

## « les outils de la densification pavillonnaire »

Animation : DDT de l'Ain

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

La densification pavillonnaire maîtrisée, qualitative et concertée, est une orientation pour concilier l'accueil des habitants avec les enjeux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'atelier s'est proposé de présenter différents « outils » de la densification pavillonnaire que sont l'observation du potentiel densifiable, la concertation et l'accompagnement de la transformation pavillonnaire.

### ***L'observation du « potentiel densifiable », un outil SIG de la stratégie foncière - présenté par Morgane Weber et Patrick Béranger - DDT de l'Ain***

L'outil permet d'identifier une sélection de terrains susceptibles d'être densifiés (une ou plusieurs parcelles), pour répondre aux besoins en habitat et/ou en activité sur un territoire donné (EPCI, commune), à plus ou moins long terme.

#### **Les étapes de l'identification du potentiel densifiable :**

- 1. Cadrage : il s'agit de définir le contexte et les besoins du territoire
- 2. Observation et identification des gisements par le croisement de diverses bases de données (cadastre, fichiers fonciers, zonage PLU...)
- 3. Analyse selon différents critères techniques et opérationnels : qualification du bâti (dense, groupé...), calcul des espaces résiduels, qualification des unités foncières, etc.
- 4. Scoring (croisement de différents critères): application de variables / paramètres définis selon le besoin, par exemple localisation, cohérence urbaine, morphologie de la parcelle, taille de la parcelle... afin d'identifier des unités foncières libres et densifiables.
- Via l'outil SIG, les résultats sont ensuite superposables au plan de zonage d'un document d'urbanisme

#### **Les finalités d'une telle étude de gisements :**

- alimenter un observatoire foncier
- définir une stratégie foncière à porter par les collectivités et les opérateurs
- contribuer au volet foncier des documents de planification (SCOT, PLH, PLUi)
- contribuer à répondre aux besoins de construction en renouvellement urbain

Cette méthode constitue un 1er élément de connaissance à affiner avec la réalité du terrain ; sur cette base peut se développer la stratégie foncière de la collectivité.

### ***« La densification douce maîtrisée et la concertation » démarche présentée par Florence Martignoni - DDT de l'Ain et Bruno Lugaz- CAUE de l'Ain***

#### **La densification douce maîtrisée à pour objectifs de :**

- « densifier » pour répondre aux enjeux de consommation foncière, et renforcer la ville des courtes distances,
- « en douceur » pour répondre aux enjeux de la qualité urbaine / du cadre de vie, du paysage : c'est une approche globale, un projet de territoire
- « maîtrisée » pour répondre aux enjeux de la planification (suppression du COS / ALUR) et de la concertation, tout en laissant de la place aux espaces publics, aux aménagements paysagers, aux modes doux...

#### **Déroulé :**

- Un appel à projet lancé par le CAUE et la DDT, avec le soutien du CEREMA, à l'échelle du département
- Une expérimentation menée sur 3 communes en concertation avec les élus et les habitants entre 2015 et 2018 : la réflexion porte sur des terrains privés, il est donc indispensable d'associer les habitants/propriétaires
- Des ateliers qui ont abouti à une définition partagée
- 3 séminaires de présentation et de restitution

### Les résultats constatés à la fin du processus :

- des populations qui acceptent des densités élevées lorsqu'elles 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 qui intègrent ces dimensions dans leurs différentes démarches

↳ Soit au final, un rapport gagnant / gagnant

### **L'accompagnement de la « transformation pavillonnaire » :**

#### **retour sur la démarche menée en Île de France par les architectes de l'agence IUDO - Nicolas Bisensang de IUDO**

La pression foncière en Île-de-France génère une carence en offre de logements. Mais, en réalité le foncier n'est pas rare : il est compliqué à mobiliser, car partagé entre de nombreux petits propriétaires. 80 % du foncier est lié à l'habitat, soit 1,4 millions de propriétaires dont 1/3 sont à la retraite avec des maisons souvent sous-occupées, ce qui tend à favoriser les phénomènes de marchands de sommeil.

L'idée de cette démarche est de faire des propriétaires des acteurs de l'urbanisme de leur ville, à l'image de « petits promoteurs » en les accompagnant sur les volets architectural, financier et administratif. L'action de IUDO (« guider » en japonais) vise à stimuler l'offre immobilière en facilitant des projets portés par les propriétaires.

L'accompagnement consiste en :

#### **1- une étude de faisabilité architecturale avec simulations économiques et fiscales :**

- déterminer le potentiel de densification au regard de la typo-morphologie (taille parcelle, emprise au sol), du règlement urbain (stationnement et accès), des risques naturels, du marché de l'immobilier...
- définir les capacités d'endettement, l'éligibilité aux aides, les montages juridiques adaptés...

#### **2 - dépôt du permis de construire**

3 - gestion du **chantier** : relation avec l'architecte maître d'œuvre, les entreprises, les fournisseurs, etc.

4 - aide à la mise en **exploitation des locaux** (location / vente) = compléments de revenus

Il est important de comprendre le schéma résidentiel des habitants pour faire de la densification pavillonnaire, car les niveaux d'acceptation sont différents. Il est important de préciser qu'est recherchée la densification acceptable et non la densification maximale.

### **CONCLUSION :**

La réussite de la densification pavillonnaire passe par plusieurs étapes :

#### **1- un travail à l'échelle urbaine de manière concertée, via :**

- un outil de connaissance permettant de mettre en place des stratégies foncières.
- l'identification, avec les habitants, de la densification acceptable aux regards des enjeux d'économie du foncier, de la qualité du cadre de vie, de la mobilité, de la proximité des services, des espaces publics, etc.

Ces deux actions, traduites dans le document d'urbanisme, permettent de poser les bases du développement de la densification : seuil fixé, projet urbain dans les zones pavillonnaires, etc.

#### **2 - le travail à l'échelle architecturale et patrimoniale**

- étude de la faisabilité technico-financière avec les habitants préalablement aux études, autorisations d'urbanisme et travaux.