

ATELIER 2

« les outils de la densification pavillonnaire »

séminaire régional du 25/06/2019

ATELIER 2

« *les outils de la densification pavillonnaire* » séminaire régional du 25/06/2019

- L'habitat représente les 2/3 de la consommation du foncier
- Les logements individuels sont 15 fois plus consommateurs d'espace que le collectif
- c'est sur les meilleurs sols, que se fait l'extension urbaine.

La densification pavillonnaire maîtrisée, qualitative et concertée, est une des orientations pour concilier l'accueil des habitants avec les enjeux de préservation des espaces naturel, agricole et forestier.

L'atelier propose de présenter différents « outils » de la densification pavillonnaire à travers l'observation, la concertation et l'accompagnement de la transformation.



ATELIER 2

« *les outils de la densification pavillonnaire* » séminaire régional du 25/06/2019

Atelier prévu en 3 temps - 1H30 au total

Temps 1 : « **le potentiel densifiable** », un outil SIG de la stratégie foncière
Morgane Weber et Patrick Béranger - DDT01

Temps 2 : « **la densification douce maîtrisée** » : retour sur l'expérimentation
menée dans l'Ain

Florence Martignoni – DDT01 et Bruno Lugaz, directeur du CAUE 01

Temps 3 : « **transformation pavillonnaire** » : retour sur la démarche menée
en île de France par les architectes de IUDO

Nicolas Bisensang de IUDO

*Questionnaire
de satisfaction à
la fin de l'atelier*

...

MERCI

« le potentiel densifiable » un outil de la stratégie foncière

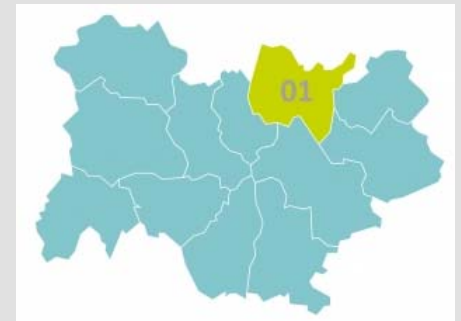
ATELIER 2

« *les outils de la densification pavillonnaire* »
séminaire régional du 25/06/2019

Morgane Weber et
Patrick Béranger - DDT 01

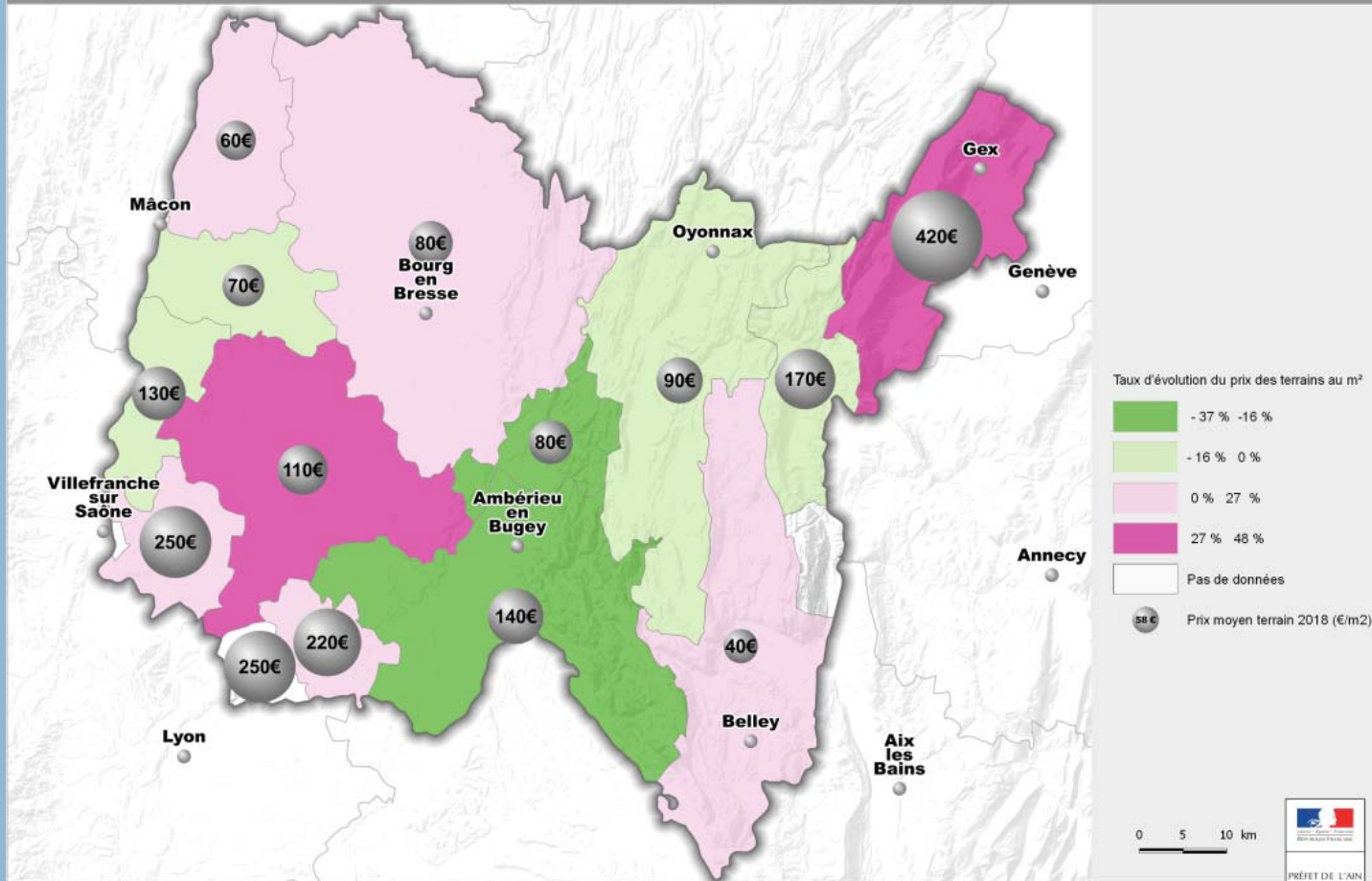
*Illustrations et crédits photos : Terre-
net, MTES, CERF, CEN, Dauphiné,
CEREMA, DDT01 et CAUE01*

Contexte de l'Ain



L'évolution de l'artificialisation dans le 01

Taux d'évolution des prix des terrains vendus entre 2011 et 2016 et prix au m² du terrain en 2018



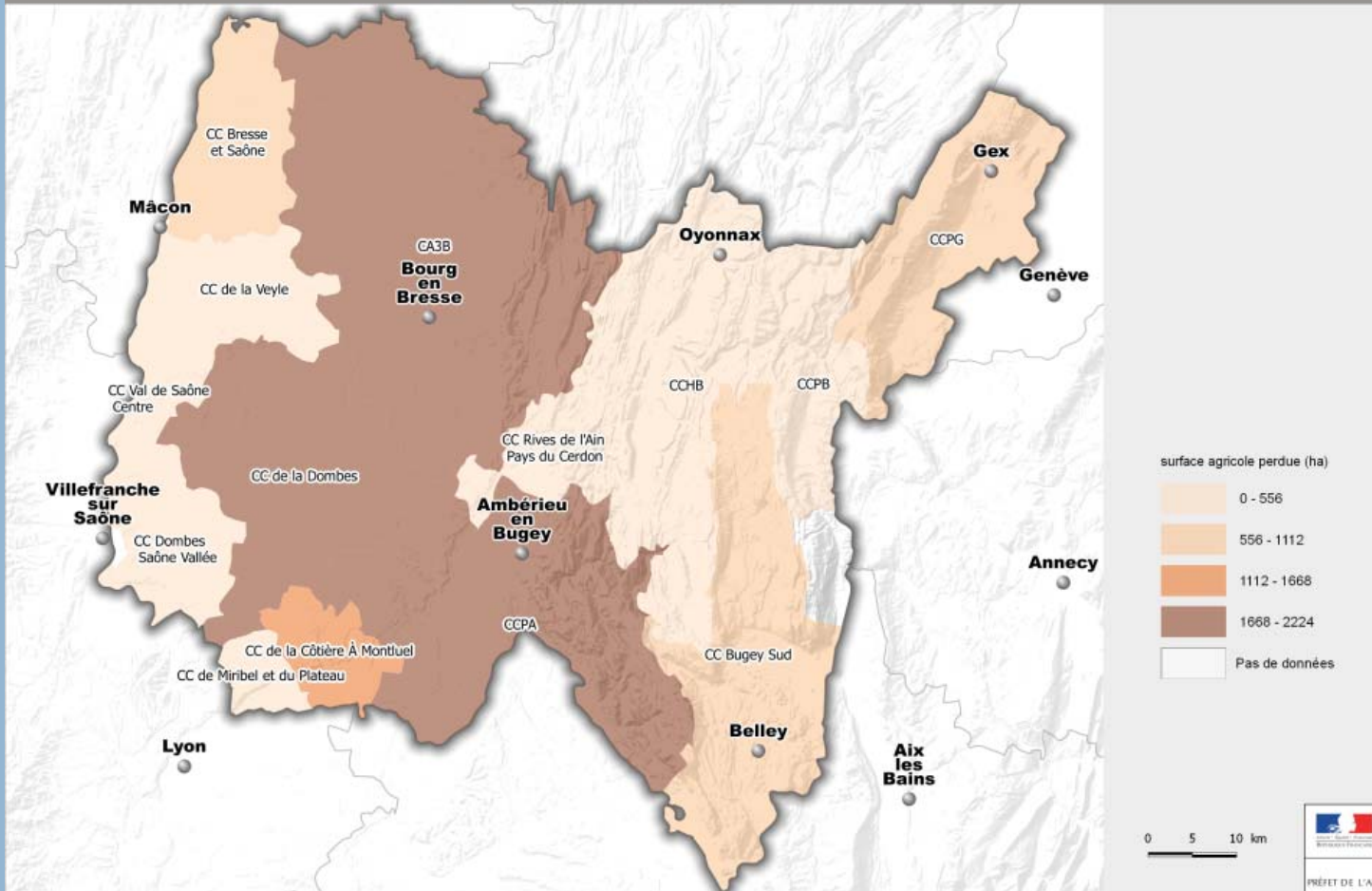
Direction Départementale des Territoires de l'Ain Réalisation : DDT01 - SCEP - SIG - 29/05/2019 - Sources : DREAL AuRA - CIDDAE - Notaires de France - Perval - Fond cartographique : © IGN - BD Cartho ©

Contexte de l'Ain



L'évolution de l'artificialisation dans le 01

Surface agricole perdue entre 2006 et 2011



Direction Départementale des Territoires de l'Ain

Réalisation : DDT01 - SCEP - SIG - 09/11/2018 - Sources : DRAAF Methodo du différentiel agricole - Fond cartographique : © IGN - BD Cartho ©

Contexte de l'Ain

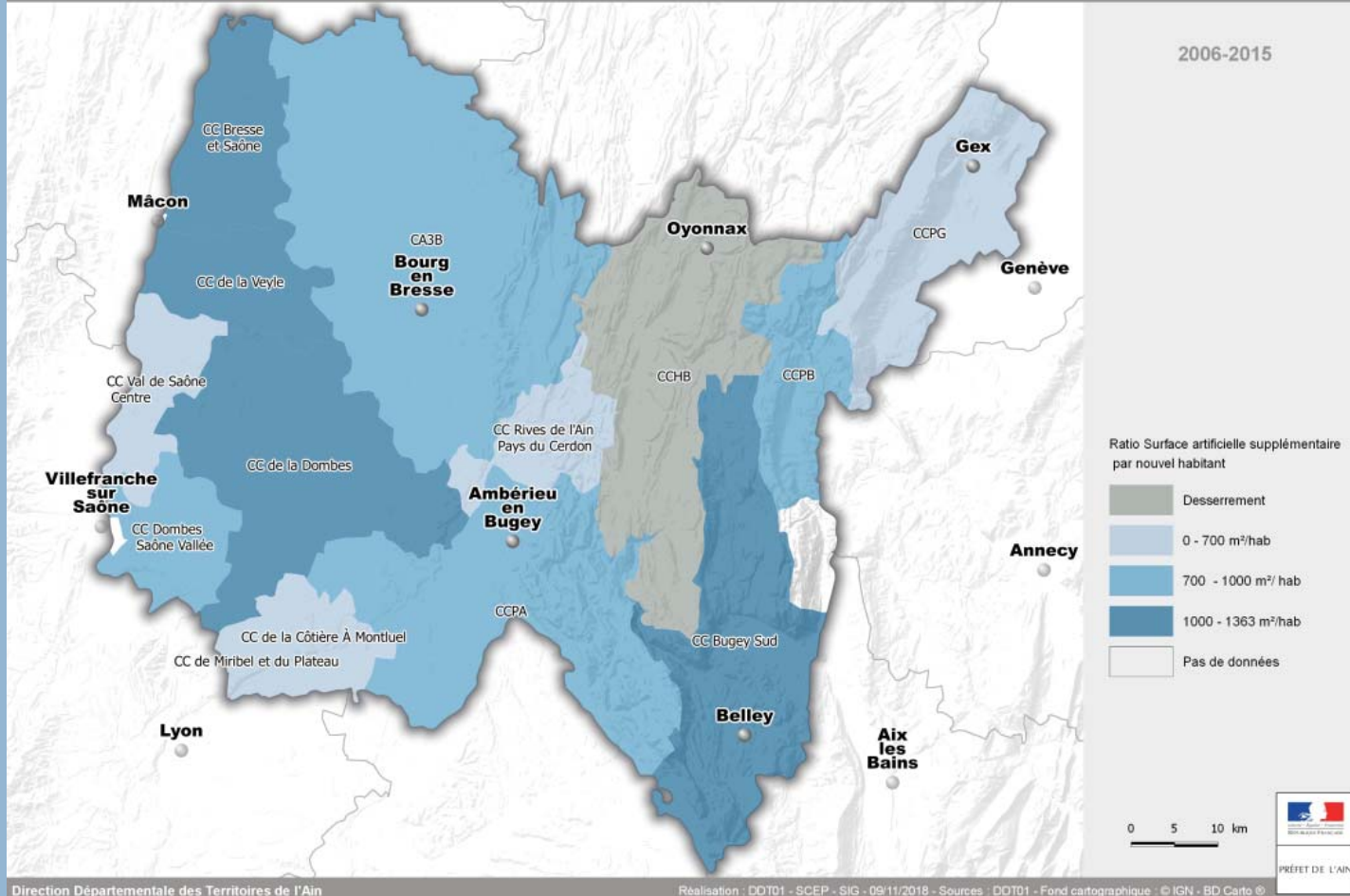
Près de 400 ha de terres agricoles disparaissent chaque année

C'est sur les meilleures terres que se développe l'urbanisation

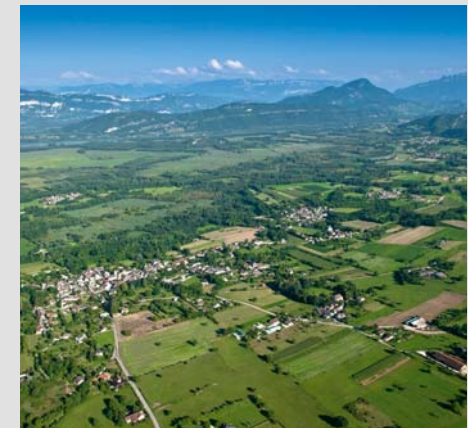


L'évolution de l'artificialisation dans le 01

Surface consommée (m²) par nouvel habitant

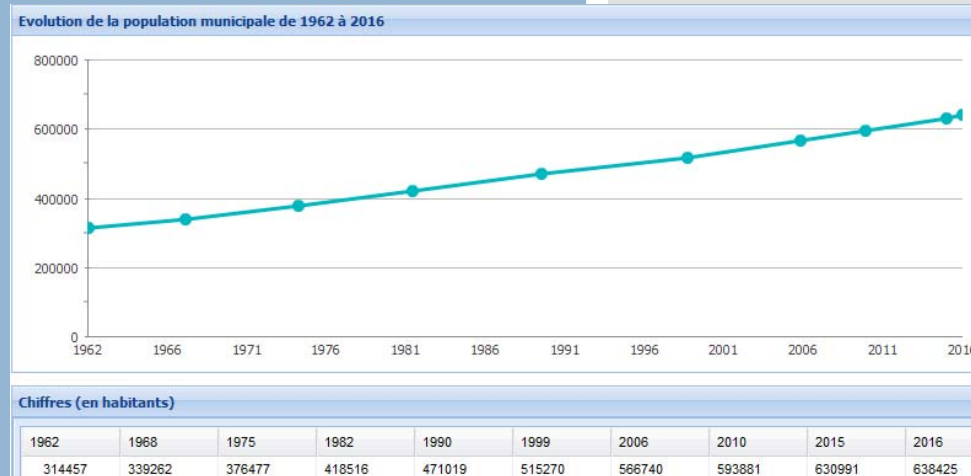


Contexte de l'Ain

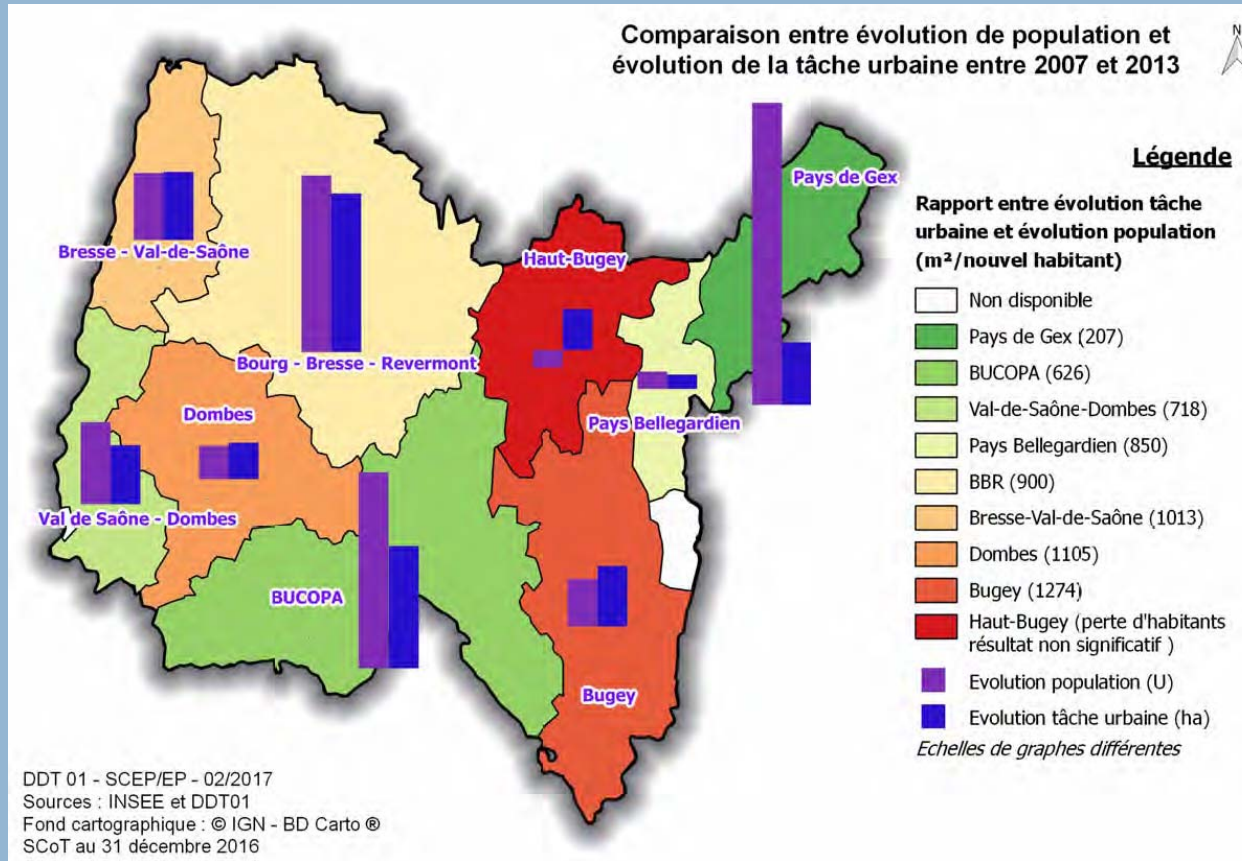


L'évolution de l'artificialisation dans le 01

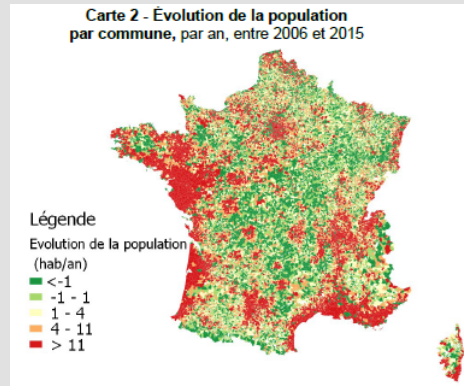
La tache urbaine de la DDT et évolution de la population selon les données INSEE



L'évolution de l'artificialisation dans le 01



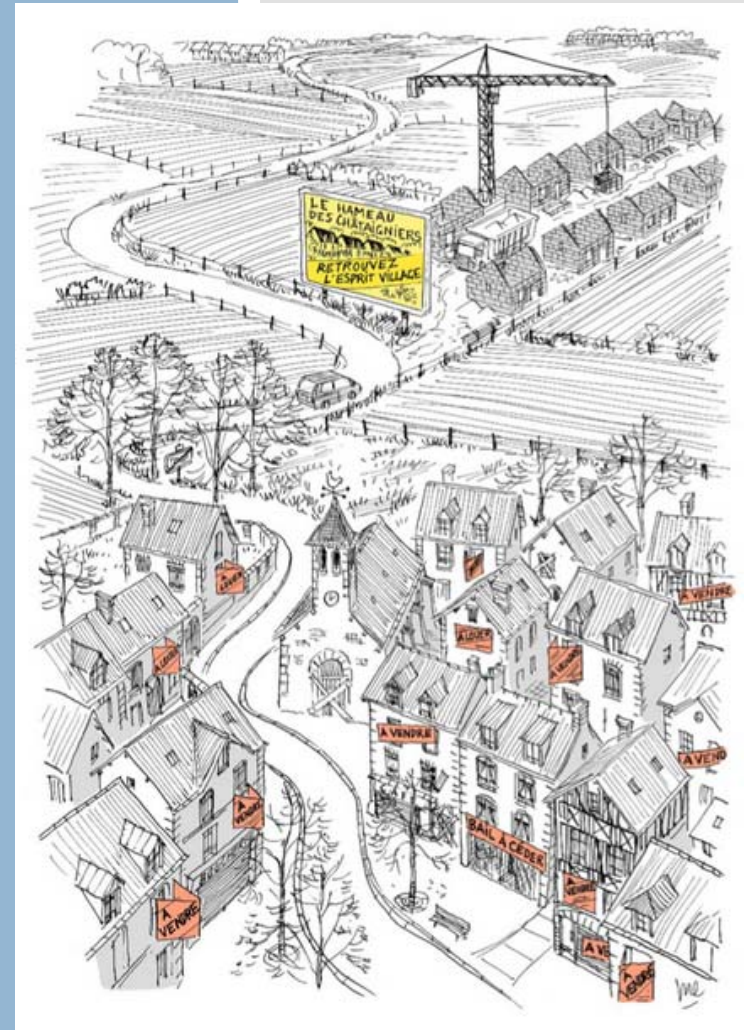
Contexte de l'Ain



L'étalement urbain est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées de façon plus rapide que la croissance démographique

Enjeux

- Accueillir les populations au sein des zones urbaines pavillonnaires qui constituent un potentiel en terme de capacité foncière ...
- Informer les collectivités du potentiel pour les aider à mettre en place des stratégies foncières



Contexte

Actions menées par la DDT :

- La démarche «densification douce maîtrisée» lancée en 2015
- Une recherche macro en 2017
- Des besoins exprimés par les services « planification » de la DDT pour identifier les potentiels dans les enveloppes urbaines (gisements).

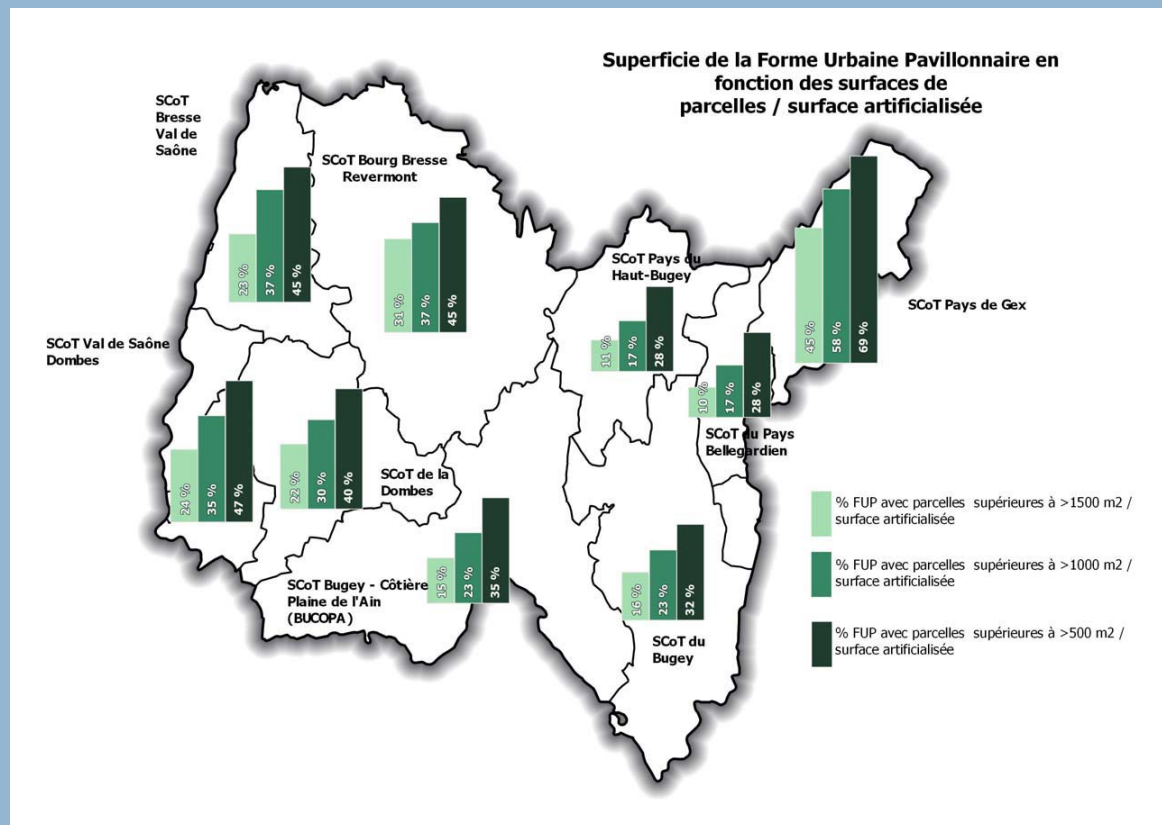


La démarche



Recherches sur le potentiel densifiable

La forme urbaine pavillonnaire correspond à 45 % de la surface artificialisée



Extrait de la démarche LDDM et du séminaire 2017 :

Recherche du potentiel densifiable dans les formes urbaines pavillonnaires selon les tailles de parcelle.

Approche **macro** par EPCI

Le potentiel :

La démarche LDDM a révélé un fort potentiel en termes de densification pavillonnaire

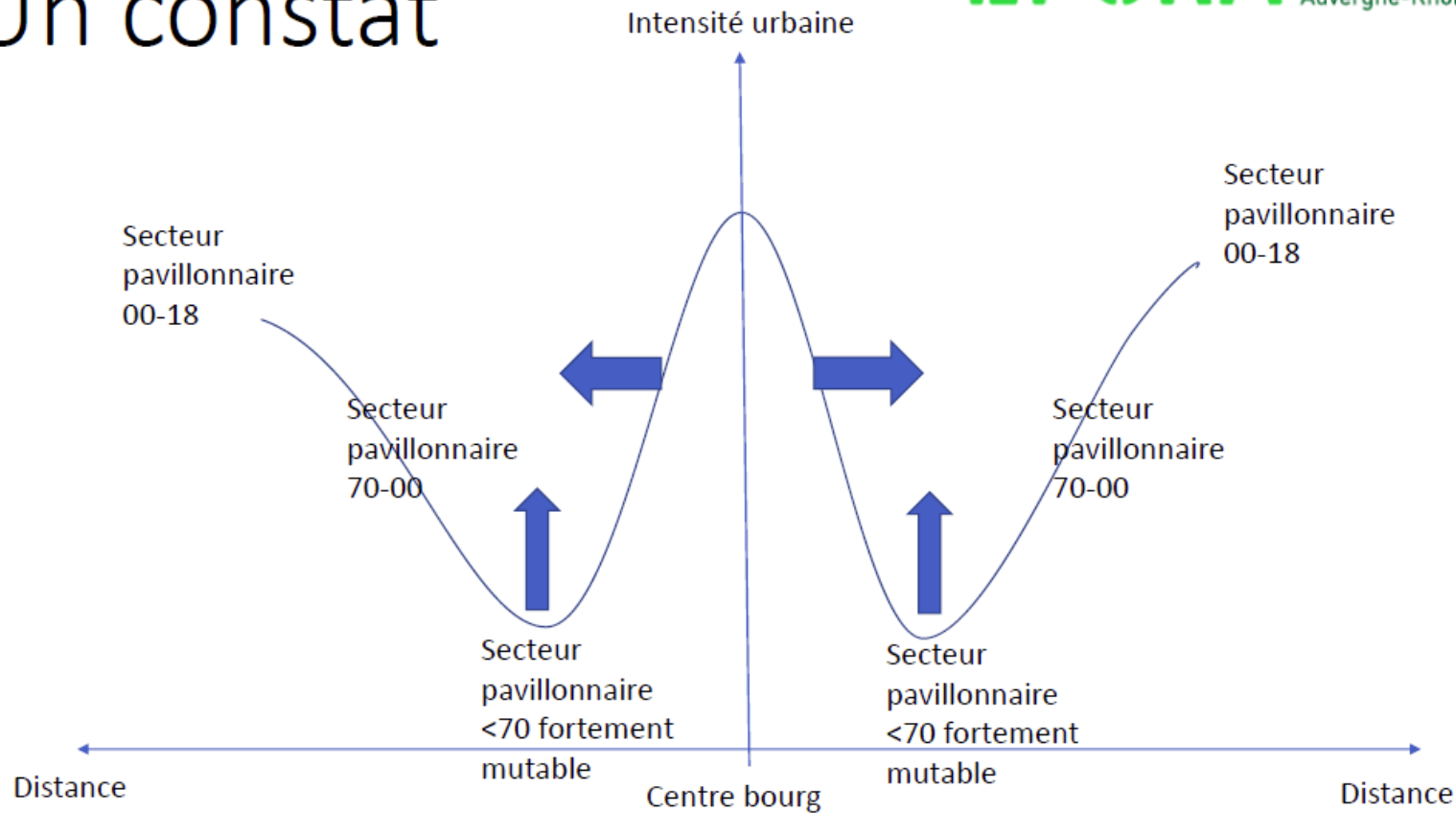
→ choix de la DDT de l'Ain d'investir le sujet en créant un outil d'observation SIG : « **le potentiel densifiable** »



Le potentiel : des secteurs fortement mutables

Un constat

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

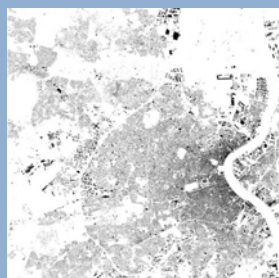


Des opportunités pour des études de gisement

- > Pour alimenter un **observatoire foncier** : compréhension des mutations territoriales et des évolutions à venir
- > Pour contribuer à l'élaboration et la mise en œuvre du **volet foncier des SCOT, PLH, PLUi** ou d'autres documents cadres.
- > Pour porter les stratégies de développement en **renouvellement urbain** et contribuer aux besoins de construction tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers
- > Pour **définir un plan d'action opérationnel** : stratégie foncière à porter par les collectivités et les opérateurs

Étude de gisement : sélection de terrains susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter (une ou plusieurs parcelles) pour répondre aux besoins en habitat et en économie sur un territoire donné (EPCI, commune), à plus ou moins long terme.

« le potentiel densifiable » un outil de connaissance, aide à la définition d'une stratégie foncière



1

2

3

4

CADRAGE



OBSERVATION



ANALYSE



MISE EN ŒUVRE
stratégie & aménagement

CONTEXTE
BESOINS DU
TERRITOIRE

IDENTIFICATION
DES FONCIERS

SÉLECTION
HIÉRARCHISATION

VEILLE
PLANIF.

- GISEMENTS FONCIERS

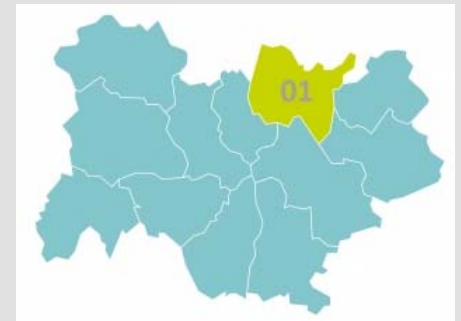
- SELON CRITÈRES
TECHNIQUES /
OPÉRATIONNELS
- « SCORING »

CADRE
PROGRAMMATIQUE
SCOT / PLU_i / PLH

OPÉRATIONNEL

ACTION FONCIÈRE
CONSTRUCTION

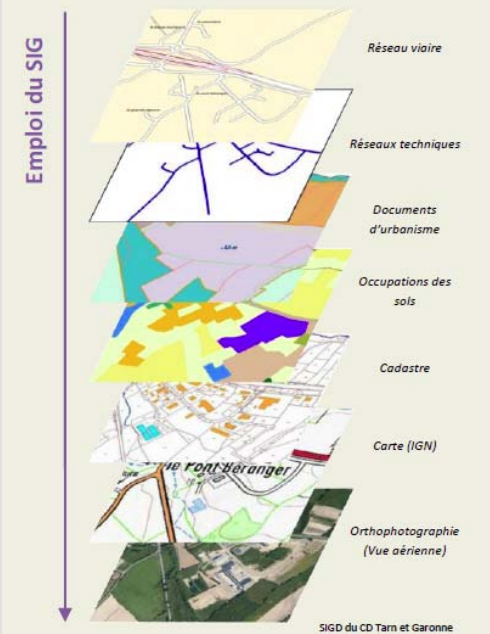
L'outil



Observation et Analyse : Mobilisation de l'outil SIG

Croisement de bases de données :

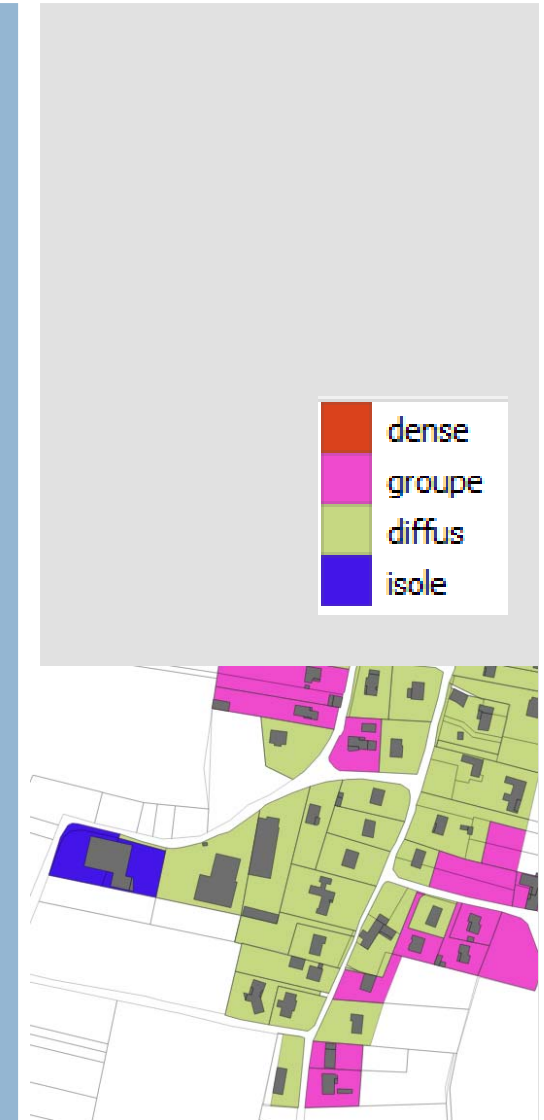
- Cadastre
- Fichiers fonciers
- Zonage PLU
- Référentiel Parcellaire Graphique
- BDTOPO de l'IGN
- OpenStreetMap



Observation et Analyse : Mobilisation de l'outil SIG

Analyses et création de couches dérivées :

- Qualification du bâti (dense, groupé,...)
- Calcul d'espaces résiduels
- Qualification des unités foncières (bâtie ou non, densité coefficient de forme,...)

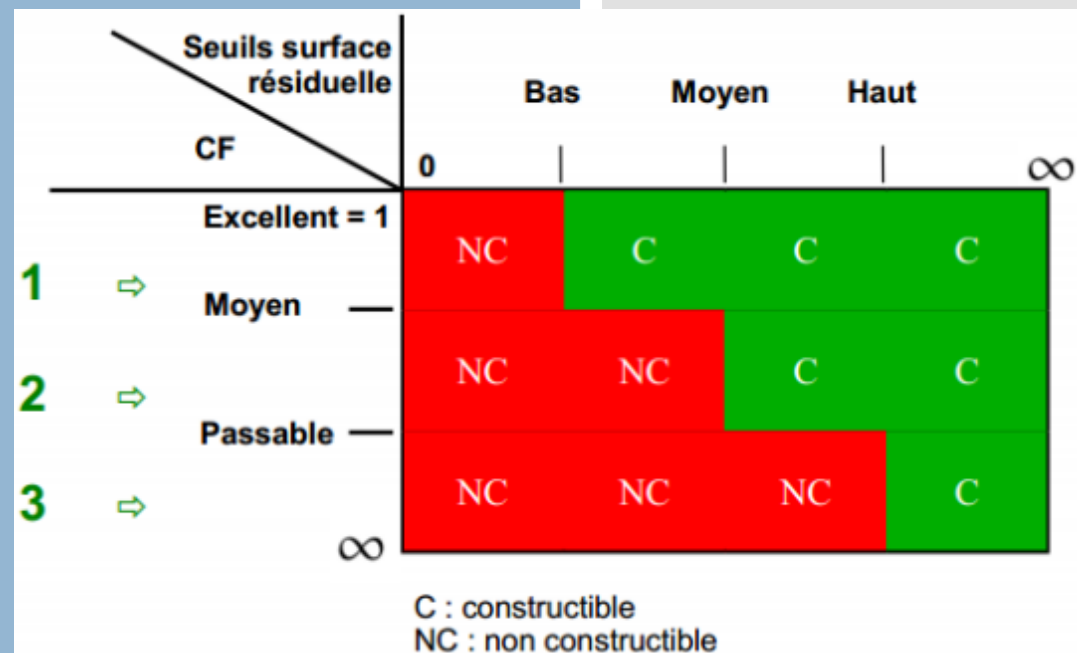


Observation et Analyse : Mobilisation de l'outil SIG

SCORING : Application de variables / paramètres définis selon le besoin :

- localisation / cohérence urbaine
- morphologie de la parcelle
- taille minimale de parcelle

Définition des unités foncières libres et densifiables.

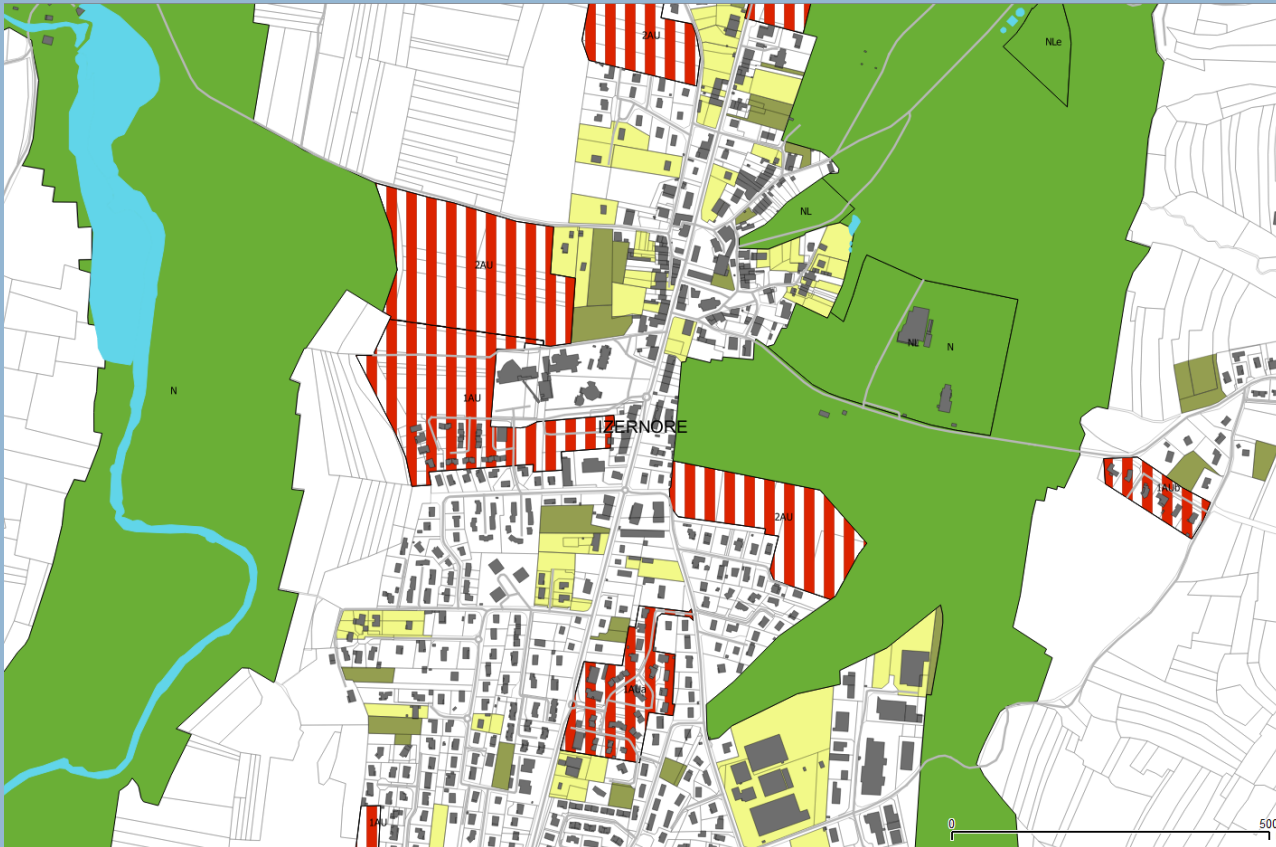


Observation et Analyse : Mobilisation de l'outil SIG



- ERP
- Logements sociaux
- Tache urbaine millésimée**
- Zonage PLU**
- Potentiel densifiable identifié**
 - Unité foncière non constructible
 - Unité foncière densifiable
 - Unité foncière libre
- CADASTRE
- REFERENTIELS

Observation et Analyse : Mobilisation de l'outil SIG



- ERP
- Logements sociaux
- Tache urbaine millésimée**
- Zonage PLU**
 - Zone urbanisée
 - zone à urbaniser alternatif
 - zone à urbaniser bloqué
 - Zone agricole
 - Zones agricole constructible
 - Zone naturelle
 - Zone naturelle constructible
 - zone naturelle avec transfert de COS
- Potentiel densifiable identifié**
 - Unité foncière non constructible
 - Unité foncière densifiable
 - Unité foncière libre
- CADASTRE
- REFERENTIELS
 - BDORTHO 2015
 - TERRAINS DE SPORT**
 - CIMETIERES
 - RESEAU ROUTIER
 - VOIES FERREES
 - SURFACE EN EAU
 - COMMUNES
- Activer pour afficher le nom des communes

L'outil « potentiel densifiable » _ calendrier :

- Finalisation : 2^e semestre 2019
- Création d'un outils Q gis à destination des agents de la DDT
- Exploitation début 2020 et transmission de cartes statiques aux collectivités (Porter-à-connaissance pour les documents d'urbanisme ...)

La densification douce maîtrisée et la concertation

Atelier 2 - « *les outils de la
densification pavillonnaire* » -
séminaire régional du 25/06/2019

Florence Martignoni - DDT 01
Bruno Lugaz - CAUE 01

*Illustrations et crédits photos : Terre-
net, MITES, CERF, CEN, Dauphiné,
CEREMA, DDT01 et CAUE01*

La densification douce maîtrisée et la concertation :

Déroulé :

- La démarche et les ateliers participatifs
- Parole d'habitants (vidéo)



**LA DENSIFICATION
DOUCE MAÎTRISÉE**

Démarche menée dans l'Ain

LDDM : La Densification Douce Maîtrisée :

Contexte :

- Loi ALUR et la suppression du COS
- Une densification non maîtrisée observée

En réponse :

- Un appel à projet lancé par le CAUE et la DDT, avec le soutien du CEREMA
- Une expérimentation menée sur 3 communes en concertation avec les élus et les habitants entre 2015 et 2018.
- Des ateliers qui ont aboutis à une définition partagée
- 3 séminaires de présentation et restitution



Démarche menée dans l'Ain

LDDM : définition

« **densifier** » pour répondre aux enjeux de consommation foncière, et renforcer la ville des courts distances,

« **en douceur** » pour répondre aux enjeux de la qualité urbaine / du cadre du vie, du paysage,

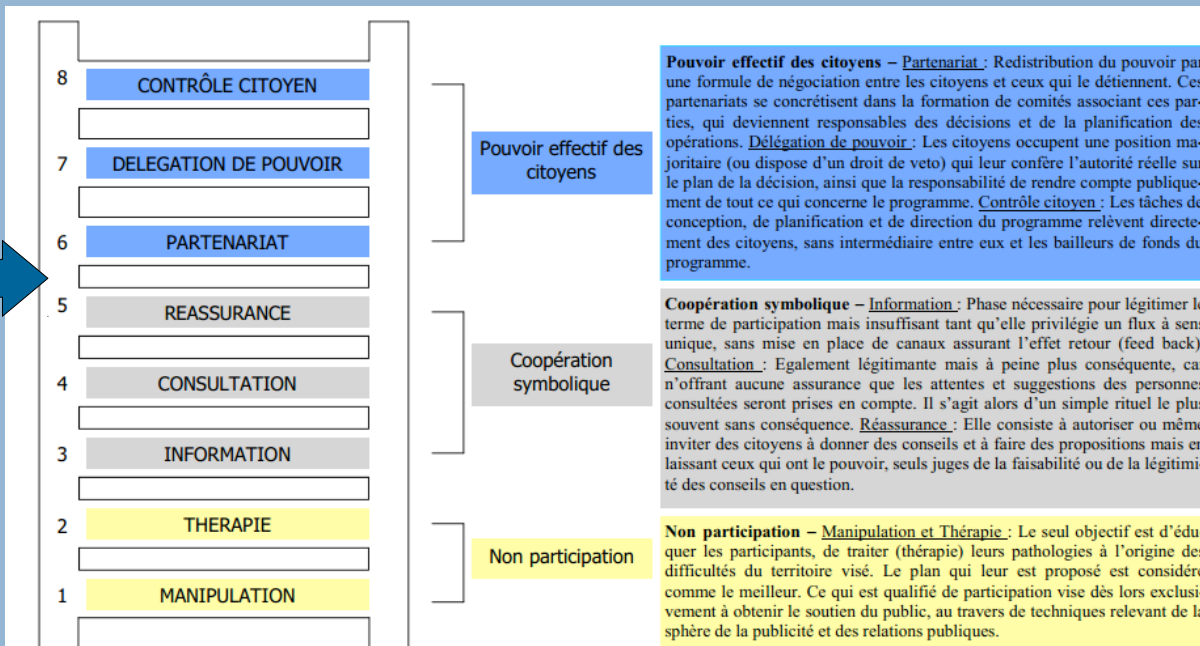
« **maîtrisée** » pour répondre aux enjeux de la planification (suppression du COS / ALUR) et de la concertation



Démarche menée dans l'Ain

Densification et concertation : préciser l'échelle de la concertation

→ *partir de la feuille blanche en termes de démarche*



Sherry R. Arnstein (1969) « A ladder of citizen participation » dans l'article de Jacques Donzelot et Renaud Epstein - Démocratie et participation : l'exemple de la rénovation urbaine. Publié dans Esprit (dossier « forces et faiblesses de la participation »), n°326, 2006-pp.5-34

Démarche menée dans l'Ain

Densification et concertation : Préciser le contrat entre les collectivités, l'État et les Habitants :

- respect du témoignage des habitants, qu'ils plaisent ou non (technique brainstorming)
- comprendre n'est pas juger (fonds et forme)

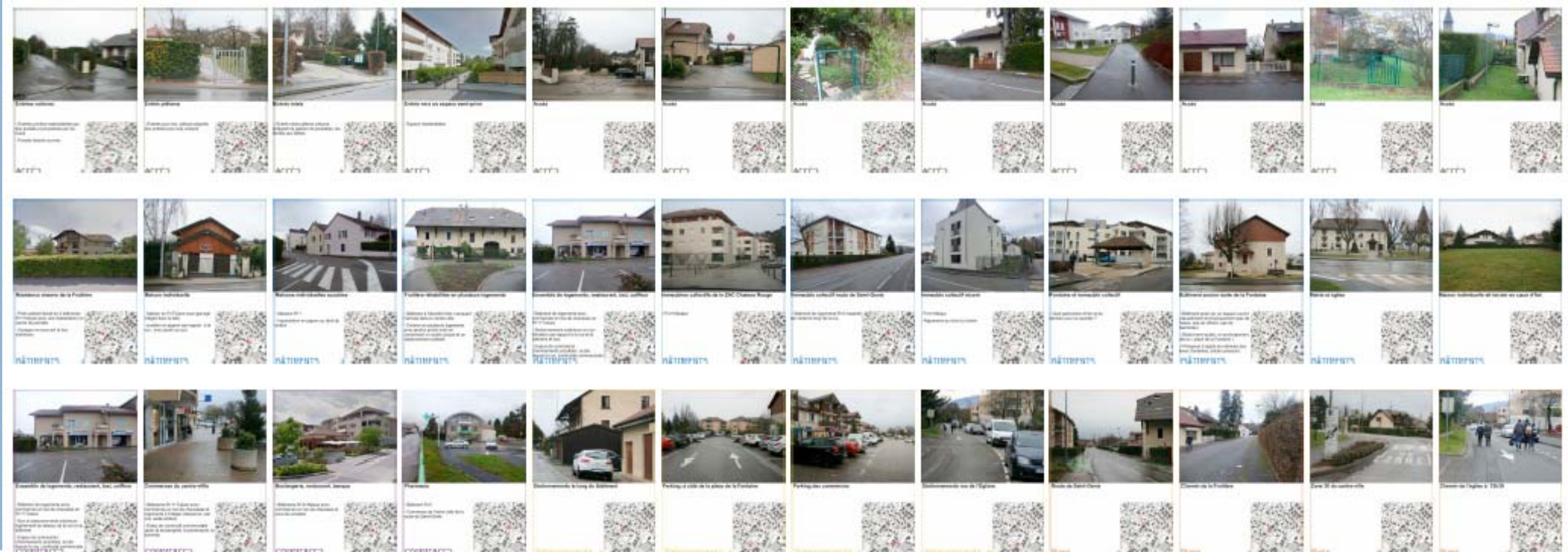
3 façons :

- retranscription fidèle, par écrit (CR) des prises de parole
- donner une vision du déroulé, mode opératoire et calendrier (articulation avec la feuille blanche)
- que la commune, l'État présentent leurs objectifs, projets et attendus ...



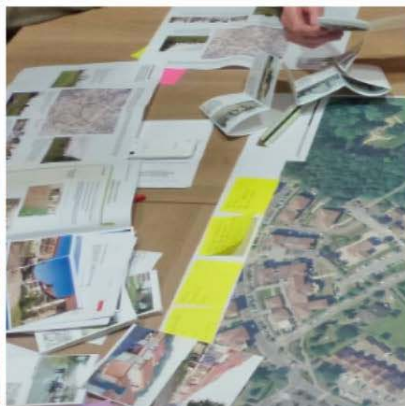
Démarche menée dans l'Ain

Densification et concertation : parler de la même chose
→ donner à voir (illustrations)



Démarche menée dans l'Ain

Les Ateliers : retour d'expérience



Expérimentation de la présentation de la réglementation sur les communes

ECHANGER

Les ateliers - Secteur "Centre"

Pédagogie avec analyse et références

Centre de Préveissin :

- Expression par les habitants sous la forme "j'aime/j'aime pas" dans mon quartier et de leurs projets par les propriétaires (ex: j'apprécie être proche du centre; je n'apprécie pas que les vues sur le Mont Blanc soient cachées par la végétation),
- Travail en fonction de la densité permise par le PLU,
- Réflexions à partir d'images de références,
- Atelier "dessinez votre quartier": densité acceptable, formes urbaines, qualité du cadre de vie...

Photos (de gauche à droite, de haut en bas) :
03/05/2016, 03/05/2016, 08/03/2016, 25/01/2016



LA DENSIFICATION
DOUCE MAÎTRISÉE

Traduction :



Démarche menée dans l'Ain

Les Ateliers : retour d'expérience



ECHANGER

Les ateliers - secteur "Ravoire"

Pédagogie avec analyse et références

- Lotissement Ravoire-Nord :

- Des rencontres individuelles avec une urbaniste du CAUE,
- Expression par les habitants sous la forme "j'aime/j'aime pas" dans mon quartier et de leurs projets par les propriétaires (ex: j'apprécie être proche du centre; je n'apprécie pas que les vues sur le Mont Blanc soient cachées par la végétation),
- Travail en fonction de la densité permise par le PLU,
- Réflexions à partir d'images de références,
- Atelier "dessinez votre quartier": densité acceptable, formes urbaines, qualité du cadre de vie...

Photos (de gauche à droite, de haut en bas) :
10/05/2016



**LA DENSIFICATION
DOUCE MAÎTRISÉE**

Traduction :



J'APPRÉCIE

- ÊTRE PROCHE**
De Genève (aéroport, lycée international), du CERN
- ÊTRE PROCHE**
Du centre de Prévessin-Moëns, à pied
- PROFITER DE LA VERDURE**
Des grands jardins et des beaux arbres habités par la faune locale
- PROFITER DU CADRE DE VIE**
Et de la montagne : Alpes, Jura
- ME PROMENER**
À pied et à vélo sur les chemins de Prévessin-Moëns
- POUVOIR VOIR LES ÉTOILES**
Grâce à l'absence d'éclairage dans la rue
- VIVRE AU CALME ET EN SÉCURITÉ**
Absence de nuisances et sentiment d'intimité assurés par la végétation fournie et l'impasse
- PROFITER DE MA TERRASSE ET DE MON JARDIN**
Pour jardiner, récolter des fruits et des légumes, me reposer, m'amuser, me détendre...
- NE PAS ÊTRE OBLIGÉ DE REMONTER LA RUE**
Pour sortir mes poubelles et chercher mon courrier
- ÉCHANGER AVEC MES VOISINS**
Partager des moments ensemble, des amitiés

JE N'APPRÉCIE PAS

- MARCHER DANS UNE COMMUNE DEVENUE TROP « URBAINE »**
Par opposition au côté « bucolique » du village de Prévessin-Moëns il y a quelques années
- VOIR MON SOUS-SOL INONDÉ QUAND IL PLEUT**
À cause du ruissellement des eaux de pluie dans la pente
- NE PLUS POUVOIR PROFITER DE LA VUE SUR LE MONT-BLANC**
À cause des arbres trop hauts
- NE PAS POUVOIR ÉCHANGER AVEC MES VOISINS**
À cause des haies trop hautes

Expérimentation : présentation de la démarche sur 3 communes

Démarche menée dans l'Ain

Les Ateliers : retour d'expérience



Expérimentation : présentation de la démarche sur 3 communes

ECHANGER

Les ateliers

Pédagogie avec analyse et références

5 ateliers ont permis aux habitants de l'îlot d'exprimer leur point de vue sur l'évolution du secteur. Les séances ont été organisées pour encourager la rencontre, le dialogue et le débat, susciter l'envie de s'impliquer dans un projet d'envergure collective.

Les étapes des ateliers ont été les suivantes :

- Expliquer la démarche et les enjeux de l'accompagnement de la densification de l'îlot,
- Faire parler les habitants de leur ressenti par l'expression libre sur des post-it (ma maison, mon village, mes inquiétudes, mes questions, la densification, mes propositions),
- Permettre aux habitants de s'imprégner des lieux par le repérage cartographique des éléments caractérisant le paysage existant,
- Sensibiliser et favoriser la construction d'intentions communes à travers la sélection d'images de références,
- Les aider à représenter graphiquement les évolutions envisagées sur une vue aérienne.

LES REMARQUES, INTERROGATIONS ET PROPOSITIONS DES HABITANTS

MA MAISON

Cadre de vie agréable
Voisinage agréable / désagréable
En couple / en famille
Calmé, transmis
Des projets :
- aménager, construire, habiter
- faire évoluer, transmettre (enfants)

MON VILLAGE

Cadre rural, campagne
Environnement agréable : arbres
Ambiance de village
Bâche : promenade
Bâche : inondations
Calmé, tranquillité, sécurité
Intensification de la circulation : nuisances

MES INQUIETUDES

La densification et ses conséquences :
- des vis-à-vis gênants (intimité)
- des parcelles trop petites, des constructions trop hautes
- des voisins trop nombreux
- la destruction de la végétation
- l'augmentation de la circulation

MES QUESTIONS

Mes projets vont-ils aboutir ?
Comment cadrer l'évolution future tout en la permettant ? Comment maîtriser la densification ?
Quelles conditions pour la construction de logements sociaux sans trop densifier ?
Par quels moyens prendre en compte le risque d'inondations existant à Thié ?

LA DENSIFICATION

Des expériences négatives (conflits de voisinage) et d'autres positives (bonnes relations de voisinage) d'une densification douce déjà opérée par endroits dans la commune de Thié
Des questions
Des souhaits : préserver le cadre de vie, garder « l'esprit village »
Des préconisations

MES PROPOSITIONS

Préserver une qualité du cadre de vie, et le calme qu'il induit, en évitant les nuisances
Créer des aménagements doux pour piétons et cyclistes
Eviter la construction d'immeubles
Prendre des seuils minimum et maximum (surface, hauteur)
Prévenir les problèmes de voisinage et de vis-à-vis liés à la densification en laissant des espaces entre les maisons

Photos (de gauche à droite, de haut en bas) :
11/05/2017 02/04/2016, 04/10/2016 23/11/2015



LA DENSIFICATION
DOUCE MAÎTRISÉE

Traduction :



Démarche menée dans l'Ain

Les Ateliers : retour d'expérience



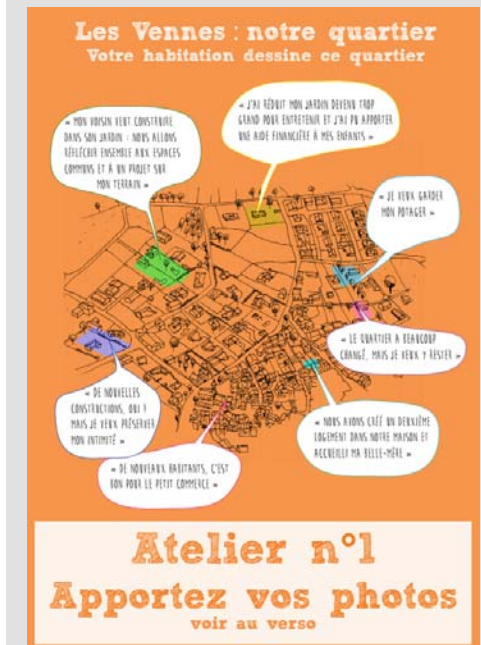
ECHANGER

Les ateliers

Pédagogie avec analyse et références

- A partir de photos du quartier choisies par les habitants, identification des lieux intéressants, représentatifs selon eux,
- Réflexions des habitants sur l'exposition "terre urbanisée" retraçant les premières constructions aux Vennes,
- Des rencontres au plus près des habitants (club des aînés, centre social, marché hebdomadaire, etc.),
- Habiter en coeur d'îlot : constructions, formes urbaines, qualité du cadre de vie,
- Lecture du quartier des Vennes - reportages dans le quartier, "atelier dedans/dehors".

Photos (de gauche à droite, de haut en bas) :
22/05/2016, 01/06/2016, 22/03/2016, 07/05/2015



Démarche menée dans l'Ain

Ce qu'apporte la concertation :

- Des éléments de programme pour le projet
- Une conscience des enjeux et des interdépendances
- Du SENS + apaisement relationnel, confort, créativité ...
- Un équilibre dans les rapports de force
- Des rencontres inattendues et des énergies mobilisées



Démarche menée dans l'Ain

LDDM : résultats

- des populations qui acceptent des densités élevées lorsqu'ils comprennent les enjeux liés au foncier
- des populations qui souhaitent participer au projet urbain et à la production de la qualité du cadre de vie
- des collectivités qui tirent parti de la consultation
- des collectivités intègrent ces dimensions dans leurs différentes démarches

→ un rapport gagnant / gagnant



- *21 ateliers participatifs*
- *3 réunions de restitution auprès des habitants*
- *Des présentations auprès des EPCI*
- *Des restitutions devant les conseils municipaux*
- *3 séminaires*
- *Une formation auprès du CVRH*
- *Des valorisations au sein des services de l'État*

Paroles d'habitants

<https://www.caue01.org/fr/portail/93/mediatheque/36851/densification-douce-maitrisee-dans-lain-paroles-dhabitants.html>



LDDM paroles d'habitants 10'09