

COMITE DE LIAISON DES UNIONS DE QUARTIER DE GRENOBL

6, rue du 4 septembre - 38000 Grenoble

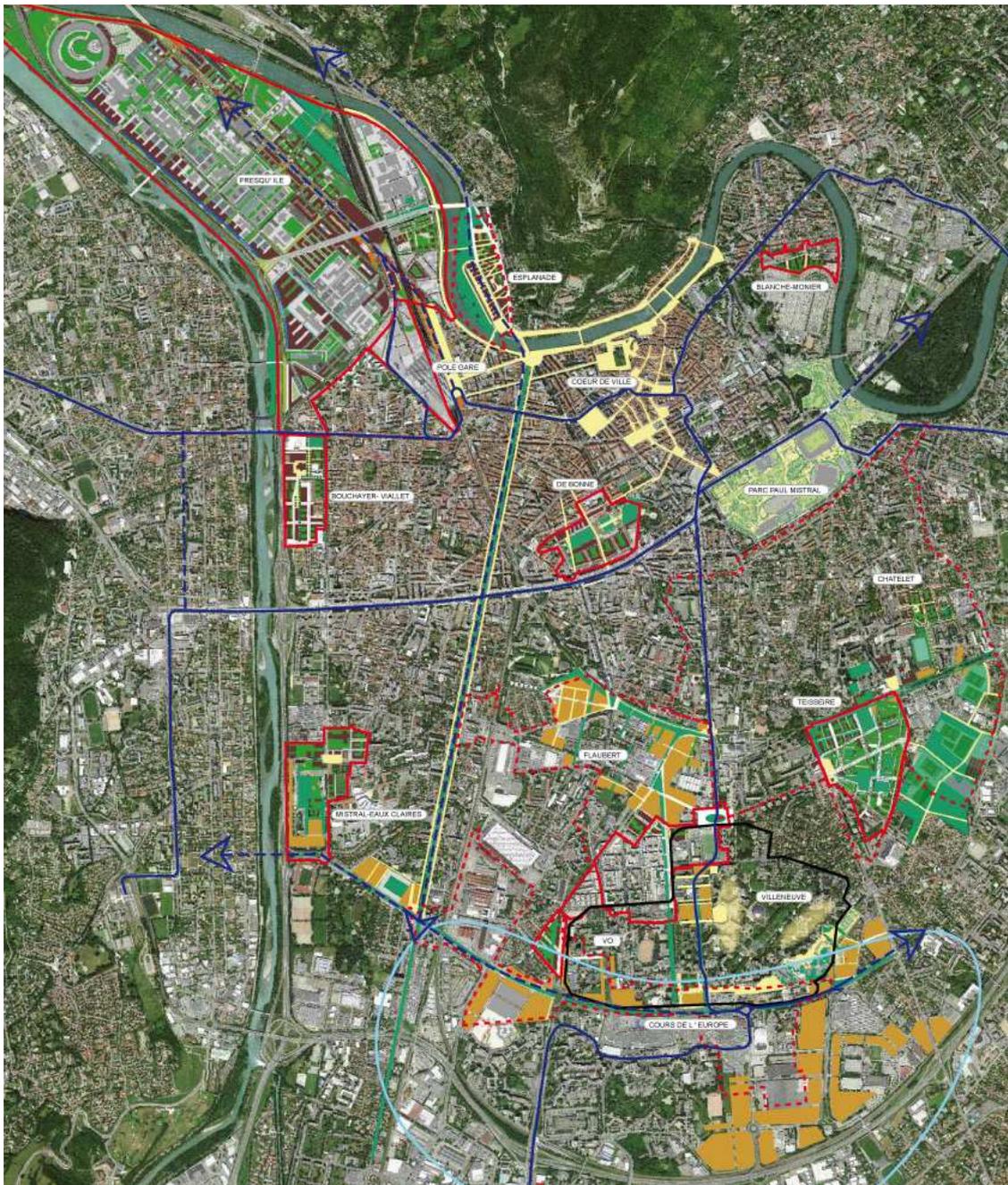
Tél.-Fax : 04.76.87.64.67 - Courriel : contact@cluq-grenoble.org

Réf. JPCJT/MPC/110203

Grenoble, le 16 février 2011

GROUPE DE TRAVAIL GRENOBLE DEMAIN

La densification



Extrait de Ph de Longevialle , sept 10

SOMMAIRE

Préambule : une réunion publique

A - Questionnement

B - Déroulement

I - Un préalable : la possibilité de participer

II - Une double justification : le social et le spatial

II. I - Les évolutions sociales : le besoin de logements

II.II - L'expansion spatiale : un renversement de politique

III - Des quartiers diversement touchés

IV - La perception des habitants

V - L'apport des universitaires et des élus

V.I - Des réponses : définition de la densité

V.II - Des analyses : de la ville corsetée à l'agglomération multipolaire

V.III - Des orientations : une densité assumée et de nouveaux logements

V.IV - Des propositions : comment rendre la densification acceptable ?

En affirmant l'intensification urbaine

En préservant et renforçant la végétalisation dans la ville

En affirmant pour les opérations diffuses des objectifs d'intégration

En recherchant des formes urbaines diversifiées dans les ZAC

En faisant de la façade un élément de composition de l'espace public

En faisant de la façade un élément de confort de l'habitat

En faisant de la façade une réponse aux problématiques environnementales

V.V - Des questions : y a-t-il d'autres solutions ?

VI - Le débat

Résumé

Les réactions de nombreuses Unions de Quartier de Grenoble à la densification que connaît actuellement une bonne partie de la commune, ont amené le Groupe de Travail « Grenoble demain », qui s'occupe de Prospective Urbaine et se préoccupe de cohérence, pertinence et explicitation des grands projets urbains, à traiter la question de la densification.

Il a proposé de consacrer une réunion publique à ce thème. Pour cela, le Groupe a élaboré un questionnaire détaillé et sollicité trois sortes d'intervenants, des habitants particulièrement touchés, des élus chargés de cette question et des chercheurs travaillant sur la ville et ses évolutions. Cette réunion, prévue en mai 2010, eut lieu en septembre. Ce document en est le compte rendu.

La Commission Démocratie Locale et Participation s'interroge sur la possibilité, pour le citoyen « lambda », de percevoir, dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), les règles permettant la densification, malgré les efforts réalisés pour expliciter ce document et le processus de discussion dont il fut l'objet avant son adoption.

Le Groupe de Travail rappelle les évolutions sociales, économiques, urbanistiques, qui ont amené la densification, véritable renversement de tendance par rapport à l'expansion et à la dilution urbaines ayant marqué la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Il propose un survol de la situation grenobloise, montrant que la densification touche principalement les quartiers formant un arc de cercle autour de l'ex ville *intra muros*, originellement dense et compacte.

Les représentants d'une demi-douzaine des Unions de Quartier les plus concernées exposent les problèmes spécifiques posés par les grands projets « densificateurs », et la réaction générale des habitants lorsqu'ils voient les effets d'un P.L.U. auquel ils n'avaient pas prêté grande attention.

Chercheurs et décideurs relativisent, énoncent des orientations, proposent et interrogent. Ils montrent que la densité n'est pas seulement une question de chiffres, mais aussi de formes urbaines, de perception, d'ambiance.

Après une incursion dans le temps, avec le rappel de la ville entourée de remparts, et dans l'espace, avec des évocations à différents niveaux d'échelle de la place de Grenoble dans l'agglomération et la région, l'élu annonce une orientation claire vers la densification et la justifie par de multiples objectifs.

Il présente une panoplie de mesures susceptibles de rendre la densification acceptable/supportable : la concentration sur des axes d'intensification de la vie urbaine, l'utilisation de la végétation, l'intégration aux formes environnantes, la diversification des formes urbaines, le travail sur les façades, pour en faire un élément de composition de la ville, de confort de l'habitat et de réponse aux questions environnementales.

Et l'on s'interroge : n'y a-t-il pas d'autre solution ? L'« habitat intermédiaire », une forme urbaine « à mi-chemin entre le collectif et l'individuel », semble susceptible de densifier de manière acceptable « certaines zones urbaines ou rurales ».

Le débat final revient sur la participation des habitants à l'élaboration de la décision publique. Il réaffirme que « la relation entre habitants et élus pourrait et devrait être améliorée ».

Préambule : une réunion publique

Prévue après l'Assemblée générale du CLUQ, le 26 mai 2010, elle ne put se tenir pour des raisons techniques et eut lieu le 14 septembre 2010, à la Maison des Associations, devant environ 70 personnes.

A - Questionnement

Qu'est-ce que la densification ?

Comment chiffre-t-on la densification ?

La densification est-elle nécessaire ?

Quels sont les arguments en faveur de la densification ?

Qu'est-ce qui peut la rendre acceptable ?

Quels sont les critères permettant de définir le niveau de densité acceptable ?

Quelles conceptions de l'urbanisme et de l'architecture,
quelles formes urbaines (vides et pleins),
quelle répartition des fonctions (habitat, commerce, activités),
quels espaces publics, notamment verts,
quels services et infrastructures,
pourraient rendre la densité acceptable ?

Quelles dispositions seront mises en œuvre (différenciation par l'architecture, répartition des types de logement, règlements de copropriété, ...),
pour permettre une mixité sociale harmonieuse,
étant entendu qu'il est prévu au moins 30 % de logements sociaux ?

Quels sont les effets de la densification sur le coût et l'amortissement des services et infrastructures qu'elle amène ?

Comment se fait l'intégration des zones densifiées dans le territoire urbain, patrimonial et paysager environnant et préexistant ?

Quels sont les effets de la densification concernant « les perspectives sur les horizons naturels de Grenoble » (P.L.U.) ?

Quel sera le suivi ?

Quelle redistribution spatiale des populations entraînera la densification dans le cadre d'un projet d'agglomération ?

Quelle évaluation est-elle prévue du processus et des effets de la densification ?

B - Déroulement

Introduction

Témoignages d'habitants : une demi-douzaine d'Unions de Quartier

L'approche de chercheurs de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble :
Solène Marry, doctorante ; Yves Chalas, professeur

La politique municipale : Philippe de Longevialle, Adjoint chargé de l'Urbanisme

Débat général

I - Un préalable : la possibilité de participer

La Commission Démocratie Locale et Participation a analysé la question sous l'angle de la participation des citoyens à la définition des grandes orientations en matière d'urbanisme.

Pour nous qui cherchons à rendre notre démocratie aussi participative que possible, la question de la DENSIFICATION constitue un remarquable cas d'école.

Lors de la Réunion publique DENSIFICATION, le 14 septembre 2010 à la Maison des associations, nous avons vu des habitants pris au dépourvu et mécontents alors que, du côté des élus et des Unions de quartier, tout un travail « participatif » semblait avoir été correctement fait.

Lorsque le PLU a été fabriqué, débattu, puis publié, un militant a enchaîné les réunions d'explicitation des documents qui le composent et les travaux pratiques, à l'intention des membres des divers organismes concernés, aussi bien aux sièges de ces organismes (UQ, CLUQ, CCS), que dans des lieux publics (Plateforme), en s'attachant à rendre intelligibles les différents composants d'un P.L.U.

Mais ce ne sont guère plus d'une centaine de personnes, membres des instances concernées, qui ont bénéficié de cette « formation », et les difficultés rencontrées sont immenses :

- Gros document, de haute technicité, donc abscons pour le citoyen ordinaire ;
- Vulgarisation d'autant plus malaisée que ce document ouvre des potentialités multiples, considérables, discordantes, et qu'il est impossible d'informer sur chacune d'elles chaque population d'un quartier ou bout de quartier éventuellement concernée.

Lorsque, en application du PLU et en particulier de son option de densification, surgissent de grands projets, les habitants (surtout ceux qui sont directement touchés par ces projets, mais pas seulement) sont abasourdis et parfois indignés :

- Comme l'ont souligné les exposés des universitaires, il s'agit d'une volte-face rapide par rapport aux idées dominantes de la période précédente (« small is beautiful », quartiers spacieux et aérés, etc.), et par rapport aux rêveries quasi-campagnardes de la majorité des Français ;
- Les habitants croyaient avoir une sorte de droit acquis au maintien de leur environnement familier, ils s'inquiètent de ce qui pourrait le dégrader par l'application de règles contraignantes pour eux et permissives pour les nouvelles constructions ; par ailleurs, ils sont peu conscients des novations idéologiques ou techniques et des lois du marché.

Les élus et les militants de la participation citoyenne ont-ils failli ? Les informations et débats préalables ont-ils été insuffisants ? Les décisions d'application doivent-elles revenir sans cesse sur l'objectif général de densification ou plutôt insister sur les mérites propres de chaque opération ? Faut-il privilégier l'expression des habitants aujourd'hui concernés et consternés ou l'intérêt des futurs habitants, par hypothèse plus nombreux et mieux logés demain ?

Les élus ont, une fois encore, un terrain assez favorable pour faire ce qu'ils jugent bon. Selon les cas et selon vos penchants, vous direz que c'est tant mieux ou que c'est un mauvais point pour la démocratie.

II - Une double justification : le social et le spatial

Parmi les mutations que connaissent un organisme urbain et la manière de le faire évoluer, deux vont dans le sens de la densification. L'une est d'ordre politique et concerne l'extension de l'espace urbanisé ; l'autre est d'ordre socio-économique et concerne la demande de logements.

II.I - Les évolutions sociales : le besoin de logements

Les évolutions des demandes de confort et des rapports entre les générations (décohabitation), et entre les individus (familles mono-parentales), le départ des familles nombreuses vers la périphérie (proportion diminuée de 30 % depuis 1990), entraînent une diminution de la taille des ménages et du nombre de personnes par logement, que mesure le Taux d'Occupation des Logements (T.O.L. : il ne cesse de baisser (plus lentement à Grenoble : 2,5 en 1975, 2,3 en 1982, 2,2 en 1990, 2 en 1999, 1,9 en 2007), ainsi qu'une augmentation du nombre de m² par logement, sauf au centre des agglomérations. Par ailleurs, les professions libérales montent dans les étages. Sur un espace urbain donné, le maintien du nombre d'habitants suppose une augmentation de la surface construite et du nombre de logements, chacun étant de plus en plus grand et abritant de moins en moins de personnes.

Or, le maintien du niveau démographique d'une commune a des conséquences multiples (dotations de l'État, indemnités des élus, ...), et une Municipalité est ainsi amenée, pour maintenir le niveau de sa population, à construire sans cesse des logements.

La question se pose notamment à Grenoble, dont la population, après le maximum de 1975 (166 037), est redescendue à 150 758 (1990), et stagne depuis quelques années aux environs de 157 000. Lors du Recap Info du 07/01/11, le député-maire a annoncé : "Objectif : 160 000." C'est sans doute parce qu'une ville centre ayant une population de 150 000 habitants représente l'une des conditions légales pour créer un pôle métropolitain. Grenoble doit, plus que les autres villes, construire sans cesse pour rester au-dessus de ce seuil réglementaire.

II.II - L'expansion spatiale : un renversement de politique

Durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, l'espace urbanisé n'a cessé de s'étendre, aux dépens du domaine rural environnant, créant, suivant le souhait de l'humoriste Alphonse Allais, une « ville à la campagne », et amenant l'invention des termes de « rurbanisation », « périurbanisation », « exurbanisation ». Depuis une dizaine d'années, la tendance, à différents niveaux d'échelle de gestion territoriale, s'est inversée. Elle est d'arrêter la dilution de la ville dans la campagne.

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000), invite à limiter l'étalement de la ville et à « reconstruire la ville sur elle-même ». Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise, en cours d'élaboration, évoque la possibilité de « construire au sein des espaces urbanisés avant d'investir leur périphérie ».

C'est cet esprit qui anime le P.L.U. de Grenoble (24 octobre 2005). Certains avaient vu le changement des règles de constructibilité. Elles passaient de contraintes fondées principalement sur l'arithmétique, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), qui, dans les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.), définissait par un chiffre la possibilité de construire, à la géométrie principalement volumétrique, avec des mesures concernant la distance à la limite

de propriété, la hauteur des immeubles, les prospects, ... et définissant ainsi le C.O.S. non par un chiffre, mais, de manière indirecte et permissive, par la forme du bâti créé.

Durant le printemps 2005, des militants ont donné aux citoyens les moyens de comprendre ce qui allait se passer, mais se sont heurtés à la difficulté d'imaginer, à travers des règles de construction, ce que sera l'avenir (cf. I). Il faut voir pour croire et ... protester.

D'autres ont dit ce qui allait se passer. Dans le bulletin du C.L.U.Q. d'avril 2006, on pouvait lire : « L'alternative qui se présente aux villes, après un demi-siècle d'étalement urbain, est la continuation de la dispersion ou le retour sur elles-mêmes. Le choix a été fait, au niveau national, avec la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (S.R.U.), et au niveau local, par le Schéma directeur de la Région grenobloise : la ville doit se reconstruire sur elle-même, se densifier, redevenir compacte, pour être économe en espace et en énergie. Dans la ville intra muros, ce choix n'aura guère d'effet, mais, dans le tissu urbain lâche des quartiers périphériques, il va entraîner une mutation totale. Des morceaux entiers de la ville sont destinés à changer de visage ».

Les protestations n'ont d'ailleurs pas manqué et la Municipalité a partiellement modifié son P.L.U. dans le sens souhaité de la réduction des possibilités de construire (23 avril 2007).

L'évolution des conditions de déplacement a aussi une influence sur la densité vécue. En agglomération, la vitesse de la circulation automobile tend à baisser, ce qui réduit la surface urbaine et les équipements accessibles dans un temps donné.

III - Des quartiers diversement touchés

L'accroissement des possibilités de construire a, comme prévu, peu touché le centre, l'ex-ville *intra-muros*, que les impératifs de la défense (la longueur de l'enceinte à défendre), avaient dès l'origine rendu dense et compacte. Seule, la partie ouest de cette ville, le quartier Berriat, tardivement enserré de fortifications, présentait des opportunités d'opérations immobilières, d'ailleurs déjà en partie exploitées à la suite d'une simple modification du C.O.S.

L'accroissement des possibilités de construire ne concerne guère, non plus, les quartiers situés en périphérie du territoire communal, bâtis *ex-nihilo*, selon un plan d'ensemble à « concordance propre » (Villeneuve, Village Olympique, Mistral), qui font plutôt l'objet d'opérations de « rénovation urbaine » (M. Destot, 20.1.11), comportant démolitions et reconstructions sans densification.

C'est un large arc médian qui est concerné. Il entoure l'ex-ville *intra-muros* et s'arrête sur les quartiers périphériques à concordance propre. Ce sont Ile Verte, Bajatière, Capuche, Eaux Claires, Berriat, Jean Macé, Presqu'île, Esplanade. Ils ont chacun leur individualité, leurs composants et leurs opportunités. Quartiers pavillonnaires émaillés d'entrepôts, d'implantations artisanales, de petits établissements industriels ; grands établissements industriels tombés en friches ; espaces périphériques plus ou moins délaissés ; espaces ludiques, ... Ils sont devenus, avec le P.L.U., « mutables », susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles, remplaçant les anciennes ou occupant les espaces libres. Et, si le P.L.U. ne permet pas tout, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), est mise en œuvre. Pour la première fois dans son histoire bi-millénaire, la commune de Grenoble, dans ses limites actuelles, pourrait être entièrement urbanisée.

Cela amène la question : et après ?

Si le T.O.L. continue à baisser, que fera la Municipalité de Grenoble pour maintenir son niveau démographique quand tout son territoire aura été urbanisé ? La phase actuelle de densification serait sans doute mieux acceptée si elle amenait une solution durable.

IV - La perception des habitants

Des membres de divers quartiers particulièrement touchés, ont exposé d'une part les problèmes posés par de grands projets « densificateurs », en cours ou à l'étude (équipements supplémentaires rendus nécessaires, problèmes de circulation, de pollution, etc.), et d'autre part la réaction générale des habitants lorsqu'ils réalisent les effets d'un P.L.U. auquel ils n'avaient pas prêté grande attention : perturbante rapidité du changement, fermeture du paysage par le nouveau bâti, ampleur de l'apport de population (+ 60 % à Jean Macé), impression d'augmentation des nuisances déjà existantes, etc.

L'évolution, peut-être nécessaire et pas forcément négative (on a parlé de nouvelle vie pour le quartier, d'efficacité énergétique, etc.), doit absolument se faire en concertation avec les habitants afin que ne prévalent pas les risques de frustration et de rejet.

V - L'apport des universitaires et des élus

Il n'y a pas qu'à Grenoble que la crainte et le refus sont la première réaction des habitants devant tout grand projet : ils sont avant tout sensibles au risque d'entassement et de manque d'air et de vue.

Mais de nombreuses études ont montré que cette perception n'était ni générale (il y a clairement des bénéficiaires, les propriétaires fonciers, commerçants, usagers de services publics renforcés et amateurs d'une sociabilité différente), ni immuable, car la densification peut apporter une certaine qualité de la vie matérielle ou sociale progressivement reconnue.

Chercheurs et décideurs ont apporté des réponses, des analyses, des orientations, des propositions et ils ont suscité des questions.

V.I - Des réponses : définition de la densité

La densité, « une notion complexe »

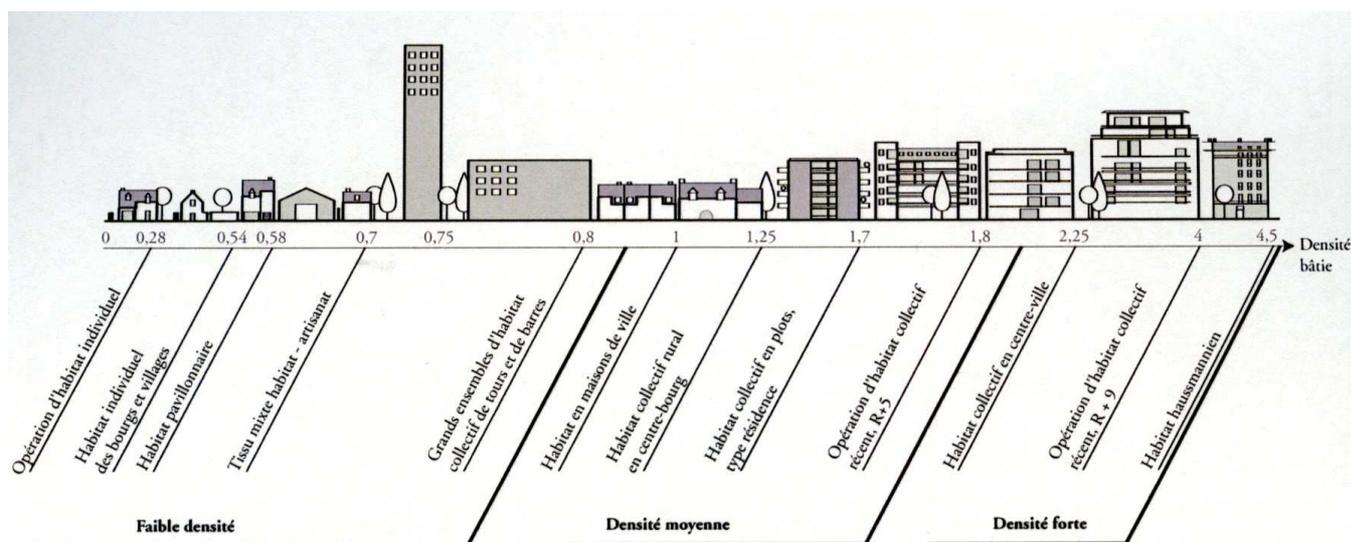
« Divers indicateurs permettent, en se complétant, une appréhension globale du concept de densité : concentration de population, intensité de l'activité, densité du bâti, proportion d'espaces verts, etc. » (S. Marry, sept 2010).

La densité, une question de chiffres

La densité peut s'exprimer en nombre d'habitants par hectare (quartier écologique Vauban (2006), à Freiburg : 135 hab/ha), ou en nombre de logements par hectare (quartier d'habitat groupé des Charmanches (1982), à Crolles : 28,2 logements /ha). Cela ne facilite pas les comparaisons.

La densité, une question de formes urbaines

Les diverses valeurs peuvent correspondre à différentes formes urbaines.



Extrait de C. Moulinie, M. Naudin-Adam, juin 2005

La densité, une question de choix des formes urbaines

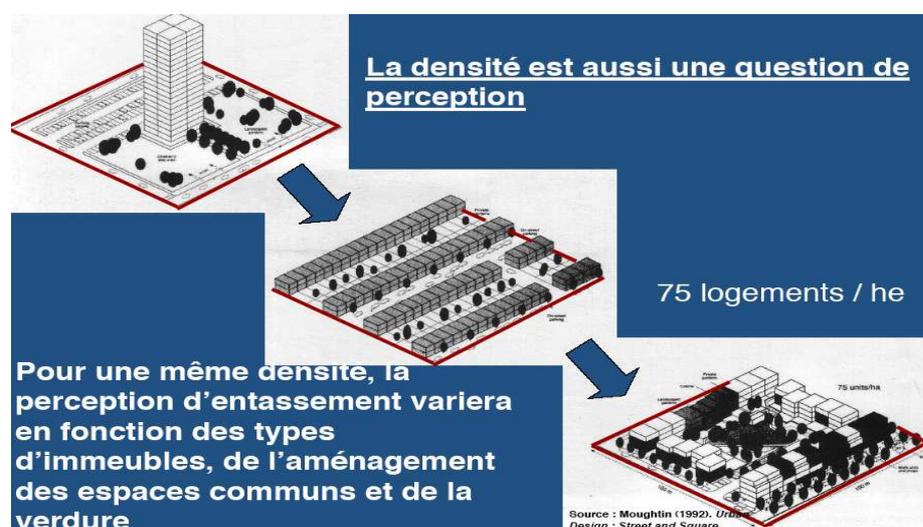
Un même COS peut aboutir à des formes urbaines différentes.

Pour 5000 m² de terrain et un COS de 0,5 par exemple, il est possible d'avoir :

- un seul immeuble collectif (R+11),
- 2 immeubles collectifs (R+2) ou
- 24 maisons individuelles.

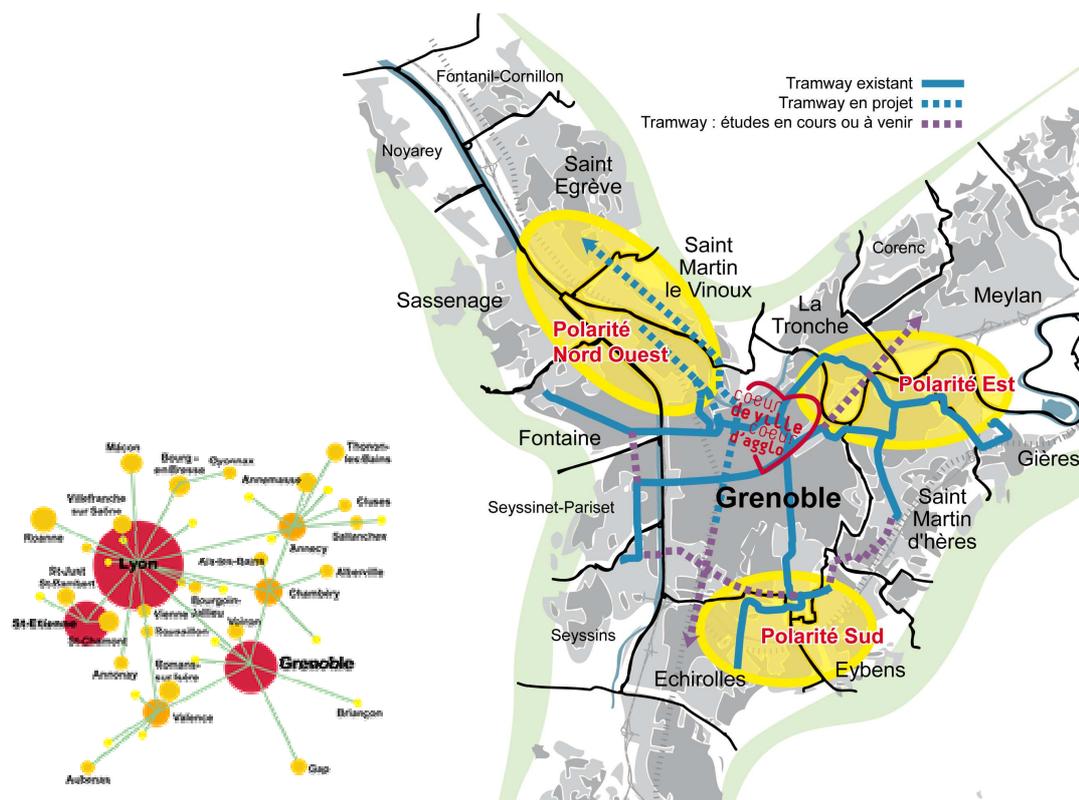
Extrait de S. Marry, sept 2010

La densité, une question de perception



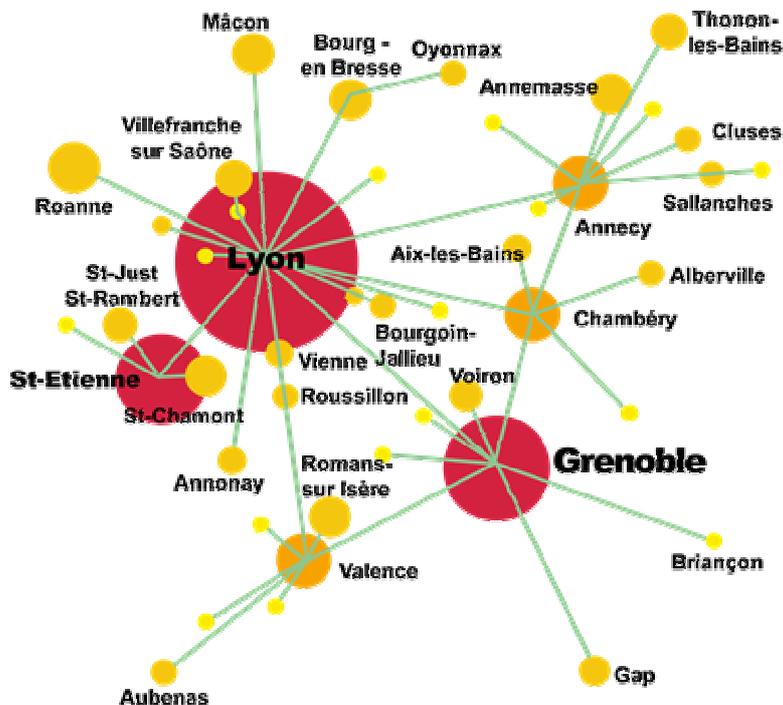
Extrait de S. Marry, sept 2010

L'agglomération multi-polaire : un fait urbain qui s'inscrit dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration (DTA, ScoT, PDU et PLH)



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

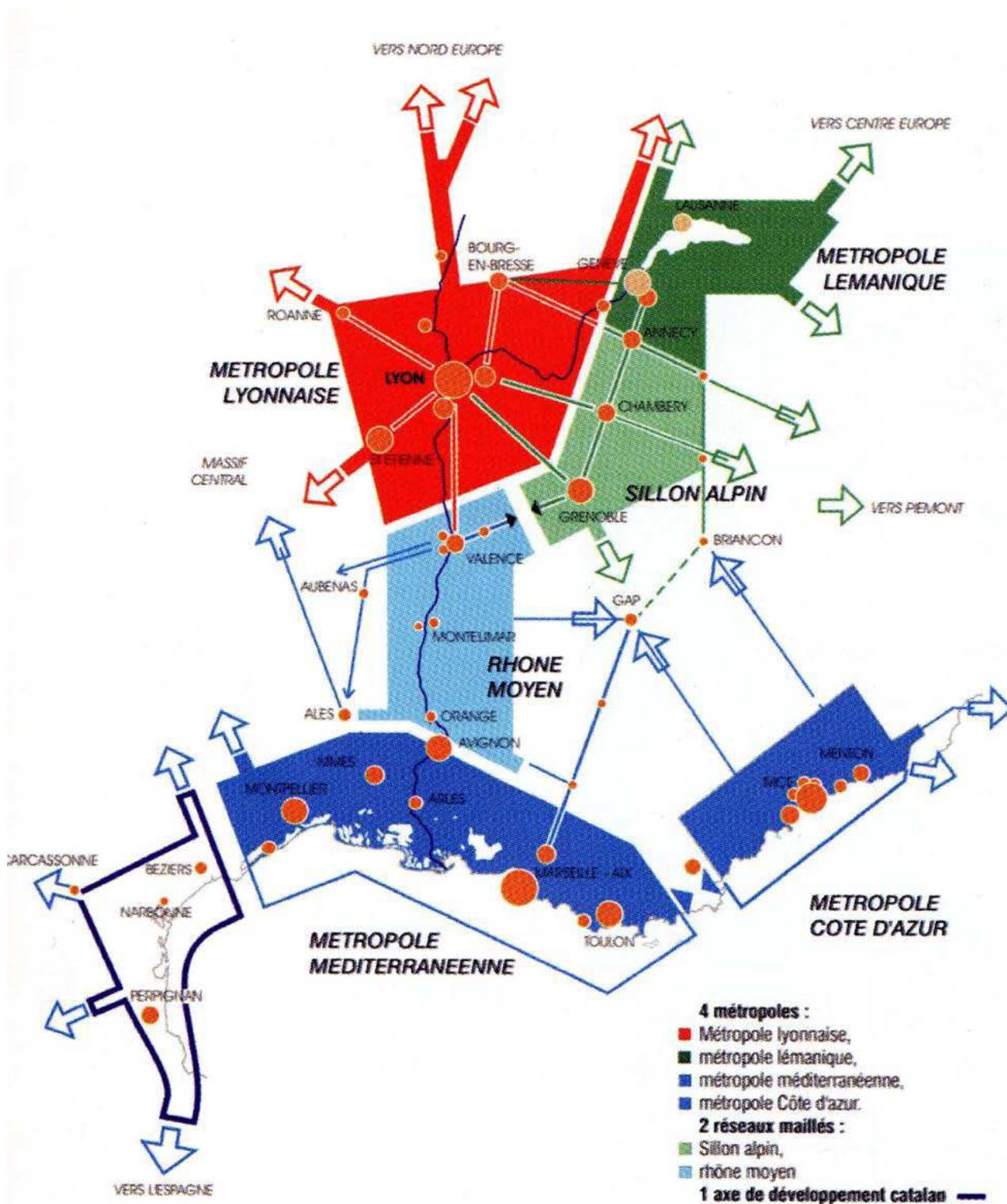
Zoom : une vision des relations interurbaines : tricéphalie et hiérarchie



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

Une autre vision : le Sillon alpin

Une métropole linéaire, discontinue, multipolaire, jouxtant la métropole lyonnaise, liant la métropole lémanique (Genève) au Rhône moyen (Valence), et s'affirmant sur le plan politique depuis une dizaine d'années.



Source : Service d'Etudes du Secrétariat Général pour les Affaires Régionales - Rhône-Alpes

V.III - Des orientations : une densité assumée et de nouveaux logements

La Municipalité de Grenoble favorise la construction de logements et assume l'accroissement de la densité pour :

- encourager la production de logements à des prix accessibles pour des familles avec enfants qui veulent acheter ;
- prendre en compte les aspirations des ménages qui sont partis et souhaitent revenir pour s'intégrer à la ville de demain ;
- contrer les évolutions d'une ville de plus en plus inégalitaire ;
- anticiper les besoins liés à l'augmentation des plus de 60 ans, etc.

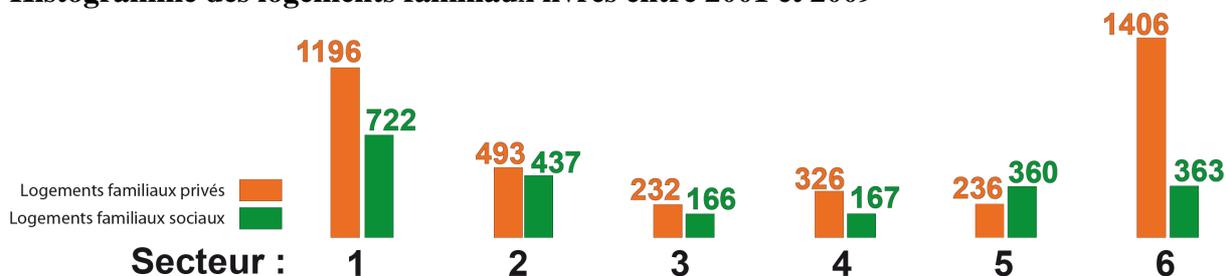
Et aussi :

- lutter contre l'étalement urbain ;
- limiter les déplacements ;
- rapprocher les services publics, les commerces, les loisirs, l'emploi ;
- économiser les ressources et protéger la biodiversité ;
- diminuer le coût des aménagements (réseaux, équipements, voiries, parcs, ...) ;
- favoriser la mixité, la convivialité et développer les espaces partagés.

Faire une ville attractive, vivante, la ville des courtes distances.

D'après Ph. De Longevialle, sept 2010

Histogramme des logements familiaux livrés entre 2001 et 2009



Source : Ph. De Longevialle, sept 2010

V.IV - Des propositions : comment rendre la densification supportable/acceptable ?

La densification peut être gérée et compensée par diverses mesures urbanistiques et architecturales.

En affirmant l'intensification urbaine

Autour lieux de vie

Le long des axes structurants

Le long des transports en commun

De Bonne : Cour d'Honneur



Bouchayer Viallet : Salle des musiques amplifiées



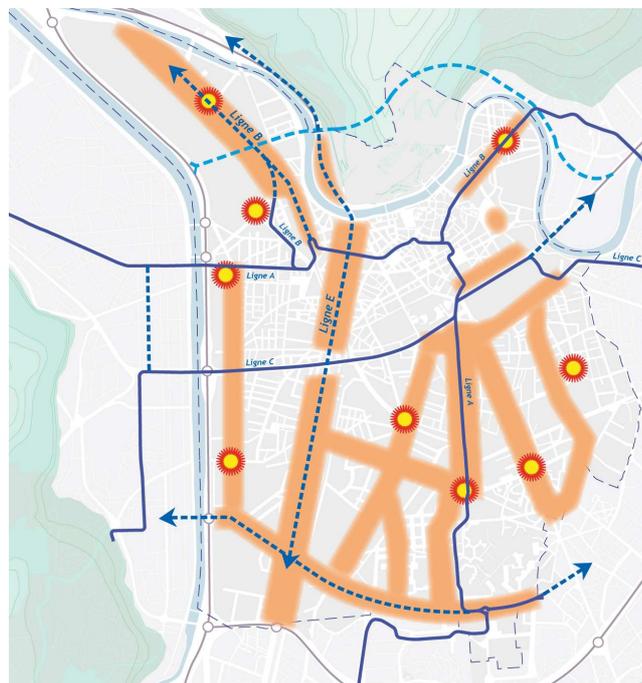
Cours de l'Europe



L'Esplanade



Presqu'île Scientifique Avenue des Martyrs



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

En préservant et renforçant la végétalisation dans la ville

Plus de zone classée en parc

Plus de protection du patrimoine végétal

Favoriser les plantations sur l'espace public :

élargissement d'emprise publique, recul des constructions sur des secteurs ciblés

Promotion de l'architecture intégrant le végétal
(toitures, façades...)

Jardin des Vallons De Bonne



Façade végétalisée Peretto



Dalle végétalisée Orangerie



Jardin de proximité Jean Perrot



Trottoir Grands Boulevards



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

En affirmant pour les opérations diffuses des objectifs d'intégration

Des objectifs d'intégration au projet urbain et/ou à l'environnement de proximité



Boucher une dent creuse
168 cours Berriat

Collectif intégré à un quartier
résidentiel diversifié
Chemin de Gordes



Habitat intermédiaire entre collectif
et habitat intermédiaire
Neyrpcic



Structurer un axe majeur
Av Jean Perrot

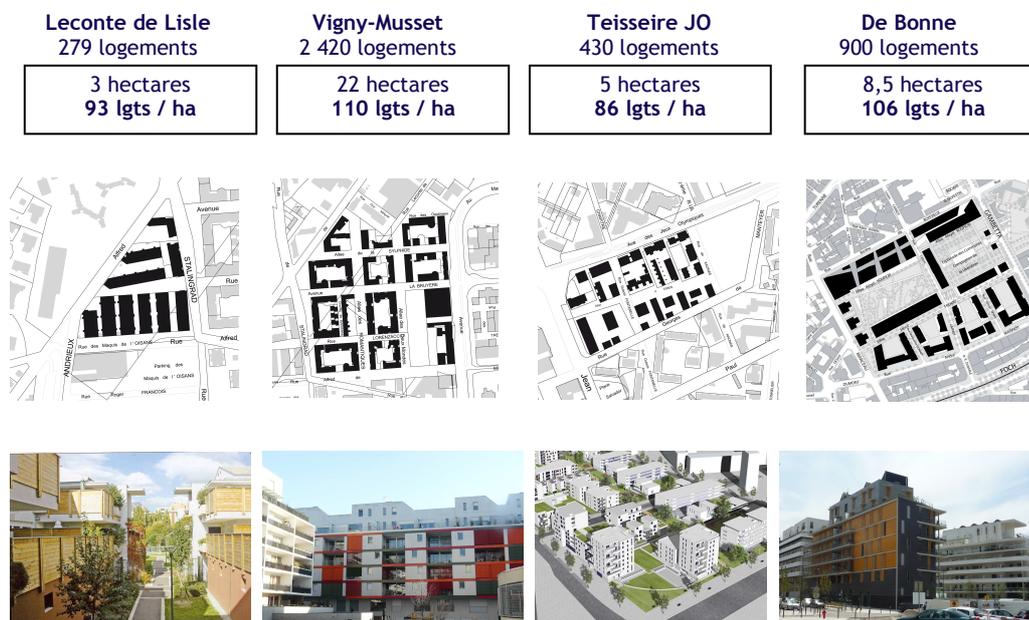


Marquer une
entrée de ville
Rue du Pont Carpin

Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

En recherchant des formes urbaines diversifiées dans les ZAC

→ Les ZAC en cours



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

En faisant de la façade un élément de composition de l'espace public



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

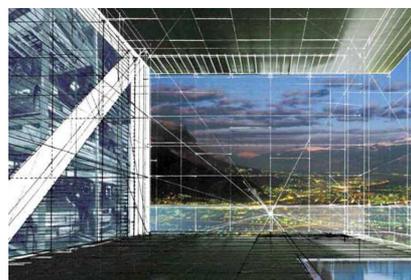
En faisant de la façade un élément de confort de l'habitat



ZAC Teisseire



Allée de la Sylphide



Extrait de Ph. De Longevialle, sept 2010

En faisant de la façade une réponse aux problématiques environnementales



Promouvoir le bois



Protection solaire



Energie renouvelable



Façade végétalisée

Extrait de Ph. de Longevialle, sept. 2010

V.V - Des questions : y a-t-il d'autres solutions ?

Un concept ancien et encore méconnu, l' « habitat intermédiaire »,

Cette forme urbaine a été explorée en France sous le terme de « semi-collectif » ou « intermédiaire », à mi-chemin entre le collectif et l'individuel ». Le « jumelage des maisons au Moyen-Âge [montre que] la volonté de créer un habitat entre individuel et collectif n'est pas récente » (S. Marry).

Une recherche sur internet nous a orienté vers une étude conduite par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS. Habitat intermédiaire dans le Scoters. Présentation d'exemple. Juin 2004), « l'habitat intermédiaire semble être le meilleur compromis pour maîtriser le développement urbain tout en prenant en considération les attentes de la population ».

La définition de l'habitat intermédiaire comporte l'espace, la densité, la forme urbaine. « L'espace doit être appropriable par les habitants, que ce soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle ». « La densité de référence est 50 logements à l'hectare (soit 100 à 150 habitants), [mais elle est] plutôt comprise entre 20 à 80 logements /ha ». « Une forte densité peut permettre l'installation de services urbains, publics et privés, mais aussi d'équipements et de transports en commun » (ADEUS).

« La forme urbaine doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de quatre niveaux, une densification et une bonne intégration de l'opération » (ADEUS). L'habitat intermédiaire comporte trois types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs issus de la restructuration de bâtiments préexistants ou neufs et à faible volumétrie.

« L'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée, [où la transition en douceur avec les formes environnantes est assurée par un travail sur les volumes et les espaces], et où les services de proximité ne sont pas trop éloignés [car il] participe à la création de lieux de proximité » (ADEUS).

La diversité de ses formes est propice à la mixité. Dans les exemples analysés par l'ADEUS, « les résidents représentent presque tous les profils socio-professionnels et catégories d'âges. L'habitat n'est pas dédié à une catégorie sociale particulière, mais une vraie mixité sociale y est possible ».

La mitoyenneté ne nuit pas à l'intimité et permet l'urbanité



Une organisation urbaine qui favorise des espaces extérieurs d'intimité,
un bâti qui construit la rue, une faible consommation d'espace

L' « habitat intermédiaire présente les attributs de la maison individuelle, sans une trop grande consommation d'espace », et « permet une densité forte, sans l'image négative des grands immeubles collectifs ». « [II] peut offrir des qualités attribuées à la maison (espace extérieur agrémenté de végétation, ouvert aux enfants, logement perçu comme original, gestion de la promiscuité), tout en répondant aux exigences de la loi SRU » (S. Marry).

« Les avantages de l'habitat intermédiaire sont l'appropriation de l'espace, l'individualisation, le cadre de vie agréable, la mixité sociale possible, ses facilités d'insertion urbaine, ainsi que la possibilité de densifier certaines zones urbaines ou rurales » (ADEUS).

VI - Le débat

Le sentiment de la plupart des intervenants est que la relation entre habitants et élus pourrait et devrait être améliorée :

- information plus précoce (au moment du dépôt du Permis de construire, il est trop tard), et moins sujette à controverse (sur les chiffres, sur les principes et sur les textes) ;
- souci de mieux connaître (par enquête ou consultation), le vécu et les aspirations d'un quartier ;
- système moins superficiel et fragmentaire de concertation urbanistique : pourquoi pas un Conseil consultatif en urbanisme inspiré des Comités consultatifs d'Urbanisme qui ont successivement existé et qui ne fonctionnent plus ?

Toutefois, plusieurs intervenants reconnaissent que la Municipalité, qui ne doit d'ailleurs pas être tenue pour toute-puissante en la matière, sait écouter et même, parfois, renoncer.

Et lorsqu'un universitaire hasarde que Grenoble s'est beaucoup améliorée en cinquante ans, la salle ne proteste pas.

Mars 2010 - février 2011

**Le Groupe de travail Grenoble demain,
sous la conduite de Jean-Pierre Charre et Jean Tournon**