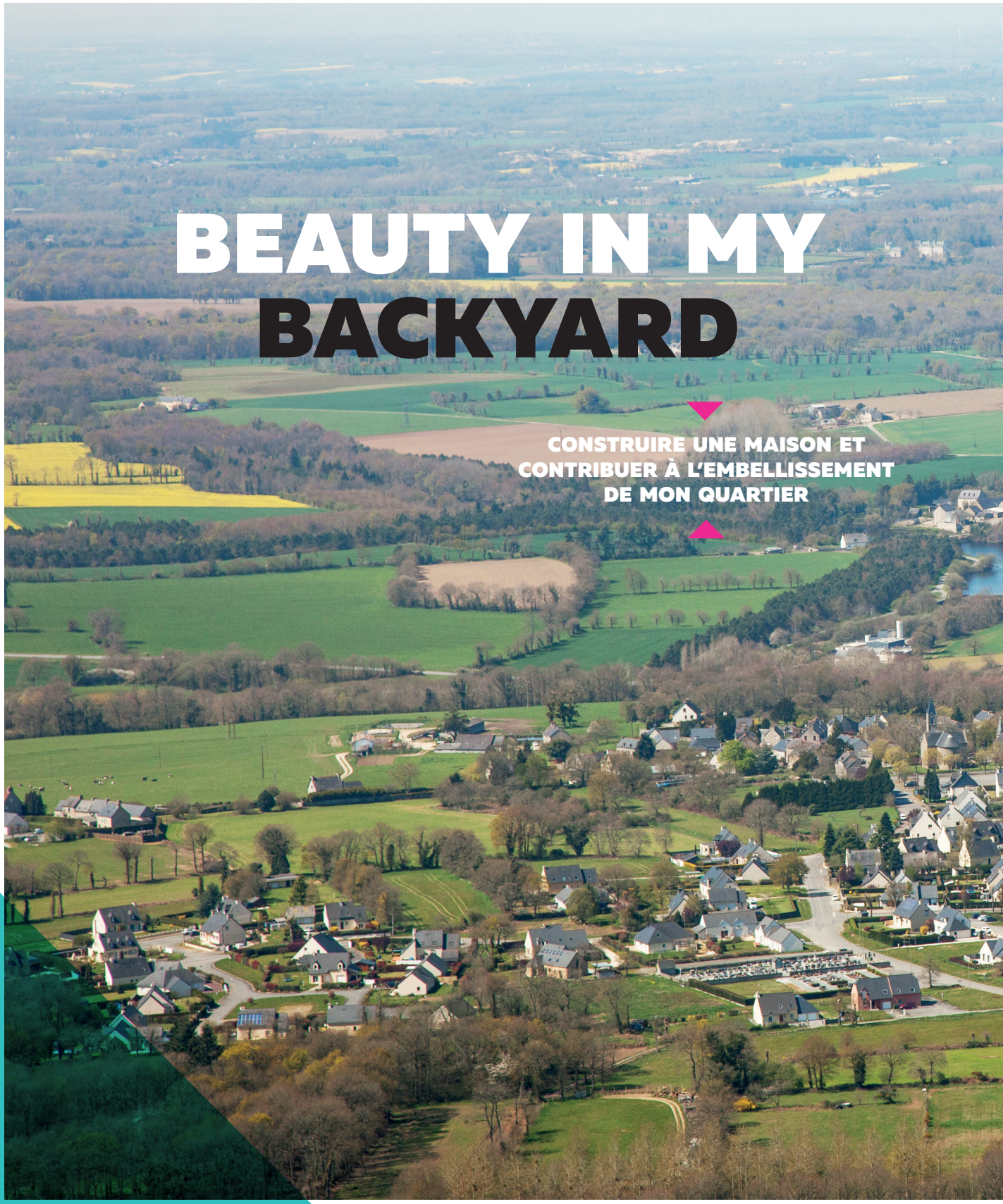
3 Votre dossier doit être **déposé en plusieurs exemplaires** auprès de votre mairie. Cette dernière validera ou non votre projet au terme du **délai d'instruction** pouvant varier de 2 à 4 mois (renseignements en Mairie).

4 Afin de **financer** la construction de la nouvelle maison, vous pouvez formuler une demande de prêt auprès de votre banque. Il est préférable d'avoir la **validation du permis de construire pour appuyer votre projet**.

5 Vous pouvez vous tourner vers un constructeur, un maître d'oeuvre ou un architecte pour **assurer le suivi du chantier**. Si vous souhaitez vendre une des deux maisons il faudra diviser le terrain mais pour une location la division n'est pas obligatoire puisque l'ensemble de l'unité foncière vous appartient.

BEAUTY IN MY BACKYARD

CONSTRUIRE UNE MAISON ET CONTRIBUER À L'EMBELLISSEMENT DE MON QUARTIER





Construire une maison et contribuer à l'embellissement de mon quartier

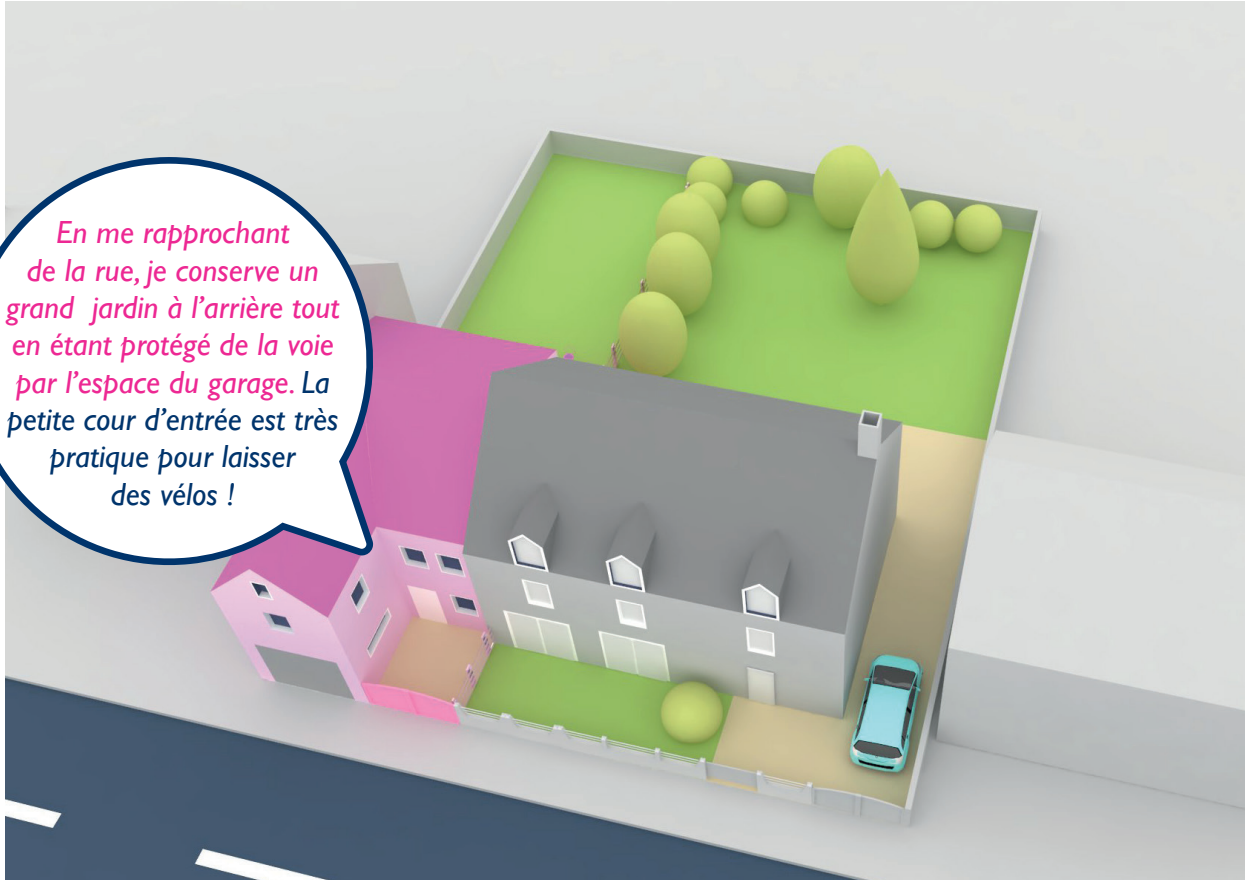
Créer un beau jardin sur un petit terrain

Même sur un petit terrain, il est possible d'avoir un beau jardin ! Il s'agit surtout d'**optimiser la surface**. **L'idéal est d'avoir un jardin d'un seul tenant sans perdre d'espace sur les côtés, entre la maison et la limite du terrain**.

Cela réduira les espaces résiduels inutilisés. Pour profiter pleinement du jardin, la façade principale de **la maison doit profiter de la meilleure ouverture possible sur le jardin**, tout en portant une **attention particulière à l'orientation**.

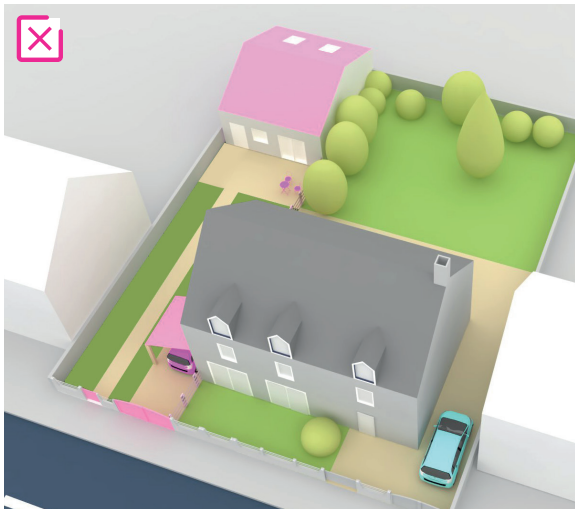
Selon vos besoins, les **cinq qualités principales que l'on peut attribuer au jardin** sont :
- une pièce de vie type terrasse,
- une partie destinée à la détente et au jeu,
- un lieu de contemplation,
- un espace potager
- une intimité particulière vis-à-vis de son voisinage

Un jardin est agréable lorsque l'investissement qu'il demande (frais d'aménagement et temps consacré à l'entretien) et la qualité d'usage qu'il offre en retour est équilibré. Il est important de **bien dimensionner ces aménagements** et de **préférer ceux qui sont polyvalents**.



Me rapprocher de mon voisin ?

Pour limiter le vis-à-vis avec les voisins, on a souvent tendance à vouloir s'installer le plus loin possible d'eux. Cette solution n'est pourtant pas toujours la meilleure, puisqu'on se retrouve bien souvent avec des vis-à-vis.



Sur l'exemple ci-contre, les propriétaires de la maison bleue décident de diviser leur terrain pour vendre un lot à bâtir. Un jeune couple fait construire la maison rose au fond du terrain « pour être tranquille ».

En s'implantant de cette façon, leurs terrasses respectives se retrouvent quasiment côte à côte et les façades principales (séjour, salle à manger) se font face. Une solution pour éviter ces **vues génantes** peut être de **se rapprocher de son voisin pour préserver l'intimité de chacun**.

Dans l'exemple ci-dessous, les nouveaux voisins implantent la **nouvelle maison en mitoyenneté avec l'ancienne** et avec un léger recul par rapport à la rue. Les terrasses des maisons bleue et rose regardent dans la même direction, vers leurs jardins, et sont donc **protégées du vis-à-vis**. Aucune chance de croiser le regard du voisin depuis le salon ! En se rapprochant de la rue, les nouveaux habitants ont pu intégrer un garage connecté à leur maison, tout en conservant un beau jardin à l'arrière du terrain.

Sachez que lorsqu'une construction s'implante le long d'une limite séparative, il n'est pas possible de créer des ouvertures sur les façade érigées sur cette limite. Donc aucune chance que vos voisins aient des vues sur votre jardin !





Comment imaginer un projet entre plusieurs voisins ?

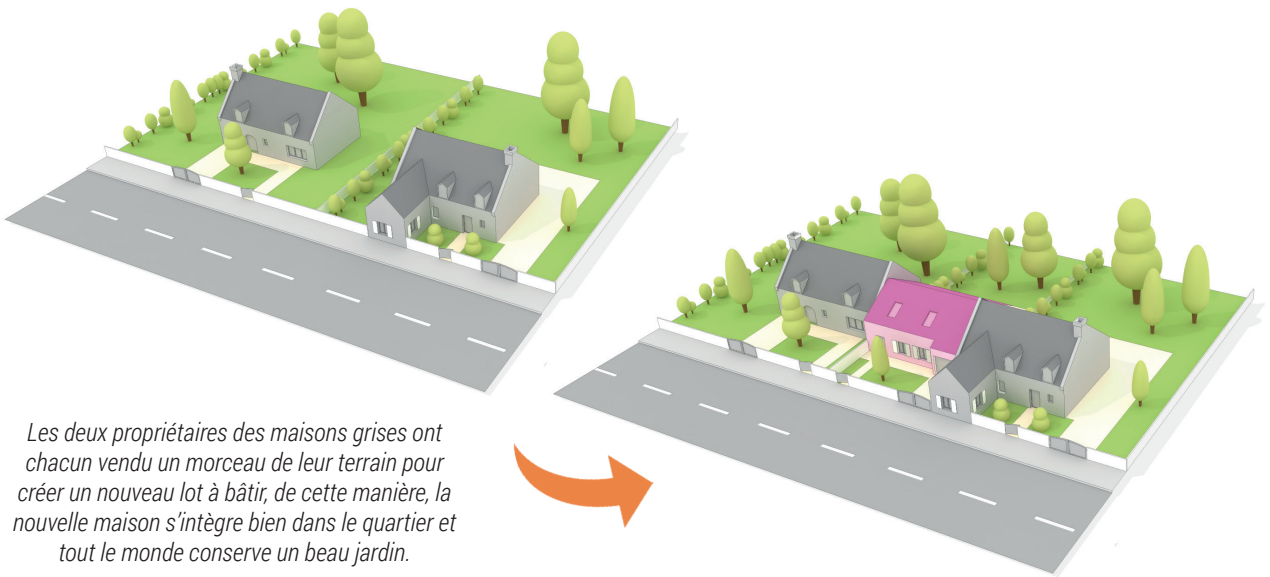
Vous avez un projet sur votre terrain, parlez-en à votre voisin. Il a peut-être, lui aussi, des projets.Vous pourrez ainsi **réfléchir ensemble à la meilleure organisation de vos projets**. Par exemple, en mutualisant un accès pour desservir plusieurs lots vous éviterez les impasses à répétition.

Deux voisins qui ont chacun une bande de terrain entre leur maison et la limite séparative pourront également créer un nouveau lot à bâtir (image ci-contre).

Deux ménages qui sont à la recherche d'un terrain à bâtir pourront acquérir un terrain bâti et le diviser ensuite, ceci afin que l'un des deux puisse y bâtir sa maison. **Construire ensemble le quartier permet de mieux se l'approprier et d'éviter des solutions parfois peu pratiques.**

Céder une partie de son jardin à la commune pour qu'elle puisse créer une voie qui desservira plusieurs fonds de jardins. (illustration ci-dessus)





Les deux propriétaires des maisons grises ont chacun vendu un morceau de leur terrain pour créer un nouveau lot à bâtir, de cette manière, la nouvelle maison s'intègre bien dans le quartier et tout le monde conserve un beau jardin.



VENDRE, CONSTRUIRE, LOUER, DIVISER ?

CHOISIR LE SCÉNARIO LE PLUS ADAPTÉ À MES BESOINS



Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir

Vous aimeriez diviser votre jardin en vue d'y réaliser une nouvelle construction ou de le vendre comme lot à bâtir ? Comment bien organiser cette opération pour préserver les qualités de votre cadre de vie et assurer votre tranquilité, ainsi que celle de vos voisins ?

Pourquoi diviser son terrain ?

Vous pouvez vouloir découper un morceau de votre terrain pour de nombreuses raisons : jardin trop grand ou trop fastidieux à entretenir, besoin de mobiliser une partie de votre patrimoine pour financer un projet, souhait de céder un terrain à bâtir à vos enfants ou d'accueillir un proche sur votre parcelle…

Dans tous les cas, le projet doit être bien pensé en amont, afin d'éviter toute dévalorisation de votre patrimoine ou dégradation de votre cadre de vie.

Si je réduis la taille de mon jardin, la maison va-t-elle perdre de sa valeur ?

Alors qu'il était courant, par le passé, de faire bâtir sa maison sur des terrains de 1 000 m2 ou plus, **les modes de vie et les usages ont aujourd'hui évolué.** Les jeunes ménages accédant à la propriété n'ont plus les mêmes aspirations que leurs aînés : nombre d'entre eux préfèrent **acquérir une maison dotée d'un petit jardin, mais bien aménagée et bien située.**

Ainsi, sur le marché immobilier, **la valeur d'une maison est principalement définie par son emplacement** (qualité du cadre de vie, accessibilité des services et équipements) et par sa surface (mètres carrés habitables et potentiel d'agrandissement). **La taille du jardin ou les prestations de la maison sont des variables secondaires dans la formation du prix.**

Quels sont les aspects qui déterminent la qualité de mon projet ?

Si une division bien réalisée peut faire augmenter la valeur de votre patrimoine et apporter du renouveau dans votre quartier, un projet mal pensé peut à l'inverse dévaloriser votre bien et créer des tensions avec le voisinage.

Dans votre projet, une attention spécifique devra donc être portée à :

- L'**implantation** de la nouvelle construction par rapport à l'existant : crée-t-elle des ombres portées ou des vis-à-vis avec les bâtiments proches ?
- L'implantation de la nouvelle construction sur son terrain : permet-elle de dégager un jardin d'un seul tenant ? Votre **intimité** et celle de vos voisins est-elle préservée ? Quel est le rapport du bâtiment à la rue et à l'espace public ? L'**orientation** du bâtiment et du jardin sont-elles satisfaisantes ?
- La **configuration de l'accès** : la division implique-t-elle d'aménager une longue voie pour accéder au nouveau logement ? Entraîne-t-elle du passage sous vos fenêtres ?

Par ailleurs, vous n'anticiperez pas les conséquences d'une division de la même manière, selon la personne qui portera le projet de construction nouvelle. **Dans l'hypothèse d'une vente à un tiers, vous n'aurez pas la maîtrise du projet** : si vous redoutez certains scénarios, comme la construction d'une maison à étage qui bénéficierait d'une vue plongeante sur votre jardin, par exemple, il vous est possible de **négocier avec l'acheteur des servitudes de droit privé** (de hauteur, de vue, non aedificandi, etc.) **Elles seront rédigées chez le notaire et annexées à l'acte de vente.**

Quelles démarches accomplir pour diviser son terrain ?

Avant d'investir du temps et de l'argent dans votre projet, vous pouvez effectuer une **demande de certificat d'urbanisme opérationnel** auprès de la mairie ou déposer une déclaration préalable :

• Le certificat d'urbanisme classique, vous informe sur les droit à bâtir de votre parcelle, ainsi que sur les taxes et participations applicables à votre terrain.

Il ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme. En revanche il a une **portée légale** et les droits qu'il décrits restent applicables à votre terrain pour une durée de 18 mois.

• Vous souhaitez créer un ou plusieurs lots à bâtir qui utiliseront un espace commun (stationnement, allée...), il vous faudra déposer un permis d'aménager.



Attention !
Avec le certificat d'urbanisme, vous n'avez pas l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut être déterminant dans l'instruction. Si votre territoire est en site classé ou protégé, il est conseillé de déposer une déclaration préalable pour avoir son avis.

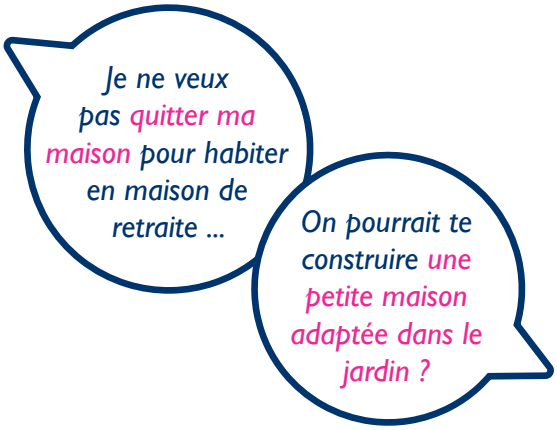
Organiser l'accueil d'un proche sur sa parcelle

Aider un enfant indépendant à s'installer en lui permettant de construire sur une partie de son terrain ou organiser l'accueil d'un parent dépendant sur sa parcelle sont des solutions économiques pour chacun. Cela permet également de respecter le souhait des personnes âgées de vieillir à domicile et aux jeunes ménages de s'installer dans un quartier avec de nombreux services.

Permettre à un enfant de construire sur son terrain : le coup de pouce familial

Lors de la construction de leur maison, les jeunes ménages ont souvent un budget serré. Acheter un terrain à bâtir dans un lotissement fraichement dessiné signifie un **coût supplémentaire** pour les jeunes couples mais aussi se retrouver loin de la ville.

Si vous songiez à la vente d'une partie de votre terrain devenu trop grand, pourquoi ne pas envisager une donation à un enfant, ou une vente à prix réduit ? Ce sera un **coup de pouce non négligeable** pour votre enfant et sa famille. Cela vous permet de ne pas vendre le terrain à des inconnus et de **rester proche de vos enfants, tout en conservant chacun votre intimité grâce à un aménagement bien pensé** !





Construire un nouveau logement pour un parent dépendant : une solution économique

En Bretagne, vivre en maison de retraite coûte en moyenne 2 500 euros par mois : au bout de cinq années, l'argent versé en redevances est équivalent au budget de construction d'une petite maison ! Si cette idée vous déplaît, pourquoi ne pas **bâtir un nouveau logement adapté dans votre jardi**n pour accueillir un parent dépendant ?

Un tel investissement dans la pierre est une solution plus avantageuse, économiquement et patrimonialement, puisqu'il aboutit à la création d'un **bien qui pourra être transmis**. Ce compromis est aussi plus acceptable que l'hébergement directement sous votre toit, car **chacun dispose de son propre espace de vie.**

Respecter l'intimité et l'indépendance de chacun

Avant de s'engager dans un tel projet, il est important de **faire le point sur les attentes de chacun**.

Si vous souhaitez accueillir un parent dépendant, il faut vous demander quel est le **niveau d'autonomie du parent accueilli** et quel sera votre investissement vis-à-vis de celui-ci ? Serez-vous suffisamment disponible ou faut-il faire appel à des professionnels, en complément de votre présence ?

Si vous souhaitez permettre à un enfant de s'installer, il faut prendre en compte le besoin d'autonomie que ce dernier recherche, **évaluer le degré d'indépendance recherché** et comment cela se traduira par l'implantation de la nouvelle maison.

Pour que la cohabitation entre les générations se passe bien, **chacun doit pouvoir conserver le sentiment d'être chez soi**. Ceci implique de fixer des **règles de vie claires** à respecter, mais aussi de r**éfléchir à la configuration de votre parcelle**. On cherchera à éviter les vis-à-vis, notamment par des accès relativement indépendants pour desservir les deux logements, ou par l'aménagement d'une clôture, d'une haie…

En bref, héberger un parent dans un nouveau logement construit dans votre jardin ou permettre à un enfant de s'installer dans votre jardin implique de **réfléchir aux règles de bon usage du terrain, garantissant le bien-être de chacun.**

La Société Civile Immobilière : cumuler les atouts de chacun et faciliter la gestion de son patrimoine

Une SCI (société civile immobilière) permet à plusieurs personnes de s'associer pour **acquérir un ou plusieurs biens**. Ce type de contrat s'avère très utile à condition de savoir dans quelles conditions il s'établit. Vous pouvez créer une SCI familiale entre époux, parents mais aussi avec les enfants ou encore frères et soeurs. Avec un minimum de 2, il n'y a pas de nombre maximum d'associés imposés, mais un nombre trop élevé d'associés reste peu concevable.

La SCI, utilisée lors d'un projet de division ou de construction d'un nouveau logement, peut devenir un outil de gestion pratique et avantageux. Disposant d'un **cadre juridique intéressant** et d'une **grande liberté**, elle permet notamment :

- de cumuler les capacités d'emprunt en amont du projet ;
- d'éviter l'indivision ;
- de protéger son conjoint ou un mineur ;
- de protéger son patrimoine ;
- de gérer le patrimoine familial et faciliter les modalités de sa transmission ;
- de s'assurer une retraite paisible ;
- de réduire les «droits de donation»

Attention, pour conserver le statut civil de la société vous devez éviter toute opération commerciale ou spéculative pour éviter une requalification en société commerciale.

Notre fille veut construire une maison pour fonder sa famille mais sans emploi stable, les banques lui refusent un prêt. Nous avons créé une SCI pour cumuler nos capacités d'emprunt et comme elle construit sa maison dans le jardin, elle n'a pas à payer le terrain !



Se reconstruire une maison pour les vieux jours

Votre logement ne correspond plus à votre mode de vie : plutôt que de vous lancer dans des travaux d'adaptation coûteux, pourriez-vous reconstruire dans votre jardin la maison idéale ? Zoom sur une solution vertueuse qui vous invite à déménager tout en restant chez vous !

Les besoins d'habitat évoluent tout au long de la vie

Votre maison actuelle a été conçue pour répondre aux besoins et projets que vous aviez à l'époque : fonder un foyer, élever des enfants… Or, aujourd'hui, peut-être n'êtes vous plus qu'un ou deux à occuper la maison familiale que vous avez fait bâtir. **Avec le temps, les modes de vie évoluent** : entre les enfants qui quittent la maison et le départ en retraite, votre rythme de vie et vos envies ont changé.

Peut-être avez-vous déjà réalisé quelques travaux pour **adapter votre logement à vos aspirations et besoins**: création d'une véranda, aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée, installation d'un monte-escalier, réfection de la salle de bains… Ces **aménagements,** souvent chers à réaliser, peuvent aussi ne pas suffire : lorsque la maison est trop grande, l'étage inutilisé, l'isolation mauvaise, le jardin trop difficile à entretenir… Si la situation se complique, vous pouvez être amenés à **déménage**r chez un proche ou en maison de retraite, une solution que vous n'aurez pas forcément anticipée ni souhaitée.

Le déménagement, une étape douloureuse

Parce que la vie d'un ménage évolue plus vite que ne s'adapte une maison, vous pouvez être amenés à vouloir changer de logement. Il est en effet plus intéressant, économiquement parlant, d'acquérir ou de faire construire une maison pensée dès le départ pour correspondre aux besoins d'une personne âgée, plutôt que de transformer la maison dans laquelle on a toujours vécu !

Le déménagement peut toutefois être difficile, puisqu'il implique de **quitter votre quartier et donc vos habitudes, vos voisins…** De même, intégrer un établissement spécialisé type maison de retraite est une **solution chère et parfois peu satisfaisante.** Neuf français sur dix préfèrent vieillir chez eux, mais comment ?

Et si votre jardin n'attendait que votre second projet d'habitat ?

Nombreux sont les ménages dont la maison est bâtie sur un terrain suffisamment vaste pour accueillir un second logement. Ainsi, selon vos besoins en termes de jardin et de surface habitable, **peut-être pouvez-vous déménager sur votre propre terrain !** Faire construire votre nouvelle maison dans votre jardin présente plusieurs avantages :

• Vous pouvez vous reloger au même endroit et donc **conserver vos habitudes** ;

• Vous ne payez que la construction et les éventuels aménagements sur la parcelle, puisque **vous possédez déjà le terrain** ;

• Vous pourrez **financer tout ou partie de ce projet par la vente de votre première maison**, dont vous conservez un morceau de jardin ;

• Votre nouveau logement sera parfaitement adapté à vos besoins puisque ceux-ci seront pris en compte dès l'étape de conception de la maison : **surface habitable, orientation, isolation, aménagements intérieurs, meubles…**

Comment financer un second projet d'habitat ?

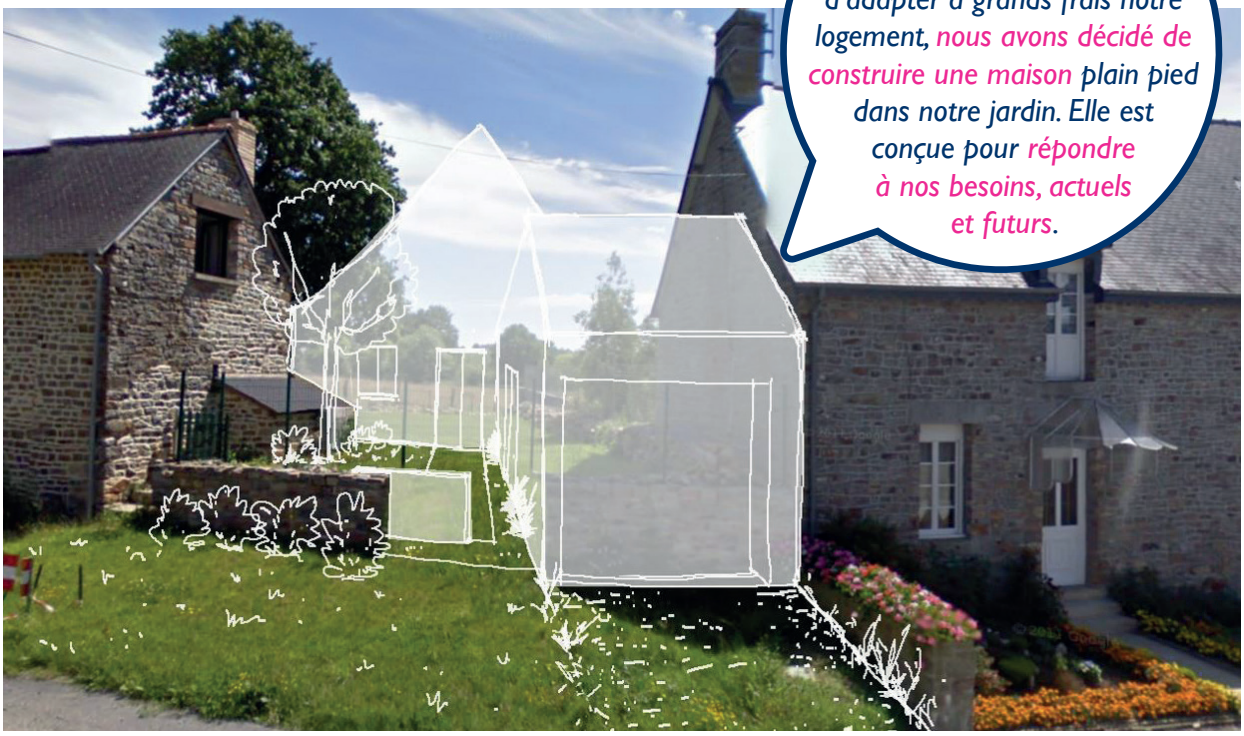
Vous souhaitez vous reconstruire une maison adaptée à vos vieux jours : se posent alors les questions du financement. Deux cas de figure :

• **Vous pouvez contracter un emprunt seul : faites une demande de crédit-relais, qui vous permettra de faire construire votre nouveau logement avant d'avoir vendu l'actuel.** Contracté pour une **durée maximale de deux ans**, il permet de **bénéficier d'une avance** dont le montant est compris entre 50 et 70% de la valeur du logement qui sera vendu. Afin de monter le dossier de financement, **concevez et chiffrez précisément votre projet** (coût de construction et d'aménagement de la parcelle, coût des finitions, achat des meubles, taxe d'aménagement…) et **faites estimer votre maison actuelle par un professionnel de l'immobilier.**

• **Il vous est difficile de contracter un emprunt** : au-delà de 65 ans ou en cas de problèmes de santé, les banques peuvent se montrer réticentes à accorder un crédit relai.
Vous pouvez par exemple créer une SCI (société civile immobilière) familiale pour associer parents et enfants au sein d'une même structure pour conduire un projet immobilier.

C'est alors la SCI qui finance, fait construire et est propriétaire du bien ; elle **facilite également sa transmission** puisqu'elle permet de **diminuer le coût fiscal de la succession et évite les cas d'indivision**. Pour créer une SCI, rapprochez-vous d'un **notaire** : il rédigera les statuts et s'occupera des formalités obligatoires de publicité (prévoir des frais de 1 500 euros environ).

Plutôt que de déménager dans une autre commune, ou d'adapter à grands frais notre logement, nous avons décidé de construire une maison plain pied dans notre jardin. Elle est conçue pour répondre à nos besoins, actuels et futurs.



DINAN AGGLOMÉRATION

WWW.DINAN-AGGLOMERATION.FR

UNE NOUVELLE MAISON DANS MON JARDIN ?

LE GUIDE DU BIMBY ET
DE LA BONNE DIVISION PARCELLAIRE
À DINAN AGGLOMÉRATION



www.lanvallay.fr

www.caue22.fr

www.wikibimby.fr

www.lab-invivo.fr

La démarche BIMBY (pour « Build in my back yard », littéralement « Construire dans mon jardin ») propose une densification douce et progressive de nos tissus pavillonnaires, reposant sur l'initiative d'habitants. L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour soi, pour un proche ou pour un tiers.

Lab InVivo - Département R&D de Villes Vivantes - RCS Bordeaux 791 961 204; Ville de Lanvallay. Ce document est sous licence CREATIVE COMMON BY SA 2.0, il peut-être librement partagé et adapté pour toute utilisation, sous réserve de citer les auteurs de la première version et d'utiliser la même licence pour toutes les productions dérivées. Crédits photographiques : Ville de Lanvallay, Lab InVivo, Geoffrey Bilder, David Long. Imprimé par le Groupe Jouve - 561 Rue Saint Leonard 53100 Mayenne.