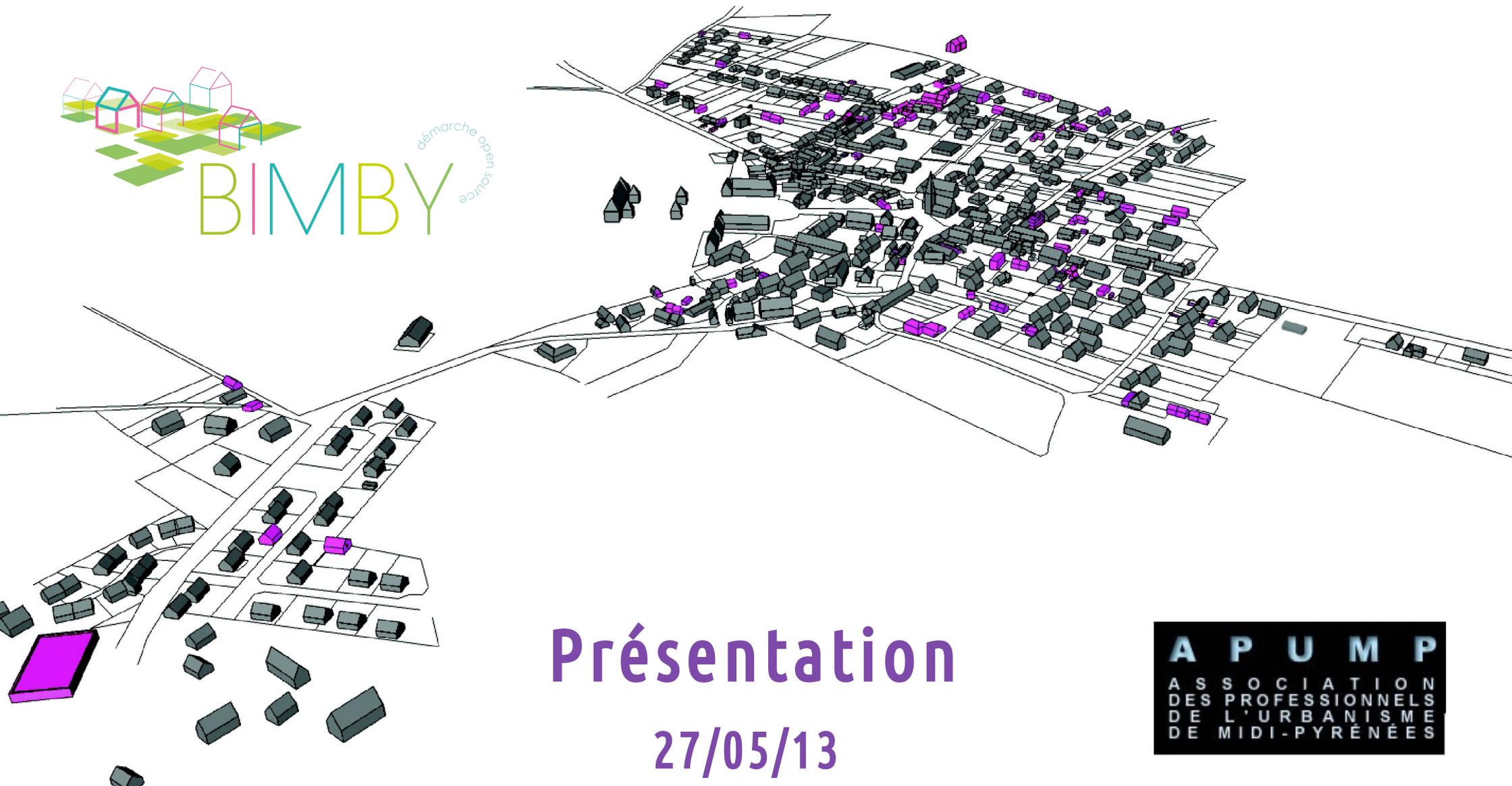


# Faire émerger la ville de demain à partir des tissus existants



Présentation

27/05/13



# Une invitation à renouveler nos regards et pratiques

- BIMBY n'est pas une recette miracle
- mais avant tout une démarche qui nous invite à renouveler nos regards et pratiques pour considérer les tissus existants, notamment pavillonnaires, comme des lieux de projets individuels et collectifs.

# **Une question de mode de développement**

# Comment construire 70 logements en 10 ans dans une commune de 1000 habitants ?

## Exemple de Tremblay-sur-Mauldre

- 1056 habitants
- 350 ménages
- 279 maisons individuelles

# Le scénario « lotissements »



# Le scénario « opération dense »



# Le scénario « Bimby »



**Une animation pour  
comprendre l'essentiel**

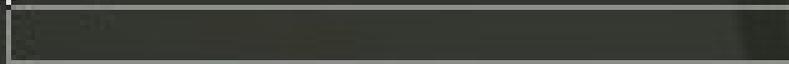


# BIMBY - Densification urbaine par la maison individuelle

from [Bimby](#)



05:23



vin

**Le BIMBY, pourquoi ?**

# 1 Des logements inadaptés aux aspirations des habitants actuels et futurs

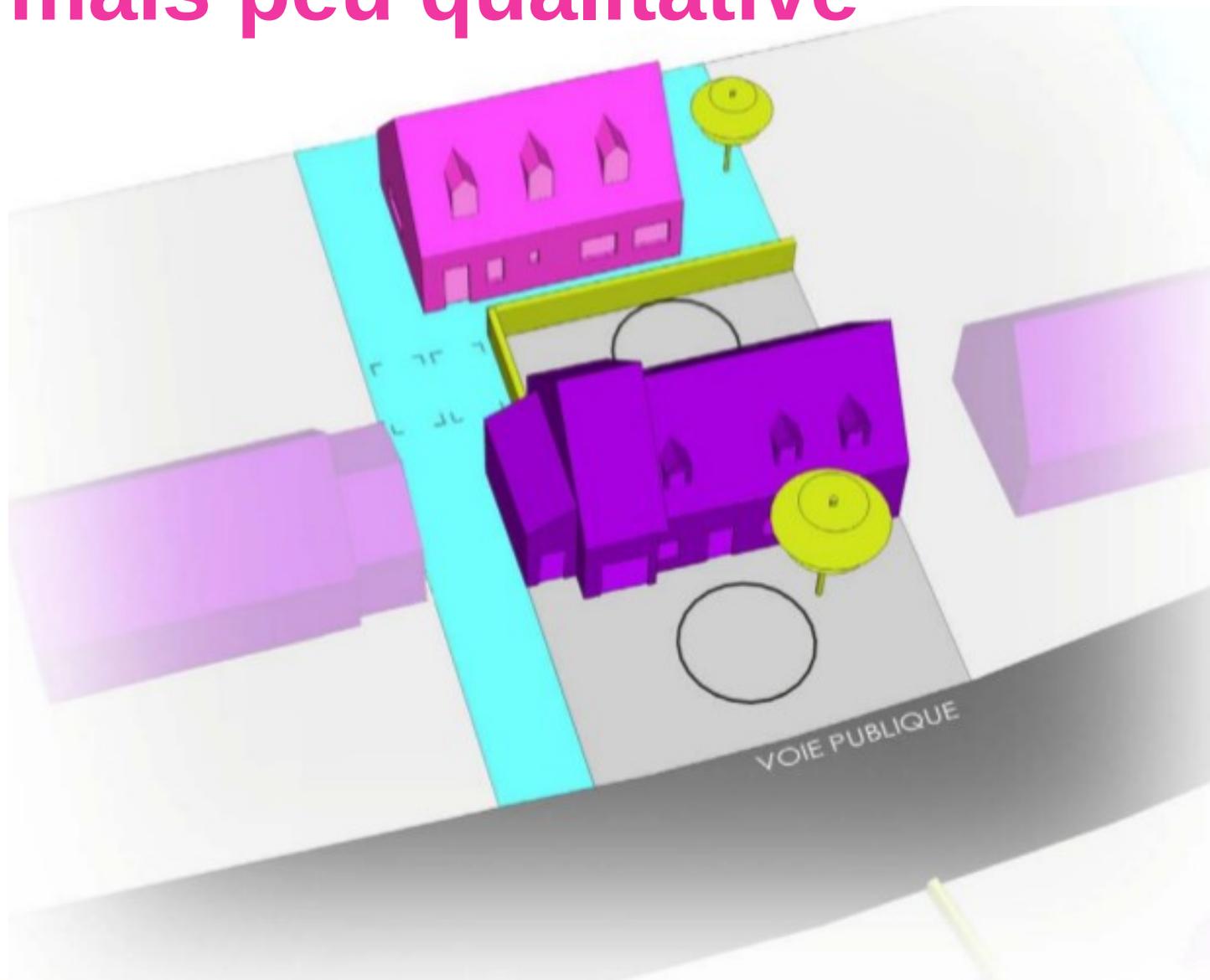
- Une grande part des habitants vit aujourd'hui dans des logements qui ne sont plus adaptés à leur mode de vie
- La production de logements neufs ne répond souvent ni en quantité, ni en qualité, ni en terme de prix aux besoins.



## 2 Une densification insuffisamment maîtrisée

- Beaucoup de petits projets immobiliers se trouvent bloqués par les règles des PLU
- A contrario, peuvent être acceptées des divisions peu qualitatives et des opérations immobilières plus importantes

## 2 Une densification courante, mais peu qualitative



**Le BIMBY, comment ?**

# 3 Identifier les aspirations et les potentialités

- Un travail de concertation fin et spécifique
- Une heure avec un architecte pour regarder ce qu'il serait possible sur sa parcelle



# 3 Résultats à Tremblay-sur-Mauldre

- 64 entretiens
- 79 logements dessinés correspondant à la filière BIMBY (petites opérations dans le tissu existant, production variée)
- **La commune peut envisager un développement sans étalement urbain si un logement est créé chaque année pour 40 maisons**

# 3 Un enjeu de **10 000** logts / an en Midi-Pyrénées ?

	Nbre de maisons (2009)	1 logt. créé pour	Logements créés
Cœur de l'agglo. toulousaine	181 500	50 maisons existantes	<b>3 630</b>
dont Toulouse Métropole	123 000		2 460
Reste de l'aire urbaine toulousaine	122 500	100 maisons	<b>1 225</b>
Principales autres aires urbaines	196 700	100 maisons	<b>1 967</b>
Reste de la région	532 000	200 maisons	<b>2 660</b>

# 3 Un enjeu de **5000** logts / an sur l'agglomération toulousaine ?

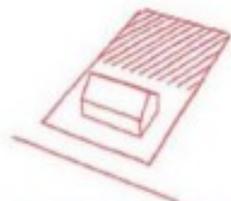
	Nombre de maisons (2009)	1 logt. créé pour	1 logt. créé pour 50
Toulouse Métro.	123 000	50 maisons existantes	<b>2 460</b>
dont Toulouse	44 300		886
SICOVAL	19 000		<b>380</b>
Muretain	22 300		<b>446</b>
Save au T.	11 000		<b>220</b>
Axe Sud	6 200		<b>124</b>
Reste de l'aire urbaine	122 500	100 maisons	<b>1 225</b>

# 3 2000 logts / an dans les autres principales aires urbaines ?

Aires urbaines	Nombre de maisons (2009)	1 logt. créé pour	1 logt. créé pour 50
Albi	34 000	100 maisons existantes	<b>340</b>
Auch	14 200		<b>140</b>
Cahors	17 000		<b>170</b>
Castres	23 500		<b>235</b>
Montauban	34 000		<b>340</b>
Pamiers	12 500		<b>125</b>
Rodez	25 500		<b>255</b>
Tarbes	36 000		<b>360</b>

# 4 Un PLU plus ouvert tout en assurant une meilleure maîtrise par la commune

- Il ne s'agit pas de déréguler de façon brutale, mais plutôt de consacrer plus de temps à l'élaboration fine des règles.
- Selon la morphologie des parcelles et les objectifs, utilisation de la palette des outils : PADD, règlement, orientations, guide des bonnes pratiques, etc.



Parcelle constructible  
**par l'arrière**

Scénario 1/5

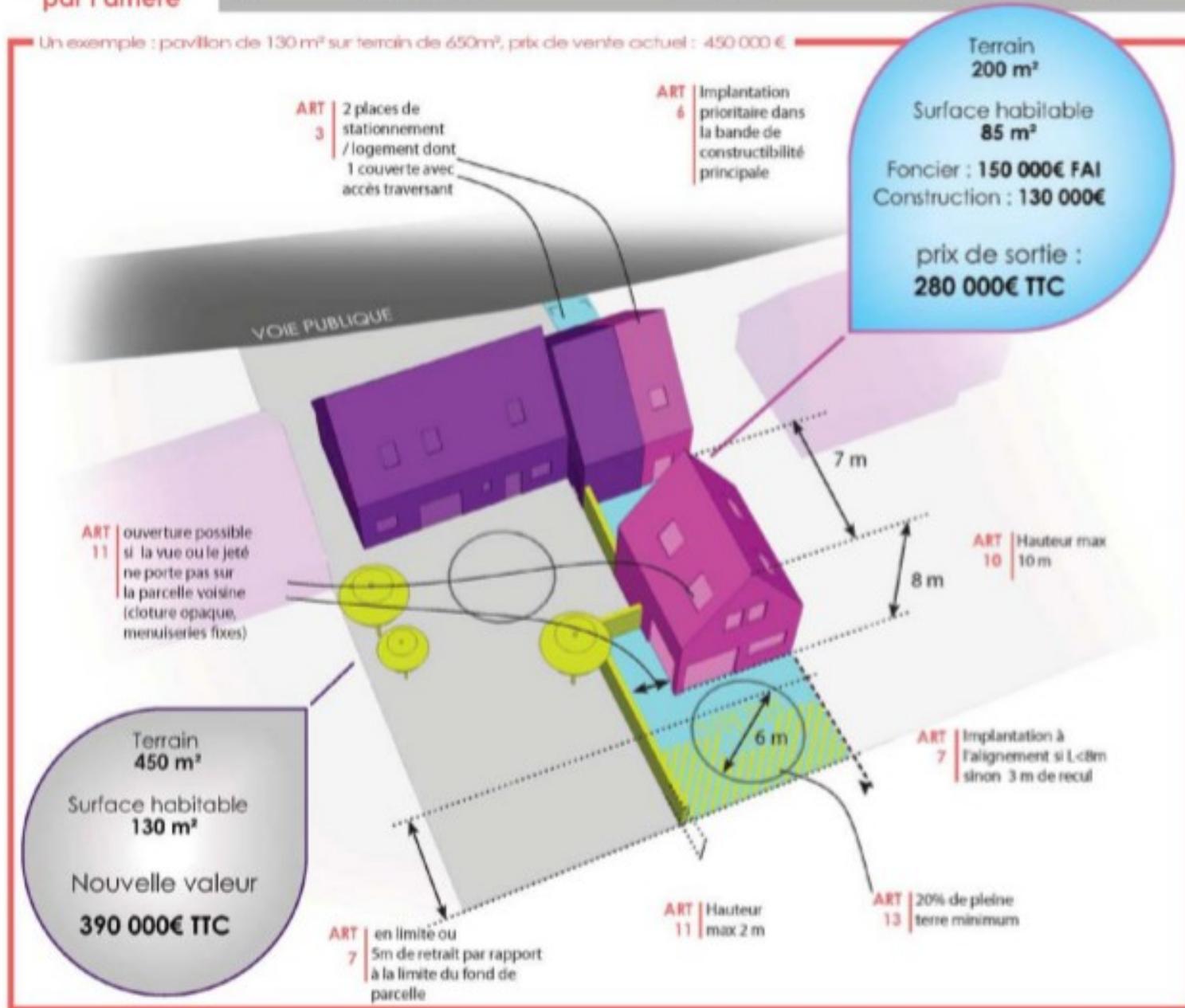
# LE PETIT DRAPEAU

Terrain  
180 - 300 m<sup>2</sup>

surface habitable  
60 - 120 m<sup>2</sup>

€  
prix de sortie  
250 000 - 350 000€

Un exemple : pavillon de 130 m<sup>2</sup> sur terrain de 650 m<sup>2</sup>, prix de vente actuel : 450 000 €



# 4 Un PLU plus ouvert tout en assurant une meilleure maîtrise par la commune

- Un travail avec les habitants
- Une étude du marché de l'immobilier
- Une étude des populations de parcelles et des scénarios d'évolution
- Un travail d'ingénierie réglementaire très fin

# 5 Réduire l'étalement urbain n'est pas incompatible avec un projet communal dynamique



**Franck MICHEL**

**Adjoint au Maire de Niort**

# 6 Transformer les aspirations et les potentialités en réalisations

- Des projets BIMBY qui s'inscrivent dans une démarche de filière courte (sur-mesure, intervenants locaux, prix modérés)
- Quel accompagnement des collectivités ?
- Quelles évolutions pour les professionnels privés (architectes, agents immobiliers, constructeurs, professionnels du bâtiment, etc.) ?

**Que fait-on de tout ça ?**

# Que faire localement ?

Objectif : passer d'un concept séduisant à des modes opératoires éprouvés et largement déployés grâce à un programme d'actions régional pluriannuel

Un sujet qui intéresse l'ensemble des acteurs : Etat, collectivités locales, habitants, urbanistes, architectes, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, chercheurs, etc.

# Premières actions

- **Une première phase d'information**
- **Une journée le 4 juin pour impulser une dynamique régionale**
- Organisation de premiers modules de formation à partir de septembre pour commencer à transférer de l'expertise
- Un séminaire en septembre / octobre pour s'approprier la démarche et approfondir
- **Accompagner des expérimentations pour créer des références locales**