

The background is a detailed architectural site plan in a light pink color. Overlaid on this are several stylized house icons. Most of these icons are filled with a darker pink color and have white diagonal stripes. There are also some solid white house icons. The houses are scattered across the top and right sides of the page. A large, white, angular shape, resembling a stylized roof or a piece of land, is positioned on the left side of the page.

COMMENT EMBELLIR SA VILLE ?

Le guide du **BIMBY**
et de **la bonne division
parcellaire**

The background of the entire page is a detailed architectural drawing in light blue lines. It shows various floor plans, sections, and elevations of a building. Dimensions are written in small numbers throughout the drawing. The drawing is oriented diagonally, with the top-left corner of the page showing a section of a building with a staircase and a roofline. The bottom-right corner shows a more complex plan view with multiple rooms and corridors.

ÉDITO P. 3

QU'EST-CE QUE LA DÉMARCHE BIMBY ? P. 4

JE FAIS DU BIMBY QUAND,... ? P. 4-5

LES 10 CLÉS DE RÉUSSITE D'UN PROJET BIMBY ?..... P. 6

LES ÉTAPES D'UN PROJET BIMBY P. 7-8

DANS QUELLES CONDITIONS AI-JE BESOIN D'UNE SERVITUDE ?..... P. 9

LES ÉTAPES DE LA DIVISION P. 10-11

LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION P. 12-13

DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION, QUI FAIT QUOI ?..... P. 14-15

ÉDITO



JACQUES OBERTI
Président du Sicoval

“ Notre volonté est d'accueillir de nouveaux habitants dans nos communes, de manière maîtrisée et harmonieuse, au plus près des bassins d'emplois. Nous avons choisi d'inscrire le BIMBY dans le Programme Local de l'Habitat car il nous semblait être un bon outil pour accueillir ces populations tout en conservant au mieux les espaces naturels et agricoles ainsi qu'une meilleure répartition des richesses liée à la valorisation foncière. C'est cette première logique que nous avons retenue : économiser ces terres qui constituent et assurent notre cadre de vie d'une part mais qui pour certains aussi constituent une vraie ressource économique et je pense notamment à l'agriculture. Trois communes se sont lancées dans l'aventure : Ayguesvives, Escalquens et Odars. Les ateliers BIMBY ont permis à leurs habitants d'obtenir des conseils et des solutions personnalisés.

“ Le Sicoval s'est engagé à accueillir un millier de logements supplémentaires chaque année. Perpétuer la méthode traditionnelle en consommant les espaces naturels et agricoles est une solution partielle mais non satisfaisante. En s'appuyant sur le bâti existant et sur les projets de vie de leurs habitants, le BIMBY permet aux communes de réaliser des économies sur leur politique d'habitat, en construisant mieux et moins cher, mais aussi des économies foncières en limitant l'étalement urbain.



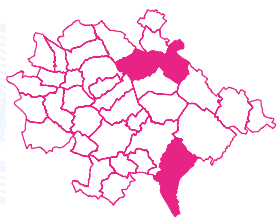
JACQUES SÉGÉRIC
Maire de Vigoulet-Auzil
et Pilote de la mission
expérimentale BIMBY
lancée par le Sicoval

QU'EST-CE QUE LA DÉMARCHE BIMBY ?

BIMBY, acronyme de “Build in my back yard” (construire dans mon jardin) est un concept actuellement développé en France dans une soixantaine de territoires. Le principe, à partir d’une écoute des besoins de propriétaires de maisons individuelles, est de développer un cadre réglementaire et d’accompagnement qui permet à ceux qui le souhaitent de faire évoluer leur

maison et leur parcelle. Cette démarche représente un réel intérêt pour la commune qui, en s’intéressant aux projets des habitants, peut consolider et tester les règles d’urbanisme approuvées mais surtout favoriser une transformation maîtrisée des quartiers. De leur côté, les habitants contribuent à la construction du projet de développement de leur commune.

Le BIMBY sur le territoire du Sicoval



Le Sicoval a mené une opération BIMBY sur trois communes volontaires (Ayguesvives, Escalquens, Odars) permettant aux habitants de rencontrer gratuitement durant une heure un professionnel de l’architecture et de l’urbanisme.

Lors de trois week-ends, 160 ménages, propriétaires de maisons individuelles, ont été reçus par des architectes et des urbanistes. Certains sont venus avec un projet précis, parfois une simple idée

et d’autres avec simplement l’envie de se renseigner sur le potentiel de leur terrain.

Les projets sont variés : division parcellaire, extension, réhabilitation, aménagements divers... Il arrive même que certains ménages viennent pour exprimer leur avis sur la démarche initiée par la collectivité, demander des renseignements sur les règles d’urbanisme... L’architecte est donc là pour les accompagner dans leur réflexion et leur proposer plusieurs scénarios d’évolution de leur bien/terrain tout en répondant aux questions réglementaires, juridiques et techniques.

JE FAIS DU BIMBY QUAND...

...Je construis une maison sur un terrain déjà bâti

Même sur un petit terrain, il est possible d’avoir un beau jardin ! Il s’agit surtout **d’optimiser la surface**. L’idéal est d’avoir un jardin d’un seul tenant sans perdre d’espace sur les côtés, entre la maison et la limite du terrain. Un jardin est agréable lorsque l’investissement qu’il demande (frais d’aménagement et temps consacré à l’entretien) et la qualité d’usage qu’il offre en retour sont équilibrés.

Pour limiter le vis-à-vis avec les voisins, nous avons souvent tendance à vouloir s’installer le plus loin possible d’eux. **Cette solution n’est pourtant pas toujours la meilleure, puisque l’éloignement n’est pas forcément synonyme d’intimité et que le rapprochement n’implique pas nécessairement de vues directes.**

LÉGENDE QUI S'APPLIQUE À TOUS LES VISUELS DU DOCUMENT

- **Bleu ou gris** : maison et/ou terrain existant
- **Rose** : maison(s) créée(s) et/ou terrain détaché
- **Violet** : espaces communs (servitude / indivision, etc..)
- **Jaune** : extension à l’existant



...Je divise mon terrain pour vendre un lot à bâtir à de nouveaux habitants

Si une division bien réalisée peut faire augmenter la valeur de votre patrimoine et apporter du renouveau dans votre quartier, un projet mal pensé peut à l'inverse dévaloriser votre bien et créer des tensions

avec le voisinage. L'implantation, l'orientation du bâtiment et du jardin ainsi que la configuration de l'accès sont des facteurs à prendre en compte en amont du découpage parcellaire.

...J'organise l'accueil d'un proche sur ma parcelle

Cela vous permet de ne pas vendre le terrain à des inconnus et de rester proche de vos enfants ou de vos parents, tout en conservant chacun votre intimité grâce à un aménagement bien pensé !

Pour que la cohabitation entre les générations se passe bien, chacun doit pouvoir conserver le sentiment

d'être chez soi. Ceci implique de réfléchir à la configuration de votre parcelle. À terme, cette solution d'aménagement de son terrain représente un avantage économique et patrimonial car il aboutit à la création d'un bien pouvant être transmis.



...Je construis une maison pour mes vieux jours sur mon terrain actuel

Votre maison actuelle a été conçue pour répondre aux besoins et projets que vous aviez à l'époque : fonder un foyer, élever des enfants... **Or, aujourd'hui, peut-être n'êtes-vous plus qu'un ou deux à occuper la maison familiale que vous avez fait bâtir.**

Nombreux sont les ménages dont la maison est bâtie sur un terrain suffisamment vaste pour y accueillir un second logement. Ainsi, selon vos besoins en termes de

jardin et de surface habitable, **peut-être pouvez-vous déménager sur votre propre terrain !** Faire construire votre nouvelle maison dans votre jardin présente **plusieurs avantages** : vous conserver vos habitudes, vous ne payez que les coûts de construction ou d'aménagement qui peuvent être de surcroît couverts par la vente de votre première maison pour obtenir un nouveau chez-soi 100% adapté !

LES 10 CLÉS DE RÉUSSITE D'UN PROJET BIMBY

#Harmonie

Un projet en accord avec la stratégie communale

Concevoir un projet qui participe au développement harmonieux de mon quartier et qui est en adéquation avec les intentions urbanistiques de ma commune.

#Anticipation

Pour un projet bien intégré

Mener une réflexion en amont des premières démarches sur les accès, la mitoyenneté, les reculs par rapport à la voirie et ne pas hésiter à se rapprocher de la mairie pour recueillir les informations importantes.

#Beauté

Grand terrain ou beau jardin

Un beau jardin, ce n'est pas une question de taille mais de configuration : sur un terrain de petite taille, mieux vaut choisir l'emplacement de son jardin (vues, ensoleillement, végétation remarquable) avant celui de sa maison.

#Sympathie

Pour un projet serein, pensez à vos voisins

Pour conserver une bonne entente avec vos voisins, parlez leur de votre projet. Ils pourront peut-être même avoir de bonnes idées auxquelles vous n'auriez pas pensées ! Dans le cas où le projet concerne les deux parties, des économies peuvent être faites en mutualisant les coûts de réalisation.

#Réflexion

Un projet, plusieurs scénarios

Même si vous pensez savoir tout de suite quel est le bon scénario, un peu de réflexion ne nuira pas à l'optimisation patrimoniale de votre projet.

#Solidarité

Un BIMBY dans mon jardin pour aider les miens

Faire bâtir pour un parent dépendant, donner un bout de terrain à ses enfants, vendre une partie de son jardin pour aider financièrement un proche, les possibilités sont nombreuses.

#Intégration

Une nouvelle maison dans le quartier : quel événement !

Veiller à une bonne intégration de la nouvelle maison dans le quartier c'est assurer un moindre impact sur tout le voisinage. Le style architectural, l'insertion dans le paysage, les matériaux utilisés sont autant de détails à penser pour s'intégrer au mieux dans un quartier existant !

#Négociation

Ne pas se précipiter avant de diviser

Selon votre projet, la division du terrain peut se faire après avoir trouvé un acheteur : l'idéal est de déterminer la bonne division avec le futur acheteur, ce sera un excellent sujet de discussion et de négociation.

#Amitié

Meilleur prix ou voisin idéal ?

Si vous acceptez d'être plus raisonnable sur le prix de vente de votre terrain, vous aurez un plus large choix de voisins !

#Conseil

Votre mairie vous orientera

Votre mairie est là pour vous conseiller le plus tôt possible dans votre réflexion, n'hésitez pas à la contacter pour avoir des conseils en amont de votre projet.

LES ÉTAPES D'UN PROJET BIMBY

Les questions à vous poser pour concevoir votre projet

Quels sont mes besoins et mes objectifs ?

La première étape avant de vous lancer est de bien cerner vos besoins. C'est l'assurance de se fixer des objectifs clairs afin d'aller vers un projet qui sera utile à vous et vos proches. Identifier quels sont vos besoins et motivations vous permettra de réaliser au mieux le projet de division.

Vous pouvez vous renseigner sur le prix des terrains en ligne par des recherches personnelles ou directement auprès d'un agent immobilier du territoire et commencer à consulter des professionnels (*cf. Qui fait quoi, pages 14 et 15*).

Un projet de division ou de construction est un projet patrimonial, parler de votre projet à vos proches vous permettra de trouver un scénario qui correspond à vos besoins.

Enfin, pour bien maîtriser votre projet, assurez-vous d'avoir évalué l'ensemble de vos besoins et surtout de leurs possibles évolutions. Une fois votre projet défini sur la base d'objectifs solides, vous pourrez planifier ses étapes et prendre les bonnes décisions au fur et à mesure de son avancement.

Quelle est la faisabilité de mon projet ?

Avant de vous lancer, aller rencontrer votre mairie. Elle pourra vous conseiller dans votre projet et vous guider dans la marche à suivre. Vous pouvez faire une demande de certificat d'urbanisme informatif, pour connaître le règlement qui s'applique à votre parcelle, les servitudes d'utilité publique et sa constructibilité.

La mairie de votre commune peut également vous informer sur les périmètres soumis au risque inondation, les périmètres de protection des Monuments Historiques ou si votre terrain se situe dans une zone soumise à un règlement particulier.

Conseil en architecture

Le CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) **de Haute-Garonne**, associé à la démarche BIMBY mise en place sur le territoire du Sicoval pourra également vous apporter des conseils précieux.

www.les-caue-occitanie.fr/haute-garonne
Tél. : 05 62 73 73 62.

Conseils juridiques et financiers

L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) vous conseillera sur les aspects juridiques et financiers de votre projet.

www.adil31.org - Tél. : 05 61 22 46 22.

Conseils énergétiques

Soleval (Agence locale de l'énergie) vous conseillera sur la maîtrise des dépenses énergétiques de votre logement et l'utilisation des énergies renouvelables.

www.soleval.org - Tél. : 05 61 73 38 81.

Quelles autorisations pour mon projet ?

Selon votre projet, ses dimensions et le règlement d'urbanisme de votre commune, il vous faudra déposer différentes demandes d'autorisation auprès de votre mairie.

Quelles sont ces autorisations ? Pour quels projets ? Quels sont les délais d'instruction ?

AUTORISATION	POURQUOI / TYPE DE PROJET	DÉLAIS D'INSTRUCTION
Certificat d'urbanisme informatif et opérationnel	Le CU informatif vous renseignera sur les règles qui s'appliquent à votre terrain ainsi que les taxes relatives à la propriété. Le CU opérationnel vous indique en plus des informations précédentes, si le terrain est utilisable pour la réalisation de votre projet.	1 mois : CU informatif 2 mois : CU opérationnel
Déclaration préalable de division	Division d'un ou plusieurs lots, ne partageant pas d'espaces communs (accès, stationnement, réseaux, etc.).	1 mois
Permis d'aménager	Division de plusieurs terrains partageant des espaces communs (accès, stationnement, réseaux, etc.).	3 mois
Déclaration préalable de travaux	Travaux et constructions non soumis au permis de construire comme les extensions, modifications de l'aspect extérieur, ravalements de façade, constructions d'annexes, de piscines, etc. Certaines surfaces sont à respecter, notamment pour les extensions, annexes et piscines. Au-delà de 40 m ² (20 m ² à l'extérieur des zones urbaines), ces constructions sont soumises au dépôt d'un permis de construire.	1 mois mais peut être prolongé si le projet se situe dans un périmètre de protection des Monuments Historiques
Permis de construire	Nouvelles constructions, exceptées celles faisant l'objet d'une déclaration préalable. Les agrandissements de constructions existantes, s'ils sont d'une surface de plancher de plus de 40 m ² (20 m ² à l'extérieur des zones urbaines), ou s'ils portent la surface totale de la construction à plus de 150 m ² font également l'objet d'un permis de construire. Attention, le recours à un architecte est obligatoire pour tout projet supérieur à 150 m ² .	3 mois / 4 mois si le projet se situe dans un périmètre de protection des Monuments Historiques

Déclaration préalable de division, permis d'aménager ou permis de construire, vous pouvez télécharger tous les formulaires sur le site www.service-public.fr

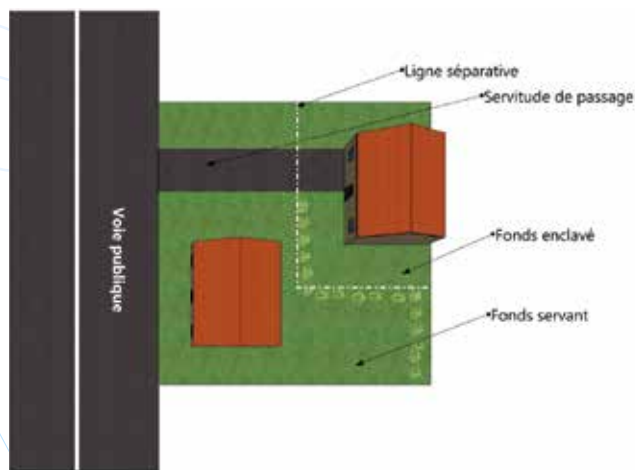
DANS QUELLES CONDITIONS AI-JE BESOIN D'UNE SERVITUDE ?

Qu'est-ce qu'une servitude ?

Des outils de droit privé, appelés servitudes permettent à plusieurs propriétaires d'établir un accord qui définit ce qu'ils s'autorisent ou ce à quoi ils s'astreignent. Ces servitudes se superposent au règlement d'urbanisme et permettent de limiter ou d'octroyer des droits à bâtir

sur une propriété. Si vous souhaitez diviser votre terrain pour vendre une partie du jardin, voici quelques outils pour garantir la qualité de votre cadre de vie et permettre des divisions équitables et responsables.

Les différents types de servitudes ?



La servitude de passage et réseaux permet au propriétaire d'un terrain de bénéficier d'un droit de passage sur un terrain voisin.

Si votre terrain est enclavé, c'est à dire qu'il ne dispose d'aucun accès, vous avez le droit de bénéficier d'un accès par un terrain voisin, sous réserve d'emprunter le passage le plus court et le moins dommageable. Il est aussi possible d'acter une servitude à l'amiable, notamment au moment de la vente d'un terrain. C'est le notaire qui l'inscrit à l'acte de vente.

La servitude de vue permet de donner des droits, notamment lorsque le règlement d'urbanisme interdit la création d'ouverture en limite de propriété. Vous décidez donc entre propriétaires, indépendamment du PLU si vous autorisez la création de vues ou non sur la propriété voisine. En cas de création d'une servitude de passage, le droit de vue sur le passage est automatiquement créé.

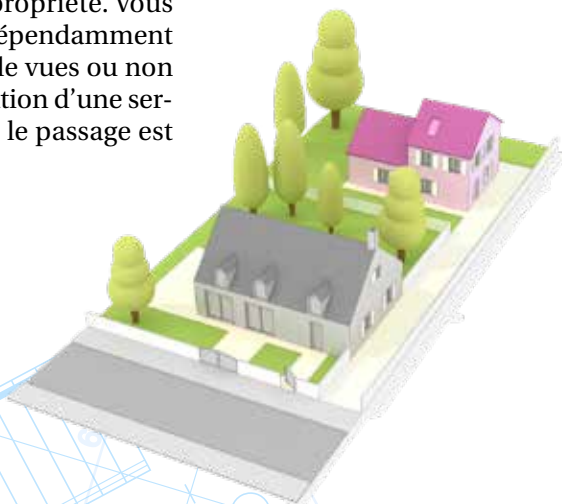
La servitude de hauteur permet d'imposer une limite de hauteur plus contraignante que celle définie par le règlement d'urbanisme, afin de préserver votre cadre de vie (panorama, ensoleillement, intimité...). Lors de la vente d'une partie de votre terrain, vous imposez une hauteur maximum au futur acheteur. Celle-ci est stipulée dans l'acte de vente notarié.

La servitude de non constructibilité permet d'imposer sur tout ou partie d'un terrain des zones inconstructibles, autres que celles définies par le règlement d'urbanisme.

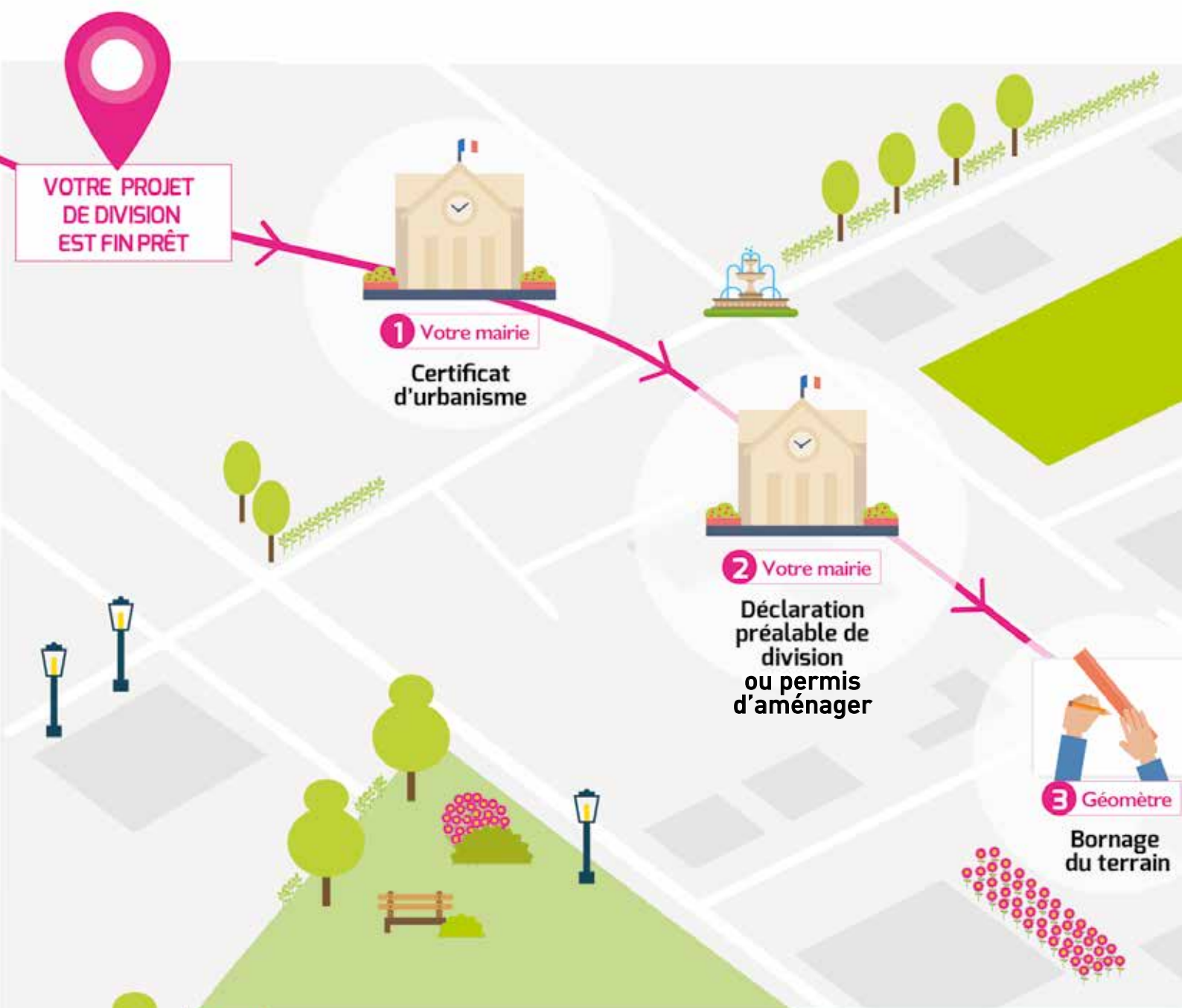
Lors de la vente d'une partie de votre terrain, vous imposez des zones non constructibles au futur acheteur, stipulées dans l'acte de vente notarié, afin de préserver votre cadre de vie (panorama, ensoleillement, intimité...).

La servitude de cour commune permet à des propriétaires voisins d'assouplir les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

La zone définie par la servitude de cour commune appartient aux deux propriétés, repoussant ainsi les limites séparatives. Cette zone est frappée d'interdiction de construire au-delà d'une certaine hauteur. Ce n'est en aucun cas un espace d'usage commun dont plusieurs propriétaires peuvent jouir, l'usage appartient toujours au propriétaire initial.



LES ÉTAPES DE LA DIVISION

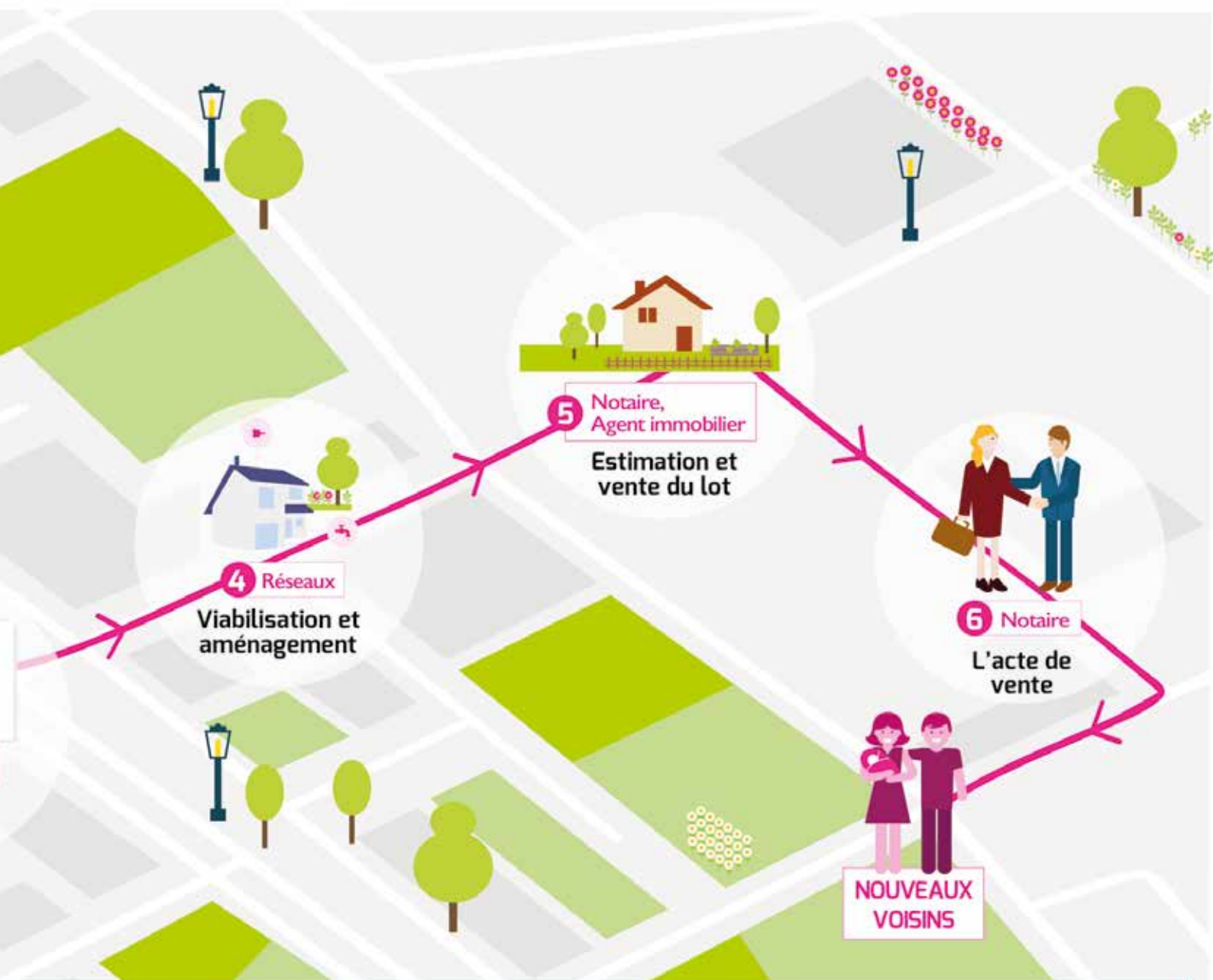


LE GÉNÉRAL

1 Pour **connaître la faisabilité de votre projet**, vous pouvez demander un **certificat d'urbanisme** auprès de votre mairie. Attention, le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, seule la déclaration préalable ou le permis d'aménager vous autorisent à réaliser une division.

2 Selon votre projet vous devrez déposer une **déclaration préalable de division ou un permis d'aménager** auprès de votre mairie. Cette dernière délivre l'**autorisation pour la réalisation** de votre projet.

3 Une fois le projet de division instruit et validé, il s'agira de faire borner le terrain par un géomètre afin qu'il puisse **délimiter précisément le nouveau lot de votre terrain**. Il va ensuite déposer le nouveau plan pour **inscription au cadastre**.

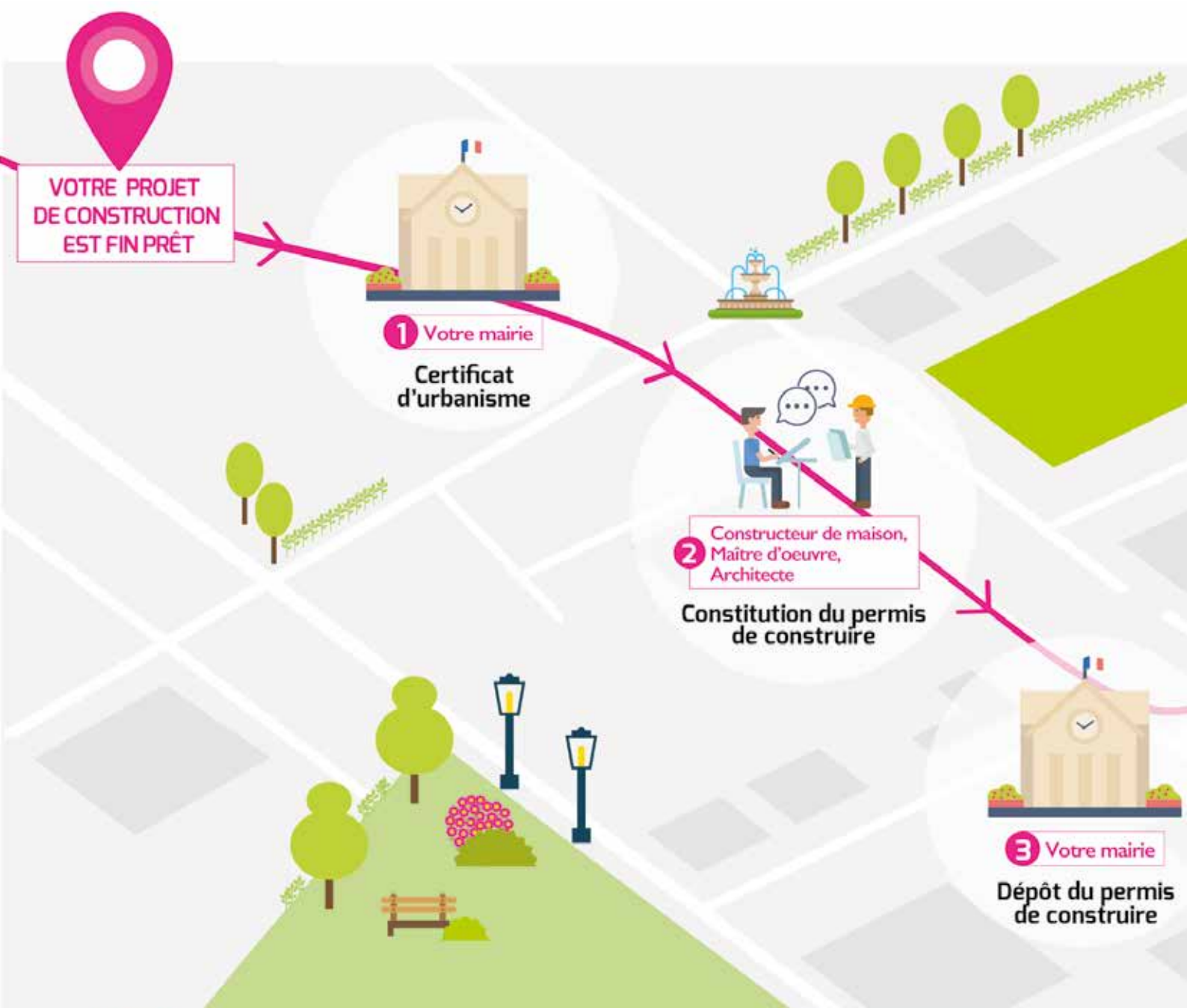


4 La viabilisation concerne le **raccordement d'un terrain aux différents réseaux** : eau potable et assainissement, électricité, gaz et téléphone. Pour savoir à qui s'adresser, **contacter votre mairie**. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, réaliser les clôtures, aménager la parcelle que vous allez vendre (allées, accès, portails, plantations...) afin de mieux la valoriser.

5 Il est préférable de faire estimer son terrain avant de le mettre en vente. Vous pouvez le faire réaliser soit par un **notaire**, soit par un **agent immobilier**. La vente de votre terrain pourra s'effectuer via un agent immobilier ou bien **de particulier à particulier** en publiant des annonces. L'acheteur vous fait parvenir une offre d'achat, si celle-ci vous convient vous pouvez **signer le compromis de vente**.

6 Lorsque vous aurez trouvé un acheteur, vous devrez passer ensemble chez un **notaire** pour signer un acte de vente qui constituera la base du **titre de propriété**. Au besoin, ce sera aussi le moment d'apposer des servitudes de droit privé sur la parcelle à vendre.

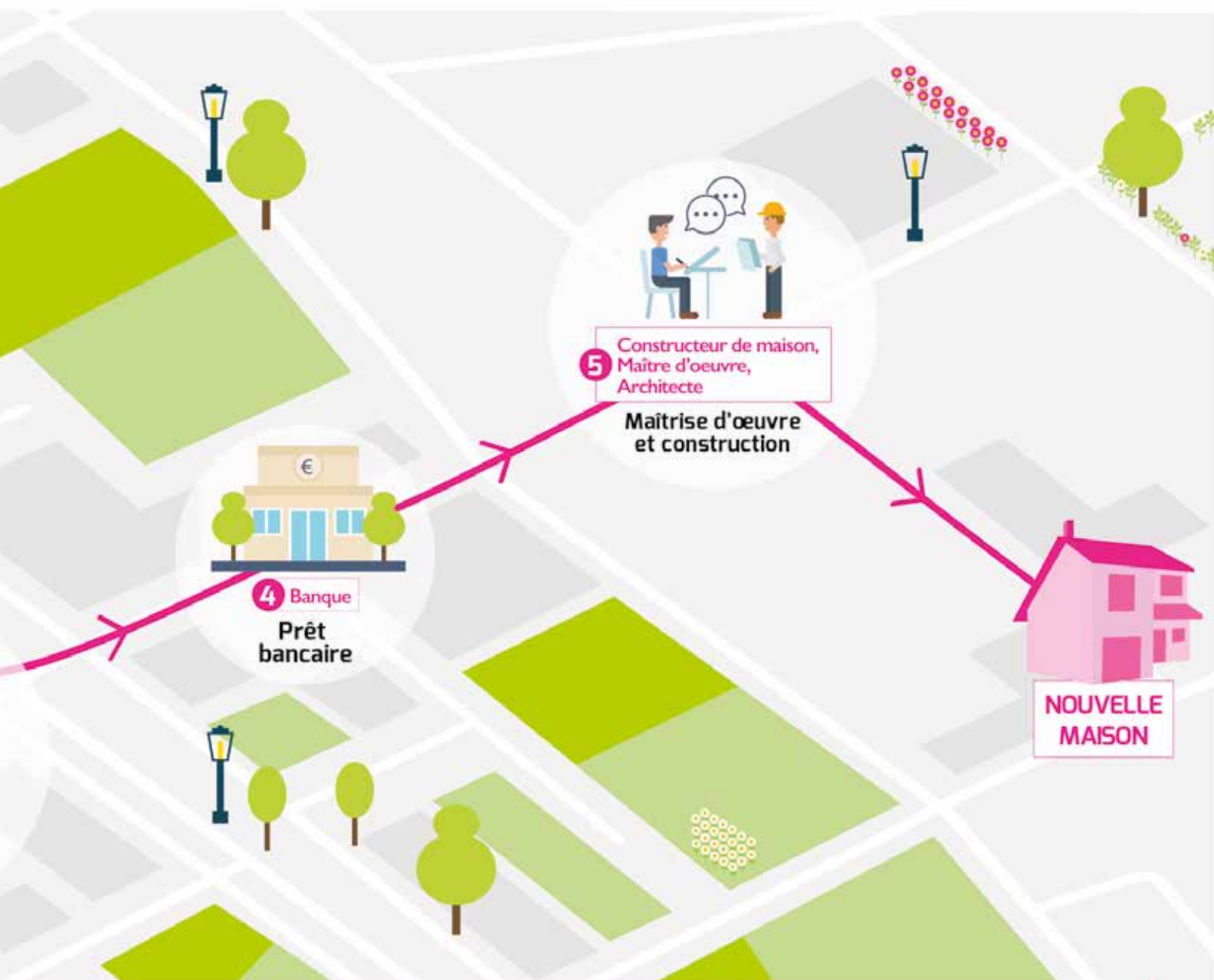
LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION



LEGENDE

1 Pour avoir une **idée de la faisabilité de votre projet**, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme auprès de votre mairie. Attention, le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, seul le permis de construire vous autorisent à réaliser une construction.

2 Le permis de construire peut être dessiné par un constructeur de maisons ou un architecte. **Si la surface du projet est supérieure à 150 m², le recours à un architecte est obligatoire.** Si le terrain n'est pas viabilisé, vous devrez inclure ces travaux pour que la nouvelle construction soit raccordée aux réseaux.



3 Votre dossier doit être **déposé en plusieurs exemplaires** auprès de votre mairie. Cette dernière validera ou non votre projet au terme du **délai d'instruction** pouvant varier de 2 à 4 mois (renseignements en Mairie).

4 Afin de **financer** la construction de la nouvelle maison, vous pouvez formuler une demande de prêt auprès de votre banque. Il est préférable d'avoir la **validation du permis de construire pour appuyer votre projet**.

5 Vous pouvez vous tourner vers un constructeur, un maître d'œuvre ou un architecte pour **assurer le suivi du chantier**. Si vous souhaitez vendre une des deux maisons il faudra diviser le terrain mais pour une location la division n'est pas obligatoire puisque l'ensemble de l'unité foncière vous appartient.

DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION, QUI FAIT QUOI ?

	CONCEPTION	RÉALISATION
Service urbanisme de votre collectivité	La collectivité est là pour vous conseiller et vous guider dès le début du projet. Elle peut aussi vous renseigner sur le projet communal. En amont de la division, l'Architecte-Consultant du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) de la Haute-Garonne peut vous aider dans votre réflexion.	La collectivité intervient pour l'instruction du projet de division et/ou de construction. Elle va délivrer les autorisations vous permettant de réaliser votre projet.
ADIL (L'agence départementale d'information sur le logement)	L'agence propose des informations et des conseils gratuits sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux afin de vous aiguiller au mieux dans la conception de votre projet.	
SOLEVAL (L'agence locale de l'énergie et du climat)	L'agence vous informe et vous accompagne dans vos projets de constructions et de rénovations sur toutes les questions énergétiques. Elle offre des conseils gratuits afin de vous accompagner au mieux pour un projet économe en énergie (isolation, types de chauffage,...).	
Voisins	Vos voisins peuvent vous donner des idées, vous conseiller et participer à la réalisation du projet (par exemple par la création d'un passage sur leur terrain via une servitude).	Une fois le projet réalisé, vos voisins disposent d'un droit de recours si votre projet ne respecte pas les règles d'urbanisme.
Notaire	Le notaire peut estimer un lot à bâtir ou une construction.	Le notaire formule l'acte de vente et les éventuelles servitudes. Il peut aussi rédiger le règlement d'utilisation des espaces communs ou de la copropriété.

Constructeur de maisons, Maître d'œuvre, Architecte	Les professionnels de la construction vous aideront sur la conception du projet, sa faisabilité ou la stratégie de réalisation. Ils pourront contribuer à trouver le scénario le plus adapté à votre situation.	Les professionnels de la construction interviennent pendant la construction. Ils peuvent suivre le chantier et son bon déroulement.
Concessionnaires de réseaux (ENEDIS, GRDF, France Télécom, ...)	Une nouvelle construction nécessitera de nouveaux branchements aux différents réseaux (électricité, gaz, eau, téléphone). Dès la conception de votre projet contactez les concessionnaires pour connaître les possibilités de branchements et les coûts.	Les concessionnaires réaliseront les branchements nécessaires à votre projet. Les frais d'extension et les demandes de raccordement peuvent être mutualisés. N'hésitez pas à vous rapprocher de vos voisins s'ils ont des projets en cours.
Agent immobilier	L'agent immobilier connaît bien la demande et ce que recherchent les acheteurs. Il vous conseillera sur votre projet pour que celui-ci corresponde à vos attentes et à celles des acquéreurs.	L'agent immobilier peut intervenir pour l'estimation d'un bien et sa vente. Il vous met en relation avec les acquéreurs.
Géomètre	Le géomètre peut vous conseiller en amont sur les servitudes (passage, réseaux, vue,...) ou l'implantation de la nouvelle limite en fonction du projet.	Le géomètre interviendra au moment de la division pour borner le terrain et déposer le nouveau plan au cadastre.
Banque	Votre banquier vous informe des moyens de financement de votre projet et vous accompagne pour réaliser le montage financier de votre projet.	Votre banquier répondra à la demande du prêt pour financer votre projet.

Crédits - Auteurs :

Villes Vivantes - ce document - peut être librement partagé et adapté pour toutes utilisations, sous réserve de citer les auteurs de la première version et d'utiliser la même licence pour toutes les productions. Les illustrations réalisées pour ce guide ont un but purement explicatif et ne préfigure en aucun cas de projets portés par les communes et le Sicoval.