



COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

Département de la Vendée

# Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme

Décembre 2016

Pièce n°2)

## RAPPORT DE PRESENTATION

Réalisation :

*Terres de Montaigu*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
Direction des études et de l'aménagement

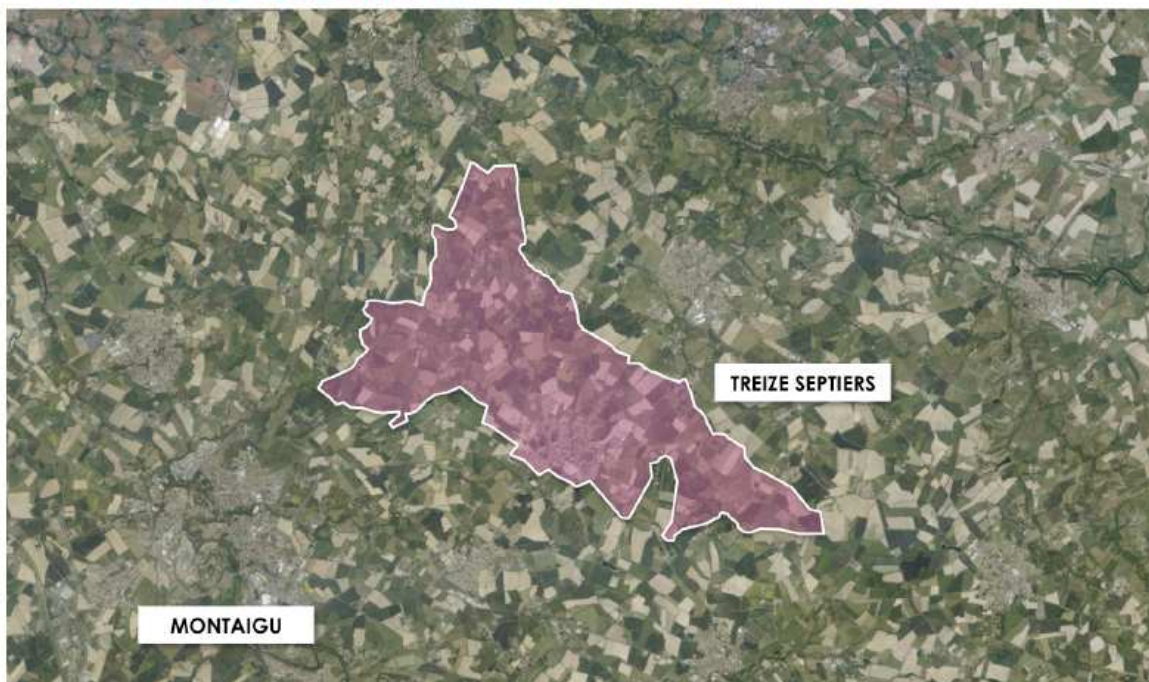
Procédures	Date d'approbation
Elaboration du PLU	14/06/2004
Modification n°1	06/12/2004
Révision simplifiée n°1	02/05/2006
Modification n°2	10/06/2008
Modification n°3	03/09/2009
Révision simplifiée n°3	19/07/2010
Révision partielle n°1	14/12/2010
Modification n°4	21/02/2012
Modification n°5	16/04/2013
Modification simplifiée n°1	23/11/2015
<i>Modification n°6</i>	

# COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DE TREIZE-SEPTIERS

MODIFICATION N°6 DU PLU



La démarche BIMBY à **TREIZE SEPTIERS**



## LE BIMBY QU'EST-CE QUE C'EST ?

**BIMBY : fabriquer la ville avec ses habitants, ou comment utiliser la division parcellaire pour produire de nouveaux logements de qualité.**

La démarche BIMBY ("Build in My Back Yard" ou "Construire dans mon jardin") vise à la définition d'une nouvelle filière de production de terrains à bâtir. Il s'agit d'un nouveau mode de développement durable des communes, axé sur une division des parcelles des quartiers pavillonnaires existants, initié par les habitants et maîtrisé par la commune.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.

Dans de nombreux cas, l'intérêt des habitants (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) va en effet dans le sens des intérêts de la collectivité (proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain).



*Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.*

*L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets.*

*Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé, sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.*

### **BIMBY en Vendée**

En 2013, le Conseil Départemental de la Vendée a décidé d'initier la démarche BIMBY dans le département, en soutenant les premières communes qui souhaiteraient lancer une expérimentation sur leur territoire. Cet accompagnement s'est concrétisé par des aides techniques et financières sur les études pour les premières communes pilotes, dont Treize-Septiers fait partie.

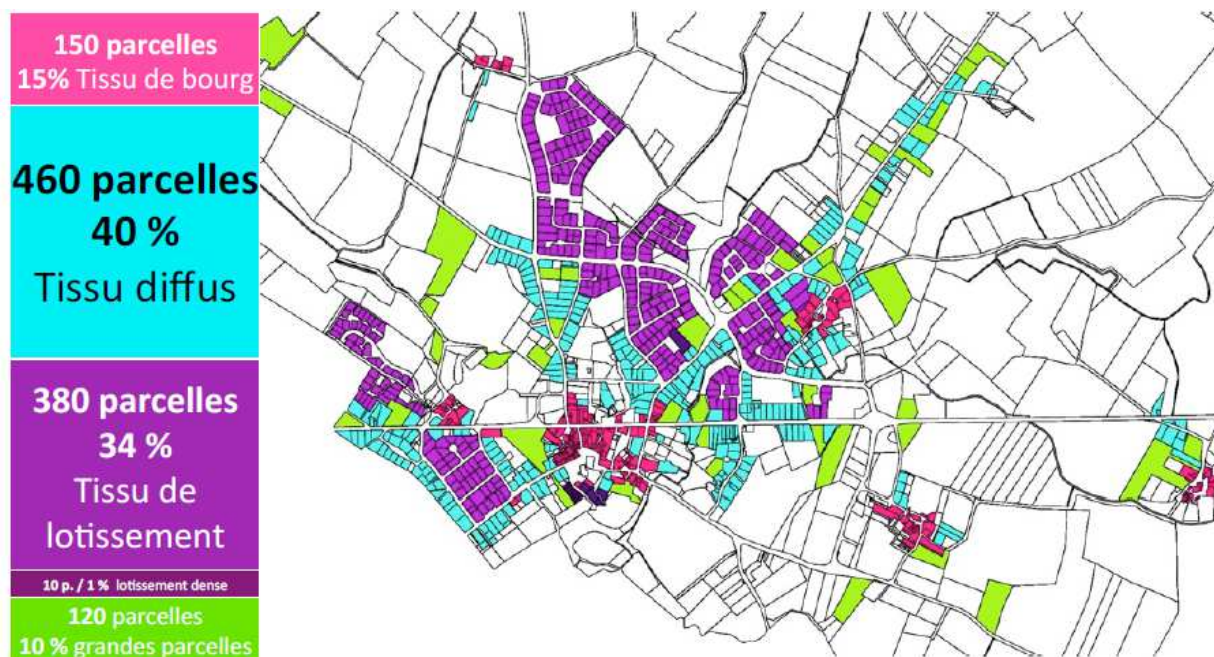
C'est le cabinet Villes Vivantes qui a réalisé cette expérimentation sur Treize-Septiers.

## La démarche BIMBY à Treize-Septiers

Démarrée en 2014, la démarche BIMBY s'est organisée en 4 phases :

- **Phase 1 : modélisation qualitative et quantitative du potentiel foncier d'intensification pavillonnaire**

Cette phase de diagnostic a permis d'analyser les caractéristiques des parcelles bâties de la commune afin de définir le potentiel de densification.



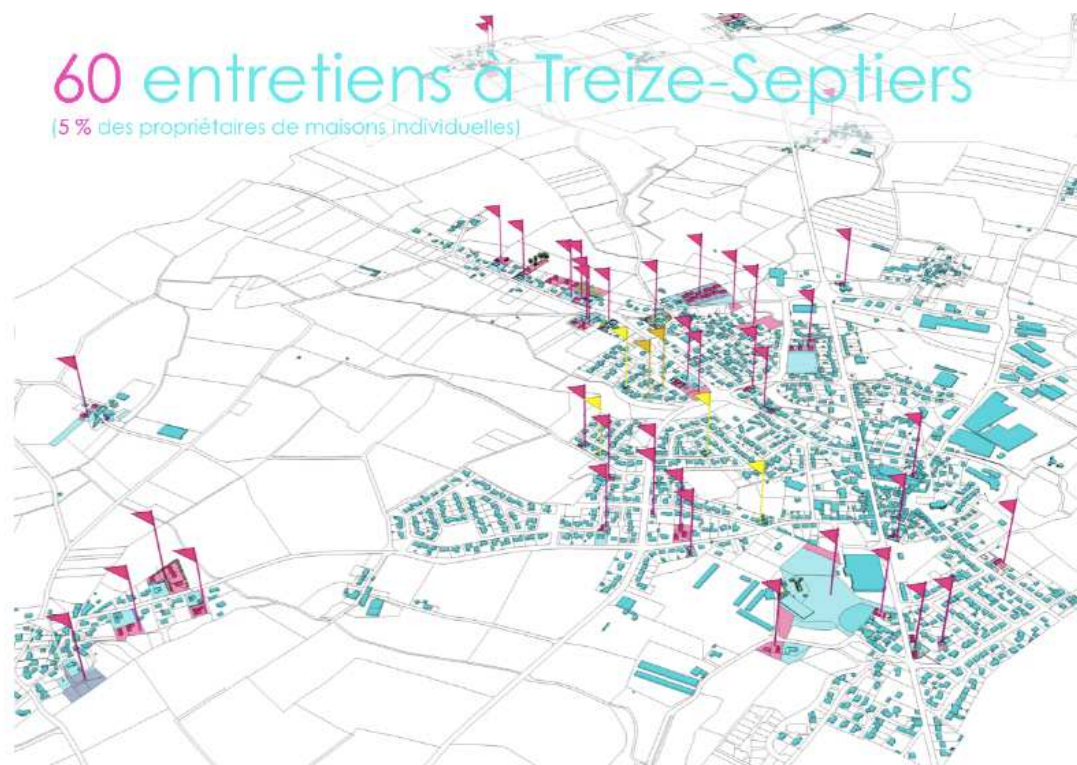
Il a ainsi été identifié que **60 %** des parcelles déjà bâties de la commune pouvaient faire l'objet d'une construction d'un 2<sup>ème</sup> logement. Ce chiffre constituait un gisement brut ne donnant qu'une indication sur les possibilités d'évolutions du tissu d'habitat de la commune. En effet ce chiffre ne prenait pas en compte les intentions des ménages qui constituent le préalable indispensable à toute évolution d'une parcelle privée.

- **Phase 2 : conduite d'ateliers participatifs avec les habitants propriétaires de maisons individuelles, où 60 personnes ont été reçues sur 2 séries d'ateliers (juin et octobre 2014).**

Cette 2<sup>ème</sup> phase a eu pour objectif de confronter le potentiel de densification identifié dans la phase 1, aux intentions et aux projets des habitants de Treize-Septiers.

Ainsi, en juin et octobre 2014, 60 ménages, soit 5 % des propriétaires de maisons individuelles de Treize-Septiers, ont été reçus en entretien. Ces rendez-vous ont permis aux propriétaires désirant s'informer sur les possibilités d'évolution de leur propriété (division de parcelle afin de construire pour eux-mêmes ou vendre pour la construction d'un 2<sup>ème</sup> logement...), de rencontrer gratuitement un architecte pendant 1h.

Parmi ces ménages, 37 ont fait dessiner 51 projets de logements sur une parcelle déjà bâtie. La majorité d'entre eux étaient motivés par un besoin de confort supplémentaires et/ou d'adaptation du logement (vendre un morceau de jardin car celui-ci est trop grand, agrandir sa maison, se reconstruire un logement plus adapté,...) ou par un intérêt patrimonial (valoriser son jardin comme lot à bâtir, réaliser un investissement locatif,...)



62% des propriétaires reçus en entretien envisageaient de créer un ou plusieurs logements dans le jardin. Si tous ne passeront à l'acte, leur action peut tout de même représenter une production de logement significative pour la commune.

– **Phase 3 : Définition de stratégies urbaines d'intensification des tissus pavillonnaires existants**

Après avoir croisé les éléments de diagnostic du territoire et les besoins et projets de ses habitants, la commune s'est fixé un objectif de production de logement « BIMBY ».

L'objectif politique retenu est de doubler le rythme actuel des divisions parcelles. Il s'agit de produire 8 logements par an en BIMBY, ce qui constitue un rythme à la fois ambitieux et réaliste, qui permettra de remplir 40 à 50 % des objectifs de production de logement de la commune.

– **Phase 4 : Apport d'éléments d'ingénierie réglementaire pour la mise en œuvre opérationnelle de ces stratégies**

Cette dernière phase a permis de proposer des mesures pour activer, animer et piloter la démarche BIMBY dans le temps. Des fiches actions ont été ainsi élaborées pour notamment guider la commune dans la traduction concrète de la démarche BIMBY dans le PLU.