

La recherche de gisements fonciers à travers le BIMBY dans le Thouarsais

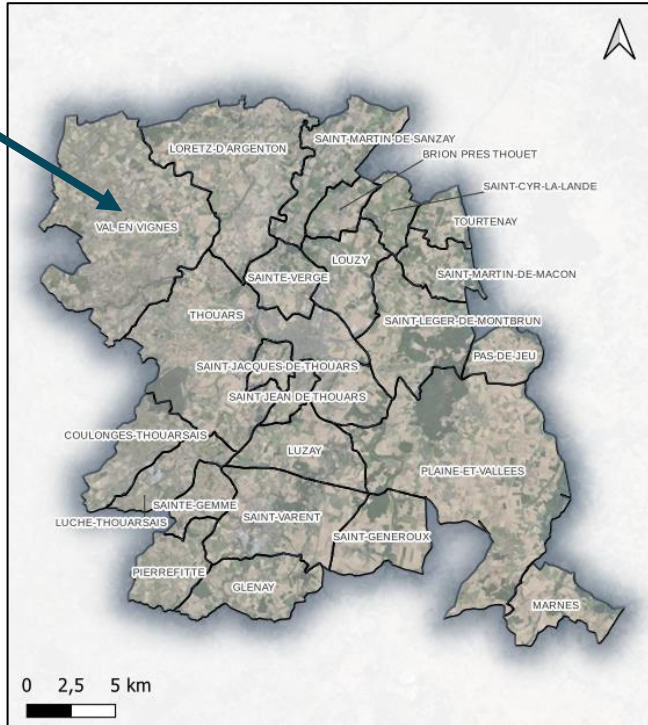
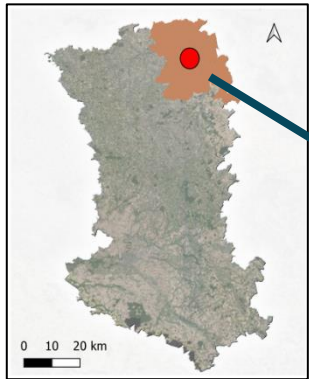
Jeudi 20 juin 2024

SOMMAIRE

- Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais
- Participation à l'AMI ZAN
- Préparation à l'expérimentation BIMBY
- Début de l'expérimentation BIMBY
- Le travail de terrain
- Les suites de l'expérimentation BIMBY
- Les difficultés rencontrées et ce qui aurait pu être fait différemment



Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais



Quelques informations sur le territoire :

- Région Nouvelle-Aquitaine
- Département des Deux-Sèvres
- Territoire rural
- 24 communes
- Près de 36 000 habitants
- Ville-centre de Thouars avec près de 14 000 habitants

Problématiques territoriales :

- Logements anciens pas adaptés aux besoins des personnes âgées.
- Population vieillissante.



Participation à l'AMI ZAN

- Objectifs de réduction de la consommation foncière affichés dans les documents d'urbanisme.

↳ Participation à l'AMI ZAN pour aider à l'atteinte de ces objectifs.

- La Communauté de Communes du Thouarsais est accompagnée par :

Assistante à Maîtrise d'Ouvrage nationale : Madame Catherine BOCQUET (CEREMA)



Assistante à Maîtrise d'Ouvrage locale : L'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA)



- Appel à manifestation d'intérêt composé de 3 volets :

Volet économique

Volet sensibilisation

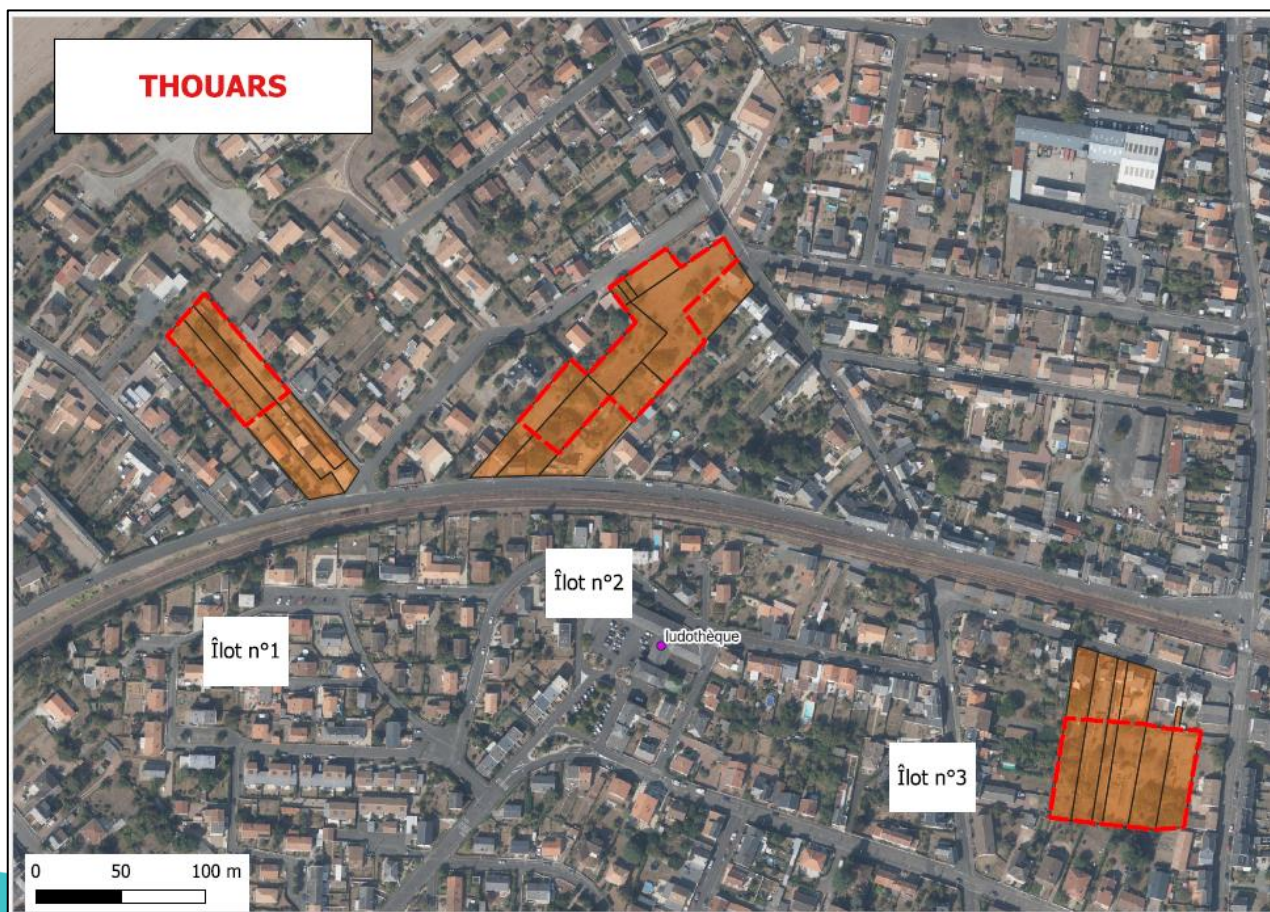
Volet habitat → Identification des sites prioritaires de densification → Lancement de l'expérimentation BIMBY



Préparation à l'expérimentation BIMBY

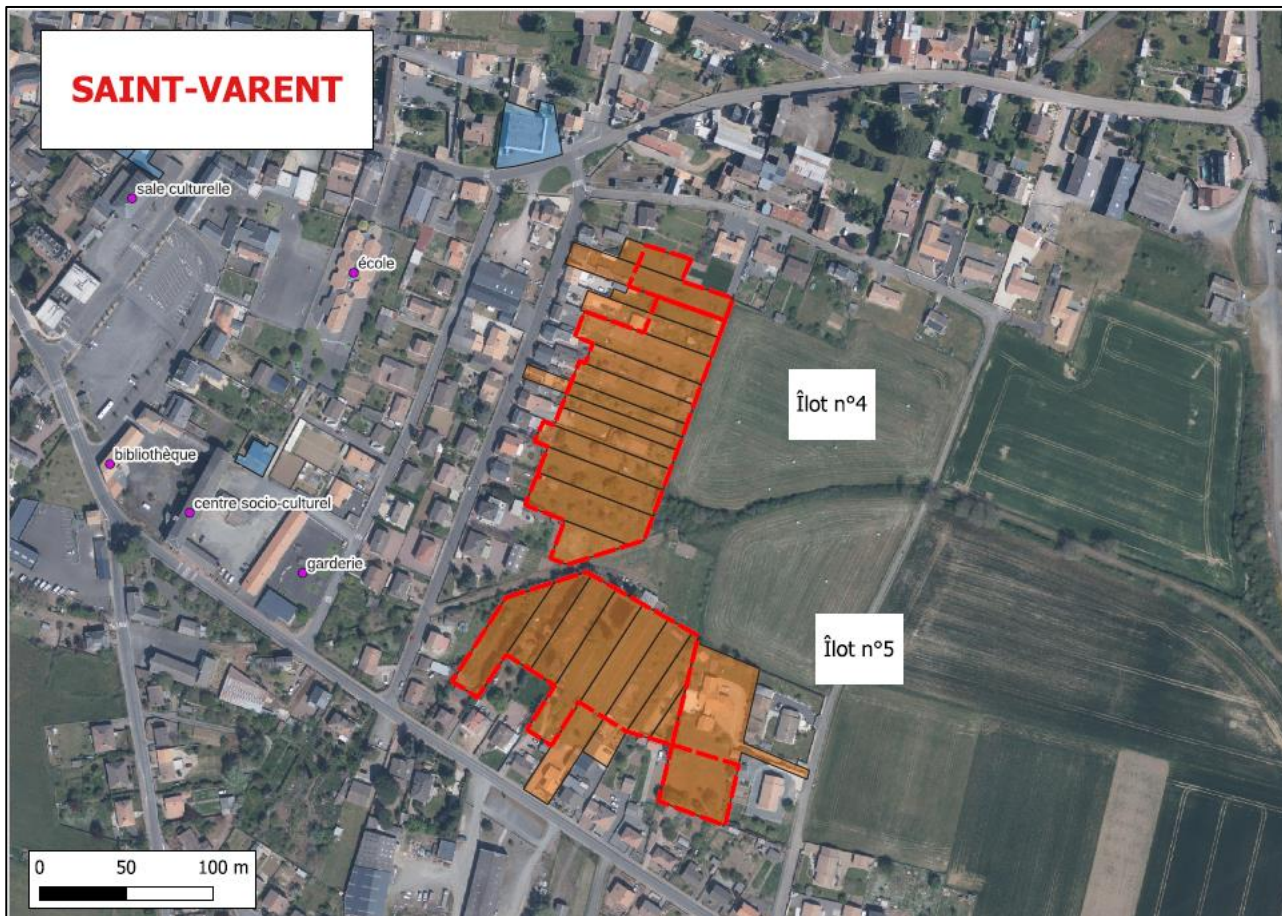
- Choix des communes : Thouars et Saint-Varent.
- Identification d'îlots de parcelles.
- Validation des parcelles repérées auprès du Maire de la commune de Thouars et du Maire de la commune de Saint-Varent.

Îlots de parcelles identifiés à Thouars



Préparation à l'expérimentation BIMBY

Îlots de parcelles identifiés à Saint-Varent



➔ 40 parcelles identifiées au total : 17 à Thouars et 23 à Saint-Varent.
37 propriétaires à contacter (3 d'entre eux possèdent 2 parcelles chacun).



Début de l'expérimentation BIMBY

- Envoi d'un courrier aux propriétaires pour les prévenir de l'expérimentation

Objet: Enquête habitants

Madame, Monsieur,

Le Zéro Artificialisation Nette, introduit par la loi Climat et Résilience, impose que les territoires adoptent des actions de sobriété foncière afin d'éviter de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers pour réduire les impacts du changement climatique.

Soucieux de trouver des solutions pour diminuer la consommation foncière sur notre territoire, nous souhaitons lancer une expérimentation de densification de l'habitat appelée BIMBY (Built in Back Yard), qui signifie « Construire dans mon jardin ».

Des espaces propices à cette expérimentation ont été repérés à Thouars et Saint Varent. La parcelle ... située à l'adresse ... dont vous êtes propriétaire a été identifiée pour faire partie de cette expérimentation.

Afin de vous expliquer notre démarche et d'étudier avec vous votre éventuelle participation, Nora Guendouzi, chargé de mission planification et urbanisme au sein de la Communauté de Communes, viendra à votre rencontre au cours du mois de septembre. Je vous remercie par avance pour la qualité de l'accueil que vous lui réserverez.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Évoque le Zéro Artificialisation Nette et la loi Climat et Résilience.

Parle de l'expérimentation BIMBY.

Indique au propriétaire que sa parcelle a été repérée dans le cadre de l'expérimentation.

Préviens qu'une personne du service Planification viendra à sa rencontre.

- ↳ Courriers envoyés une semaine avant le début du travail de terrain.
- ↳ Courriers envoyés aux propriétaires, aux nus-propriétaires et aux usufruitiers.



Début de l'expérimentation BIMBY

- Réalisation d'un questionnaire par l'AURA à destination des propriétaires de l'expérimentation BIMBY.



L'objectif est de sensibiliser au ZAN et à la sobriété foncière mais **surtout de déterminer quels sont les propriétaires qui accepteraient de participer à un « atelier Habitants ».**

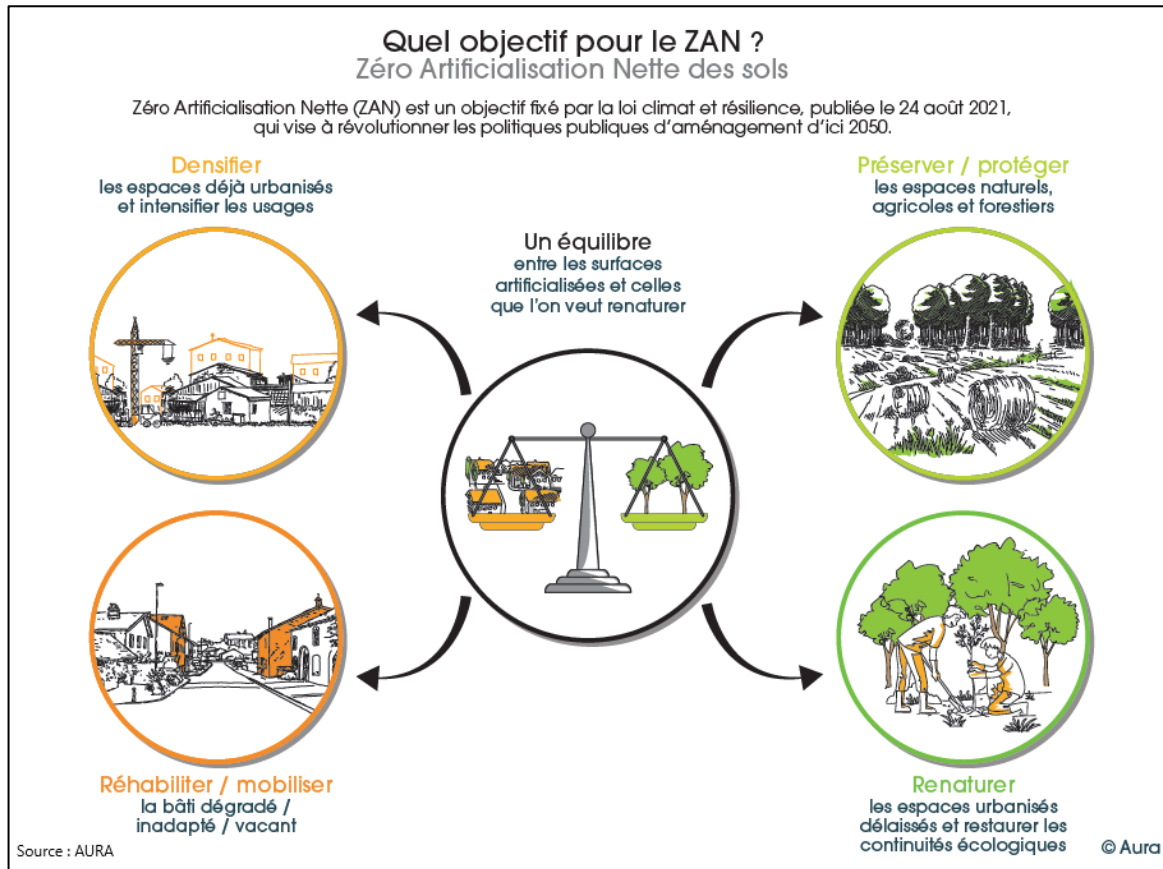


Schéma réalisé par l'AURA afin d'expliquer le Zéro Artificialisation Nette.



Début de l'expérimentation BIMBY

- Réalisation d'un flyer par le service Communication de la Communauté de Communes du Thouarsais à distribuer aux propriétaires lors du porte à porte.



**PRÊTS À FAIRE
BÂTIR DANS
VOTRE JARDIN !**

**La Communauté de Communes du Thouarsais
se mobilise pour ATTÉNUER L'IMPACT
DU CHANGEMENT CLIMATIQUE.**

Elle a besoin de vous !

En France, entre 2011 et 2021, 243 000 hectares sont passés d'un usage naturel, agricole ou forestier, à un usage urbanisé, principalement pour l'habitat (67%) et l'activité économique (25%).

Depuis le début des années 2000, l'État incite les collectivités à privilégier une gestion économe de l'espace.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vise un véritable changement en lien avec les impacts du changement climatique.

Elle impose aux collectivités de RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR DEUX D'ICI 10 ANS ET FIXE L'OBLIGATION D'ATTEINDRE LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) en 2050.

Le ZAN nous invite à penser un nouveau modèle de développement moins consommateur de foncier et imperméabilisant moins les sols ; nous devons considérer les sols comme une ressource naturelle à préserver.



Limitons l'étalement urbain !

Soucieuse de trouver des solutions pour diminuer la consommation foncière, la Communauté de Communes du Thouarsais s'est lancée dans une expérimentation de densification de l'habitat appelée BIMBY (Built in Back Yard), qui signifie «Construire dans mon jardin». Les élus seuls ne peuvent atteindre cet objectif, ainsi des terrains propices à cette expérimentation ont été repérés à Thouars et Saint-Varent.

Accompagnée par l'Agence d'urbanisme de la région angevine (Aura), la CCT souhaite entamer une concertation auprès des propriétaires des parcelles repérées au sujet de leur perception de la transition écologique et ses impacts sur l'habitat de demain.

Les habitants concernés sont invités à faire part de leurs connaissances, attentes, envies, suggestions, etc... en répondant au questionnaire anonyme (10 minutes environ), grâce à ce lien : <https://cct.aorangevine.org>



Votre avis est important. Plus vous serez nombreux à vous exprimer, plus la CCT pourra affiner ses actions et définir les aides qu'elle pourrait vous apporter afin de contribuer à l'objectif de sobriété foncière.

Merci d'avance pour votre participation active et collaborative.

Contactez-nous

Nora Guendouzi
chargée de l'AMI Zéro Artificialisation Nette
Service urbanisme
Communauté de Communes du Thouarsais
5 rue Anne DESRAYES - 79100 THOUARS
05 49 66 76 48



Source : AURA

Introduction d'un QR Code sur le flyer pour accéder au questionnaire réalisé par l'AURA.



Le travail de terrain

- Travail de terrain d'une durée d'un mois.
- Démarche terrain mise en place :
 - Se présenter
 - Demander si le/la propriétaire a bien reçu le courrier annonçant ma venue.
 - Expliquer ce qu'est le Zéro Artificialisation Nette, ce qu'est l'AMI ZAN et ce qu'est l'expérimentation BIMBY.
 - Donner le flyer en leur proposant de répondre au questionnaire avec moi, plus tard en fixant un rendez-vous ou alors seul quand ils le souhaitent.
Expliquer qu'un atelier sera prochainement organisé où le projet de BIMBY du propriétaire sera étudié et qu'ils peuvent choisir d'y participer en répondant « oui » à la fin du questionnaire.
- Échanges avec 21 propriétaires en total par mail, par téléphone et/ou sur le terrain parmi lesquels :
 - 5 ont répondu au questionnaire et souhaitent participer à « l'atelier Habitants ».
 - 4 ont répondu au questionnaire mais n'étaient pas intéressés pour participer à « l'atelier Habitants », cependant ils se sont intéressés à ce qu'est le BIMBY et le ZAN.
 - 2 ont répondu au questionnaire sans poser davantage de questions sur le sujet lors de ma venue.
 - 10 ne sont absolument pas intéressés par le BIMBY. Visites de certains jardins, terrains car les propriétaires voulaient me montrer l'attachement qu'ils ont à leur terrain.
- Il y a 16 propriétaires pour lesquels nous n'avons pas réussi à entrer en contact. Flyer déposé dans leur boîte aux lettres en espérant que ces propriétaires nous recontactent.
- C'est l'AURA qui a analysé les réponses au questionnaire. 11 répondants soit un taux de réponse de 30%.



5 potentiels participants à « l'atelier Habitants »



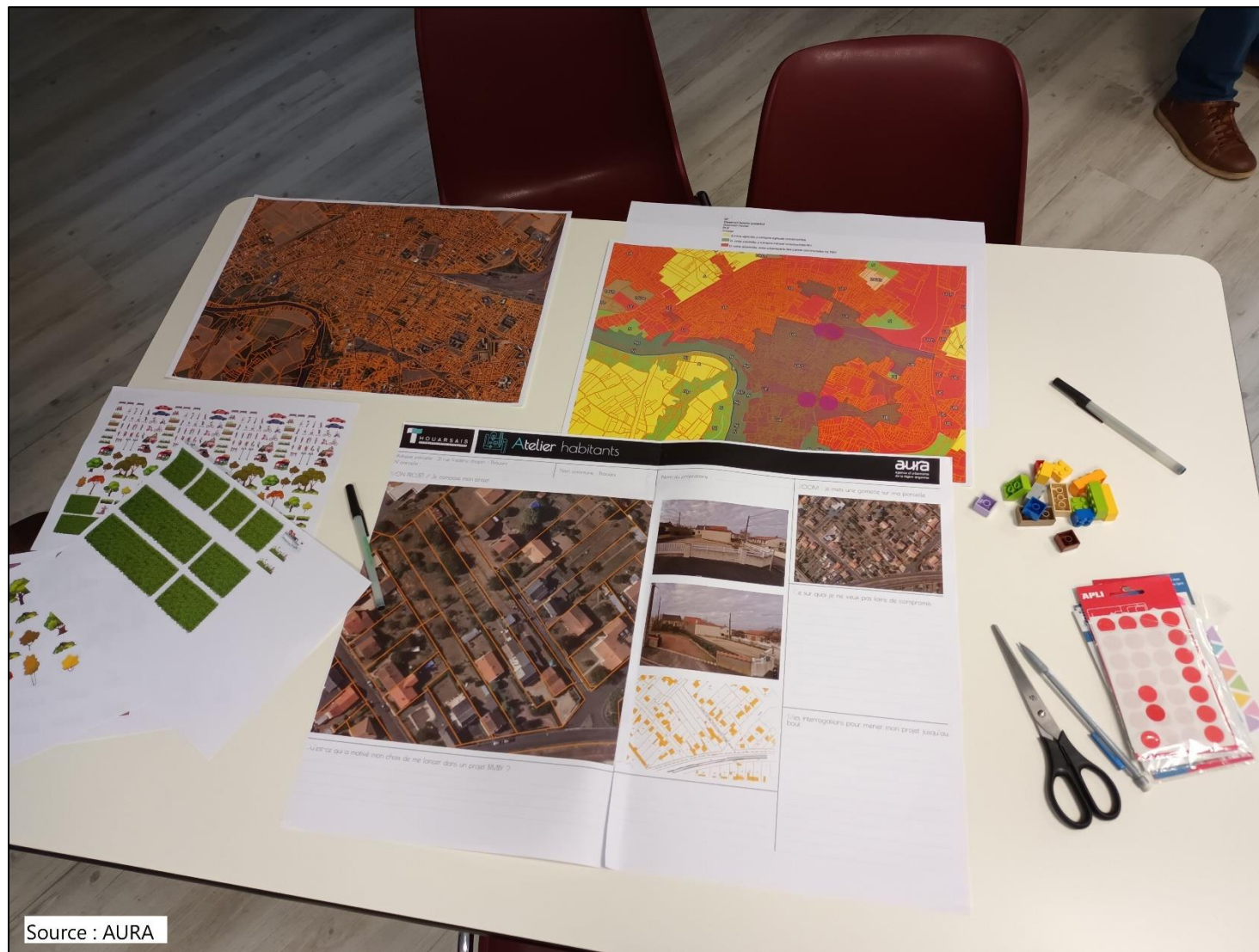
Les suites de l'expérimentation BIMBY

- Une fois la date trouvée pour « l'atelier Habitants », un courrier a été envoyé à ces 5 potentiels participants afin de les convier à cet atelier.
- 1 seul propriétaire est arrivé le jour de l'atelier.
- Atelier animé par l'AURA.



Planches préparées par l'AURA avec les résultats du questionnaire.

Les suites de l'expérimentation BIMBY



Travail préparé par l'AURA pour « l'atelier Habitants »

↳ Étudier les possibilités de densification des terrains.

Source : AURA



Les suites de l'expérimentation BIMBY



Atelier habitants



Adresse parcelle : 31 rue Frédéric chapin - Thouars
N° parcelle :

Nom commune : Thouars

Nom du propriétaire :

ZOOM : je mets une gommette sur ma parcelle

MON PROJET / Je compose mon projet



Ce sur quoi je ne veux pas faire de compromis

Mes interrogations pour mener mon projet jusqu'au bout

Qu'est-ce qui a motivé mon choix de me lancer dans un projet BIMBY ?

Source : AURA

Exemple d'une planche préparée par l'AURA avec la parcelle d'une propriétaire qui était potentiellement intéressé par l'atelier.



Les suites de l'expérimentation BIMBY

Organisation d'une réunion publique le 22 mai à destination de l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes du Thouarsais sur le sujet du BIMBY et de la densification dans l'habitat.

RÉUNION PUBLIQUE
HABITANTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU THOUARSAIS

MERCREDI 22 MAI 2024 - 18H
à **Station T - 1 rue Danton - Thouars**

Vous n'imaginez pas tout ce que vous pouvez faire avec votre terrain...

Diviser votre terrain pour le vendre

Construire un logement de plain-pied pour votre retraite

Aider votre enfant à construire en lui cédant un morceau de terrain

Construire un logement à louer dans votre jardin

Service urbanisme
Communauté de Communes du Thouarsais
5 rue Anne DESRAYS - 79100 THOUARS
05 49 66 76 48

ADOME
agence d'urbanisme
de l'Anjou angevin

aura
agence d'urbanisme
de l'Anjou angevin

Cerema
ÉQUIPE & TERRITOIRES DE SERVICE

THOUARSAIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- Communication faite en amont par le biais d'un communiqué de presse, diffusion d'affiches réalisées par notre service Communication dans l'ensemble des mairies du territoire, dans un marché, dans des commerces et diffusion sur les réseaux sociaux de l'affiche.
- Animation réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine et également par le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement des Deux-Sèvres qui a apporté des exemples d'opérations de densification dans l'habitat qui se sont réalisées.
- 5 propriétaires se sont rendus à la réunion publique.
- Cela démontre un soucis de communication ou alors une réalité qui est que les habitants du territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais ne sont pas encore prêts à densifier leurs terrains.
- Poursuite de travail de sensibilisation avec un atelier élus en septembre et un second atelier avec les acteurs professionnels du monde de l'habitat et de l'économie, en septembre également.



Les difficultés rencontrées et ce qui aurait pu être fait différemment

Les difficultés rencontrées :

- Pas toujours simple de repérer des parcelles contiguës où du BIMBY peut être fait.
- Sur des parcelles contiguës, si le propriétaire de la parcelle où l'ouverture est envisagée ne souhaite pas faire de BIMBY alors le projet des propriétaires ayant des parcelles à côté est freiné.

Ce qui aurait pu être fait différemment :

- Organiser une réunion publique avant de faire le travail de terrain afin de récolter davantage de propriétaires intéressés par « l'atelier Habitants ».
- Ne pas sélectionner que des parcelles contiguës.
- Laisser plus de temps entre le moment où les courriers ont été envoyés aux propriétaires et le travail de terrain.
- Faire davantage de communication en amont lors de conseils municipaux par exemple, afin que les élus relaient l'information aux habitants pour que le portage politique de l'expérimentation soit plus important.



Merci de votre attention