

■ Défi 2 : Produire du logement dense et attractif

Intervenants :

Sylvia GHIPPONI - Ordre des Architectes

Jean-Nicolas ANTONIOTTI – Demeures Corses

Nicolas PELE - CEREMA

Isabelle AUBERT, Stéphane RIU et Jean-François BELLOTTI – ville de Bastia

Didier MIGNERY – UpFactor

Stéphanie MAURIZZI – CAPA

Pierre ODET – Villes Vivantes

Nicole ETXAMENDI – 1^e adjointe à la mairie d'Itxassou, conseillère communautaire à la Communauté d'agglomération du Pays basque



■ Dense ou pas dense ?

Comment participer ?



[Copier le lien de participation](#)



1

Allez sur wooclap.com

2

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

MNHBKS

 Activer les réponses par SMS

wooclap

Votes - / 11



Messages



100 %



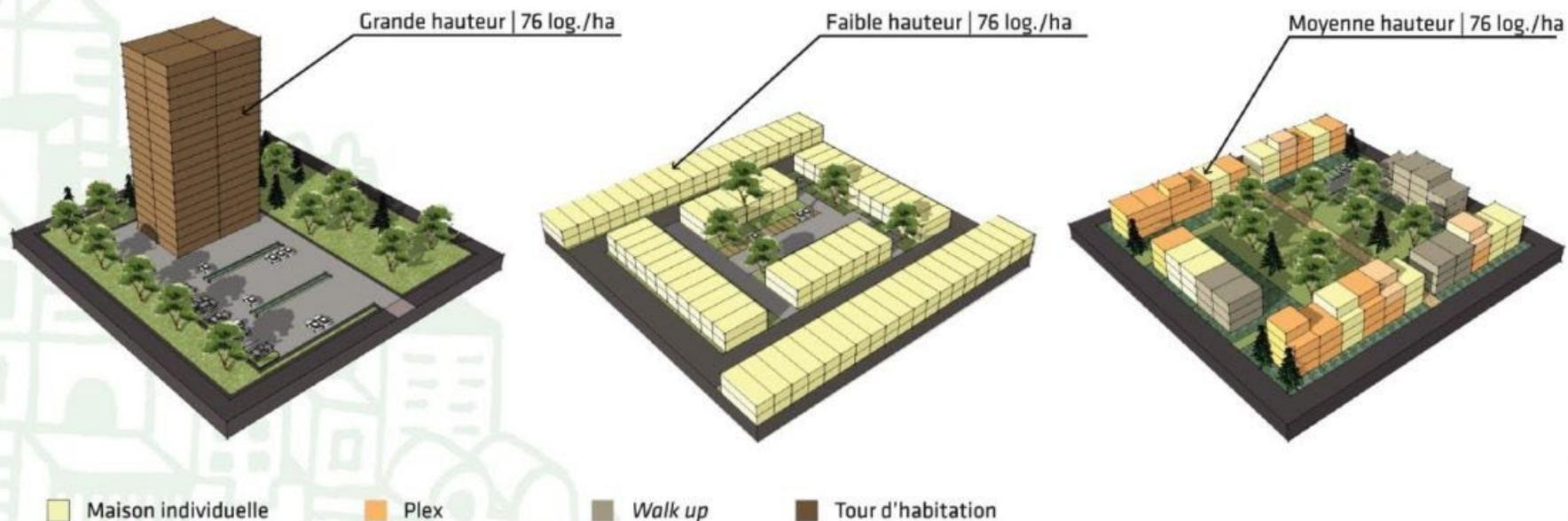
1



Densité, intensité, attractivité ?



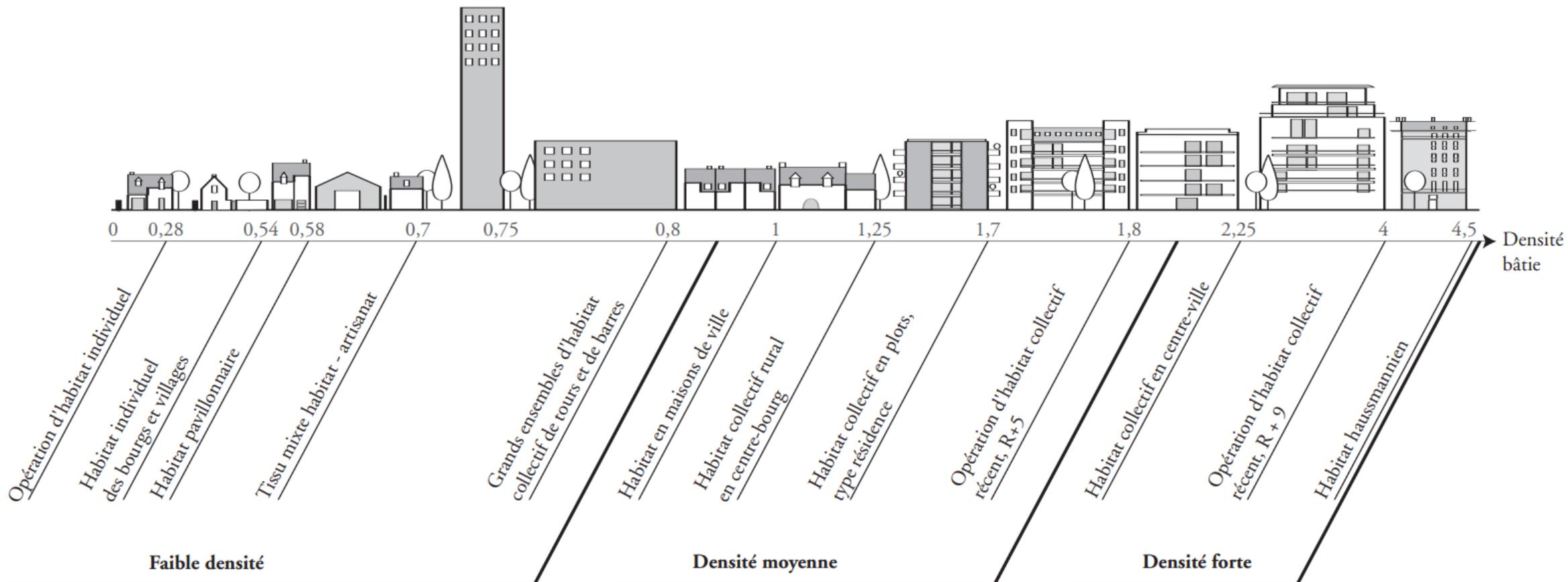
PAREIL , PAS PAREIL



source: Vivre en ville

DÉBAT | DES HAUTS

DENSITÉ PERÇUE vs DENSITÉ RÉELLE

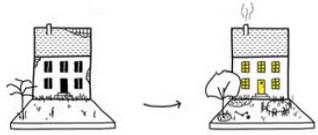
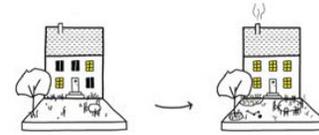
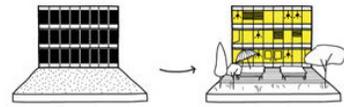
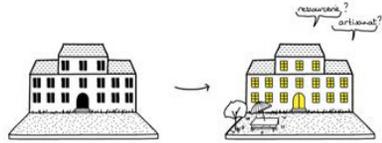
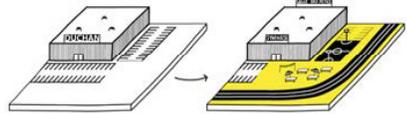


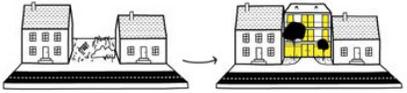
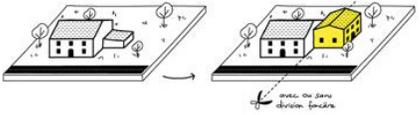
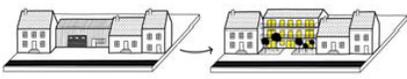
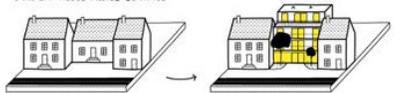
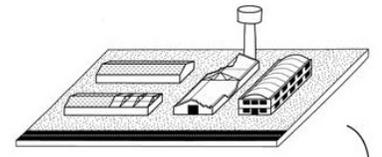
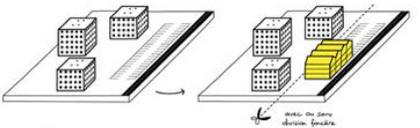
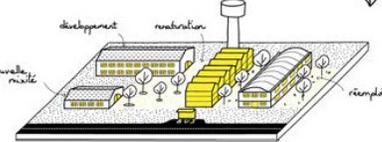
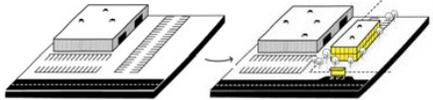
Source : Institut Paris Région

Sommaire

ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

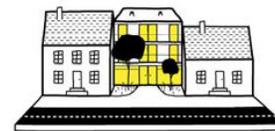
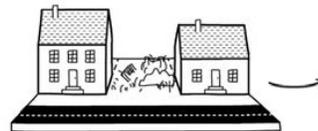
Manuel de mise en situations
pour faire « la ville sur la ville »
de manière soutenable.

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire	
Réinvestir le BÂTI VACANT	Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les logements vacants p.6</p>	 <p>Les logements sous-occupés p.12</p>
 <p>Les bureaux vacants p.8</p>	 <p>Le patrimoine public sous-occupé p.14</p>
 <p>Les locaux d'activités vacants p.10</p>	 <p>Les bureaux sous-occupés, les commerces sous-occupés ...</p>
<p>Les commerces vacants...</p>	

MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les petites dents creuses en ville p.16</p>	 <p>Les tissus pavillonnaires p.22 & 24</p>
 <p>Les petites friches en ville p.18</p>	 <p>Les tissus mixtes p.26</p>
 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus de logements collectifs p.28</p>
 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus d'activités p.30 & 32</p>

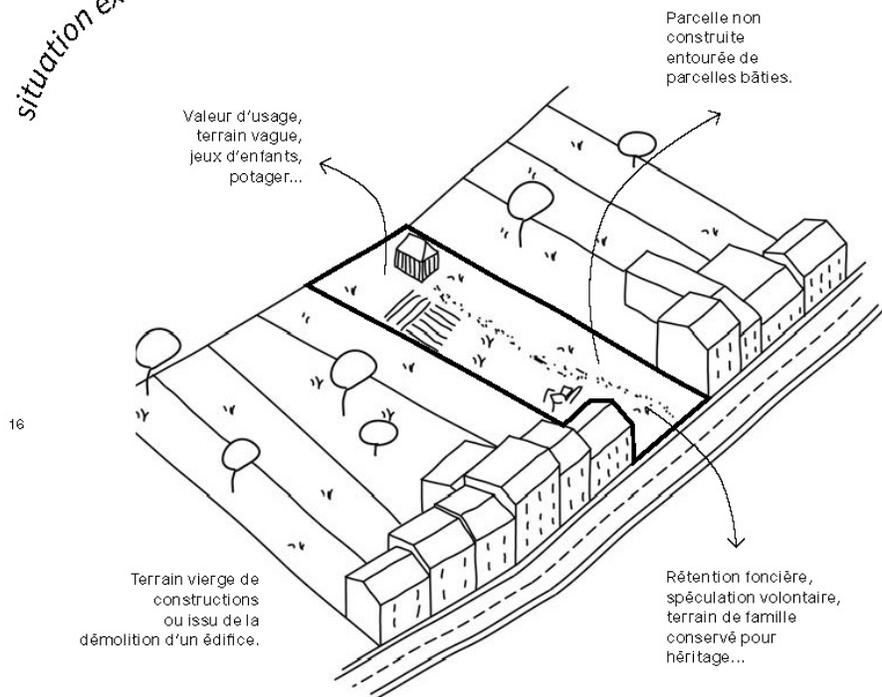
**Réinvestir le
FONCIER VACANT**

**Les petites dents creuses
en ville**



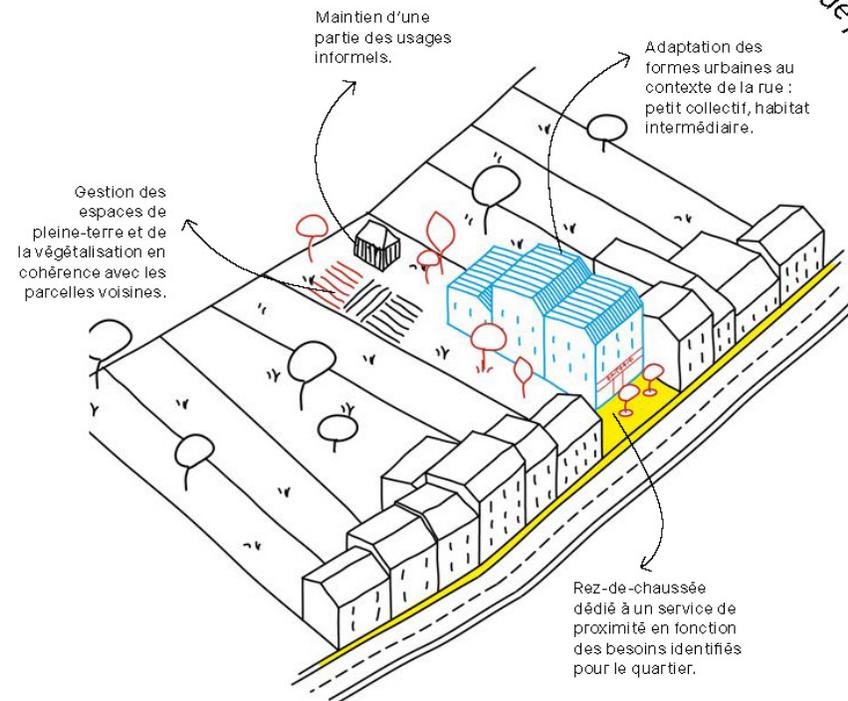
**Remplir les dents creuses
de manière «raisonnée»
en conservant des espaces
de respiration en ville.**

situation existante



16

pistes de projet



17

Les conditions d'une transformation « soutenable »

**Comment accompagner la
transition écologique ?**



Arbitrer de manière concertée entre les besoins en renaturation et les besoins en densification.



Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire, accueil d'acteurs liés à l'ESS, développement local.

**Quelle programmation pour
avoir moins à construire ?**



Garder des emplois et de l'activité en ville : services, bureaux, coworking, ateliers compatibles avec l'habitat.

**Comment améliorer le cadre de vie
pour les habitants déjà là ?**



Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : C'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.



Services complémentaires manquants au quartier : jardin partagé, potager...



Amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.



Revalorisation du cadre bâti, changement d'image.

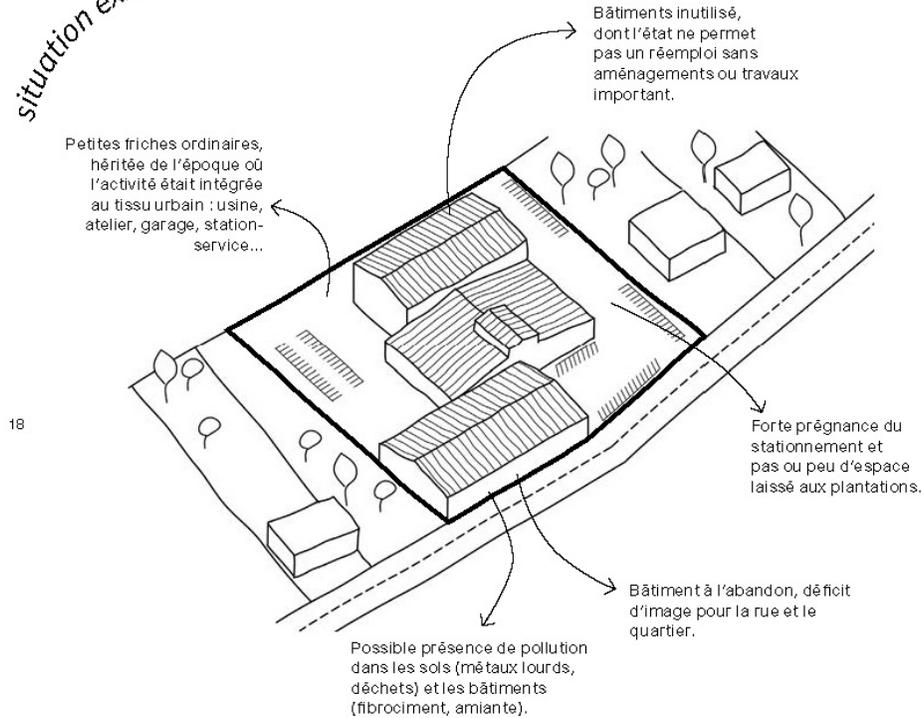
Réinvestir le FONCIER VACANT

Les petites friches en ville



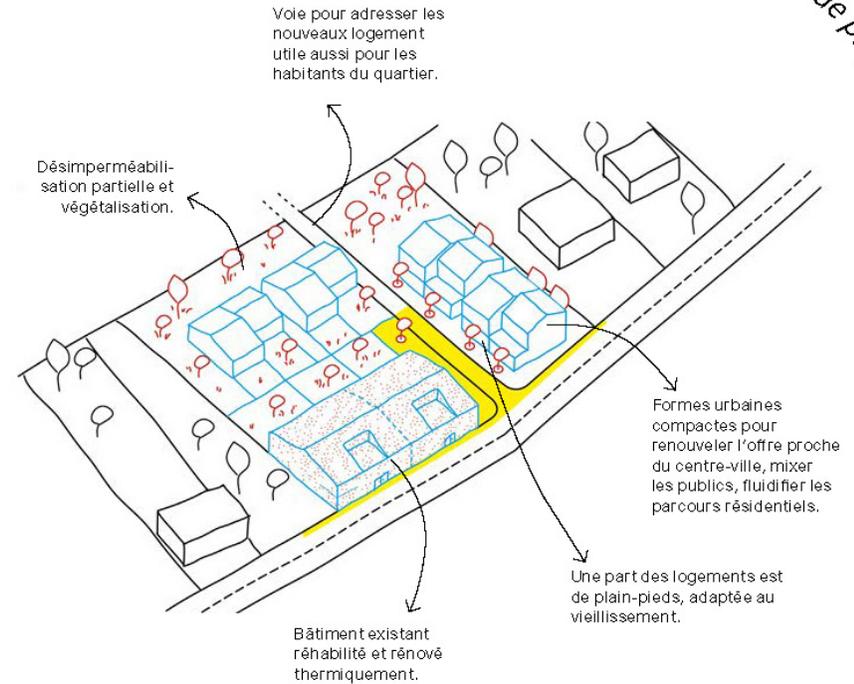
Renouveler les formes urbaines pour une densité raisonnée dans les cœurs de ville

situation existante



18

pistes de projet



19

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Réemployer autant que possible les bâtiments existants. Rénover thermiquement les bâtiments conservés.

Re-naturation

Le changement de destination permet de désimperméabiliser ponctuellement et de réintroduire de la pleine terre et du végétal.

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Mixité d'usages

Dans l'existant, proposer une offre complémentaire au logement : équipement, service, espaces mutualisés.

Logements

Tester des formes expérimentales : collocation choisie, logement intergénérationnel...

Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

Vie de quartier & lien social

La densification permet de justifier une hausse du niveau de service.

Image

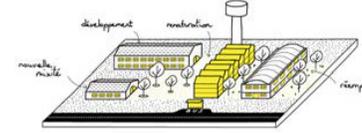
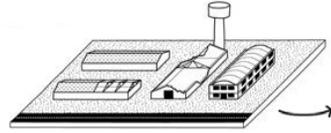
Restaurer une image dégradée du quartier.

Logements

Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : c'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.

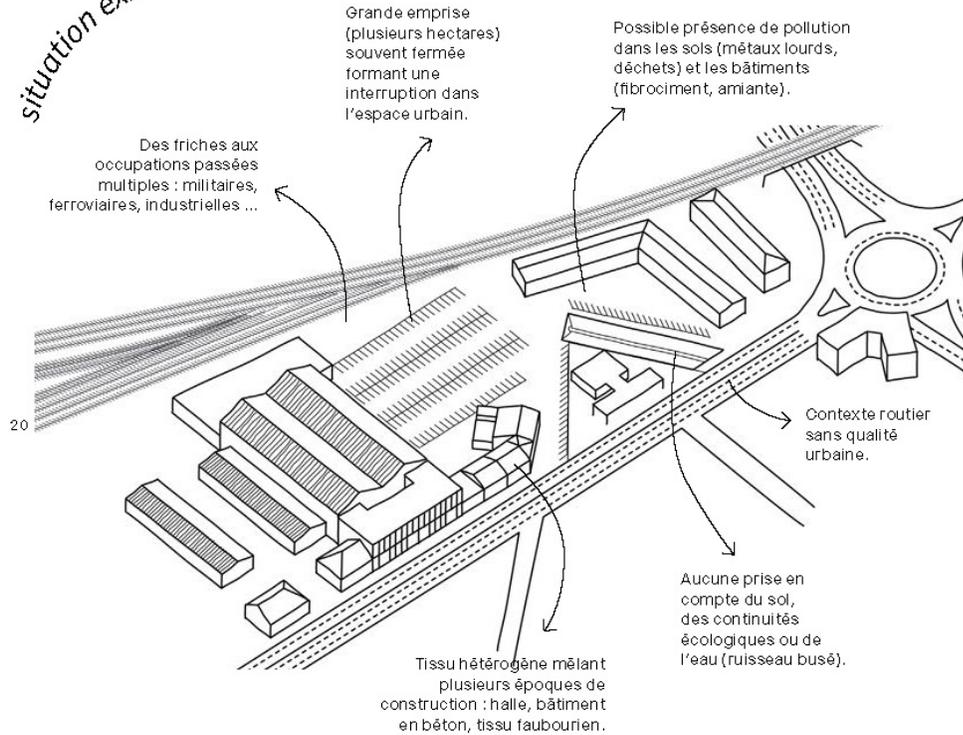
Réinvestir le FONCIER VACANT

Les grandes friches

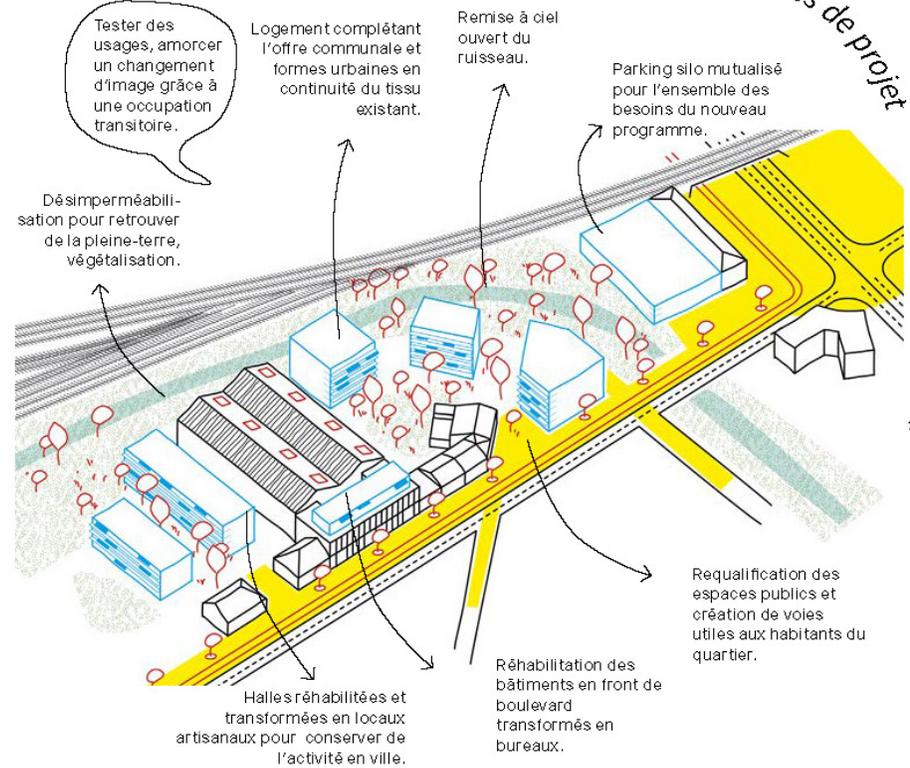


Agir à l'échelle d'un quartier pour densifier et renforcer les aménités urbaines en s'appuyant sur le patrimoine existant.

situation existante



pistes de projet

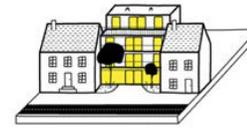


Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?	Quelle programmation pour avoir moins à construire ?		Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?
<p>Rénovation thermique Réemployer autant que possible les bâtiments existants. Rénover thermiquement.</p> <p>Service à la transition écologique Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire...</p> <p>Re-naturation Désimperméabiliser, dépolluer, réintroduire de la pleine-terre et du végétal.</p> <p>Mobilité Remailler pour favoriser les modes doux.</p>	<p>Logements Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : C'est agir de manière indirecte sur la sous-occupation dans le parc déjà existant.</p>	<p>Activité Garder des emplois et de l'activité en ville : services, bureaux, coworking, ateliers compatibles avec l'habitat.</p> <p>Mixité d'usages Proposer une offre complémentaire au logement et à l'activité pour les habitants et les actifs.</p>	<p>Vie de quartier & lien social Apporter de nouvelles aménités pour le quartier. Compléter l'offre en services, équipements, espaces verts.</p> <p>Image Restaurer une image et valoriser le patrimoine industriel.</p>

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus mixtes

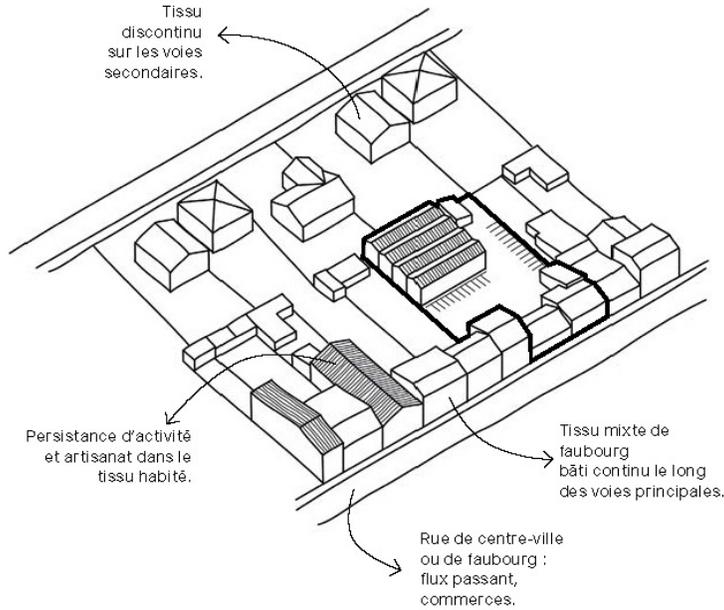


Une densification forte avec apport de services et maîtrise de la qualité architecturale.

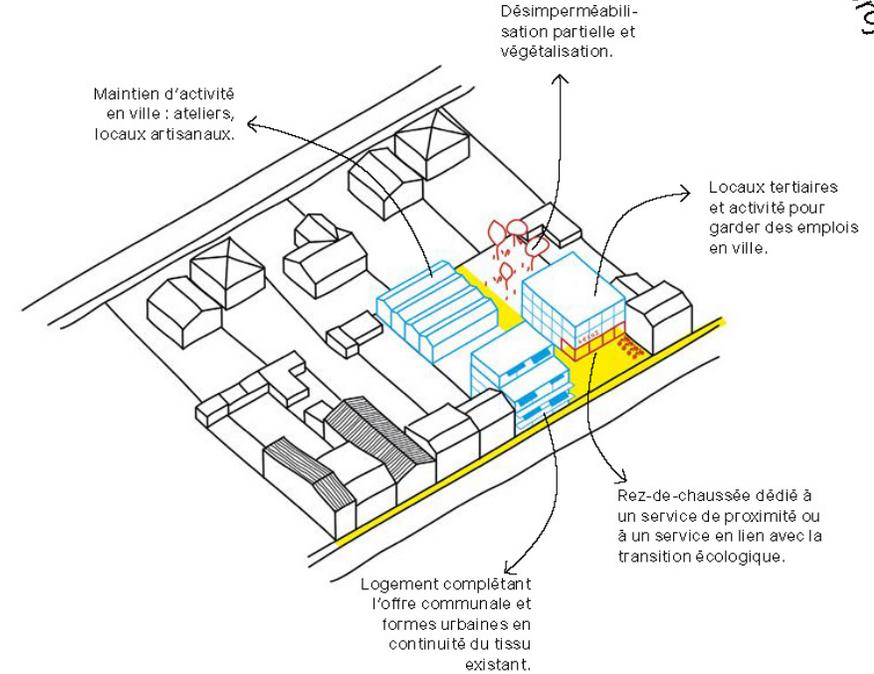
situation existante

pistes de projet

26



27

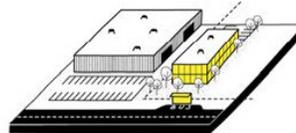
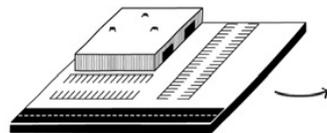


Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?	Quelle programmation pour avoir moins à construire ?		Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?
<p>Services à la transition écologique</p> <p>Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire, accueil d'acteurs liés à l'ESS, développement local.</p> <p>Re-naturation</p> <p>La compacité des bâtiments permet de réintroduire de la végétation (gestion des îlots de chaleur, services écosystémiques).</p>	<p>Logements</p> <p>Logements en résidence spécifiques : résidence étudiante, jeunes actifs, intergénérationnelles pour mixer les publics.</p> <p>Logements</p> <p>Logement locatif social classique toutes typologies ou expérimentation de logements modulables.</p>	<p>Logements</p> <p>Conserver une part de logements libres en location et/ou accession, avec une répartition diversifiée des typologies.</p> <p>Activité</p> <p>Garder des emplois et de l'activité en ville : services, bureaux, coworking, ateliers compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Vie de quartier & lien social</p> <p>Services complémentaires manquants au quartier : santé, petite enfance, épicerie solidaire...</p> <p>Espace public</p> <p>Amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.</p>

**Mieux se partager le
FONCIER SOUS-OCCUPÉ**

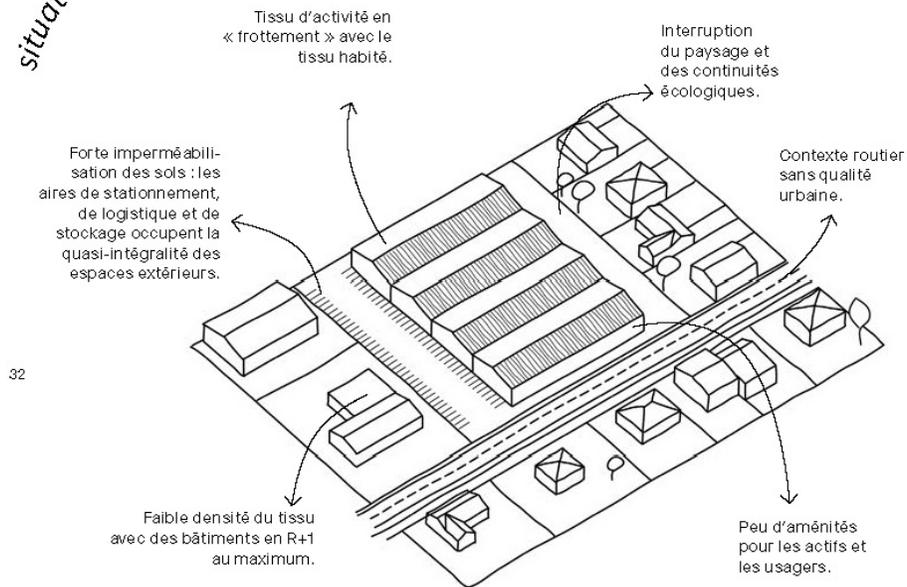
Les tissus d'activité
(densification pour du logement)



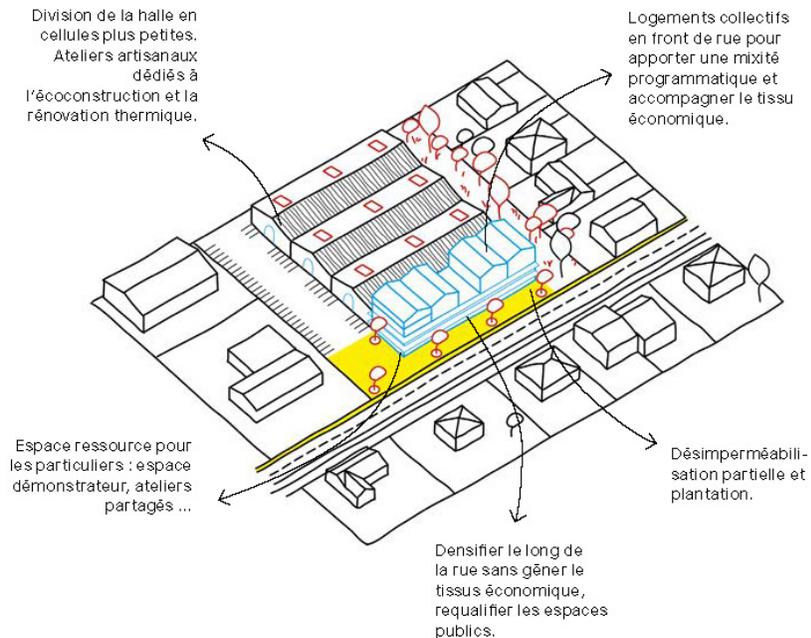
**Apporter de la mixité program-
matique au service d'une
cohabitation bénéfique.**

situation existante

pistes de projet



32



33

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?

Rénovation thermique

Adosser la densification à un programme de rénovation thermique.

Re-naturation

Réintroduire de la pleine terre et du végétal en optimisant l'usage des sols (noues, plantations, gestion de l'eau).

Production d'énergie

Les surfaces de toiture donnent la possibilité de produire de l'énergie.

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?

Logements

Produire du logement facilitant l'installation de ménages actifs (équilibre emploi/habitat).

Logements

Produire des logements spécifiques permettant d'accompagner le tissu économique (résidence sociale pour apprentis, jeunes travailleurs).

Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

Activité

Adapter l'offre immobilière aux nouveaux modèles économiques : division de locaux surdimensionnés, division parcellaire et densification, surélévation, etc.

Mixité d'usages

Apporter des services répondant à la fois aux besoins des actifs et des habitants.

Vie de quartier & lien social

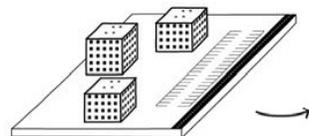
Apporter un service de proximité : crèche, conciergerie, services de mobilité et/ou de stationnement, restauration, etc.

Image

Restaurer une image dégradée du bâti / du quartier.

**Mieux se partager le
FONCIER SOUS-OCCUPÉ**

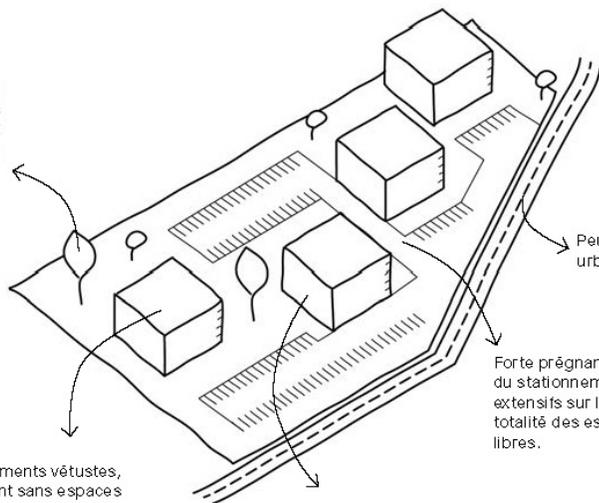
**Les tissus de logements
collectifs**



**Envisager la surélévation
et la densification comme
un changement d'image
pour les habitants.**

situation existante

Peu de pleine terre
et de plantations
cantonnées aux
espaces résiduels.



Peu de qualité
urbaine.

Forte prégnance
du stationnement
extensifs sur la
totalité des espaces
libres.

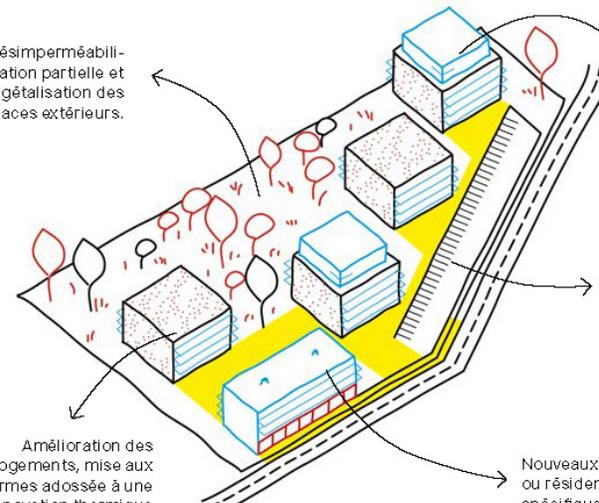
Logements vétustes,
souvent sans espaces
extérieurs.

Faibles performances
thermiques, coûts de
gestion et d'entretien
élevés.

28

pistes de projet

Désimperméabili-
sation partielle et
végétalisation des
espaces extérieurs.



Surélévation :
diversification
des typologies
locatives.

Offre réduite en
stationnement, en
lien avec les besoins
exprimés par les
habitants.

Amélioration des
logements, mise aux
normes adossée à une
rénovation thermique
des bâtiments.

Nouveaux logements
ou résidence
spécifique pour varier
l'offre et mixer les
publics.

29

Les conditions d'une transformation « soutenable »

**Comment accompagner la
transition écologique ?**

**Rénovation
thermique**

Adosser la densification
à un programme de
rénovation thermique.
Les bâtiments peuvent
être reliés à un réseau de
chaleur.

**Re-
naturelation**

Réintroduire de la
pleine terre et du
végétal en repensant
la place du station-
nement.

**Service
à la transition
écologique**

Penser les « rez-de-ville » au
service de la transition écologique :
circuits courts, mobilités actives,
économie circulaire

**Quelle programmation pour
avoir moins à construire ?**

Logements

Diversification des
typologies locatives avec
des nouveaux logements
créés en surélévation.

Logements

Transformer un plot en
résidence spécifique :
résidence étudiante,
jeunes actifs, intergéné-
rationnelle, pour mixer
les publics.

**Comment améliorer le cadre de vie
pour les habitants déjà là ?**

Logements

Habitat intermédiaire en
densification pour des
familles avec un mode de vie
plus urbain.

**Mixité
d'usages**

Potential de diversification
des fonctions : immeuble de
bureaux (hôtel d'entreprises)
ou équipement public (si
parcelle détachée).

**Vie de
quartier &
lien social**

Apporter un service
de proximité :
commerces, services
en pied d'immeuble,
locaux associatifs,
locaux ESS.

Image

Restaurer une
image dégradée du
bâti / du quartier.







URBANSIMUL

Gratuit

Accessible en ligne

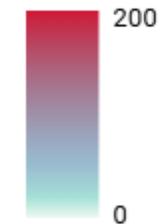


UrbanSIMUL comme outil de connaissance

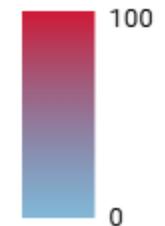
- Accès rapide à de nombreuses données :
propriété / densité / copropriétés / enjeux environnementaux / documents d'urbanisme / mutations immobilières

3 modes de calculs de la densité :

Nb de logement par hectare



Densité d'emprise au sol (CES)



Densité d'occupation du sol (COS)



× Paramètres de la couche UF

Filtres Styles

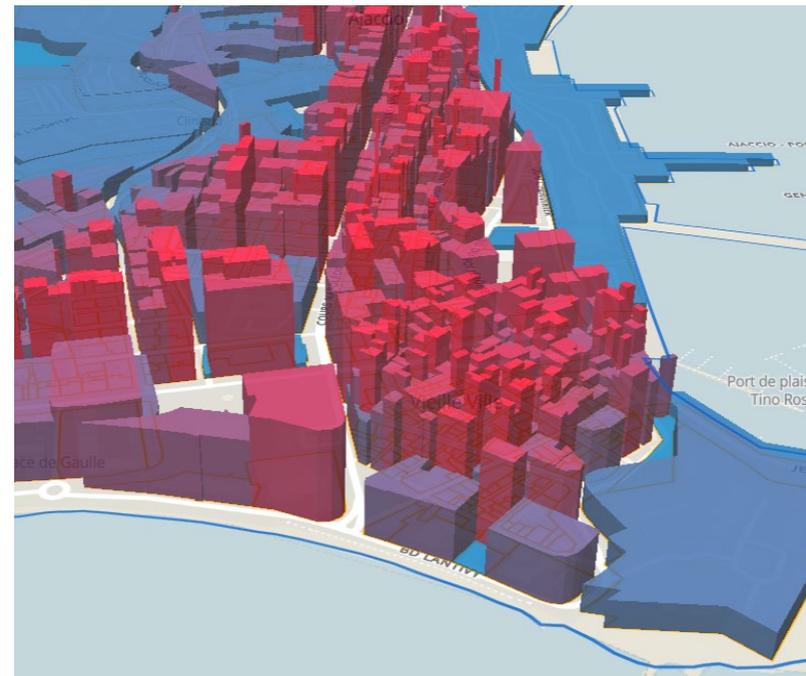
Représentation selon le type de propriétaire

UF

Type de propriétaire

- Etat
- Région
- Département
- Commune
- Etablissements publics ou organismes assimilés
- Organisme HLM
- Personne morale privée
- Copropriétaire
- Personne physique
- Autres

Représentation selon l'occupation des logements



URBANSIMUL

Gratuit

Paramétrable

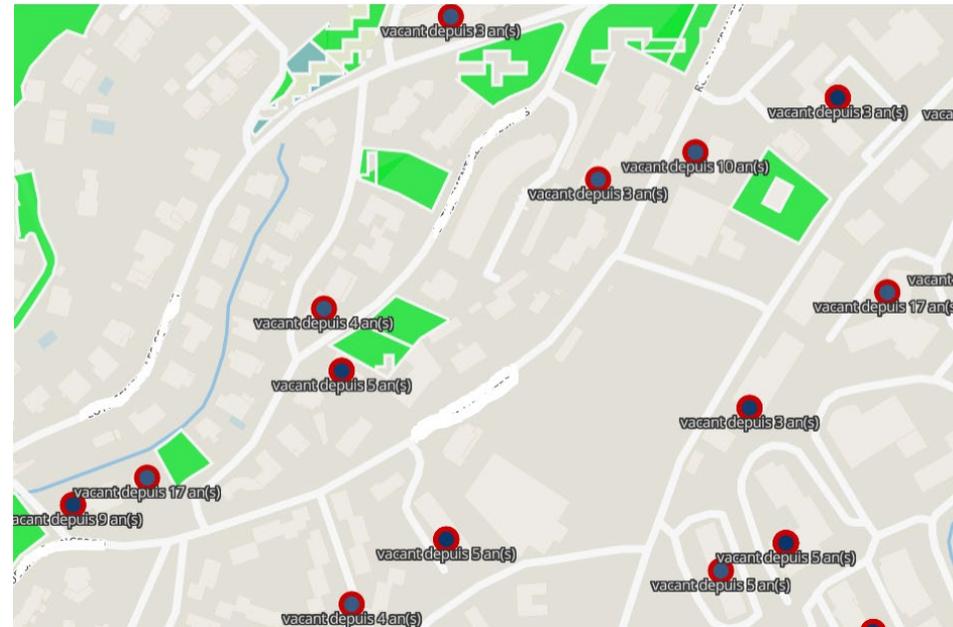


UrbanSIMUL comme identification des leviers de densification

- Logements vacants // gisements nus // parcelles à densifier // friches

☑ Gisements potentiels

- > Gisement foncier potentiel
- Logements vacants
- UF avec vacance résidentielle
- Friches (Cartofriches)



☑ Type de vacance

- Tout décocher
- Vacance - personne physique
- Vacance - liée à une succession
- Vacance - bien présumé sans maître
- Vacance - liée à une opération de promotion immobilière
- Vacance - dans une opération d'aménagement
- Vacance - logements sociaux
- Vacance sur patrimoine communal ou intercommunal
- Vacance - public

URBANSIMUL



UrbanSIMUL comme identification des leviers de densification

- Statistiques sur des périmètres à façon

Logements vacants **88** X

Source : LOVAC (Cerema) - 01/01/2024

Nombre d'objets sélectionnés : 88

nature	
87	Appartement
1	Maison

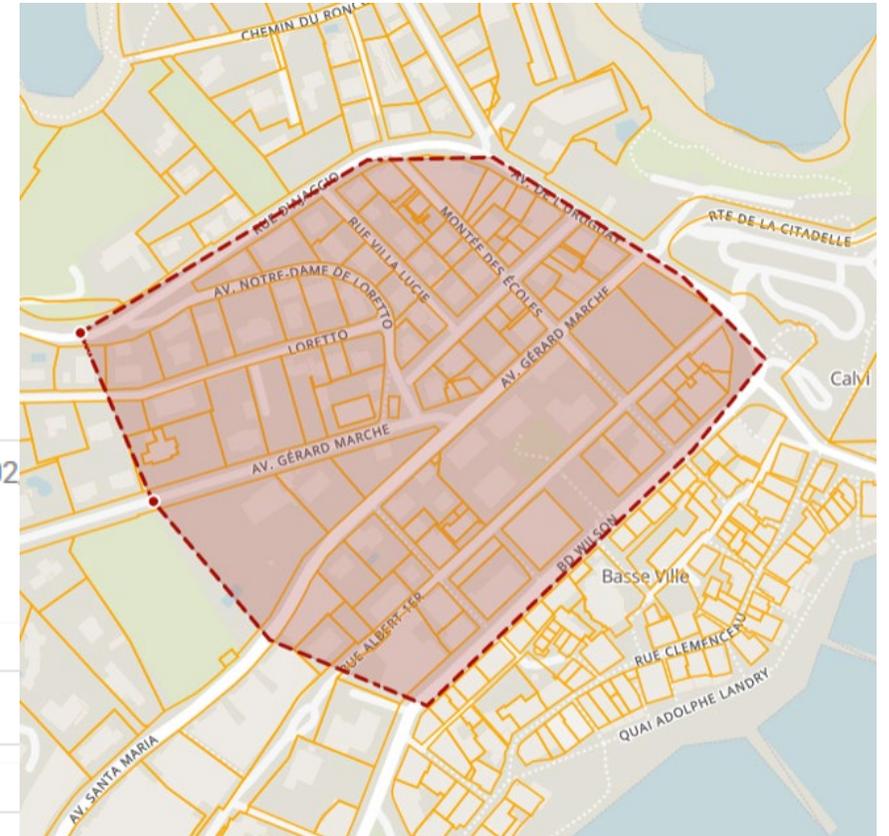
Gisement foncier pote... **125** X

Source : UrbanSIMUL (Cerema) - 10/02

Nombre d'objets sélectionnés : 125

Surface de l'UF	
Surface des UF	493 848

Surface potentiellement disponible	
Surface potentiellement disponible	200 611



URBANSIMUL



UrbanSIMUL comme outil support à l'élaboration d'observatoires locaux (consolidation de données)

- Aide au montage d'un observatoire du foncier
- Observatoire des friches
- Observatoire des logements vacants
- Observatoire des prix de l'immobilier

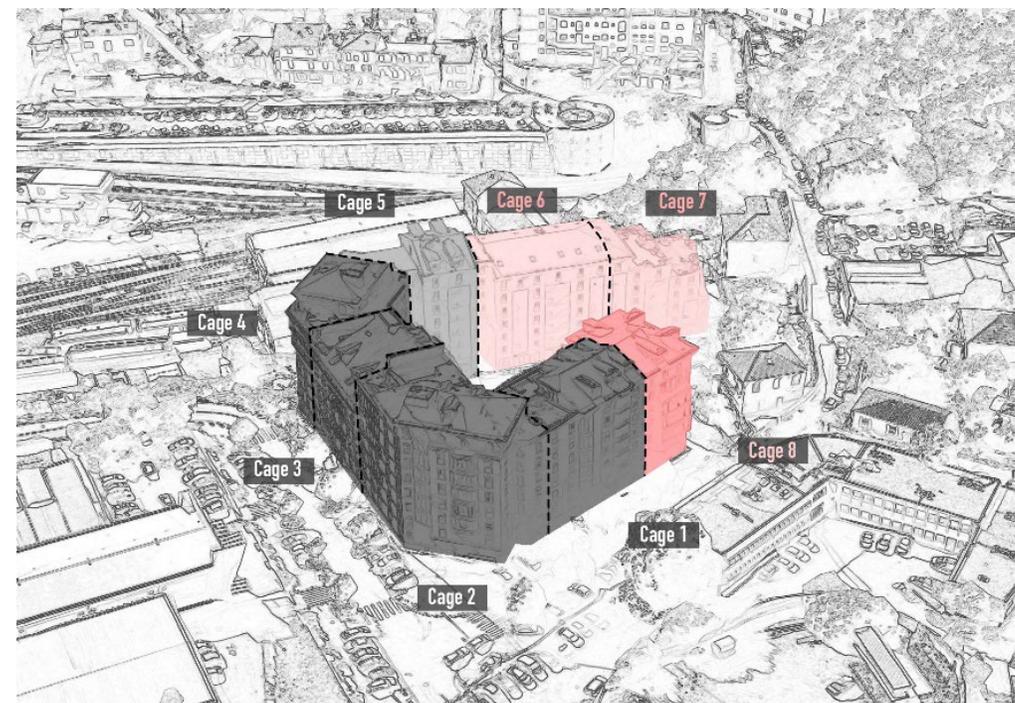
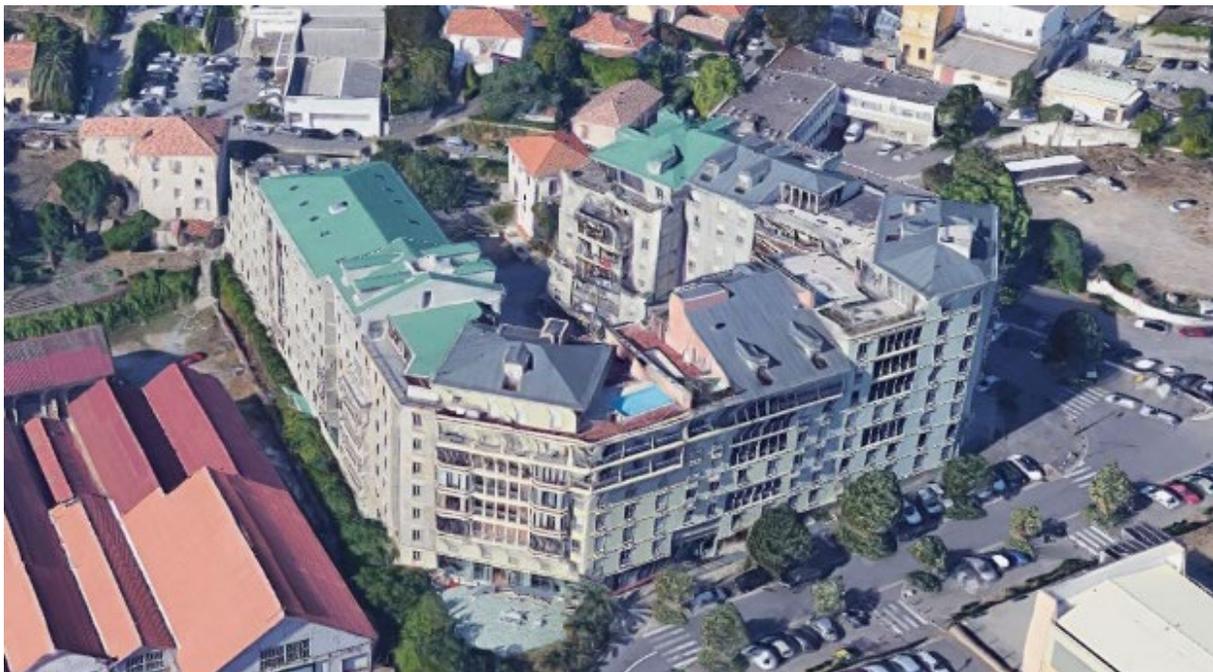


Observatoire local des friches (cercle)

Type de friche

- friche industrielle
- friche commerciale
- friche hospitalière
- agro-industrielle
- carrière ou mine
- friche d'habitat
- friche d'équipement public

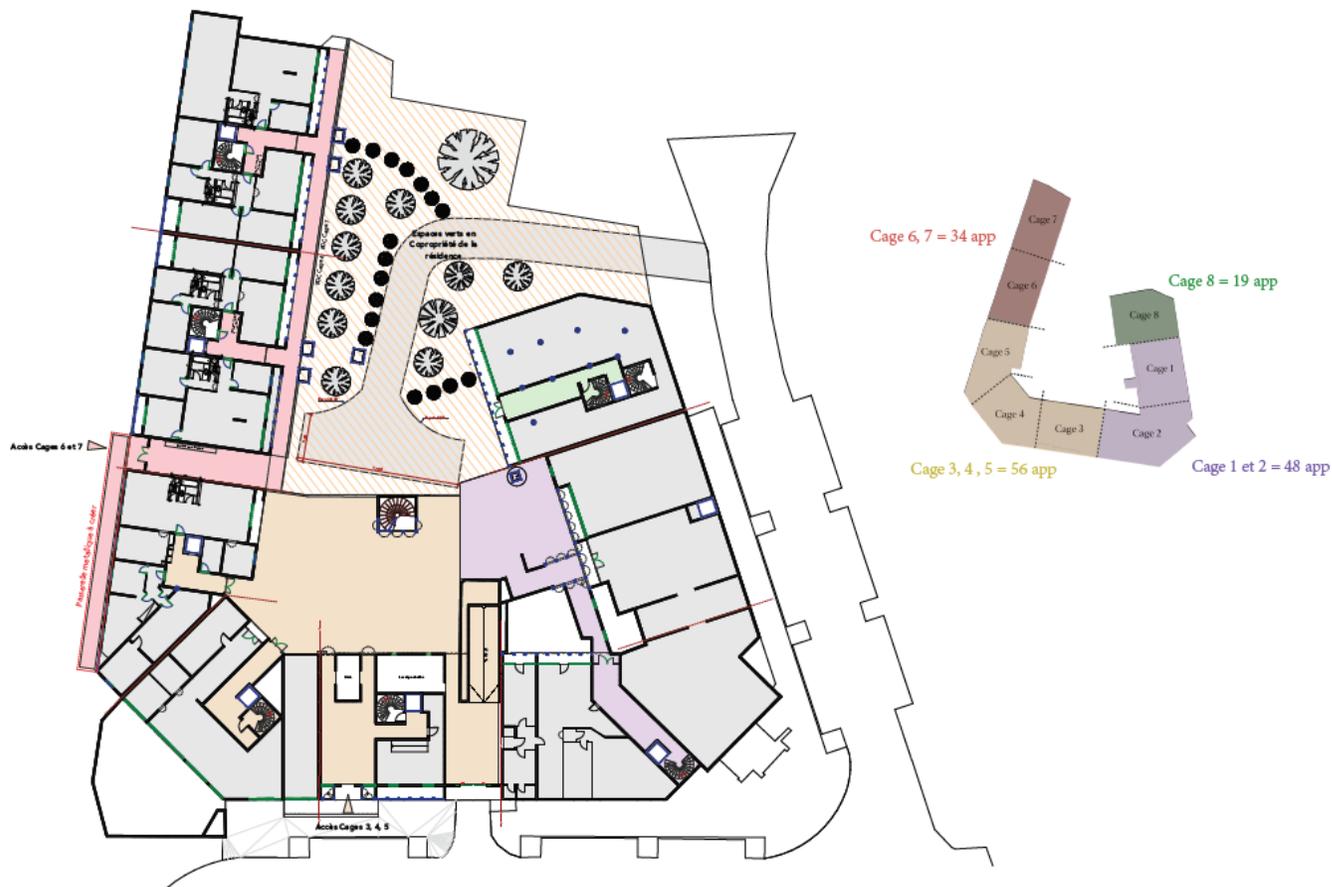
LA RESTRUCTURATION DU CEZANNE



- Phase 1 - Travaux achevés et locaux occupés
- Phase 1 - Travaux achevés - Locaux non occupés
- Phase 2 - Travaux achevés - Locaux occupés
- Phase 2 - Travaux non achevés

LA RESTRUCTURATION DU CEZANNE

Programme souhaité (AAP) : au minimum 123 LLS et 34 logements en accession à prix maîtrisés



Plan de phasage opérationnel

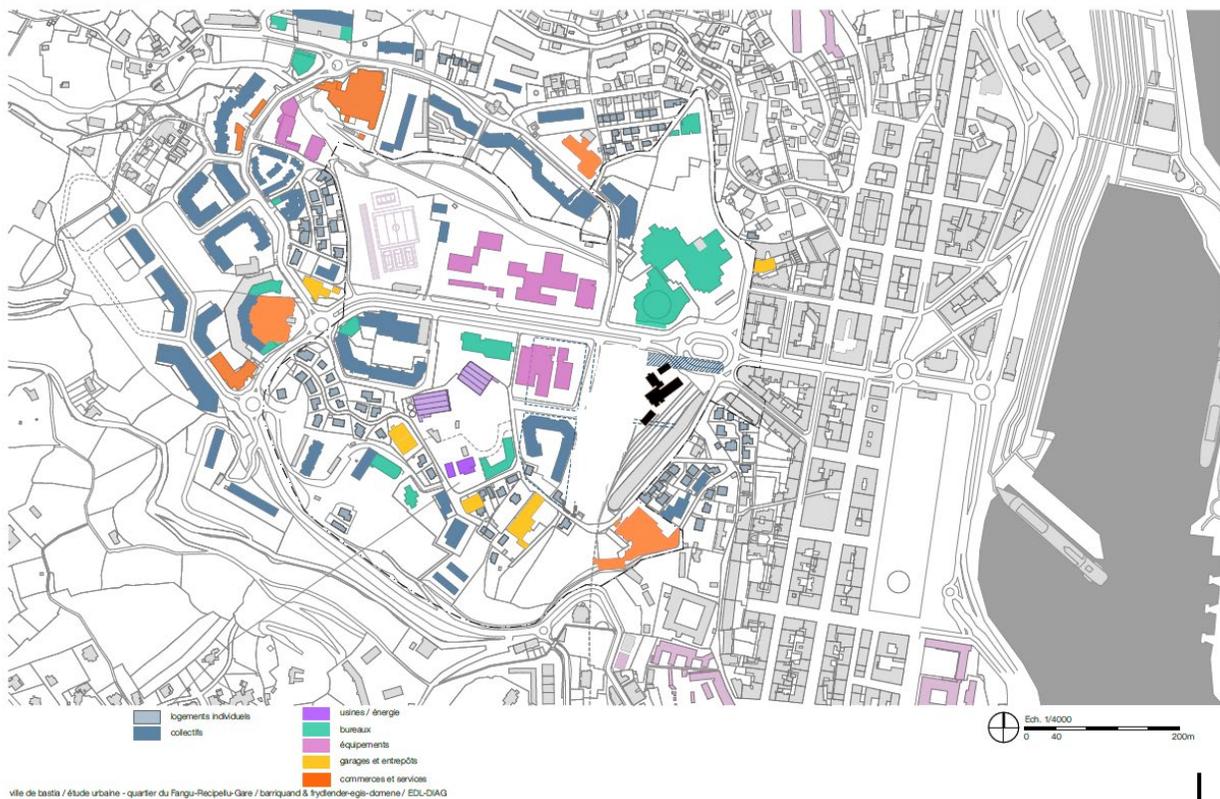


ETUDE DE REQUALIFICATION QUARTIER GARE-FANGU

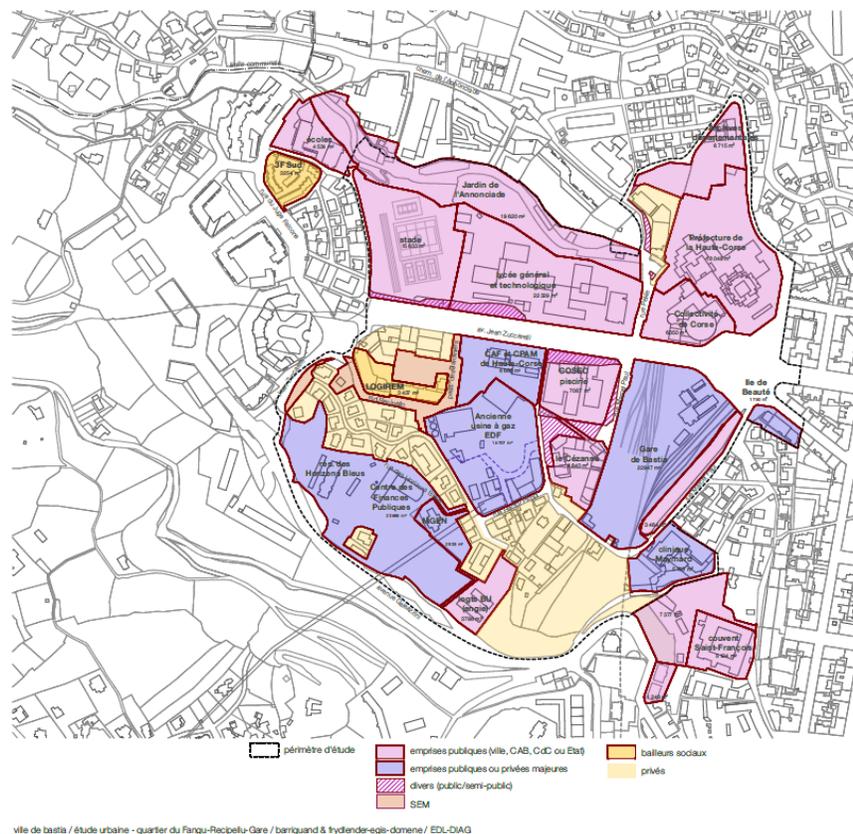
Un quartier multifonctionnel

De grandes emprises foncières institutionnelles

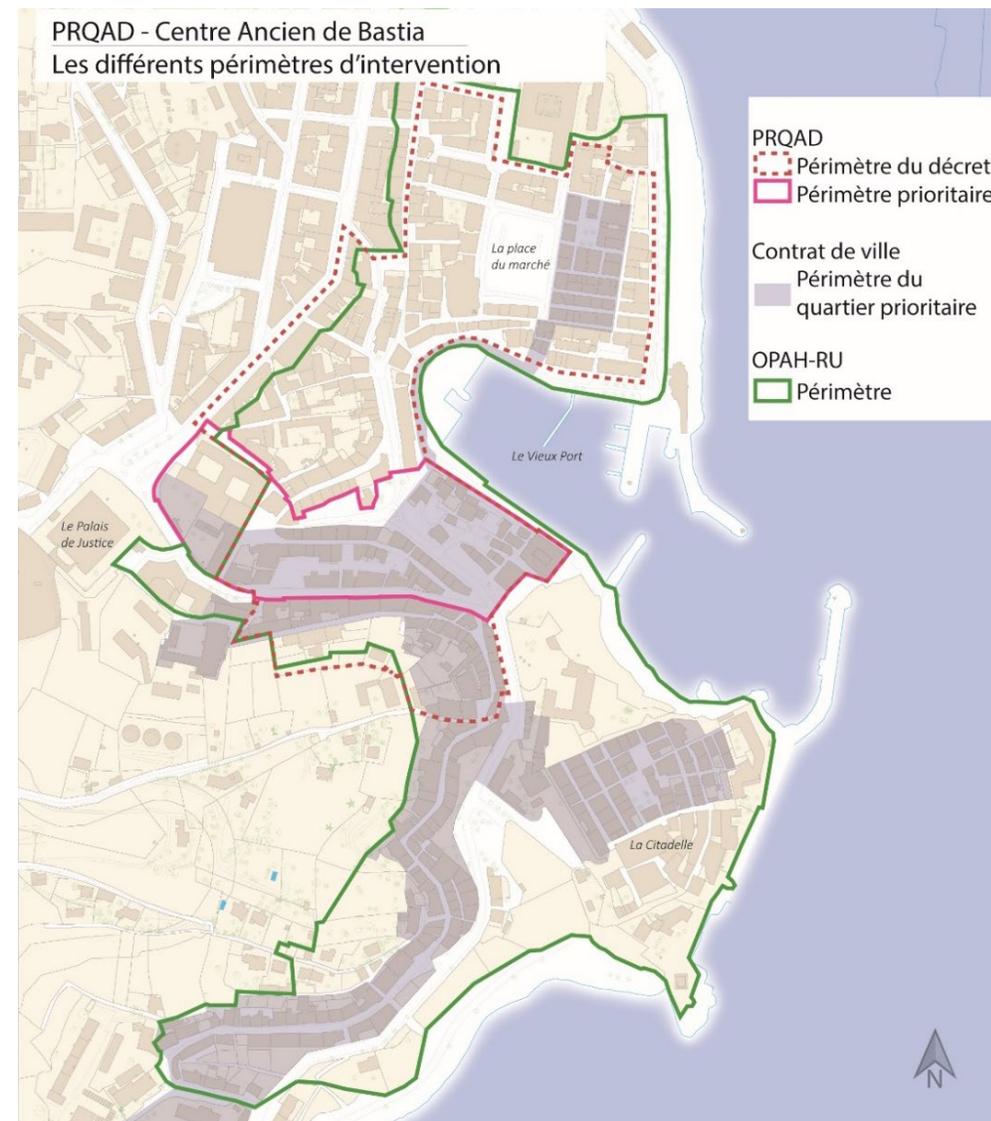
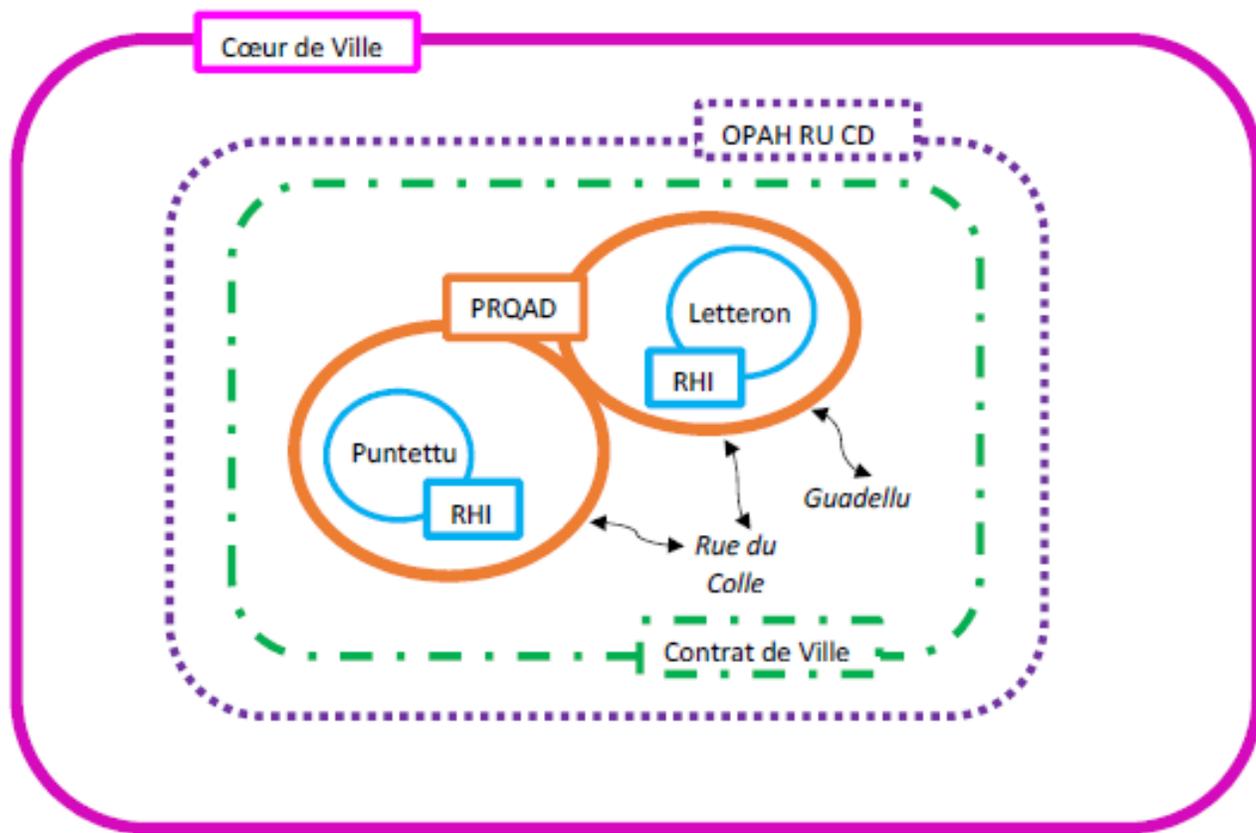
FONCTIONNALITÉS



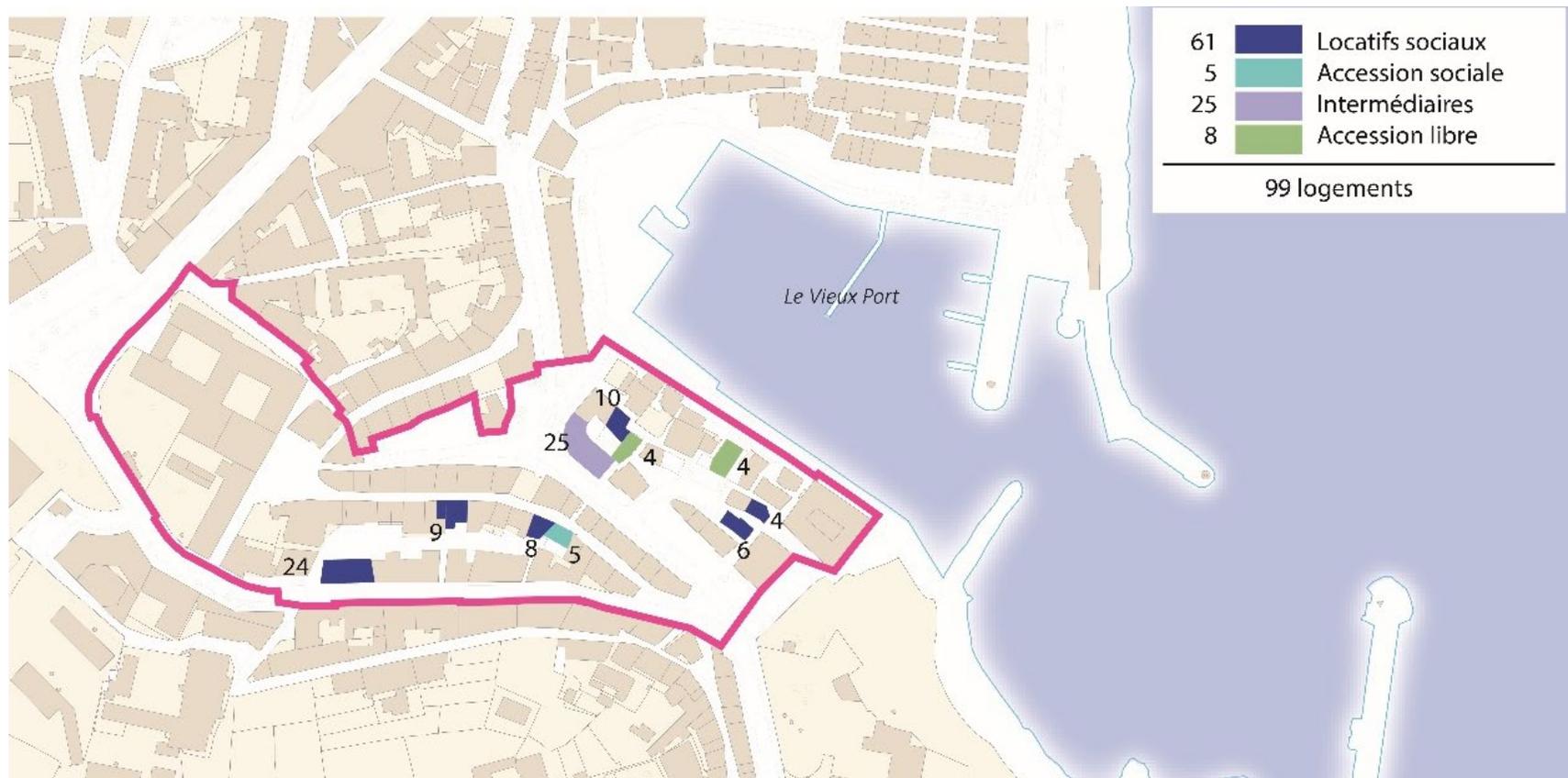
FONCIERS ACTUELS : LEUR STATUT



CENTRE ANCIEN DE BASTIA : PRQAD, RHI, OPAH, ...



CENTRE ANCIEN DE BASTIA : PRQAD, RHI, OPAH, ...



Nom d'opération ou d'îlot concerné	Nombre total prévisionnel de logements à recycler	Dont logements initialement occupés
Ilot Letteron:		
- Au titre du PRQAD	13	13
- Au titre de la RHI	38	18
Ilot Pontetto:		
- Au titre du PRQAD	29	29
- Au titre de la RHI	22	13
Total	102	73

102 logements démolis dont 73 occupés, mais très dégradés, voire insalubres
99 logements reconstruits -> +26 familles et une offre de logements renouvelée

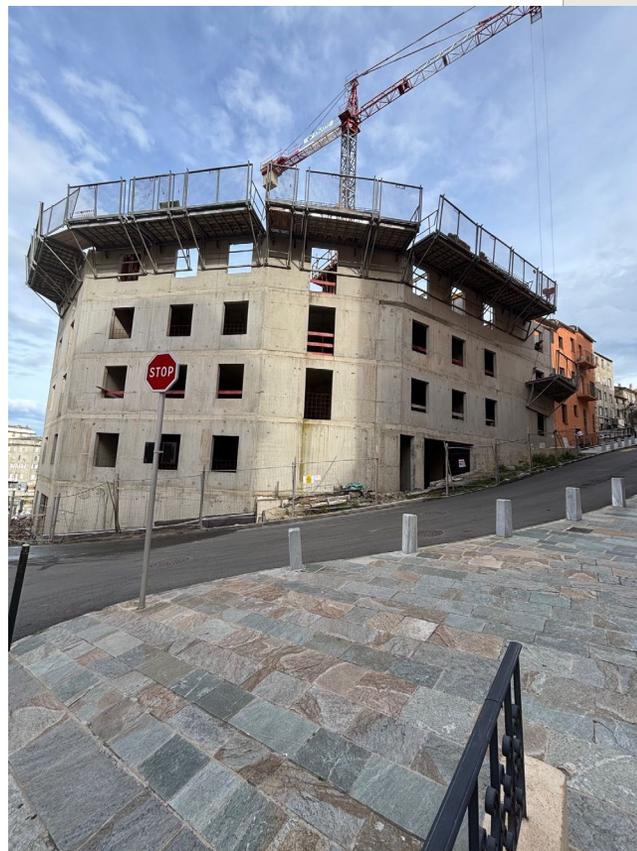
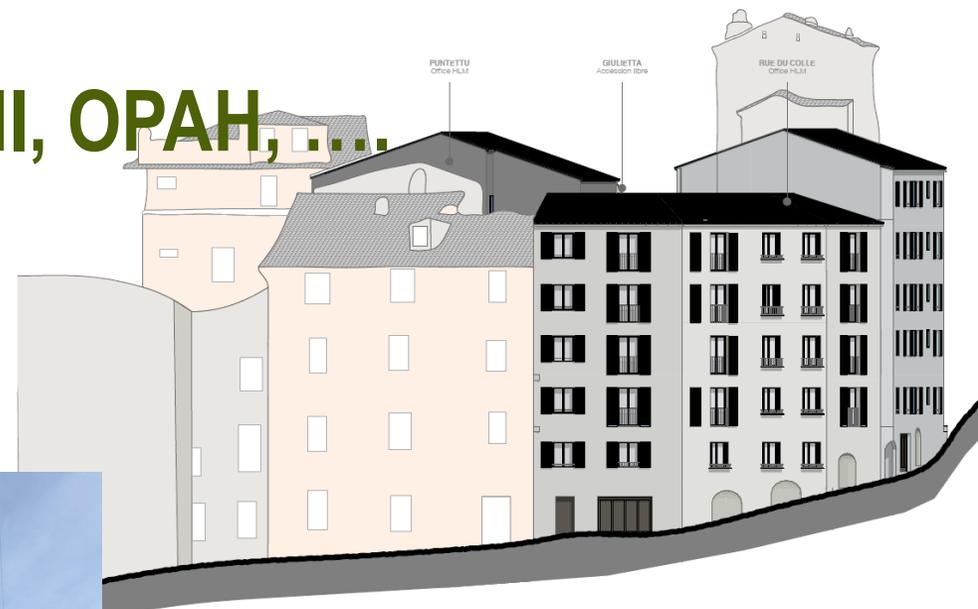
CENTRE ANCIEN DE BASTIA : PRQAD, RHI, OPAH,



CENTRE ANCIEN DE BASTIA : PRQAD, RHI, OPAH,



CENTRE ANCIEN DE BASTIA : PRQAD, RHI, OPAH,



RÉVÉLER LE FONCIER AÉRIEN

UP
FAC
TOR

CAPA
PAESI D'AIACCIU



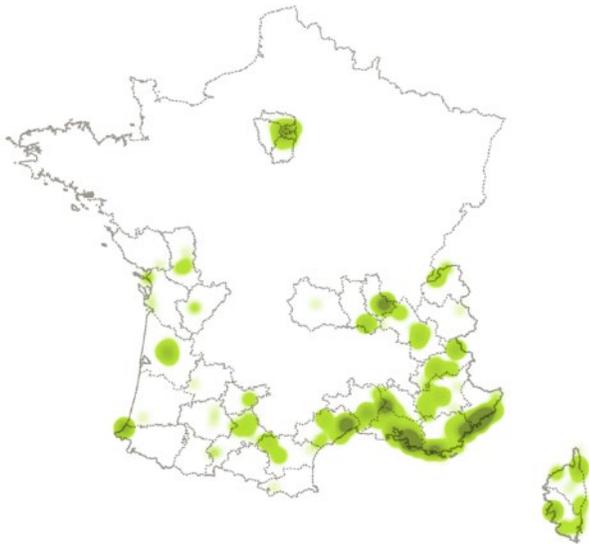
DES RÉALISATIONS EXEMPLAIRES POUR FINANCER LA RÉNOVATION



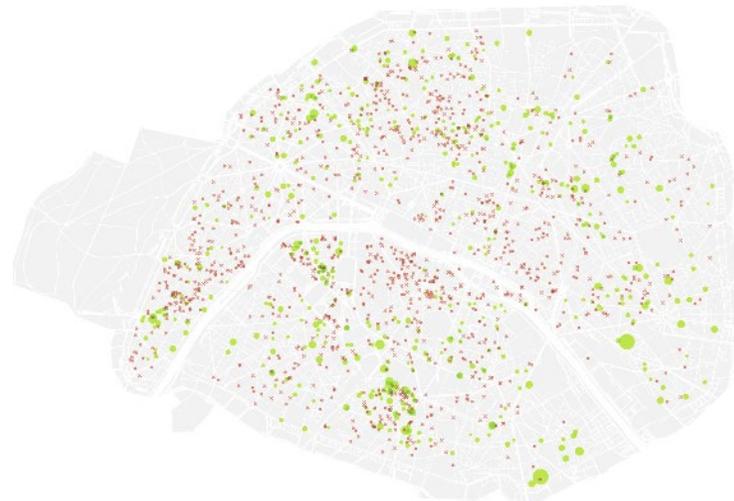
UPFACTOR GEOSERVICES[©]

LA SURÉLÉVATION À GRANDE ECHELLE

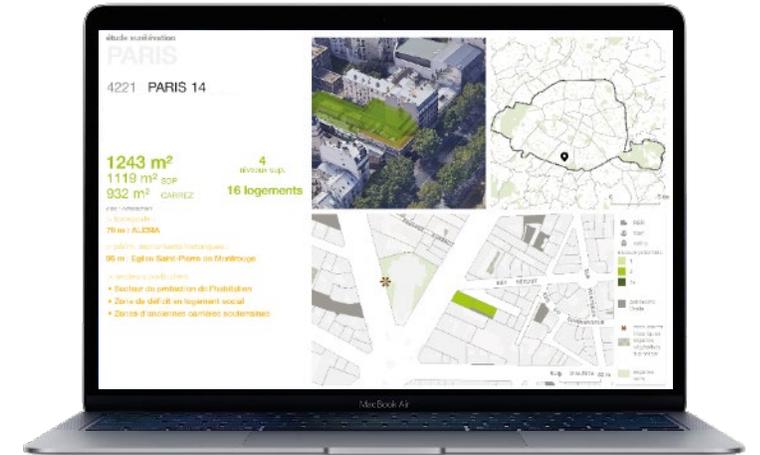
DÉTECTION DES OPPORTUNITÉS



SÉLECTION DES POTENTIELS



MESURE DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE



EXEMPLE DE VISUALISATION 3D DES NIVEAUX POTENTIELS OBTENUS

NEUDORF GRAVIERE



COPROPRIÉTÉ

RÉNOVATION GLOBALE

Strasbourg 67000 – Rue Sengenwald

LE PROJET

- 2 à 4 niveaux créés
- 908 m² de SDP
- 16 lots (11 T2 / 4 T3 / 1 T4)

Lamy

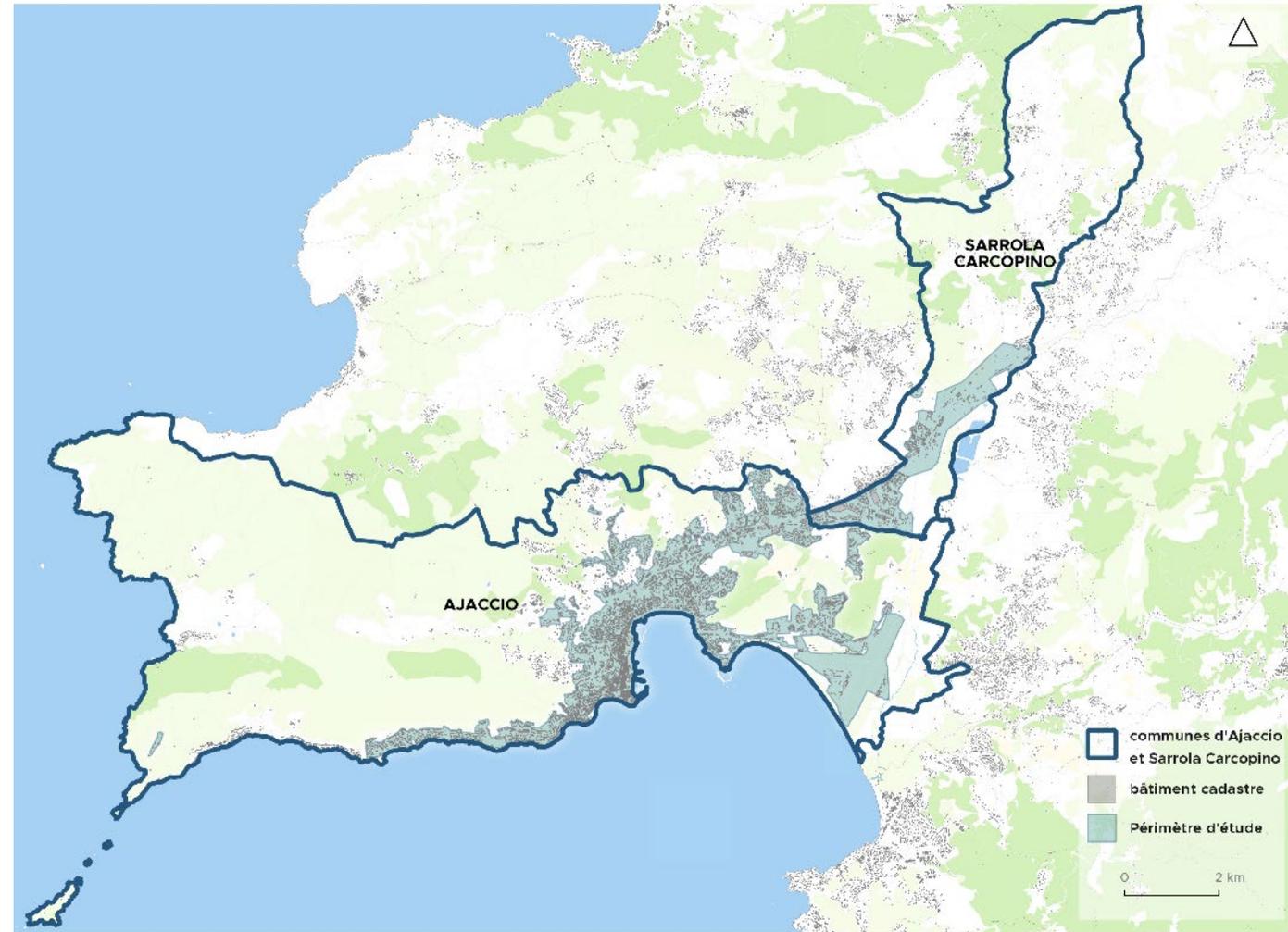


RÉVÉLER LE FONCIER AÉRIEN

DEUX VILLES DE LA CAPA

L'étude sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays ajaccien porte sur deux villes :

- Ajaccio
- Sarrola-Carcopino (périmètre restreint)



PHASE 1 – PRODUCTION DU GISEMENT BRUT

CROISEMENT AVEC LE PLAN DE SURÉLÉVATION

Croisement des volumes homogènes avec le plan de surélévation:

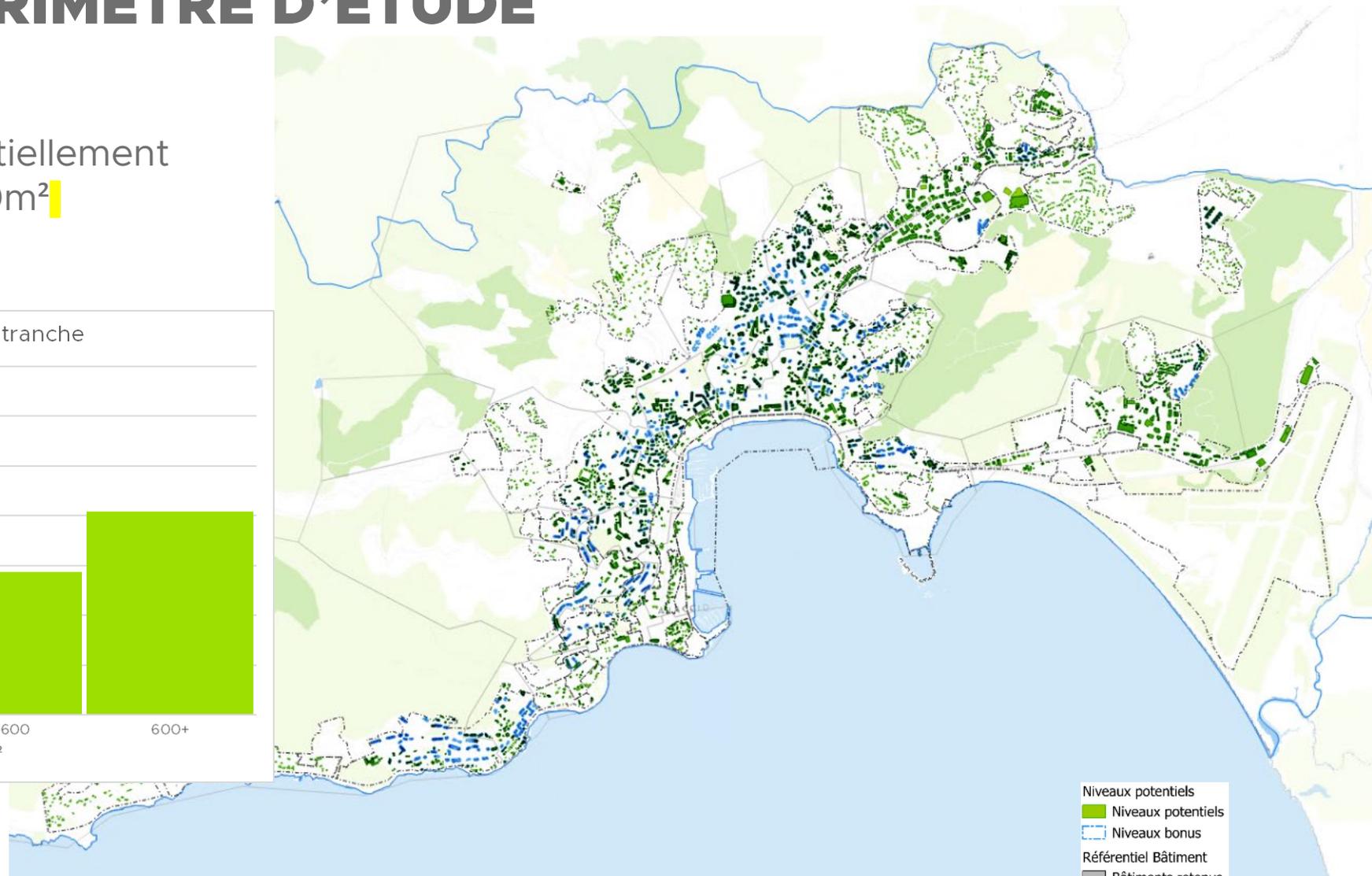
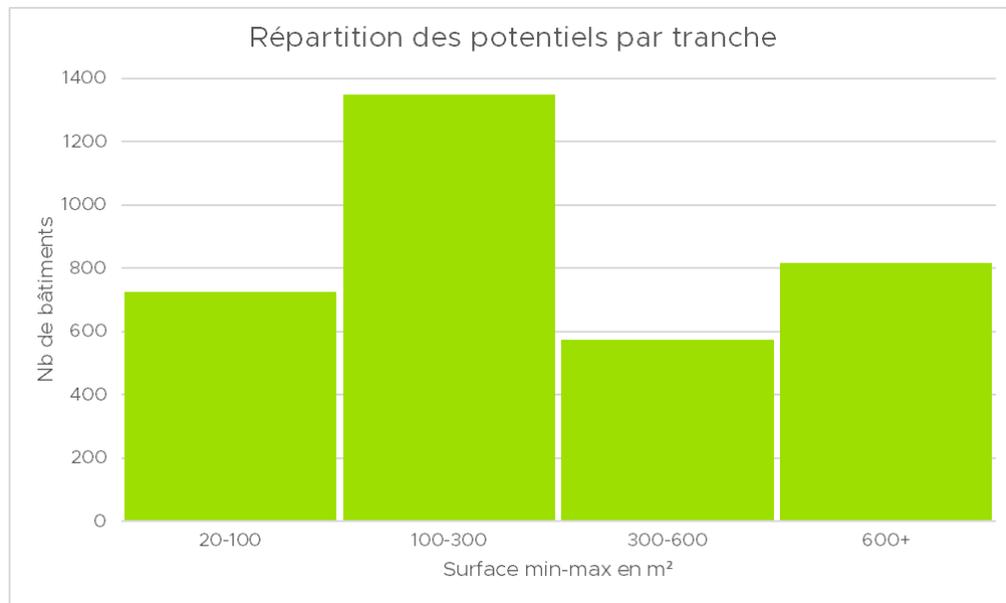
1. **Application de la règle de hauteur** retenue pour l'emprise bâtie
2. **Modélisation** des niveaux bonus
3. **Application des retraits** fixes et variables



GISEMENT BRUT DÉFINITIF - AJACCIO

RÉSULTATS – PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

▼ 33% des bâtiments potentiellement surélevables sur plus de 100m²



GISEMENT BRUT DÉFINITIF - AJACCIO

RÉSULTATS – EXEMPLES DE VUES 3D

En vert les niveaux potentiels

En bleu les niveaux bonus sur immeubles de logements



GISEMENT BRUT DÉFINITIF - AJACCIO

RÉSULTATS – EXEMPLES DE VUES 3D

En vert les niveaux potentiels

En bleu les niveaux bonus sur immeubles de logements



GISEMENT BRUT DÉFINITIF - AJACCIO

RÉSULTATS – EXEMPLES DE VUES 3D

En vert les niveaux potentiels

En bleu les niveaux bonus sur immeubles de logements



COPROPRIÉTÉS - AJACCIO

FILTRES TOITS PLATS + TRANSPORT < 500 M + 600 M²



Surface potentielle : 1040m² sur deux niveaux
Année construction: 1998
Etiquette DPE F
Id : 12076



Surface potentielle : 1150m² sur deux niveaux
Etiquette DPE F
Id : 7210

LOGEMENT SOCIAL - AJACCIO

EXEMPLE OPH - FILTRES 600 M² - HORS QPV



Hors QPV – de 270m² à 878m² de potentiel sur 1 à 3 niveaux
Année construction: 1957 à 1964

GISEMENT BRUT DEFINITIF - AJACCIO

EXEMPLES - LA MANDARINA - ERILIA

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

parcelle(s) BC 36, BC 37, BC 39, BC 64, BC154, BC156
réf immeuble : 73_101_108

LA MANDARINA 1, 2, & 3

CHEMIN DU FINOSELLO,

AJACCIO - 20090

13915 m² **231**
12523 m² SDP (90%) logements (60m²/lg)
10436 m² CARRÉZ (75%)
SURÉLEVATION **2 à 3 niv.**
2 à 3 niv.

Syndic : /

- € prix du m² (ancien) : 3987 €
- 🚗 Pas de transports à moins de - 500 m
- 🏗️ construction : /
- 📏 emprise au sol : 6985 m² (15% du terrain)
- 🏠 **toit : toit plat ✓**
- 📏 hauteur(s) : R+3 et 11 m à R+4 et 14 m
- 📏 hauteur max. autorisée : 22 m
- 📍 zone UC
- 🚗 1 place / lgt et aucune place pour les lgts inférieur à 2 pièces (logement social)
- 👤 normes de mixité sociale : 25 % de la SDP à partir de 16 lgts



La présente note fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur le potentiel estimé de la surélévation. Note établie selon les informations disponibles à sa création le 19-06-2023.

UPFACTOR ®, 7 avenue de la République 75011 PARIS - Confidential - Reproduction interdite - Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartiennent à la société UPFACTOR ®. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente de UPFACTOR ®, SAS au capital de 22 789 euros - SIREN : 830 762 514

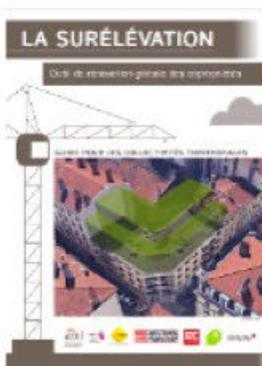


ZOOM MEZZAVIA

Sur **594** bâtiments dans le périmètre Mezzavia, **163** sont potentiellement surélevables, soit une surface potentielle de 367 372m².

163 bâtiments ont un potentiel supérieur à 300m², soit une surface potentielle de 351 241m².





<https://www.anil.org/publications-experte/guide-surelevation-copropriete/>



La Surélévation des Bâtiments, densification à l'échelle urbaine
Livre le MONITEUR

CONTACT

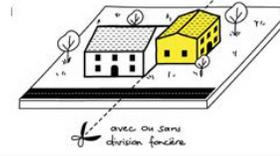
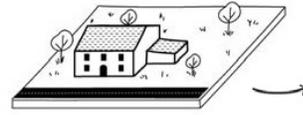
5 BIS RUE D'UZÈS 75002 PARIS

+ 33 (0)1 48 42 28 92

CONTACT@UPFACTOR.FR

Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ

Les tissus pavillonnaires (densification douce)

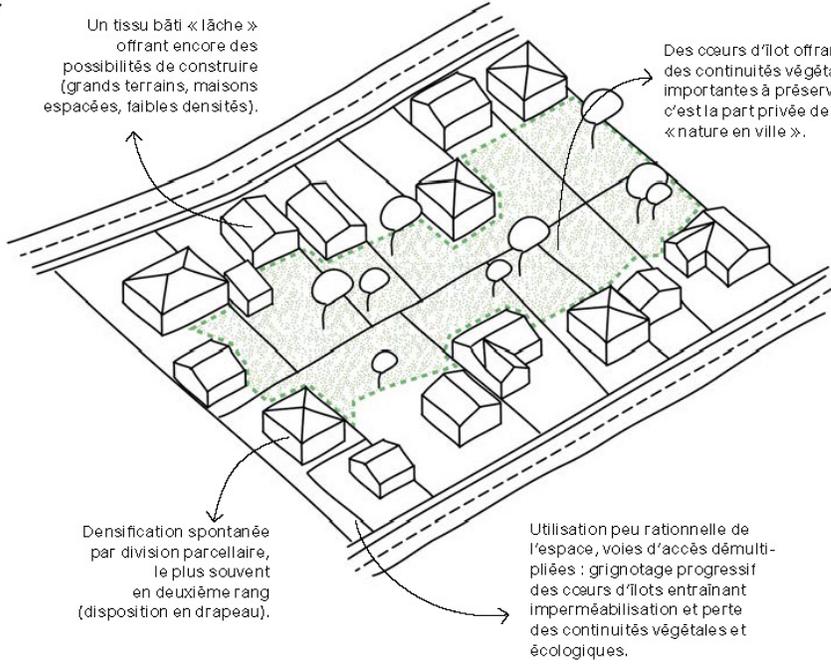


Une densification douce choisie préservant les cœurs d'îlots.

situation existante

Un tissu bâti « lâche » offrant encore des possibilités de construire (grands terrains, maisons espacées, faibles densités).

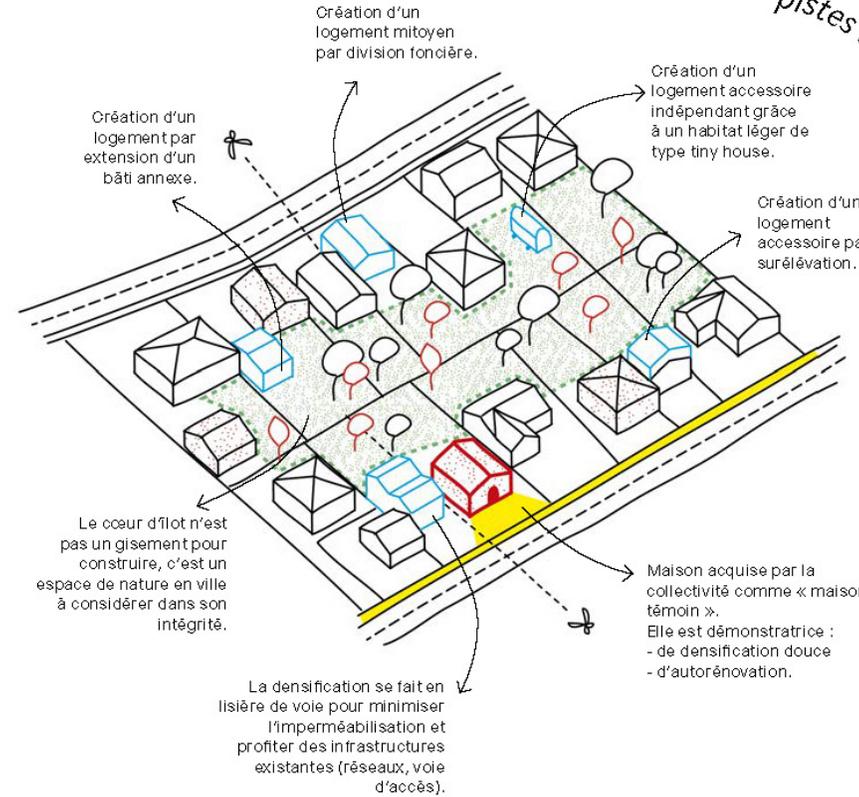
Des cœurs d'îlot offrant des continuités végétales importantes à préserver : c'est la part privée de la « nature en ville ».



Densification spontanée par division parcellaire, le plus souvent en deuxième rang (disposition en drapeau).

Utilisation peu rationnelle de l'espace, voies d'accès démultipliées : grignotage progressif des cœurs d'îlots entraînant imperméabilisation et perte des continuités végétales et écologiques.

pistes de projet



Création d'un logement mitoyen par division foncière.

Création d'un logement accessoire indépendant grâce à un habitat léger de type tiny house.

Création d'un logement accessoire par surélévation.

Création d'un logement par extension d'un bâti annexe.

Le cœur d'îlot n'est pas un gisement pour construire, c'est un espace de nature en ville à considérer dans son intégrité.

Maison acquise par la collectivité comme « maison témoin ». Elle est démonstratrice : - de densification douce - d'autorénovation.

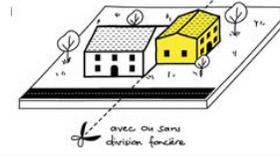
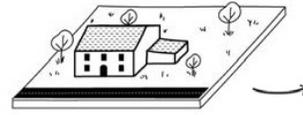
La densification se fait en lisière de voie pour minimiser l'imperméabilisation et profiter des infrastructures existantes (réseaux, voie d'accès).

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?	Quelle programmation pour avoir moins à construire ?		Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?
<p>Rénovation thermique Adosser la densification douce à un programme de rénovation thermique à l'échelle du quartier.</p> <p>Service à la transition écologique Une « parcelle témoin » est choisie comme démonstrateur de division - densification - rénovation thermique. Les logements créés sont revendus et la maison peut être conservée comme équipement pour le quartier.</p>	<p>Logements Des logements abordables de taille moyenne pour diversifier l'offre dans un contexte de grandes maisons : pour les jeunes ménages, les petits ménages, les familles monoparentales, les ménages seniors...</p>	<p>Logements Maisons familiales « classiques » issues de division de parcelle.</p> <p>Logements Des grandes maisons partagées pour la colocation choisie : > Plusieurs ménages, étudiants, personnes âgées, handicapées.</p>	<p>Vie de quartier & lien social La densification permet de justifier une rehausse du niveau de service.</p> <p>Espace public La densification s'accompagne d'une mise à niveau des espaces publics.</p>

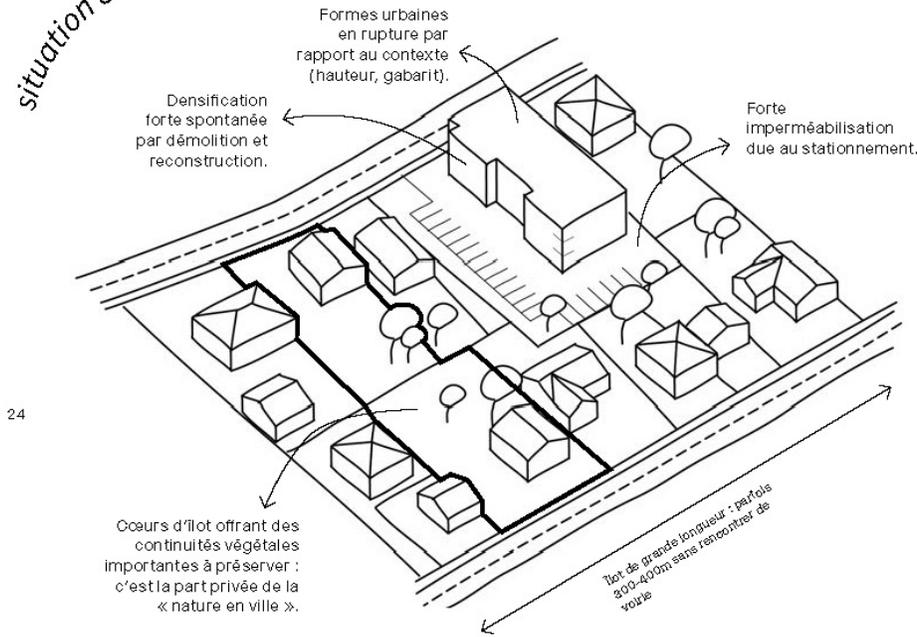
**Mieux se partager le
FONCIER SOUS-OCCUPÉ**

**Les tissus pavillonnaires
(densification forte)**



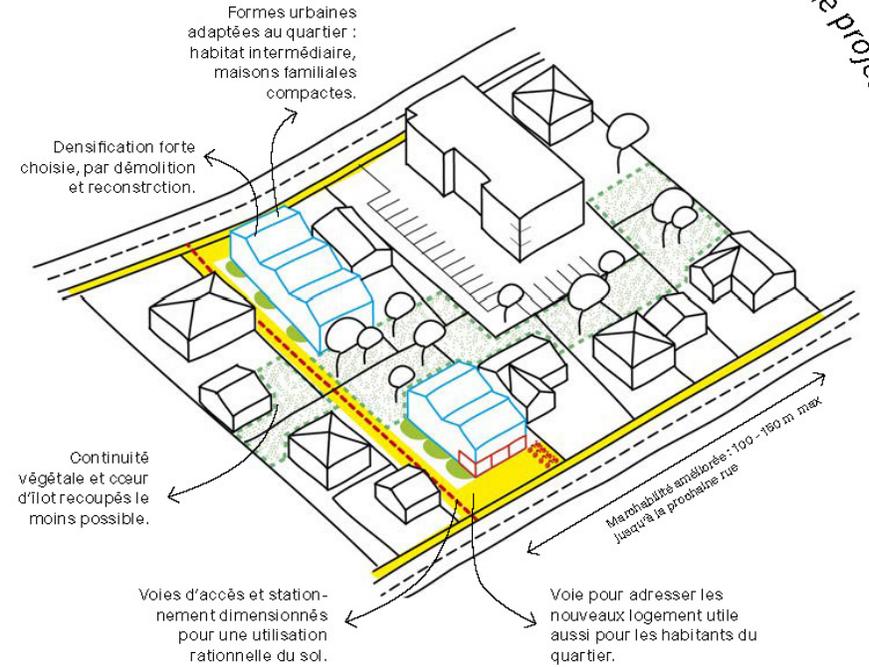
**Une densification forte choisie avec
des formes urbaines adaptées et
des voies d'accès rationnelles.**

situation existante



24

pistes de projet



25

Les conditions d'une transformation « soutenable »

Comment accompagner la transition écologique ?



Adosser la densification à un programme de rénovation thermique à l'échelle du quartier.



Remailler pour favoriser les modes doux.



Penser les « rez-de-ville » au service de la transition écologique : circuits courts, mobilités actives, économie circulaire

Quelle programmation pour avoir moins à construire ?



Habitat participatif privé pour répondre à une demande de collectifs d'habitants.



Petits collectifs pour une offre en petits logements (accession libre ou sociale, locatif).

Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?



Habitat intermédiaire pour les familles avec un mode de vie plus urbain.



Maisons groupées avec des logements de plain-pied pour les seniors (beguinage) ou le handicap.



Offre de services/ espaces communs permettant de réduire les surfaces servantes dans les logements et pouvant être ouvertes sur le quartier.



Création d'un nouveau maillage et amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives.



Poursuivre une trajectoire ZAN Habitat

Expérimentation d'un urbanisme collaboratif par l'auto promotion accompagnée BIMBY - BUNTI

Colloque « Répondre aux défis du logement en Corse »

Comment densifier/intensifier tout en maintenant voire renforçant l'attractivité d'un lieu ?

- 14/03/2025 -

Pierre Odet
Villes Vivantes

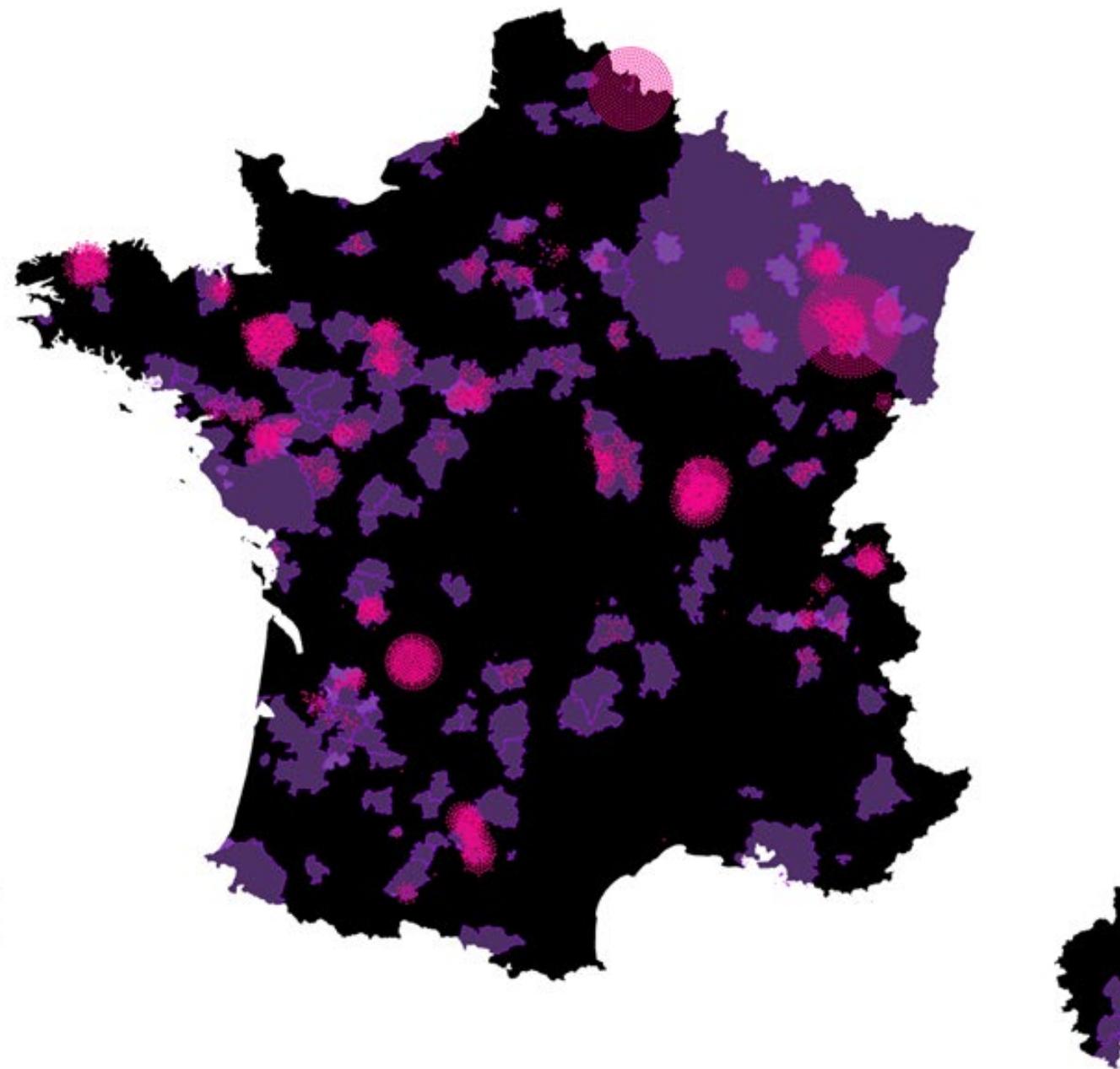


L'expérience
Villes Vivantes en 10 ans

→ conception de stratégies
sur mesure pour

* **211 collectivités** et leurs
territoires

* **12 000 projets** de
rénovation et de construction
coconçus avec leurs habitants







1h gratuite avec un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme



À vos côtés lors de la réalisation de votre projet



Construire un logement de plain-pied dans mon jardin pour mes vieux jours



Construire un studio au fond du jardin pour accueillir Mamie



Construire un logement à louer dans mon jardin



Diviser mon terrain pour le vendre



Créer un nouveau logement dans mon bien



Moderniser mon habitat



Créer des espaces intérieurs ou extérieurs



Surélever mon immeuble



Rénover un bien en centre-ville



Améliorer le confort de mon bien



Améliorer les performances énergétiques



en LORIENT TOLPAD

LORIENT AGGLOMÉRATION

BIMBY & BUNTI

La ville construite par ses habitants,
orchestrée par la collectivité



Villes Vivantes

BIMBY

Construire de nouvelles maisons dans le tissu urbain existant, sur des parcelles déjà bâties

*Diviser son terrain pour créer du logement individuel
en cœur de ville et redonner vie à une ancienne
maison bourgeoise*











Mme DURAND

*Proposer plusieurs scénarios de densification douce
par une opération de logements groupés*



Situation Terrain

An aerial photograph of a residential neighborhood. A specific plot of land is outlined with a dashed blue line. The plot is irregularly shaped and contains several houses. A white box with a blue border is placed over the plot, containing the text '3808 m²'. The surrounding area includes a road, parking lots, and green spaces.

3808 m²

Un îlot à composer ...

SCENARIO de vente: **Vente en deux lots**

TERRAIN

Surf. Totale terrain : 2800 m²
Bâti existant : Garages, 375 m²

Zone
nouveau
bornage

MAISON à Vendre

Surf. Totale terrain : 1008 m²
Bâti existant : - Maison, 250 m²
- Hangars et Garages
- Piscine

1008 m²

2800 m²

Impasse Loucheur



SCENARIO 1 :
8 Lots à bâtir

SCENARIO 1 de vente: **Création de 8 lots à bâtir**



*Hypothèses d'implantation
pour des maisons de 90 à 120 m²*

SCENARIO 2 :
4 Lots à bâtir

SCENARIO 2 de vente: **Création de 4 lots à bâtir**



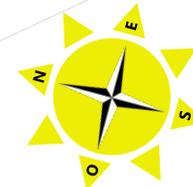
Lot 3 1022 m²

Lot 4 820 m²

Lot 2 550 m²

Lot 1 270 m²
(dont 8 garages
existants)

*Hypothèses d'implantation
pour des maisons de 100 à 130 m²*



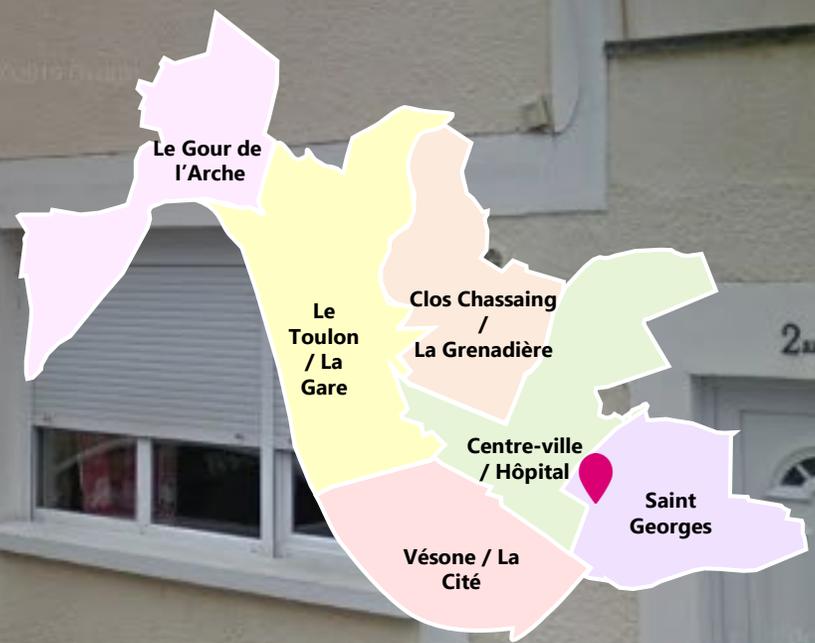
BUNTI

Reconfigurer l'habitat ancien
pour l'adapter à la demande contemporaine

*Transformer soi-même
un ancien atelier en son loft familial
+ un logement locatif*



Rue Jacques le Lo



1

2 All



**OPÉRATION
BIMBY
DE PÉRIGUEUX**

LE LAB IN VIVO
À VOTRE SERVICE

BIENVENUE À BORD !


BIMBY

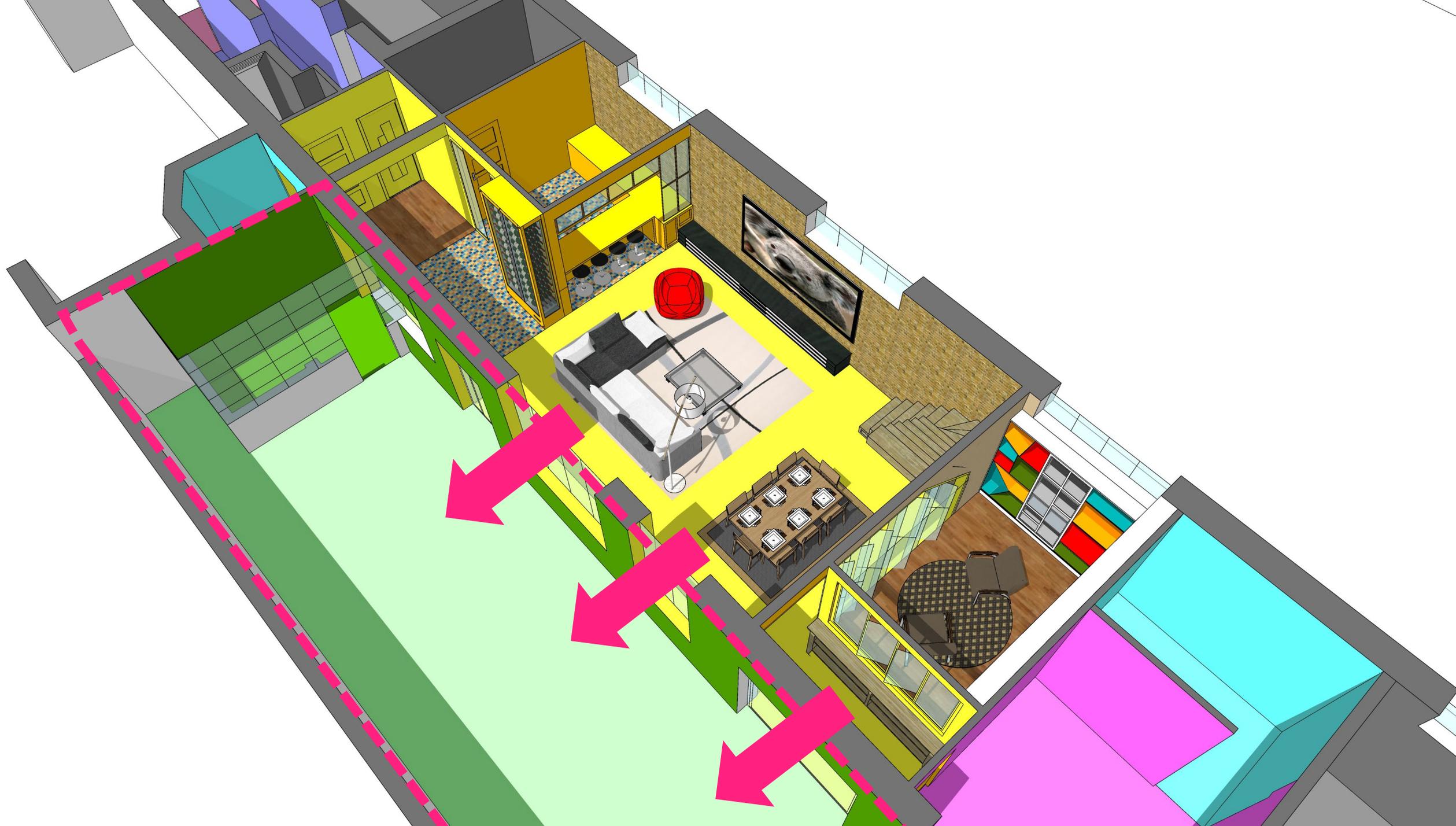
avec le soutien de la Région Nouvelle-Aquitaine















*Rendre possible un projet locatif
dans l'ancien par la division d'un terrain*





Rue de Thiers

Rue de la République





chaus

Banque Laydernier

23

21

21 rue de la République



6 rue de Thiers

21 rue de la république



19



RÉSERVÉ
TRANSPORT
DE FONDS

Rue Thiers

RÉSERVÉ
TRANSPORT DE FONDS

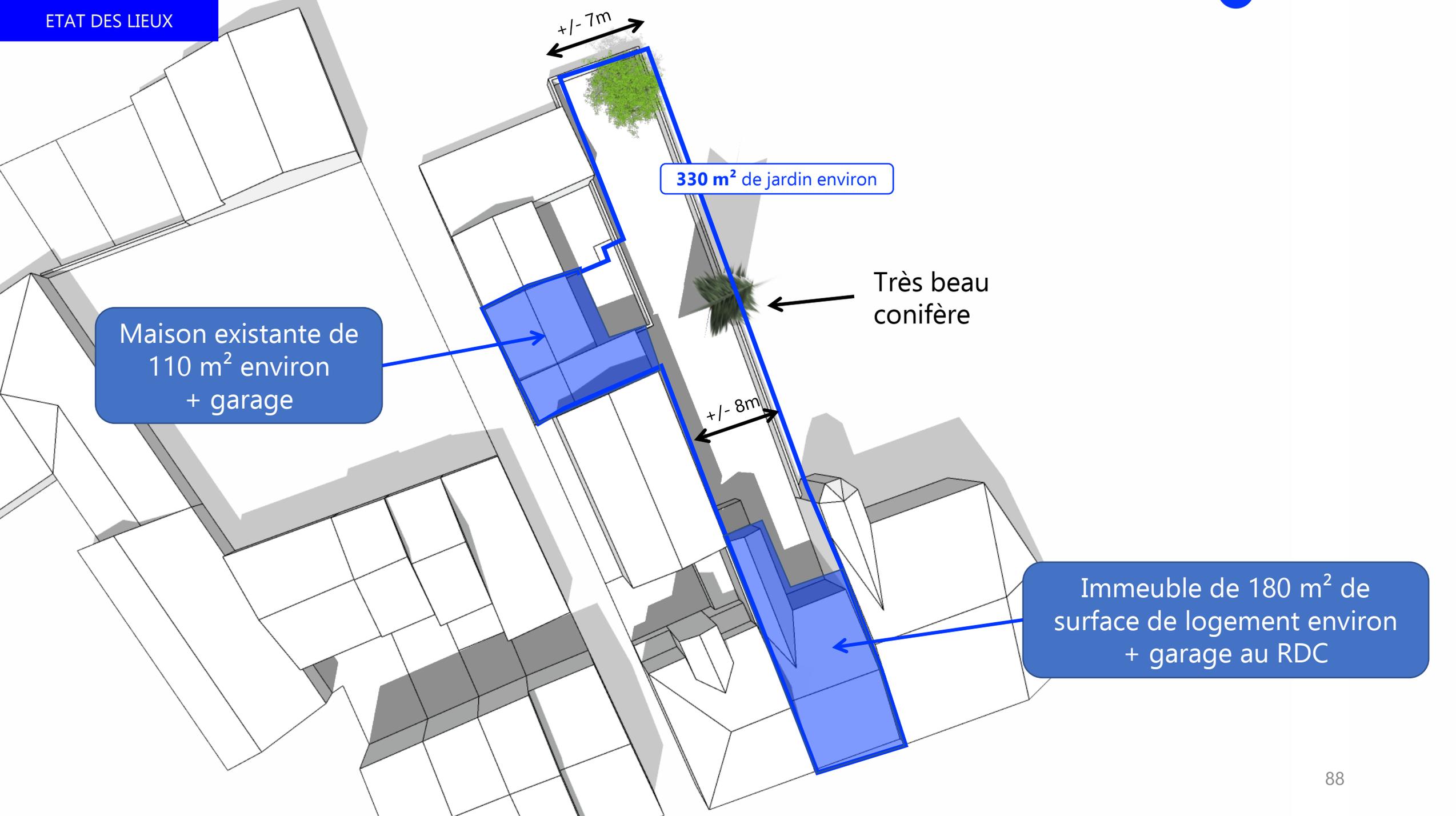
Rue de la République



Jardin
parcelle
416



Cour
parcelle
420



+/- 7m

330 m² de jardin environ

Très beau conifère

+/- 8m

Maison existante de 110 m² environ + garage

Immeuble de 180 m² de surface de logement environ + garage au RDC

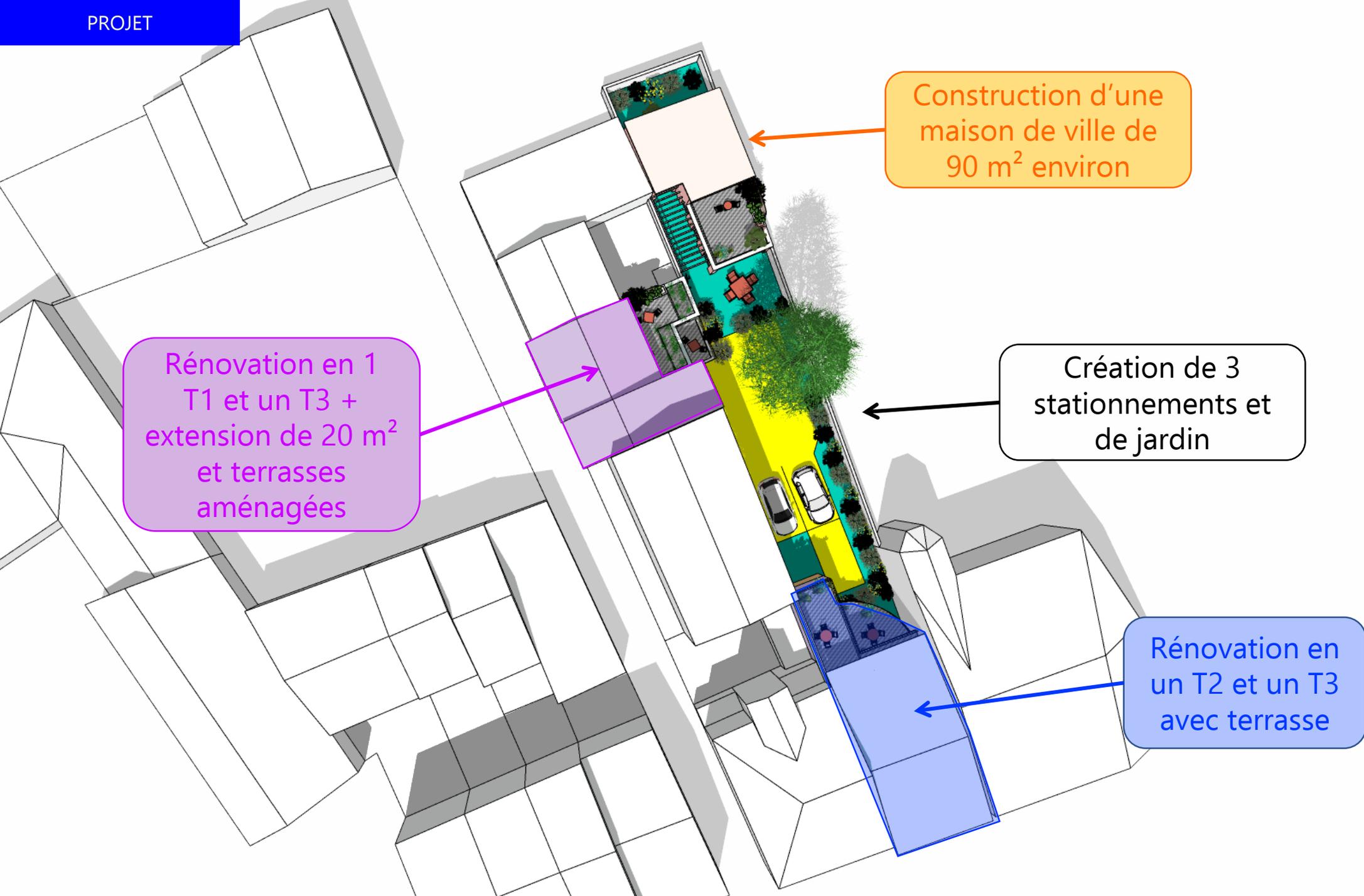


Possibilité de construire en LS sur cette partie

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : <ul style="list-style-type: none"> - Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. - En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m. 	Schéma illustratif 2
	Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront : <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3m. - Soit sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m. 	Schéma illustratif 3
B1 et B2	Les constructions s'implanteront : <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté - Soit avec un retrait au moins égal à H/2 minimum 3 m. 	

2 stationnements par logement créé

Secteur	Conditions
A B1 B2 C F	Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de la sous-destination logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par logement.
D	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos pour 30m² de surface de plancher créée.
E	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos pour 30m² de surface de plancher créée.













BIMBY & BUNTI

La ville construite par ses habitants,
orchestrée par la collectivité



Villes Vivantes

Accompagnement **multi-facettes**



Équipe « décollage »
Trouver les bonnes idées



Equipe « épanouissement »
Avoir un plan pour les réaliser



Equipe « concrétisation »
Et les bons partenaires



Expert projets complexes & patrimoniaux



Expert marché immobilier



MERCI

3 mots clés pour résumer le rôle de la **puissance publique** dans le déploiement d'un service universel **BUNTI-BIMBY ?**

Anticiper

Piloter

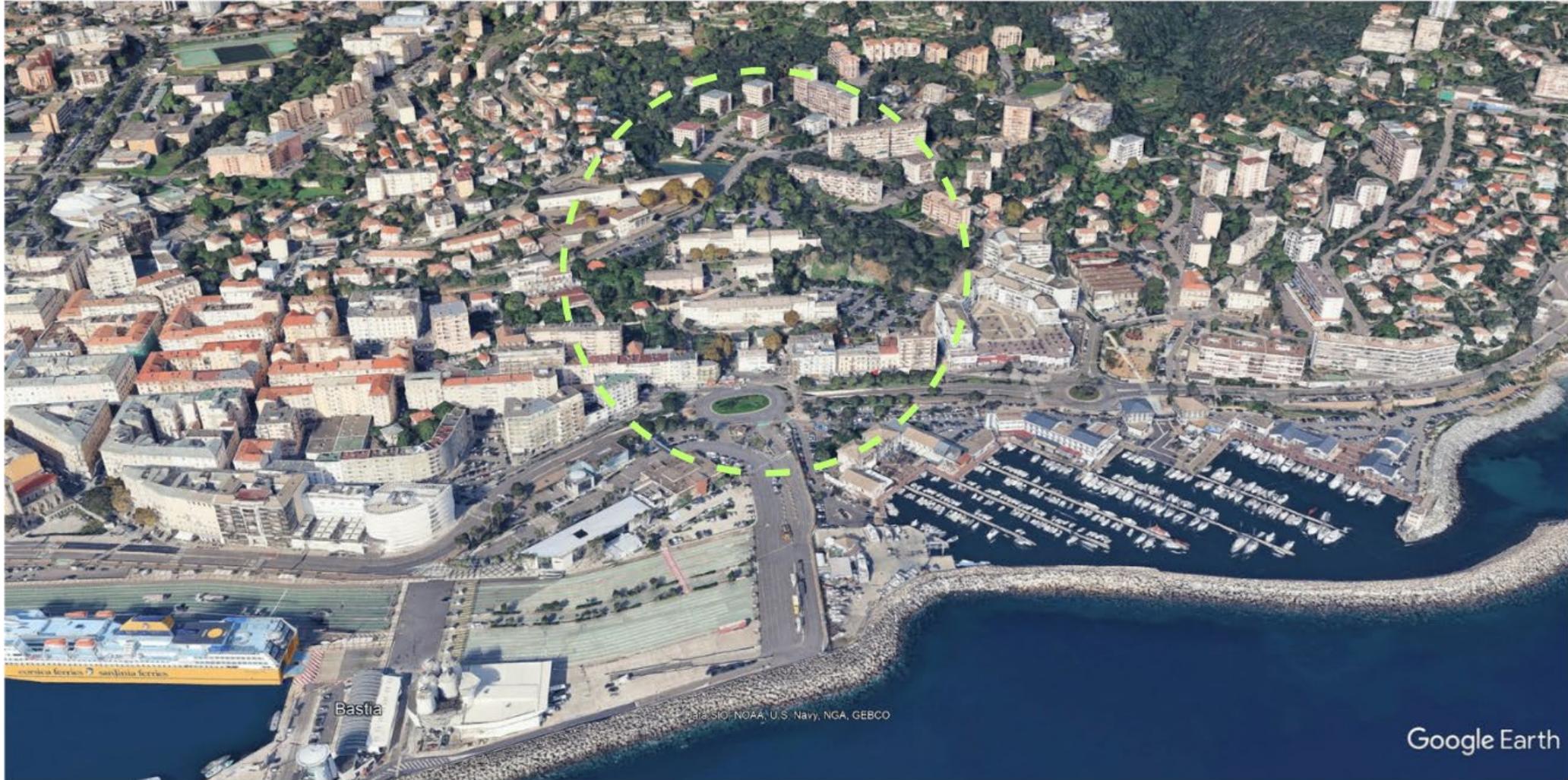
Accompagner

RESTRUCTURATION DU SECTEUR DE TOGA EN ECO QUARTIER

Mairie de Bastia

Urbanisme

Restructuration Du Secteur De Toga En Eco-quartier



service urbanisme

Plan De Masse Existant



Légende: COMMUNE DE BASTIA

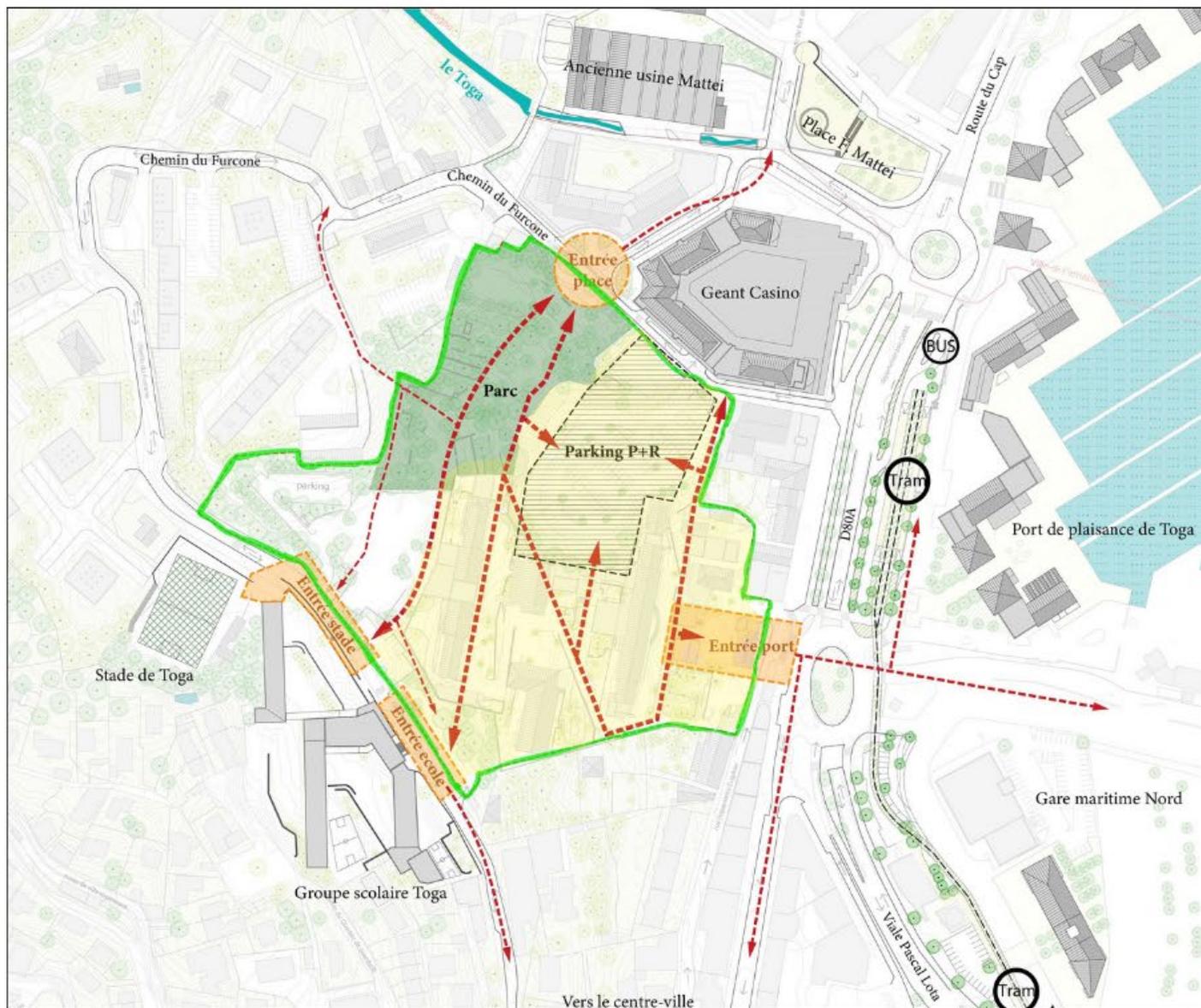
total: 23 974 m

HÔPITAL

total: 15 575 m

TOTAL = 39 549 m

ENJEUX

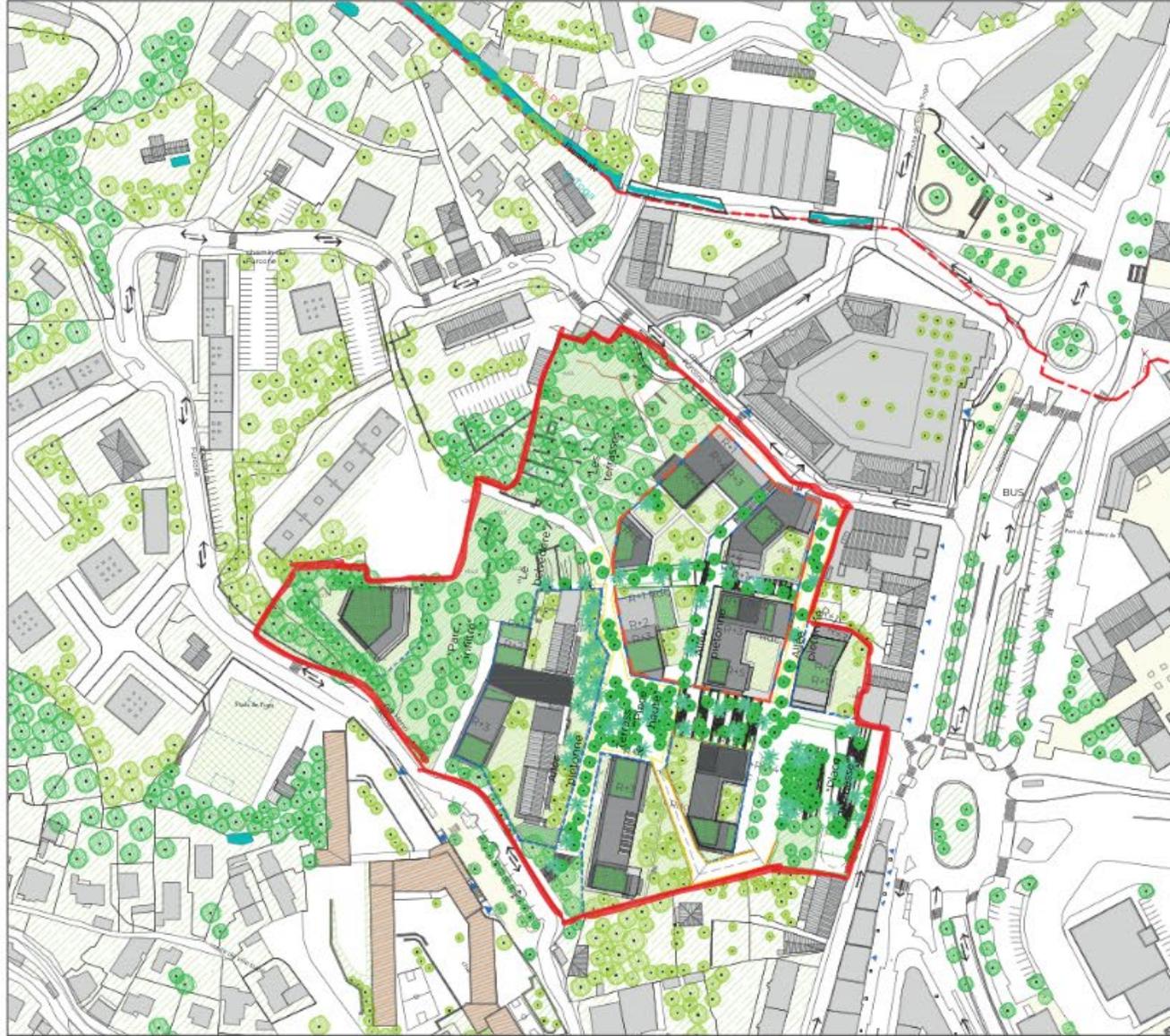


QUALITÉ PAYSAGÈRE ET CONVIVIALITÉ

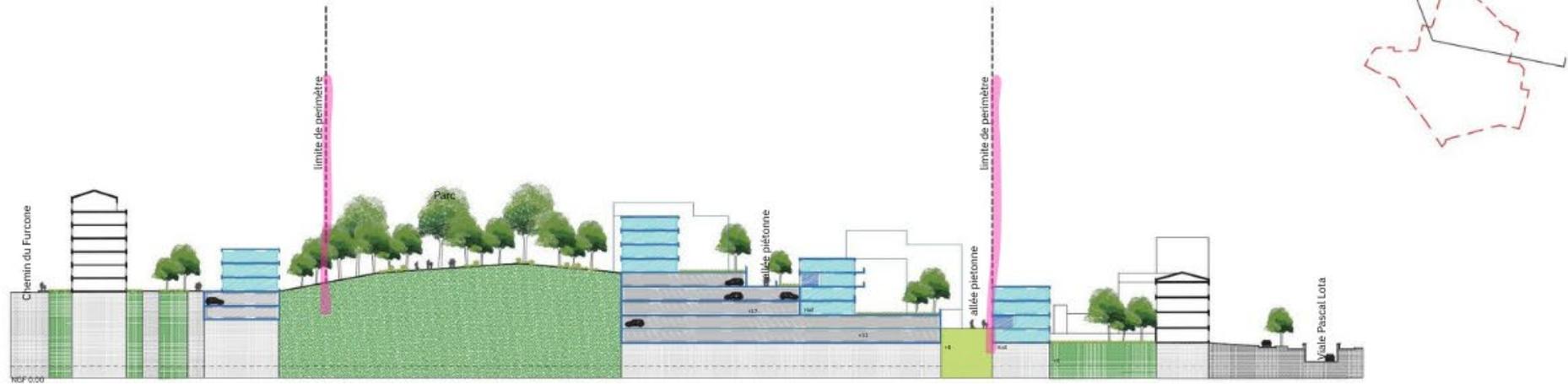
Le bâti invité dans la nature - relais primordial dans la trame verte depuis le parc ; - une zone d'ombre naturelle pour le quartier de Toga ; - des emmarchement paysagers ; - des bosquets de feuillus et de conifères identiques aux bosquets mélangés du parc ; - reprise des grandes essences phares : pinus, Olea, Celtis... - des murs de soutènement généreusement végétalisés ;



PLAN MASSE PROJET



COUPE PROJET



COUPE LONGITUDINALE (AXE DU PARKING)

AXONOMETRIE

- Place publique
- Espace vert privé
- Espace vert public
- bâtiment à préserver
- logement
- parking
- commerce

Bastia



CENTRE COMMERCIAL

FRICHE MATTEI

PORT DE PLAISANCE

ville de Pietrabugno

ITSASU : LA NÉCESSITÉ D'UN PROJET POUR LE TERRITOIRE EN AMONT DES CHOIX D'URBANISATION



ITSASU : LA NÉCESSITÉ D'UN PROJET POUR LE TERRITOIRE EN AMONT DES CHOIX D'URBANISATION



ITSASU : LA NÉCESSITÉ D'UN PROJET POUR LE TERRITOIRE EN AMONT DES CHOIX D'URBANISATION



ITSASU - D'UNE MAISON INDIVIDUELLE À UN PETIT COLLECTIF EN BRS



ITSASU - D'UNE MAISON INDIVIDUELLE À UN PETIT COLLECTIF EN BRS



■ Défi 2 : Produire du logement dense et attractif

Intervenants :

Sylvia GHIPPONI - Ordre des Architectes

Jean-Nicolas ANTONIOTTI – Demeures Corses

Nicolas PELE - CEREMA

Isabelle AUBERT, Stéphane RIU et Jean-François BELLOTTI – ville de Bastia

Didier MIGNERY – UpFactor

Stéphanie MAURIZZI – CAPA

Pierre ODET – Villes Vivantes

Nicole ETXAMENDI – 1^e adjointe à la mairie d'Itxassou, conseillère communautaire à la Communauté d'agglomération du Pays basque

