

B.R.A.U.P. / P.U.C.A.
L'architecture de la grande échelle
Programme interdisciplinaire de recherche – 2^{ème} session

RECHERCHE-EXPERIMENTATION

**REGLE d'URBANISME et DIVERSITE TYPOLOGIQUE de
l'HABITAT**

**Travail de recherche réalisé par le collectif de recherche architecturale
de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble**

Responsable scientifique : Yves SAUVAGE

Chercheur associé ENSAG : Patrick CHEDAL-ANGLAY

Chercheurs associés IUG : Charles AMBROSINO, Gilles NOVARINA

RAPPORT de RECHERCHE

CAHIER N°3
L'expérience « République – frange verte »

E.N.S.A.G. Avril 2010
60 av de Constantine BP 2636 – F -38036 GRENOBLE Cedex 2

CAHIER N°3 :

L'expérience « République – Frange verte » à Echirolles

Nous avons réuni dans cette troisième annexe indépendante les principaux éléments permettant de retracer le processus de travail qui, de Février à Juin 2009, a permis de mettre en discussion, au sein de la Direction du Développement Urbain et Architectural de la Ville d'Echirolles, un ensemble de projets (esquisses) étudiés à l'intérieur du périmètre de projet appelé « République – frange verte ».

-1- Rappels :

Nous avons initialement prévu de soumettre le projet de règlement et l'orientation d'aménagement issus de la première phase de notre recherche à des architectes et des constructeurs par une procédure de concours.

Diverses difficultés¹ ont conduit à une reformulation complète de cette phase (prévue de mai à septembre 2008), tant dans ses méthodes que son calendrier.

Lors de notre intervention au séminaire AGE du 15 mai 2008 nous avons évoqué cette difficulté ; l'essentiel de la réorientation de la phase d'expérimentation est issu de la discussion que nous avons eue à cette occasion avec le comité scientifique.

Concrètement il s'agissait :

- d'acter le fait qu'il n'y avait pas de maîtrise foncière initiale permettant d'engager l'expérience sur un site opérationnel maîtrisé par la collectivité ;
- de profiter de cette difficulté pour inventer une « règle du jeu » nouvelle, exploitant la diversité parcellaire comme facteur de diversité typologique.

Nous avons alors proposé à la ville d'Echirolles de recadrer la phase expérimentale en sollicitant les propriétaires fonciers présents dans le périmètre de projet. Un des éléments qui a décidé la Ville à s'engager dans cette nouvelle expérience est qu'elle l'a appréhendée comme un processus de co-construction d'un projet urbain avec les propriétaires.

De Septembre à Novembre 2008 nous avons fourni à la Ville d'Echirolles les principaux éléments permettant de lancer l'expérimentation : un projet de note à l'attention des propriétaires² et un projet de règlement et d'orientation d'aménagement sur la zone..

Finalement, un courrier adressé par la Ville à l'ensemble des propriétaires fonciers et les conviant à une réunion de lancement de la démarche le 05 Février 2009 officialisait le démarrage effectif du processus expérimental³.

-2- Méthode et calendrier.

2.1 : le jeudi 05 février 2009, la Ville d'Echirolles invitait en Mairie l'ensemble des propriétaires fonciers concernés par le périmètre de projet pour leur expliquer la démarche et leur présenter le projet de règlement et le projet d'orientation d'aménagement. Ces documents leur étaient remis et mis en ligne sur le site de la Ville.

¹ Liées d'une part à la mise en place de la nouvelle équipe municipale de la Ville d'Echirolles après les élections de mars 2008, et d'autre part à l'impossible mobilisation pour cette expérience de la plus grande partie des terrains maîtrisés par la Ville.

² Voir en annexe n°1

³ Voir document en annexe n°2

Des règles du jeu très claires étaient établies précisant les obligations de chacun :

- Pour les propriétaires désireux de valoriser leur terrain : se faire connaître auprès de la D.D.U.A., faire étudier un projet par un maître d'œuvre de leur choix en respectant le calendrier fixé par la Ville, et indiquer à cette dernière leurs partenaires. Il était précisé que le fait de contacter directement un architecte, ou de solliciter d'abord un constructeur qui désignerait son architecte, était laissé au choix de chacun.
- Pour la Ville : fournir tous les documents nécessaires à leur travail ; avoir un rôle de suivi et de coordination des différents projets ; leur restituer les conclusions de cette expérience ; lever le périmètre de projet après validation des conclusions par les élus.

2.2 : le mardi 10 mars 2009 une première réunion était organisée en Mairie avec les promoteurs et architectes mandatés par les propriétaires pour répondre à leurs questions afin de pouvoir avancer rapidement sur des projets⁴.

Il s'est avéré que la plupart des propriétaires s'était engagée dans la démarche proposée par la Ville⁵.

2.3 : de mi-mars à mi-mai, de nombreuses rencontres ont été organisées pour discuter avec les architectes et les constructeurs de leurs premières approches .

Les 7 et 4 avril une première présentation des esquisses est organisée : à ce stade, les études sont pour la plupart très peu avancées et les échanges portent encore plutôt sur les principes, voire sur les interprétations du projet de règlement.

Les 12 et 19 mai, une deuxième présentation des esquisses est organisée : elle permet une première vision globale des propositions de chacun et un premier récolement des projets.

2.4 : fin juin il est demandé à chacun de conclure son approche et de réaliser une petite maquette d'étude au 1/500 permettant un assemblage. Il est également demandé à cette occasion à chacun de préciser les points qui, dans le projet de règlement (voire l'orientation d'aménagement) seraient susceptibles de créer des impossibilités.

-3- Conclusions et évaluation.

On trouvera en annexe l'évaluation que nous avons faite « à chaud » de cette expérience en juin 2009⁶.

Elle nous a beaucoup conforté dans l'idée qu'une maîtrise qualitative de projets aussi complexes par la simple règle était impossible et qu'il serait indispensable, sur ce site comme sans doute dans des contextes comparables, de prendre largement appui sur l'orientation d'aménagement.

Nous avons alors commencé à formuler plus clairement les conclusions de notre travail, et notamment l'intérêt d'une complémentarité redéfinie entre orientation particulière d'aménagement et règlement du P.L.U., ainsi que son lien avec l'introduction de plus de souplesse et de négociation dans l'élaboration des projets.

⁴ Voir CR établi par la Ville en annexe n°3

⁵ Voir plan de synthèse établi par la Ville en annexe n°4.

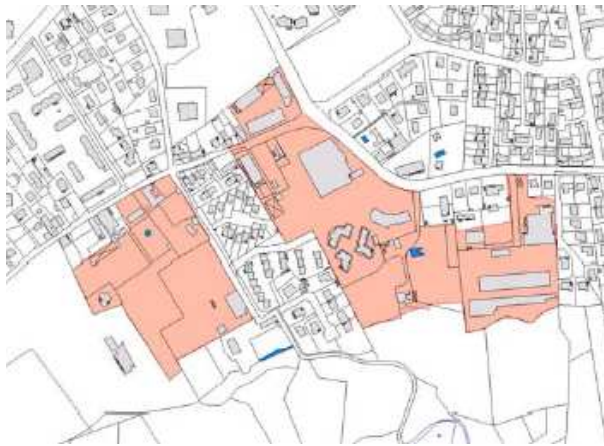
⁶ Voir annexe n°5

ANNEXE N°1 :

Note à l'attention des propriétaires de terrains situés dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement du secteur République-Frange Verte.

-1- Le Périmètre :

Le PLU arrêté en Novembre 2006 par la Ville d'Echirolles a instauré un périmètre d'attente de projet sur un secteur appelé « République – Frange Verte » dont on trouvera le plan ci-dessous.



Ce périmètre est défini comme nécessaire pour inscrire les perspectives d'aménagement dans une triple dynamique consistant à valoriser les fonciers disponibles ou mutables ; ceci en :

- . exploitant les qualités résidentielles du secteur ;
- . valorisant le patrimoine bâti et naturel
- . développant les liaisons à la Frange Verte, prioritairement pour les modes doux.

Il est rappelé qu'en l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes pourront être autorisés.

-2- Mise en place d'un processus expérimental :

Sollicitée par une équipe de recherche (ENSAG⁷/IUG⁸), dans le cadre d'un programme de recherche piloté par le BRAUP⁹ et le PUCA¹⁰, la Ville d'Echirolles a décidé de mettre en place, sur ce secteur, une démarche expérimentale de co-élaboration du projet d'aménagement d'ensemble en associant les propriétaires fonciers.

-3- Les attendus de cette démarche :

Il s'agit principalement, en proposant un cadre réglementaire nouveau (orientation d'aménagement et règlement du PLU provisoires), d'inciter à l'innovation et à la diversité dans les types d'habitat, en donnant à chaque opérateur (avec son architecte), plus de liberté et d'autonomie dans son travail.

Corollairement il s'agira bien sûr de vérifier que cette liberté est facteur de qualité (architecturale, urbaine et paysagère) et que la diversité souhaitée ne contredit pas les ambitions de cohérence globale pour le secteur.

-4- Méthode retenue

Une méthode de travail et un calendrier ont été arrêtés pour le déroulement de cette démarche expérimentale :

⁷ Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble

⁸ Institut d'Urbanisme de Grenoble

⁹ Bureau de la Recherche Architecturale Urbaine et Paysagère

¹⁰ Plan Urbanisme Construction et Architecture

4.1 : le 5 Février 2009, la Ville d'Echirolles convie à une réunion de lancement tous les propriétaires fonciers¹¹ en présence de :

- l'Adjoint à l'Urbanisme ;
- le Directeur Général Adjoint
- le Directeur de la D.D.U.A.
- l'Architecte-Urbaniste de la D.D.U.A.
- l'Architecte-Urbaniste conseil de la Ville, responsable scientifique de la Recherche.

Lors de cette réunion, seront notamment précisés les objectifs de la démarche engagée, son calendrier, les règles du jeu...

Un dossier sera remis à chaque propriétaire présent ou représenté, qu'il aura à sa charge de transmettre à un maître d'œuvre ou à un promoteur, lui permettant d'engager les études nécessaires à la définition de son projet.

4.2 : le 15 juin au plus tard, tout propriétaire désireux de valoriser tout ou partie de son foncier, devra remettre à la Ville d'Echirolles un A.P.S. établi par un architecte avec ou sans la participation d'un constructeur.

Durant la phase d'élaboration du projet, de Février à Mai 2009, la D.D.U.A. se tiendra à disposition du propriétaire et des partenaires qu'il aura désignés pour collaborer à la définition et à l'amélioration de son projet.

Dans tous les cas, une présentation au moins d'avancement des études début avril est fortement souhaitable.

4.3 : A l'issue de cette phase d'étude et de concertation, la Ville fera une évaluation des résultats de la démarche. Elle pourra en rendre compte à l'ensemble des propriétaires lors d'une deuxième réunion collective.

Fin 2009 au plus tard, la Ville d'Echirolles arrêtera l'orientation définitive d'aménagement du secteur et le règlement du PLU le concernant. Parallèlement, elle aura défini les conditions financières de participation des constructeurs aux équipements publics. Après approbation définitive de la modification du PLU (courant 1^{er} trimestre 2010), des demandes d'autorisation de construire pourront être instruites.

-5- Remarques :

5.1 : Il s'agit d'un processus expérimental et original, dont chacun doit pouvoir se saisir avec intérêt et bénéfice quant à la qualité finale des projets particuliers et du projet global.

5.2 : dans ce sens, toute remarque, toute suggestion (complément ou modification), justifiées par le projet en cours d'étude, seront les bienvenues durant la phase d'étude et seront prises en compte dans l'évaluation de la démarche.

5.3 : afin de rendre possible ce processus de co-élaboration de l'orientation d'aménagement, une concertation maximale entre les partenaires retenus par les propriétaires et la D.D.U.A. est souhaitable. Cette dernière se rendra disponible pour répondre à toute sollicitation dans ce sens et émettre, autant que nécessaire, des avis sur les phases intermédiaires de définition des projets¹².

¹¹ En cas d'indisponibilité, il est possible de se faire représenter

¹² Des RV réguliers pourront être pris le mardi en fin d'après midi avec l'équipe technique de l'Atelier du Projet de Ville. Contacter Martine POLANO – D.D.U.A.

ANNEXE N°2

ECHIROLLES LE,

Affaire suivie par : M. VIC

Direction du Développement Urbain et Architecture

N/Réf. : 2009- PV - MP

OBJET : ECHIROLLES / SECTEUR REPUBLIQUE – FRANGE VERTE /
INVITATION A UNE REUNION / PROJET EXPERIMENTAL

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire d'un terrain classé en secteur de projet lors de l'approbation du P.L.U. en novembre 2006. La réglementation permet de maintenir ce périmètre pendant maximum 5 ans. La Ville souhaite aujourd'hui mettre en œuvre les modalités d'approbation d'un projet pour ce secteur qui permettrait de lever cette contrainte.

Dans le cadre du Projet de Ville, l'orientation d'aménagement de ce secteur serait de permettre un habitat diversifié, de promouvoir un urbanisme intégrant fortement la valorisation paysagère et la proximité de la Frange Verte, ainsi que de prendre en compte les ambitions d'un aménagement urbain durable.

Nous souhaitons vous associer à une démarche expérimentale de co-élaboration des règles d'urbanisme qui permettraient le développement de projets dans cet esprit.

Nous vous invitons à une première réunion de présentation de ce projet :

Le Jeudi 5 Février

A 18 h 00

Hôtel de Ville – Salle « La Quinzaine » - Rez-de-chaussée

Comptant sur votre participation active à cette démarche innovante.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

LE MAIRE,
Renzo SULLI

ANNEXE N°3

Direction du Développement Urbain et de l'Architecture (D.D.U.A.)

☒ B.P. 248 1 place des 5 Fontaines 38433 ECHIROLLES CEDEX

☎ 04.76.20.63.75 - Fax : 04.76.20.49.58

Suivi : P. VIC / Y. GOETZ

YGO/MP

Echirolles, le 12.03.2009

Secteur République/Frange Verte

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION
DU 10 Mars 2009**

	PRESENTS	DIFFUSION
PERSONNES PRESENTE POUR LA VILLE		
• M. CHUMIATCHER, ADJOINT A L'URBANISME	X	X
• M. DE MURCIA, D.G. CHARGE DE MISSION	X	X
• M. M AMIRANTE, D.G.A.	X	X
• M. VIC, DIRECTEUR DE LA DDUA	X	X
• M. GOETZ, ARCHITECTE – P.E.A.	X	X
• M. SAUVAGE, ARCHITECTE ET URBANISTE CONSEIL DE LA VILLE	X	X
• M. CHEDAL, ARCHITECTE, ENSEIGNANT CHERCHEUR A L'ENSAG		X
Propriétaires fonciers concernés		
M. REUMAUX Christophe, PROPRIETAIRE	X	X
M. REUMAUX Emmanuel, PROPRIETAIRE		X
M. ALI Erdogan, PROPRIETAIRE	X	
M. DAVAT Gérard, PROPRIETAIRE	X	X
Ent AVENIER Père et Fils, PROPRIETAIRES	X	X
M. et Mme VICENTE Thomas et Magalie / S.A.R.L. L'Etabli Dauphinois, PROPRIETAIRES	X	X
M. KARAM Joseph et Jean-Claude, PROPRIETAIRE	X	X
M. COLLOT Marcel, PROPRIETAIRE	X	X
Mme COLLOT Louisa, PROPRIETAIRE		X
M. COLLOT Michel, PROPRIETAIRE		X
M. VILLARD Jean-Claude, PROPRIETAIRE	X	X
M. MILANI Jean, PROPRIETAIRE		X
M. MILANI Georges, PROPRIETAIRE		X
M. DE LOZ, Société COLAS, PROPRIETAIRE		X
M. GUILLAUD Luc, PROPRIETAIRE		X
Mme GUILLAUD Pascale, PROPRIETAIRE		X
M. REYNIER Jean-Loup, PROPRIETAIRE		X
M. LIPRANDI Maurice, PROPRIETAIRE		X
M. ALBERTO Jean-Paul, PROPRIETAIRE		X
M. FREDJ Rabah, PROPRIETAIRE		X

Partenaires (Promoteurs / Architectes)		
M. MACCAGNO J.C., Promoteur	X	X
M. RAPPÀ Pierre-Antoine, Architecte	X	X
MM. MERSAOUI Gwenaël et SAMUEL Olivier, R.B.T. - Promoteur	X	X
M. BENOIT Michel, Architecte	X	X
M. MORET Jérôme, Architecte	X	X
Copie pour Information		
• M. SULLI, MAIRE		X
• M. ROUVEYRE, 1 ^{ER} ADJ., CHARGE DE LA COHESION SOCIALE ET TRANQUILLITE PUBLIQUE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE, DES DEPLACEMENTS ET DES AFFAIRES GENERALES		X
• M. EVIN, D.G.S. PUIS M. BIESSY, D.G.S.A., PUIS RETOUR		X
•		

**Pour information / examen / remarques / suggestions éventuelles à D.D.U.A. –
Pôle Etudes et Projets Urbains**

Présentation de la démarche

Le premier objectif de cette réunion est de rencontrer les partenaires associés aux propriétaires sur leurs projets afin de leur présenter le principe de la démarche expérimentale, les détails et le calendrier prévisionnel tels que déjà présentés aux propriétaires fonciers en date du 5 Février 2009.

La deuxième partie de la rencontre permettra de répondre aux questions posées.

Concernant la démarche, vous pouvez vous reporter au compte-rendu de la réunion du 5 Février ainsi qu'à la présentation projetée diffusés aux propriétaires par courrier, en pièce annexe à la convocation de la présente réunion.

Vous pouvez également obtenir ces documents auprès de Martine POLANO, par téléphone au 04.76.20.63.74 ou par email m.polano@ville-echirolles.fr

Concomitamment à l'envoi de ce compte-rendu, vous recevrez par courriel, le règlement expérimental de la zone UA du P.L.U.

Il est rappelé que le but de ce règlement est une déréglementation volontaire qui devrait aboutir à une diversification de l'habitat et permettre d'imposer avant tout une qualité architecturale et urbaine. Ces variantes proposées par rapport au règlement UAru portent notamment sur :

- en rouge :
 - * la disparition de la règle des hauteurs relatives (souhait de contraste des hauteurs, diversité des formes d'habitat) compensée par des règles de prospects aggravés ;
 - * association du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) à la règle des hauteurs,
 - * suppression des faibles hauteurs en limite de fond de parcelle (pour favoriser l'habitat vertical)
- en bleu :
 - *des valeurs incitatives (qui doivent disparaître de la version définitive) dont mention d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) qui pourrait cependant avoir un effet d'anticipation sur la réglementation future.

Rappel du Calendrier proposé

- **7 et 14 avril** : rencontre ville/maîtres d'œuvre – phase esquisses.
- **12/19 mai** : rencontre ville/maîtres d'œuvre - phase APS/APD.
- **Juin** : rendu des projets par les équipes - **le 15**.
synthèse et validation ville, restitution aux propriétaires.
- **été 2009** : élaboration des documents réglementaires.
- **automne 2009** : engagement de la modification du PLU
- **Printemps 2010** : approbation de la modification

Remarques et questions des participants

- *L'objectif de densité à 0,85 est-il applicable à chaque parcelle ?*

Le COS minimum de 0,85 n'est pas applicable aux opérations d'aménagement ou aux

projets de construction, le règlement précise simplement que si un projet n'atteint pas ce COS il devra démontrer que ce COS est atteignable dans une phase de développement ultérieure.

- *Il est signalé que certaines personnes en limite du périmètre proposé serait intéressées par la démarche. Pourront-ils être associés ?*

Toute personne voisine du périmètre et ayant des projets de développement peut-être intégrée à la réflexion, toutefois, à l'issue de la démarche on évaluera s'il est possible de modifier le PLU sur ces terrains.

Si les personnes sont intéressées à titre informatif, elles seront informées et consultées dans le cadre de la modification du P.L.U.

- *Comment prendre en compte les voies structurantes sur chaque projet avec des partenaires différents ?*

Le mois prochain, des rencontres entre la ville et les différents intervenants doivent avoir lieu, plutôt les mardis en fin d'après-midi. A l'issue de ces rencontres, la ville envisage soit de faire une synthèse de l'ensemble des projets et de la diffuser, soit d'organiser une réunion collective.

La priorité est de respecter l'axe principal Nord / Sud sur la rue Guy Mocquet qui permet la liaison entre la Frange Verte et le Centre Ville. Les autres voies transversales, indiquées en rouge sur l'orientation d'aménagement ne seront pas obligatoirement routières même si elles semblent nécessaires pour la desserte. La ville rappelle également que ce schéma affiche plus un objectif de maillage, ce qui exclut a priori la réalisation de voies en cul-de-sac. Enfin, il est rappelé à ce propos que l'orientation souhaitée insiste également fortement sur l'intégration des modes de circulation doux.

- *Que se passera-t-il en cas de désaccord entre les différents tènements ou si certains propriétaires décident de ne pas engager de projet ?*

La ville prendra ses responsabilités, qu'il y ait accord ou non entre les différents intervenants. La ville passera les projets au crible de l'intérêt général et des objectifs communaux, et définira un projet global et se dotera au travers de son PLU des outils de sa mise en œuvre (emplacements réservés par exemple).

- *Concernant les programmes de logements, l'objectif de 30 % de locatif et de 40 % de logements en accession doit-il être appliqué à chaque parcelle ?*

Ces chiffres correspondent à l'orientation générale de la Ville, mais sera à décliner à l'échelle des projets au regard de la faisabilité.

- *Le montage financier pourra-t-il intégrer un pass foncier ? le Prêt Locatif Social ?*

Le profil des demandeurs de logement sur Echirolles correspond plutôt aux P.L.A.I., P.L.A.I. PLUS et éventuellement P.C.L.A. La discussion est à reprendre ultérieurement. L'accession sociale notamment peut être possible.

- *Il est demandé si une concertation est prévue avec les habitants des alentours pour les informer du projet ?*

Une concertation a été menée dans le cadre du P.L.U., la démarche a été présentée en Comité de Quartier et la prochaine modification du P.L.U. intégrera également une enquête et une réunion publique.

- *Une question porte sur le devenir de certains équipements actuels du secteur.*

Il est précisé que la déchetterie intercommunale, gérée par la Métro, doit faire l'objet

d'une relocalisation, mais qu'actuellement, en l'absence de site d'accueil, l'échéance n'est pas définie.

Les pompiers doivent intégrer le tout nouveau Centre de Secours construit sur le quartier Ouest en Avril. Le personnel des ateliers municipaux s'installera dans l'ancienne caserne des pompiers dans la suite de ce départ (vestiaires, réfectoire, bureaux).

La question du redéploiement des locaux de stockage, sur site ou ailleurs reste à étudier, leurs anciens bâtiments ayant été déclarés insalubres. En tout état de cause, l'implantation des ateliers municipaux devrait perdurer quelques années.

- *Quels sont les projets pour le site de la COLAS ?*

L'entreprise Colas est favorable à une relocalisation et un travail conjoint avec la Métro est en cours pour leur proposer un nouveau site. Il est précisé que si ce type d'activité lourde n'a plus sa place sur ce secteur, la commune est favorable à une mixité fonctionnelle et que d'autres activités économiques pourraient être développées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

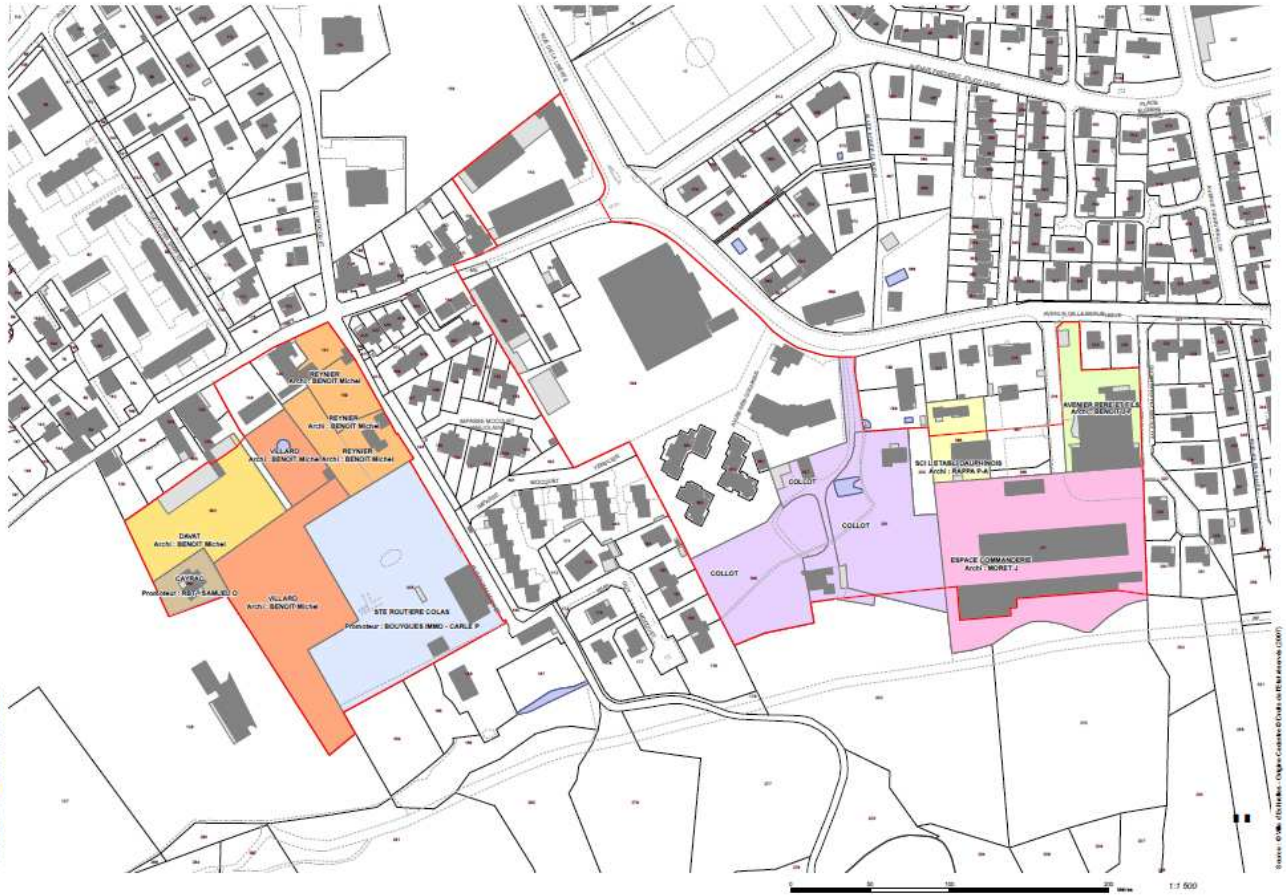
- *Comment se déroulera l'assemblage des projets ? La mise en relation entre les différents partenaires est-elle possible ?*

Les collaborations entre les professionnels est vivement conseillée. La circulation des informations entre les différents intervenants fait parti du processus.

ANNEXE N°4

PROJETS REPUBLIQUE - FRANGE VERTE

Ville d'Echirolles



NOTA BENE : Nouveau propriétaire parcelle AR 365 : Monsieur KARAM (ex Monsieur CAYTRAC)

Date de mise à jour : août 2006
Service : Urbanisme

ANNEXE N°5

Ville d'ECHIROLLES – Secteur République / Frange verte

Premier bilan de l'expérimentation

-1- Bilan général :

1.1 - Si le processus de travail a été plutôt bien compris et apprécié, et s'il a engendré une vraie dynamique de travail et de participation chez les propriétaires et leurs partenaires, on peut noter néanmoins :

- Un esprit de recherche et d'innovation globalement insuffisants¹³ ;
- Un projet d'ensemble (premier assemblage du 26 juin) qui, s'il présentait une réelle diversité et a priori pas de difficultés notables de fonctionnement urbain, restait déficitaire d'une valeur paysagère globale et de qualités architecturales (à créer, préciser, affirmer...).

1.2 – Durant la démarche, une série de questions ont pu être posées par les architectes ; elles interrogeaient notamment :

- la réalisation des voies à créer : autonomie possible des opérations, enclavement éventuel de certains terrains, application des règles des articles 6 et 7 sur les voies projetées...¹⁴
- l'application complexe de la règle de CES (article 9) ;
- les objectifs de densité (article 14).

En revanche, peu voire pas de questions sur l'article 11.

-2- Orientations proposées :

A l'issue de ce travail, il semble que l'enjeu du règlement (et/ou des documents complémentaires) doit être reprécisé : les objectifs de diversification des types d'habitat et de densité ne peuvent être dissociés des enjeux, essentiels, de qualité résidentielle des logements et de qualité paysagère du tissu urbain.

2.1 – Il sera donc nécessaire de définir le caractère attendu pour ce « quartier ».

Il nous semble qu'outre les cheminements instaurés par l'Orientation d'Aménagement (ou les futurs E.R. du PLU), la thématique générale de la valeur paysagère du site, du rapport au piémont (colline boisée), des ouvertures et transparences visuelles multiples à conserver ou à créer, dans une sorte de « descente » de la frange verte jusqu'à la rue de la République, doit être affirmée et des moyens doivent être trouvés pour la faire aboutir.

2.2 – A l'appui de cette orientation générale, et au regard de difficultés plus précises posées par certains projets, il sera nécessaire, sans préjuger de ce que pourra en outre définir l'orientation d'aménagement, de préciser certains points du règlement ; et notamment :

- Réinstaurer (article 13) des obligations d'espaces réservés à des aménagements paysagés réalisés en pleine terre¹⁵.

¹³ Certaines études associaient des promoteurs, d'autres uniquement des architectes ; il n'y avait toutefois pas de lien direct entre cette diversité de situations et la nature plus ou moins innovante des typologies d'habitat proposées.

¹⁴ Corollairement, bien sûr, se sont posées les questions relatives à leur financement et, plus largement, à celui de l'ensemble des équipements publics.

Idéalement, il faudrait relier cette obligation à la hauteur des constructions (un peu comme la règle de CES).

- Contrôler fortement les conditions de hauteur des bâtiments. L'expérience montre que le maintien des prospects est essentiel à la cohabitation d'épannelages très divers ; une interprétation restrictive de la notion de limite latérale semble ici nécessaire.

Il sera sans doute nécessaire de créer une règle complexe, conditionnant les possibilités d'utiliser la hauteur (au-delà du R+3 ?) à des caractéristiques architecturales précises (emprise en élévation...)

Corollairement, il sera sans doute nécessaire de limiter l'utilisation des espaces libres pour les voiries et stationnements¹⁶ (orientation d'aménagement ? articles 9, 12, 13.. ?) et de les diriger vers des aménagements ayant des qualités paysagères.

Yves SAUVAGE, le 8 juin 2009

¹⁵ D'une part pour répondre au point 2.1 ; d'autre part pour des raisons environnementales générales (confort d'été, infiltration des E.P.) ; enfin parce que la « densité végétale » pourrait être le facteur majeur d'unité pour des objets bâtis hétérogènes.

¹⁶ Tout en maintenant une offre de stationnement cohérente avec la situation urbaine du quartier (relatif éloignement des T.C. et notamment du tram ; pas de foisonnement possible avec d'autres programmes et pas de possibilités significatives sur les voies existantes).