

Vignoble  
Nantais

# Bimby dans le Vignoble Nantais

08 novembre 2018



# Bimby dans le Vignoble nantais

## Progression

1. Les fondamentaux du SCoT
2. Etude d'optimisation du foncier
3. 215 entretiens

# Les fondamentaux

## Le socle

Le Pays du Vignoble Nantais : un territoire rural dynamique avec une identité propre, adossé notamment à la métropole nantaise en développement.

- Un patrimoine naturel et paysager de qualité
- Viticulture, maraichage et élevage confèrent une identité forte et sont des activités économiques majeures
- Un territoire desservi par d'importantes infrastructures (tram-train, routes)
- Une forte croissance résidentielle



10 0 10 20 km



# Les fondamentaux

## Éléments identitaires

### Un territoire viticole

Fondement de l'identité de notre territoire

### Des paysages bocagers

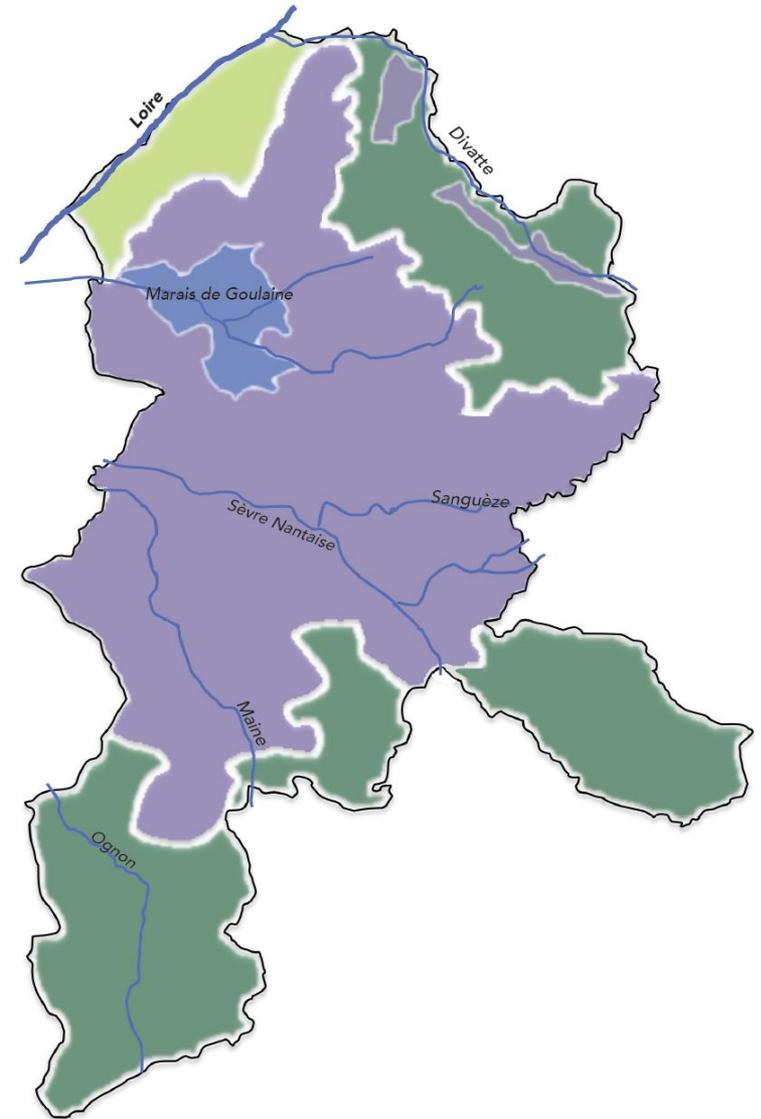
Espaces de cultures, d'élevage

### Vallée maraîchère

Paysage emblématique des bords de Loire

### L'eau

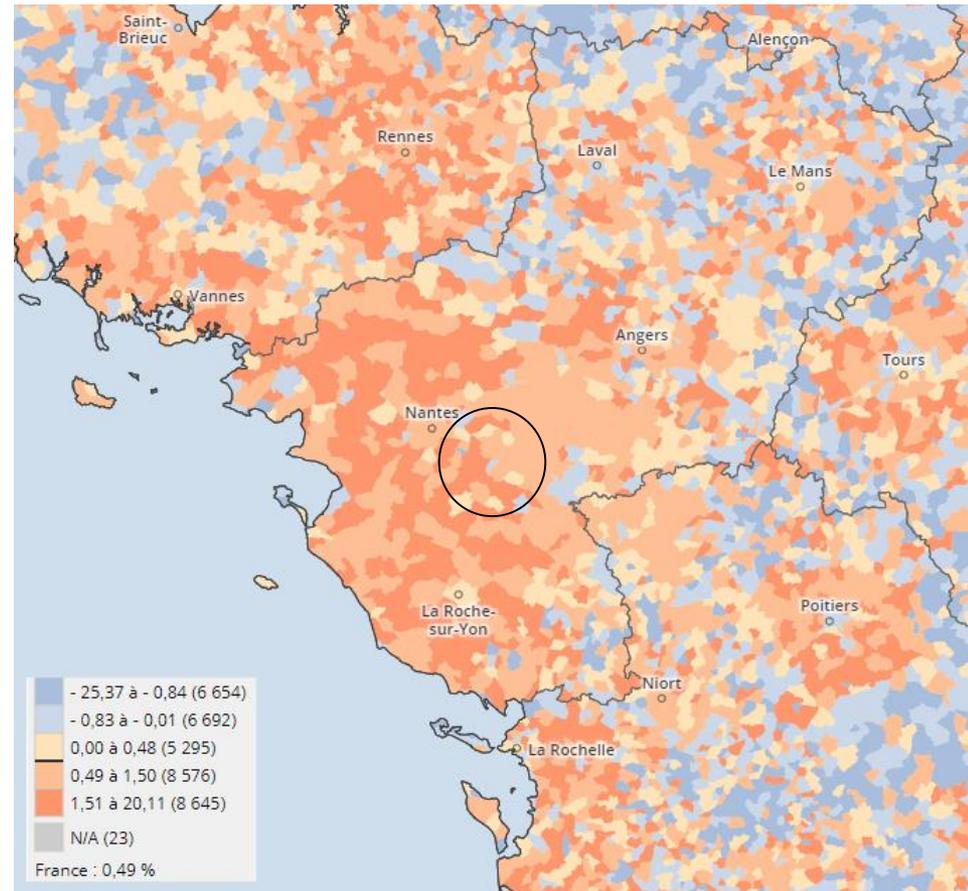
Charpente du territoire



# Les fondamentaux

## Des enjeux et défis pour demain

- Gérer les pressions sur la biodiversité et les ressources naturelles, préserver l'espace agricole
- Préserver la qualité paysagère face aux mutations liées à l'urbanisation et l'agriculture
- Répondre aux besoins liés à une forte attractivité résidentielle, améliorer l'offre de services
- Eviter le phénomène de territoire « dortoir », qui conduit à avoir beaucoup plus d'actifs que d'emplois ; ce qui pose la question du développement économique



# Les fondamentaux

## La philosophie du projet du SCOT 2

- Valoriser les caractéristiques rurales, la qualité du cadre de vie, de l'environnement et du paysage
  - Préserver l'agriculture
  - Préserver la qualité paysagère face aux mutations liées à l'urbanisation et l'agriculture
  - Affirmer une réalité économique en lien avec l'attractivité résidentielle.
- >> Créer 1 emploi pour 1 nouvel actif.

Tirer parti d'un positionnement d'interface avec d'autres territoires et pas seulement Nantes, pour renforcer l'identité du Pays du Vignoble Nantais



# Les fondamentaux

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1/ Mettre en œuvre un système dynamique économique global

### 2/ Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et par une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable

>> Reconnaître et **préserver les richesses écologiques du territoire** (trame écologique qui fonde, notamment, l'attractivité touristique et résidentielle)

>> Permettre **un mode de développement qui tienne compte des ressources naturelles et de leurs fragilités** (notamment l'eau et l'énergie)

### 3/ Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais, au service des habitants et des entreprises du territoire

>> **Organiser le développement des bourgs et villages** pour conforter la diversité et les vocations, et renforcer l'équilibre territorial

>> **Renforcer les centralités** au service des habitants et entreprises du Pays du Vignoble Nantais

- La ou les centralités au sein des bassins de vie
- La centralité au service du tissu urbain dans lequel elle s'insère

>> Mettre en œuvre **une politique de gestion des flux et des mobilités** au service de cette organisation territorial

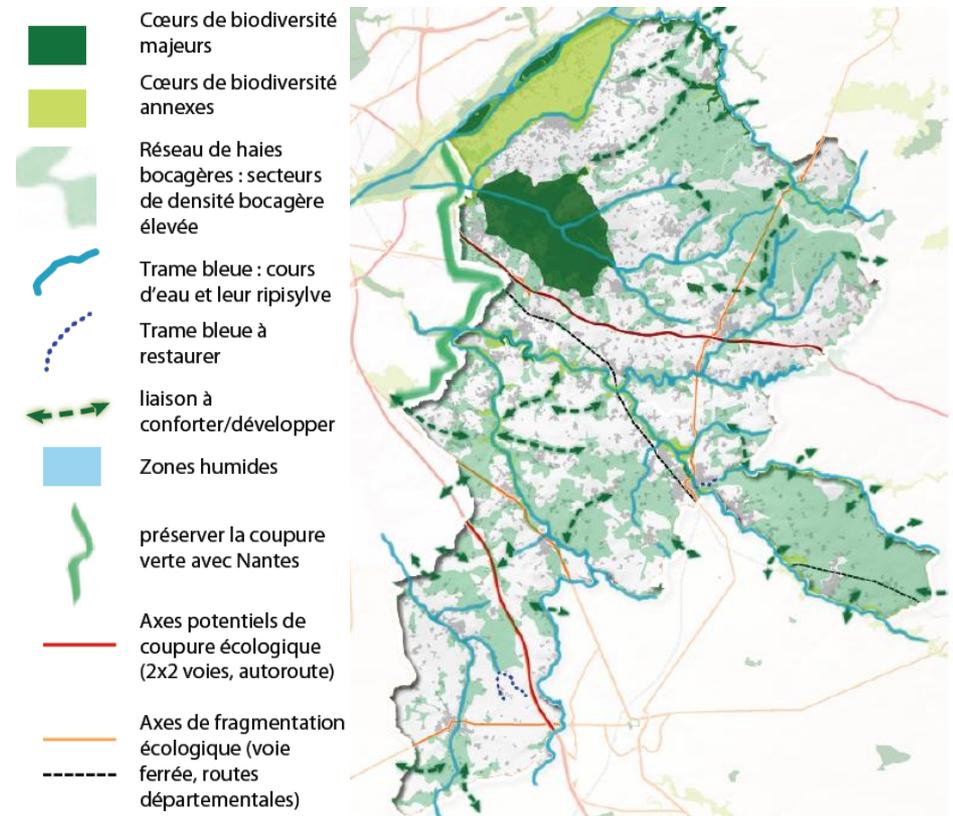
# Les fondamentaux

## Documents d'orientations et d'objectifs

>> **Préserver les ressources environnementales et paysagères**

>> **Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur**

- Réduire et maîtriser la consommation d'espace
- Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique



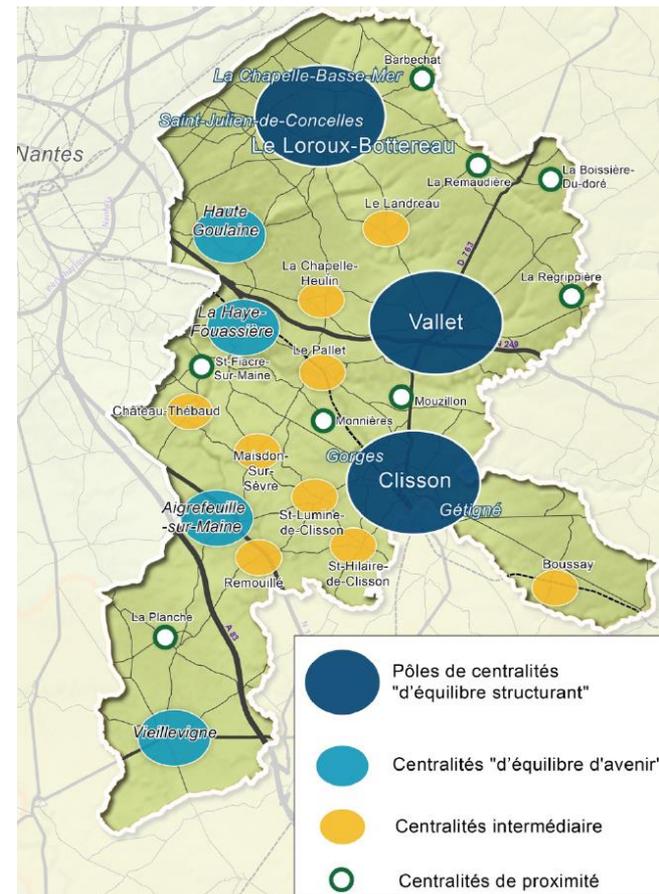
# Les fondamentaux

## Documents d'orientations et d'objectifs

>> S'organiser autour de pôles de centralité supports d'équilibre et de dynamisme

- Se développer autour d'un réseau de centralités pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants, aux services et à l'emploi
- Renforcer le dynamisme de ces centralités
- Organiser les mobilités en s'appuyant sur les centralités structurantes et d'équilibre

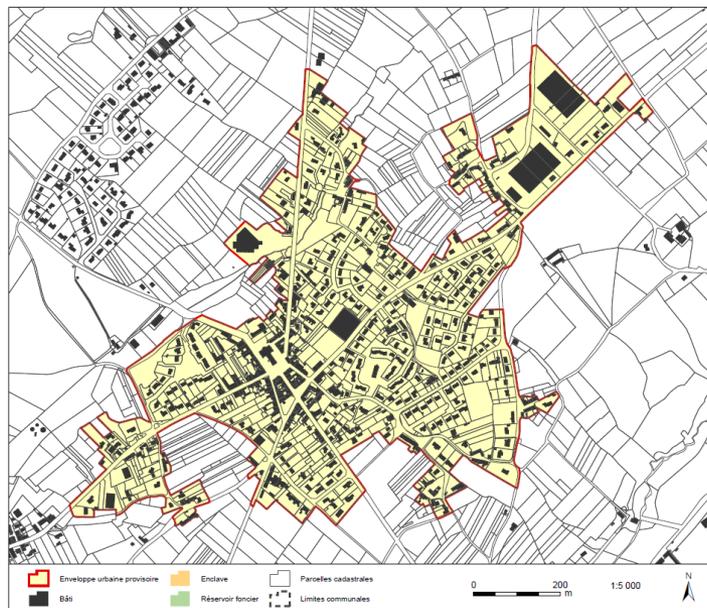
Objectif de production de 850 logements / an



# Les fondamentaux

## Documents d'orientations et d'objectifs

Le pourcentage de logements à réaliser dans **l'enveloppe urbaine** est compris, selon les communes, entre 25 et 40%



	CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (lgt/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	65
		La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
		Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22
		St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV	Vallet	1 056	40%	25	25
	CCVC	Vieillevigne	504	30%	20	18
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CCSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
	<b>Sous-total</b>	<b>7 188</b>				<b>213</b>
	<b>Surface avec équipements structurants</b>					<b>255</b>
intermédiaire	CCVC	Boussay	252	25%	18	11
	CCV	La Chapelle-Heulin	276	25%	18	12
	CCSMG	Château-Thébaud	312	25%	18	13
	CCLD	Le Landreau	276	25%	18	12
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252	25%	18	11
	CCV	Le Pallet	264	30%	18	10
	CCVC	Remouillé	168	25%	18	7
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
		<b>Sous-total</b>	<b>2 160</b>			
	<b>Surface avec équipements structurants</b>					<b>103</b>
proximité	CCLD	Barbechat	120	25%	14	6
	CCV	La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
	CCVC	Monnières	192	25%	14	10
	CCV	Mouzillon	228	25%	14	12
	CCVC	La Planche	228	25%	14	12
	CCV	La Regrippière	132	25%	14	7
	CCLD	La Remaudière (*)	132	25%	14	7
CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	25%	14	6	
	<b>Sous-total</b>	<b>1 272</b>				<b>66</b>
	<b>Surface avec équipements structurants</b>					<b>72</b>
	<b>SCoT</b>		<b>10 620</b>	<b>32%</b>	<b>19,4</b>	<b>371</b>
	<b>Surface avec équipements structurants</b>					<b>430</b>

28 enveloppes urbaines de centres bourgs et 15 grands villages

# Etude d'optimisation du foncier sur le SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Pourquoi ?

- Pression foncière de plus en plus importante, notamment aux abords de la métropole nantaise et des axes de transports
- Limiter l'étalement urbain
- Accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels : adapter ou de changer d'habitat en fonction des évènements de la vie
- Permettre l'accueil de nouvelles populations tout en préservant et affirmant l'identité des communes.

Les réflexions autour de la division parcellaire et de la densification douce sont alors nécessaires dans un contexte où :

- La demande des produits immobiliers classiques ne cesse d'augmenter.
- Une culture de la petite parcelle est déjà présente sur le territoire.
- La recherche de logements de plus petite taille émerge progressivement.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme offrent des possibilités importantes qu'il convient de maîtriser.

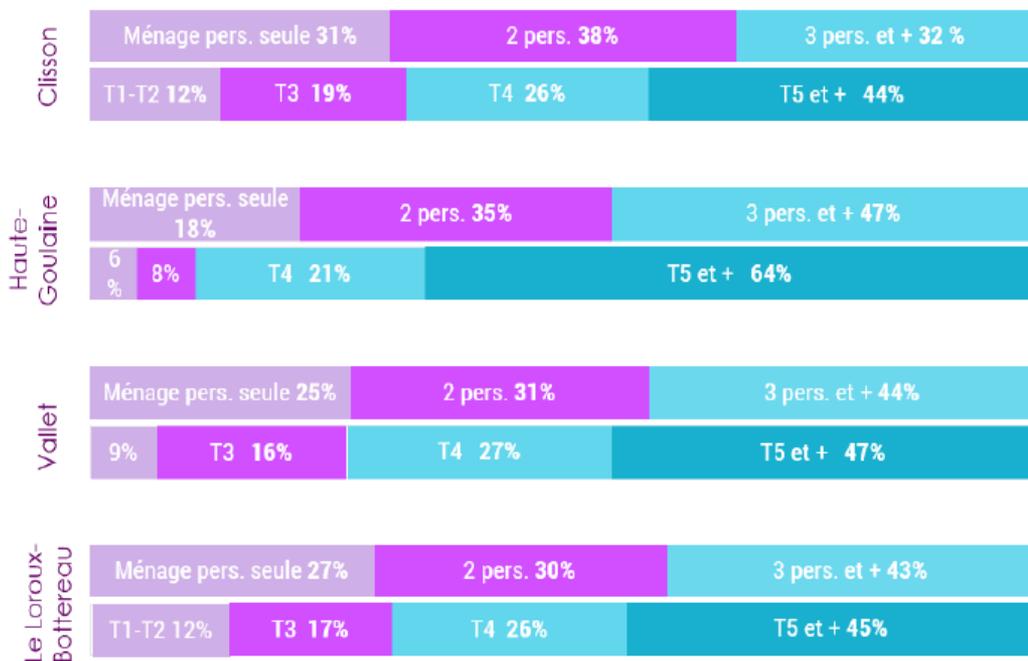
1<sup>ère</sup> étape

« Identifier le foncier et les différentes formes de densification de la démarche BIMBY », notamment l'approche d'un potentiel brut d'optimisation foncière et l'analyse des modèles urbains existants dans les enveloppes urbaines déterminées par le SCoT

# Etude d'optimisation du foncier sur le SCoT du Pays du Vignoble Nantais

## Taille des ménages et taille des logements

Source INSEE 2016



une population majoritairement constituée de ménages d'1 à 2 personnes quand près des 2/3 des logements possèdent 4 pièces ou plus

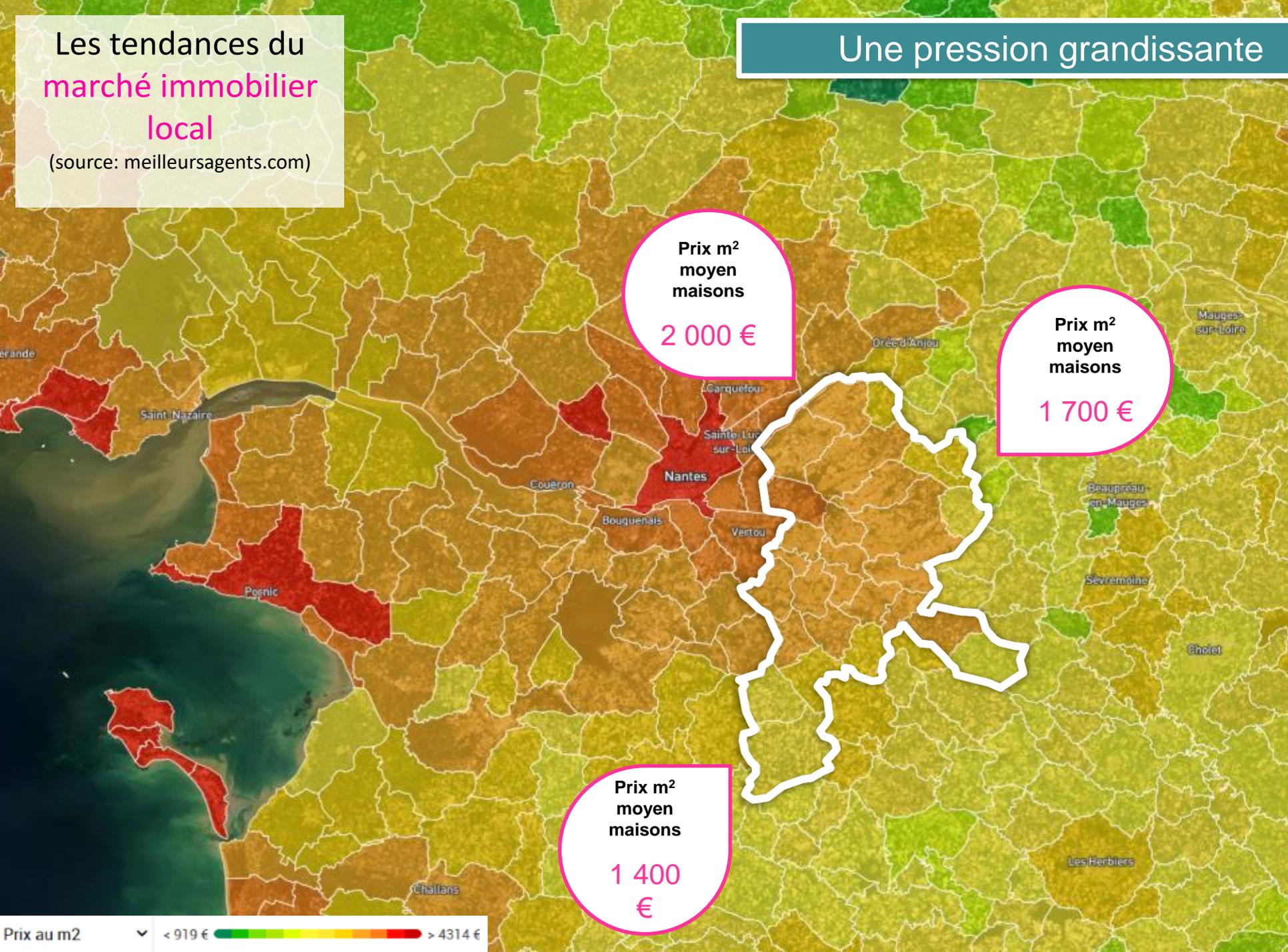
=> le parc de logements se révèle progressivement moins adapté à la structure des ménages, du fait du desserrement démographique

Source INSEE 2016

# Les tendances du marché immobilier local

(source: meilleursagents.com)

## Une pression grandissante



Prix m<sup>2</sup>  
moyen  
maisons

2 000 €

Prix m<sup>2</sup>  
moyen  
maisons

1 700 €

Prix m<sup>2</sup>  
moyen  
maisons

1 400  
€

Prix au m2



< 919 €



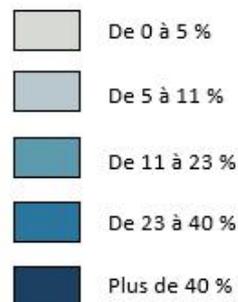
> 4314 €

## L'impact de la métropole nantaise sur le territoire

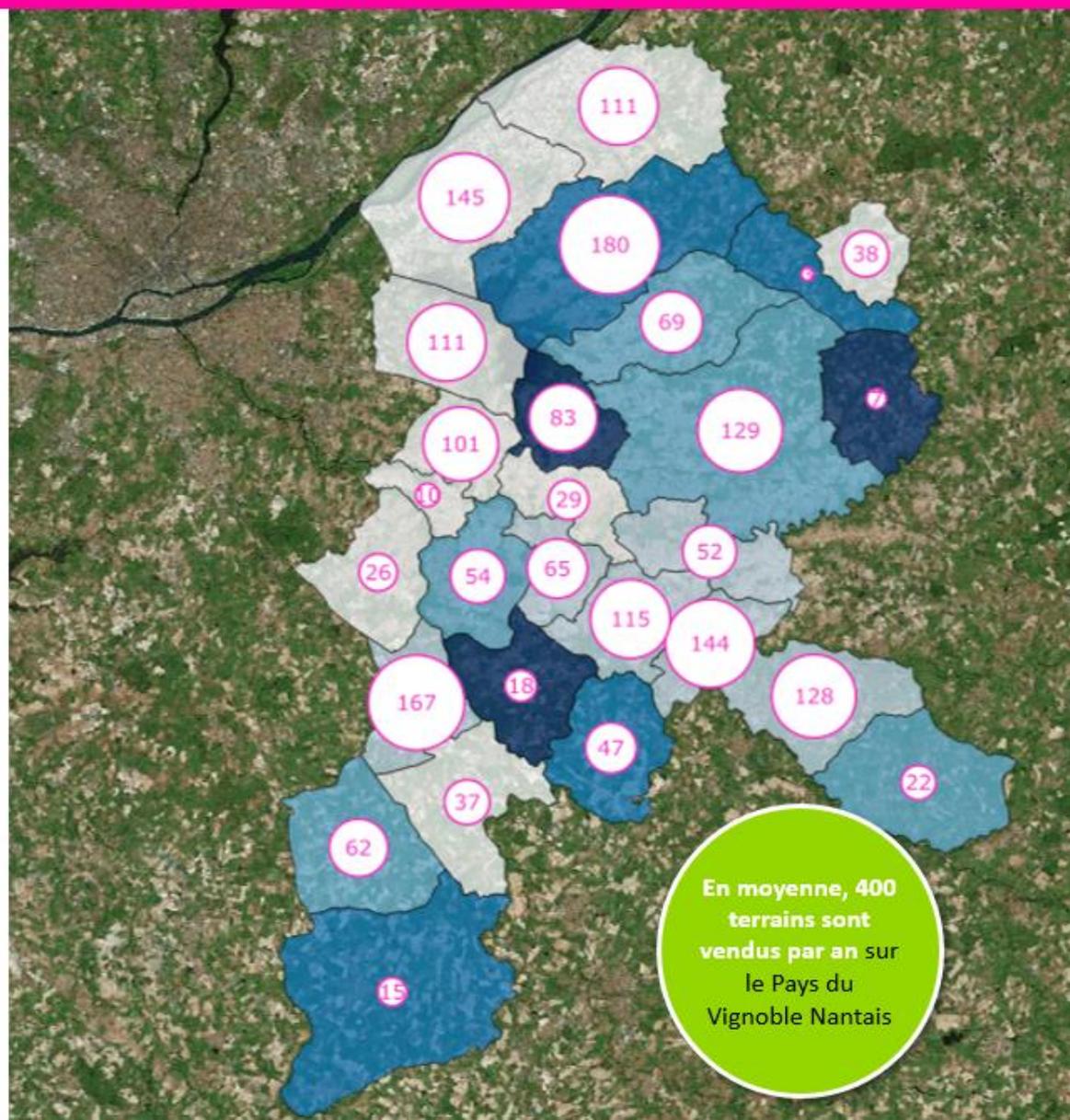
La proximité à la métropole nantaise et aux principaux axes de transport stimule une **offre de terrains inégale** sur le territoire.

 Nombre de terrains vendus par communes entre 2012 et 2017

Part des terrains vendus à moins de 30 000 €



Source : DVF- DGFIP 44  
(données 2012 à 2017)



## L'impact de la métropole nantaise sur le territoire

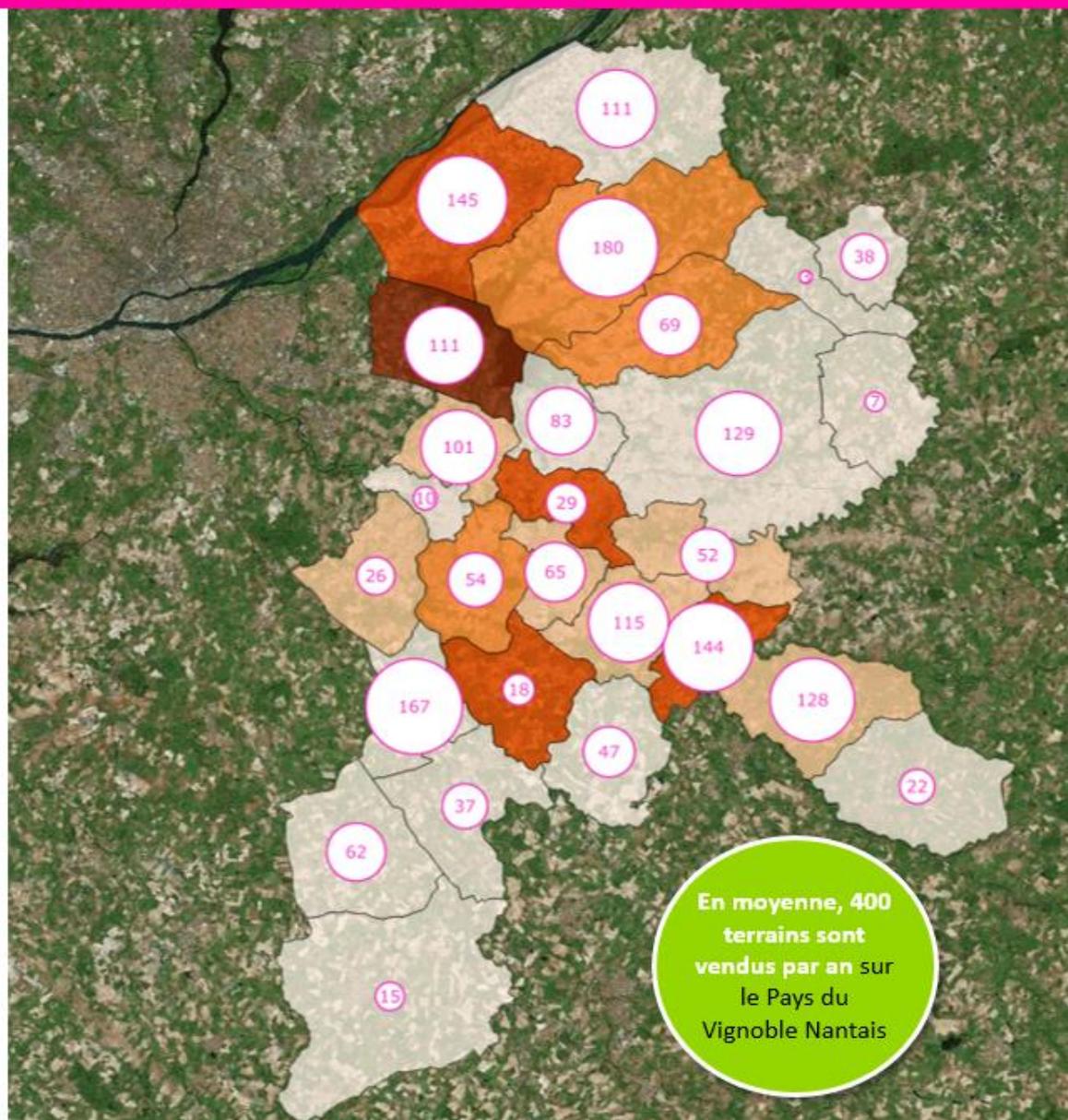
Une offre de terrain qui soutiennent localement la croissance démographique des communes.

 Nombre de terrains vendus par communes entre 2012 et 2017

Part des terrains vendus à plus de 100 000 €



Source : DVF- DGFIP 44  
(données 2012 à 2017)



# Le regard des acteurs de l'immobilier sur le Pays du Vignoble Nantais

Le bon  
prix  
pour le  
cœur de  
l'offre

**Pavillon de 10 ans**  
90 m<sup>2</sup> => 230 000 € max

**Budget moyen des  
primo-accédants**  
250 000 € dans les  
marchés les plus tendus  
100 000 € sur le reste du  
territoire

« **La recherche de proximité avec les commodités** joue un rôle essentiel dans le marché de l'immobilier sur le territoire. »

axes routiers, gares, épiceries de centre bourg...

« **Les maisons de centre bourg sont recherchées à condition qu'elles soient adaptées.** Les maisons nantaises ont en ce sens de plus en plus de mal à trouver acquéreur. »

# SCoT du Vignoble Nantais // 98 960 habitants -17 341 maisons individ.

## Analyse de la taille des terrains

SCoT

**15%**

< 300 m<sup>2</sup> -  
2553 Uf

**22%**

de 300 à 600  
m<sup>2</sup>  
3775 Uf

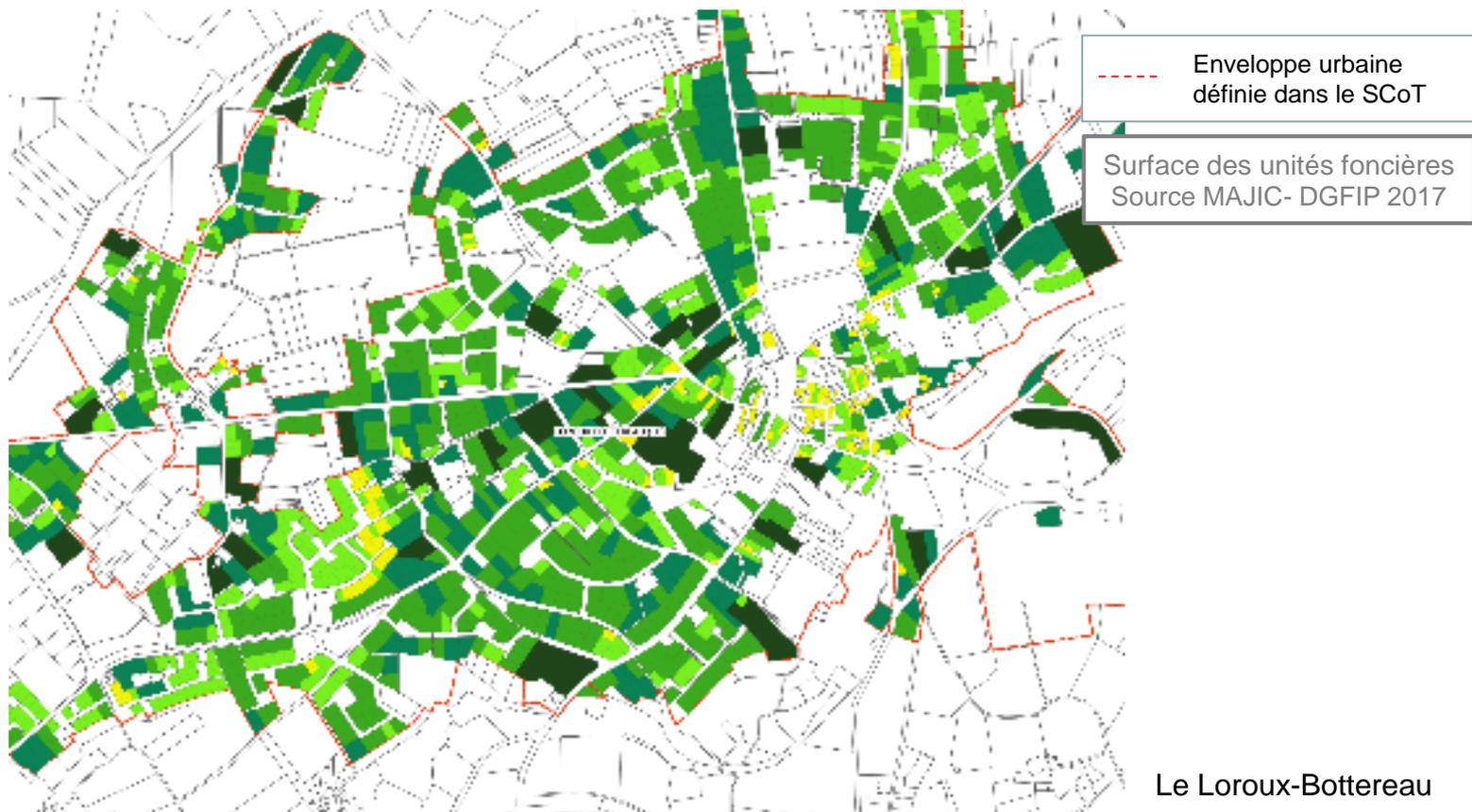
**39%**

de 600 à  
1000 m<sup>2</sup>  
6744 Uf

**19%**

de 1000 à  
2000 m<sup>2</sup>  
3315 Uf

**5%** > 2000 m<sup>2</sup>



- Des centres bourgs très denses où l'on retrouve des unités foncières de petite taille (inférieures à 300 m<sup>2</sup>)
- La vie sur une petite parcelle est donc ancrée dans les usages (1/3 dans UF < 600 m<sup>2</sup>)
- 39% ayant une surface comprise entre 600 et 1 000 m<sup>2</sup>

# SCoT du Vignoble Nantais // 98 960 habitants -17 341 maisons individ.

## Analyse de l'âge du bâti

SCoT

**16%**

avant 1900 –  
2851 maisons

5 % De 1900 à 1950  
– 853 maisons

**24%**

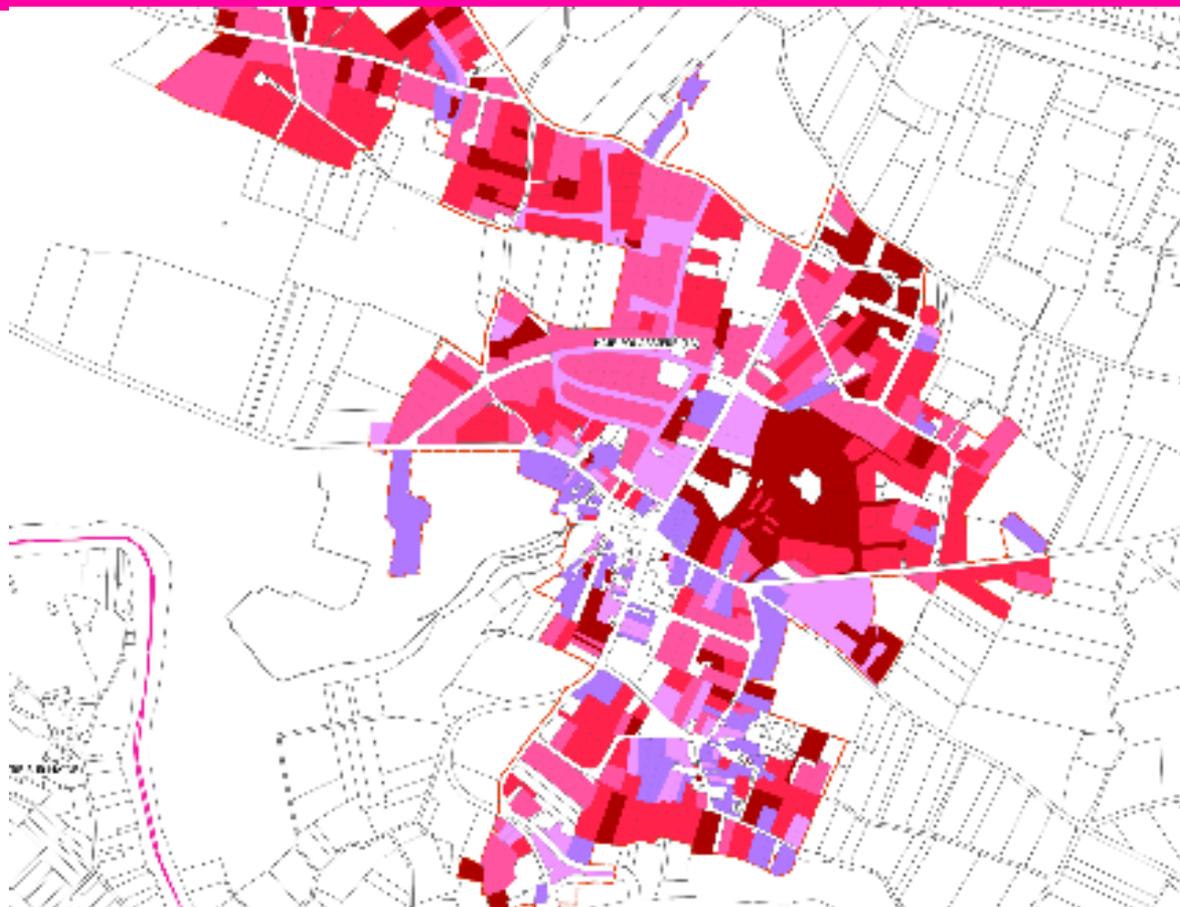
de 1950 à  
1980 – 4127  
maisons

**26%**

de 1980 à  
2000 – 4482  
maisons

**29%**

de 2000 à  
2017 – 5028  
maisons



La Haie-Fouassière

- À l'échelle du SCoT, 50% des logements individuels en propriété occupante ont été construits avant 1980
- des enjeux de réhabilitation et adaptation

# SCoT du Vignoble Nantais // 98 960 habitants -17 341 maisons individ.

## Analyse de la taille des logements

SCoT

**13%**

jusque 70 m<sup>2</sup> –  
2253 Uf

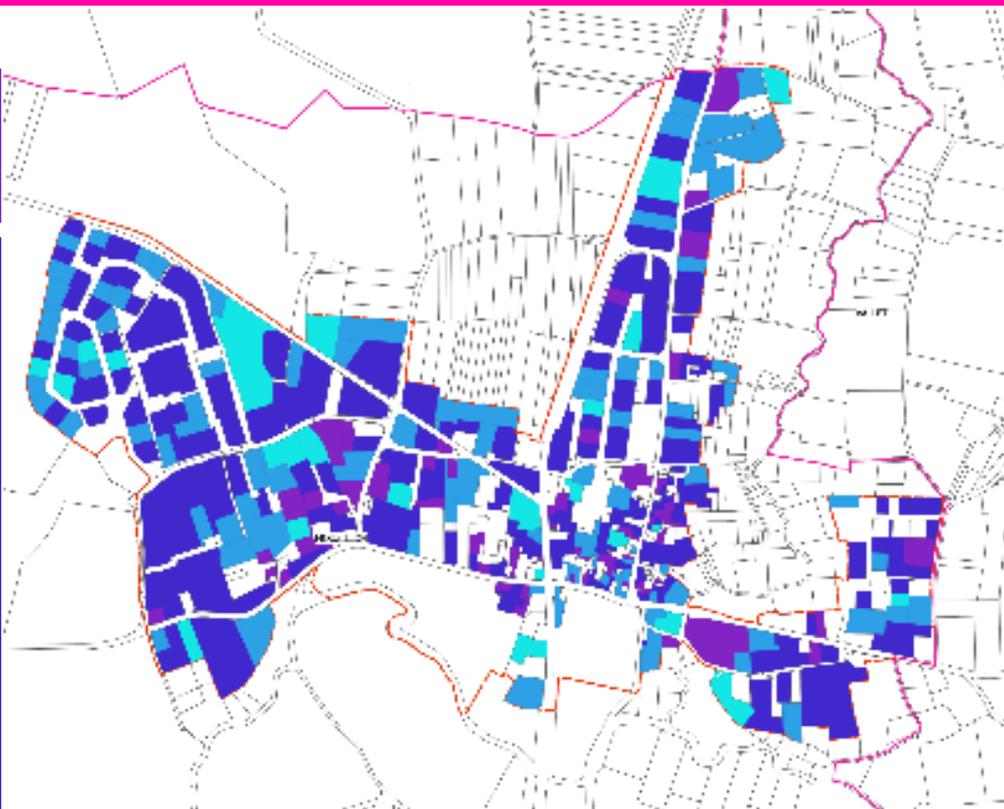
**53%**

de 70 m<sup>2</sup> à  
110 m<sup>2</sup> –  
2253 Uf

**26%**

de 110 m<sup>2</sup> à  
150 m<sup>2</sup> –  
4577 Uf

7 % + de 150  
m<sup>2</sup>



--- Enveloppe urbaine  
définie dans le SCoT

Surface des maisons  
Source MAJIC- DGFIP 2017

Mouzillon

À l'échelle du Vignoble Nantais, les maisons de moins de 70 m<sup>2</sup> représentent 13% du parc de logements

=> type de produit très peu présent dans l'offre immobilière à un instant « T », même s'il intéresse potentiellement de nombreux ménages

# SCoT du Vignoble Nantais // 98 960 habitants -17 341 maisons individ.

## Analyse de l'âge des propriétaires

SCoT

4% jusqu'à 30 ans – 733 prop.

**39 %**

de 30 à 50 ans – 6813 prop.

**38 %**

de 50 à 70 ans – 6629 prop.

**14 %**

+ de 70 ans – 2377 prop.

5% NR – 789 prop.



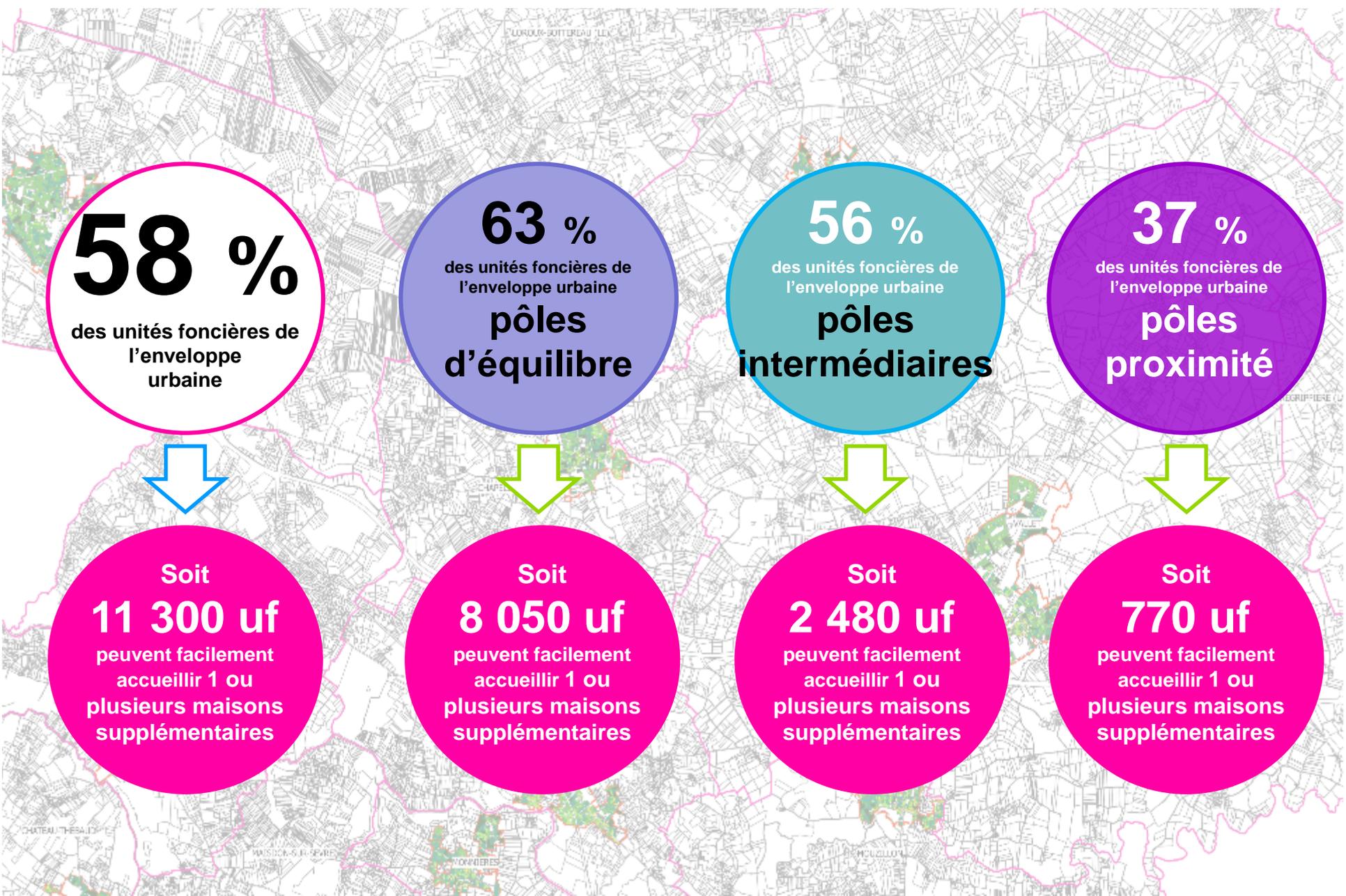
--- Enveloppe urbaine définie dans le SCoT

Age des propriétaires  
Source MAJIC- DGFIP 2017

Saint-Julien-de-Concelles

- une large partie des enveloppes urbaines est habitée par des personnes de 30 à 50 ans (40%) et de 50 à 70 ans (38%).
- 13% des propriétaires de plus de 70 ans => enjeu d'adaptation

# Plus de la moitié des parcelles bâties peuvent accueillir un nouveau logement dans les enveloppes urbaines sur le territoire du Pays du Vignoble Nantais



**58 %**

des unités foncières de l'enveloppe urbaine



Soit **11 300 uf** peuvent facilement accueillir 1 ou plusieurs maisons supplémentaires

**63 %**

des unités foncières de l'enveloppe urbaine pôles d'équilibre



Soit **8 050 uf** peuvent facilement accueillir 1 ou plusieurs maisons supplémentaires

**56 %**

des unités foncières de l'enveloppe urbaine pôles intermédiaires



Soit **2 480 uf** peuvent facilement accueillir 1 ou plusieurs maisons supplémentaires

**37 %**

des unités foncières de l'enveloppe urbaine pôles proximité



Soit **770 uf** peuvent facilement accueillir 1 ou plusieurs maisons supplémentaires

Si chaque année, **2 %** des **propriétaires des parcelles divisibles** décident de mener un projet BIMBY ...

**160** logements au sein

des enveloppes urbaines des

**pôles  
d'équilibres**

à l'horizon 2027

(70% des objectifs de production  
de lgts = 600, dont 35% dans les  
enveloppes urbaines soit 210  
logements)

**50** logements au sein

des enveloppes urbaines des

**pôles  
intermédiaires**

à l'horizon 2027

(20% des objectifs de production  
de lgts = 170, dont 25% dans les  
enveloppes urbaines, soit 45  
logements)

**15** logements

minimum au sein des  
enveloppes urbaines des

**pôles de  
proximité** à

l'horizon 2027

(10% des objectifs de production  
de lgts = 85, dont 25% dans les  
enveloppes urbaines, soit 22  
logements)

Hypothèse de départ: **850 logements/an** à l'horizon 2027  
dont env. 280 au sein des enveloppes urbaines

Si chaque année, **2 %** des **propriétaires des parcelles divisibles** décident de mener un projet BIMBY ...

**160**

logements au sein

des enveloppes urbaines

**pôles**

**d'équilibre**

à l'horizon 2027

(70% des objectifs de production de lgts = 600, dont 35% dans les enveloppes urbaines soit 210 logements)

**80 %**

**des objectifs de construction de logement au sein des enveloppes urbaines**

**15**

logements

minimum au sein des enveloppes urbaines des

**pôles de**

**proximités** à

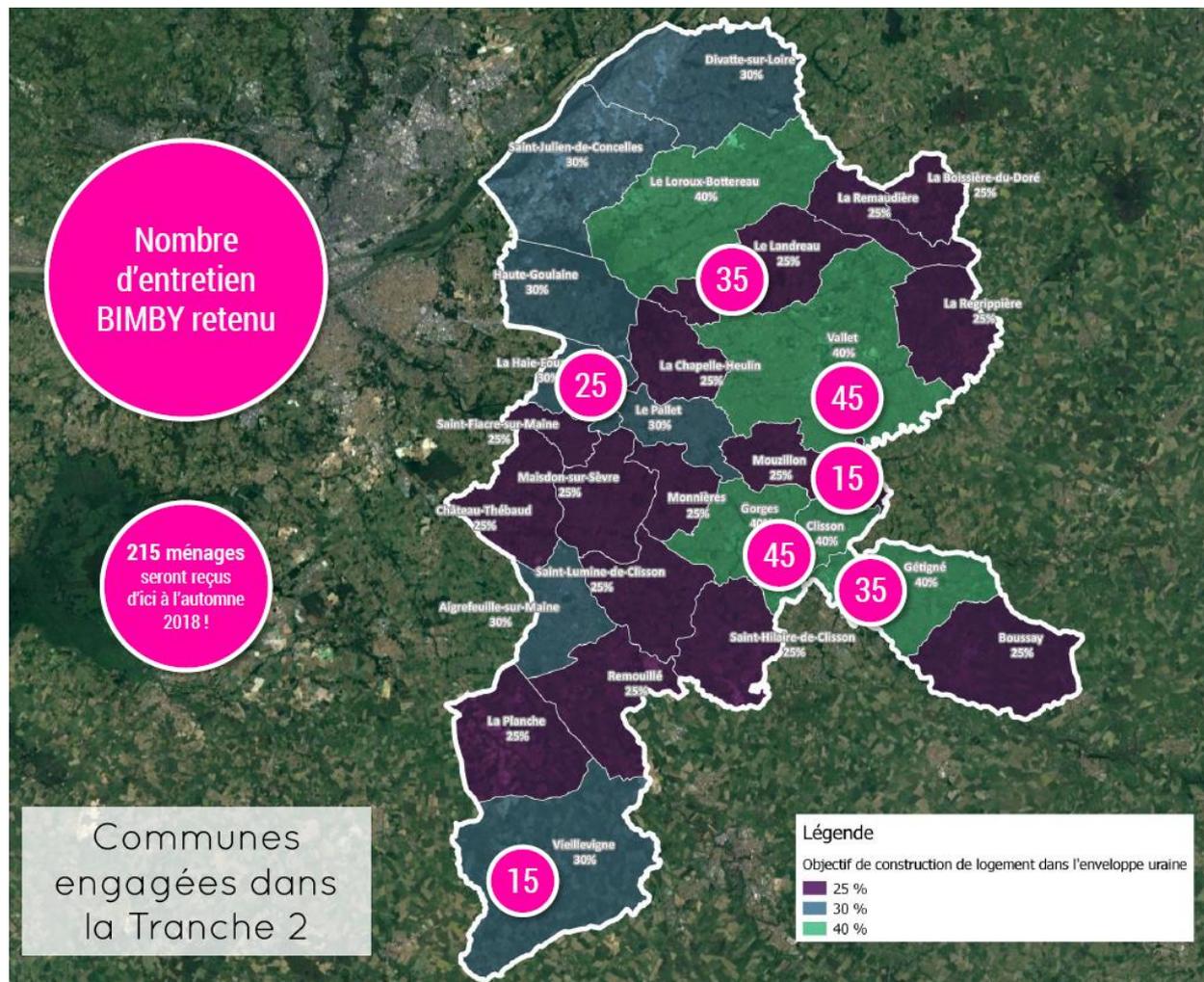
l'horizon 2027

(20% des objectifs de production de lgts = 85, dont 25% dans les enveloppes urbaines, soit 22 logements)

Hypothèse de départ: **850 logements** à l'horizon 2027  
dont env. 280 au sein des enveloppes urbaines

# 215 entretiens

7 communes engagées





# 215 entretiens

## Trouver une solution pour adapter le logement d'un parent

Situation : actifs

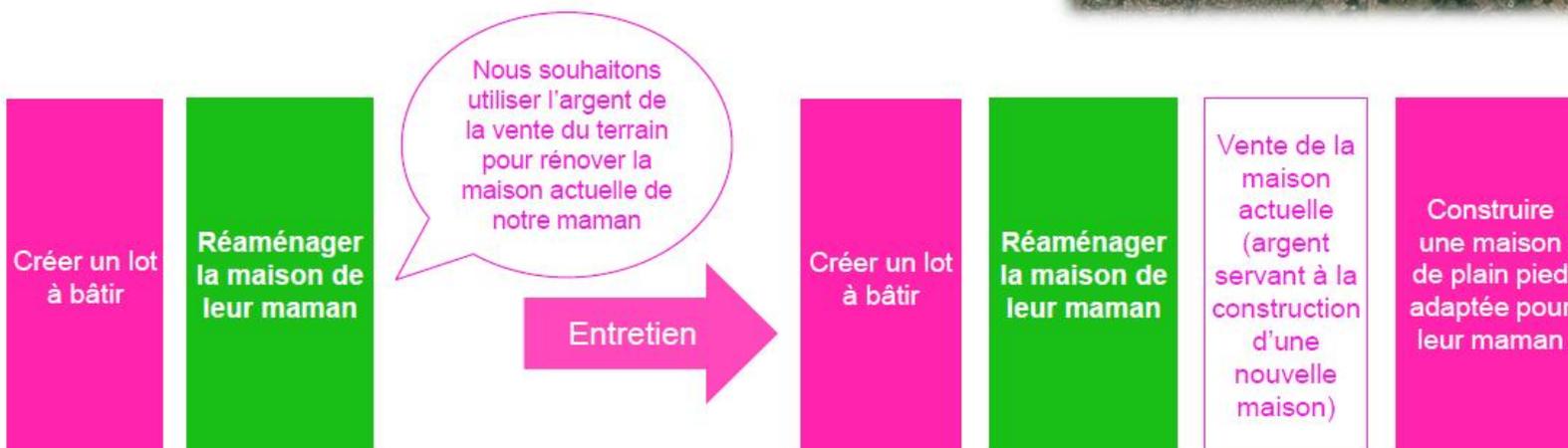
Parcelle : 895 m<sup>2</sup>

Maison : 90 m<sup>2</sup>

Un frère et sa sœur, accompagnée de son mari, sont venus à l'entretien car ils cherchent une solution pour leur maman qui vit seule dans une maison d'environ 90 m<sup>2</sup> sur sous sol enterré. Cette situation devient compliquée.

Leur première idée est de vendre un morceau de terrain dans le fond du jardin car en effet l'entretien devient un problème pour leur maman.

Au fur et à mesure de la discussion, il s'avère que finalement, la construction d'une petite maison pour leur maman sur le terrain serait une bonne idée. En effet, cela lui permettrait de rester le plus longtemps possible à domicile.



Trouver une solution pour adapter le logement d'un parent

215 entretiens



Trouver une solution pour adapter le logement d'un parent



# 215 entretiens

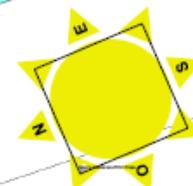
Le jardin devient trop grand à entretenir pour notre maman et la maison n'est plus adaptée !

Nous cherchons une solution pour améliorer le quotidien de notre maman !

895 m<sup>2</sup>

Maison actuelle de la maman sur sous sol enterré de 90 m<sup>2</sup>

*Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.*



Rue Saint-Vincent

# 215 entretiens

Hypothèse 1  
Vendre le terrain du  
fond et rénover la  
maison actuelle avec  
l'argent de la vente

Création d'un lot à  
bâtir pour financer  
les travaux sur la  
maison existante

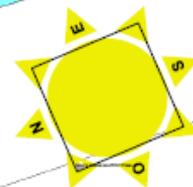
Travaux d'adaptation sur la  
maison existante :  
installation d'une douche à  
l'italienne, d'un monte-  
escaliers... par  
exemples....

400 m<sup>2</sup>

495 m<sup>2</sup>

Maison actuelle de la  
maman sur sous sol  
enterré de 90 m<sup>2</sup>

Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.



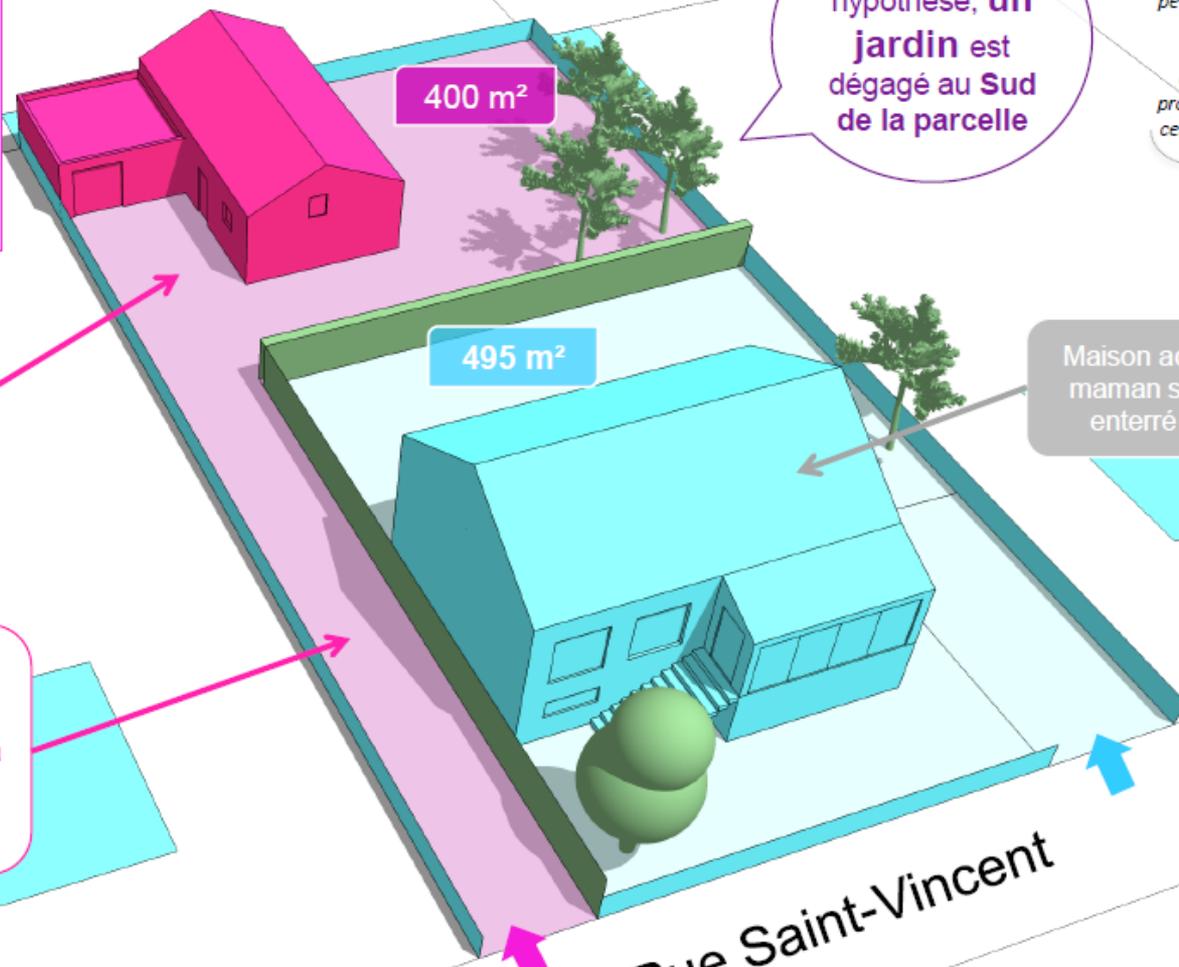
Rue Saint-Vincent

# 215 entretiens

Hypothèse 2 – Variante 1  
**Vendre la maison actuelle et construire une maison de plain pied adaptée sur le terrain, implantée en limites Nord-Est**

Création d'un lot à bâtir avec hypothèse de construction de plain pied de 80 m<sup>2</sup> (garage inclus)

Vente de la maison actuelle qui pourra aider à financer la nouvelle maison



400 m<sup>2</sup>

495 m<sup>2</sup>

Dans cette hypothèse, un **jardin** est dégagé au Sud de la parcelle

Maison actuelle de la maman sur sous sol enterré de 90 m<sup>2</sup>

*Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.*

Rue Saint-Vincent

# 215 entretiens

Hypothèse 2 – Variante 2  
**Vendre la maison actuelle et construire une maison de plain pied adaptée sur le terrain, implantée en limite Ouest**

Création d'un lot à bâtir avec hypothèse de construction de plain pied de 80 m<sup>2</sup> (garage inclus)

Vente de la maison actuelle qui pourra aider à financer la nouvelle maison

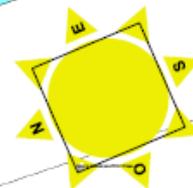
400 m<sup>2</sup>

495 m<sup>2</sup>

Dans cette hypothèse, **une intimité** est laissée à la maison existante

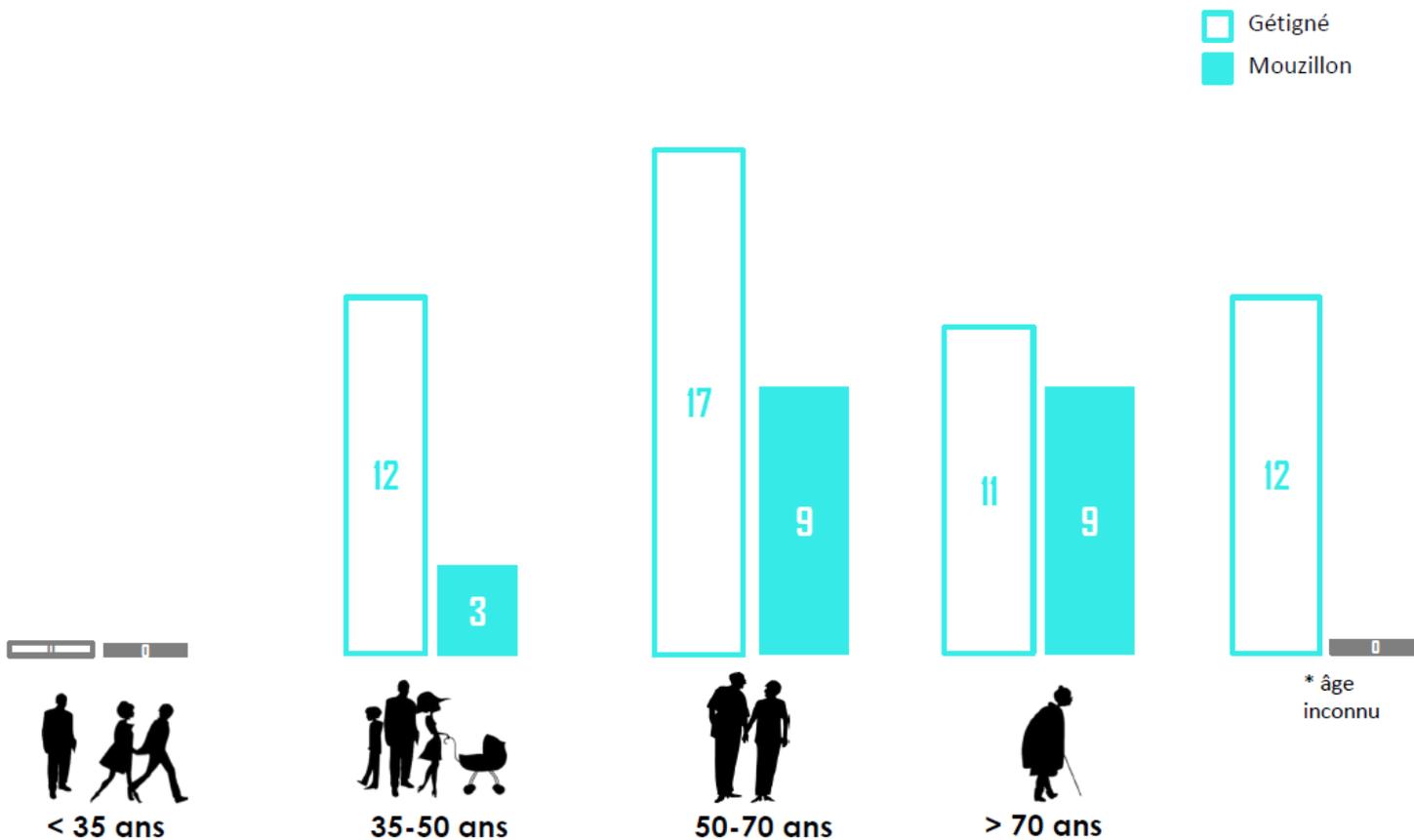
*Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.*

Maison actuelle de la maman sur sous sol enterré de 90 m<sup>2</sup>



Rue Saint-Vincent

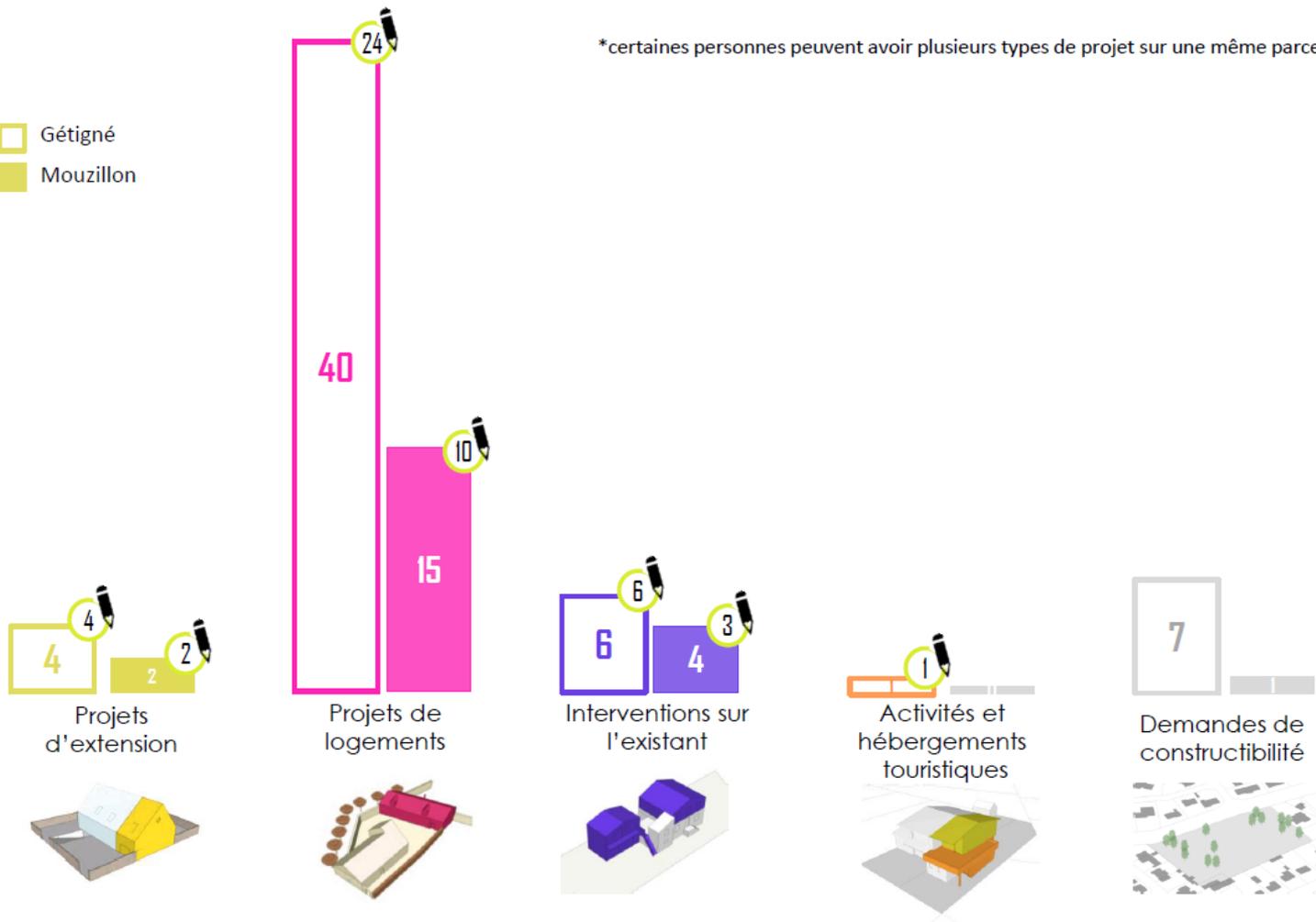
# Quel âge ont les personnes qui ont dessiné un projet?



# TYPES D'OPERATION?...

\*certaines personnes peuvent avoir plusieurs types de projet sur une même parcelle

□ Gétigné  
■ Mouzillon

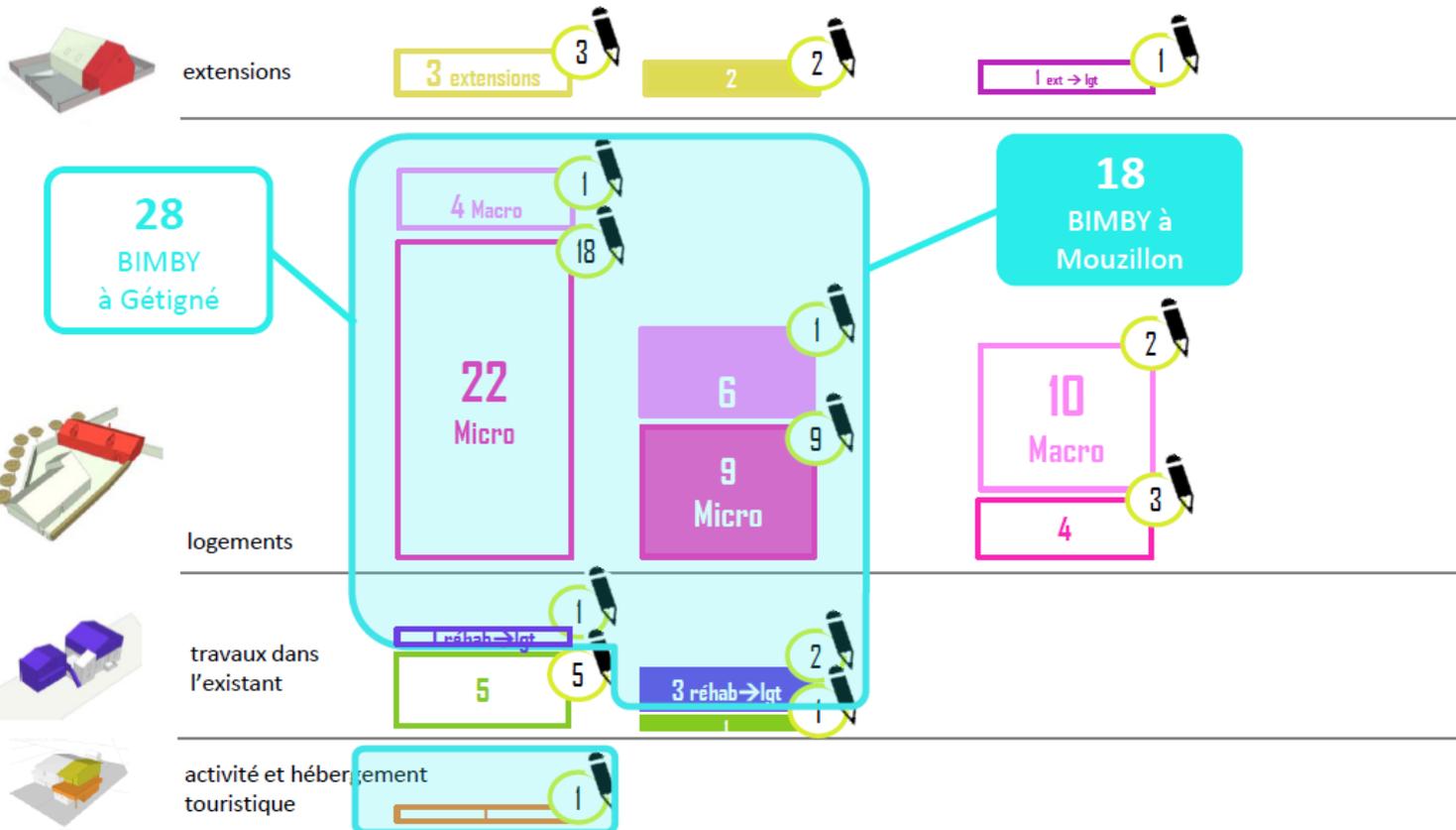


# LOCALISATION & TYPE D'OPERATION...



Déjà bâties

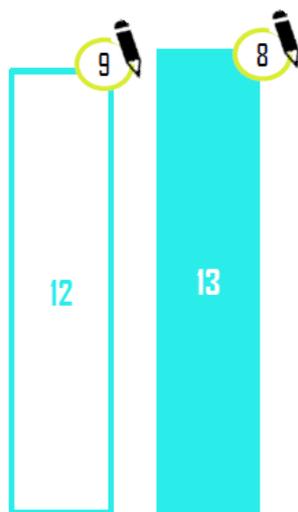
Dents creuses & extensions urbaines



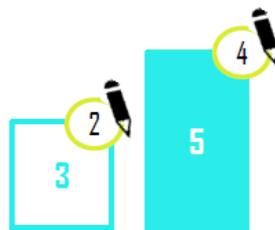
# OÙ ?...

-  Gétigné
-  Mouzillon

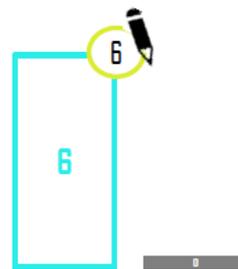
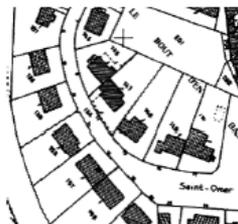
\*certaines personnes peuvent avoir plusieurs types de projet sur une même parcelle



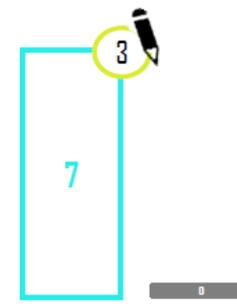
Bourg



Dans le  
diffus



Dans un  
lotissement

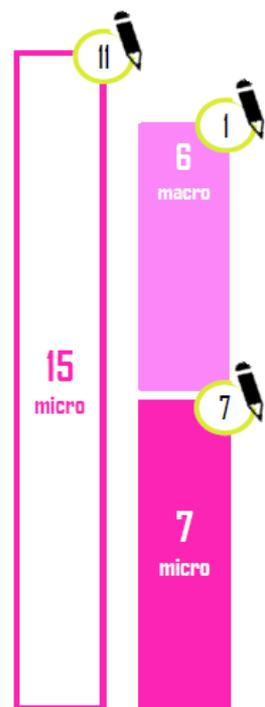


Dans hameaux  
et écarts



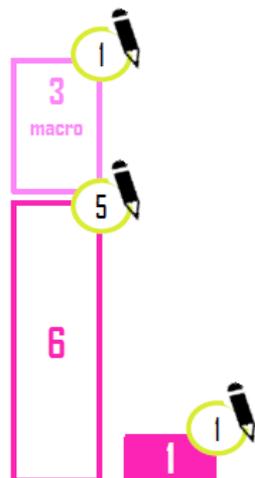
# Quelle taille de logement?...

\*une même personne peut avoir fait plusieurs types de logement sur une même parcelle

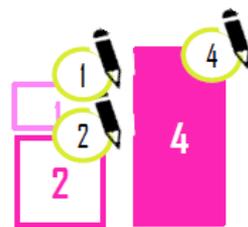


Logements BIMBY

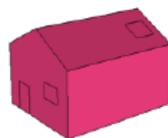
« Je laisse libre l'acheteur »



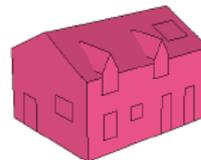
Petite maison jusqu'à 70 m<sup>2</sup>



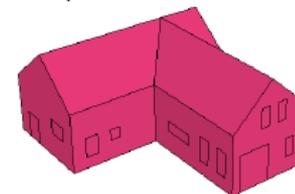
Maison de 70 à 110 m<sup>2</sup>



Maison de 110 à 150 m<sup>2</sup>



Maison de plus de 150 m<sup>2</sup>

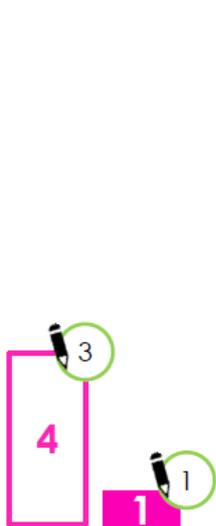


□ Gétigné  
■ Mouzillon

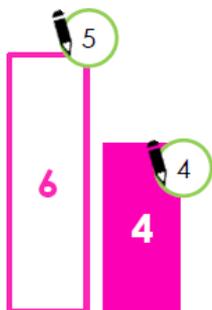
# les FORMES DE DIVISION...



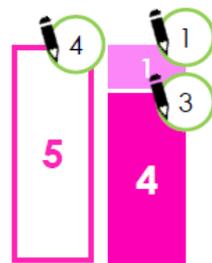
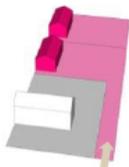
\*une même personne peut avoir fait dessiner plusieurs types de division sur une même parcelle



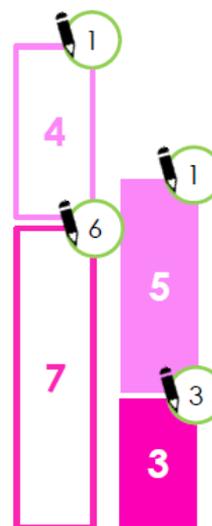
projet sans division / division dans le bâti



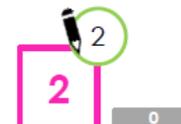
projet en drapeau



projet en division latérale



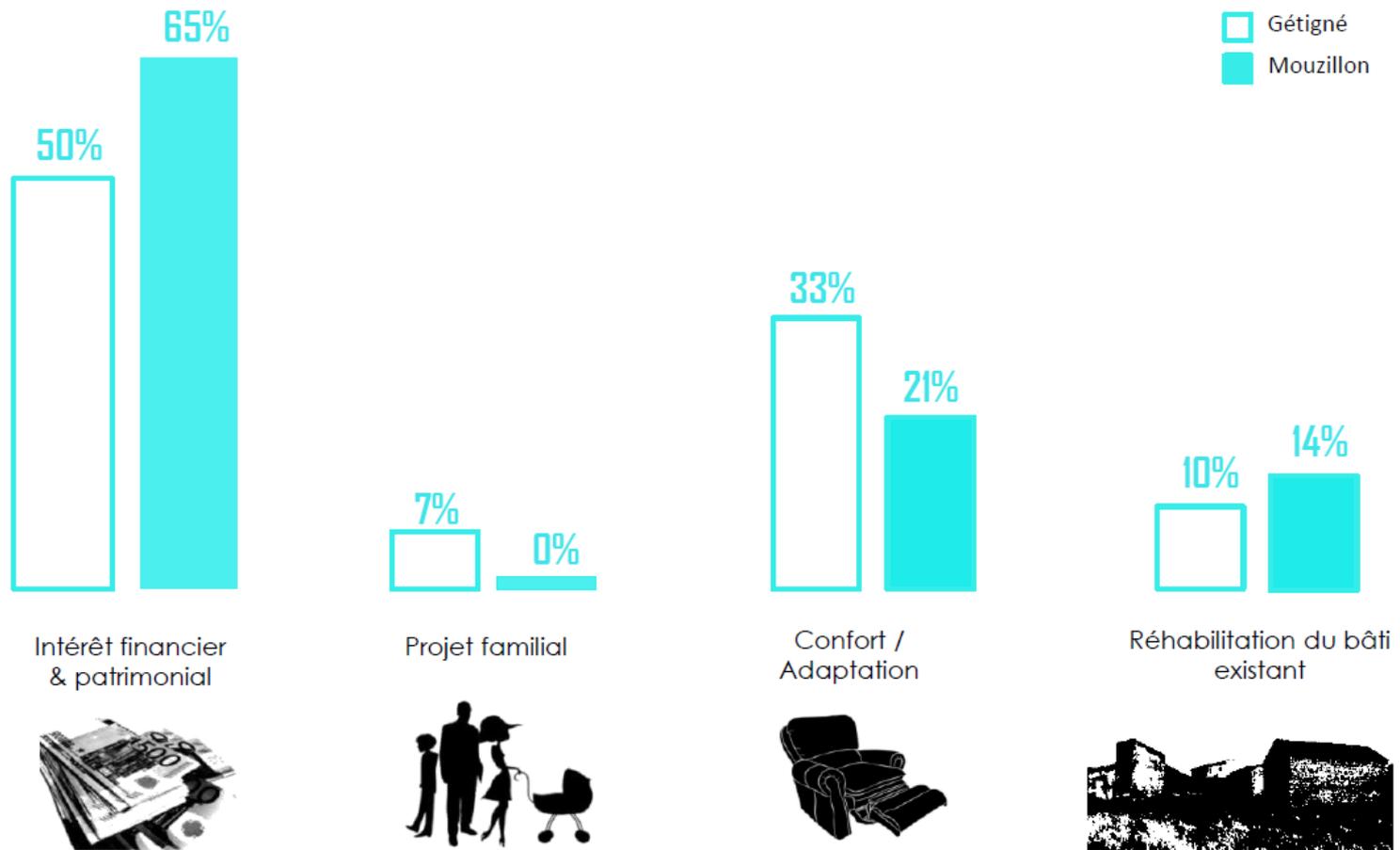
projet avec division du fond de parcelle



Autre

# LES MOTIFS DE PROJET...

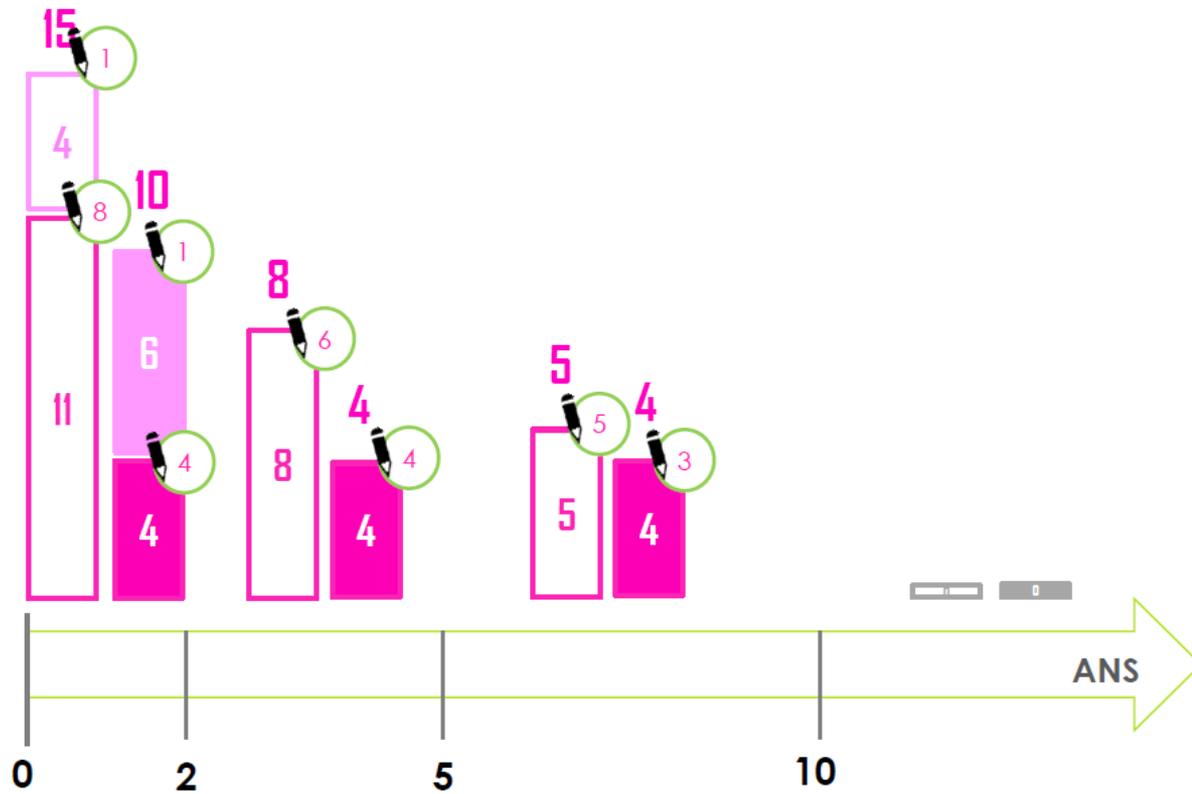
\*Une personne peut avoir plusieurs raisons d'entreprendre un projet sur sa parcelle



# POUR QUAND ?...

□ Gétigné  
■ Mouzillon

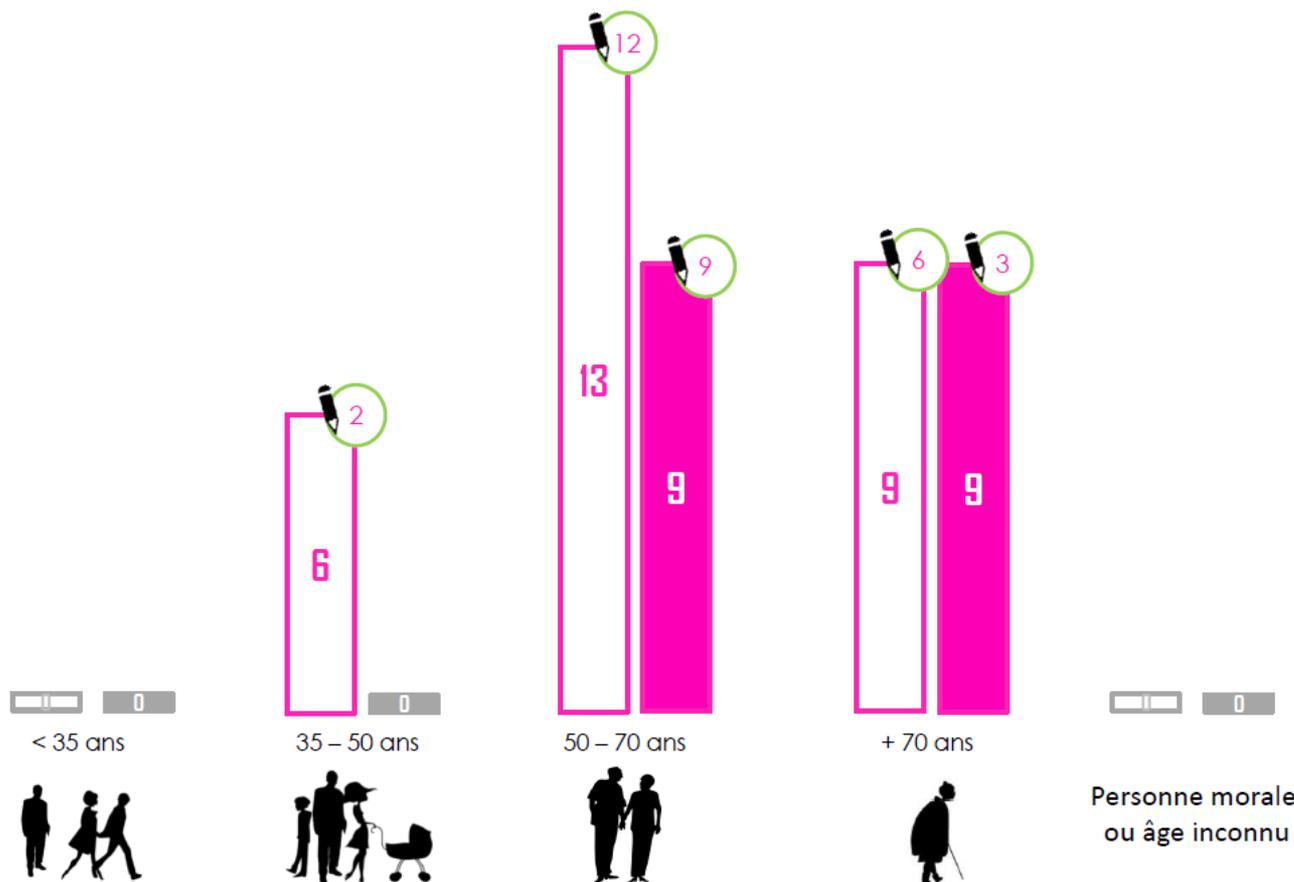
\*certaines personnes peuvent avoir plusieurs projets dans des temps différents



# QUI A FAIT DESSINER UN BIMBY ?

\*âge du capitaine

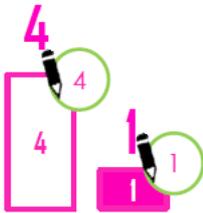
□ Gétigné  
■ Mouzillon



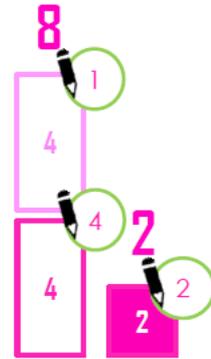
# QUELLE OFFRE?...

\*le segment « logements à louer » regroupe également les projets de logement réalisés par les ménages en vue de s'y installer

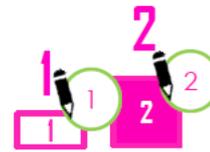
- Gétigné
- Mouzillon



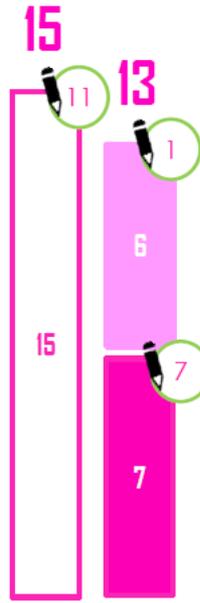
Logements pour soi



Logements à louer



Logements à vendre



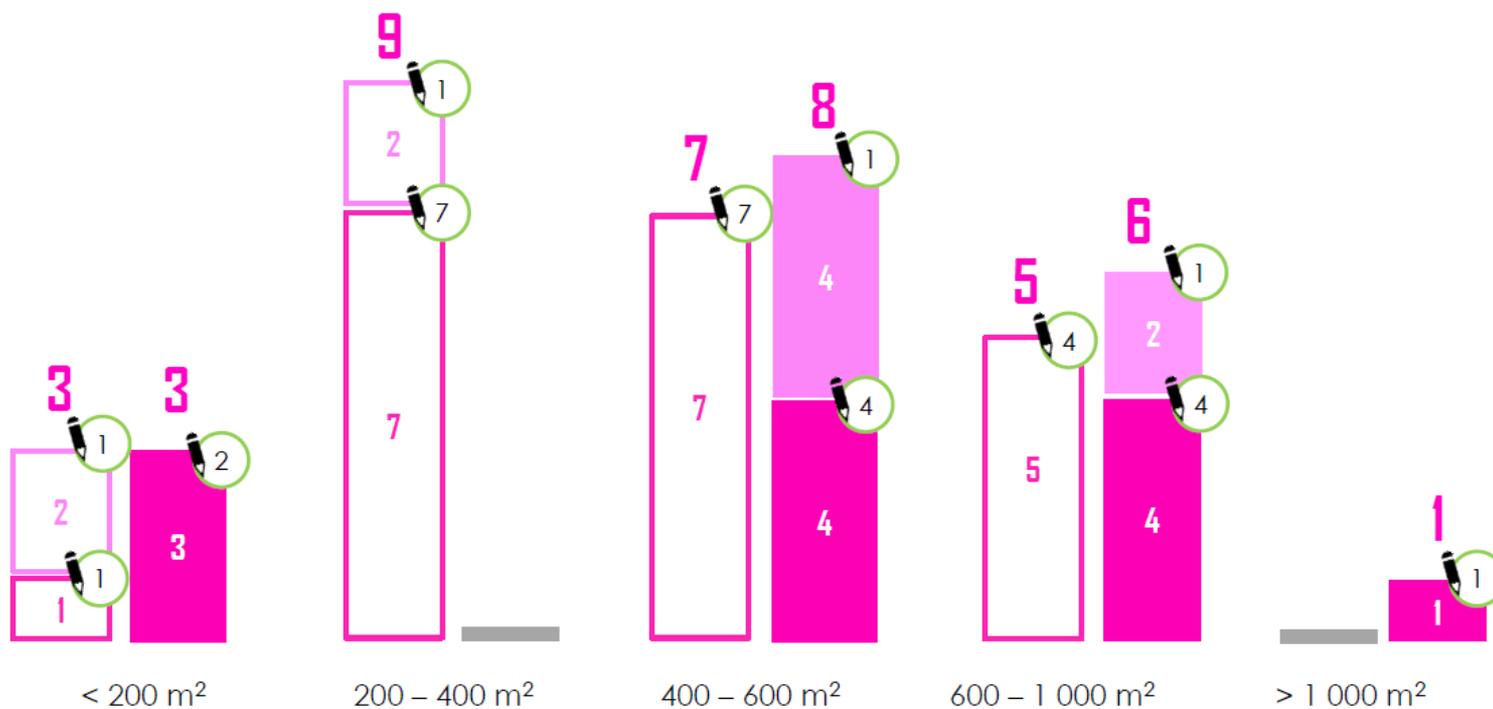
Terrains à vendre



# QUELLE OFFRE ?...

\*certaines personnes peuvent avoir dessiné des terrains de tailles différentes

□ Gétigné  
■ Mouzillon



Taille des terrains dessinés

## A l'issue des entretiens avec 4 % des propriétaires à Gétigné



**59 %** des projets créent un ou des logement(s) dans les années à venir

« je laisse libre l'acheteur »	Petite Maison jusqu'à 70m <sup>2</sup>	Maison de 70m <sup>2</sup> à 110m <sup>2</sup>	Maison de 110 m <sup>2</sup> à 150 m <sup>2</sup>	Maison de plus de 150 m <sup>2</sup>
54 %	32 %	11 %	4 %	0 %

**1,4 logements / projet** en moyenne (dont 1,2 en micro-BIMBY)

**28**  
Logements BIMBY

**4**  
Extensions

## A l'issue des entretiens avec 3% des propriétaires à Mouzillon



**80 %** des projets créés un ou des logement(s) dans les années à venir

?

« je laisse libre  
l'acheteur »

**72 %**



Petite Maison  
jusqu'à 70m<sup>2</sup>

**6 %**



Maison de  
70m<sup>2</sup> à 110m<sup>2</sup>

**22 %**



Maison de  
110 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>

**0 %**



Maison de  
plus de 150 m<sup>2</sup>

**0 %**

**1,2 logements / projet** en moyenne (dont 1 en micro-BIMBY)

**18**

Logements **BIMBY**

**2**

Extensions

# Animer un SCoT



## ■ MOUZILLON

### HABITAT. Construire des logements dans son jardin, c'est possible

Deux architectes-urbanistes, Marion Lancelot et Félix Baroux, ont reçu les Mouzillonnais intéressés par le projet BIMBY (build in my back yard) afin de les éclairer sur cette démarche. Avec des exemples concrets.

Venu tout droit de l'anglais, BIMBY (build in my back yard) se définit ainsi : une personne lambda possède une maison dans le bourg de Mouzillon, située dans l'enveloppe urbaine établie par le Scot (Schéma de cohérence territoriale). Cette maison est construite sur un grand terrain, trop grand à entretenir pour une personne seule à la retraite par exemple. C'est là où BIMBY entre en action, comme en témoignent Félix Baroux et Marion Lancelot, architectes-urbanistes.

« L'habitant vient nous voir en rendez-vous, et nous fait part de ses envies, explique le duo. Nous devenons ses mains et nous essayons au mieux de retranscrire ses idées sur le papier. Dans ce cas-là, on pourrait séparer son jardin en deux parties distinctes. La nouvelle parcelle obtenue pourrait être dédiée à la construction d'un logement destiné à faire des locatifs ».

Mais voilà, au bout du jar-

din, il y a un voisin avec qui on s'entend bien depuis trente ans et avec qui on ne voudrait pas se fâcher. Mais on ne sait pas comment il accueillerait cette nouvelle construction. Les conseillers BIMBY répondent à ce cas de figure : « Nous invitons les gens concernés par ce type de projets à faire le premier pas, et en parler avec leurs voisins respectifs. Nous venons d'avoir le cas où 2 voisins mouzillonnais avaient la même ambition et souhaitaient construire des logements locatifs sur une partie de leur terrain. Du coup, le fait qu'on leur dise en toute neutralité que tous les deux voudraient faire la même chose les a soulagés. Nous les avons même encouragés à avoir une réflexion commune concernant les futurs accès de leurs projets. En l'occurrence, il n'y a pas beaucoup de place et un accès commun aux deux projets pourrait être une solution intelligente ».

#### « Chaque commune a sa réglementation »

Une fois cette étape passée, imaginons qu'un voisin ne supporte pas l'idée de voir une construction arriver sur un terrain constructible situé face à sa maison, alors que pendant 20 ans, il avait une vue magni-



Marion Lancelot et Félix Baroux, architectes-urbanistes, ont reçu les Mouzillonnais intéressés par le projet BIMBY.

fique sur des arbres fruitiers. Les architectes-urbanistes étaient un plus ennuyés : « Il est évident que chacun devra respecter l'autre et que nous, nous serons là pour faire respecter la réglementation en vigueur dans la commune, car chaque commune possède sa propre réglementation. Dans cette situation, nous donnerons des conseils sur la faisabilité dans un premier temps. Dans un second temps, on pourrait parler de l'exposition de la maison sur la parcelle, puis veiller à ne pas avoir de fenêtres avec vue intempestive sur la maison des voisins ».

Et que faire du voisin avec qui on ne s'entend pas du tout, et avec qui les relations sont parfois houleuses, et qui fera tout ce qu'il peut pour vous empêcher de réhabiliter une cave en habitation ? « Nous sommes avant tout des médiateurs, nous jouons l'intermédiaire entre l'habitant et la commune. Nous remontons les attentes des habitants à la commune, mais notre mission reste axée sur le conseil architectural et le respect du plan local d'urbanisme. Nous apporterons le conseil sur la crédibilité du projet, encore une fois en respectant les règles et en restant dans le légal ». Il faudra alors que le porteur de projet respecte scrupuleusement la réglementation, et tente une médiation via la commune pour apaiser les esprits.



Merci de votre attention