



## **LA DENSIFICATION DOUCE MAÎTRISÉE**

### **Démarrage de l'expérimentation « La Densification douce maîtrisée »**

#### **Atelier de concertation avec les habitants**

*Thil, 23 novembre 2015*

#### **Présents (accueil et animation de la réunion)**

##### **Mairie de Thil**

Bruno Loustalet, Maire  
Philippe Maisonnas, 1<sup>er</sup> adjoint  
Yannick Semay, 2<sup>ème</sup> adjointe (communication)  
Guy Caplat, conseiller municipal délégué  
Nicolas Zimerli, conseiller municipal délégué  
Kamel Mohammedi, conseiller municipal  
Serge Manié, conseiller municipal

##### **Communauté de communes de Miribel et du Plateau**

Simon Chevalier, responsable ADS (Autorisation Droit des Sols)

##### **Direction Départementale des Territoires de l'Ain**

Florence Martignoni, cheffe du service Connaissance, Études et Prospective  
Karine Allory, chargée de mission, service Connaissance, Études et Prospective  
Philippe Rémy, chargé de mission, Mission d'Accompagnement des Politiques Territoriales

##### **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Ain**

Bruno Lugaz, directeur  
Amandine Thimon, architecte-conseillère  
Isabelle Roger-Favre, géographe urbaniste  
Rébecca Debat, apprentie urbaniste

##### **Habitants et autres participants**

Cette soirée était organisée pour les habitants de l'îlot choisi dans le cadre de l'expérimentation « La Densification Douce Maîtrisée » à l'intérieur des rues de la Mairie, du Canal, de l'Eglise et la rue Neuve. Au nombre de 23, ils étaient accompagnés par d'autres habitants de la Commune ou projetant de s'y implanter. Des membres du Conseil Municipal étaient présents, pour un total de 29 personnes. Une liste d'émargement a permis d'identifier leurs coordonnées afin de les convier pour participer à la poursuite de la démarche.

Le Maire, Bruno Loustalet, accueille les participants et informe du choix de Thil pour l'expérimentation « La Densification douce maîtrisée » menée également avec deux autres communes (Prévessin-Moëns et Bourg-en-Bresse), par la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Ain (CAUE).

## Le contexte et les enjeux

Florence Martignoni **rappelle la genèse de la démarche** :

Cet appel à projets propose un accompagnement par la DDT et le CAUE de l'Ain, avec une visée opérationnelle : son but est de définir des modalités concrètes de maîtrise de la densification douce dans votre commune. Il s'agit d'une **expérimentation**, qui durera 2 ans (2015-2017), d'un urbanisme dont les intervenants sont multiples et selon un cadre d'intervention souvent inhabituel. L'accompagnement de la DDT et du CAUE se fera par :

- une animation de la concertation, conseil aux particuliers, projet urbain : CAUE DE L'AIN
- un appui technique et réglementaire (concertation et liens avec le document d'urbanisme) : DDT

Quand elle n'est pas accompagnée, la densification se fait souvent de manière « sauvage », et génère des conflits de voisinage, des problèmes de stationnement, de servitudes ou d'infrastructure... L'expérimentation a ainsi pour but « que chacun s'y retrouve » : la Collectivité, les voisins, etc. Cette démarche consiste en **un projet de territoire et un projet de participation**.

Bruno Lugaz explique qu'il s'agit **d'accompagner et de maîtriser la densification** au sein d'un quartier d'habitat individuel. Ce travail de réflexion sur la « densification douce » est mené avec un conseil municipal et avec les habitants. Il s'agit de réfléchir sur l'évolution actuelle et de formuler les perspectives de ce quartier. L'expérimentation et le travail de concertation consistent à **intégrer des projets individuels au sein d'un projet collectif** inscrit dans un environnement particulier. Au terme de cette concertation et du travail sur les projets avec les architectes-conseillers du CAUE (ou lors des prochains ateliers), la DDT prendra ensuite le relais pour traduire réglementairement ce projet.

Suite à cette introduction, Rébecca Debat présente des éléments de compréhension de la commune de Thil et de l'îlot concerné par l'expérimentation, le quartier des Berges du Rhône. Un « carnet d'expérimentation », illustrant la présentation, est distribué aux habitants.

- L'îlot concerné par l'expérimentation est situé entre les rues de la Mairie, du Canal, de l'Eglise et la rue Neuve. On y trouve environ une centaine de maisons.
- Un **retour sur l'historique de l'urbanisation** de l'îlot - grâce au cadastre napoléonien (premier cadastre national datant du XIX<sup>ème</sup> siècle) et à d'anciennes photos aériennes - permet de mettre en avant les différentes étapes de son évolution. L'îlot, d'abord constitué de terres agricoles et de quelques bâtisses installées le long des voies, voit l'arrivée de deux lotissements et de nombreuses voies privées en impasse des années 1970 aux années 1990. Depuis 20 ans, une densification douce spontanée a lieu et le cœur de l'îlot est aujourd'hui presque entièrement urbanisé.
- Le village de Thil est aussi **un village « animé par l'eau »** : il a connu de nombreuses crues et inondations au cours de son histoire, et ses berges ont aussi représenté depuis longtemps un lieu de loisirs et de détente (marchés, hôtels, restaurants), en particulier pour les Lyonnais.

## Le point de vue des habitants

Les habitants présents sont invités à se présenter et à présenter leur situation, leur parcours, les raisons de leur installation à Thil, leurs projets éventuels.

Le tour de table permet de mettre en avant **des situations très diverses** : certains habitants sont nés à Thil, d'autres s'y sont installés il y a quelques années, d'autres encore habitent le village depuis plus de vingt ans, certains participants projettent même de venir s'installer à Thil, car ils n'y habitent pas pour l'instant.

La plupart des participants mettent en avant le **côté « rural »** de Thil, qu'ils apprécient aussi pour son **calme** et son **cadre particulier**: les berges du Rhône sont un lieu de promenade (à pied, à vélo) pour certains. « C'est la campagne à proximité de la ville », toute proche de Lyon.

Certains habitants **ont constaté une évolution de leur cadre de vie** depuis plusieurs années, avec la construction de nouvelles maisons. Certains considèrent que « l'esprit village » disparaît. D'autres considèrent « qu'on s'y sent bien et en sécurité ». Plusieurs habitants expriment la crainte de voir construire à côté de chez eux des immeubles.

Certains habitants (ou futurs habitants) ont **des projets de construction**. D'autres pensent **transmettre à leurs enfants** tout ou partie des terrains qu'ils possèdent.

Un habitant rappelle que **le village a connu trois inondations** depuis qu'il y vit : en 1977, en 1983, et en 1990. C'est donc un élément important à prendre en compte, selon lui.

Bruno Lugaz fait une brève synthèse de ce qui a été mis en avant, à savoir : un attachement au calme et à l'aspect « village » de Thil, le fait que le quartier ne peut pas être traversé, l'intérêt pour « sauvegarder » la végétation. La question est donc de déterminer quel seuil ne pas franchir pour conserver cette tranquillité chère aux Thilois.

### **Atelier « post-it »**

Isabelle Roger-Favre propose un « exercice » pour que chacun donne son avis sur la question suivante : « **Ma maison à Thil : hier, aujourd'hui, demain ?** ». Il s'agit de se projeter : porter un regard sur le passé et un regard plus prospectif sur le village en devenir.

Des « post-it » sont distribués. Le temps d'écriture permet également **un échange entre les participants**, les habitants ajoutent ainsi des remarques et posent plusieurs questions :

- Est ainsi posée la question de **la protection de l'environnement et de la végétation**, plus globalement du cadre de vie, au détriment desquels la densification ne devrait pas se faire.
- Est aussi posée la question du **seuil d'acceptabilité de la densification, en termes de surface et de hauteur**. Il est rappelé que l'expérimentation « Densification douce maîtrisée » porte sur le logement individuel et s'inscrit donc dans ce type de gabarits et de proportions.
- Le **caractère inondable de Thil** est mis en avant, la question est posée de savoir si le risque d'inondations et la volonté de densifier ne sont pas antinomiques. Florence Martignoni rappelle qu'il existe différentes zones d'aléas, avec différents critères et différentes prescriptions auxquelles les constructions sont soumises. C'est toute la difficulté de concilier les différents enjeux.
- Un habitant demande pourquoi ce lieu d'expérimentation plutôt qu'un autre. Florence Martignoni répond qu'**accueillir de nouveaux voisins, cela se fait plutôt en cœur de village**, pour maintenir en l'état et préserver les terres agricoles. Le département de l'Ain est très attractif et gagne 6000 habitants par an, en particulier dans les zones proches des grandes

agglomérations, comme le pays de Gex ou la Côtière près de Lyon. Il est donc nécessaire de réfléchir à la façon d'accueillir ces nouveaux habitants.

- En réponse à une question sur le PLU nouvellement approuvé, il est répondu que s'il y a lieu, une modification du PLU pourrait être envisagée, suivant les résultats du travail en atelier avec les habitants.

La question des **outils** est posée. Un habitant souligne : « On peut difficilement s'opposer au PLU ». Bruno Lugaz insiste sur l'objectif de définir ensemble ce que les habitants ont « envie de construire collectivement ».

Amandine Thimon se présente. En tant qu'architecte-conseillère du CAUE de l'Ain, elle pourra apporter un conseil auprès de ceux qui ont des projets. Elle précise que la densification peut prendre des formes multiples et qu'il existe énormément de cas à imaginer

### ***Retour sur les idées exprimées lors de l'atelier***

Après avoir recueilli les « post-it », Isabelle Roger-Favre fait un retour sur les éléments mis en avant par les habitants. Cette expression permet de croiser les points de vue, et dans un premier temps de faire ressortir les principales questions posées :

- Certains habitants expriment des inquiétudes, d'autres proposent des préconisations pour une éventuelle densification à venir. Les interrogations relèvent à la fois d'inquiétudes individuelles et d'un intérêt pour le devenir du village de Thil, avec un point de vue plus collectif.
- Quelques-uns proposent une réflexion sur les aménagements d'ensemble et les aménagements paysagers en cours au sud de l'îlot : un lien entre les espaces végétalisés et les jardins des parcelles individuelles pourrait être fait.
- D'autres encore ont des projets : construire pour venir habiter à Thil ou transmettre leur bien à leurs enfants, voire faire évoluer leur propriété selon les besoins de ceux-ci.

### **Les conclusions – Suites à donner**

Les participants recevront un compte-rendu de cette réunion, ainsi qu'une synthèse de l'atelier « post-it » intégrée à ce compte-rendu.

Différents ateliers seront proposés courant 2016 : des ateliers thématiques ainsi que des ateliers de travail sur les projets individuels et collectifs. D'ores et déjà, des premiers rendez vous individuels ont été pris avec le CAUE pour des conseils personnalisés.

Il serait intéressant de trouver un nom au « quartier ». Un habitant explique que, tout jeune, le courrier se recevait rue de l'Eglise au lieu-dit « Le Loup ».

Bruno Loustalet remercie les participants et conclut en insistant sur le fait qu'il est « *très attaché au principe de co-construction* », tout comme son équipe municipale qui est « *au service des Thilois* ». Il est important de « *vivre avec, vivre ensemble, de ne pas vivre dans l'entre-soi* ». « *Thil, c'est les Thilois qui le font* », indique-t-il, la mission de la Commune étant « *que l'aménagement public soit en cohérence avec les projets individuels des Thilois* ».

## LES REMARQUES, INTERROGATIONS ET PROPOSITIONS DES HABITANTS

### MA MAISON

Cadre de vie agréable  
Voisinage agréable / désagréable  
En couple / en famille  
Calme, tranquillité  
Des projets :

- aménager, construire, habiter
- faire évoluer, transmettre (enfants)

### MON VILLAGE

Cadre rural, campagne  
Environnement agréable : arbres  
Ambiance de village  
Rhône : promenades  
Rhône : inondations  
Calme, 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 Thil ?

### 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 Thil

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  
Prévoir 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