



Expérimenter BIMBY dans le Trégor Retour d'expérience

Plozévet, 27 novembre 2015

Le SCoT : Impulser le changement

104 DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS



Le SCoT prescrit :

- A l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les Communes réaliseront un diagnostic de densification des zones déjà urbanisées, qui recensera notamment les parcelles inutilisées, les logements vacants et bâtiments hors d'usage. Cet état des lieux du foncier et de l'immobilier mobilisables leur permettra de déterminer la part de renouvellement urbain qu'elles souhaitent viser. Un objectif ambitieux permettra de modérer l'étalement urbain.
- Le diagnostic précité identifiera les parcelles déjà bâties situées dans les zones U qu'il paraît intéressant de densifier par division au regard de leur taille, de leur configuration et de leur proximité aux services. Dans ces secteurs La Commune retirera de son document d'urbanisme les dispositions empêchant cette densification, introduira des dispositions garantissant que les divisions se fassent d'une façon satisfaisante pour le paysage urbain, et proposera aux propriétaires identifiés une division parcellaire. Conformément au droit, celle-ci ne lui sera pas imposée.

Le SCoT recommande :

- Les P.L.H. préciseront les conditions concrètes de cette politique de réhabilitation. De là ils définiront notamment les *Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)* nécessaires.



Les Rencontres du SCoT

Fabriquer sa ville avec ses habitants :
Utiliser la division parcellaire pour construire de nouveaux logements

Mercredi 28 novembre de 18h à 20h
Carré Magique à Lannion

Des règles pour obliger à la réflexion :

- Un diagnostic de densification
- Lever les freins et expérimenter « BIMBY »

Animer pour susciter l'envie de faire :

- Sensibiliser les élus et animer le réseau
- Des Communes pilotes
- Déjà des changements de pratique

Des Communes motivées



Les entretiens 2014-2015

La Roche-Derrien

Encourager les projets d'urbanisation limitant l'étalement

Judi, les élus de Langoat, La Roche-Derrien et Pommerit ont pris connaissance des résultats des entretiens (quatre pour Langoat et dix pour La Roche-Derrien) conduits par l'architecte rochoise Blandine Houssais et l'urbaniste du Scot, Mathilde Guillard.

Faire évoluer son habitat en fonction de ses besoins

Certains habitants disposaient de terrains de plus de 2 000 m². C'est intéressant de les rencontrer, de leur donner des idées pour accompagner l'évolution de leur habitat. Souvent, les enfants scolarisés, les parents fatiguent, une maison permet d'habiter le rez-de-chaussée ou une nouvelle occasion s'avère parfois plus adaptée. Le jardin permet aussi de gagner un capital. C'est une filière de renouvellement

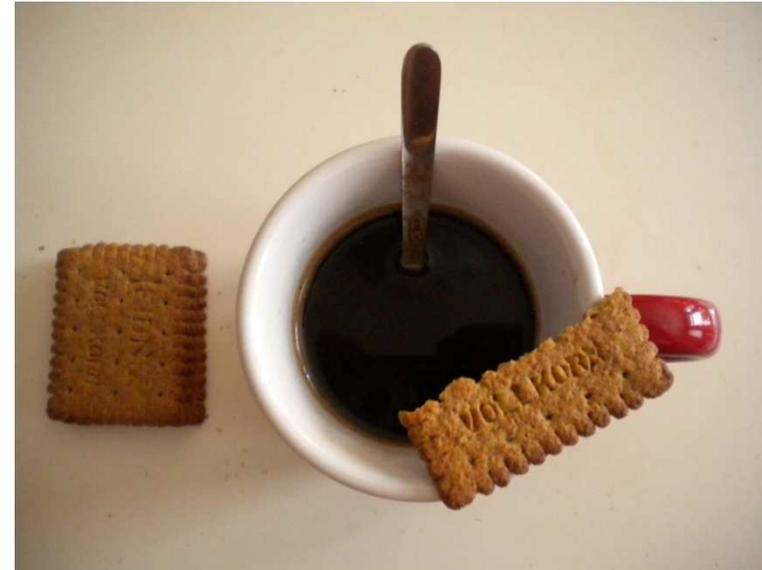
sans étalement, initiée via les projets des habitants actuels », explique Mathilde Guillard.

En médiant leurs projets et précisant Blandine Houssais, il faut susciter l'adhésion des habitants. La commune qui souhaite redynamiser les quartiers existants propose une démarche originale et ouverte à tous les projets. La commune propose de rencontrer gratuitement un architecte-conseil samedi 14 novembre 2014 à 10h30, à la mairie de Langoat.

La Roche-Derrien

Rencontrez un architecte-conseil pour réfléchir à vos projets

Action financée par votre Commune
La rencontre est gratuite pour les habitants



Vous souhaitez :



- Donner une part de mon terrain à mes enfants
- Préparer ma maison à mes vieux jours
- Construire un logement sur ma parcelle pour le mettre en location
- Vendre une partie de ma parcelle pour financer un projet
- Agrandir en faisant une extension



1h avec un architecte

pour parler librement de vos projets

Rencontre gratuite proposée aux propriétaires d'un terrain situé en zone U du PLU

La Commune propose à ses habitants de rencontrer un architecte-conseil pour les aider à réfléchir aux évolutions de leur parcelle : extension, construction d'une deuxième maison, vente d'une partie de terrain...

Pour la Commune, c'est une façon de dynamiser le renouvellement des quartiers existants.

Pour les propriétaires particuliers, c'est l'occasion d'imaginer ou de concrétiser des projets personnels et de mieux valoriser leur patrimoine.

Je m'inscris  Mairie de Langoat
le me renseigne  02 98 91 35 95

Rencontres prévues :
Samedi ... : 9h - 18h
Vendredi ... : 13h - 19h

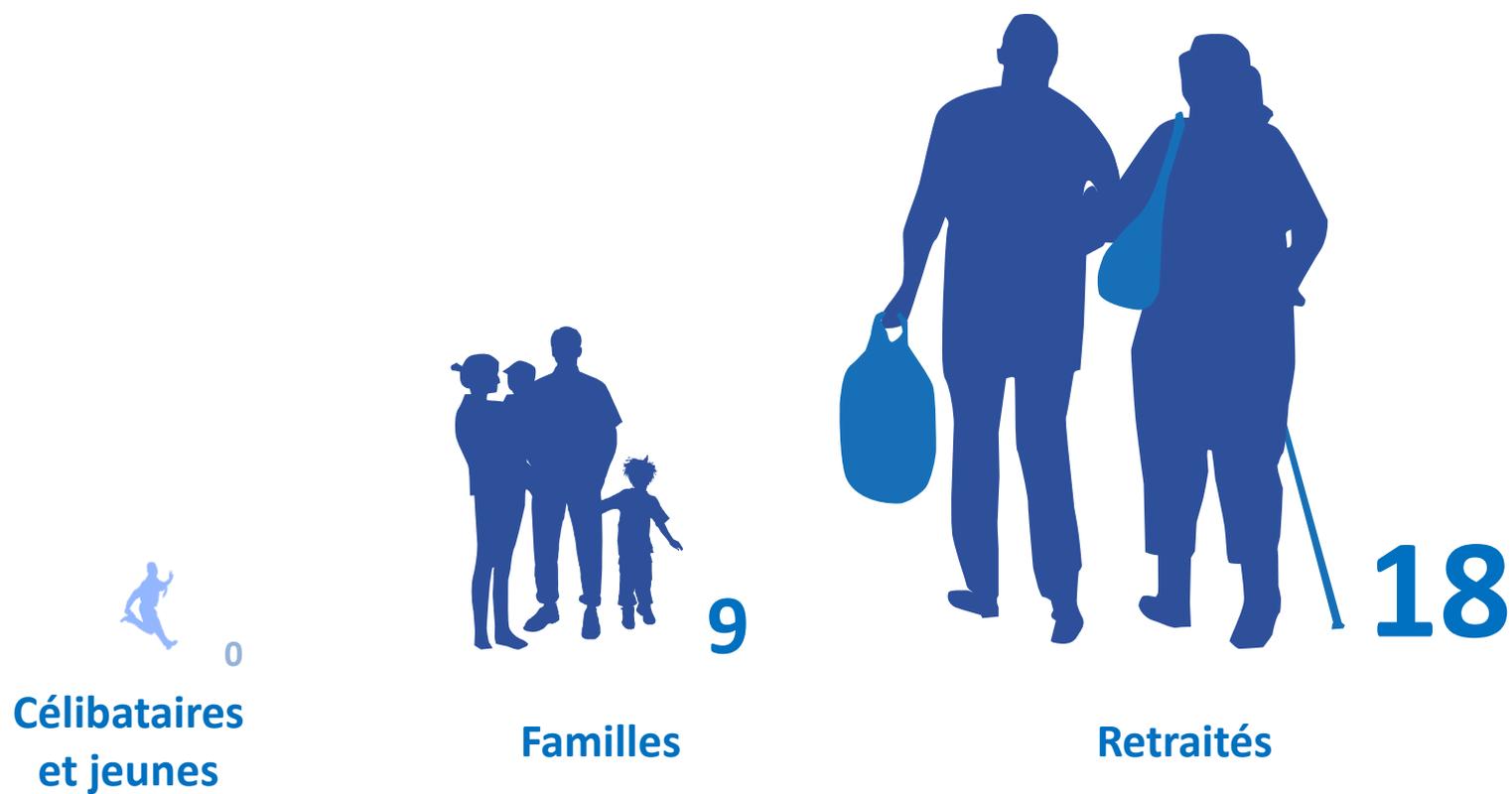
Action organisée par les Communes de Langoat et de La Roche-Derrien, coordonnée par le Syndicat du SCot du Trégor, avec le soutien de :





Les entretiens 2014-2015

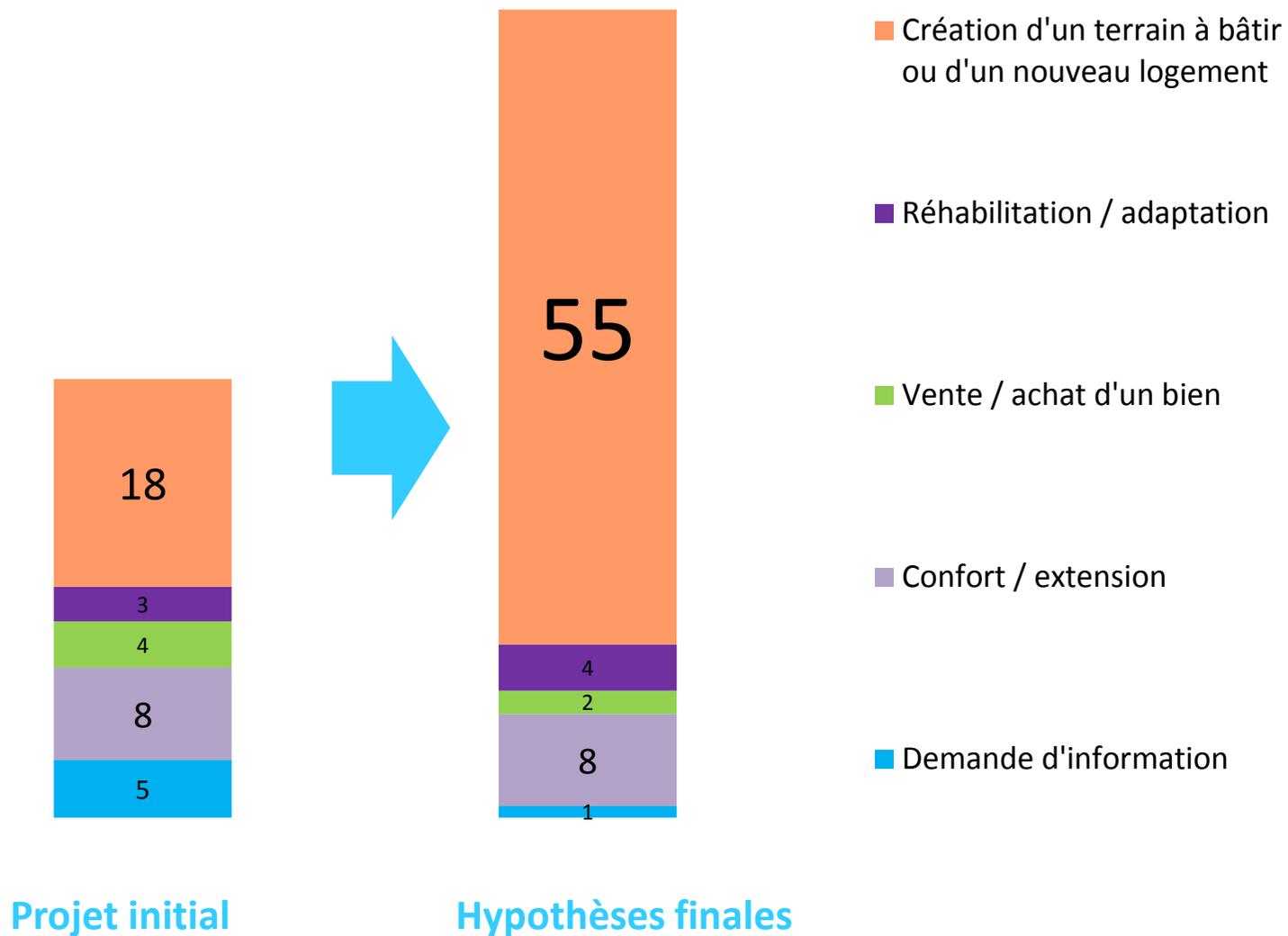
Qui est venu ?



Les entretiens 2014-2015

Quel projet ?

27
entretiens

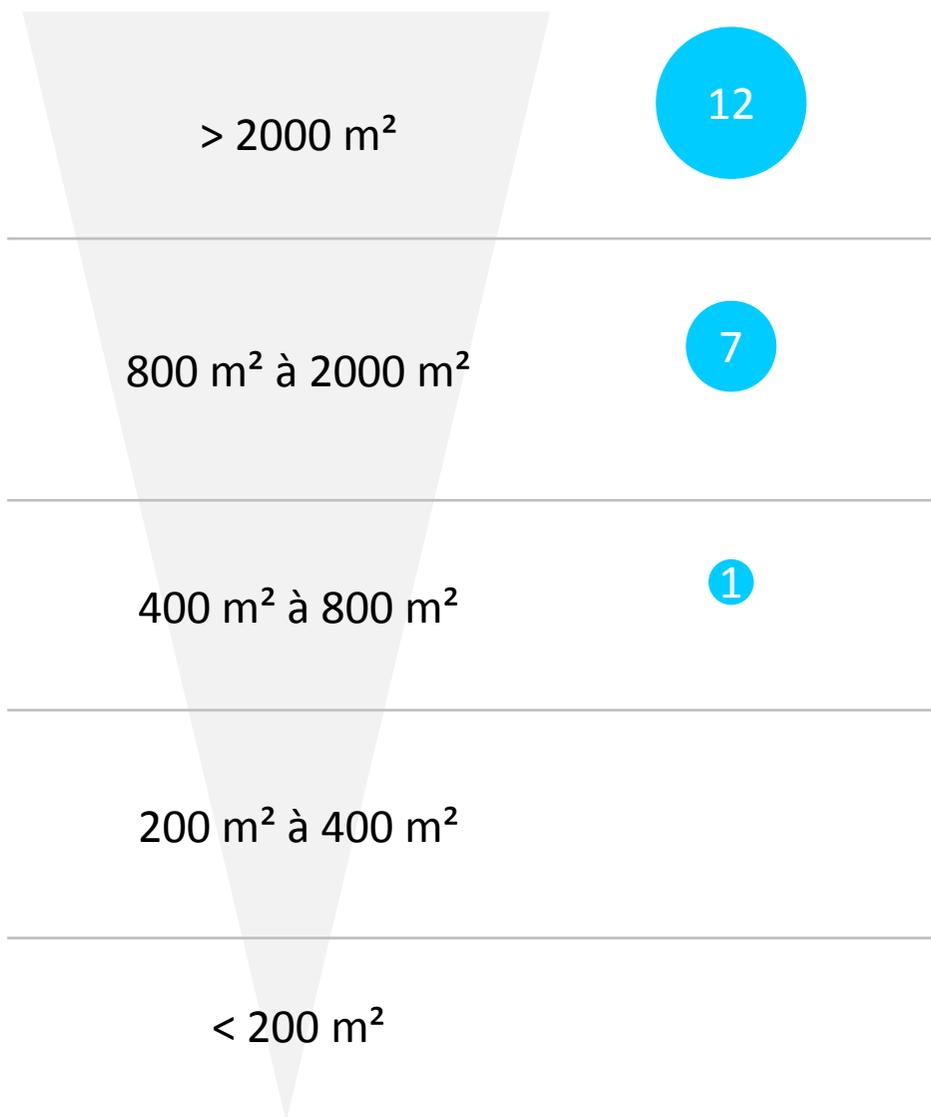


Les entretiens 2014-2015

Evolution de la taille des parcelles : une densification douce

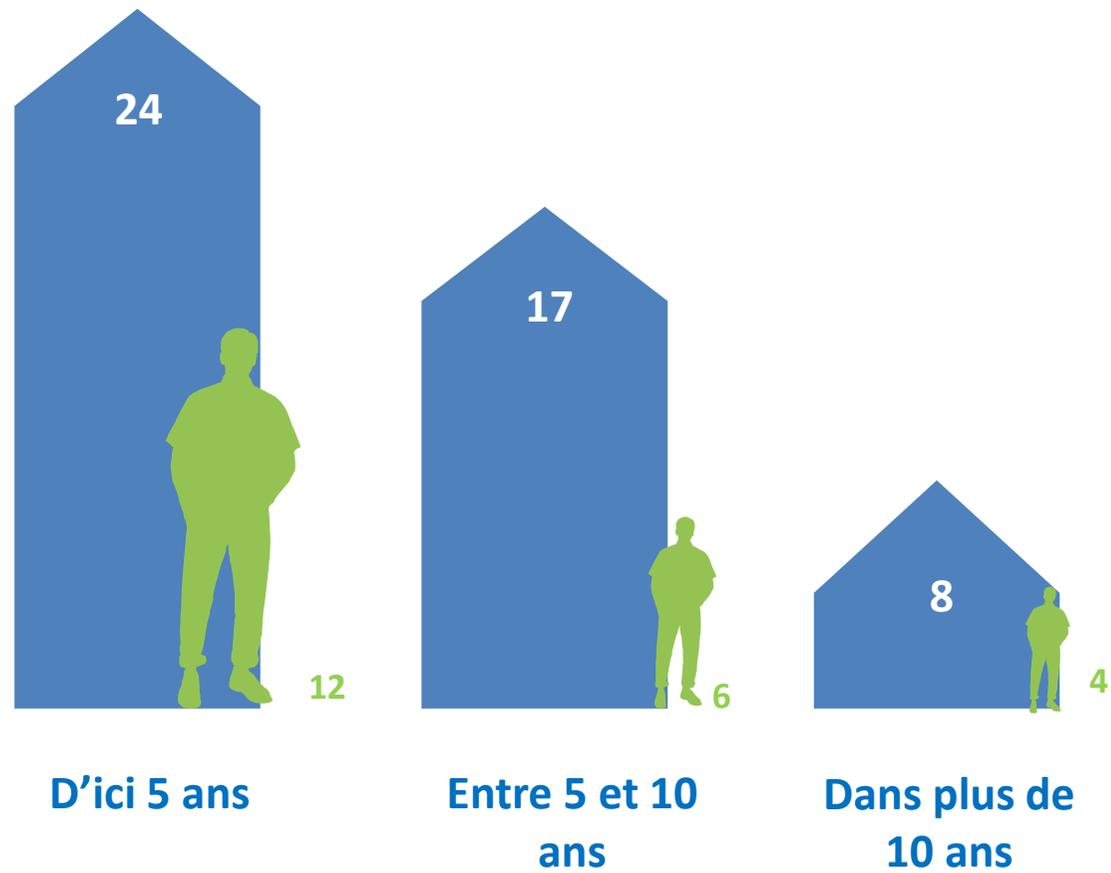
21 parcelles avec esquisses de division

AUJOURD'HUI



Les entretiens 2014-2015

Quand réaliseriez-vous ce projet ?



Les entretiens 2014-2015

Un outil de dialogue et de projets avec les propriétaires

- 4 demandes d'accès par un espace public : un parking, un chemin, un futur quartier, les abords de la salle de sport.
- 2 projets questionnant l'évolution du domaine public
- 2 demandes de renseignement sur le projet de bourg
- 1 médiation
- 1 proposition de vente de terrain à la Commune

1 an après : premiers retours d'expérience

Evolution de la taille des parcelles : une densification douce

1 an, c'est court

Un petit échantillon : 11 projets BIMBY potentiels ayant eu un entretien en 2014

Contexte immobilier et économique peu favorable

1 an après : premiers retours d'expérience

Comment avez-vous trouvé l'entretien ?

5
Très intéressant

6
Intéressant

0
Sans intérêt



« L'entretien était très sympa. »

« C'est très intéressant que les Communes proposent ça. C'est une démarche d'ensemble qui permet d'intégrer les gens sur comment améliorer l'espace bâti, le développement des Communes. »

« 1h c'était trop long. »

« 1h c'était trop court. »

« C'est bien pour y voir clair sur nos projets, notre terrain. »



1 an après : premiers retours d'expérience

Où en êtes-vous aujourd'hui ?

4

Je suis encore en réflexion



2

Nous souhaitons le réaliser mais pour le moment nous ne pouvons pas.

1

Je suis en train de réaliser une partie du projet

3

Ce projet n'est plus d'actualité

1

J'étais venu pour une demande d'information, je ne souhaitais pas le réaliser.



1 an après : premiers retours d'expérience

L'entretien nous a aidé à...

- 9 Faire mûrir notre projet
- 9 Visualiser le projet en 3 dimensions
- 8 Imaginer des projets auxquels nous n'avions pas pensé auparavant
- 7 « Découvrir » le potentiel de notre terrain
- 5 Prendre conscience que notre patrimoine pouvait gagner de la valeur en réalisant ce projet
- 4 Envisager un déménagement ou une modification de notre logement
- 4 Discuter avec notre famille, faire évoluer les positions de chacun.
- 2 Ré-utiliser les simulations 3D.
- 1 Réaliser le projet



1 an après : premiers retours d'expérience

L'entretien nous a aidé à...

1 Décider de changer de projet,
et vendre une partie du bien

1 Se motiver pour faire avancer le projet

1 Suite à l'entretien, j'ai modifié les plans de mon projet.



1 an après : premiers retours d'expérience

Les freins au projet BIMBY

Contexte
immobilier

Des freins
financiers

4

La difficulté à se
projeter dans le jardin
ou le logement modifié

4

Un changement
de vie personnel

3

Nous ne
souhaitons
pas le réaliser

2

Ce projet n'est
pas pour tout
de suite

2

La complexité des
démarches, ou du
temps nécessaire
à y consacrer

3

Notre projet a été
refusé pour des raisons
techniques ou
administratives

2



1 an après : premiers retours d'expérience

Les projets en cours

1 réhabilitation d'une « ruine » en logement individuel avec extension

2 appartements vendus et en cours de rénovation par le nouveau propriétaire

Division de terrains... si un constructeur est intéressé



Et ailleurs, quels retours ?

« Suite à un 2^e entretien, 10 à 15% des projets ont été réalisés ou sont en cours de réalisation »



SCoT du Pays de Vitré

1 an après : premiers retours d'expérience

Quelle suite donner ?

- Volonté des élus de renouveler les entretiens : 1 animation par an pour donner des idées
- Régler les problèmes d'accès de projets qui pourraient aboutir
- Un bilan dans 1 an, 2 ans ?



1 an après : premiers retours d'expérience

La parole aux élus

« On sème. Pour le moment on ne voit rien, on sème »

« On aurait pas eu ce débat là il y a 5 ans. C'est fou comme ça a changé. Rien que la taille des terrains »

« C'est les enfants qu'il ne faut pas louper. Quand on est vieux on ne fait plus d'emprunt, on ne se lance plus dans ce genre de projet. C'est quand ça va passer aux enfants qu'il ne faut pas louper le coche ». « Ca ne les intéressera pas un si grand terrain, ils n'ont pas l'habitude de travailler tout ça. Ils ne viendront pas vivre ici, ça ne les intéressera pas. »

« Je suis vraiment étonnée de voir la taille des terrains qu'il y a au bourg. On ne se rend pas compte qu'ils sont s'y grands quand on passe devant ».

« Le problème c'est de pouvoir accéder à l'arrière. Desservir les réseaux. »

« Il faut marteler le message. »

« Ca changera quand quelqu'un qui aura été accompagné par la mairie l'aura fait. Les gens parlent entre eux. »

Une approche à l'ilot

Le Plan Local d'Urbanisme :
des règles pour accompagner l'évolution des quartiers

1 Des règles générales 6 Un projet pour votre quartier

2 2 4 5 6 6



Qui souhaite rencontrer un architecte ?



Qui souhaite participer à la réflexion ?



- Un « raté » : la démarche à l'îlot. Pourrait être réussi sous d'autres conditions.
- Ma vision :
 - Nécessité d'un suivi
 - Donner un coup de pouce financier ou qui améliore le cadre de vie : récupérer les voies / aménager certaines voies, aménager quelque chose (chemin, petit espace public, etc.)
 - Littoral = contexte différent, attention à la maîtrise des prix + possibilité de plus de construction de logements (et non de terrains à bâtir) par investissement locatif.

Favoriser les rencontres entre propriétaires et potentiel acquéreurs

Accompagner les projets d'ensemble, plus complexes