



Contribution de Christian DAVIAS

christian.davias@orange.fr

PLUM : Toujours la densification !

J'ai trouvé dans la dernière contribution de Michel JOUVET¹, qui traite de la densification, beaucoup de pertinence.

Les problèmes liés à la densification, ont pris une forme aigüe dans les communes qui ont vu un développement pavillonnaire important, avant que la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) ne supprime les coefficients d'occupation des sols.

Si le but de limiter la consommation d'espace était louable, les effets pervers ne se sont pas fait attendre.

Sous la pression des promoteurs et de l'attractivité du prix des terrains pour les vendeurs, on a vu fleurir des constructions sur des terrains de 300 m² et même moins, souvent en second rideau de constructions existantes et pour la plupart imbriquées dans le tissu pavillonnaire.

Un grand nombre de ces nouvelles habitations sont à étage pour compenser la petite surface de terrain, avec une hauteur de 7 mètres à l'égout des toits.

Dans beaucoup de cas, les espaces extérieurs (jardin, terrasse, piscine) des propriétés adjacentes se trouvent à quelques mètres des fenêtres voisines, perdant ainsi toute intimité.

Les services et élus qui "visent" les permis de construire, ont des difficultés ou même se refusent à agir sur des implantations, qui, tout en respectant les règlements d'urbanisme, n'en constituent pas moins une mauvaise intégration dans l'existant.

¹ Michel Jouvét " Promouvoir une densification apaisée : un objectif utopique ou crédible ? Pour en débattre sereinement, prenons de la hauteur ! " disponible sur http://www.nantes-citoyennete.com/wp-content/uploads/2017/01/170113_Contrib_Jouvét.pdf

Trop souvent, les protestataires qui vont se plaindre aux services de l'urbanisme se voient opposer le respect des règlements d'urbanisme, et à court d'arguments, des insinuations basés sur le "vivre ensemble". Tout ceci contribue à entretenir un climat de rejet de la notion de densification.

Il ne s'agit ici que de maisons individuelles. Des problèmes existent, mais semblent moins fréquents lorsqu'il s'agit d'immeubles, car ceux-ci sont souvent implantés dans les zones les plus denses des communes et font l'objet d'une étude architecturale et d'une information plus poussées.

Je ne peux qu'être d'accord avec Michel JOUVET lorsqu'il écrit que la future réglementation devra privilégier la qualité de la forme urbaine, en respectant le tissu urbain existant.

Pourtant, dans les règles actuelles, la notion d'intégration dans l'existant, existe bien. Trop subjective, je pense qu'il conviendra d'en préciser les objectifs, et les obligations.

C'est-à-dire que cette intégration ne doit pas être que paysagère, mais doit prendre en compte également les intrusions visuelles dans les propriétés voisines.

Cette notion d'espace privatif protégé n'est pas contradictoire avec le "vivre ensemble". C'est une attente forte en maison individuelle, mais également en immeuble avec la répartition des balcons et terrasses.