

Synthèse de l'expérimentation



LA DENSIFICATION DOUCE MAÎTRISÉE

Le Département de l'Ain connaît depuis de nombreuses années une forte progression de sa population avec pour corollaire une forte pression foncière et un développement intensif de l'habitat individuel sous la forme urbaine pavillonnaire.

La loi ALUR a consacré l'enjeu de concilier sur les territoires un développement économe en espace avec une approche durable et soucieuse de préserver l'environnement.

Cependant la suppression du COS, prévu par cette même loi, a également générée une densification pas toujours maîtrisée, avec son lot de désagréments : proximité générant des nuisances (bruit/ stationnement ...) absence de gestion qualitative des accès, problème de raccordement aux réseaux. Ces nuisances sont génératrices de mécontentement, où la qualité du cadre de vie semble être atteinte.

En 2015, la Direction Départementale des Territoires et le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ain ont lancé un appel à projets expérimental pour travailler avec trois communes sur un quartier pavillonnaire, en associant les habitants à des ateliers participatifs. L'habitant en participant au projet de la commune peut ainsi contribuer, à l'échelle de sa parcelle, à la mise en œuvre des objectifs fixés par la collectivité.

Les 3 communes lauréates ont été Bourg-en Bresse, Prévessin-Moëns et Thil.

L'objet de la démarche était d'expérimenter comment l'habitat individuel peut rimer avec densité et densité avec qualité : qualité du cadre de vie, qualité des espaces bâtis et du logement, qualité des espaces publics.

L'expérimentation menée sur plusieurs communes des différents territoires soumis à pression (Genève, Lyon, Bourg en Bresse), où la densification « non maîtrisée » est déjà constatée, est traduite en projet urbain et transposée dans les documents d'urbanisme (PLU et PLUi) ou dans leurs annexes.

Cette démarche qui a duré 2 ans, à proposer de bâtir ensemble (État, collectivités, propriétaires privés,...) un nouveau modèle de développement urbain économe en foncier, permettant une maîtrise du développement de la commune, tout en étant accepté par les habitants.

Dans chaque commune s'est défini un cadre particulier pour le travail avec les habitants : délimitation géographique, modalités de concertation, réflexion sur la densité acceptable ... mais avec des objectifs communs :

- prendre en compte la densité, sa perception, en lien avec les intérêts individuels et collectifs,
- répondre aux enjeux de la consommation foncière et à la qualité du cadre de vie dans les opérations de densification,
- traduire les éléments issus des ateliers dans un projet urbain, à l'échelle d'un lotissement, d'un quartier en vue de les transposer dans le document d'urbanisme.

A l'occasion de l'AAP, l'organisation de séminaires était envisagée pour informer les collectivités et partenaires, de l'avancée de la démarche :

- Le premier séminaire s'est tenu le 26/11/2015 à Prévessin-Moëns dont la thématique était « la concertation »
- Le deuxième séminaire du 25/11/2016 à Thil sur le thématique « de la concertation au projet urbain »
- Le troisième séminaire du 7/12/17 à Bourg en Bresse a retracé la démarche dans son ensemble avec la participation de nombreux, élus, chercheurs et partenaires locaux.

Aujourd'hui la DDT01 conduit un travail cartographique sur le potentiel densifiable prioritairement sur les secteurs tendus du département, en vue d'aider à l'identification des gisements potentiels dans les zones urbanisées. La livraison de ce travail est prévu pour 2019.

Retrouver l'ensemble de la démarche sur le site de l'État dans l'Ain et du CAUE01 :

- <http://www.ain.gouv.fr/la-densification-douce-maitrisee-a5134.html>

- <http://www.caue01.org/fr/portail/93/publication/36796/la-densification-douce-maitrisee-dans-lain.html>



Extrait des ateliers de Prévessin-Moëns