

Synthèse des questions lors de la journée technique d'échange en Pays du Mans du 02/12/15

Conférence plénière 1 : Intervention de David Miet pour présenter la démarche BIMBY

- *Quelles sont les servitudes d'accès à respecter par rapport à la division parcellaire et notamment les normes pour les services d'intervention contre les incendies ?*
 - o Par rapport aux normes d'accès en cas d'incendie : il faut que les pompiers puissent accéder au terrain avec leurs lances qui mesurent 50 mètres. Si le terrain est trop profond, la collectivité peut accompagner la démarche en recréant un nouveau maillage de voiries et de réseaux.

- *Comment aborder la démarche avec le voisinage et désamorcer les conflits potentiels ?*
 - o La question se pose différemment en ville à proximité d'un axe structurant de transport en commun, dans un centre-bourg rural ou dans le périurbain puisque le Plan Local d'Urbanisme ne permet pas les mêmes choses en fonction de la situation. Il y a donc un travail à mener par les collectivités au niveau du PLU pour encadrer la démarche, pour en même temps permettre les nouveaux aménagements mais aussi fournir des « garde-fous » contre des développements non adaptés au quartier. Il est possible de proposer aux voisins de négocier des servitudes de hauteur. Les habitants les moins ouverts à la démarche sont les nouveaux arrivants qui pensent avoir achetés leur bien et l'état actuel du quartier. Un riverain a souvent l'impression d'être propriétaire d'une vue, il y a donc un travail de pédagogie à mener pour expliquer que les situations figées n'existent pas.

- *Comment ne pas subir la division parcellaire (en tant que voisin d'une parcelle en division), lorsque la division parcellaire proposée aura un impact négatif sur ma parcelle et mon logement) ?*
 - o La différence entre une belle réalisation qui s'intègre dans l'existant et une mauvaise réalisation subit réside dans la coordination qui peut exister ou non entre les différentes parties prenantes de la démarche. Qu'une réalisation soit bonne ou mauvaise, les mêmes acteurs sont concernés dans la démarche : élus, urbanistes, acheteurs, ... ; pour réussir le projet ces mêmes acteurs doivent exiger l'intelligence architecturale. La collectivité a un rôle important et dispose d'outils de planification pour encadrer la démarche.

- *Jacques Gouffé, Président de la société d'aménagement CENOVIA, fait remarquer que le rôle de coordinateur pourrait être confié aux aménageurs.*
 - o Confier le rôle de coordinateur à un aménageur est une solution mais en ajoutant un intermédiaire et une étape d'achat-revente, le coût final de du projet augmente. Il est possible d'organiser une filière courte à l'échelle du Pays.

- *Remarque : Alain Decuq (Conseil de Développement) : Comment est gérée la problématique du stationnement ?*

- *Question : Véronique Cantin, VP Pays du Mans : Peut-on faire du BIMBY dans l'espace public ?*
 - o La diminution des espaces publics est presque toujours source de tension même lorsqu'ils ne sont pas utilisés/appropriés par les habitants. Dans le cas de particuliers, les discussions doivent être faites avec l'ensemble des voisins. Avec un espace public, les discussions doivent intégrer l'ensemble des riverains. La multiplication d'acteurs augmente les risques de blocage et donc la difficulté.

- *Etienne Périchard, Le Président du CAUE, remarque que la perception de la densité douce et sa méthode relève de l'intelligence architecturale du CAUE qui est à solliciter.*
 - o *Le CAUE est tout à fait apte pour réaliser cette mission, car cela relève des compétences des architectes conseils. Cependant, le CAUE est en général à la disposition du public (rendez-vous, permanences, ...), alors que dans la démarche BIMBY il faut créer un évènement et être à la recherche d'un nouveau public non-sensibilisé.*

Dernière remarque de Davit Miet : quand on interroge les propriétaires qui se sont lancés dans la démarche, l'étape la plus compliquée n'a pas été de convaincre les voisins ou de réaliser la démarche, mais de convaincre leurs proches. Il est essentiel d'associer l'ensemble des parties prenantes (notamment membres de la famille) très en amont pour construire le projet en commun.