



HAL
open science

De la route à la rue, la place des espaces publics dans la ville : étude du plan guide de l'axe J.Jaurès à Eybens

Louise Leblanc

► To cite this version:

Louise Leblanc. De la route à la rue, la place des espaces publics dans la ville : étude du plan guide de l'axe J.Jaurès à Eybens. Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04219944

HAL Id: dumas-04219944

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04219944>

Submitted on 27 Sep 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

DE LA ROUTE A LA RUE, LA PLACE DES ESPACES PUBLICS DANS LA VILLE

ETUDE DU PLAN GUIDE DE L'AXE J.JAURES A EYBENS



Louise Leblanc

alup
gautier+conquet
architectes urbanistes paysagistes
FormaSup
www.formasup-sao.com

UGA
UNIVERSITÉ
GROUPE
UNIVERSITAIRES
DE GRENOBLE

Sous la direction de Mme Giulia Buffoli
Apprentissage encadré par Mr Remi Avril

Memoire de fin d'etudes

Master 2 Urbanisme et Aménagement : Parcours Urbanisme et Projet Urbain
Année universitaire 2022 | 2023

NOTICE ANALYTIQUE

Projet de Fin d'Etudes Master Urbanisme et Projet Urbain

Autrice : LEBLANC Louise

Titre du Projet de Fin d'Etudes : De la route à la rue, la place des espaces publics dans la ville. Etude du plan guide de l'axe J. Jaurès à Eybens.

Date de soutenance : 04/07/2023

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine.

Organisme dans lequel l'alternance a été effectué : Gautier Conquet^{aup}, Lyon.

Directrice du Projet de Fin d'Etudes : Buffoli Giulia.

Collation : Nombre de pages : 133 / Nombre d'annexes : 4 / Nombre de références bibliographiques : 26.

Mots-clés analytiques : Espace public | Densification | Intensité.

Mots-clés géographiques : Eybens | Avenue Jean Jaurès.

1er résumé dans la langue principale du mémoire

Depuis plusieurs années, les collectivités chargées du développement et de l'aménagement de leur territoire se voient soumettre aux politiques publiques portées par les métropoles. Politiques publiques qui visent des secteurs clés pour assurer la densification et la création de nouveaux logements. Certaines communes se retrouvent dépassées devant l'ampleur et le rythme de ces constructions et par l'impact qu'elles ont sur leur territoire. C'est dans ce contexte que ce présent mémoire vise à évoquer l'importance des espaces publics dans un environnement en densification. Les espaces publics sont d'autant plus essentiels qu'ils apparaissent comme l'un des critères d'une ville soutenable, saine et qui répond aux enjeux du développement durable.

Ce travail s'inscrit dans la continuité du projet traité en alternance qui vise à la réalisation d'un plan guide sur l'avenue Jean Jaurès à Eybens. De cette façon, le mémoire tente de répondre à la problématique suivante : **comment,**

dans un contexte de densification, les espaces publics apparaissent-ils comme un levier majeur de mutation d'un territoire ? Une analyse qui s'appuie sur des ouvrages théoriques mais aussi sur l'étude de cas de l'axe J. Jaurès.

2ème résumé dans une autre langue, anglais

For several years now, local authorities responsible for the development and planning of their areas have been subject to public policies driven by metropolitan areas. Public policies that target key sectors to ensure densification and the creation of new housing. Some local authorities are finding themselves overwhelmed by the scale and pace of this construction and the impact it is having on their area. It is against this backdrop that this brief looks at the importance of public spaces in a context of densification. Public spaces are all the more essential in that they appear to be one of the criteria for a city that is sustainable, healthy and meets the challenges of sustainable development.

This work is a continuation of the project being carried out alternately, which aims to produce a guide plan for the Avenue Jean Jaurès in Eybens. In this way, the dissertation attempts to answer the following question: **how, in a context of densification, do public spaces appear to be a major lever for change in an area ?** The analysis is based on theoretical works, but also on the case study of the J. Jaurès axis.

REMERCIEMENTS

Ce travail n'aurait pas pu voir le jour sans le soutien de plusieurs personnes que je souhaite remercier.

Tout d'abord, je souhaiterais remercier l'équipe pédagogique de l'Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine, je tiens à remercier particulièrement Giulia Buffoli pour son encadrement et ses précieux conseils tout au long de la rédaction.

Je remercie aussi profondément mon tuteur d'apprentissage Rémi Avril et l'ensemble de l'agence Gautier Conquet pour la transmission et le partage de leurs connaissances et de m'avoir permis de réaliser cette année d'apprentissage particulièrement riche.

Je remercie également mes camarades de promotion pour cette entraide durant cette année, Lucie Urbain, Nina Montigny, Caroline Serrette, Marie Tusa et Pauline Boudin.

Enfin, je remercie particulièrement ma famille ainsi que Laurence Grange pour leur soutien et relecture durant la réalisation de ce mémoire.

SOMMAIRE

	PAGES
INTRODUCTION	. 9-10
I. VILLE, ESPACE PUBLIC ET DENSITE	. 13-47
INTRODUCTION I.	. 13
CHAPITRE 1 : DEFINITION DES TERMES DU SUJET	. 14 - 30
1.1 La Ville	. 14 - 18
1.2 La densité	. 18 - 20
1.3 Les espaces publics	. 24 - 30
CHAPITRE 2 : L'ARTICULATION ENTRE DENSITE ET ESPACE PUBLIC	. 31 - 46
2.1 L'intensité urbaine	. 31 - 35
2.2 Evaluer l'intensité et comprendre son rapport à l'espace public	. 35 - 46
CONCLUSION I.	. 47
II. LE CAS D'EYBENS ET DE L'AXE J. JAURES	. 49 - 98
INTRODUCTION II.	. 49
CHAPITRE 3 : L'AXE J.JAURES A EYBENS	. 50 - 78
3.1 La ville d'Eybens, un site d'accueil de la densification pour la métropole Grenobloise	. 50 - 54
3.2 Une densité aujourd'hui « subie » par la collectivité	. 54 - 67
3.3 Les espaces publics d'Eybens	. 68 - 78
CHAPITRE 4 : REPLACER LES ESPACES PUBLICS AU COEUR DE LA MUTATION	. 79 - 98
4.1 Une logique de création d'espace public via le privé	. 79 - 86
4.2 La planification, un outil de création d'espace public	. 86 - 97
CONCLUSION II	. 98
CONCLUSION	. 101 - 104

INTRODUCTION

« Les espaces urbains et publics sont l'ossature des territoires. Ils sont destinés à l'usage de tous. Leur fonction est plurielle, allant de la circulation au rassemblement à l'usage festif. Ils sont donc appropriés par différentes parties prenantes¹. » Comme l'exprime la citation ci-dessus, les espaces publics apparaissent comme des lieux indissociables de la ville. Parcourus par des pratiques multiples, ils permettent une appropriation des usagers indispensable à la vie quotidienne.

Le présent mémoire ne vise pas à révolutionner le concept « d'espaces publics », souvent abordé dans la recherche scientifique, mais bien à l'articuler au contexte de l'étude menée durant mon année d'alternance dans l'agence Gautier Conquet.

Cette dernière porte sur la réalisation d'un plan guide sur l'avenue J. Jaurès à Eybens. La mission permet à travers trois phases de travail – diagnostic, scénario et plan guide –, d'accompagner la collectivité dans la dynamique d'intensification de l'habitat qu'elle subit aujourd'hui. En effet, l'axe est ciblé comme un lieu de densification, entraînant un nombre conséquent d'opérations neuves qui n'apportent pas les qualités souhaitées à l'avenue. Dans le cadre de cette étude, divers questionnements se posent : quelle est la densification souhaitable et voulue pour le futur de cet axe ? Quelles conditions d'habitabilité et de vie de proximité apporter ? Quels sites densifier au regard de l'évolution croissante de la population ?

La notion de densification, largement portée par les politiques publiques sur des sites stratégiques, supportés notamment par la présence de TC lourds, est entendue comme une alternative à l'étalement urbain. Elle apparaît comme l'une des solutions au développement durable et à l'augmentation de la population.

Ainsi, ce travail de mémoire permet de questionner le rôle des espaces publics dans un environnement en évolution. Il répond à la problématique suivante : **comment, dans un contexte de densification, les espaces publics apparaissent-il comme un levier majeur de mutation d'un territoire ?** Ce mémoire analyse les différents rapports et tensions entre les espaces publics et le contexte de densification à travers le cas d'étude : le plan guide de l'avenue J. Jaurès à Eybens, étude dont la maîtrise d'ouvrage - MOA - n'est pas la ville d'Eybens mais bien Grenoble Alpes Métropole.

1. La villeE+, « Espaces urbains, espaces publics : lieux de vie de tous les possibles » 26 octobre 2020 [en ligne] Disponible sur : <https://villeagiledurable.com/>

La rédaction est réalisée sous le prisme de la maîtrise d'œuvre - MOE -, à savoir l'agence Gautier Conquet. La méthodologie de recherche s'est orientée autour d'une approche pluridisciplinaire : un état de l'art centré autour d'une démarche théorique de définition de mots clés, un travail iconographique, des outils de communication et de rendus des équipes de MOE – qui seront très présent dans ce mémoire –, des données d'entrées issues du diagnostic et des scénarios des différentes phases de travail réalisées à l'agence ainsi que des temps de séminaire. Ces temps de travail sous la forme d'atelier de co-construction ont été intégré à la méthodologie de travail du plan guide. Trois moments de séminaires ont été réalisés sur l'année de l'étude, dans lesquels des ateliers, mis en place avec les élus et les techniciens ont été animés sur les différentes phases du plan guide. La matière issue de ces temps de réflexion a été capitalisée. Pour compléter l'approche de création des espaces publics, un entretien a été réalisé avec la responsable des services d'urbanisme de la ville d'Eybens. (Entretien retranscrit en annexe 4 page. 126).

Ce travail s'oriente autour de deux chapitres. Le premier développera via un état de l'art, des définitions et un socle théorique commun sur les termes clés évoqués : « la ville », « les espaces publics » et la « densité ». Il s'agit de comprendre par le biais de ces définitions, les connexions et les rapports qu'entretiennent ces notions. Ensuite, il conviendra de traiter de l'articulation entre la densité et les espaces publics. Une articulation rendue possible par l'intensité, critère d'analyse des connexions entre les deux termes. Le second chapitre permettra d'amorcer le contexte d'étude du plan guide, de lier les notions évoquées dans le chapitre 1 et de les apparenter au site de projet, en comprenant le jeu d'échelle de l'étude. Deux échelles se confrontent : une métropolitaine, avec des politiques publiques d'intensification et une locale, autour de la situation de densification vécue par la ville d'Eybens. Enfin, dans un dernier chapitre il sera question d'analyser les différentes dynamiques de création des espaces publics menées par la collectivité et par l'équipe de MOE.



I. VILLE, ESPACE PUBLIC ET DENSITE

Le présent mémoire vise à questionner la relation entre densité et espaces publics pour comprendre les liens et thématiques qui les unissent. Dans un premier temps, nous définirons les termes : « ville », « densité » et « espace public » afin d'avoir un socle de connaissances communes et de comprendre par ce travail de définition les connexions qu'ils peuvent entretenir. Le mot ville permettant de comprendre l'environnement, le contexte dans lequel s'inscrivent les deux suivants, il permet de poser les bases de la réflexion pour ensuite introduire les notions de « densité » et « d'espace public ». Dans un second temps il sera question de comprendre l'articulation entre densité et espace public par leur analyse au regard du critère de l'intensité. Il s'agira d'appréhender comment l'intensité permet de faire le lien et de les examiner de manière qualitative et ainsi connaître le rôle des espaces publics dans un contexte de densification et la manière dont la ville peut être plus ou moins intense suivant cette référence qu'est l'intensité. Puis il conviendra d'évaluer cette intensité et son rapport à l'espace public à travers neuf sous-critères mis en perspective avec le projet de ZAC de Bonne de Grenoble pour assimiler ces notions théoriques plus concrètement.

CHAPITRE 1 : DEFINITION DES TERMES DU SUJET

La fabrication et l'évolution de la ville ont fait l'objet de nombreux écrits internationaux. Pourtant, ces sujets sont en perpétuelles évolutions et ne cessent de fasciner. Il conviendra ici de réaliser un état de l'art des connaissances sur ce sujet à travers un travail de définition de termes tels que « la ville », « la densité » et « les espaces publics ». Piliers de la suite de ce mémoire, ces trois mots permettent de donner les bases théoriques de la relation entre densité et espaces publics, des notions induites par la ville elle-même.

1.1 | La Ville

La ville apparaît comme un mot générique, connu et employé par tous. Néanmoins, il est nécessaire de redéfinir ce terme afin de donner le cadre de réflexion de la densité et des espaces publics, notions qui prennent place dans la ville et ainsi de comprendre l'environnement dans lequel ils évoluent. La définition de l'INSEE² – Institut National de la Statistique et des Etudes économiques – permet d'aborder la ville au regard de deux critères : la continuité bâtie et le nombre d'habitants. Pour être nommé ville, l'unité urbaine doit avoir une zone de bâti continu, les bâtiments ne devant pas être séparés de plus de 200 mètres. De plus, le nombre d'habitants doit être d'au moins 2 000. Au regard de ces éléments issus de l'INSEE, abordons maintenant le travail de Marcel Hénaff à travers son ouvrage *La ville qui vient*³. Il partage la vision de la ville comme celle d'un « monde⁴ » : un regroupement de différentes caractéristiques. La ville est d'abord un *monument*, qui induit la *machine* et inclus également des *réseaux*. Trois termes développés par l'auteur que nous allons examiner.

2. INSEE, « Unité urbaine » [en ligne] Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1501#:~:text=Les%20unit%C3%A9s%20urbaines%20sont%20construites,au%20moins%202%20000%20habitants.>

3. Marcel Hénaff, *La ville qui vient*, Paris, L'Herne, 2008.

4. *Ibid.*

5. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, ECONOMICA, 2006.

| LA VILLE COMME MONUMENT

La ville est définie comme un monument, comme un ensemble de bâtiment définissant ainsi l'identité et la figure de cette dernière. *Le dictionnaire la ville et l'urbain*⁵ donne également une définition du monument centrée sur l'œuvre architecturale qui apparaît comme un point de repère dans l'espace : « le monument sert donc à entretenir la mémoire, le souvenir d'une personne,

d'un événement ou d'un rituel⁶ ». En associant le mot monument au mot ville, cette dernière apparaît comme un ensemble d'architectures marquées par des épisodes, une histoire particulière, une civilisation, des cultures qui l'ont forgé et qui la font encore évoluer aujourd'hui. Elle porte sa propre histoire, celle de la construction de la cité mais aussi des mutations, la vie de ses habitants. L'expression « point de repère » utilisée par les auteurs Paquot, Pumain et Kleinschmager pour expliquer la « ville comme monument » la laisse apparaître comme un espace ponctué d'éléments de référence, les monuments qui permettent de se situer dans toute l'étendue de la ville. La ville monument semble être un lieu chargé d'histoire, jalonné par des monuments, des guides, des points singuliers qui marquent son identité historique et sa culture. C'est cette même histoire, chronologie que décrit Marcel Hénaff à travers divers exemples et temporalités, la ville Mésopotamienne, celle de la Rome Antique, de la Chine ancienne et de la Grèce. Le point commun de ces civilisations et villes était la réalisation d'une limite liée à la religion : l'espace contenu était travaillé, soigné, agencé, urbanisé et l'extérieur relevait d'un territoire dangereux, non habité, un risque pour la ville, comme l'exprime la citation suivante : « La ville marque donc la séparation d'un dedans et d'un dehors. L'enceinte urbaine est sans doute ce qui contribue le plus à conférer à la ville la figure d'un monument⁷ ». Selon Hénaff, la ville monument se développe au regard de la limite, de l'enceinte qui sépare un dedans d'un dehors, il va plus loin dans la dimension historique à travers l'époque médiévale où « l'habitabilité » s'amplifie : « La ville médiévale a développé spontanément ce que, depuis, nous appelons l'habitabilité : un espace où il fait bon vivre, où s'établit une familiarité entre les corps et les lieux ; où il est agréable de marcher et de se rencontrer⁸. » Cette ville « monument » est, selon l'auteur, un lieu rassemblant une communauté, où il est agréable de vivre dont l'enceinte marque la limite, la fin de cet espace. Espace où le caractère religieux prend une place importante dans les civilisations étudiées.

| LA VILLE COMME MACHINE

La deuxième caractéristique d'une ville, déployée par le philosophe et anthropologue Marcel Hénaff est l'analogie avec le terme de machine. Si l'on

6. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.190.

7. Marcel Hénaff, *La Ville qui vient*, op. cit. p.54.

8. Marcel Hénaff, *La Ville qui vient*, op. cit. p.60.

regarde la définition du centre national de ressources textuelles et lexicales à propos de ce mot, il est défini comme suit : « objet fabriqué complexe capable de transformer une forme d'énergie en une autre et/ou d'utiliser cette transformation pour produire un effet donné, pour agir directement sur l'objet de travail afin de le modifier selon un but fixé⁹. » Par conséquent, la ville apparaît comme une entité qui utilise son énergie pour produire des biens, transformer des objets, des phénomènes. Marcel Hénaff l'associe en premier lieu à la technique nécessaire pour construire quoi que ce soit, bâtiment¹⁰, objet. Prenons l'exemple de l'architecture, construire en pierre suppose de connaître les diverses techniques d'assemblage et de mise en œuvre pour pouvoir employer correctement ce mode constructif. Outre la dimension technique nécessaire pour mettre en œuvre un matériau, une autre caractéristique entre en compte : une caractéristique sociale. Cela prend la forme d'une articulation entre fonction et profession, incluant une répartition des tâches, savoirs au sein d'une ville. Cette dimension sociale prend place par la multitude de professions et de personnes sachantes pouvant ainsi répondre à n'importe quelle mission. L'auteur formule ces deux spécificités ainsi : « Il s'agit là d'une machine techno-sociale parce que la ville est sans doute la première forme d'agencement d'organismes vivants rassemblés, répartis, coordonnés en vue de réalisations techniques collectives¹¹. » Finalement, la ville est un lieu d'innovation et de développement dû à un regroupement de personnes, de savoirs, de compétences et de matières premières pour la transformer. Un travail collectif qui naît de cette émulsion de toutes ces données que regroupent les villes. Jacques Ferrier développe une autre vision de la ville machine dans son ouvrage *La ville machine, se libérer de l'emprise technologique*¹². Il fait le constat d'une technique sur-représentée qui pollue notre monde et vient en opposition à notre environnement. Pollution particulièrement visible dans la manière d'habiter. En effet, l'actuel retour au low-tech (traduction anglaise signifiant basse technologie) et à l'architecture bioclimatique illustre bien ce revirement face à cette technologie omniprésente. Dépendant d'énergies fossiles en voie de disparition ou bien d'énergies dont le prix creuse des écarts d'accès à des conditions de vie décentes pour les ménages dont les revenus sont faibles, l'architecture bio-climatique¹³ semble être une clé pour rompre

9. Définition du cnrtl [en ligne] Disponible sur : <https://www.cnrtl.fr/definition/machine>

10. Marcel Hénaff, *La Ville qui vient*, op. cit.

11. *Ibid.* p. 86.

12. Jacques Ferrier, *La ville machine se libérer de l'emprise technologique*, l'Herne, 2021

13. Samuel Courgey et Jean-Pierre Oliva, *La conception bioclimatique*, Mens, Terre Vivante, 2006

cette dépendance. Ce concept s'applique à l'architecture mais peut également s'appliquer à la ville, à l'urbanisme.

| LA VILLE RÉSEAU

Enfin, le dernier terme employé par l'ouvrage *La ville qui vient* pour définir la ville est la notion de « réseau ». Analysons la définition donnée par le *Dictionnaire la ville et l'urbain* : « ensemble d'infrastructures linéaires permettant la circulation entre des lieux. Nous distinguons en ville les réseaux techniques : canalisation d'eau potable et d'eaux usées, d'électricité, de gaz, de chauffage ou encore de communication, le réseau de la voirie, les réseaux de transport urbain¹⁴. » Ce mot réseau renvoie à différentes fonctions. Celle du déplacement de matière, d'énergie : gaz, électricité, eau potable et usée, chauffage. Ce déplacement d'information s'effectue, via la communication, téléphonie, internet. Un déplacement humain, à travers les transports en commun, les voitures, vélos, trottinettes. Enfin, la dernière fonction du réseau sont les infrastructures qui permettent tous ces types de déplacement, les tuyaux techniques, les voiries, les voies ferrées etc. En plus de ces notions de réseaux, une autre entre en compte et est développée par les trois auteurs, celle des relations sociales¹⁵. Finalement, les relations sont une sorte de mise en réseau sur un espace donné à travers un échange d'information, de discussions qui permettent d'avoir des relations sociales à son voisinage, ses amis.

À travers les trois dimensions développées par Marcel Hénaff, la ville apparaît comme un tout, le moteur d'une vie collective qui permet de produire, de construire, de transformer, de se déplacer, de s'affirmer, de se développer. Telle est l'expression de la citation qui suit : « C'est selon cette triple dimension que l'on pourra dire qu'elle forme un monde. Car un monde ce n'est pas seulement une totalité comme image, c'est-à-dire un espace offert au regard, c'est aussi un espace peuplé, c'est une population qui vit selon certaines règles, qui travaille, change son environnement, accumule les expériences, génère des savoirs et des techniques, produit des œuvres ; ce sont enfin des groupes et des individus qui se déplacent, communiquent, débattent, s'opposent, luttent, échangent des biens et des informations¹⁶.»

14. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.242.

15. Ibid.

16. Marcel Hénaff, *La Ville qui vient*, op. cit. p. 19.

Comme l'aborde l'oeuvre *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*¹⁷, la ville sous son angle urbain repose sur différents critères qui permettent de la qualifier, de l'appréhender. Ces derniers sont : la taille, l'unité, la densité, la diversité et la matérialité. Nous avons abordé la notion de taille qui se fonde sur le caractère démographique d'une ville, mais aussi la notion d'unité à travers ses limites, via la définition de l'INSEE et de la ville monument. Nous proposons maintenant d'aborder la définition de la densité qui apparaît comme un attribut de la ville.

1.2 | La densité

Commençons par étudier la définition de la densité élaborée dans le *Dictionnaire La ville et l'urbain*. Dans ce dernier, la densité apparaît comme « le rapport entre des quantités et la mesure de la surface qui les portes¹⁸ ». De cette définition différents types de densité émergent : la densité de population, de construction, de voies et d'occupation des logements. Dans le cadre de ce mémoire, il s'agira d'évoquer la densité des constructions par rapport à la parcelle ou à l'îlot en fonction de la typologie du bâti. Au regard de cette première définition, la densification apparaît comme le processus d'augmentation de la densité sur un territoire donné. « La densification est un processus très ancien généré par le besoin d'économiser l'espace, en utilisant le foncier que l'on détient déjà. [...] Densifier peut aussi provenir de la difficulté d'étendre la ville du fait d'une configuration géographique (une colline, un fleuve infranchissable, des limites constituées par des fortifications...), mais aussi de la volonté de réduire les frais générés par les réseaux techniques (qu'ils apportent l'eau et, plus tard, l'électricité, le gaz, le téléphone puis l'internet)¹⁹. » Dans cette citation, la densification apparaît comme un phénomène généré par plusieurs contraintes : la volonté d'accueillir plus d'habitants dans un contexte contraint, la réduction des frais de viabilisation, frais relativement élevés quand il s'agit de densifier sur des terrains vierges. La nécessité d'amener les réseaux, d'eaux, gaz et électricité sur la parcelle afin qu'elle soit constructible suppose des coûts élevés pour la collectivité. Cette pratique est utilisée en France par les dynamiques de densification via le lotissement : il s'agit d'étalement urbain sur des terrains agricoles. Cette notion d'étalement urbain via le pavillonnaire

17. Anne-Sophie Clemençon et Hélène Noizet, *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*, Presse Universitaire de Vincennes, 2021. [en ligne] Disponible sur : <https://www.cairn.info/faire-ville--9782379241345.htm>

18. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.108

19. Anne-Sophie Clemençon et Hélène Noizet, *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*, op. cit.

est nommée la «ville horizontale²⁰», terme développé par Denis Gabbardo dans l'ouvrage *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines* où cette notion est définie de la manière suivante : « la ville horizontale est une extension des réseaux sur laquelle s'additionnent des unités principalement des maisons individuelles, sans qu'apparaissent des entités identifiables plus vastes, encore moins un tout dont la structure nous serait lisible²¹». En définitif, ce phénomène de densification des ensembles pavillonnaire et de l'étalement urbain repose sur une répétition de parcelles étant chacune une duplication des différents réseaux nécessaires pour la viabilisation d'un terrain, sur lequel repose une habitation individuelle. Ainsi, pour une même parcelle nous assistons soit à un phénomène de ville horizontale c'est-à-dire l'aménagement des réseaux pour une seule habitation, soit au phénomène de la ville verticale qui repose sur une densité de population plus élevée pour lequel les réseaux permettent d'alimenter plus qu'une seule habitation. Il est donc plus rentable quant à la collectivité d'investir sur une même surface de

20. Jean-Michel Léger et Béatrice Mariolle, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, Marseille, Parenthèse, 2018.

21. *Ibid*

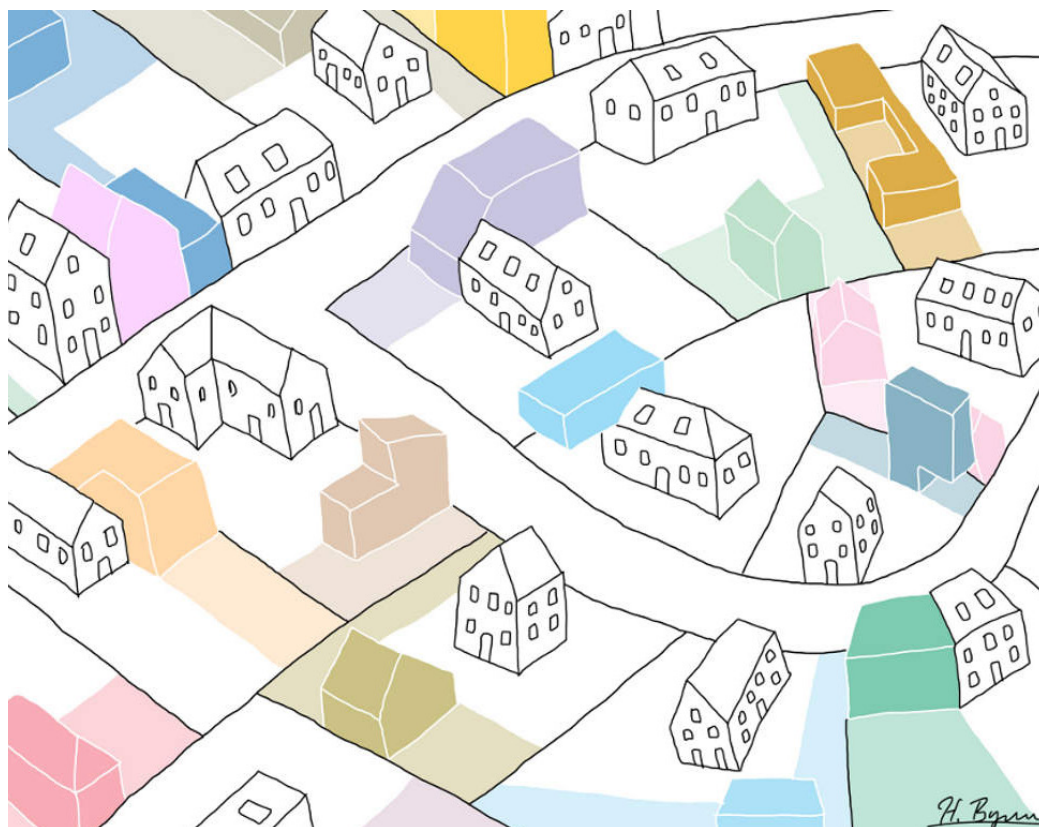


Figure 1 : Image de la démarche Bimby, Hyojin Byun, disponible sur : <https://chroniques-architecture.com/bimby-construire-dans-mon-jardin/>

réseau pour plusieurs habitations plutôt que pour une seule. Ainsi, comme l'évoque Thierry Paquot dans la définition du terme « densité », la tendance actuelle s'oriente sur cette seconde option, soit une ville plus compacte²², plus dense afin de gérer de manière collective les ressources et de ne plus les dédier à l'individualité d'une habitation. En France, la densification est établie et orientée par le PLUi – Plan Local d'Urbanisme intercommunal, instauré sous l'égide de l'autorité compétente, collectivité, métropole ou communauté de commune. Selon l'écrit *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*²³, la croissance des villes et donc ce phénomène de densification repose sur trois modèles différents que nous allons détailler : « La reconstruction de la ville sur elle-même, l'exploitation d'une réserve foncière et l'extension sur un terrain rural²⁴».

| LA RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

La première dimension de la densification est la « reconstruction de la ville sur elle-même ». Cette dernière est définie à travers quatre méthodes : l'adjonction, la superposition, la reconfiguration et la substitution. Commençons par aborder le phénomène d'adjonction. Cela s'apparente à la densification qui peut s'opérer actuellement à travers la démarche BIMBY – Build in My Back Yard. Ce processus permet de s'inscrire dans une démarche de densification douce non portée par la collectivité et qui permet d'accroître la densité de la ville sans changer l'identité du quartier. Dans cette configuration, par accumulation, nous assistons à une nouvelle filière de production de la ville via le privé²⁵ comme l'évoque la figure 1. Cette densification dans le diffus est plus acceptée par les habitants du fait de la cohérence avec la typologie bâtie primaire, vision exprimée par Marie Llorente et Thierry Vilmin dans la citation suivante : « la densification douce est à l'ordre du jour parmi les responsables des politiques publiques, les élus locaux et les habitants. Non seulement elle optimise l'usage du foncier et limite la consommation d'espace, mais elle est aussi plus facilement acceptée socialement car elle ne change pas fondamentalement la forme urbaine d'un quartier comme le fait, par exemple, une densification radicale substituant des immeubles collectifs à un tissu de maisons individuelles²⁶». Le parcellaire parfois surdimensionné des maisons individuelles, se trouve

22. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit.

23. Anne-Sophie Clemençon et Hélène Noizet, *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*, op. cit.

24. *Ibid*, p. 75

25. Jean-Michel Léger et Béatrice Mariolle, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, op. cit.

26. *Ibid*.



Figure 2 : Photographies d'un projet de surélévation à Montrouge (92) en 2014, Overcode architecture et urbanisme, disponible sur : https://www.overcode.org/A24_pousse/

subdivisé en un ou plusieurs lots afin d'accueillir d'autre logement, ainsi, une parcelle de 1 000m² accueillant une maison peut être partagée en trois lots de 330m² chacun afin d'accueillir deux maisons supplémentaires.

Le phénomène de superposition repose quant à lui sur l'ajout de niveau supplémentaire sur une construction déjà existante. Nous assistons à une densification verticale. Les dimensions du bâtiment de base sont conservées. Ce type de densification est souvent observé dans le tissu de faubourg, tissu déjà dense mais dont les hauteurs des bâtiments peuvent être relativement basses. La qualité architecturale de ce type d'habitation étant connue, les logements parfois peu adaptés à la vie actuelle se trouvent donc surélevés pour augmenter la surface de l'habitat. L'extension peut soit revêtir les mêmes caractéristiques architecturales que l'habitation de base, soit relever d'une dimension plus contemporaine pour marquer cette superposition, comme l'exprime le projet de surélévation d'une maison à Montrouge (figure 2).

La reconfiguration, quant à elle, est définie dans le livre *Faire ville* comme la « subdivision interne d'un bâtiment en de multiples unités indépendantes²⁷ ». Cette division s'opère en conservant les caractéristiques architecturales et morphologiques de l'habitation. Une maison jugée trop grande par ses occupants en termes de surface peut être divisée en différents logements. Depuis l'extérieur, l'identité du bâtiment reste inchangée tandis que celui-ci accueille plus d'occupants. L'image du quartier est intacte. Ce type de densification peut être également porté par le privé.

Enfin, la dernière méthode de densification par la « reconstruction de la ville sur elle-même » est la substitution. Lorsqu'un bâtiment n'est plus adapté, en termes de nombre de logements, de qualité architecturale, de modes de vies, l'habitation est alors détruite et remplacée par une autre opération, neuve, qui comprend une densité plus forte, souvent verticale. L'identité de l'habitat est totalement changée, autant en termes d'architecture que de capacité d'accueil. Le plus souvent, nous passons de maison pavillonnaire à un habitat collectif.

| L'EXPLOITATION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE

La deuxième dimension d'expansion de la ville est « l'exploitation d'une réserve foncière ». La ville est composée de vide, de parcelles très

27. Anne-Sophie Clemençon et Hélène Noizet, *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*, op. cit. p. 76

peu denses, d'espaces verts en friches qui se trouvent délaissés. Parfois, ce sont d'anciens sites d'équipements publics qui, devenus obsolètes sont reconstruits ailleurs, laissant des parcelles nues, en attente de projet. Ces réserves foncières sont portées par le public, comme l'évoque la définition du *Dictionnaire La ville et l'urbain*²⁸. La maîtrise de ces parcelles permet de mener des projets d'ensemble de densification et ainsi de régir l'urbanisation d'un territoire et non de subir une densification dans le diffus via des promoteurs privés. Finalement, ces réserves sont très souvent enclavées dans des tissus urbains denses, subissant une pression foncière indéniable, ces espaces apparaissent comme stratégiques pour être densifiés. Nous avons pu voir que dans la plupart des cas du renouvellement de la ville sur elle-même, c'était le privé qui portait ces projets de densification que l'on pourrait qualifier de densification douce. Dans le cadre de l'exploitation d'une réserve foncière, c'est bien le public qui régit la densification. Pour cela, il est nécessaire que la collectivité possède les moyens techniques et financiers afin de mener à bien le projet, ou bien dans le cas contraire, de se référer à d'autres acteurs publics pour faire atterrir l'ambition.

| L'EXTENSION SUR TERRAIN RURAL

Enfin, la dernière dynamique que nous allons aborder est « l'extension sur terrain rural ». Cette méthode est particulièrement traitée dans les périphéries des villes et se traduit par des lotissements où la mixité programmatique n'existe pas. Les terres agricoles sont rattrapées par l'urbanisation. Cette dynamique s'opère « de la ville centre vers l'extérieur²⁹ ». En effet, les terrains les plus proches des centres sont les plus recherchés et les plus attractifs. Ils permettent d'avoir un jardin plus grand que les typologies de faubourg que l'on peut parfois retrouver dans les centres anciens tout en étant relativement près des polarités commerciales, des services et des espaces publics que l'on peut retrouver dans les centres urbains. Finalement, la plupart des territoires qui se densifient ne s'arrête pas à un type de densification mais ils s'associent dans un ensemble. Les méthodes de densification sont donc multiples et portées par le privé ou bien par le public.

Après avoir abordé les définitions de la ville et de la densité, il conviendra

28. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.244.

29. Anne-Sophie Clemençon et Hélène Noizet, *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*, op. cit. p. 79.

de traiter la définition d'espace public, terme inhérent à la fabrique de la ville qui tisse des liens étroits avec le terme de densité tout juste définit.

1.3 | Les espaces publics

Espaces importants des villes, les espaces publics sont des lieux ouverts, accessibles à tous dont l'enjeu est d'ordonner, de caractériser et de faire respirer la ville. Ce terme a été défini et utilisé par un grand nombre d'auteur. Parmi ces définitions, l'une vise à bien séparer les « espaces publics » de « l'espace public ». La définition de Thierry Paquot est très claire. Le premier terme désigne des lieux accessibles au public, quels qu'ils soient, habitants ou non. Il les qualifie avec des dénominations propres qui permettent de comprendre la typologie de ces espaces : des rues, des places, des boulevards, des jardins, des parcs, des sentiers, tout en étant gratuit et libre d'accès³⁰. En fin de compte, les « espaces publics » renvoient directement à une classification par typologies qui permettent leur reconnaissance par tous. Le second terme est défini comme le lieu du débat politique, un espace d'expression de la démocratie, des points de vue, de la liberté d'expression. Un espace pour le citoyen où il exprime son opinion. En définitif, l'un est localisé, appartenant à un territoire tandis que l'autre n'a pas de coordonnées, il n'est pas géographique. Néanmoins, certains lieux peuvent avoir une définition ambiguë qui regroupe les deux précédentes, c'est le cas de l'agora, espace développé par les trois auteurs, Paquot, Pumain et Kleinschmager : « Ainsi l'agora est à la fois un rassemblement et l'endroit où il se tient³¹ », le lieu de décision, d'expression pour les citoyens. Les notions de sociabilité et de collectif qui seront développées dans un second temps, mais aussi un espace spatialisé, situé dans la ville et dont les limites sont dessinées par les personnes qui la pratiquent. Cependant, au regard de la discipline de l'urbanisme, ce terme « espace public » suppose un statut particulier : comme le développe Thierry Paquot. En effet, ce terme présume un caractère de propriété. « Un espace public » serait de nature publique. Autrement dit, cet espace est délimité par le privé, semblant apparaître comme le contraire du public, se substituant à l'individualité, à la bulle familiale, au logement personnel. Pour autant, l'auteur développe l'incapacité d'établir fermement la limite entre

30. Thierry Paquot, *L'espace public*, Paris, Nouvelle édition, 2015 [2009].

31. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.108.



Figure 3 : Photographies du projet des toitures terrasses végétalisées du Centre commercial Lyon Part Dieu. Source BASE, disponible sur : <https://www.baseland.fr/projets/lyon-part-dieu-centre-commercial/>

privé et public³². Certains terrains privés sont ouverts et accueillent du public gratuitement en les mettant à disposition. Afin de mieux en comprendre les enjeux, prenons l'exemple du centre commercial Westfield Part-Dieu, à Lyon, réalisé par l'agence d'architecture MVRDV et BASE pour le volet paysagiste. Les toitures du centre commercial sont investies et traitées comme un espace public, permettant une porosité piétonne de la gare Part-Dieu vers la rue Garibaldi. Ces espaces privés ouverts au public recouvrent la quasi-totalité des critères de définition des espaces publics : ouvert et gratuit. Le seul élément qui les différencie d'un espace public est la propriété de ces lieux : ils restent privés malgré leur ouverture et, suivant le choix du propriétaire ; peuvent redevenir fermés. Rien ne garantit de manière pérenne sa libre utilisation pour les usagers qui, aujourd'hui, ne dépend pas d'horaires de fermeture propres à certains lieux de ce type. Pour autant, à l'instant t, ce lieu apparaît et semble être un espace public. Comme l'évoque et l'appuie la citation des architectes sur le projet : « Avec des restaurants et des cafés ainsi que des espaces verts, des sièges confortables et des aires de jeux pour les enfants, ce toit et ces terrasses deviennent un véritable morceau de la ville, [...] ; le centre commercial devient une sorte de plateau public, un point de vue qui permet aux gens de s'orienter dans la ville³³. » Ce « morceau de ville » apparaît donc aux yeux des usagers comme un espace public puisqu'il est accessible. Comme le mentionne Thierry Paquot, les espaces publics ne sont plus définis par leur statut juridique³⁴ mais ils sont déterminés par la fréquentation du public. Cette mise à disposition de certains lieux par le privé pour la création d'espaces communs apporte de la qualité, une mise en valeur et une plus-value d'usage à certains espaces privés, comme c'est le cas pour le centre commercial la Part-Dieu. En effet, de par cet aménagement, comme nous pouvons le voir sur la figure 3, il est possible de supposer une augmentation de la fréquence du centre commercial de par la possibilité de faire une pause, de s'attarder sur les toits, de créer des terrasses pour les restaurants donnant directement sur cet espace extérieur. Nous observons une interrelation étroite et parfois ambiguë entre espace privé et public et cette notion de propriété. L'un ne va pas sans l'autre, l'un permettant parfois d'exister et d'être qualifié grâce au dernier. Ils forment un tout, un ensemble qui fait ville. Dans l'ouvrage *L'espace*

32. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.108.

33. MVRDV, [en ligne] Disponible sur : <https://www.mvrdv.nl/projects/236/lyon-part-dieu>

34. Thierry Paquot, *L'espace public*, op. cit.



Figure 4 : Photographies de la place des Vosges et du rapport entre espace privé et public, disponible sur : <https://www.histoiresgalantes.fr/blog/2021/04/20/origine-de-lappellation-place-des-vosges-a-paris/>, <https://www.parismarais.com/fr/decouvrez-le-marais/les-quartiers-du-marais/place-des-vosges.html>

public, les deux notions privé et publique sont définies comme : « deux aspects d'un même phénomène culturel qui est un tout³⁵ ». En définitif, les sphères privées et publiques ne peuvent plus être vues de manière opposée. Des relations les lient indéniablement. Cette relation entre privé et public est développée par Thierry Paquot dans la citation qui suit : « Est-ce donc la fin de l'espace public ? Si celui-ci est entendu comme une opposition physique et géographique entre le « privé » et le « public », la réponse est « oui ». J'ouvre ma « sphère privée » au public en dialoguant au moyen de mon ordinateur et je privatise la place publique en m'y promenant pour moi tout seul, dans l'anonymat le plus délicieux et intime qui soit³⁶ ». En ce sens, les limites se dissolvent par le déplacement de l'information grâce à internet, mais aussi avec la mondialisation et les logiques de flux, de distances raccourcies, de la vitesse et de rapport au territoire qui se trouve absorbé et régit par ce phénomène de mondialisation. Malgré l'abaissement des limites immatérielles entre public et privé, certaines limites matérielles sont bien visibles et impactent l'espace. Dans l'ouvrage *L'architecture du vide, espace public et lien civil*³⁷, cette relation, cette rencontre entre les espaces publics et privés est déclinée en deux possibles : soit une identité se crée de par la relation entre ces deux types d'espace, relevant d'une sorte de qualité, de prestance et d'apport de l'un et l'autre. Les auteurs parlent alors de « présence », c'est-à-dire « une identification au lieu qui fait exister le sujet³⁸ ». Cette présence peut être perceptible aux abords des places, à travers des rez-de-chaussée actifs qui viennent marquer et créer une continuité, une qualité, une relation entre l'espace public qui peut être aménagé par le privé à travers une terrasse et l'espace privé du commerce où les limites se floutent pour une spatialisation intéressante et continue entre le privé et le public. Cette présence peut aussi être composée par une architecture privée de qualité, avec de beaux matériaux, qui mettent en valeur l'espace public, le caractérise et participe à l'identité du lieu. C'est ce que l'on peut observer sur la place des Vosges à Paris, comme le montre la figure 4, où les immeubles privés qui cadrent la place participent autant à son identité que l'espace public lui-même. Nous observons un lien fort entre le privé et le public. D'après les auteurs : « un mur aveugle sépare le privé du public³⁹ » c'est-à-dire que le privé apporte peu à

35. Thierry Paquot, *L'espace public*, op. cit. p. 102.

36. *Ibid*, p. 107, 108.

37. Jacques Beauchard et Françoise Moncomble, *L'architecture du vide, espace public et lien civil*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2013. p.39.

38. *Ibid*, p. 39

39. Jacques Beauchard et Françoise Moncomble, *L'architecture du vide, espace public et lien civil*, op. cit. p. 39

l'espace public, il ne lui apporte ni qualité ni défaut mais une barrière opaque et matérielle entre l'un et l'autre, les relations ont lieu de manière immatérielle mais spatialement cette limite peut s'avérer dure et peu qualitative pour l'espace public. En définitif, les limites entre privé et public peuvent s'avérer floues en devenant même parfois presque inexistantes. Le privé pouvant se transformer en espace public ou étant parfois plus marqué afin de qualifier l'espace public. Cette qualification prend la forme d'une présence plus ou moins agréable et de qualité pour l'espace public.

Après avoir observé et défini l'espace public à travers sa spatialité et son caractère de propriété, il convient de l'analyser au regard de l'appropriation et de la valeur d'usage qu'il représente en fonction des usagers. En effet, un espace public ne peut être appelé comme tel que s'il est utilisé comme un lieu d'interaction entre les personnes qui le pratiquent. C'est ce qu'aborde l'ouvrage de Schwarte Ludger, *Philosophie de l'architecture*⁴⁰. L'espace public ne peut jamais être totalement défini par un architecte, un urbaniste. Autrement dit, nous avons beau donner à un espace le caractère d'espace public, ce n'est pas réellement cette action qui le qualifiera ainsi mais bien la façon dont les habitants, le collectif se l'approprient. Dans le livre *La fabrique de l'espace public, ville, paysage et démocratie*⁴¹, est décliné une définition de l'espace public qui apparaît comme un catalyseur d'échange : « Echanges commerciaux (par exemple, le marché), culturels (les grandes fêtes rythmant le calendrier national ou municipal), sociaux (les manifestations, mais aussi les insurrections ou, à l'inverse, leur répression), mais en tout cas échanges entre les différentes couches de la population, prise dans sa complexité sociale, générationnelle et sexuelle⁴². » Echanges qui regroupent à la fois la dimension commerciale, mais aussi sociale à travers l'appropriation de l'espace public comme lieu d'expression. Cette notion d'appropriation a été développée par Jüger Habermas⁴³ qui évoque l'émancipation du contrôle politique par le public dans l'espace public. Ainsi l'appropriation résulte d'une capacité de l'espace à être approprié pour exprimer son point de vue. Outre sa dimension spatiale, cela suppose aussi une dimension immatérielle qui présume cette liberté. « L'espace public » serait donc à la fois un espace géométrique avec des limites prenant en compte une certaine notion de propriété que l'on a

40. Ludger Schwarte, *Philosophie de l'architecture*, Paris, La Découvertes, 2019.

41. Denis Delbaere, *La fabrique de l'espace public, ville, paysage et démocratie*, Paris, Ellipses, 2010.

42. *Ibid*, p. 30.

43. Jürgen Habermas, *L'espace public. Archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise*, Paris, Payot, 2007 [1988]

évoqué précédemment, mais aussi le lieu de débat, d'expression et de rassemblement des usagers.

Maintenant que les principaux termes sur lesquels va s'appuyer ce mémoire sont définis, il convient de traiter le rapport entre densité et espace public et ainsi de comprendre l'articulation entre ces deux notions. Les dimensions que cela suppose et les manières différentes de les aborder. Cela permettra de définir, par la suite, le rôle des espaces publics dans un contexte de densification et la manière dont ils interagissent.

CHAPITRE 2 : L'ARTICULATION ENTRE DENSITE ET ESPACE PUBLIC

2.1 | L'intensité urbaine

La densité est un attribut indéniable des villes prenant différentes formes, qu'elles soient horizontales ou verticales. Aujourd'hui la tendance liée au développement durable et à une sobriété dans l'utilisation des ressources permet de donner plus de valeur à la densification verticale. De plus, un grand nombre de la population habite sur un même territoire sans étendre les limites de la ville. Dans ce contexte, les espaces publics apparaissent comme des lieux en dehors du logement qui permettent à cette densification d'être justifiée, acceptée et de créer un cadre de vie qualitatif. Pour comprendre le rapport entre espace public, densité et cadre de vie, il s'agira de définir la notion d'intensité urbaine mais aussi de comparer des notions théoriques à un cas pratique sur la commune de Grenoble. Comprendre ainsi, l'équilibre entre ces différents éléments : densité bâtie et espace public, le tout à travers une opération d'aménagement d'ensemble porté par le public. Par ailleurs, la densification diffuse réalisée par le privé ne permettant pas de créer un contexte favorable de production d'espace public en fonction d'une densité souhaitée, nous analyserons une opération d'aménagement d'ensemble porté par le public. En effet, des opérations à l'îlot empêchent d'avoir une vision globale sur la qualité des espaces publics et sur leur trame. Pour autant, à travers des outils réglementaires de financement, comme le PUP – Projet Urbain Partenarial – ou les TAM – Taxe d'aménagement Majorée – ou non, il est possible de faire participer le privé au renouvellement des espaces publics par le financement de ces derniers. Pour bien comprendre le rapport entre densité et espace public, nous étudierons un projet mené par le public. Lorsque l'on évoque la densité, le terme peut paraître négatif, non souhaité et non maîtrisé dans certaines situations du fait du caractère quantitatif que l'on associe à ce mot. Pour mieux comprendre les rapports entre espaces publics et densité, commençons par appréhender les différents critères qui permettent d'analyser la densité, critères dont l'intensité fait partie. Dans sa thèse, Manon Vivière⁴⁴ évoque trois dimensions : l'intensité, la compacité et l'urbanité. Tandis que les auteurs Antonio Da Cunha et Christian Kaiser⁴⁵

44. Manon Vivière, Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine : "Fabrication, appropriation, territorialisation". Sociologie. Université de Bordeaux, 2015

partent du principe que la densité peut se référer au terme d'intensité urbaine lui-même composé de différentes strates : la compacité et la centralité. Nous allons donc nous concentrer sur les écrits de ces derniers afin de mieux en comprendre les concepts. « Dans une première approximation, l'intensité urbaine peut être définie comme la somme de tous les événements ayant lieu dans un espace et dans une unité de temps. L'intensité urbaine évoque immédiatement la réalité d'une ville en mouvement. Elle rend compte des variations d'une « charge spatiale » qui peut être investie de significations diverses par les usagers de la ville⁴⁶. » Dans cette première définition, l'intensité urbaine apparaît comme l'élément de variation de la «charge spatiale» d'un lieu. Une charge spatiale correspond à la somme de différents facteurs sur un espace donné à un moment donné regroupant la population, les emplois, les surfaces de plancher, les commerces, les équipements et les services. Prenons l'exemple d'un jour de marché, qui apparaît comme un événement, un moment d'intensification dans l'espace public d'un usage particulier. En effet, ce jour-ci, la charge spatiale du lieu va se trouver modifiée, le nombre d'usagers aura été multiplié, les lieux seront investis pour un usage particulier à un moment t. Elle apparaît donc comme un facteur permettant une variation dans l'espace. En parallèle, le terme de « densification » revêt une signification centrée également sur la « charge spatiale » pour les auteurs : « Densifier c'est intensifier l'usage du sol. En effet, tout projet de densification est destiné à transformer la charge spatiale d'un périmètre soit par utilisation plus rationnelle par la reconversion des surfaces existantes, soit par l'implantation de constructions nouvelles destinées à accueillir de nouveaux usagers⁴⁷. » Par conséquent, le rapprochement des deux termes prend plus de sens, l'intensité urbaine permet de faire varier la « charge spatiale » d'un espace, d'un lieu tandis que la densité permet de la transformer. Le second a donc un caractère plus fort de transformation de l'espace et plus pérenne. Finalement, la densification, de par son principe de transformation de l'espace, engage une intensification du lieu.

45. Antonio Da Cunha et Christian Kaiser, « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? » *Les cahiers du développement urbain durable*, n°9, Université de Lausanne, décembre 2009, [en ligne].

46. *Ibid*, p. 19

47. *Ibid*, p. 19

L'intensité urbaine est composée de deux sous notions. La première est la compacité et la seconde la centralité. La première permet d'aller plus loin que les ratios quantitatifs souvent associés à la densité tel que le COS – Coefficient

d'Occupation du Sol, mais d'évoquer d'autres sujets comme l'emprise au sol, la topologie, la mixité fonctionnelle, le système de desserte, d'infrastructure, de commerce, de service et d'espaces publics. Ainsi, la compacité comprend différentes couches qu'il est nécessaire de prendre en compte comme un ensemble pour aller plus loin que les chiffres qui peuvent être associés à la notion de densité. Selon la thèse de Marion Vivrière, la compacité exprime les « formes architecturales de la densité, la matérialité morphologique⁴⁸ » mais aussi la composition urbaine des bâtiments, leur système de distribution, c'est-à-dire la morphologie urbaine. En définitif, la compacité apparaît comme un espace de proximité avec les différents usages nécessaires à la vie quotidienne. Regroupant des espaces de vies denses, compactes qui rationalisent l'espace au sol mais aussi leur caractère spatial et agencement dans l'espace et qui fait référence à la notion de morphologie urbaine. Ce terme est défini dans le *Dictionnaire La ville et l'urbain*⁴⁹ comme « l'étude (la description et la classification) des causes qui contribuent à la formation et à la modification de la structure physique de la ville ». (C. Aymonino). Lévy Albert, dans son article « Formes urbaines et significations⁵⁰ » évoque différents types d'approches sur la forme urbaine prenant en compte différents thèmes. Le premier est la forme urbaine comme paysage urbain, c'est-à-dire son caractère spatial mais aussi matériel, en termes de texture. Le second repose sur la forme sociale. La forme urbaine peut être étudiée à travers le prisme de l'occupation par des groupes sociaux, démographiques, ethniques et ainsi que par le type de famille formé par les occupants. On retrouve aussi la forme urbaine comme forme bioclimatique, autrement dit la dimension environnementale associée à l'espace urbain à travers différents critères : l'orientation, le site, mais aussi les caractéristiques de l'air, les revêtements, plus ou moins réfléchissants ou absorbants, les formes urbaines à travers les tissus urbains, nous retrouvons le parcellaire, le système viaire, les espaces libres, bâtis ainsi que le rapport au contexte. Le dernier prisme de la forme urbaine est la forme des tracés urbains, c'est-à-dire l'étude de la forme en plan de la ville, des différents tracés qui la structurent à travers notamment l'espace public lié aux mobilités, à travers les routes, les avenues, les boulevards mais aussi à travers les places et les parvis. Autrement dit, la compacité peut être abordée à travers diverses

48. Manon Vivrière, Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine : "Fabrication, appropriation, territorialisation". *op. cit.* p.37

49. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, *op. cit.* p.192

50. Albert Lévy, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine » *Espaces et Sociétés*, n°122, 2005. [En ligne] Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm#no2>

entrées, qui permettent de voir la pluralité des éléments affectant et induisant cette notion.

Après la compacité, nous retrouvons une autre composante, la centralité. Centralité qui est caractérisée par la présence de diverses fonctions, qu'elles soient économiques, culturelles ou bien politiques et de leur accessibilité. Outre ces dimensions spatiales, les centralités reposent également sur des éléments immatériels. Ces éléments peuvent être des relations sociales ou bien des flux. La définition de Thierry Paquot va plus loin dans la hiérarchie et la caractérisation des centralités en revenant tout d'abord sur l'aspect historique de la notion développée par Walter Christaller avec sa théorie des lieux centraux, théorie dans laquelle le concept de la centralité y est expliqué : « La centralité est la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville⁵¹.» De cette citation relève un caractère de proximité. Les auteurs y ajoutent une hiérarchie définie suivant deux critères : la dimension de l'aire d'influence d'une centralité et la rareté ou non des services qu'elle propose dans son périmètre d'action. Autrement dit, une centralité est un lieu d'intensité programmatique, de services, de commerces qui rayonne sur une échelle de distance correspondant à l'offre qu'il propose.

Ainsi, l'intensité urbaine apparaît comme la combinaison entre la compacité et la centralité, permettant de dépasser la définition purement quantitative de la densité et de l'inscrire dans un tout, un contexte qui lui est favorable et qui soit favorable à la création d'un cadre de vie qualitatif autour d'éléments fondateurs de nos modes de vie et qui créent un cadre de vie local : la mobilité, la présence de transports en commun à proximité, de cheminements pour les modes actifs, la présence de centralités, d'équipements publics, de services, de commerces, mais aussi la présence de centralités, d'espaces publics à travers des parcs, des squares, des places qui permettent à chacun d'avoir accès outre son logement à un environnement sain, une vie de proximité. Par conséquent, l'espace public apparaît comme un maillon important presque structurant de cette notion d'intensité urbaine, comme l'exprime la citation qui suit : « L'intensité urbaine naît alors de la capacité à produire de la différenciation spatiale, de l'intérêt et des rencontres. La

51. Thierry Paquot, Denise Pumain et Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, op. cit. p.45

qualification des espaces publics constitue un de ses terrains. Elle structure des systèmes de lieux qui composent la ville. La qualité des espaces publics est étroitement liée au contexte urbain et à la perception de la qualité⁵². » A travers cette notion d'intensité urbaine, nous avons pu voir l'éventail de critères nécessaires pour englober la densité dans une dimension plus qualitative, critères dont les espaces publics sont un élément fondamental, important pour la création d'un cadre de vie acceptable et agréable. Il existe cependant d'autres notions qui se rapprochent de cette dernière, dont celle de « *Soft City* » que nous allons analyser.

2.2 | Evaluer l'intensité et comprendre son rapport à l'espace public

Dans l'ouvrage *Soft City*⁵³, l'auteur développe l'hypothèse selon laquelle il n'y a pas besoin d'immeuble de très grande hauteur pour arriver à une très grande densité qui serait purement quantitative répondant uniquement à un critère de chiffre mesuré à l'aide d'un COS. Pour aller plus loin, il est nécessaire de s'inscrire dans une dimension plus large qui regroupe différents critères qualitatifs pouvant se raccrocher à la notion définie plus haut d'intensité urbaine. L'auteur évoque neuf catégories qui permettent d'appréhender la densité comme un lieu de vie durable dans un environnement dense et qualitatif : une diversité de formes bâties, une diversité d'espaces extérieurs (comprenant en partie les espaces publics), la flexibilité, l'échelle humaine, la marchabilité de l'espace, le sentiment de contrôle et d'identité, un microclimat agréable, une empreinte carbone réduite et enfin une plus grande biodiversité⁵⁴. Afin de mieux comprendre les différents critères de calcul de la densité au regard d'un cadre de vie qualitatif et durable, nous allons analyser de manière théorique ces données en les mettant en parallèle avec une opération d'ensemble réalisée à Grenoble, la ZAC – Zone d'Aménagement Concerté - de Bonne, livrée en 2014, lorsque cette analyse semble pertinente et possible. Le projet de la ZAC de Bonne est intéressant dans cette comparaison du fait du recul que l'on peut avoir sur l'opération. Livrée en 2014, diverses études ont été menées sur cette opération novatrice, mais aussi pour sa localisation et son contexte grenoblois. Ainsi, nous mettrons en parallèle les apports théoriques de l'ouvrage présenté plus haut et ce cas d'étude situé à Grenoble.

52. Antonio Da Cunha « Urbia, Intensités urbaines », *Les cahiers du développement urbain durable*, Edition UNIL Université de Lausanne, n°9, décembre 2009. p.7

53. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, Island Press, 2019.

54. *Ibid.*

L'EXEMPLE DE LA ZAC DE BONNE ET DU CONCEPT DE «SOFT CITY»

Fiche d'identité de la ZAC

Lieu : Grenoble (38)

MOA : Ville de Grenoble /
Aménageur Sem Sages

MOE : D&A, urbaniste de
la ZAC / J.Osty, Paysagiste /
Atkis : Architecte en chef de
la ZAC

Livraison : 2014

Surface : 15,7 ha

Figure 5 : Plan masse du
projet de ZAC de Bonne,
source PUCA



Programme :

- 850 logements
- 15 000m² de commerces
- 6 000m² de bureaux
- Hôtel 4 étoiles
- Résidence étudiante
- Résidence personnes âgées
- Parc urbain 5ha
- Ecole de 15 classes
- Cinéma de 3 salles
- EHPAD

Figure 6 : Photographie
d'ensemble du projet, Atkis



Le premier critère d'évaluation est la diversité des formes bâties. Cette diversité s'exprime architecturalement mais aussi en termes de mixité programmatique. En effet, une ville plus durable s'inscrit aussi à travers des bâtiments multifonctionnels qui permettent d'augmenter son utilisation et sa pérennité en termes d'usage et vivre localement, dans un rayon de proximité avec son domicile. Les différentes typologies de bâtiments doivent donc correspondre aux diverses activités et comprendre une multitude de typologies d'habitat pouvant accueillir tout types d'usagers, allant des familles au couple, ou bien aux personnes âgées vivant seules. Ainsi, ce critère doit contenir une variété de formes bâties dans son architecture, dans les dimensions et dans les typologies d'habitat mais aussi des espaces extérieurs à différents niveaux d'appropriation (espace privé, commun et public) des variations visuelles ainsi qu'un équilibre et une écriture distinguant les rez-de-chaussée, les étages et l'attique, cela permet d'avoir en façade une lecture de la mixité d'usage. Si nous observons ce critère dans le projet de ZAC de Bonne. Comme nous pouvons le voir sur la figure 5, nous retrouvons une variété de programme : des logements, des commerces, bureaux, un hôtel, une résidence étudiante, une résidence pour personnes âgées, un parc urbain, une école, un cinéma et un EHPAD. Finalement, en plus de la diversité des typologies d'espaces proposés, l'ensemble des services et bâtiments permettent d'accueillir une population cosmopolite à tous les stades de vie : enfant avec l'école, étudiant avec la résidence, famille, couple ou actifs par les logements, bureaux et personnes âgées à travers la résidence et l'EHPAD. Après avoir abordé les dimensions sociales et programmatiques de la diversité, regardons le critère de diversité architecturale sur les opérations réalisées que ce soit en termes de typologie et d'écriture en façade. Sur le projet, nous observons 17 MOA différentes soit 17 architectes différents au sein d'un même projet d'ensemble comme le montre la figure 7, la diversité architecturale est donc très présente sur la ZAC. En effet, l'opération comporte trois tours situées à l'ouest du site. Cette forme urbaine et la densité qui l'accompagne sont acceptées et rendues viable par la vision d'ensemble que représente l'opération. Elles font face au jardin de plus d'un hectare et permettent ainsi de libérer de l'espace de pleine terre en culminant à R+9 soit environ 30m de hauteur. Les trois tours de la ZAC



Chapuis Royer Architecte



Brenas, Doucerain Architecte



Edouard François Architecte



GTB Architecte



Paul Viguier Architecte



Béranger Gerbier Architecte

Figures 7 : Photographies d'une partie de la diversité de l'architecture de la ZAC de Bonne, sources : sites internet des architectes

sont situées sur la même parcelle, bénéficiant d'un espace extérieur commun, le mur d'enceinte des opérations vient créer une continuité et un socle pour le RDC des bâtiments, ainsi, nous percevons un partitionnement de la façade avec un RDC mais l'attique, quant à lui, ne se dissocie pas de l'élévation. Au contraire, les autres îlots qui composent le projet s'organisent autour d'une cour centrale sous la forme d'un U. Cette forme urbaine permet à la fois de venir habiter le cœur des îlots mais aussi de créer un alignement avec les rues qui structurent la ZAC. Quatre îlots sont élaborés sur ce principe. L'architecture, quant à elle, marque une hiérarchie et des scissions dans la façade avec l'espace du RDC qui comprend les communs, les étages avec des continuités extérieures privées sous la forme de balcons qui permettent d'ajouter de la diversité dans les usages d'habiter. Enfin, un attique traité différemment qui s'ouvre sur une terrasse et permet aux habitants de bénéficier d'un espace extérieur privé autre qu'un balcon. Finalement, nous observons que la ZAC de Bonne répond au premier critère de diversité des formes bâties qui est rendue possible par une multitude d'équipe de MOE et par les programmes qui l'accompagnent.

Le second critère concerne la diversité des espaces extérieurs. L'auteur⁵⁵ évoque la capacité des espaces extérieurs, soit des espaces publics, à être adaptés à une multitude d'usage pouvant répondre à tous les usagers du quartier. Ces espaces sont d'autant plus primordiaux qu'ils apparaissent comme une échappatoire, un lieu de vie supplémentaire outre le logement et la cellule familiale. Indépendamment de la valeur purement spatiale et nécessaire des espaces publics, on y retrouve également une dimension sociale très forte, évoquée dans la première partie de ce mémoire. L'ouvrage *Soft City*⁵⁶ développe la nécessité de créer un maillage d'espaces extérieurs qu'ils soient privés ou publics, de diverses dimensions. Finalement, c'est l'interconnexion, la proximité entre ces lieux qui permet de créer une diversité suffisamment qualitative et multiple pour les usagers. Cette diversité est aussi travaillée avec des continuités entre intérieures et extérieures. En effet, les allées, arcades, balcons, loggias, terrasses sont autant d'espaces qui qualifient et mettent à disposition des espaces extérieurs et intérieurs, qui s'ajoute à la diversité des lieux déjà évoqués. Les espaces publics apparaissent donc

55. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.

56. *Ibid.*

Figures 8 : Photographies des espaces extérieurs privés de la ZAC de Bonne, sources: site internet Edouard François architecte et la Collection image du dossier du PUCA sur la ZAC de Bonne.



Edouard François Architecte - Coursives



Edouard François - Balcons



PUCA, Photographe Eric Bernath - Terrasse

Figures 9 : Photographies des espaces extérieurs du centre commercial de la Caserne de Bonne. source : Google earth / Louise Leblanc



Espaces extérieurs du centre commercial



Figures 10 : Photographies des espaces extérieurs publics de la ZAC de Bonne, source : Jacqueline Osty Paysage.



Espaces extérieurs publics - Jardin, Esplanade, Bassin, Jacquelin Osty Paysagiste.

comme un sous critère très important en termes de diversité et d'offre qu'il est possible de proposer aux usagers. Pour autant, il ne doit pas être observé seul mais dans un ensemble comprenant les espaces privés et les espaces communs. C'est un tout qui crée une diversité suffisamment développée pour être appropriée et accessible pour tous. A l'échelle de la ZAC de Bonne, cette pluralité d'espaces extérieurs a divers usages et dimensions. La première est le caractère privé des espaces extérieurs. Ces derniers prennent la forme de terrasses, de balcons et de cœurs d'îlots végétalisés des projets de logement que nous avons évoqué dans le critère précédent. Les espaces extérieurs privés peuvent également prendre la forme des espaces de distribution sous la forme de coursive, comme nous pouvons l'observer sur la figure 8. La seconde forme des espaces extérieurs est celle des lieux semi-public. Un des exemples de ces espaces semi-public sont les espaces extérieurs des centres commerciaux, qui, au regard du critère de la propriété, apparaissent comme totalement privé mais qui pour autant possède un usage et une fréquentation qui relève plus de l'échelle d'un espace public. Cela est d'autant plus vrai lorsque ces espaces ne sont pas fermés la nuit et apparaissent comme des lieux de passage, de déambulation. Cette ambiguïté entre espace privé, public et semi-public permet de créer un autre type d'espace extérieur et d'accroître la diversité et les usages de ces derniers. Enfin, le dernier modèle d'espace extérieur est celui des espaces publics. A l'échelle de la ZAC, ils sont qualifiés de diverses manières. Nous retrouvons : des rues et des trottoirs, autrement dit, tout ce qui est dédié au caractère routier des voies de circulation. Nous observons également des cheminements piétons, un jardin, une esplanade, un bassin, une pluralité d'espaces publics en termes de typologie. Comme l'évoque la figure 10, la pluralité des espaces publics mais aussi d'usages permet d'apporter un espace de proximité, un espace vert à chaque habitant du quartier. Ces espaces apparaissent également comme des lieux de sociabilité forts, qui, du fait de la diversité d'usages, d'usagers, de temporalité et de degré de privatisation qu'ils possèdent permettent de rendre acceptable et viable la densité du quartier. L'articulation entre espace bâti et espace extérieur permet d'apporter une qualité urbaine au projet tandis que celle entre le privé et le public crée un ensemble propice à l'intensité urbaine.

Le troisième critère évoqué dans l'ouvrage *Soft City*⁵⁷, la flexibilité repose, quant à lui, sur la capacité d'une ville, d'un quartier, d'un bâtiment à muter et à se réinventer au regard des évolutions de l'environnement dans lequel il se trouve. Cela prend place à travers l'usage d'un bâtiment. Par exemple, un espace de bureau pourrait devenir des logements, un parking silo pourrait se reconverter en bureaux ou logements lorsque les voitures ne seront plus admises dans les centre-villes. Ainsi, un quartier doit être capable de changer en prenant en compte le caractère temporel des projets urbains, sur le court, le moyen et le long terme. En ce qui concerne le court terme, l'auteur évoque la capacité d'un espace, lieu à accueillir d'autres usages en fonction du jour, de l'heure de la journée, de la saison ou bien de la météo. Cette flexibilité du court terme peut avoir lieu à travers des activités, des événements variables en fonction des critères évoqués précédemment. Par exemple, une cour d'école pourrait devenir, le week-end, un parc public ouvert à tous. Ce genre de flexibilité s'exerce sur différents territoires comme en Suisse mais apparaît très peu en France. A moyen terme, il s'agit de changements qui impactent l'échelle des bâtiments, de la cellule individuelle à travers des rénovations (tels que des rénovations énergétiques sur le bâti ancien). Ces derniers imposent un changement d'usage, comme évoqué antérieurement avec l'exemple du parking silo ou bien avec une densification diffuse par le biais d'extension lorsque les besoins d'un ménage évoluent. Enfin, le plus long terme repose sur la capacité d'un quartier à muter sur un bâtiment ou sur un îlot sans pour autant perturber l'ensemble de l'espace et de l'environnement. A l'échelle de la ZAC de Bonne, la flexibilité du projet apparaît comme un critère de long terme, dû à la reconversion d'une ancienne friche militaire en un quartier ouvert permettant d'accueillir de nouveaux habitants et programmes.

Le quatrième critère d'évaluation repose sur l'échelle humaine du projet, c'est-à-dire la qualité des espaces publics à prendre en compte l'échelle du piéton dans la protection de ce dernier. La création d'un espace qualitatif et sécurisé permet de créer un quartier donnant envie de venir, de le traverser, de le parcourir et de rester. Sim suggère de concevoir l'espace au sein du projet à l'échelle du piéton en prenant en compte les expériences sensorielles des usagers que ce soit en termes d'hauteur bâtie en ne créant pas des éléments

57. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.

trop hauts, ou bien en termes d'expérience à hauteur humaine, créant des espaces qui se rapprochent des dimensions du corps humain. Il poursuit en évoquant la sécurité et le caractère d'appropriation plus fort que revêt les petits espaces. Si l'on se réfère au projet de la ZAC de Bonne, nous pourrions rapporter ce caractère d'échelle humaine aux différents sous espaces créés dans le grand parc de 5 ha. En effet, nous assistons à un découpage en trois sous espaces qui possèdent des ambiances et identités différentes. Si l'on regarde de plus près le jardin qui apparaît comme la séquence résidentielle, l'espace est découpé en de multiples parties paysagères qui permettent de se raccrocher à différents usages du quotidien et de faciliter ainsi l'appropriation du jardin, comme le montre la figure 11. Si l'on compare ce jardin à la deuxième séquence qui est consacrée à l'accueil d'événements métropolitains, l'échelle de l'espace public et de ces aménagements apparaît plus vaste que la simple échelle humaine puisqu'il est dédié au rassemblement, c'est ce que décrit la figure 12. Ce critère d'échelle humaine peut se rapprocher très fortement du critère de marchabilité. En effet, le caractère de ville à échelle humaine prend ici tout son sens dans la connexion entre les différents éléments, lieux d'un quartier. En plus de ce critère de marchabilité évoqué par l'auteur, nous pourrions rajouter le caractère d'inclusivité et non genré : un espace accessible pour tous et toutes. « Ces trois jardins constituent un seul parc, perceptible dans sa continuité grâce au tracé d'un axe majeur de circulation, lui-même entrecoupé par de multiples cheminements pour assurer la perméabilité du parc au quartier, grâce aussi à un système d'agrafes et de placettes entre les entités de jardins et l'espace urbain. C'est un vecteur de transition d'un tissu bâti à un autre⁵⁸». Comme l'évoque Jacqueline Osty dans cette citation détaillant le travail d'espace public réalisé pour le projet de la ZAC de Bonne, les espaces de circulation apparaissent comme des agrafes, des liens, des perméabilités entre les divers quartiers, îlots, bâtiments ils permettent de créer un maillage, un réseau secondaire dédiés aux modes actifs qui prend de plus en plus de place dans la ville. Ces deux critères permettent de mettre en avant la dimension humaine de l'espace public, que ce soit de manière statique ou dynamique.

Le sixième critère d'évaluation est celui concernant le sentiment de

58. Osty, Jacqueline [en ligne] Disponible sur : <https://www.osty.fr/fr/projets/view/4/ecoquartier-de-bonne>



Figures 11 : Photographies du jardin de la Caserne de Bonne, Martin Argyroglo, Claude Cieutat, Maythinie Eludut [en ligne] Disponible sur : <https://www.osty.fr/fr/projets/view/4/ecoquartier-de-bonne>



Figures 12 : Photographie de l'esplanade de la Caserne de Bonne, Martin Argyroglo, Claude Cieutat, Maythinie Eludut [en ligne] Disponible sur : <https://www.osty.fr/fr/projets/view/4/ecoquartier-de-bonne>

contrôle et d'identité. Pour l'auteur, cela repose sur les limites et le sentiment de propriété, d'intimité des appartements, immeubles, maisons qui composent un quartier. Il développe une hiérarchie, des calques différents qui marquent cette appartenance à travers divers niveaux de lecture. Le premier démarre avec le foyer. Dans ce dernier nous considérons une stratification et des degrés d'intimité différents. Il y a des zones communes telles que le salon, la cuisine, la salle à manger puis des zones plus privées telles que les chambres et les salles de bain. La seconde concerne les différents appartements qui composent un immeuble : des foyers qui partagent une même cage d'escalier et des espaces communs partagés. Le troisième est le quartier. Si nous n'observons pas de sentiment d'appartenance et d'identité dans ce dernier, cela pose problème vis-à-vis de l'appropriation des individus dans le quartier mais aussi en termes d'investissement dans l'immeuble et dans l'espace public. Plus les usagers se sentiront chez eux, avec une vie collective et commune de quartier plus ils respecteront les communs, leurs voisins et plus le quartier sera agréable à vivre comme pour y passer. Finalement, ce paramètre joue à la fois sur la qualité de vie d'un espace mais aussi sur son caractère d'attractivité.

Le caractère suivant concerne la création d'un micro climat agréable à vivre. Ce dernier repose sur l'implantation d'un quartier qui s'inscrit dans l'environnement dans lequel il se situe, la localisation des bâtiments n'amplifiant pas les phénomènes climatiques tels que des couloirs de vent. Cela passe également à travers la réalisation de logements agréables, qu'ils soient pour la majorité traversants ou bien orientés permettant ainsi de rafraîchir les logements et d'apporter plus de confort thermique et d'usage aux cellules, à travers des casquettes et protections solaires au sud, à l'est et à l'ouest et des systèmes de captation de la chaleur au nord. En plus des principes bioclimatiques, cela prend aussi part par l'utilisation des ressources issues du climat pour produire de l'énergie ou rafraîchir, sur l'exemple de la ZAC de Bonne, les toitures sont utilisées comme supports de panneaux photovoltaïques ou bien comme des supports de végétalisation, évitant ainsi le réchauffement. Un traitement particulier des espaces publics permet d'anticiper les conditions d'un ensoleillement optimal à mettre en relation avec des systèmes de rafraîchissement, présence de bassin, ombrage via les plantations. Finalement, le critère lié au micro climat fait état de bon sens

dans l'orientation, le positionnement et l'utilisation des ressources liées à l'environnement, notions qui sont de plus en plus développées dans les métiers de l'aménagement et qui étaient déjà prises en compte lors de l'élaboration de la ZAC de Bonne et qui vont s'amplifier dans la réalisation des projets, à l'image de la nouvelle RE 2020 et de ses ambitions.

Le critère suivant concerne la réduction de l'empreinte carbone. Ce dernier s'apparente aux éléments évoqués pour le micro climat et ses ambitions bioclimatiques. En effet, ce critère prend de plus en plus d'importance en France avec l'arrivée en vigueur de la RE 2020 et de ces objectifs de calcul de l'empreinte carbone à travers l'étude de l'impact des composants des chantiers et de l'analyse des cycles de vie des bâtiments et des produits de construction utilisés ainsi que leur mise en œuvre.

Enfin, le dernier critère repose sur l'apport d'une plus grande biodiversité dans les projets. Cela passe par la création d'espaces verts propices à la croissance des végétaux, mais aussi aux insectes et animaux. A travers la réalisation de couloir de biodiversité, d'affermissement de la trame verte et bleue et l'utilisation de la cinquième façade pour végétaliser et créer un micro climat propice à certaines espèces endurentes au soleil, la présence de la nature en ville et de la biodiversité permet d'apporter un sentiment de bien être et de confort pour les usagers. Dans le projet de la ZAC de Bonne, c'est un parc de 5ha qui prend place, comme le montre la figure 5, permettant de convertir 40% de la surface de l'ancienne caserne en espaces verts ainsi qu'une gestion de l'infiltration des eaux de pluies sur l'espace public.

Au regard des différents critères énoncés, la ZAC de Bonne, malgré une livraison en 2014 remplit un bon nombre d'ambition même si la réglementation sur ces sujets évolue rapidement. La corrélation entre l'exemple Grenoblois de la caserne de Bonne et le concept théorique de « *Soft City* » permet de raccrocher les thèmes d'espace public et de densité à la notion d'intensité urbaine développée plus haut. En définitive, pour densifier un territoire et créer des quartiers vivants et dynamiques, il est nécessaire de penser l'évolution au regard de différentes notions et de les considérer comme un tout, l'un n'allant pas sans l'autre. La relation entre espace public et densité apparaît donc comme primordiale à prendre en compte dans un environnement global et avec d'autres données d'entrées.

| CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Cette première partie du mémoire a permis de réaliser dans le chapitre 1, un travail de définition concernant les termes de « ville », à travers la compréhension des villes monument, machine et de réseaux, de « densité », avec deux notions, la ville « verticale et horizontale » ainsi que les trois modèles de densification d'une ville : la reconstruction de la ville sur elle-même, l'exploitation d'une réserve foncière et l'extension sur terrain rural. Et enfin le terme « d'espace public » qui peut revêtir des formes d'ambiguïté dans son caractère de propriété possédant des typologies propres. Il apparaît comme le lieu de débat politique mais aussi le lieu du lien social et des interactions entre les individus. Dans le second chapitre, nous avons pu aller plus loin dans la relation entre espaces publics et densité à travers la notion « d'intensité urbaine » qui apparaît comme un critère indispensable pour évaluer la densité et son rapport avec l'espace public, associé à neuf éléments pour l'analyser avec le projet de ZAC de Bonne de Grenoble.

Dans la suite de ce mémoire, il s'agira de répondre à la problématique suivante en prenant en compte le point de vue de la MOE et plus spécifiquement celui d'un bureau d'étude privé : **Comment, dans un contexte de densification, les espaces publics apparaissent-ils comme un levier majeur de mutation d'un territoire ?** Pour cela, il sera question dans un premier temps de présenter le cas d'étude et le contexte du projet étudié durant l'année d'alternance. Puis dans un second temps de comprendre les outils et leviers d'action mis en place par la MOE pour définir la densification souhaitable et par là l'aménagement des espaces publics. Mais aussi de comprendre le point de vue et la démarche de la ville d'Eybens pour accroître son patrimoine d'espaces publics dans ce contexte.

e Fleur

Interflora

DX
BAR & BRASSERIE

Black

Black

Black

ALIMENTATION PRIMAIRE



II. LE CAS D'EYBENS ET DE L'AXE J. JAURES

Cette seconde partie porte sur le travail de plan guide de l'axe J. Jaurès réalisé en alternance, dans l'agence Gautier Conquet pour la métropole de Grenoble. Un travail qui s'articule aussi avec la ville d'Eybens, territoire d'accueil du site de projet. Une étude avec deux échelles, une vision métropolitaine avec un axe visé par des politiques publiques d'intensification et une vision plus locale, à l'échelle d'Eybens qui « subit » aujourd'hui cette densification qui apporte peu de qualité à l'axe et dont le rythme et l'ampleur des constructions s'avèrent dures à gérer. Il s'agira de comprendre dans un premier temps ce qui anime le site d'étude à travers un état des lieux et une analyse thématisée des termes de « villes », « densité » et « espaces publics ». Cela permet de comprendre la situation actuelle à Eybens mais aussi de poser les bases de réflexions et d'analyse entre le rapport public et privé. Enfin, le chapitre 4 s'articule autour de la dynamique de création d'espace public sur le site. Tout d'abord avec une logique d'urbanisme négocié entreprise par la collectivité et enfin par la planification qui prend sens à travers le travail du plan guide et de l'articulation autour de thématiques de travail.

CHAPITRE 3 : L'AXE J. JAURES A EYBENS

La suite de ce mémoire va s'agencer autour du projet travaillé en alternance durant cette année. Ce dernier porte sur la réalisation d'un plan guide constitué de trois phases de travail : le diagnostic, les scénarios et le plan guide, le tout centré sur l'avenue Jean Jaurès de la commune d'Eybens. Plan guide permettant d'aboutir et d'accompagner la collectivité à la modification 3 du PLUi métropolitain. Les enjeux de cette étude sont donc doubles : prendre la mesure de ce qui est souhaitable pour le devenir de la commune et créer les conditions d'accueil de population dans un cadre de vie qualitatif en co-construisant le plan guide avec les élus et techniciens. L'application de ce plan guide permet d'appréhender de manière réglementaire la modification 3 du PLUi. Créer ainsi le futur axe J. Jaurès comme une rue agréable qui s'ancre dans les dynamiques de développement durable et de vie saine.

3.1 | La ville d'Eybens, un site d'accueil de la densification pour la métropole Grenobloise

Historiquement, Eybens était un village situé sur les côteaux du plateau de Champagnier, relié à Grenoble par un axe rectiligne traversant différents hameaux. L'économie du village était tournée sur l'agriculture à travers des terres agricoles présentes sur d'anciens marais asséchés, mais aussi autour d'usines de briquèterie. Après la guerre et le besoin de développer la ville de Grenoble, des premiers lotissements ont pris place autour de l'avenue Jean Jaurès. L'axe est devenu le support de développement de la ville, un lieu d'intensification. L'arrivée des Jeux Olympiques dans les années 68 a marqué un développement important de la polarité sud de Grenoble qui vient ainsi rattraper la ville d'Eybens. Par la suite, l'arrivée de la rocade a marqué une rupture au niveau de la ville. En effet, cette infrastructure doublée de la présence de la voie ferrée a scindé le territoire en deux parties distinctes dont les influences diffèrent. Malgré tout, la présence de cette infrastructure permet de relier Eybens aux dynamiques d'agglomération et ainsi d'accéder directement aux polarités métropolitaines en développement. C'est cette position stratégique qui permettra plus tard à la commune d'être un lieu d'accueil important des activités économiques. C'est pourquoi dans

1740
Carte de Cassini

1866
Carte de l'état major

1950
Vue d'après guerre

2000
Vue aérienne

2022
Vue aérienne



Figures 13 : Cartes et photos aériennes.

Source : géoportail

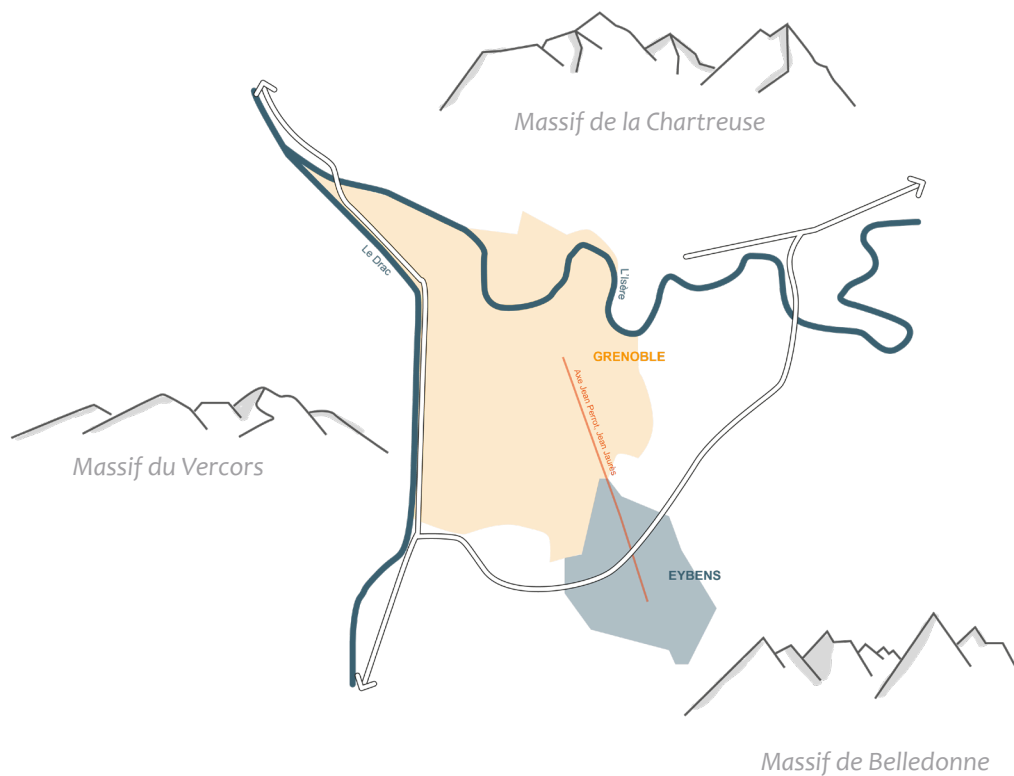


Figure 14 : Plan de situation de la ville d'Eybens dans le contexte Grenoblois.

Gautier Conquet aup

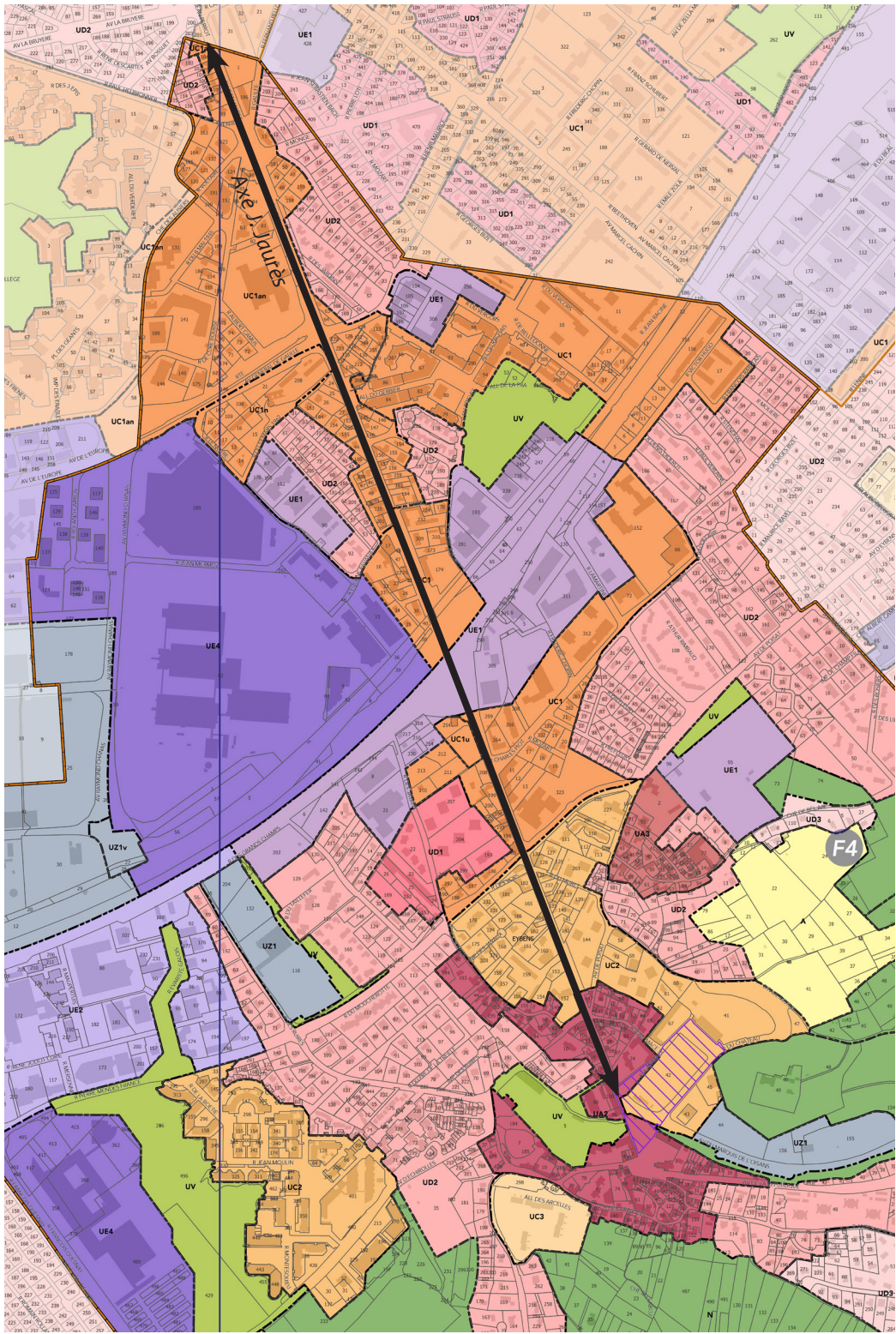
les années 2000, la ville d'Eybens et l'axe Jean Jaurès deviennent un site d'accueil privilégié pour l'habitat et l'économie. Cette évolution, traduite par la figure 13, permet de comprendre de manière historique cette dynamique d'intensification sur la commune.

Cette municipalité de 9 980 habitants⁵⁹ située dans le département de l'Isère au sud de Grenoble est comprise dans le périmètre de Grenoble Alpes Métropole et possède une place stratégique de porte d'entrée depuis le cœur de la métropole vers le Massif de Belledonne, comme l'exprime la figure 14. Un accès au grand paysage qui forge l'identité d'Eybens et des villes alentours par l'omniprésence des montagnes qui créent des perspectives visuelles majestueuses sur ces espaces naturels. Finalement, dès le développement de la rocade et de la polarité sud, la ville d'Eybens et plus précisément l'axe J. Jaurès sont vu comme un axe d'intensification fort. Intensification qui continue de croître et de s'accélérer aujourd'hui d'autant plus que la commune, et plus précisément l'avenue, sont ciblées dans le PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable - comme un lieu « à structurer et intensifier pour le développement du cœur Métropolitain⁶⁰ ». Le terme « intensifier » se lit ici comme un moyen de densifier l'avenue tout en apportant de la qualité à l'environnement en général. A l'image de l'intensité urbaine évoquée dans le chapitre 2, les documents d'urbanisme parlent ici d'intensification. L'axe est également décrit comme « l'épine dorsale de la commune reliant le centre-ville de Grenoble au plateau de Champagnier⁶¹ ». Autrement dit, l'avenue J. Jaurès est localisée et ciblée comme un secteur stratégique d'intensification de la métropole pour plusieurs raisons. La première est son positionnement stratégique comme une porte d'entrée depuis le plateau de Champagnier au sud mais aussi par la présence de la rocade et de l'échangeur situés sur la commune et qui en font l'une des neuf portes d'accès du territoire métropolitain vers Grenoble. La seconde est la présence de cet axe qui est présent dans le territoire historiquement et qui est d'autant plus accentué par la ligne de chronobus C4 qui le parcourt depuis la place Victor Hugo jusqu'à Eybens en passant par le Parc Paul Mistral. Ce tracé historique et stratégique pour la ville est le support, non pas d'un transport en commun lourd comme peut l'être un tramway mais suffisamment important pour un report modal de

59. Chiffres issus de l'INSEE, 2019, Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/>

60. PADD de 2019 du PLUi de Grenoble Alpes Métropole. p. 29 [en ligne] Disponible sur : <https://cloud.grenoblealpesmetropole.fr/index.php/s/mCpLNyGDKsJrexS>

61. Livret communal d'Eybens, Tome 4 du Rapport de Présentation du PLUi. p.7 [en ligne] Disponible sur : <file:///D:/M2-UPU-Grenoble%202022-2023/M%C3%A9moire/Iconographie/Annexes/PLUI-livret-de-presentation-Eybens-2018.pdf>



ZONES URBAINES

CENTRES ANCIENS

- UA1 : Centre ancien de Grenoble
- UA2 : Centres bourgs et villages
- UA3 : Hameaux anciens

TISSUS HÉTÉROGÈNES ET COLLECTIFS

- UB : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain
- UC1 : Habitat collectif en R+5
- UC2 : Habitat collectif en R+4
- UC3 : Habitat collectif en R+3
- UCRU : Renouvellement urbain

TISSUS PAVILLONNAIRES

- UD1 : Pavillonnaire en mutation du cœur métropolitain
- UD2 : Pavillonnaire en densification
- UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée
- UD4 : Pavillonnaire au développement limité

PARCS URBAINS ET ÉQUIPEMENTS

- UV : Parc urbain
- UZ1 : Équipements collectifs et touristiques
- UZ2 : Campus universitaire
- UZ3 : Défense nationale et administration pénitentiaire

ZONES ÉCONOMIQUES

- UE1 : Activités productives et artisanales
- UE2 : Activités de production industrielle
- UE3 : Activités productives et de services
- UE4 : Activités tertiaires et technologiques

ZONES À URBANISER

STRICTE

- AU : Zone à urbaniser stricte

AVEC PROJET

- AUC1 : Zone à urbaniser de type UC1
- AUC2 : Zone à urbaniser de type UC2
- AUC3 : Zone à urbaniser de type UC3
- AUD1 : Zone à urbaniser de type UD1
- AUD2 : Zone à urbaniser de type UD2
- AUD3 : Zone à urbaniser de type UD3
- AUD4 : Zone à urbaniser de type UD4
- AE1 : Zone à urbaniser de type UE1
- AUP : Zone à urbaniser avec règlement spécifique

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONES AGRICOLES

- A : Agricole
- AL : STECAL en zone agricole

ZONES NATURELLES

- N : Naturelle
- NL : STECAL en zone naturelle

Figures 15 : Extrait du PLUi d'Eybens.

Source : PLUi Grenoble Alpes Métropole

la voiture vers les TC - Transport en commun - avec le C4. Cette connexion et ce rapport direct de l'axe avec cette ligne de transport en commun en fait un lieu de densification stratégique pour la métropole. Ainsi, cette ligne amplifie cette possible intensification. Intensification qui comme nous allons le voir dans la partie suivante pose aujourd'hui des questions de soutenabilité pour la ville.

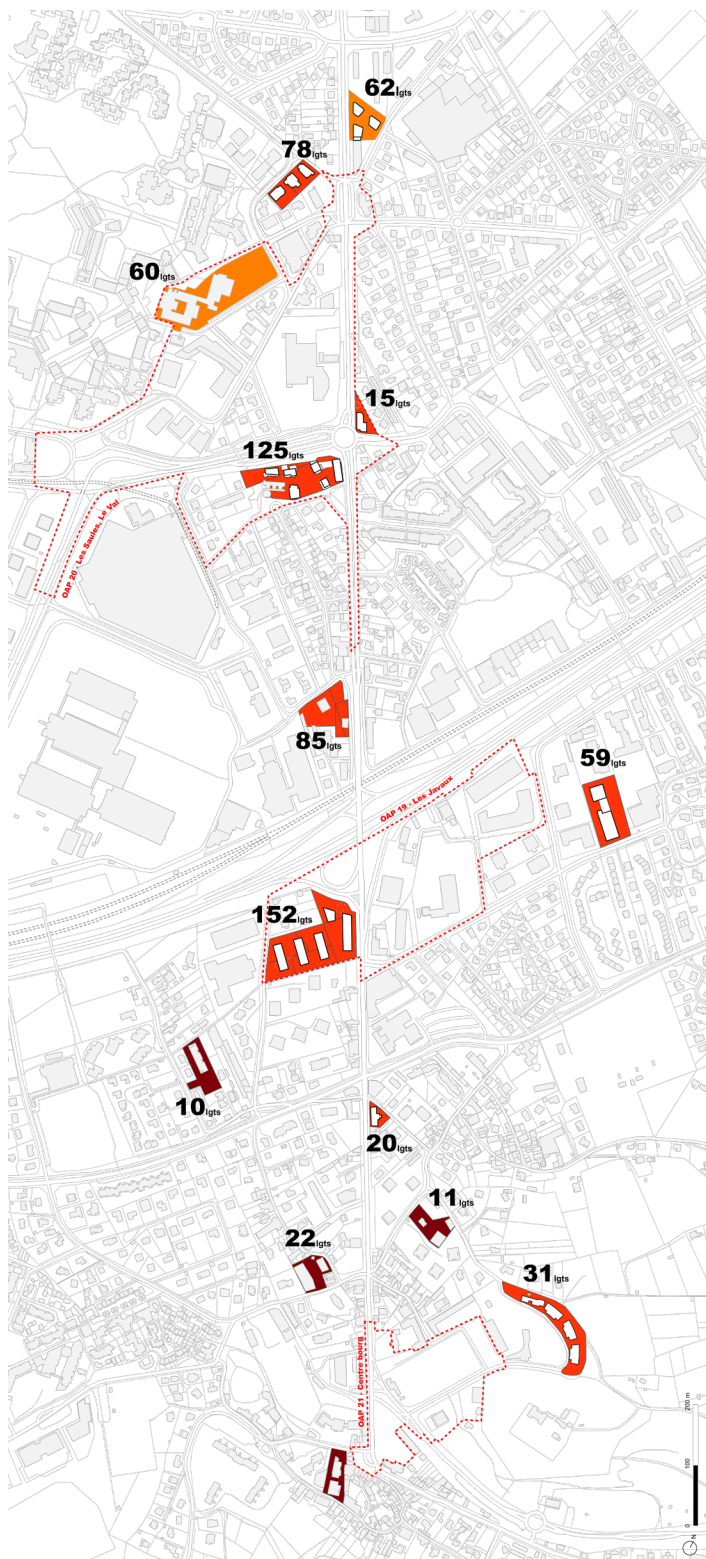
3.2 | Une densité aujourd'hui « subie » par la collectivité

| UNE DENSIFICATION ENGAGÉE PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'intensification évoquée plus haut, souhaitée sur l'avenue Jean Jaurès fait d'Eybens une commune d'accueil importante pour remplir les ambitions des différentes politiques publiques liées à la densification et à l'accueil de nouveaux habitants. En effet, si l'on regarde le PLUi sur la commune, l'axe est classé sur la quasi-totalité de son linéaire en UC1, voué à recevoir de l'habitat collectif en R+5, comme le montre la figure 15. Au regard des ambitions du PLH – Plan Local de l'Habitat – , de 2017 à 2024 sur la commune d'Eybens, les objectifs sont de 100 logements par an dont 32 logements sociaux. En 2021, 236 logements neufs ont été construits, répondant largement à la visée du PLH. En effet, la ville a vu ces dernières années une accélération de la production de logements neufs sur son territoire, comme l'évoque la figure 16. Une accélération qui a un impact direct sur l'identité et le paysage qui s'annonce par l'ouverture des droits à bâtir sur la commune. En effet, cette dernière est confrontée à une densification dans le diffus, portée par des promoteurs privés. Promoteurs qui comme l'explique Paul Citron dans sa thèse : inversent le regard de la fabrique de la ville classique qui tend à prendre en compte, en premier lieu, l'espace public puis, en second lieu, le lien avec les bâtiments, l'architecture⁶². Finalement, ce regard des promoteurs privés commence à partir de la cellule du logement, de l'individualité où l'espace commun, public se retrouve en second plan comme le mentionne la citation suivante : « Notre enquête veut démontrer que l'action urbaine des opérateurs immobiliers place désormais le logement comme premier échelon de conception de l'espace urbain, à rebours d'une pratique classique consistant à réfléchir depuis l'échelle urbaine vers l'échelle du bâtiment et de l'habitat⁶³. » A l'image de ce que nous avons pu aborder dans le second chapitre de ce mémoire, ce type de

62. Paul Citron, Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains : Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense. Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2016. p.352

63. *Ibid.* p.352



- Permis de Construire : 122 logements
- Chantier : 565 logements
- Livré récemment : +43 logements
- Périmètre OAP

Figures 16 : Cartographie des projets connexes sur l'axe et ses abords (Analyse des données transmises par la ville d'Eybens)

Gautier Conquet aup

densification, portée par le privé relève d'une densification à la parcelle, sans vision globale et sans participation à l'espace public, sauf sur certains projets dont nous reparlerons dans le chapitre suivant. Cela est d'autant plus vrai que les promoteurs privés structurent leur projet au regard de bilans financiers qui permettent un montage possible pour les opérations de logements. Bilan qui peut, suivant les dépenses, impacter la qualité des projets architecturaux. En effet, l'équilibre économique étant primordial, on assiste sur la commune d'Eybens à une envolée des prix du foncier et des constructions situées sur ces parcelles. Ainsi, les dépenses pour l'achat du foncier s'envolent, impactant directement le bilan économique. Les promoteurs diminuent les qualités architecturales des opérations, pénalisant encore plus cette densification diffuse. Ils vont ainsi être dans une démarche maximaliste vis-à-vis du PLUi afin d'être raccord au niveau du bilan financier. C'est une densification subie, qui augmente certes le nombre de logements de la commune et permet de remplir les objectifs fixés par les politiques publiques mais qui, pour autant, ne crée pas de la qualité et une réelle plus-value pour le territoire. Ce type de densification permis par les documents d'urbanisme entraîne des projets de densification à la parcelle et non d'intensification qui serait souhaitée dans une vision plus globale et qui garantirait une habitabilité de l'axe suffisante pour les justifier. Le plus gros problème de ce type d'opération est la non vision d'ensemble qui devrait intégrer le projet dans une dimension plus large, incluant une réflexion sur l'espace public, la présence de TC, d'espace vert de proximité. C'est dans ce contexte que le plan guide apparaît comme l'une des solutions afin de passer d'une densification de l'avenue aujourd'hui subie vers une intensification. Ainsi, il sera également question d'orienter le portage de certaines opérations d'intensification qui pourront être entreprises soit par le privé, en étant plus encadré, soit par un portage public via des opérations d'aménagement d'ensemble, mais qui sont de moins en moins nombreuses du fait de la charge financière et des compétences nécessaires à mettre en place pour s'engager dans ce type de projet. La complexité de porter des opérations d'aménagement par le public entraîne une densification non planifiée, subie par les collectivités, c'est ce qu'évoque la citation qui suit : « Les évolutions urbaines apparaissent davantage comme des résultats de



Projet Trignat, 152 logements



Projet Nicolet, 78 logements



Projet Dauphilogies, 63 logements



Projet PIC, 15 logements



Projet de l'éco quartier du Val, 125 logements



Projet Teccelia, 59 logements



Projet Grenoble Habitat, 31 logements



Projet MV Résidence, 45 logements



Projet Pluralis, 42 logements



Projet Pluralis, 20 logements

Figures 17 : Des projets à l'architecture massive et capacitaire.

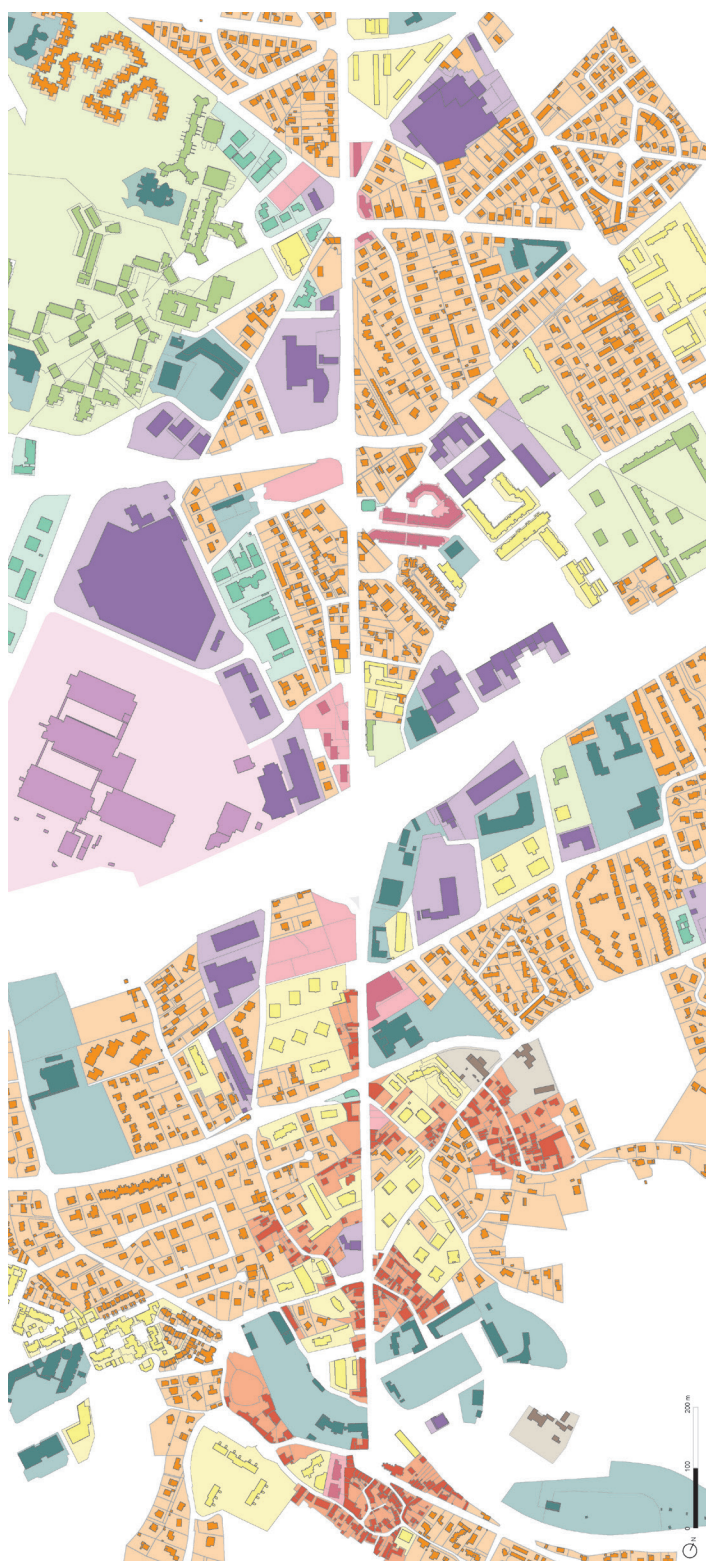
Source : Ville d'Eybens, PC

l'agrégation de décisions individuelles que comme le produit de volontés exprimées par les pouvoirs publics au nom de l'intérêt général. C'est ainsi qu'à l'échelle de quartiers entiers, la somme de décisions individuelles de construire engendre des processus collectifs de densification, qui n'ont été ni décidés ni planifiés par les pouvoirs publics et qui ne s'inscrivent dans aucun projet d'aménagement d'ensemble⁶⁴. » En définitif, ce type de densification entraîne une architecture massive et capacitaire qui s'adresse uniquement à sa parcelle et non à la ville qui l'entoure, à son environnement. Une densification subie donc qui comme le montre la figure 17 prend de l'ampleur autour de cet axe ciblé comme un secteur stratégique d'intensification. Après avoir abordé les principales politiques publiques engendrant cette position pour l'axe et les difficultés rencontrées sur le territoire d'étude, il conviendra de traiter la diversité des formes urbaines et de comprendre les processus et type de tissu visé par ces démarches.

| UN RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC QUI DIFFÈRE SUIVANT LA FORME URBAINE

La ville d'Eybens comporte une diversité importante de formes urbaines. Lorsque nous examinons la figure 18, nous observons une prédominance des formes périphériques, du fait de sa situation entre Grenoble et le plateau de Champagnier. Nous remarquons également des tendances différentes suivant le positionnement autour de la rocade. Le nord est composé d'habitat dont les formes urbaines sont plus denses, tels que les habitats collectifs et de Grands Ensembles, même si nous constatons au sud une présence relativement importante de collectif autour de l'axe qui marque une densification datant des années 70. Le pavillonnaire, quant à lui, est très présent, que ce soit au sud ou au nord de l'autopont. Un tissu qui devient, aujourd'hui, rare sur la métropole et qui permet d'apporter une qualité d'habiter certaine. Pour autant, c'est aussi un type de tissu qui possède un potentiel de densification plus fort, du fait de son caractère peu dense, comme le montre la figure 19. Nous percevons malgré tout qu'au sud, le tissu pavillonnaire ne s'adresse pas directement à l'axe, c'est bien le tissu de faubourg, plus ancien qui vient à l'alignement et tenir l'avenue J. Jaurès. Puis, nous retrouvons un tissu économique autour de la rocade sous la forme de grosse emprise foncière.

64. Jean-Michel Léger et Béatrice Mariolle, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, op.cit.



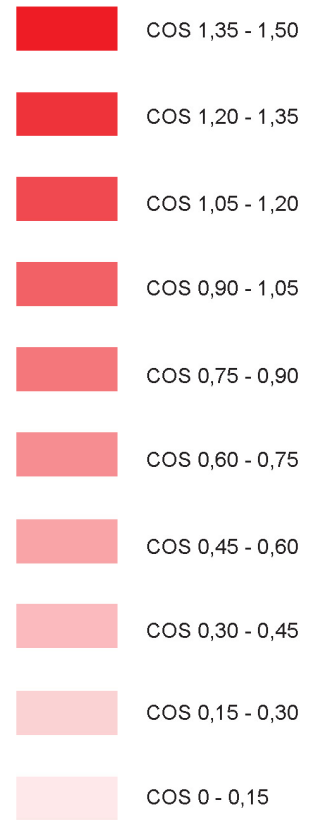
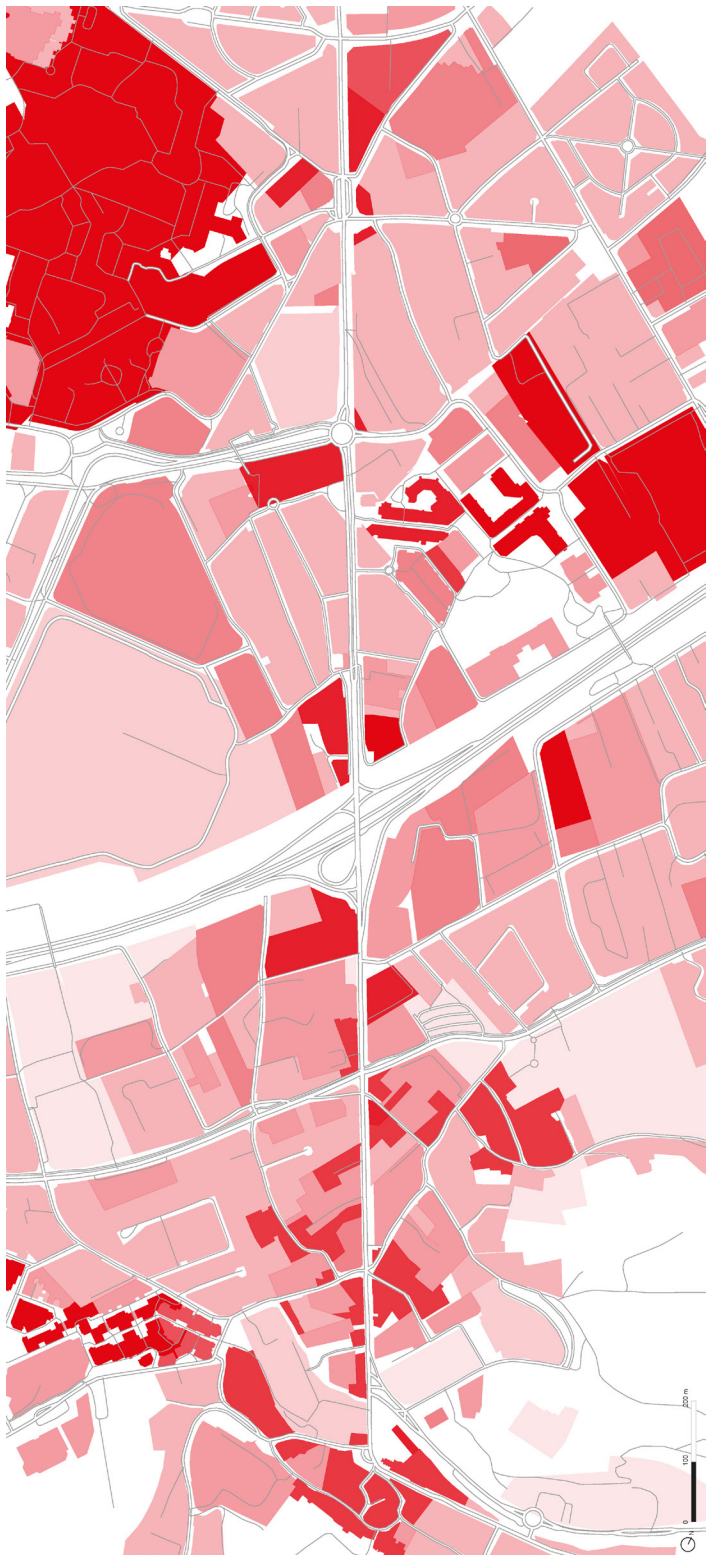
- Typologie de faubourg
- Typologie de faubourg contemporain
- Typologie agricole, historique
- Typologie d'habitat pavillonnaire
- Typologie d'habitat collectif, intermédiaire
- Typologie de grands ensembles
- Typologie d'équipements publics
- Typologie tertiaire
- Typologie d'hangars économique, commercial
- Typologie de campus économique

Figures 18 : Cartographie des formes urbaines sur l'axe et ses abords.

Gautier Conquet aup

Ces diverses formes urbaines relatent d'un rapport à l'espace public différent qu'il est nécessaire d'analyser pour comprendre dans la suite de ce mémoire la relation entre privé et public. Pour commencer, le tissu pavillonnaire est de faible densité et se retrouve déconnecté de l'espace public, il n'entretient aucune relation avec ce dernier et en est dépourvu en son sein. S'implantant en milieu de parcelle, les constructions n'entretiennent pas de rapport particulier à l'axe, si ce n'est un système de desserte. Toutefois, cette typologie profite d'espaces verts privés qui, par moment apportent un rythme et une diversité de situation, d'ambiance sur l'avenue, point qui sera développé par la suite. Cette typologie d'habitat est souvent regroupée à travers la forme de lotissement qui s'organise autour d'un système de desserte privé sans issues à part l'accès individuel au logement. La présence de stationnement et le modèle de la voiture sont l'un des caractéristiques de cette forme typique de l'étalement urbain. Ce type de tissu apparaît comme un foncier peu dense, au regard du calcul du COS, qui résulte d'une typologie monofonctionnelle liée uniquement à l'habitat. Ce sont, à la fois, des secteurs stratégiques d'intensification mais qui font également partis du patrimoine qualitatif d'habitat que possède la ville d'Eybens.

L'habitat collectif des années 70-80 et les grands ensembles s'implantent, quant à eux, en déconnexion totale avec l'axe J. Jaurès et du tissu urbain qui l'entoure. Situé en milieu de parcelle et entouré d'espaces verts privés généreux, les bâtiments habitent le parc, pouvant proposer des situations intéressantes. En effet, lorsque ce sont des grands ensembles, les parcs créés sont souvent publics et permettent de constituer des espaces verts de proximité pour les habitants, à l'image du Parc Jean Verlhac de Grenoble qui apparaît comme l'un des poumons verts de la métropole. Cependant, certaines de ces typologies ont une connotation négative, ne permettant pas d'être totalement intégré socialement et profitable pour les habitants. Ce type de densification verticale permet néanmoins d'esquisser une surface de pleine terre généreuse résultant de la vision de la ville moderne. L'enjeu concernant ce tissu aujourd'hui n'est pas de reproduire cette typologie d'habitat mais bien de la rendre plus agréable et acceptée via des campagnes de rénovation et de requalification des espaces publics afin d'intégrer ces lieux dans un maillage



Figures 19 : Cartographie de la densité au regard du COS sur l'axe et ses abords.

Gautier Conquet aup

plus global à l'échelle de la ville, l'intégrer dans les pratiques habitantes.

Le tissu économique se concentre principalement autour de la rocade, du fait de son accessibilité. Ces zones sont situées sur de grands tènements imperméables qui posent la question de sa porosité. En effet, ces pièces urbaines conséquentes, indispensables pour la vie économique de la métropole ne participent pas à la qualité ni à l'intégration dans la trame urbaine et d'espace public. Souvent très peu dense et agissant indépendamment de son contexte, on constate un enjeu important à relier ce tissu à des espaces publics, l'ouvrir et recréer un maillage qui s'approche d'une ville à l'échelle du piéton. En effet, ces tènements regroupent la majorité des emplois du secteur mais se trouvent totalement déconnectés de leur contexte et notamment des espaces publics.

La typologie de faubourg porte, quant à elle, une identité, une intensité forte. En effet, elle conjugue densité bâtie, du fait de l'étroitesse des parcelles et qualité des constructions. Souvent positionné à l'alignement de l'axe, le bâti permet de l'intensifier et de l'activer par la présence de rez-de-chaussée commerçant. Dans un contexte de densification, cette forme urbaine caractéristique d'une identité forte à Eybens doit être préservée. La richesse et la qualité de sa relation à l'espace public doit être analysée afin de pouvoir la retrouver dans des opérations plus récentes.

Au regard du simple critère de la densité par le COS et des formes urbaines, nous observons sur Eybens peu de foncier à forte densité. Au sud, ils sont représentés par les typologies de faubourg et de collectif, s'agençant autour de l'axe tandis qu'au nord ce sont les grands ensembles qui créent la transition vers la ville de Grenoble. Le tissu peu dense de la commune peut s'avérer être une opportunité stratégique de densification qu'il est cependant nécessaire de regarder à travers l'habitabilité de l'environnement, dans une dimension globale, au regard des différents critères évoqués par l'auteur de *Soft City*⁶⁵. Néanmoins, on assiste à une corrélation forte entre densité et formes urbaines qu'il est nécessaire d'ajuster et de bien organiser pour trouver de la qualité autour de l'axe.

65. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.



Figures 20 : Images google maps 2008 / 2014 d'une subdivision foncière et d'une densification spontanée au 8 rue Charles Piot, 38320 Eybens.

Source : Google maps



Figures 21 : Images google maps 2014 / 2018 d'une subdivision foncière et d'une densification spontanée rue de la République, 38320 Eybens.

Source : Google maps

Aujourd'hui, la ville d'Eybens et plus précisément les abords de l'axe J. Jaurès sont concernés par différents types de densification, que nous avons pu évoquer dans le chapitre 1. Il s'agira ici de comprendre ce que ces types de densification entraînent sur l'identité et le tissu de la commune. Au regard du premier critère, qui est la reconstruction de la ville sur elle-même, on assiste à divers types de densification. Tout d'abord, l'adjonction, au vu de la démarche BIMBY, cette densification douce permet de ne pas changer l'identité intrinsèque d'un tissu urbain. Sur la commune, cela s'opère principalement dans le tissu pavillonnaire. Cette densification, entreprise par des particuliers disposant de parcelles relativement grandes pour accueillir d'autres habitations permet plusieurs choses : ne pas changer l'identité de cette forme urbaine. En effet, les tènements étant relativement restreints, ce sont des maisons individuelles qui viennent compléter la parcelle et ne dénaturent pas la morphologie et le gabarit du tissu, comme le montre la figure 20 avec cette subdivision parcellaire réalisée en 2014 qui a permis d'aboutir à deux habitations sur un terrain de 858m². De plus, entrepris par les particuliers eux même propriétaires du terrain, ce type de densification est plus facilement accepté par les habitants tout en permettant d'augmenter le nombre de logement de la commune, même si cela est relativement faible en comparaison d'une opération d'habitat collectif. Cela permet également de préserver le patrimoine végétal de cette forme urbaine, patrimoine d'autant plus important qu'il permet d'apporter respiration et présence végétale sur un axe peu végétalisé et très minéral dans son emprise publique.

Ensuite, on assiste à des superpositions de certains bâtis à travers des extensions. Cela prend place dans le centre bourg par le biais de la figure 21 et cette extension en bois. La typologie de la maison reste dans l'esprit du centre bourg mais avec un élément supplémentaire à l'architecture plus contemporaine qui vient marquer une scission mais aussi une complémentarité et une tension intéressante entre l'élément ajouté et le bâtiment existant. Ainsi, au lieu de déménager du fait d'un habitat qui ne répond plus aux besoins des usagers, les extensions sont un bon moyen de garder l'identité et la typologie des habitations de faubourg tout en l'adaptant et en créant des espaces supplémentaires au sein de l'habitat, comme nous avons pu le

voir dans la figure 2. Ce type de superposition est un bon moyen d'entamer l'adaptation des tissus de faubourg aux besoins actuels des habitants tout en conservant un caractère et une identité de bourg. Le rapport à l'espace public reste identique mais possède une valeur ajoutée en termes d'usage pour les résidents. Ce type de densification permet une adaptabilité mais permet aussi de limiter le déplacement des populations vers un habitat individuel situé en périphérie de la ville avec un plus grand espace qui engendrerait un étalement urbain non souhaitée par la collectivité.

On retrouve également des phénomènes de reconfiguration du bâti permettant de passer d'un logement à plusieurs suivant le nombre de cellules créés. Toujours portée par des propriétaires privés, ce type de densification douce impact peu la typologie et la forme bâtie mais permet pour autant d'accueillir plus d'habitants. Ces divers types de densification relèvent d'un caractère privé, initié par les propriétaires et habitants eux-même. C'est une manière pour la collectivité d'adapter son parc existant et de potentiellement augmenter le nombre d'habitants sans investir. Dans l'ouvrage de Jean Michel Léger et Béatrice Mariolles, le terme utilisé est « spontané », comme l'évoque la citation suivante : « Le terme « spontané », en dépit des réserves dont il est l'objet, reste le plus approprié pour désigner le processus de construction d'habitat qui ne sont ni initiés ni encadrés par la puissance publique⁶⁶. » En effet, il s'agit d'une densification non maîtrisée par la collectivité mais dont le résultat à des effets positifs et impact peu l'espace public en tant que tel. Il ne change pas non plus l'image, l'identité de l'axe et permet d'être accepté socialement par les habitants.

Enfin, un dernier type de densification lié à la reconstruction de la ville sur elle-même s'effectue sur la commune d'Eybens, il s'agit de la substitution. Substitution rendue possible par une pression foncière de plus en plus forte sur la commune mais aussi par les droits à bâtir donnés par le PLUi. En effet, des promoteurs privés se saisissent de cette possibilité pour entamer des opérations d'aménagement type collectif qui se substituent à des maisons individuelles. Changements qui posent des questions en termes de paysage mais aussi d'acceptation de cette densité par les habitants et également de cadre de vie. En effet, malgré les droits à bâtir ouverts sur ce secteur,

66. Jean-Michel Léger et Béatrice Mariolle, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, op.cit.

les conditions d'habitabilité de l'axe en termes de confort, de santé du fait de la pollution générée par une avenue de cette ampleur et de qualité des espaces publics rendant acceptable ce type de densification laisse à désirer. Nous assistons comme évoqué plus haut à une densification à la parcelle qui ne s'inclue pas dans une démarche et un environnement global adéquate et qualitatif. Ce type de densification peut donc s'avérer violent pour les habitants et être difficilement accepté. Comme l'explique Sabri Bendimerad dans la citation suivante, la densification ne doit pas entreprendre un changement radical du paysage existant : « Densifier le tissu pavillonnaire récent est donc en théorie plus prometteur que de densifier la ville dense. Toutefois ces résultats doivent être absolument pondérés par au moins deux éléments : d'une part la densification douce relève aussi d'une question de perception. Densifier ce qui est dense doit paraître moins brutal en termes de modification du paysage sur un temps court que de densifier ce qui ne l'est pas⁶⁷ » Au contraire, cette substitution opérée sur l'axe entraîne un effet tunnel important par une perte des percées visuelles omniprésentes sur le territoire et par une perte du patrimoine végétal privé qui apporte de la qualité aux espaces publics, c'est ce que montre la figure 22. Les nouvelles constructions viennent à l'alignement de l'avenue J. Jaurès afin de maximiser l'enveloppe à construire et ne possède pas de frontage végétalisé qui permettrait d'atténuer l'effet tunnel produit. Le rapport à l'espace public passe donc d'un jardin privé végétalisé et d'une maison individuelle laissant une respiration mais aussi une visibilité sur le grand paysage à un immeuble collectif généralement en R+4 qui vient à l'alignement et dont la qualité architecture est faible si on la compare au tissu de faubourg. L'espace public n'est donc plus qualifié comme il pouvait l'être par la présence du patrimoine végétal privé et laisse un ressenti très minéral, à l'image de son caractère routier qui est peu accepté par les habitants.

Après avoir abordé les différents types de densification à l'oeuvre sur l'axe ainsi que les rapports que peuvent entretenir les formes urbaines à l'espace public, nous aborderons plus précisément les multiples typologies et caractéristiques des espaces publics de l'avenue ainsi que les relations qu'ils entretiennent avec les bâtiments privés. Typologies qui sont analysées dans le paragraphe suivant et complétés en annexe 3 (p.118-125) par un reportage photographique de ces espaces publics.

67. Jean-Michel Léger et Béatrice Mariolle, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, op.cit. p.82



Figures 22 : Images google maps 2008 / 2022 des substitutions opérées sur la commune d'Eybens, au droit de l'axe J. Jaurès.

Source : Google maps

3.3 | Les espaces publics d'Eybens

| UNE TRAME D'ESPACE PUBLIC MARQUÉE PAR LA VOITURE.

A l'échelle de l'avenue, la trame d'espace public repose en partie sur une structure viaire, qualifiée par le terme « d'avenue », lui-même représenté par l'axe J. Jaurès, site d'étude, comme le montre la figure 23. Si nous regardons dans son épaisseur, la majorité de l'espace coloré, représentant les espaces publics du site correspond à des lieux dédiés à la voiture, à l'image de l'avenue du Général de Gaulle et de la rocade qui prennent une place importante. Nous observons néanmoins des dilatations de cet espace public sur certaine polarité, l'une au niveau du Square des Maisons Neuves qui apparaît comme un carrefour avec un caractère minérale et routier très fort, (visible sur l'annexe 2 p.117) il est pourtant situé à proximité du Parc Jean Verlhac, un parc métropolitain peu perceptible depuis cet espace public. Nous voyons également le parc des Maisons Neuves, parc qui ne s'adresse pas directement à l'axe mais qui est associé à une ZAC du même nom qui a été construite par la ville d'Eybens dans les années 1989. Cette ZAC permet de s'inscrire dans une démarche globale où les critères d'évaluation de l'intensité sont respectés. Nous observons également ce système de desserte qui comme évoqué précédemment est caractéristique de l'habitat pavillonnaire et qualifie peu l'espace public puisqu'il est dédié à la circulation ou au stationnement automobile. Enfin nous arrivons à la rocade qui marque une fracture forte pour les modes actifs et qui apparaît certes comme un espace public puisqu'il appartient à l'Etat mais qui apporte peu de qualité et une complexité dans la traversée. Puis nous arrivons sur le secteur de l'Odyssée qui possède une dilatation importante à l'arrière de l'équipement à travers un parking dédié au stationnement. Pour autant cet espace public est parfois activé par la présence du marché, de manière hebdomadaire et la présence d'équipements structurants. Aujourd'hui cet espace apparaît comme peu qualifié et activé de manière éphémère ou pour une clientèle de passage, ne favorisant pas des usages plus statiques tels qu'on pourrait l'attendre d'un espace public qualitatif. Pour finir, le secteur du centre bourg est fortement dilaté par la présence de divers lieux : le parc de la mairie, l'ancien stade Charles Piot, la place de Verdun et l'accès vers le Parc Hubert Dubedout. Il est aussi marqué



Figures 23 : Cartographie des espaces publics de l'axe et de ses abords.

Gautier Conquet aup

par la fin du tissu privé et l'ouverture sur le grand paysage et le plateau de Champagnier. Si nous regardons uniquement la trame urbaine des espaces publics, nous observons assez peu de dilatation de ce dernier au droit de l'axe hormis sur le centre bourg. La majorité des usages de ces lieux sont dédiés à la voiture et possède un caractère minéral. Espace public que nous allons analyser plus en détail afin de comprendre la relation plus fine entre privé et public.

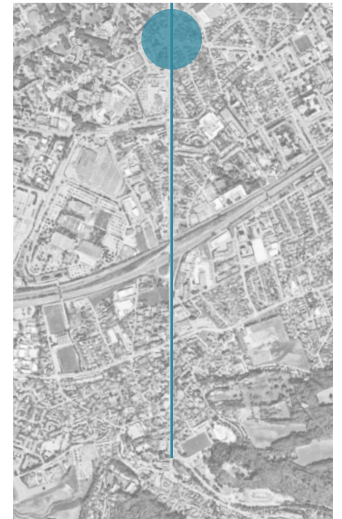
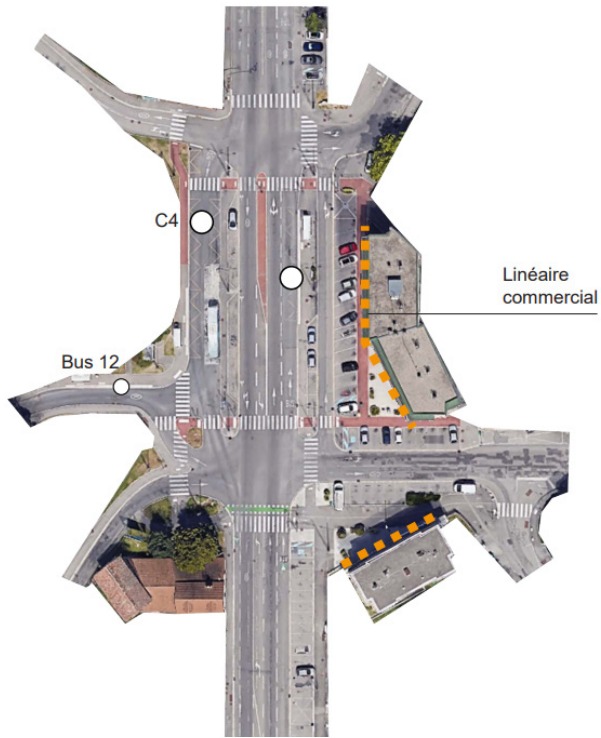
| DES SÉQUENCES ET IDENTITÉS MARQUÉES SUR LES ESPACES PUBLICS

Comme nous l'avons vu précédemment, l'axe comporte différentes centralités qui correspondent à la présence d'habitat plus ou moins dense suivant la typologie du secteur, de commerces, d'équipements et d'espaces publics. Nous allons analyser ces polarités en partant du nord au sud : Square des Maisons Neuves, Le Val et de Gaille, Odysée, et le bourg d'Eybens. L'analyse qui suit portera sur l'analyse des espaces publics au regard de l'usage actuel des lieux mais aussi au travers de la relation qu'entretiennent espaces privés et publics, dans une logique de dialogue entre ces deux entités.

L'espace public du Square des Maisons Neuves est aujourd'hui imperméable et centré sur l'utilisation des véhicules motorisés, à l'instar de la figure 24. Individuel ou collectif à travers la présence de voies de bus et d'une zone de régulation du trafic qui prend une grande partie du square. Rappelons qu'un square est défini comme un : « Petit jardin public⁶⁸ » ou encore comme une : « Place de forme quadrangulaire agrémentée d'arbres et de pelouses⁶⁹ ». Jardin public ou place rendu actuellement fonctionnel, lié aux flux, plus qu'à l'usage statique d'un jardin, jardin qui, dans l'imaginaire collectif renvoie à un environnement de végétation et d'ombre, à l'exemple des squares de Londres (figure 25), perméables, le contraire de l'asphalte que revêt le square des Maisons Neuves aujourd'hui. Pour autant le site s'avère être une centralité pour le quartier, la présence de commerces et la proximité avec le parc métropolitain J. Verlhac en font des atouts qui marquent la fin de la commune d'Eybens et le début de Grenoble avec la cité jardin Malherbe. Un lieu qui semble structurant dans son tracé en étoile permettant de relier une trame verte peu lisible et activée à l'heure actuelle entre la villeneuve et la plaine des sports mais qui complètent et renforce sa position en tant que

68. Sous la direction de Danièle Morvan, *Le Robert de poche*, 2011 (1995). Paris. p.680.

69. Définition du cnrtl [en ligne] Disponible sur : <https://www.cnrtl.fr/definition/square>.



SQUARE DES MAISONS NEUVES



Figures 24 : Cartographie des espaces publics du secteur square des Maisons Neuves

Gautier Conquet aup

Figures 25 : Photographie d'un square de Londres. Disponible sur : <https://www.trfhi-parks.com/en/park-details>

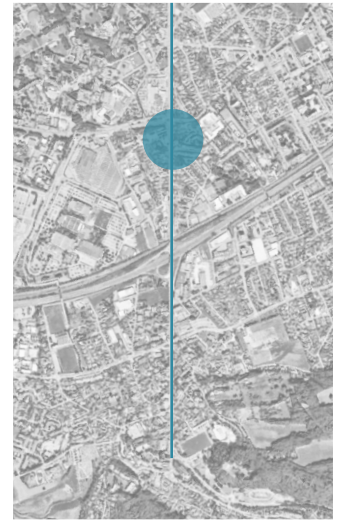
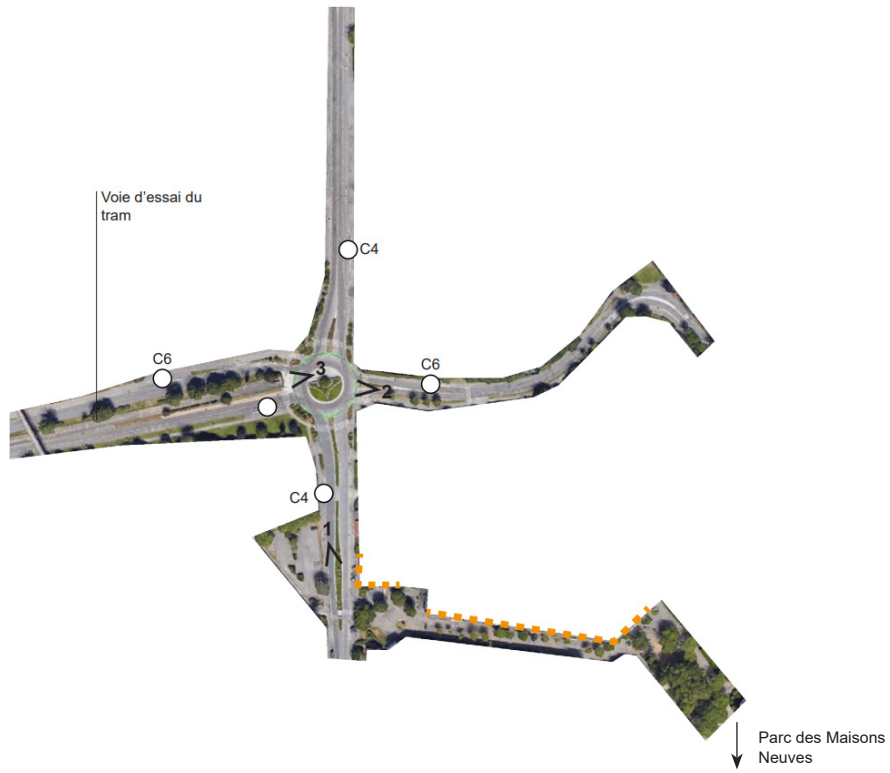
Photographie du square des Maisons neuves, Gautier Conquet aup



polarité. Une centralité qui malgré son caractère public aborde peu les qualités d'un espace public agréable et nécessaire pour la vie de proximité. C'est un espace dynamique où les modes actifs sont relégués au second plan et où le caractère fonctionnel et minéral prône, un milieu en total contradiction avec la toponymie du lieu. Un rôle fonctionnel de l'espace public développé dans l'ouvrage *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines* : « L'espace public est investi d'un rôle purement fonctionnel, réduit aux usages liés à la voiture⁷⁰. » C'est un espace public dont les dimensions d'agrément, de confort thermique et de sociabilité sont actuellement effacés par cette présence de la voiture et du paysage que cela engendre.

Le site du Val et de Gaulle apparaît comme une rotule, un espace de lien entre différents éléments du site. Au regard de l'espace public, il apparaît au nord comme un espace de circulation automobile, permettant d'accéder à Saint Martin d'Hères à l'est ou bien vers GrandAlpe à l'ouest, c'est ce que révèle la figure 26. Un lieu d'accès et de raccordement qui font de cet espace une articulation pour la bonne desserte du territoire, une échelle peu qualitative pour les modes actifs mais nécessaire pour les TC et l'accès aux différentes polarités. Au Sud de cette centralité nous retrouvons un espace public à l'échelle du piéton qui traverse la ZAC des Maisons Neuves évoquées précédemment et qui reconnecte l'axe au parc du même nom qui apparaît comme un refuge, un espace vert de proximité nécessaire à la vie quotidienne des usagers. Sur cette séquence, nous passons d'un caractère routier, imperméable à son contraire, un lieu piétonnisé et perméable. Espace public qui articule aussi des équipements et services qui font de cette centralité un lieu

70. Jean-Michel Léger et Béatrice Mariolle, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, op.cit.



LE VAL, DE GAULLE

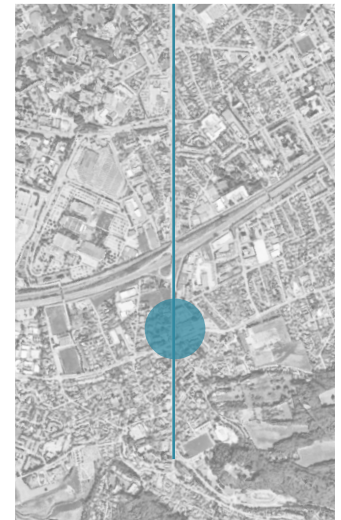
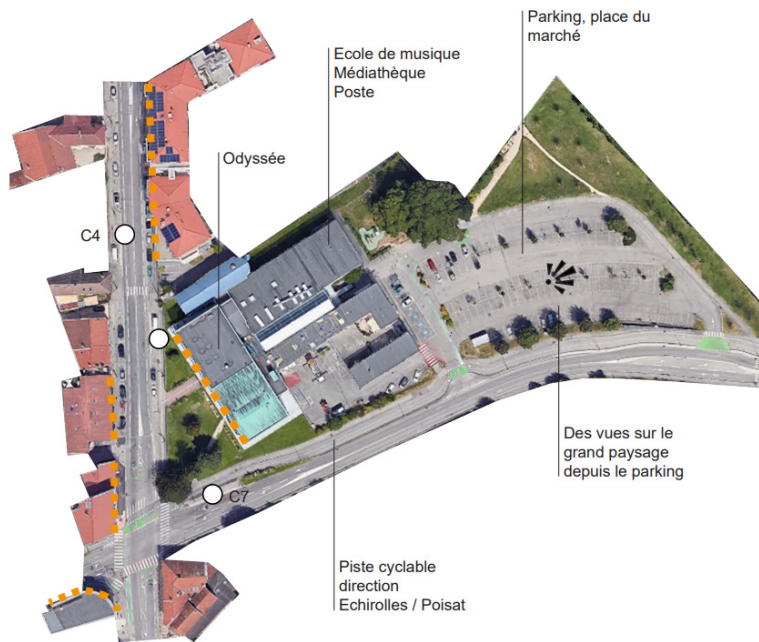


Figures 26 : Cartographie des espaces publics du secteur le Val, de Gaulle

Gautier Conquet aup

important par la présence de deux écoles et d'un linéaire serviciel et associatif. On assiste ici à une relation intéressante entre l'espace privé de la copropriété et l'espace public. Relation qui prend plusieurs formes : la présence d'arcades et d'une continuité entre espace privé et public, des espaces publics adaptés aux formes d'habiter. L'opération réalisée sous la forme d'une ZAC permet d'avoir une vision d'ensemble et une complémentarité entre espace public et espace privé, la densité de la ZAC étant rendue possible par la présence d'espaces publics et notamment du parc. Cela permet également de créer des formes d'habitat diversifiées qui font de ce quartier un espace agréable. Des logements qui habitent le parc où le végétal possède une place importante. Des réflexions sur la relation entre espace privé et public qui sont rendues impossibles par une densification à la parcelle qui ne prend pas en compte son rapport à l'espace public et l'importance qu'il peut avoir sur la vie des usagers et le paysage urbain.

Le secteur Odysée apparaît aussi comme un lieu d'articulation à travers l'espace public. En effet, il est positionné à un endroit stratégique entre la rue Pierre Mendès France qui permet de desservir Poisat et Echirolles, et l'axe J. Jaurès. Une position stratégique qui se confirme à travers sa programmation : équipement culturel, médiathèque, poste, école de musique, linéaire commercial et marché hebdomadaire. Cette centralité importante en termes de rayonnement possède néanmoins des espaces publics à faible valeur d'usage. Au droit de l'axe J. Jaurès, l'espace public se dilate pour créer un espace enherbé et végétalisé qui est cependant peu approprié en tant qu'espace vert de proximité, mais plus comme un lieu d'agrément. Tandis que son arrière est qualifié par un stationnement activé par le marché mais qui le reste du temps est monopolisé par la voiture et ne permet pas d'apporter une qualité d'usage particulière, comme le montre la figure 27. C'est aussi la seule centralité qui ne possède pas de parc à proximité. Pour autant, cet espace public est certes dépourvu d'espace vert public mais possède une autre caractéristique qui est la présence d'un végétal privé qui déborde, vient qualifier l'axe et lui donner plus de qualité. En effet, si nous observons le transect (annexe 2. Pages 114-117.) de l'axe où seul l'espace végétalisé est en couleur, nous remarquons une assiduité dans le couvert végétal privé. A l'instar de la place des Vosges qui dans la première partie permettait d'expliquer la relation entre public et privé



ODYSSÉE



Figures 27 : Cartographie des espaces publics du secteur Odyssee

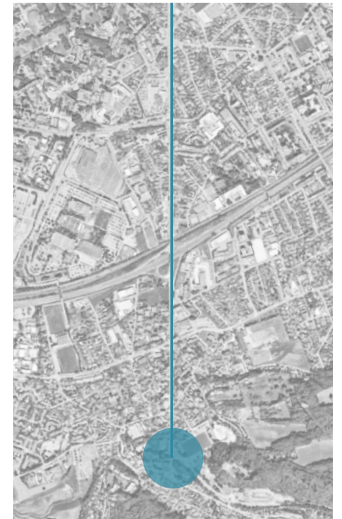
Gautier Conquet aup

et la qualité que l'un pouvait donner à l'autre, nous nous retrouvons ici dans le même cas de figure. Les bâtiments privés étant remplacés par des jardins et une végétation importante. Végétation d'autant plus nécessaire qu'il y a très peu d'arbres sur l'espace public. Certains bâtiments permettent aussi de qualifier l'espace public, c'est le cas de maisons privées qui reprennent les caractéristiques de la typologie de faubourg et d'une ferme visible depuis la rue Pierre Mendès France. La dernière ferme d'Eybens permet d'apporter de l'authenticité et un caractère historique à cette polarité dont l'architecture de l'équipement public s'avère être un totem contemporain. A l'image de cette citation qui permet d'exprimer l'apport d'un espace privé pour l'espace public : « Il ne s'agit pas seulement d'une question de design ou d'une question de traitement de l'espace en lui-même ; l'espace est déjà une notion architecturale et constructive et, au bout du compte, je me préoccupe autant de l'apparence des biens privés parce qu'ils ont un impact considérable sur le paysage public⁷¹. »

Le bourg possède un périmètre d'espace public important qui comprend : le parc de la mairie, le projet de « prairie urbaine » sur le site de l'ancien stade, les terrains de sport qui bordent l'avenue des Maquis de l'Oisans, les places de Verdun et du 11 Novembre. Fort de la présence de deux espaces végétalisés : le parc de la mairie et la prairie urbaine. Aujourd'hui, les espaces publics existants sont classés en deux typologies : des parcs, espaces verts de proximité ou bien des places, rues dédiées à la voiture. En effet, les places de Verdun et du 11 Novembre apparaissent comme des espaces imperméables où la présence des véhicules motorisés vient saturer l'espace public, le rendant presque monofonctionnel, comme l'évoque la figure 28. A l'image de la citation de Georges Perec qui suit : « Suivant ce croisement du regard, qui assemble les représentations, le lieu public est un lieu géométrique : chacun de ses points est un centre. Lorsque cette identification ne se produit plus, ou lorsque des zones telles par exemple des parkings viennent la bloquer, le lieu public se défait. Ainsi nombre de places nommées comme telles ne sont plus que des ronds-points ou des carrefours⁷². » L'actuelle place de Verdun et place du 11 Novembre sont monopolisées par du stationnement, faisant droit aux commerces et permettant une rotation et une attractivité plus forte de ces polarités. Pour autant, en termes d'usages et d'espaces publics, on assiste à

71. Antoine Fleury et France Guérin-Pace, *Les espaces publics urbains, Penser, enquêter, fabriquer*, Edition Presses Universitaires, 2022. p.237.

72. Georges Perec, *Espèces d'espaces*, Edition Paris : Galilée, 2000.



CENTRE BOURG



Figures 28 : Cartographie des espaces publics du secteur centre bourg.

Gautier Conquet aup

une dynamique monofonctionnelle résultant d'un besoin d'accès uniquement centré sur les VL. La place, définie dans le dictionnaire comme un : « Espace découvert, entouré de constructions⁷³. » se retrouve rétrogradée au rang de parking, de rondpoint, utilisé pour la rotation des véhicules. Ainsi, l'espace est saturé et perd de la qualité, qualité qu'il serait intéressante de retrouver au vu de la typologie de l'espace public et de son caractère de place. La présence de l'église, d'une fontaine, de la vue sur le grand paysage ainsi que du linéaire commercial permettent de donner de la valeur et une identité à ce lieu de vie. Cette présence est agrémentée d'un rapport particulier entre les commerces, aujourd'hui mis à distance par le stationnement, leurs typologies, qualités architecturales et l'espace public de la place. Comme l'affirme la citation qui suit issue de l'ouvrage *Espèces d'espaces* : « En fait, l'art des sites urbains se joue dans la rencontre du lieu privé et du public : ce qui donne forme à l'un au milieu du multiple. Il s'agit d'une double combinaison. La diversité est à l'œuvre dans les flux mais elle l'est aussi du côté des gens du lieu qui affirment leur individualité tandis que l'espace public intègre et en quelque sorte homogénéise l'hétérogénéité. On peut parler ici de constitution de l'urbanité⁷⁴. » Le rapport entre public et privé permet d'apporter de la qualité, une identité et un caractère à l'espace public, une relation et une combinaison se joue alors entre les deux, l'un n'existant plus sans l'autre, la place de Verdun ne peut pas être évoquée sans renvoyer à ce linéaire commercial, lié à l'espace public lui-même. Public et privé font partie d'un tout, un tout vecteur de l'identité de la place en elle-même.

Dans ce présent chapitre nous avons pu poser les bases des relations entre la ville, la dynamique d'intensification liée à l'avenue J. Jaurès et son caractère historique. Les raisons de cette intensification qui a lieu via une densification de l'axe induite par les politiques publiques mais qui s'opère à la parcelle et qu'il est difficile d'encadrer pour trouver plus de qualité. Une densité qui est différente suivant les formes urbaines présentent sur le territoire et qui induisent des rapports à l'espace public divers. Enfin nous avons pu analyser l'hétérogénéité des espaces publics au droit de l'axe, leurs caractéristiques et les liens que ces centralités ont entre espace privé et public. Après avoir placé les premières briques de l'analyse, il conviendra d'examiner les différentes positions pour créer des espaces publics dans un contexte de densification.

73. Sous la direction de Danièle Morvan, *Le Robert de poche*, op.cit. p. 543.

74. Georges Perec, *Espèces d'espaces*, op.cit.

CHAPITRE 4 : REPLACER LES ESPACES PUBLICS AU COEUR DE LA MUTATION

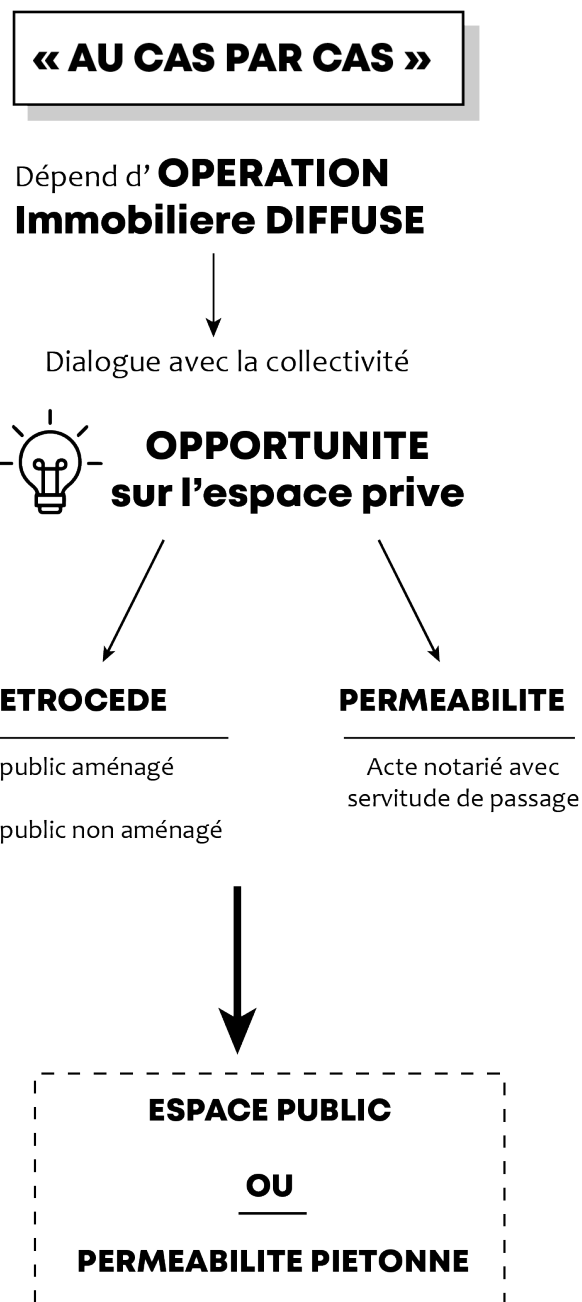
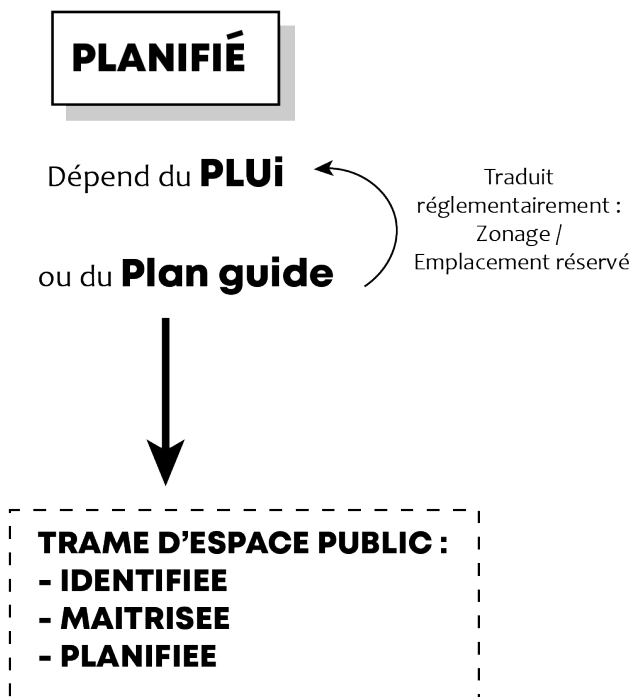
Le dernier chapitre de ce travail va se structurer autour de la stratégie de création ou de requalification des espaces publics de la commune d'Eybens dans un contexte de densification. En effet, les précédentes parties ont permis de poser les bases de compréhension des termes employés, leur contexte et environnement et des différentes relations qu'entretiennent les mots « densité » et « espaces publics ». Mais aussi de dresser l'état des lieux actuel du territoire d'étude sur ces sujets et d'en comprendre les enjeux ainsi que les liens qui les unissent. Deux logiques de création et de transformation des espaces publics prennent place : la rétrocession, la perméabilité d'espace via des opérateurs privés et la planification. Nous traiterons de ces techniques et des attaches entre ces espaces publics et le contexte de densification de la ville.

4.1 | Une logique de création d'espace public via le privé

UN MANQUE DE MOYENS POUR LA COLLECTIVITÉ ET UNE MONTÉE EN PUISSANCE DES OPÉRATIONS PRIVÉES.

La ville d'Eybens et les collectivités en général possèdent moins de ressources pour financer et investir sur leur territoire. Un manque de moyens qui impacte directement le secteur de l'aménagement et de création d'espace public, qui apparaît comme une thématique structurante de la vie quotidienne des usagers et l'un des moyens de lutte contre le réchauffement climatique. Même si les collectivités possèdent moins de recettes pour investir, les opérateurs privés eux ne cessent de densifier sur la ville d'Eybens sans, à l'heure actuelle, financer les espaces publics autrement que via une taxe d'aménagement qui ne suffit pas pour ce domaine. La ville a manqué sa vision stratégique par faute de moyens pour encadrer une logique de création d'espace public, comme l'exprime la citation qui suit : « La collectivité a perdu de vue cette vision opérationnelle sur le financement des équipements publics, sur la commune on a plus du tout de ZAC depuis très longtemps mais ça n'est pas tout à fait anormal et on a plus non plus de PUP et pas non plus de réflexion sur les TAM⁷⁵. » Outre un manque de moyens, la densification actuelle

75. Audrey Daste
(Responsable Service
urbanisme - Ville d'Eybens),
citation issue d'un entretien
réalisé le 30/05/2023 en
visioconférence.



Figures 29 : Schéma des différents possibles menés par la ville d'Eybens pour la création d'espaces publics.

Louise Leblanc

générée sur le territoire sans la création d'espaces publics supplémentaires ou plus qualitatifs pose question. Une difficulté et une prise de conscience compliquée à gérer pour la ville. On assiste à une prolifération d'opérations avec de grosses quantités de produits dont le rythme⁷⁶ est très soutenu. Ces dernières se retrouvent totalement déconnectées de leur environnement. Déconnectées par rapport à l'axe mais aussi des espaces publics, cela est rendu possible par le PLUi actuel qui autorise des droits à construire qui induit des opportunités foncières et parcellaires pour des opérateurs privés. Des opportunités qui ne sont pas étudiées au regard d'une logique d'ensemble, d'une vision globale qui a l'échelle des neuf critères d'évaluation de l'intensité urbaine permettraient de créer malgré des opérations diffuses, une qualité de vie et une densité souhaitable, viable car regardée au prisme de son environnement et non à sa parcelle. Pour pallier à ces différents problèmes, la collectivité s'est saisie de la question pour engager avec les promoteurs une dynamique d'urbanisme négocié, de dialogue afin de mener à des consensus, trouver des objectifs communs. Objectifs qui répondent à la fois aux besoins des opérateurs concernant un bilan financier positif, point qui comme évoqué précédemment fait reposer tout le poids de la faisabilité d'une opération, mais aussi aux besoins de la commune en termes de qualité architecturale, d'insertion paysagère et d'espace vert qualitatif. Ainsi, deux démarches de fabrication des espaces publics ont émergé et sont mis en place sur le territoire, la dynamique de planification, qui sera développé ultérieurement et le processus du « cas par cas », déployé dans le cadre d'un urbanisme négocié, comme l'illustre la figure 29 avec les cheminements liés à ces deux possibles.

| DES DYNAMIQUES DE PROJET MIS EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ.

Sur la commune d'Eybens le service d'instruction des permis de construire - PC - à été délocalisé vers la métropole afin de développer la partie urbanisme stratégique. Cette délocalisation des instances d'acceptation des PC a permis de libérer du temps pour pratiquer de l'urbanisme négocié sur les opérations privés. Les discussions entre opérateur privé et collectivité permettent d'aboutir ou non à la création d'espace public suivant les opportunités. C'est au fur et à mesure du dialogue, d'échange sur certains

76. Audrey Daste
(Responsable Service
urbanisme - Ville d'Eybens),
op.cit.

sujets que des occasions peuvent se présenter pour créer un espace public et ainsi augmenter la trame existante. C'est une dynamique de projet qui repose sur du « cas par cas », chaque opération étant différente ainsi que les acteurs qui les portent. D'autant plus que cette démarche permet certes d'aboutir à des consensus pour les deux partis mais ne revêt pas un caractère obligatoire pour l'instruction du PC s'il respecte le cadre réglementaire du PLUi. Le principal outil permettant d'engager la discussion avec les opérateurs est l'OAP Paysage et Biodiversité mise en place par la métropole. Comme l'exprime la citation suivante : « On a une OAP Paysage et Biodiversité qui dit suffisamment de chose pour se prévaloir, même si le règlement permet de monter à tant, quand on lit l'OAP Paysage et Biodiversité, on voit que pour vous intégrer dans le site, vous allez devoir baisser d'un ou deux niveaux par exemple, et c'est tout aussi valable que l'article sur les hauteurs⁷⁷ » Ainsi, ce document réglementaire permet d'être suffisamment vague pour entamer un dialogue qui va plus loin que la simple ouverture de droits à construire réglementée par un nombre de niveaux. Après le dialogue commencé, il s'agit de faire avancer le projet autant que possible vers du bon sens, des bonnes pratiques, une bonne insertion paysagère et un rapport à l'axe qualitatif. Puis par opportunité, il est possible de voir apparaître avec le plan d'aménagement des potentielles perméabilités piétonnes sous la forme de coulée verte, une ambition d'aller plus loin qu'un espace privé mais de l'ouvrir au plus grand nombre et de le faire passer dans le domaine public en le pérennisant. C'est ce qu'évoque l'extrait suivant : « Sur cette opération on n'avait pas identifié de besoins particuliers si ce n'est une perméabilité piétonne entre l'opération et les deux rues qui la bordent et au final le projet faisait émerger un grand espace central avec une ambition d'un point de vue de l'ambition paysagère qui était intéressante, une accroche à l'axe qui nous donnait l'opportunité d'avoir un refuge, ombragé et qualitatif pour les usagers⁷⁸. » L'utilisation de ce terme « espace refuge » permet d'orienter les espaces publics dans une démarche de lutte contre le réchauffement climatique et apparaît comme un mot fort dans ce sens. Cette expression est détaillée par Géraldine Molina comme : « un lieu intérieur ou extérieur dans lequel les individus viennent chercher un réconfort thermique lorsqu'ils sont soumis à des conditions atmosphériques

77. Audrey Daste
(Responsable Service
urbanisme - Ville d'Eybens),
op.cit.

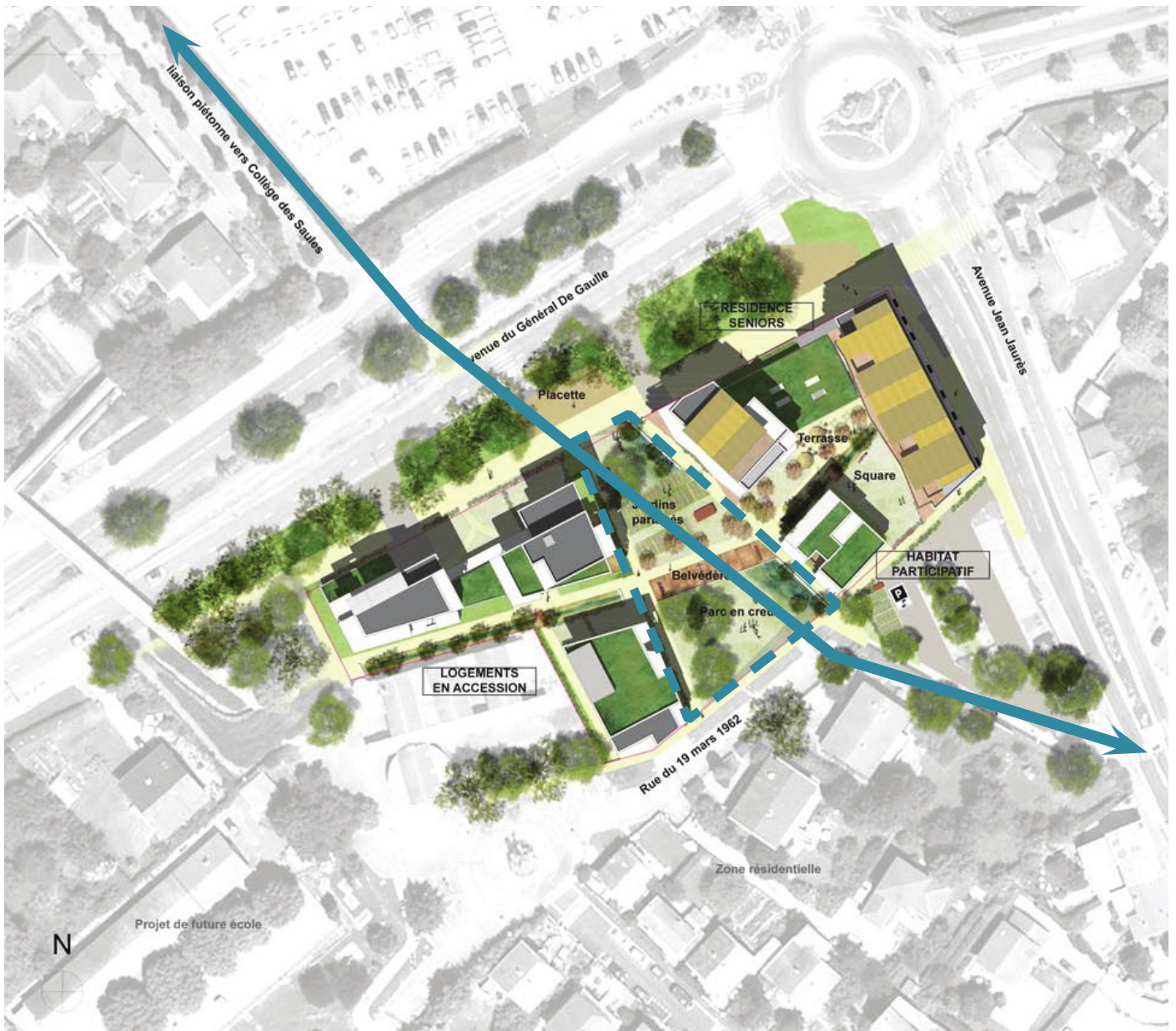
78. *Ibid.*

stressantes dans d'autres lieux⁷⁹. » Un lieu en dehors de la cellule individuelle qu'est le logement, un lieu où le caractère public prône une ouverture aux usagers et un potentiel de rafraîchissement indispensable pour le quotidien.

Outre la question de l'usage de l'espace public se pose la manière dont l'espace privé devient de l'espace public. Pour cela, différents cas de figures se présentent : soit l'espace est rétrocédé, soit une perméabilité et un droit de passage sont actés, comme l'exprime la figure 29. La première repose sur un changement de propriétaire, passant ainsi du domaine privé au domaine public : la rétrocession. La rétrocession peut être d'un espace aménagé ou non, suivant la négociation et le rayonnement de l'espace public lui-même. En effet, l'espace privé étant dimensionné et prévu pour accueillir un espace extérieur réservé à l'opération, il n'est pas en capacité et ne peut pas être rétrocédé à la collectivité comme un espace public à l'échelle d'un quartier entier. L'expression de la citation suivante traduit cela : « Ça devient un espace public mais il a bien été initialement aménagé et dimensionné pour le besoin de l'opération. On n'est pas sur un espace public qui a été dimensionné pour rayonner au-delà, c'est vraiment un point important pour les montages juridiques⁸⁰. » En effet, si au cours des dialogues le futur espace public semble apparaître comme stratégique à l'échelle d'un quartier entier, il est nécessaire de le rétrocéder non aménagé afin que la commune soit juridiquement porteuse et aménageuse de l'espace public. L'exemple de l'éco-quartier du Val illustre cette importance que peut revêtir un espace privé pour rayonner à une échelle publique qui aille plus loin que la seule opération. En effet, comme l'exprime la figure 30, son positionnement au Nord de l'avenue générale de Gaulle fait apparaître l'opération comme une rotule, un secteur de liaison pour les modes actifs qui permet de constituer un maillage dans la trame verte et de créer des continuités piétonnes intéressantes entre les deux parcs : J. Verlhac et Maisons Neuves et les établissements scolaires avec les deux écoles et le collège des Saules. Une position stratégique qui permettra à la fin de rétrocéder un espace à la collectivité qui l'aménagera ensuite en conséquence, tel un espace public rayonnant à plus grande échelle. Au contraire, lorsqu'une rétrocession totale n'est pas nécessaire ou impossible, il est possible de garantir une perméabilité et une porosité sur un îlot stratégique via une servitude de

79. Géraldine Molina. « Modèle d'analyse des "espaces refuges" des habitants des villes lors des événements météorologiques extrêmes ». *Hal science ouverte* 2022. [en ligne] Disponible sur : <https://hal.science/hal-03927677/> [pré publication]

80. Audrey Daste (Responsable Service urbanisme - Ville d'Eybens), *op.cit.*



Figures 30 : Plan de l'éco quartier du Val

Source : Les Habiles [en ligne]
 Disponible sur : <https://www.leshabiles.org/val-eybens/>

 Espace rétrocedé non aménagé

 Porosité et lien avec le quartier

passage et des actes notariés qui garantissent à la collectivité une pérennité dans les flux d'usagers extérieurs à l'opération privée. Indépendamment du caractère positif, qualitatif et indispensable qu'enveloppe la création d'espace public de cette manière, via un dialogue avec les opérateurs privés, se pose la question de la gestion et de l'entretien de ces nouveaux espaces. La mention suivante permet d'exprimer cette complexité : « C'est une tendance actuelle extrêmement présente, parce que les collectivités ont de moins en moins d'argent et que l'espace public coûte, non pas tant pour sa construction qui reste très en deçà du coût de construction d'un bâtiment, mais surtout pour son entretien, sa maintenance, et tous les services qui le font exister, la sécurité, l'éclairage ... [...] Pourtant, il y a un vrai besoin d'espaces publics dans la ville – d'autant plus essentiel dans des contextes denses : il faut des espaces pour se retrouver, pour être ensemble, pour pouvoir être un acteur social...⁸¹ » En effet, la problématique de ces nouveaux espaces publics est leur morcellement sur le territoire, ces petits espaces sont disséminés dans le diffus⁸² ce qui compliquent leur gestion et entretien. D'autant plus que cela augmente également la charge financière pour la collectivité. Pour autant, cette dynamique de création et de récupération d'espace public permet à la commune d'agrandir son parc existant et de créer des conditions de vie et de qualité pour ces nouvelles opérations qui sont pensées à l'échelle de la parcelle. Une manière de créer un cadre de vie soutenable au droit de l'axe et de pérenniser des « espaces refuges » pour tous. Ce processus d'urbanisme négocié possède néanmoins certaines limites, en dehors des intérêts divergents entre les opérateurs privés et la collectivité. En effet, au moment où les promoteurs viennent entamer le dialogue avec la commune, la quasi-totalité du projet est entrepris, le gabarit, le programme ainsi que le foncier, déjà acheté. Malgré un respect du PLUi, certains projets peuvent aller à l'encontre de l'OAP Paysage et Biodiversité et entraîner des négociations avec la collectivité qui, à ce moment-là peut pousser à des aménagements paysagers qualitatifs qui aboutiront potentiellement à une ouverture au public⁸³. Pour autant, comme nous avons pu le voir précédemment, le privé permet aussi de qualifier les espaces publics, il est donc nécessaire de pouvoir orienter et encadrer certaines constructions en allant plus loin dans le bon

81. Antoine Fleury et France Guérin-Pace, *Les espaces publics urbains, Penser, enquêter, fabriquer*, op.cit. p.256.

82. Audrey Daste (Responsable Service urbanisme - Ville d'Eybens), op.cit.

83. *Ibid.*

sens et la recommandation. Malgré tout, si réglementairement le projet répond au PLUi, le PC sera accordé, telle est la philosophie de la ville d'Eybens. Néanmoins, si certains promoteurs ne jugent pas intéressant d'amorcer une procédure d'urbanisme négocié avec la collectivité, rien ne les oblige si le PLUi est parfaitement respecté pour leur projet. Cette non obligation à l'urbanisme négocié et à la prise en compte des ambitions de la ville apparaissent comme une seconde limite au vu des intérêts de chacun. L'un agissant pour le bien commun et l'autre au regard d'un bilan financier positif lui permettant de réaliser l'opération.

La réalisation et la création d'espace public via des opérations privées est une stratégie intéressante qui permet d'accroître la trame d'espaces publics de l'axe « au cas par cas », ainsi combler le déficit budgétaire des collectivités et se servir du potentiel de densification de l'axe. Pour autant, nous observons certaines limites à cette démarche qui peuvent être des freins à la fois pour la collectivité et à la fois pour l'opérateur privé. Après avoir abordé la création d'espaces publics au « cas par cas », nous allons maintenant analyser la démarche de planification qui aboutit à la création d'espaces publics et à la manière dont la MOE se saisit de la rédaction d'un plan guide pour créer et adapter le cadre de vie à la dynamique d'intensification actuelle.

4.2 | La planification, un outil de création d'espace public

La seconde manière de replacer les espaces publics au centre du processus de transformation est d'engager une création ou mutation d'espace via la planification. Cette dernière peut être directement effectuée par la collectivité, lorsque les espaces publics et les mutabilités sont avancés, ou bien être réfléchi et pensée par un groupement de MOE, groupement dont les ambitions sont certes la création d'un plan guide qui doit respecter les dynamiques et ambitions de développement durable, mais où la prise en compte de l'avis des élus qui représentent la collectivité et des techniciens, sachants sur leur territoire, est primordiale.

Actuellement, comme nous avons pu le voir sur la figure 15, le PLUi est très permissif et ouvre des droits à bâtir importants sur l'axe. Pour autant, il cible peu d'emplacements réservés permettant la création d'espace public et

ne détermine pas non plus les outils réglementaires financiers pour permettre à la ville de toucher des fonds par des opérateurs privés qui densifieraient sur l'axe. En effet, la création d'un périmètre de PUP sur certains secteurs stratégiques auraient induit un pourcentage de financement des espaces publics par les opérations de densification qui se multiplient sur l'avenue. C'est ce qu'exprime la citation qui suit : « Le PLUi a été fait à marche forcée, très vite et typiquement, ça aurait dû être fait à ce moment-là. Le PLUi projette tout un tas d'ambition, il met en perspective l'opportunité d'une opération immobilière et l'équipement public qui l'accompagne, normalement c'est à ce moment-là que tu te poses la question du financement de l'un par l'autre et ça n'a pas été fait⁸⁴. » La création d'espaces publics planifiés dépend entièrement du PLUi et des outils de planification tels que les plans guides qui sont ensuite traduits dans le PLUi via des modifications ou des révisions. C'est donc aussi à ce moment-là que se joue les moyens et ambitions de financement de ces derniers par le privé. Une approche à deux casquettes entre densification par le privé et apport financier pour la création d'espaces publics.

LE PLAN GUIDE, UN OUTIL DE PLANIFICATION ET DE CRÉATION D'ESPACE PUBLIC EN AMONT DE LA TRADUCTION AU PLUI

Les plans guides s'affirment comme des outils de planification et d'encadrement du développement, un outil d'aide à la décision pour la commune, un guide pour une urbanisation souhaitée, voulue et acceptable. L'un des exemples les plus parlant dans le monde de l'urbanisme est le plan guide de l'île de Nantes, plan élaboré de 2000 à 2012 par l'Atelier de l'île de Nantes, Chemetoff et Berthomieu architectes. Les architectes et urbanistes sur le projet abordent le plan guide comme un outils et une méthode d'intervention spécifique, in situ où les espaces publics sont l'une des réponses physiques et visibles qui expriment l'opération. C'est ce que traduit l'extrait suivant : « [...] La méthode d'intervention tend à privilégier le projet in situ, les espaces publics comme expression concrète du projet d'ensemble, avant la mise en place d'une procédure abstraite et totalisante. Un outil, le Plan-Guide, sert de carte perspective, actualisée en permanence par l'état réel du projet⁸⁵. » Un projet traduit par la figure 31 et par la multitude d'espaces publics

84. Audrey Daste
(Responsable Service
urbanisme - Ville d'Eybens),
op.cit.

85. Alexandre Chemetoff
et associés, [en ligne]
Disponible sur : [https://
www.alexandre-chemetoff.
com/wp-content/
uploads/2016/03/nantes_ile-
de-nantes_2000-2012_
alexandre-chemetoff_1.pdf](https://www.alexandre-chemetoff.com/wp-content/uploads/2016/03/nantes_ile-de-nantes_2000-2012_alexandre-chemetoff_1.pdf)



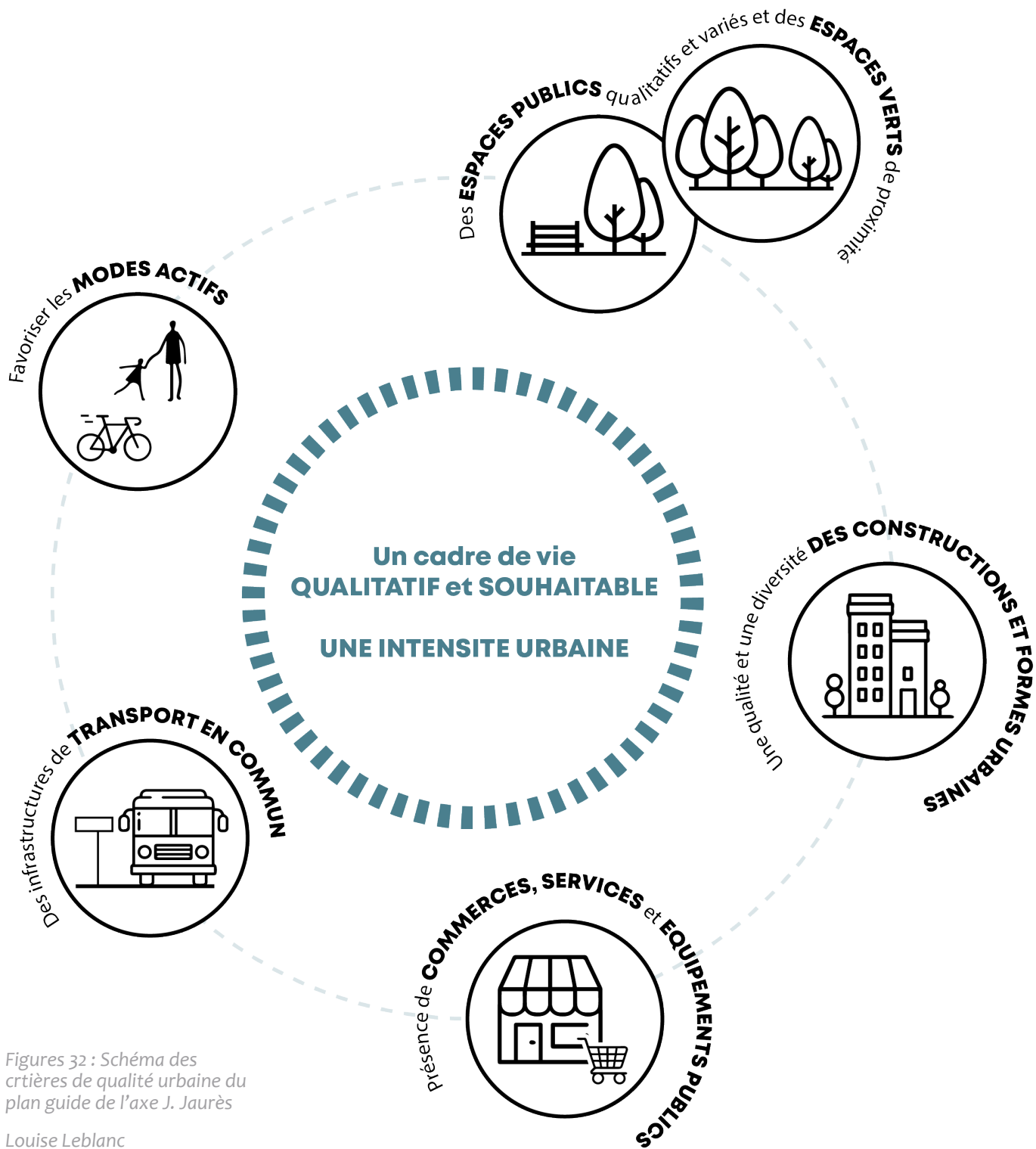
Figures 31 : Plan guide de l'île de Nantes et photographies des espaces publics, Alexandre Chemetoff et associés. [en ligne] Disponible sur : https://www.alexandre-chemetoff.com/wp-content/uploads/2016/03/nantes_ile-de-nantes_2000-2012_alexandre-chemetoff_1.pdf



qui gravitent autour de ce dessin d'ensemble. Dans le cadre du projet de plan guide de l'axe J. Jaurès, plan guide non finalisé à l'heure actuelle, différentes étapes ont permis d'aboutir à la création de ce document : le diagnostic, évoqué dans le chapitre 2 mais recentré ici sur les notions de « densité » et « d'espaces publics » et enfin les scénarios. Cette seconde phase qui, dans le cadre de ce travail permet de mettre au centre de la mutation du territoire les espaces publics. Scénarios qui tendent également à articuler l'intensification de l'axe, en termes de déploiement de nouveaux logements avec l'évolution de l'avenue vers un cadre de vie qualitatif. Cette dynamique d'intensification prend place autour de différentes ambitions et qualités nécessaires pour un environnement agréable et souhaitable. Pour cela, on retrouve : la présence d'aménagement, rendant possible la pratique des modes actifs, la présence d'une vie de proximité, à travers des commerces, services, équipements publics, la présence d'infrastructures de transport via les TC, avec sur le territoire le C4, une qualité des constructions et des formes urbaines, dépassant ainsi le simple critère financier d'une promotion immobilière classique, et enfin des espaces publics qualitatifs et végétalisés. Des critères qui forment, à l'image des 9 critères évoqués par le concept de *Soft City*⁸⁶ une qualité urbaine et une trame d'objectif pour la réalisation et la stabilisation du plan guide, visible sur la figure 32.

Dans l'intention d'entamer la mutation du territoire et de l'accompagner vers un avenir souhaitable, les scénarios ont permis de poser des bases de réflexions ancrées autour de trois thématiques : la préservation du patrimoine existant, l'aménagement de l'espace public et l'encadrement des nouvelles constructions. Thématiques qui sont liées directement à l'espace public. En effet, l'action de préservation vise à conclure avec les élus et techniciens et avec l'avis de la MOE des secteurs à enjeu de préservation au regard de la dynamique de densification actuelle. Ces différents secteurs apparaissent comme stratégiques de préserver au regard de la qualité d'habiter des formes urbaines mais aussi de leurs caractéristiques architecturales. Par exemple la typologie de faubourg ainsi que la présence d'un patrimoine végétal intéressant et qualitatif. Si l'on revient à l'espace public, nous avons abordé précédemment l'importance que le privé peut avoir dans son lien avec le

86. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.

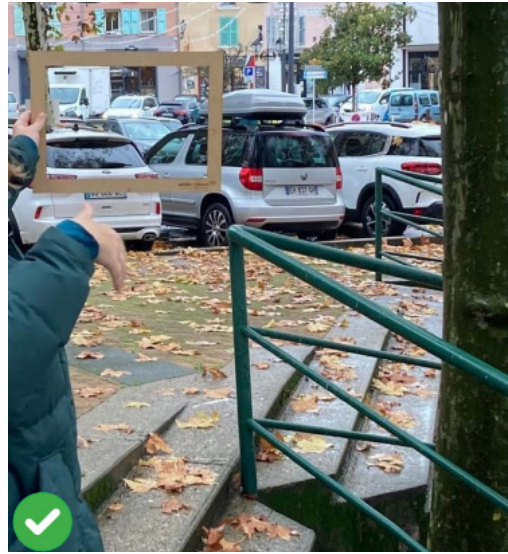


Figures 32 : Schéma des critères de qualité urbaine du plan guide de l'axe J. Jaurès

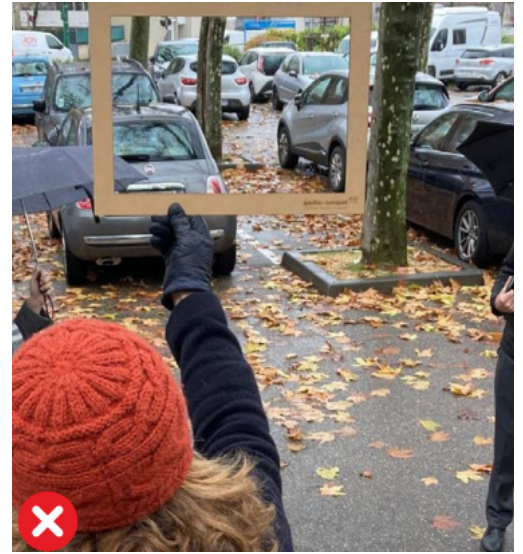
Louise Leblanc

domaine public et des qualités que celui-ci peut apporter. Afin de mener à bien l'étude urbaine, le groupement – Gautier Conquet^{aup} mandataire, EGIS, Genre et Ville et Alt urbaine - a proposé de ponctuer l'année par la réalisation de trois séminaires, ayant pour but de co-construire avec les élus et techniciens le futur plan guide et ainsi prendre en compte la volonté politique de la ville d'Eybens et de la métropole Grenobloise, MOA de l'étude. Lors de la première réunion de travail organisée par l'équipe de MOE, une marche urbaine a été réalisée sur le site avec une activité permettant de créer des interactions entre les participants et le terrain d'étude. Cette dernière consistait à choisir deux personnes qui, durant la marche possédait un cadre, l'une d'elle était une cadreuse positive, montrant à chaque point d'arrêt les aspects positifs du site. Tandis que l'autre était une cadreuse négative, cadrant les points négatifs du terrain. Cela a permis de faire ressortir une chose. L'espace public n'est pas forcément qualitatif, cela peut être le privé qui apparaît comme l'élément positif et qui permet de donner du corps, de la présence, une attractivité et un caractère à l'espace public lui-même, par un jeu de rôle, de lien et de relation (Voir la figure 32). Cet exemple concret de rapport au terrain permet de rappeler et d'objectiver cette mise en évidence de l'apport positif que peut avoir le privé sur l'espace public et de la nécessité d'aménager des espaces publics certes, mais sans perdre de vue l'importance du patrimoine privé et de la qualité qu'il peut apporter. La seconde thématique consiste en l'aménagement de l'espace public lui-même, par une requalification de certains espaces existants ou bien par une création de nouveaux espaces manquants, pourtant nécessaires et primordiaux au regard de la dynamique de densification et des critères liés à l'intensité urbaine. La dernière thématique repose quant à elle sur l'encadrement des nouvelles constructions. Encadrement permettant de mieux cibler les parcelles, typologies pouvant être densifier et apporter plus de qualité, mais aussi anticiper les différents secteurs de mutation afin de créer les conditions de création d'opération qualitative. Des nouvelles constructions qui s'accrochent à l'environnement, à l'axe et qui permettent aussi via des outils réglementaires de participer au financement des espaces publics. Au premier abord nous pourrions penser que sur les trois thématiques : préserver, aménager l'espace public et encadrer les nouvelles constructions, seule la

PLACE DE VERDUN



Cadreur positif : Les commerces de la place qui la rendent attractive et animée.



Cadreur négatif : Emprise du stationnement sur l'espace public.

SQUARE DES MAISONS NEUVES



Cadreur positif : Des logements adressés sur l'axe qui apportent un dialogue intéressant avec l'espace public.



Cadreur négatif : Pylône, paysage vertical de cet environnement minéralisé.

Figures 33 : Photographies de la balade urbaine du séminaire 1 et des cadres.

Gautier Conquet

deuxième se raccroche au sujet de ce mémoire, centré sur les espaces publics, mais après une approche plus fine, tout apparaît comme lié et s'organisant autour du bien commun qu'est le domaine public. Bien commun qui nécessite d'être accompagné dans sa mutation afin d'entamer une mutation positive et qualitative qui prenne en compte l'environnement et s'inscrit dans les critères de l'intensité urbaine. Changer l'image actuelle de l'axe, d'une avenue, d'une route minérale où des effets tunnels peuvent la ponctuer et aller vers une rue bioclimatique où il fait bon vivre et où la vie de proximité est qualitative.

LE TRAVAIL DE SCENARIOS, ALLER PLUS LOIN DANS L'AMBITION ET LA TENEUR DES NOUVEAUX ESPACES PUBLICS.

Les scénarios permettent de poser l'ambition et l'emplacement des futurs espaces publics, deux grandes orientations ont été données, l'une portant sur un axe ponctué de places végétalisées tandis que l'autre traduit une avenue bioclimatique rythmée par des espaces verts de proximité sous la forme d'un maillage de parcs.

Le premier scénario « La rue et ses places » (figure 34) favorise l'accès à des espaces de places végétalisées, répondant à différents usages statiques, via du mobilier d'assise ou par un prolongement des RDC actifs par des espaces de terrasses. La création d'espaces publics de ce type permet de soutenir l'attractivité, la lisibilité et les usages des commerces. En effet, en réinterrogeant la place de la voiture au niveau du square des maisons neuves et du bourg d'Eybens. Stationnement qui vu précédemment engendrait une non lisibilité de l'espace et une saturation pour les modes actifs. Réintégrer ou réaménager des espaces publics permet de hiérarchiser les besoins des usagers en fonction du contexte et des usages de ces lieux. Ainsi, on observe dans le scénario 1 un confortement des polarités commerciales via un réaménagement ou une création d'espace public de ce type. Au regard des critères d'intensité urbaine⁸⁷, nous affirmons par l'ajout d'espace public planifié une diversité d'espaces extérieurs dont les usages diffèrent et s'adaptent à leur environnement et aux polarités dans lesquels ils s'implantent. Ces places s'ajoutent à la trame de parc existant et viennent créer un second maillage, une complémentarité et une vie de proximité plus adaptée aux nouvelles

87. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.

CONFIDENTIEL

CONFIDENTIEL

opérations. Créer un cadre de vie permettant d’habiter l’axe. Une diversité complétée par des préconisations sur les nouvelles opérations, bénéficiant d’espaces extérieurs pour les logements, accroître ainsi une plus grande appropriation et possibilité pour l’usager.

Le second scénario « La ville bioclimatique » (figure 35) pose les bases d’un système de parcs, un maillage « d’espace refuge », d’espace vert de proximité indispensable pour la vie quotidienne des usagers. Scénario avec l’ambition d’adresser sur l’axe 5 nouveaux parcs qui s’ajoutent aux 5 existants ou en projet. Des dilatations de l’avenue qui ajoutent une valeur d’usage et une qualité d’espace indéniable. Ainsi, les nouvelles opérations viennent habiter le parc, créer un rapport intéressant entre densité et nouvel espace public, une respiration qui autorise et rend possible une densité plus forte, à l’image de la ZAC de Bonne et du jardin qu’elle encercle. Chaque polarité est consolidée d’un espace vert qui accroît sa centralité et créer une vie de quartier et de sociabilité intéressante. Une démarche séduisante au regard du critère de biodiversité dans les projets⁸⁸. Une affirmation de couloir de biodiversité, de continuité ombragée pour les modes actifs et une valeur d’usage accrue pour les nouveaux parcs, positionnés stratégiquement autour d’îlot à densifier. Finalement, la mutation d’un territoire par le biais des espaces publics repose sur un équilibre, une démarche d’échange entre privé et public qui est rendu possible par un accroissement du nombre d’usager via une insertion de logement. En effet, une telle réflexion est rendue inutile dans des contextes de ville très peu dense où le nombre d’usagers seraient trop faible pour bénéficier d’espaces publics comme des parcs. Il est intéressant d’engager une mutation et un développement de l’avenue en prenant en parallèle : la préservation, l’accueil de nouvel espace public et l’accueil de nouvelles constructions. Une harmonie et un tout qui rendent possible de telles mutations et opportunités.

Le travail des scénarios permet d’amorcer la planification à travers une projection, donner le ton de l’ambition via un travail d’ambiance, de thématisation. Travailler à l’échelle de secteur permet de se projeter plus loin et de manière plus précise dans la planification des espaces publics pour trouver les bons outils afin de les traduire dans le PLUi mais aussi de faire les bons choix en fonction des besoins de chaque secteur et des manques qu’il

88. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.

peut y avoir. Ce dernier concède aux espaces publics une place importante puisqu'ils déterminent l'ambition d'ambiance du scénario, le tout en ciblant des tènements propices à accueillir de nouvelles opérations, plus denses, rendues possible par l'ajout d'un espace public qui donne plus de valeur, plus de qualité au projet de logement. Cibler des parcelles mutables mais aussi des sites non mutables par rapport à leurs qualités végétales, architecturales et à la plus-value que le privé peut ajouter au domaine public.

Dans ce chapitre, nous avons abordé différents points sur la logique de création d'espaces publics entreprise à Eybens. Le manque de moyens des collectivités ne permet plus de financer et d'investir dans la création d'espace public. Ainsi, la collectivité a développé un processus d'urbanisme négocié via du « cas par cas ». Accroître la trame d'espace public existante suivant des opportunités et dialogue avec les opérateurs privés. Cela s'opère au travers de deux techniques : la rétrocession ou bien une perméabilité des opérations, rendue possible par des accords et actes notariés avec le privé. Cependant, nous observons certaines limites à cette démarche. Limites dépendantes des différents enjeux et objectifs des deux parties et dans les temporalités de projet. Mais aussi par la question de l'entretien et de la gestion qui augmente le coût pour la collectivité via ces nouveaux espaces publics morcelés et disséminés sur le territoire. La planification apparaît comme la seconde manière pour créer des espaces publics lors de la mutation d'un territoire. Se servir de cette dynamique d'intensification de l'axe pour mieux orienter et capter ces opérations afin de les inscrire dans une trame globale. Cette démarche se positionne via la création d'un plan guide mené par la MOE dont Gautier Conquet est le mandataire. Ce travail de plan guide est permis via différentes phases dont les scénarios qui apparaissent comme centraux. Ils permettent de poser les bases de l'ambition de cette nouvelle trame mais aussi de comprendre l'interrelation entre les différentes thématiques associées à la dynamique d'espace public : la préservation, dans son rapport entre privé et public et les qualités que l'un peut apporter à l'autre, la création d'espaces publics et l'encadrement des nouvelles constructions via une politique de financement du privé et de choix des parcelles à densifier au regard de l'environnement.

| CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

Cette deuxième partie du travail a permis de comprendre l'articulation entre les espaces publics et la dynamique d'intensification que supporte aujourd'hui l'avenue J. Jaurès. Nous avons pu aborder les relations qui existent entre les politiques publiques qui sollicitent l'axe comme une « épine dorsale⁸⁹ » du développement et la ville qui endure un rythme élevé de construction. Des opérations avec de gros volumes de logements qui constitue sur J. Jaurès un effet tunnel. Dans ce cadre, les espaces publics apparaissent comme l'une des solutions afin de créer des respirations qui permettent de rendre acceptable un certain type de densification. Augmenter ainsi la trame actuelle de la collectivité et engager de nouveaux « espaces refuges » comme lieux de sociabilité et d'oasis climatique. La compréhension du contexte du site en termes d'espace public et de densité permet d'appréhender les rapports entre public et privé et de mieux analyser la combinaison des éléments qui constituent le site. Ainsi l'analyse des différents modes de production des espaces publics à travers le positionnement de la collectivité avec le processus de « cas par cas » et celui de la MOE avec la dynamique de planification via le plan guide permet de révéler un potentiel de création d'espace public financé en partie par le privé et qui résulte d'une dynamique liée à celle de la densification de l'axe. Deux stratégies, qui, dans un contexte de mutation mettent au premier plan les espaces publics comme un levier pour rendre plus viable et acceptable le site mais aussi la densification qui s'opère. Une interrelation forte entre diverses thématiques : la préservation du patrimoine végétal et bâti intéressant, la création d'espaces publics et l'encadrement de la densification. C'est l'articulation de ces 3 données qui crée un tout, un environnement sain et agréable, un lieu de vie où les espaces publics apparaissent comme des éléments clés autour desquels s'articule la ville.

89. Livret communal d'Eybens, Tome 4 du Rapport de Présentation du PLUI. p.7 [en ligne] Disponible sur : file:///D:/M2-UPU-Grenoble%202022-2023/M%C3%A9moire/Iconographie/Annexes/PLUI-livret-de-presentation-Eybens-2018.pdf

CONCLUSION

Ce mémoire de fin d'étude avait pour ambition de réfléchir sur l'entremêlement de deux sujets que sont les espaces publics et la densité - éminemment liés, puis dépendants l'un de l'autre. La réflexion s'est engagée sous le prisme d'un cas d'étude réalisé à l'agence Gautier Conquet, dans laquelle j'effectue mon apprentissage. Ce travail de réflexion cherche à établir des liens entre les espaces publics et la densification qui s'opère aujourd'hui et saisir l'importance du rôle des espaces publics dans un contexte de mutation. Un nombre considérable de communes supportent le poids des politiques publiques menées par les métropoles dans lesquelles elles s'inscrivent. Et ce, notamment en raison d'une dynamique d'intensification impulsée par les documents d'urbanisme tels que le PADD et le PLUi. Fixant les conditions d'accueil de la densité sur le territoire, ils proposent une répartition de cette dernière, s'appuyant sur des positions fortes sur des secteurs stratégiques et relativement bien desservis en transport en commun. L'avenue Jean Jaurès fait partie de ces périmètres tactiques où l'intensification est souhaitée par la métropole. Elle est également portée politiquement par les élus Eybinois tout en conservant un rythme de construction important et des volumes difficiles à gérer et encadrer. Une difficulté qui empêche de trouver un équilibre et une qualité entre ces nouvelles opérations et l'environnement actuel.

Dans ce contexte et sur cet axe en densification, les espaces publics semblent apparaître comme des leviers, des éléments de mutation et de création d'un cadre de vie agréable et sain. Ils sont des « espaces de refuge⁹⁰ », des lieux ouverts et accessibles à tous où le caractère de sociabilité et de partage est au plus haut : des espaces communs nécessaires à la vie collective. Cette ambition est traduite dans la citation suivante : « c'est pourquoi, plus que de connecter les différents bâtis, l'espace public doit être pensé comme un espace mutable au fil des saisons ou de la semaine, un connecteur pour la biodiversité, la création, les échanges et les mobilités. Reconquérir les espaces publics, visibles ou discrets, officiels ou informels, est un réel enjeu à l'heure des réflexions sur la densité et la qualité de vie en ville⁹¹. » Ce terme « d'espace connecteur » est également employé par Harchitectes pour leur projet de Casa 1011. Lors d'une conférence⁹², les architectes conceptualisent « d'espace connecteur », tout lieu de transition dont les limites entre l'intérieur et

90. Géraldine Molina.
« Modèle d'analyse
des "espaces refuges"
des habitants des villes
lors des événements
météorologiques
extrêmes » *op. cit.*

91. La villeE+, « Espaces
urbains, espaces publics :
lieux de vie de tous les
possibles » *op. cit.*

92. Harchitectes
« Organizing matter »
Cité de l'architecture [en
ligne] Disponible sur :
<https://www.citedelarchitecture.fr/fr/video/organizing-matter>

l'extérieur sont poreuses, créant ainsi, des continuités, des liens, qu'ils soient physiques ou bien visibles. Faire correspondre cette définition au terme « d'espace public » nous permet d'arriver à la conclusion que les espaces publics se dessinent comme des secteurs de lien et de connexions entre : le domaine privé et le domaine public, entre les usagers à travers les relations sociales, et la biodiversité avec la continuité de la trame verte qui doit se rejoindre du domaine privé au domaine public.

La première partie de ce mémoire nous a permis de définir les termes clés tels que « ville », « espace public » et « densité », de comprendre les enjeux et les thématiques intrinsèques à chaque notion afin de mieux appréhender le critère d'intensité urbaine. Critère qui a été analysé au regard de neuf autres développés dans l'ouvrage *Soft City*⁹³ et mis en relation avec le projet de ZAC de Bonne : un projet Grenoblois qui permet de comprendre, à l'échelle locale comment peut être évaluée l'intensité urbaine.

La seconde partie du travail s'est consacrée à étudier l'articulation entre les espaces publics et la dynamique de densification supportée par l'avenue J. Jaurès. Elle nous a permis d'en comprendre les prémices, le contexte historique et l'impact que les politiques publiques ont sur l'axe, d'appréhender la manière dont les espaces publics apparaissent comme des lieux de respiration et d'acceptation d'une certaine densité pensée aujourd'hui à la parcelle et de passer d'une logique d'individualité à une logique d'ensemble qui prenne en compte tous les critères de l'intensité urbaine. Cet état des lieux des espaces publics et de la densité dans le contexte Eybinois nous a permis de comprendre comment s'opère la création de nouveaux espaces publics via un processus d'urbanisme négocié entrepris par la collectivité au « cas par cas » et une dynamique de planification générée par le plan guide et l'équipe de MOE pour créer les conditions de l'intensité urbaine.

Comment, dans un contexte de densification, les espaces publics apparaissent-ils comme un levier majeur de mutation d'un territoire ?

Cette dimension de levier est à replacer au sein d'un contexte particulier. Comme nous avons pu le voir, la densification en cours sur le site et les projets portés par le diffus sont pensés sous le prisme de la parcelle, un changement de regard de l'acteur privé qui met l'environnement urbain

93. David Sim, *Soft city Building Density for Everyday Life*, op. cit.

en second plan, après la cellule individuelle. Dans cette démarche les espaces publics se manifestent comme des lieux où l'intensité urbaine est équilibrée entre les espaces privés du logement et l'environnement urbain. Un équilibre qui permet de rendre viable et acceptable une certaine densité. En effet, ces derniers apparaissent comme des « espaces de refuges⁹⁴ », permettant de sortir de l'individualité, de se rendre dans des poches végétales qui sont révélées comme des tampons thermiques dans la ville.

Différents liens unissent l'espace privé et l'espace public, ils créent un tout qui s'inscrit dans une centralité plus importante que le simple cellule individuelle, permettant de fabriquer les conditions de vie optimales pour une vie de proximité. Dans cette sphère, différents critères se révèlent être élémentaires : la présence d'infrastructures de TC, des commerces, services et équipements publics, une qualité et une diversité des constructions et formes urbaines, une place importante laissée aux modes actifs ainsi que la présence d'espaces publics qualitatifs et d'espaces verts de proximité. L'ensemble de ces éléments permet de poser les bases d'un cadre de vie souhaitable et sain et de créer les conditions de l'intensité urbaine (Figure 32). Dans le cadre de ce mémoire, un juste milieu qui s'organise dans le cadre de ce mémoire principalement entre les espaces publics et la densité, tout en existant toutefois par son inscription dans l'ensemble de ces notions.

Dans le cadre de l'étude de cas, la trame des espaces publics actuelle et la qualité de ces derniers ne permet pas de remplir les conditions d'une intensité urbaine adéquate au regard de la dynamique de densification en cours. Ici, les espaces publics semblent être l'un des leviers de mutation du territoire à travers des processus de création et d'organisation de la mutation. Processus centrés en partie autour des espaces publics, une dynamique du « cas par cas » et de planification. Le « cas par cas » est réalisé par la mise en place d'un urbanisme négocié, qui, par opportunité et par dialogue permet d'aboutir à une rétrocession ou une perméabilité d'espaces rendus publics. Ainsi, il permet d'augmenter la trame existante pour créer un cadre de vie qualitatif en se servant des opérations privées en cours pour capitaliser leur investissement et l'intégrer dans le bien commun. Les espaces publics se révèlent être des leviers pour engager une mutation positive et qualitative

94. Géraldine Molina.
« Modèle d'analyse
des «espaces refuges»
des habitants des villes
lors des événements
météorologiques
extrêmes » *op. cit.*

d'un axe tourné autour d'une densification à la parcelle vers un axe tourné autour d'une évolution globale qui accompagne la création de logement et la création d'espace public afin de créer une intensité urbaine. Pour autant, cette démarche ne suffit pas à elle seule à combler le manque d'espaces publics de l'axe. La planification apparaît comme un second moyen d'y parvenir. Comme nous avons pu le voir, 3 thématiques permettent de poser les bases du plan guide et par conséquent de la mutation planifiée de l'avenue : la préservation du patrimoine existant, la création d'espaces publics et l'encadrement des nouvelles constructions. Thématiques qui, comme nous l'avons perçu précédemment, se raccrochent toutes aux espaces publics. La première par le biais de la relation entre l'espace privé et public, la manière dont l'un peut offrir de la qualité à l'autre, une présence qui permet de le qualifier et de lui forger une identité, une ambiance spécifique. La dernière à travers un équilibre entre les nouvelles opérations et la trame d'espace public planifiée ainsi qu'avec le financement par le privé d'une partie des espaces publics rendant acceptable ces nouveaux projets. En définitive, c'est par une réflexion globale et un équilibre entre intervention privé et publique que les espaces publics permettent d'engager une mutation positive de l'axe vers une rue habitée, qualitative où l'intensité urbaine prend tout son sens.

Au regard du travail réalisé durant mon année d'alternance, un point a particulièrement retenu mon attention, à tel point qu'il aurait pu faire l'objet d'un mémoire : la co-construction et le changement de pratiques dans l'aménagement du territoire. En effet, ces dernières années les dynamiques de création de projets urbains ont évolué par le biais d'un « changement de culture de projet⁹⁵ », passant d'une démarche descendante des sachants, urbanistes, architectes et paysagistes envers leur MOA à une démarche plus linéaire, d'intégration des habitants et des techniciens et élus de la ville, de leurs envies et manières de vivre leur territoire pour aller vers des réponses plus adaptées et en accord avec les pratiques des usagers. Une ambition qui complexifie les processus de projet et tend à créer de nouveaux protocoles. Dans le cadre de l'étude, un travail de séminaire avec les élus et techniciens nous a permis de mieux répondre à la commande et de créer un projet main dans la main, au plus près du site.

95. Ademe, « La participation citoyenne, réussir la planification et l'aménagement durables », *Les Cahiers Méthodologiques de l'AEU2*, décembre 2016. p.9 [en ligne] Disponible sur : https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2023-02/ADEME_participation-citoyenne-planification-amenagement-urbains-durables-aeu2-8621.pdf

BIBLIOGRAPHIE

ARTICLES

- **Gasté Mélanie**, « Repenser la ville par le vide – la matrice des espaces libres » *Le Pavillon de l’Arsenal*, 29 mai 2020 [en ligne] Disponible sur : <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/et-demain/11702-repenser-la-ville-par-le-vide-la-matrice-des-espaces-libres.html>
- **Jacqmain André**, « Plaidoyer pour le vide dans la ville » *La Libre*, 17 Février 2004 [en ligne] Disponible sur : <https://www.lalibre.be/debats/opinions/2004/02/18/plaidoyer-pour-le-vide-dans-la-ville-RC5B5QDOZVFXTKUHTLSQ4RZZSQ/>
- **Da Cunha Antonio et Kaiser Christian**, « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d’intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? » *Les cahiers du développement urbain durable*, n°9, Université de Lausanne, décembre 2009. [en ligne] Disponible sur : <https://www.unil.ch/ouvdd/fr/home/menueinst/nos-editions/urbia/numero-9--decembre-2009.html>

OUVRAGES

- **Altorffer Charles**, *Traité d’urbanisme enchanteur*, Edition Libel, 2021
- **Antonioli Manola, Drevon Guillaume, Gwiazdzinski Luc, Kaufmann Vincent et Pattaroni Luca**, *Saturations : Individus, collectifs, organisations et territoires à l’épreuve*, Elya Editions, 2019.
- **Beauchard Jacques et Moncomble, Françoise**, *L’architecture du vide, espace public et lien civil*, Presses Universitaires de Rennes, 2013.
- **Bougrain Dubourg Alain, Bailly Emeline, D’Orso Fabrice, Marchand Dorothée, Maugard Alain**, *La ville en vert*, Edition PC, 2021.
- **Clemençon, Anne-Sophie et Noizet Hélène**, *Faire ville, Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*, Presse Universitaire de Vincennes, 2021 [en ligne] Disponible sur : <https://www.cairn.info/faire-ville--9782379241345.htm>
- **Delbaere Denis**, *La fabrique de l’espace public, ville, paysage et démocratie*, Edition Ellipses, 2010.
- **Ferrier Jacques**, *La ville machine, se libérer de l’emprise technologique*, Edition L’Herne, 2021
- **Fleury Antoine et Guérin-Pace France**, *Les espaces publics urbains, Penser, enquêter, fabriquer*, Edition Presses Universitaires, 2022.
- **Hénaff Marcel**, *La ville qui vient*, édition L’Herne, 2008.
- **Léger Jean-Michel et Mariolle Béatrice**, *Densifier | dédensifier, penser les campagnes urbaines*, édition Parenthèse, 2018, Marseille.
- **Les Cahiers de l’école de Blois**, 7, *Densités*, Editions de la Vilette, 2009.
- **Masboungi Ariella, Güller Mathis, Segouin Nicolas, Petitjean Antoine**, *Ville et voiture*, Edition Parenthèses, 2015.
- **Paquot Thierry**, *L’espace public*, Nouvelle édition, 2015.
- **Paquot Thierry, Pumain Denise et Kleinschmager Richard**, *Dictionnaire de la ville et l’urbain*, Edition ECONOMICA, 2006.
- **Perec Georges**, *Espèces d’espaces*, Edition Paris : Galilée, 2000.
- **Renaudie Serge**, *La ville par le vide*, Movicity édition, 2011.
- **Schwarte Ludger**, *Philosophie de l’architecture*, Edition La Découvertes, Paris, 2019.
- **Sim David**, *Soft city Building Density for Everyday Life*, Island Press, 2019.
- **Terrin Jean Jacques et Marie Jean Baptiste**, *Jardins en ville villes en jardin = Gardens in the city*, Edition Parenthèses, 2013.
- **Thiberge Claude**, *La ville en creux*, Edition du Linteau, 2003.
- **Vigano Paola**, *Métamorphose de l’ordinaire*, Edition Parenthèses, 2013.

- **Vivière Manon**, Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine : "Fabrication, appropriation, territorialisation". Sociologie. Université de Bordeaux, 2015.

- **Citron Paul**, Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains : Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense. Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2016.

THESES,
MEMOIRES

- AKTIS. <https://aktis.archi/projet/zac-de-bonne/>

- CEREMA. <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique>

SITOGRAFIE

ICONOGRAPHIE

Figure 1 : Image de la démarche Bimby, Hyojin Byun, disponible sur : <https://chroniques-architecture.com/bimby-construire-dans-mon-jardin/>

Figure 2 : Photographies d'un projet de surélévation à Montrouge (92) en 2014, Overcode architecture et urbanisme, disponible sur : https://www.overcode.org/A24_pousse/

Figure 3 : Photographies du projet des toitures terrasses végétalisées du Centre commercial Lyon Part Dieu. Source BASE, disponible sur : <https://www.baseland.fr/projets/lyon-part-dieu-centre-commercial/>

Figure 4 : Photographies de la place des Vosges et du rapport entre espace privé et public, disponible sur : <https://www.histoiresgalantes.fr/blog/2021/04/20/origine-de-lappellation-place-des-vosges-a-paris/> , <https://www.parismarais.com/fr/decouvrez-le-marais/les-quartiers-du-marais/place-des-vosges.html>

Figure 5 : Plan masse du projet de ZAC de Bonne, source PUCA

Figure 6 : Photographie d'ensemble du projet, Aktis

Figures 7 : Photographies d'une partie de la diversité de l'architecture de la ZAC de Bonne, sources : sites internet des architectes

Figures 8 : Photographies des espaces extérieurs privés de la ZAC de Bonne, sources: site internet Edouard François architecte et la Collection image du dossier du PUCA sur la ZAC de Bonne.

Figures 9 : Photographies des espaces extérieurs du centre commercial de la Caserne de Bonne. source : Google earth / Louise Leblanc

Figures 10 : Photographies des espaces extérieurs publics de la ZAC de Bonne, source : Jacqueline Osty Paysage.

Figures 11 : Photographies du jardin de la Caserne de Bonne, Martin Argyroglo, Claude Cieutat, Maythynie Eludut [en ligne] Disponible sur : <https://www.osty.fr/fr/projets/view/4/ecoquartier-de-bonne>

Figures 12 : Photographie de l'esplanade de la Caserne de Bonne, Martin Argyroglo, Claude Cieutat, Maythynie Eludut [en ligne] Disponible sur : <https://www.osty.fr/fr/projets/view/4/ecoquartier-de-bonne>

Figures 13 : Cartes et photos aériennes.
Source : géoportail

Figure 14 : Plan de situation de la ville d'Eybens dans le contexte Grenoblois.
Gautier Conquet aup

Figures 15 : Extrait du PLUi d'Eybens.
Source : PLUi Grenoble Alpes Métropole

Figures 16 : Cartographie des projets connexes sur l'axe et ses abords (Analyse des données transmises par la ville d'Eybens)
Gautier Conquet aup

Figures 17 : Des projets à l'architecture massive et capacitaire.
Source : REGARDER GC

Figures 18 : Cartographie des formes urbaines sur l'axe et ses abords.
Gautier Conquet aup

Figures 19 : Cartographie de la densité au regard du COS sur l'axe et ses abords.
Gautier Conquet aup

Figures 20 : Images google maps 2008 / 2014 d'une subdivision foncière et d'une densification spontanée au 8 rue Charles Piot, 38320 Eybens.
Source : Google maps

Figures 21 : Images google maps 2014 / 2018 d'une subdivision foncière et d'une densification spontanée rue de la République, 38320 Eybens.
Source : Google maps

Figures 22 : Images google maps 2008 / 2022 des substitutions opérées sur la commune d'Eybens, au droit de l'axe J. Jaurès.
Source : Google maps

Figures 23 : Cartographie des espaces publics de l'axe et de ses abords.

Gautier Conquet aup

Figures 24 : Cartographie des espaces publics du secteur square des Maisons Neuves

Gautier Conquet aup

Figures 25 : Photographie d'un square de Londres. Disponible sur : <https://www.trfihiparks.com/en/park-details>

Photographie du square des Maisons neuves, Gautier Conquet aup

Figures 26 : Cartographie des espaces publics du secteur le Val, de Gaulle

Gautier Conquet aup

Figures 27 : Cartographie des espaces publics du secteur Odyssée

Gautier Conquet aup

Figures 28 : Cartographie des espaces publics du secteur centre bourg.

Gautier Conquet aup

Figures 29 : Schéma des différents possibles menés par la ville d'Eybens pour la création d'espaces publics.

Louise Leblanc

Figures 30 : Plan de l'éco quartier du Val

Source : Les Habiles [en ligne] Disponible sur : <https://www.leshabiles.org/val-eybens/>

Figures 31 : Plan guide de l'île de Nantes et photographies des espaces publics, Alexandre Chemetoff et associés. [en ligne]

Disponible sur : https://www.alexandre-chemetoff.com/wp-content/uploads/2016/03/nantes_ile-de-nantes_2000-2012_alexandre-chemetoff_1.pdf

Figures 32 : Schéma des critères de qualité urbaine du plan guide de l'axe J. Jaurès

Louise Leblanc

Figures 33 : Photographies de la balade urbaine du séminaire 1 et des cadres.

Gautier Conquet

Figures 34 : Scénario « La rue et ses places »

Gautier Conquet

Figures 35 : Scénario « La ville bioclimatique »

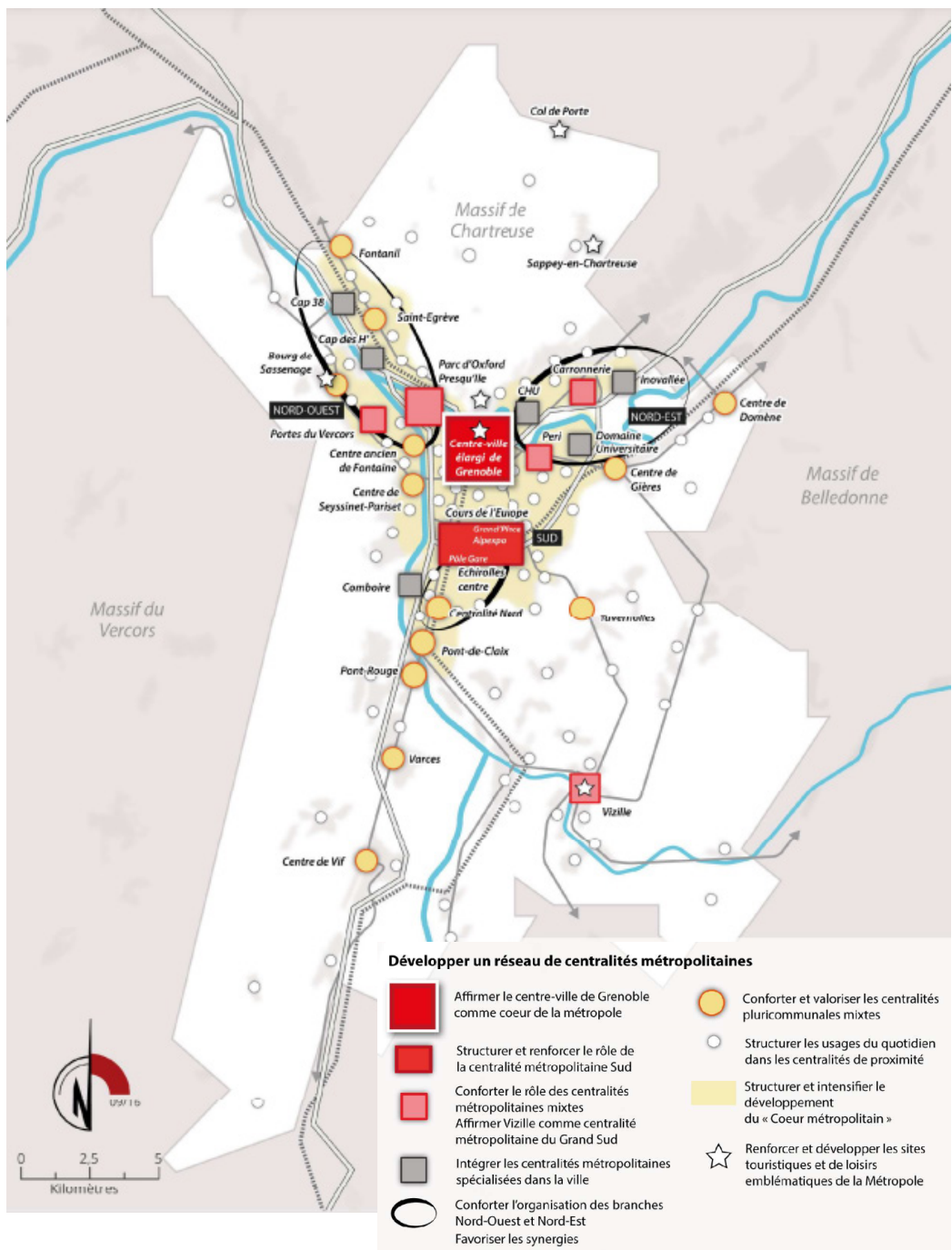
Gautier Conquet

TABLE DES MATIERES

PAGES 9 - 10 .	INTRODUCTION
13 - 47 .	I. VILLE, ESPACE PUBLIC ET DENSITE
13 .	INTRODUCTION I.
14 - 30 .	CHAPITRE 1 : DEFINITION DES TERMES DU SUJET
14 - 18 .	1.1 La Ville
14 - 15 .	LA VILLE COMME MONUMENT
15 - 17 .	LA VILLE COMME MACHINE
17 - 18 .	LA VILLE RESEAU
18 - 20 .	1.2 La densité
20 - 22 .	LA RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR ELLE-MEME
22 - 23 .	L'EXPLOITATION D'UNE RESERVE FONCIERE
23 - 24 .	L'EXTENSION SUR TERRAIN RURAL
24 - 30 .	1.3 Les espaces publics
31 - 46 .	CHAPITRE 2 : L'ARTICULATION ENTRE DENSITE ET ESPACE PUBLIC
31 - 35 .	2.1 L'intensité urbaine
35 - 46 .	2.2 Evaluer l'intensité et comprendre son rapport à l'espace public
47 .	CONCLUSION I.
49 - 98 .	II. LE CAS D'EYBENS ET DE L'AXE J. JAURES
49 .	INTRODUCTION II
50 - 78 .	CHAPITRE 3 : L'AXE J.JAURES A EYBENS
50 - 54 .	3.1 La ville d'Eybens, un site d'accueil de la densification pour la métropole Grenobloise

3.2 Une densité aujourd’hui « subie » par la collectivité	. 54 - 67
UNE DENSIFICATION ENGAGEE PAR LES DOCUMENTS D’URBANISME	. 54 - 58
UN RAPPORT A L’ESPACE PUBLIC QUI DIFFERE SUIVANT LA FORME URBAINE	. 58 - 63
LES DIFFERENTS TYPES DE DENSIFICATION EN COURS SUR LE TERRITOIRE.	. 64 - 67
3.3 Les espaces publics d’Eybens	. 68 - 78
UNE TRAME D’ESPACE PUBLIC MARQUEE PAR LA VOITURE.	. 68 - 70
DES SEQUENCES ET IDENTITES MARQUEES SUR LES ESPACES PUBLICS	. 70 - 78
CHAPITRE 4 : REPLACER LES ESPACES PUBLICS AU COEUR DE LA MUTATION	. 79 - 98
4.1 Une logique de création d’espace public via le privé	. 79 - 86
UN MANQUE DE MOYENS POUR LA COLLECTIVITE ET UNE MONTEE EN PUISSANCE DES OPERATIONS PRIVEES.	. 79 - 81
DES DYNAMIQUES DE PROJET MIS EN PLACE PAR LA COLLECTIVITE.	. 81 - 86
4.2 La planification, un outil de création d’espace public	. 86 - 97
LE PLAN GUIDE, UN OUTIL DE PLANIFICATION ET DE CREATION D’ESPACE PUBLIC EN AMONT DE LA TRADUCTION AU PLUI	. 87 - 93
LE TRAVAIL DE SCENARIOS, ALLER PLUS LOIN DANS L’AMBITION ET LA TENEUR DES NOUVEAUX ESPACES PUBLICS.	. 93 - 97
CONCLUSION II	. 98
CONCLUSION	. 101 - 104
BIBLIOGRAPHIE	. 106 - 107
ICONOGRAPHIE	. 108 - 109
TABLE DES MATIERE	. 110 - 111
ANNEXES	. 112 - 131

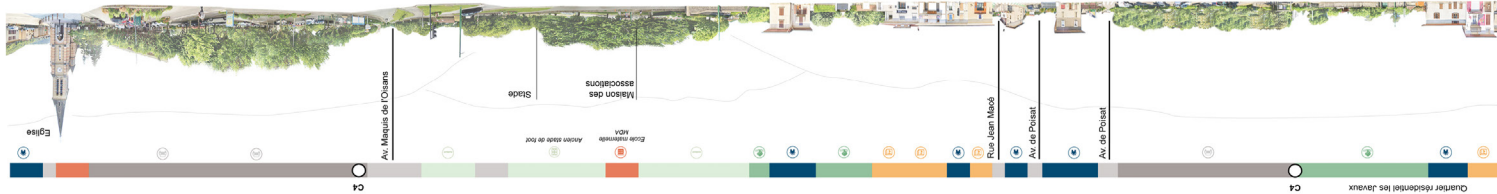
ANNEXES



Annexe 1 : Cartographie des lieux d'intensification de la métropole Grenobloise.

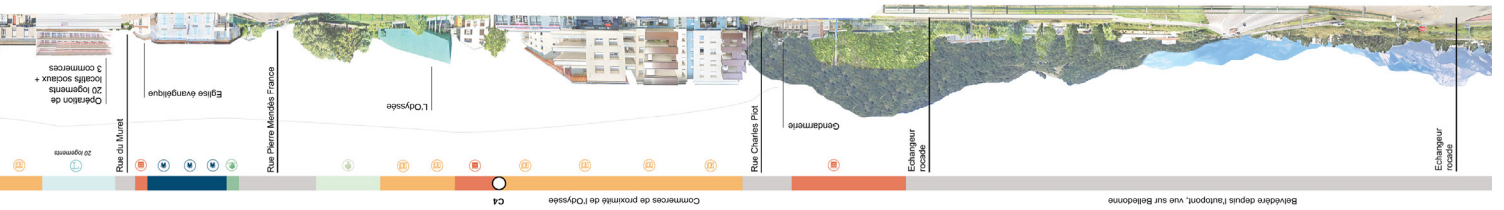
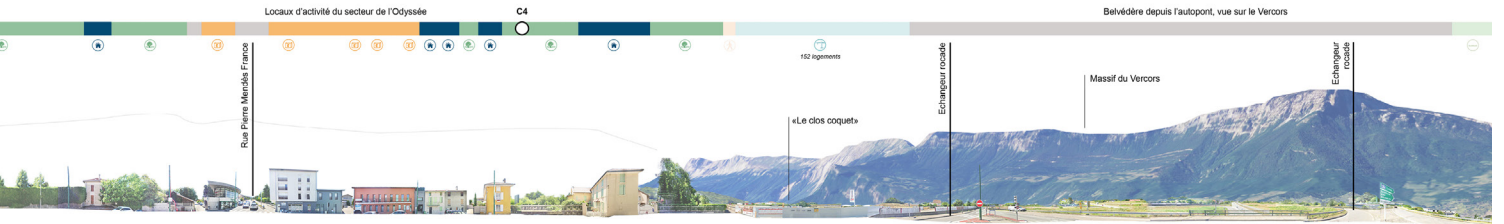
Source : PADD de Grenoble Alpes Métropoles [en ligne]

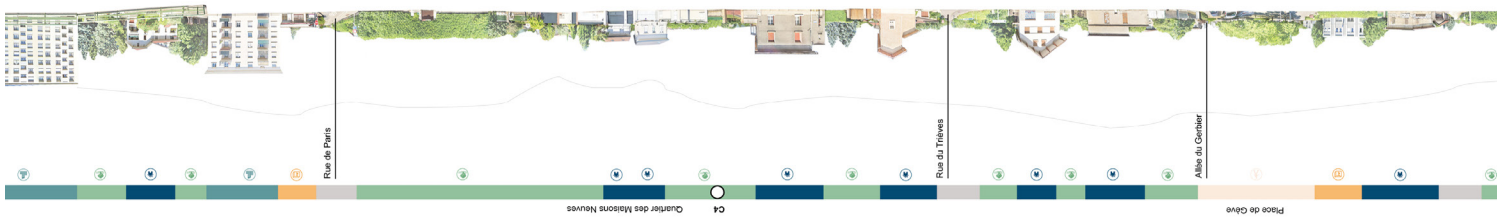
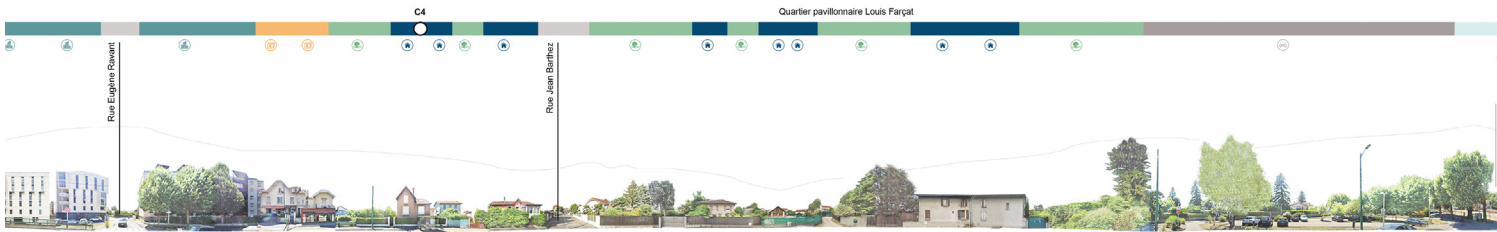
Disponible sur : <https://cloud.grenoblealpesmetropole.fr/index.php/s/mCpLNyGDKsJrexS>

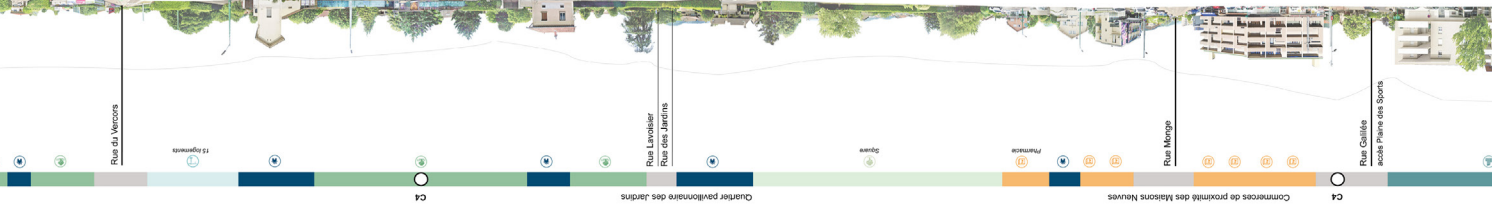


Annexe 2 : Transect des espaces publics de l'axe J. Jaurès à Eybens.

Source : Gautier Conquet aup







SQUARE DES MAISONS
NEUVES



Annexe 3 : Reportage
photographique des espaces
publics de l'axe

Source : Gautier Conquet aup



LE VAL, DE GAULLE









CENTRE BOURG





Banque Rhône-Alpes

1815 Auberge SAHARAN
7 mars, in s'est arrêté NAPOLÉON

BAC
Boutique - Codeaux

Le Point
Vins
Gorill
100% SERIES
Avec Alain DELAMONTE

FE 881-YS

Quel est le contexte
d'intensification de l'axe, de
quelle manière la collectivité
voit cette pression foncière,
à quoi est-elle due ?
Comment elle vit cette
dynamique de densification ?

| CONTEXTE D'INTENSIFICATION DE L'AXE

L'intensification de l'axe n'est pas nouvelle, le développement de l'axe n'est pas nouveau, c'est un axe historique autour duquel s'est développé la commune d'Eybens en plusieurs secteurs et au fur et à mesure ça a été un continuum du bourg jusqu'à Grenoble. C'est un axe historique, l'un des premiers, il n'y a rien de nouveau en ce sens qu'historiquement, le développement s'est accroché sur l'axe. Après le développement de la commune s'est fait avec deux opérations maîtrisées à travers deux grosses ZAC, plus ou moins éloignées de l'axe, au fur et à mesure, il y a des secteurs pavillonnaires qui ont commencé à prendre le large dans les sites plus naturels, plus périphériques. L'intensification le long de l'axe s'est accélérée il y a un moment maintenant avec l'influence de Grenoble, Eybens étant limitrophe avec la ville de Grenoble, on est presque une banlieue de Grenoble. Cela s'est fait naturellement parce que la pression foncière de Grenoble s'est reportée sur les communes de première couronne. Au fur et à mesure, les documents d'urbanismes ont intégré les instructions du code, de se concentrer sur les secteurs les mieux équipés, les mieux desservis, c'était cet axe-là, y compris en termes de transports en commun. Historiquement on avait aussi l'essentiel des équipements publics qui se trouvaient sur cet axe. Naturellement le développement a continué à se faire le long de l'axe et notamment l'intensification, le renouvellement urbain surtout, il est opéré depuis moins de 10 ans de façon assez soutenue, d'une part parce qu'on arrive à la limite en termes de disponibilité foncière et les droits à construire sont les plus forts sur l'axe, du fait du PLUi. Le renouvellement urbain va s'opérer là où les droits à construire sont les plus importants pour rentrer dans une opération équilibrée. Ce n'est pas nouveau, ça s'intensifie parce que rareté du foncier, site attractif, peut être post-covid aussi, peut être un effet du PLUi. Je ne sais pas trop à quel point le PLUi a ouvert des droits à bâtir, je pense que le PLU communal précédent était déjà assez permissif. On bénéficie aussi d'une image de la commune, une image territoriale qui nous profite donc on mélange tout ça et cela donne quelque chose d'assez logique. Ensuite, l'intensification des axes les mieux desservis, les plus structurants, c'est portée politiquement, ça a été inscrit dans le PLU précédent, c'est une politique inscrite dans le PLUi, dans le PADD, c'est porté il n'y a pas d'ambiguïté. C'est plus une question de rythme et de qualité des opérations qui a été mal perçue, et par les habitants et par l'équipe municipale, c'est plutôt ça qui a été difficile et qui a enclenché des réflexions qui ont abouties à cette étude qu'est le plan guide. On a eu un petit problème de rythme, on a été surpris ces dernières années par l'intensification sans être tout à fait en mesure d'identifier les conséquences sur les équipements publics et les équipements scolaires. Il s'avère qu'on n'en a pas beaucoup parce que l'on est sur une commune en plein desserrement, pour l'instant la population n'augmente pas. Il y a ce problème de rythme avec beaucoup d'opérations en même temps sur des gros volumes dont on n'était pas tout à fait capable de mesurer les conséquences et aussi le problème de la qualité et de l'intégration de ces opérations. C'est-à-dire la multiplication d'opérations mal pensées, mal connectées à l'axe, mal connectées aux espaces publics, non contributif du financement des espaces publics. Avec des espaces extérieurs non qualitatifs, des intentions architecturales tout à fait questionnables.

| LES CRITÈRES ET LA DÉMARCHE D'INSTRUCTION DES PC SUR EYBENS

Avant il y avait une instruction totalement maîtrisée au sein de la commune et finalement pour pouvoir se concentrer un peu plus sur l'urbanisme stratégique, on a demandé à la métropole de nous accompagner sur l'instruction des permis. La cellule d'instruction de la commune, plus petite maintenant s'occupe des petits dossiers, de DP etc. C'est surtout la métropole qui va gérer l'instruction au sens conformité réglementaire. Après la commune à mis en place un référentiel qualité logement qui est très récemment mis en place et utilisé, pour l'instant il est déployé surtout sur les opérations de promotion immobilière, on commence tout juste à le mettre en œuvre, on a déjà une opération qui est en train de sortir avec ce guide là et puis une autre en train d'être élaborée. Effectivement on est dans le diffus dans le sens où c'est de l'opportunité parcellaire, c'est de l'opportunité foncière pour un opérateur. Le message que nous on transmet auprès des opérateurs est que le PLUi demeure l'ancrage réglementaire. On ne pourra jamais refuser un PC à partir du moment où il respecte le PLUi. Tout ce qu'on peut faire nous avec le référentiel logement c'est pousser à du bon sens, vers du dialogue, vers du mieux faire mais on a toujours été transparent avec les promoteurs, si jamais ils ne veulent pas jouer le jeu du dialogue et qu'ils veulent poser un permis qui sera conforme au PLUi quand bien même il ne sera pas conforme avec nos exigences, on l'acceptera quand même. Il y a vraiment cette intégrité réglementaire. Pour l'instant, le fait d'annoncer clairement aux porteurs de projet que le PLUi demeure l'ancrage réglementaire, ça les pousse encore plus à jouer le jeu du dialogue et de la négociation. Pour l'instant ça se passe plutôt bien, on a eu une première opération, on arrive tard avec le référentiel qualité logement et la négociation dans le sens où le foncier était déjà acheté, les capacités étaient déjà faites. A partir de là tout est biaisé, c'est-à-dire que tous les montages fonciers, économiques étaient déjà faits pour l'opérateur, pour les propriétaires. On sait très bien que nous n'allions pas impacter le programme donc on a essayé de discuter sur d'autres éléments, notamment la qualité et le statut des espaces extérieurs et on a obtenu ce qu'on voulait, c'est-à-dire des aménagements qualitatifs, paysagers, qui seraient rétrocédés à la commune pour une ouverture au public, et quelques autres éléments de négociation qui ont pu être pris en compte. Et sur une autre opération on arrive un petit peu plus en amont encore qu'on est aussi sur un foncier qui est déjà maîtrisé par le promoteur donc il l'a déjà acheté, encore une fois il sait déjà combien il va falloir qu'il en récupère donc on ne va pas avoir une grosse marge de manœuvre sur la programmation et sur la densité, quand on arrive à ce stade là c'est presque trop tard. Pour autant on a quand même mis des outils conservatoires, parce qu'on a des périmètres d'étude, c'est la même chose que l'on a le long de l'axe, on a des périmètres d'étude qui nous permette de temporiser le temps de l'élaboration d'une OAP qui elle va venir donner plus de contraintes et de partir pris en termes d'aménagement paysager plus fort. L'opérateur quand il a vu ça il s'est tout de suite mis en position de discussion, de négocier et là on a obtenu une part assez significative d'habitat intermédiaire, d'individualisation des espaces, de qualité des sites. Et finalement à ce stade-là, le règlement du PLUi, je ne le regarde même pas, c'est le job de l'archi de s'assurer que son projet va être conforme, ça va être le job de la plateforme métropole de s'assurer que le PC va être conforme mais moi au milieu de tout ça, je négocie sur tout autres sujets, indépendamment du règlement, j'insiste sur l'objectif de mixité des formes, sur tels objectifs sur les espaces verts et eux ils en font leur tambouille.

Les promoteurs préféreraient ne pas l'avoir mais on essaye de les sensibiliser sur le fait que c'est une démarche de bon sens, globalement ça les flatte plutôt, après pour l'instant on a eu aucun cas de figure où on les a captés suffisamment tôt pour véritablement impacter et le cout d'acquisition du foncier et le programme. Moi je les voit toujours trop tard, toujours à minima soit quand ils ont signé un compromis, donc quand ils ont déjà un engagement auprès

Comment les critères d'acceptation d'un PC venant du diffus sont intégrés dans la collectivité, quelle est la méthode de travail ?

du propriétaire soit ils sont déjà propriétaires. On voit bien que les marges de manœuvre sont très faibles. On essaye de faire passer le message en leur disant venez nous voir avant, dès votre phase de prospection foncière, parce que la capacité du site ne résulte pas que des règles de gabarit du PLUi, elle résulte aussi de l'intégration paysagère et architecturale et là on est sur un truc plus sensible, plus subjectif qu'il faut pouvoir voir ensemble. Il y en a quelques-uns qui déchantent un peu, il y a des projets qui n'ont pas fonctionné, j'en ai régulièrement où les gens viennent me voir, on sait que ça ne passera pas, j'ai des arguments sans même parler de la conformité du PLUi, ils comprennent que ça ne va pas du tout plaire à la commune, ça les fait réfléchir, leur architecte aussi et ils revoient leur projet, pour eux c'est plus inconfortable car ils doivent revoir leur portage économique, ils commencent à comprendre que les simples règles réglementaires du PLUi ne suffisent pas à définir la capacité, derrière on a d'autres dimensions du PLUi métropolitain, beaucoup plus subjectives qui peuvent tout autant se prévaloir. On a une OAP Paysage et Biodiversité qui dit suffisamment de chose pour se prévaloir, même si le règlement permet de monter à tant, quand on lit l'OAP Paysage et Biodiversité, on voit que pour vous intégrer dans le site, vous allez devoir baisser d'un ou deux niveaux par exemple, et c'est tout aussi valable que l'article sur les hauteurs. Ils commencent à intégrer ça. C'est vraiment l'idée de se servir de cette OAP Paysage et Biodiversité pour engager le dialogue.

Par rapport à cette RE 2020, à quel point la commune peut s'en servir pour créer le dialogue avec les promoteurs et apporter encore plus de qualité ?

| LA RE 2020 ET SES FREINS

Il faut être réaliste, la RE 2020 est déjà difficile à intégrer pour les architectes, les collectivités, les services urbanismes ils n'ont pas les moyens ni d'y être totalement formé ni de la maîtriser, je pense qu'à part les grosses collectivités comme Grenoble où Lyon, ce ne sont pas des communes de 10 000 habitants qui vont être en capacité de maîtriser totalement cette réglementation pour s'en servir comme un levier. On sait qu'elle dispose de tout un tas de prescriptions qui vont obliger à tendre vers du bio sourcé, qui vont obliger à tendre vers des compositions sur les matériaux etc. Mais soyons clair, à l'échelle d'une commune comme Eybens, on va s'assurer qu'ils soient réglementaires et c'est tout. Cette obligation d'être conforme avec la RE 2020, c'est des attestations faites par leur presta, nous on se contente de vérifier si l'attestation est présente, je ne crois pas véritablement que ça va nous servir véritablement, c'est super difficile de se l'approprier, c'est hyper technique, ça l'est aussi pour les architectes aujourd'hui. Je pense que c'est tellement contraignant pour les nouveaux projets qu'ils vont essayer de se dépatouiller avec ça, ça va permettre de faire les choses mieux, ça va nous obliger à réfléchir à pleins de choses mais ils sont obligés de l'intégrer donc je ne pense pas que nous collectivité on arrivera à leur remettre dans la boucle en plus.

Quelle est la position de la collectivité sur la stratégie des espaces publics existants, sur cette posture de la collectivité à travers la rétrocession d'espace public déjà aménagés etc. Comment ça se passe, quel est le processus ?

| LA STRATÉGIE DE LA VILLE POUR LES ESPACES PUBLICS

Il y a deux angles, un qui est celui de la stratégie globale planifiée à travers le PLUi, là le plan guide est en train d'identifier tout un tas d'espace qu'il faudra reconquérir donc il va avoir une trame qui va émerger, ça va être aussi traduit réglementairement avec du zonage, des emplacements réservés, avec derrière les outils de financement. Là c'est sur la trame d'espace public identifié, maîtrisé et planifié, c'est vraiment le PLUi qui fait le job et ça a déjà abouti anciennement à la création d'espaces publics de parcs. Et ensuite il y a le cas par cas où une opération immobilière dans le diffus, sur une emprise foncière quelconque au fur et à mesure de la discussion, on voit émerger un intérêt à ce qu'il y est un espace vert qui soit ouvert au public. Parce qu'on se rend compte que la façon dont est fait l'opération ça va être intéressant de la traverser, parce qu'on se rend compte que là on a oublié un petit espace

public, une perméabilité piétonne où l'aménagement va être tel que l'on a envie d'en faire profiter tout le monde et là dans ce cas là c'est du cas par cas et là on est sur de la négociation. C'est ce qui s'est passé récemment sur une opération située au pied de la rocade où là il y a pas mal d'espace un petit peu fractionné mais avec des espaces verts entre les immeubles et là l'objectif de la commune c'était de permettre une continuité pour le cheminement des écoliers. Parce qu'on est sur un circuit qui est emprunté par les écoliers et ça a été rétrocédé à la commune, après aménagement et pour nous la garantie c'est que ça va rester ouvert pour cette perméabilité piétonne et la commune derrière va pouvoir gérer l'aménagement et la gestion pour être sûr d'avoir les végétaux qu'on veut, le mobilier. Et ça se fait aussi sur une opération en renouvellement urbain sur la friche d'une station essence au nord de la commune. Où là, l'opération on n'avait pas identifié de besoins particuliers si ce n'est une perméabilité piétonne entre l'opération et les deux rues qui la bordent et au final le projet faisait émerger un grand espace central avec une ambition d'un point de vue de l'ambition paysager qui était intéressante, une accroche à l'axe qui nous donnait l'opportunité d'avoir un refuge, ombragé et qualitatif pour les usagers. Et du coup en voyant ce projet-là, la perméabilité piétonne, on a fini par se dire que toute cette coulée verte devait être ouverte au public sous peine d'en perdre l'intérêt donc on a discuté et ils l'aménagent et le rétrocèdent à la commune. Là on est au cas par cas en fonction de comment le projet s'intègre, se greffe et est ce qu'il y a une opportunité de récupérer. Ça ne se fait pas partout, on voit bien que ce sont des opérations en accroche de l'axe. Il y a en ce moment un portage qui est avec l'EFL avec un grand jardin arboré, là on est en train de se dire que ça va coûter cher à la collectivité mais ce grand jardin arboré, qui existe on va le pérenniser en tant que jardin, on va l'ouvrir au public, rapidement si possible, on voit qu'on ponctue en plus de cette trame d'espace public identifié à travers le PLUi et demain avec le plan guide on avance à l'opportunité pour continuer à semer des petits espaces publics, des petites poches soit pour conserver le patrimoine végétal existant soit pour ouvrir des petits refuges et pour s'accrocher sur l'axe. Ça se passe beaucoup sur l'axe quand même et là on a la même réflexion sur la partie haute de la commune, donc là on avance un peu plus en planification, c'est-à-dire qu'on se repose la question sur l'ensemble de ce secteur-là, on a des opportunités de renouvellement urbain et là on identifie les besoins d'espaces publics, là où ça manque et on est plus dans la planification, c'est-à-dire qu'on va les identifier, les calibrer, prévoir les emplacements réservés et prévoir les outils de financement. Là on est sur quelque chose de plus préparé, plus anticiper. On a vraiment deux grilles de lecture : planifier ou des opérations au coup par coup où avec les opérations diffuses on va pouvoir récupérer des espaces publics parce qu'ils viennent ponctuer l'axe, parce qu'ils assurent une continuité piétonne, parce qu'ils ont du sens, ce n'est pas tous azimuts. Il y a des opérations plus éloignées de l'axe qui ont un parc en copropriété, mais là ça va moins nous intéresser parce qu'il n'y a pas forcément de besoin à cet endroit là d'avoir un espace public. Parce que pour la collectivité, c'est une grosse contrainte, plus on va être sur des espaces morcelés, de petites tailles, diffus dans toute la commune et plus c'est un casse-tête au niveau de l'entretien et pour l'intervention des différents services techniques.

PROCESSUS JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE RÉTROCESSION DES ESPACES PUBLICS

Ça dépend des cas de figure, il y a des cas où on sera en servitude de passage avec des actes notariés qui vont être blindés pour s'assurer qu'il n'y aura jamais de portillon, de portail, de clôture etc. Et dans ce cas-là on n'est pas en rétrocession mais juste en perméabilité et dans la conception de l'espace on va s'assurer que le promoteur ne mettra pas de clôture de part et d'autre du chemin, c'est vraiment de la négociation avec le promoteur, avec la future copropriété et dans l'acte notarié. Et puis après on a des cas de rétrocession

Quel est le processus réglementaire, juridique de rétrocession de l'espace public à la collectivité ?

aménagé ou non aménagé, donc soit c'est rétrocedé avec l'euro symbolique ou alors c'est négocié différemment. Soit on intervient en amont sur le plan d'aménagement, soit il nous est proposé tel quel par l'opérateur et dans ce cas là on se contente de le récupérer, aménager tel que c'était prévu par l'opérateur. Ça c'est hyper important, ça devient un espace public mais il a bien été initialement aménagé et dimensionné pour le besoin de l'opération. On n'est pas sur un espace public qui a été dimensionné pour rayonner au-delà, c'est vraiment un point important pour les montages juridiques. Et puis sur d'autres cas comme l'éco quartier du Val, il y a une rétrocession, donc là ont été sur du foncier communal, vendu à un opérateur avec lequel était prévu une rétrocession d'un espace central, mais lui va être rétrocedé non aménager. Il y a pleins de cas de figure différents : soit ce sont des servitudes, soit rétrocedé, soit à l'euro symbolique, soit acheté, soit aménagé ou non. On adapte en fonction de l'opérateur et aussi en fonction du rayonnement de l'équipement public, parce que si on est sur un équipement public qui rayonne au-delà de la seule opération on ne peut pas le faire aménager à 100% par l'opérateur, c'est impossible, il n'a pas le droit. Tu es obligé toi commune de l'aménager, le financer et de demander une contribution toi commune par le biais de tes outils classiques, PUP, TAM, TA.

Par rapport au financement des espaces publics, sur la commune il y a une TA classique, est-ce suffisant pour la requalification des espaces publics ?

| DES OUTILS DE FINANCEMENT DE L'ESPACE PUBLIC À DÉVELOPPER

Non ça ne l'est pas, la collectivité a perdu de vue cette vision opérationnelle sur le financement des équipements publics, des espaces publics, sur la commune on a plus du tout de ZAC depuis très longtemps mais ça n'est pas tout à fait anormal et on a plus non plus de PUP et pas non plus de réflexion sur les TAM. Le PLUi a été fait à marche forcée, très très vite et typiquement, ça aurait dut être fait à ce moment-là. Le PLUi projette tout un tas d'ambition, il met en perspective l'opportunité d'une opération immobilière et l'équipement public qui l'accompagne, normalement c'est à ce moment-là que tu te poses la question du financement de l'un par l'autre et ça n'a pas été fait. On est en train de ressortir les rames comme beaucoup d'autres communes pour rattraper ce retard et voir comment on peut bénéficier de ces opérations immobilières pour financer une partie des équipements publics. C'est normal, on ne sait plus financer de l'équipement public sans ça, surtout que sur la commune, on a pas mal d'équipement public à réaménager, qui vont l'être sans bénéficier d'une opération immobilière, donc il va falloir qu'on finance ça sur les seuls deniers de la commune. Ça c'est quelque chose qu'on a perdu et qu'on est en train de remettre en place, notamment à travers le plan guide puisque l'essentiel des espaces publics qui vont être requalifier ça va se faire sur l'axe, l'objectif c'est bien derrière d'avoir tous les outils de financement qui nous permettent de faire ça, de reconquérir tous ces espaces publics, étant entendu, qu'il y en a un certain nombre qui sont aussi métropolitain donc on est sur des Co-MOA à certains endroits.

Pour rebondir sur la parcelle portée par l'EPFL, est-ce qu'il y a eu d'autres projets qui ont permis d'aboutir à la création d'espaces publics, est-ce que c'est un acteur qui peut être mobilisé à l'avenir pour d'autres projets par la collectivité ?

Le problème de l'EPFL, aujourd'hui ils arrivent sur un modèle économique dont les ressources ne sont pas infinies et ils ont tendance à réduire les durées de portage et surtout de ne s'engager sur un portage que s'il y a une perspective de sortie de portage, avec une opération, le montage qui est connu et des horizons plus courts. Le portage à l'opportunité en se disant on verra plus tard ce qu'on peut faire ne se fait plus, aujourd'hui, il faut être capable de leur dire comment on va racheter ce foncier et avec quels moyens. Sur la question des espaces publics c'est compliqué puisque la question des moyens dépend d'un financement en partie par des opérations immobilières. Jusqu'à présent on était pas mal sur un portage à l'opportunité, c'est-à-dire un foncier à la vente, on pressent qu'il est bien localisé, qu'il pourrait être intéressant mais sans véritablement le projet derrière, sans montage, sans perspective,

et du coup on a eu pas mal de bug, on a dû remettre sur le marché des projets portés par l'EPFL parce qu'on ne savait pas les faire sortir dans les délais. Pour l'instant j'ai du mal à voir comment l'EPFL peut être un acteur qui nous aide à porter et requalifier de l'espace public, là l'exemple que je te donne c'est quasiment le seul, ça va nous coûter à nous, collectivité, on est en portage EPF, il va falloir qu'on en sorte, on n'aura pas de recette, il faudra que la commune rachète le foncier à l'EPF pour en faire un espace jardin. Là on est sur un financement à perte totalement, ce n'est pas tout à fait jouable. En portage EPF sur la commune, c'est le seul et c'est récent. Au départ ce n'était pas prévu comme ça, c'était prévu de trouver une porte de sortie, la porte de sortie est forcément une opération immobilière. Initialement le foncier devait porter une opération immobilière assez dense sur toute l'assiette, mais au fur et à mesure des réflexions sur l'axe on se rend compte qu'ici on a un espace jardiné et arboré qu'il faut conserver, qui existe et on est train de se dire que ce foncier on l'a acheté au prix du bâti alors qu'en fait on va le garder en jardin. Ce n'est pas tout à fait durable comme façon de procéder.

On se débrouille pas si mal, parce qu'au final, il y a des choses qui se sont mis en place, à travers la négo, la rétrocession et qui permettent de continuer de ponctuer le territoire d'espaces publics, modestes malgré tout parce qu'on avait perdu de vue la mission du financement mais avec le plan guide et le PLUi qui doit rentrer un peu plus dans le volet opérationnel, on va pouvoir récupérer des marges de manœuvre pour pouvoir continuer ce travail de requalification des espaces publics au droit de l'axe. Mais oui on arrive à la limite, ça coûte énormément à la commune ce qu'on est en train de faire, ces histoires de rétrocession, certes tu ne payes pas le foncier mais c'est tellement diffus qu'en termes de gestion c'est hyper compliqué.



LOUISE LEBLANC
JUN 2023