

## Ateliers urbains 2010

### Zac Puits du Roule, Nîmes

#### Résumée



<b>1. Procédures, contraintes et potentiel du site .....</b>	<b>3</b>
1.1. Intervention de S Singer de Eco-habiter 30 .....	3
1.2. Intervention de Aurélie Jarrit de l'agence d'urbanisme de Nîmes, juriste urbaniste.....	4
1.3. Intervention de Florence Fombonne du CAUE du Gard .....	5
1.4. Présentation de la ZAC par Mr DUVAL, urbaniste de l'étude de faisabilité .....	7
1.5. Message adressé le lendemain par Stefan Singer aux participants de la réunion .....	9
<b>2. Contraintes et enjeux hydrologiques et déplacements.....</b>	<b>11</b>
2.1. Contraintes et enjeux hydrologiques .....	11
2.2. Déplacements .....	13
<b>3. Visite du site et atelier paysage et espaces publics .....</b>	<b>14</b>
3.1. Visite du site .....	14
3.2. Atelier paysage et espaces publics.....	17
<b>4. Architecture et aménagement.....</b>	<b>18</b>
4.1. Intervention de M Duval, architecte et urbaniste de l'étude de faisabilité .....	18
4.2. La volonté de la Ville de Nîmes de faire un quartier durable exemplaire .....	18
4.3. Le schéma d'aménagement actuel .....	18
4.4. Le potentiel pour un projet d'Habitat groupé.....	19
4.5. Les possibilités pour la collectivité d'intervenir dans les réalisations des constructeurs.....	20
4.6. L'espace public.....	20
4.7. Conclusions .....	22

# 1. Procédures, contraintes et potentiel du site

Date : 1<sup>er</sup> février 2010

Env. 25 personnes ont participé à cet atelier

## 1.1. Intervention de S Singer de Eco-habiter 30

### Rappel de présentation de la ZAC du puits de Roule :

- 6 ha
- 120 logements
- 5 à 6 lots
- Etude de faisabilité terminée fin décembre 2009
- Phase de modification : 2010
- Phase pré-opérationnelle : 2010-2011
- Phase opérationnelle : 2012-2014



### Les intérêts des usagers actuels ou/et futurs

- Des enjeux déjà exprimés par les riverains actuels : Les transports, les espaces verts, les écoulements pluviaux ...mais aussi la qualité environnementale des bâtiments...
- Des enjeux à identifier à faire exprimer, notamment à travers les ateliers proposés par l'association

### Le positionnement de Eco-habiter 30

- Compatibilité avec l'habitat groupé en autopromotion

- L'association a pris l'initiative de faire se rencontrer tous les acteurs de ce projet avec la perspective d'intégrer un projet d'habitat groupé dans ce projet

### **Les ateliers urbains d'Eco-habier30**

- Réunir tous les citoyens concernés à l'échelle d'un quartier :
- S'approprier langage et outils de la planification
- Préciser attentes et besoins,, développer des solutions propres et adaptées
- Exprimer l'expertise et entrer en dialogue constructif avec tous les acteurs et décideurs

### **1.2. Intervention de Aurélie Jarrit de l'agence d'urbanisme de Nîmes, juriste urbaniste**

NB : Agence d'urbanisme est une association de loi 1901, subventionnée par les structures d'Etat qui réalise des études d'urbanisme sur commande des collectivités (SCOT, communes, etc...)



### **Qu'est-ce qu'une ZAC ?**

- Définition donnée par l'article L.311-1 du code de l'urbanisme
- Opération d'aménagement et d'équipement publique :
  - opération d'aménagement
  - opération d'équipement : zone assez complexe et équipements variables
  - opération publique : zone stratégique de maîtrise du foncier, maîtrise de l'urbanisation, c'est la collectivité qui définit les règles et a des priorités (DUP, droit de préemption urbain DPU...), maîtrise des financements de l'opération, opération transparente (information du public et concertation)

## **Quelle procédure suivre ? les étapes**

- Les études préalables : définir l'opportunité et la faisabilité. Comprend une première phase de concertation publique.
- Création de ZAC : constitution du dossier de création de la ZAC qui comprend plusieurs pièces réglementaires. Etape validée après approbation par délibération de la collectivité. Le dossier final comprend : Une note de présentation, un périmètre, un plan de la zone, une étude d'impact.
- **Cette phase est terminée pour la ZAC du puits du Roule.**
- Réalisation de la ZAC = Phase opérationnelle. Etudes détaillées du type « programmation » et bilan prévisionnel de financement. Très souvent, il y a à ce stade une modification du plan local d'urbanisme, avec enquête publique, pour rendre le projet compatible avec le règlement. Egalement : cession des terrains en fin de cette phase puis choix de l'aménageur (il peut y avoir ensuite plusieurs opérateurs pour la construction des différents lots dont un groupe d'Eco-habiter 30 ferait partie).
- Construction de la ZAC.

## **Question posée : comment se passe la concertation ?**

Selon un représentant du comité de quartier riverain : Une présentation a été faite au comité de quartier avec une période d'enquête publique du 13 juillet au 15 Août 2009, période jugée mal placée.

Réponse : toutes les formes de concertation sont possibles et dépend des habitudes locales. Eco-habiter 30 essaye d'élargir et de rendre la concertation plus ouverte et plus diverse. Les observations doivent être mentionnées dans le rapport de création de la ZAC et la prise en compte ou le refus des requêtes formulées doivent être justifiées dans ce rapport.

## **Question posée : jusqu'où peuvent aller les cahiers des charges définis par la collectivité?**

En terme d'équipements, de choix de l'aménageur, programme (mixité sociale) etc...

Réponse : cela se passe au moment de la cession des lots. A priori tout est envisageable tant que cela reste dans la limite du PLU.

## **Question posée : le dossier de création de la ZAC est-il consultable ?**

Réponse : Oui, en mairie.

## **1.3. Intervention de Florence Fombonne du CAUE du Gard**

*NB : Association de loi 1901 également dont le conseil d'administration est constitué de, collectivités, du Conseil Général, architectes, paysagistes. Sa mission du CAUE est d'apporter des conseils aux particuliers et aux collectivités en matière*

*d'architecture et d'urbanisme. Centre Info-Energie et référent ADEME pour les subventions des collectivités.*



### **Approche environnementale de l'urbanisme**

- Constat récent : trop forte consommation d'espace au détriment des surfaces agricoles et espaces verts, contradictoires avec le développement durable. D'où est née la loi SRU pour réduire cet étalement urbain. On est passé de 70 logements à l'hectare (cas des centres des faubourgs) à 10 logements par hectare (cas des zones pavillonnaires) avec les conséquences que cela a sur l'augmentation des surfaces de voiries, des collectes d'ordures ménagères, des déplacements individuels, de consommation de chauffage et de leurs conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre....
- Objectif : anticiper les coûts, les équipements (déplacements...), l'accès au logement, ...Assurer la mixité fonctionnelle à tous les niveaux.
- Mise en place de cadres de référence : Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire en 1999....Loi d'orientation sur l'énergie de juillet 2005. Toutes intègrent le développement durable.
- Ex ; loi SRU une dimension plus stratégique et de projet par rapport au POS. Incitation à avoir une vision globale à long terme avec stratégie environnementale.
- L'approche énergie-Climat : 3 objectifs réduction des GES, confort thermiques des espaces publics, transformation des phénomènes climatiques.
- Engagements pris par la France au travers :
  - Protocole de Kyoto
  - Développement des Energies Renouvelables
  - Maîtrise des pollutions atmosphériques
  - Plan climat 2004-2012

- Grenelle de l'environnement

- Mesures réglementaires qui en découlent : nouvelles constructions d'ici fin 2010 seront BBC pour tous les bâtiments publics et tertiaires, fin 2012 idem pour l'habitat.
- Les collectivités se doivent donc de considérer tous ces éléments dans ces projets d'urbanisme : « comment refaire la ville sur elle-même ? **La démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)** est un des outils mis en place pour intégrer toutes ces données que peut décider de mettre en place chaque collectivité (il s'agit d'une démarche volontaire et non obligatoire). La ZAC est une des occasions d'intégrer tout cela.

#### **4 étapes de l'AEU :**

- identification des enjeux
- proposition des éléments du projet
- transcription opérationnelle des propositions dans les documents

le tout avec concertation des citoyens

L'AEU vient souvent rattraper les oublis des premières étapes.

#### **Question posée : qu'en est-il de la ville de Nîmes concernant cette démarche**

Réponse : Il y a une volonté de la ville de s'impliquer, notamment à travers l'agenda 21 et plusieurs projets d'éco-quartiers et de révision des transports. Même si on peut constater qu'il reste encore beaucoup d'information à diffuser pour bien expliquer ce qu'est un éco-quartier et si tout ne peut pas se faire partout du jour au lendemain.

#### **1.4. Présentation de la ZAC par Mr DUVAL, urbaniste de l'étude de faisabilité**



ZAC créée il y a environ 10 ans avec la volonté de développement durable. Il est à une petite échelle par rapport d'autres ZAC.

### **Les points qui sont considérés :**

- les déplacements nouveaux à intégrer avec les déplacements futurs, y compris pistes cyclables
- les espaces verts. Ce site a des atouts naturels très forts (clapas, végétation de garrigue ..)
- les collectes d'ordures ménagères
- l'hydraulique pluviale (deux bassins de rétention, des noues plantées)
- la re-concentration urbaine
- les bâtiments à basse consommation
- un habitat dit de 3<sup>ème</sup> âge
- la partie Est est réservée au logement social

**Ce qui ne bougera pas à priori :** les grandes zones qui sont déterminées par les clapas, tout comme les voies principales et leur sens de circulation. Pas de locaux commerciaux et sociaux de prévu, sauf peut-être un ou deux petits commerces à l'entrée. Les types d'habitat définis aujourd'hui à l'intérieur de chaque lot peuvent être interchangeables (on peut échanger les emplacements des uns et des autres).

**Proposition d'un riverain :** réaliser un parcours botanique à la place de l'espace Sud Ouest réservé aujourd'hui à des immeubles R+2 où se trouvent des espèces végétales à protéger selon ce riverain.

### **Question posée : qu'est-ce qui dans le projet actuel permet de lui attribuer le titre d'éco-quartier ?**

Réponse de Mr Duval : par l'économie sur tous les points cités dans la présentation (transports, collecte des déchets, ...) La mixité sociale sera intégrée dans la suite du projet. La mairie ne sait pas encore si elle va confier la ZAC à un aménageur ou si elle va le faire en régie directe à cause des investissements plus importants que la prise en compte des éléments de développement durable demandent. Dans ce cas, c'est la municipalité qui aménage, réalise la voirie, réseaux et espaces publics. Elle attribuera directement les lots aux opérateurs (promoteurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, et... autopromoteur ?).

**Remarque de plusieurs intervenants du public :** on remarque un point fort sur le projet actuel c'est la place réservée à la préservation de l'espace naturel actuel. En revanche, il semblerait que les éléments sociaux soient moins pris en compte (bilan des équipements actuels dans les zones riveraines tels que commerces, locaux d'accueil et d'activité sociale, place publique,...) pour envisager de répondre à ce besoin dans cette nouvelle zone.

**Remarque d'ordre général** : la qualité des intervenants ce soir montre que les professionnels sont demandeurs de l'échange et de la concertation que propose Eco-habiter 30. Cela doit pouvoir à la fois rassurer les riverains qui pourraient penser que tout est figé et au contraire les inciter à participer aux ateliers futurs pour faire entendre la voix de chacun et faire remonter aux élus décideurs. Un climat de confiance a pu être créé et dialogue a été engagé entre riverain, futurs habitants et professionnels.

**Question posée : Quel est le rôle de Eco-habiter 30 par rapport aux requêtes formulées par les riverains ?**

Réponse Stefan SINGER : faire valoir auprès des décideurs et des professionnels le rôle que peut jouer l'association sur ce type de projet en permettant de formuler les besoins d'habitat durable en apportant le travail et la réflexion de futurs citoyens motivés pour ce type d'habitat. Le but est de faire progresser dans le même sens et en même temps l'action de l'association et de tout ceux qui sont concernés par ce projet.

Compte rendu rédigé par Claire Sassus.

**1.5. Message adressé le lendemain par Stefan Singer aux participants de la réunion**

Bonjour à tous les participants du premier atelier urbain de lundi, 1er février, et aux adhérents de l'association

L'atelier d'hier soir m'a fortement marqué de façon positive et je tiens à partager avec vous mes impressions. En effet, nous sommes ici sur un terrain peu connu. Trop rarement les conditions d'une réelle concertation sont réunies et les rapports entre citoyens, professionnels et élus sont généralement tendus voir conflictuels quand il s'agit de projets d'aménagement. Hier soir, en revanche, le dialogue a eu lieu. Le fait de concentrer l'atelier sur des questions très pragmatiques, a favorisé l'identification des marges de manœuvres qui subsistent évidemment, même à ce stade avancé de la planification.

D'autre part la présence de la majorité des parties concernées, des professionnels privés et publics, des usagers actuels et futurs, ainsi que le déroulement de la soirée, ont permis un échange direct et constructif.

Nous ne sommes qu'au début du processus. Cependant j'ai le sentiment qu'un climat de confiance a été restauré là, où auparavant dominait la méfiance et la confrontation. Sur cette base partagée, nous pouvons envisager de construire, atelier après atelier, sujet après sujet, une vision nouvelle de ce quartier à venir

afin d'enrichir les travaux d'études déjà réalisées avec les attentes et demandes exprimées par les premiers concernés, les usagers.

Le point de départ de notre action est confirmé. Le projet même n'est pas remis en question, ni le programme défini par la Ville de Nîmes, ni l'approche globale des études déjà réalisées dont l'intelligence et la sensibilité pour le terrain ont été reconnues. Il s'agit maintenant de donner à l'expertise d'usage sa parole afin de parvenir à nos objectifs, à savoir de construire ensemble avec tous les acteurs un quartier où il fait bon vivre et qui tient compte de tous les enjeux et notamment les menaces sur les équilibres écologiques et sociétales.

Ceci est vite dit, mais difficile à réaliser. Il est plus facile de changer une réglementation que de faire évoluer les pratiques sociales. J'ai le sentiment que l'atelier d'hier soir a marqué une nouvelle étape dans ce sens. Cependant, nous sommes conscients qu'il s'agit là d'une véritable rupture avec les vieilles habitudes et que rien n'est encore joué. Des résistances ne manqueront pas de faire surface et des intérêts opposés se mobiliseront peut-être. Je ne peux qu'encourager tous les participants de poursuivre sur cette voie du dialogue et du travail rigoureux qui seuls sont susceptibles de créer un véritable mouvement vers une cité plus durable qui est dans l'intérêt de tous.

Et nous comptons bien les représentants du Comité de quartier de nous faire visiter le futur quartier quand la météo sera plus agréable. A notre charge le avec pique-nique...

bien à vous

Stefan Singer

## 2. Contraintes et enjeux hydrologiques et déplacements

Thématique : Contraintes et enjeux hydrologiques et déplacements

Date : 1<sup>er</sup> mars 2010-04-28

Env. 15 personnes ont participé à cet atelier

### 2.1. Contraintes et enjeux hydrologiques

Les riverains présents témoignent des phénomènes bien connus dans notre région. En cas d'orage avec des précipitations fortes en peu de temps, l'eau n'est pas retenue et se déverse dans des parcelles situées en-dessous du plateau. Les projets d'aménagements antérieurs (lotissements) n'ont pas pris en compte cette situation et les systèmes de rétention d'eau pluviale n'apportent pas de solution car sous-dimensionnés.

Il a été précisé que le projet de la ZAC ne pourra pas apporter de solutions pour des problèmes liés au manquement de la planification antérieure. Cependant il convient de s'assurer que le projet ne crée pas de risque supplémentaire.

#### Obligations réglementaires

Aujourd'hui le PLU de la Ville de Nîmes impose aux projets de construction de retenir 100 l d'eau pluviale par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Parmi ces surfaces, on compte la voirie avec un revêtement du type goudron, ou une toiture du bâtiment. L'approche de l'étude de faisabilité de la ZAC est de collectiviser cette obligation sur la base d'une estimation des surfaces imperméabilisées du projet. La justification des services étant que les propriétaires des parcelles ne répondent pas toujours aux obligations et ensuite ils n'entretiennent pas ces bassins de rétention sur leur parcelle.

#### Propositions

L'obligation réglementaire étant respectée, les participants réfléchissent sur des possibilités d'augmenter la capacité de rétention sur les parcelles individuelles. Ont été citées :

- Récupérateurs d'eau pluviale pour des usages privés : arrosage, WC, lave-linge...
- Toitures végétalisées : intéressantes aussi pour une amélioration du confort d'été par un apport d'inertie thermique supplémentaire, mais il faut bien choisir les composants végétaux afin d'éviter un arrosage en pendant les périodes de sécheresse.
- Rendre obligatoire des voiries privées perméables dans le cahier des charges
- Inciter les opérateurs à mettre en place les équipements par un système de bonus-malus au niveau du prix des terrains



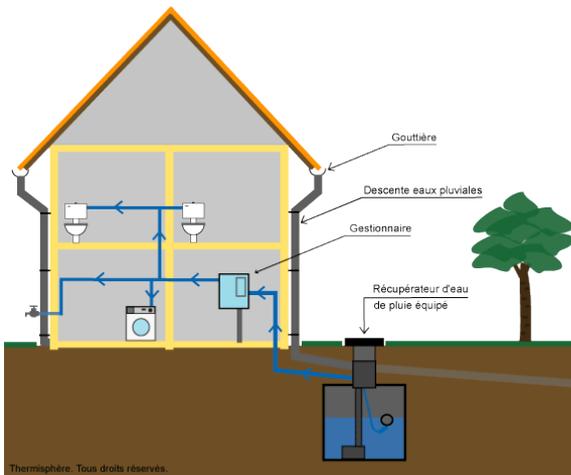
### Exemple d'une toiture végétalisée

- Absorbe du CO2
- Retient de l'eau pluviale
- Apporte de l'isolation et de l'inertie thermique



### Exemple d'une voirie perméable

- Évite du ruissellement
- Retient de l'eau pluviale et favorise l'absorption par les sols



### Schéma d'un système de récupération d'eau pluviale

- Diminue jusqu'à 30% la consommation d'eau potable pour la consommation domestique
- Évite l'usage d'eau potable pour l'arrosage
- Éligible au crédit d'impôts

## 2.2. Déplacements

### Constats

Actuellement le chemin de Pissevin est prévu comme la desserte principale du nouveau quartier. Les riverains ont remarqué que de nombreuses personnes qui n'habitent pas le quartier l'utilisent en ce moment comme raccourci. D'autre part un point réellement dangereux a été identifié au carrefour avec la rue Eisenstein ou de nombreux élèves se retrouvent régulièrement sur des trottoirs particulièrement étroits.

D'autres accès possibles ont été étudiés, mais ne donnent pas réellement satisfaction de par leur étroitesse.

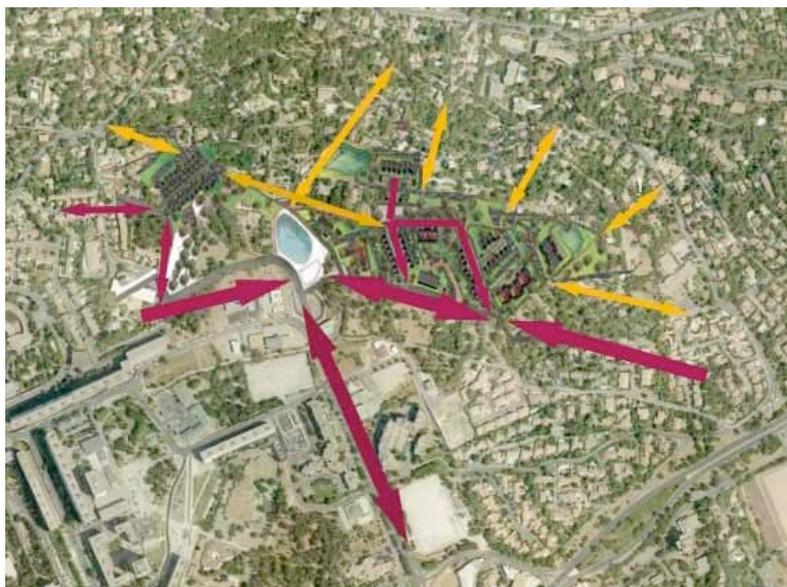
### Enjeux

Après discussion, les enjeux suivants ont été identifiés

- Le quartier doit être facilement accessible par voiture qui reste aujourd'hui un moyen de déplacement indispensable
- La circulation purement traversante crée des situations dangereuses. Ce problème mérite une solution à l'occasion du projet d'aménagement.
- Les chemins de circulation douces sont déjà prévus dans le schéma de l'étude de faisabilité. Les connexions des chemins aux réseaux des rues et chemins des environs doivent être favorisées.
- Les accès doivent être adaptés aux déplacements doux

### Propositions

Afin de mettre un terme à la circulation de transit, nous proposons de transformer le chemin de Pissevin en deux tranches chacun en sens unique vers la zone d'aménagement et une sortie vers la rue de Thales qui est également un accès possible. De cette manière l'avantage de la circulation traversante n'existerait plus mais l'accessibilité est garantie pour les habitants du quartier.





3 – Pause sur le chemin



4 – Terrain sauvage



5 – Terrain réservé aux petits collectifs



6 – Terrain réservé à un lotissement de 16 parcelles, serait adapté à un projet d'Habitat Groupé en Autopromotion



7 – Suite terrain HG 1



8 – Suite terrain HG 1



9 – Espace réservé pour parc public



10 – Terrain en trois terrasses, réservé pour 20 parcelles, adapté à un projet HG



11 – Suite terrain HG 2



12 – Suite terrain HG 2



13 – Traversée d'un futur lotissement



14 – Le bassin de rétention existant



15 – Le macro-lot réservé pour un projet de logements sociaux



16 – Le chemin de Pissevin



17 – Suite décente Chemin de Pissevin



18 – en bas du Chemin de Pissevin



### 3.2. Atelier paysage et espaces publics

Date : 22 mars 2010-04-28

Nb de participants : 14

Cette soirée a été l'occasion de visionner les photos prises lors de la visite du terrain et de préciser les différentes impressions.

## **4. Architecture et aménagement**

Date : 6/4/2010

Nb de participants : 12

### **4.1. Intervention de M Duval, architecte et urbaniste de l'étude de faisabilité**

La réunion a eu lieu en présence de l'architecte Jean-Pierre Duval. Son cabinet a réalisé l'étude de faisabilité sur le secteur à aménager de la ZAC Puits de Roulle, il y a six mois environ à l'occasion de la révision du PLU. C'était l'occasion de lui présenter le résultats des ateliers précédents.

L'architecte souligne qu'une modification de l'article 11 invite désormais à davantage de liberté dans la conception architecturale des secteurs constructibles. La question de la qualité architecturale et de la marge de manœuvre est soulevée. L'architecte précise que la commune est fortement intéressée par les réalisations novatrices et exemplaires en termes de bâti durable.

### **4.2. La volonté de la Ville de Nîmes de faire un quartier durable exemplaire**

Une précision est apportée quant à la réponse écrite de Jacques Perotti, (adjoint au maire, délégué à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers) au sujet de l'activité d'EcoHabiter30 : Jean-Pierre Duval assure que la ville est ouverte à la démarche de l'association. Selon la municipalité le secteur concerné présente l'intérêt d'être « maitrisable » compte tenu de sa superficie et de son emplacement.

C'est pourquoi, la ville affiche la volonté de faire de cet aménagement un projet pilote en matière d'architecture durable. Plus largement on s'interroge alors sur la stratégie qu'adoptera la municipalité : une approche globale et transversale à l'échelle de ville, en proposant un traitement général des paramètres liés au développement durable ou un traitement très localisé des problématiques liées au transport, à l'habitat, à la consommation... en concentrant ses efforts sur un secteur précis.

Dans les deux cas, l'aménagement de la ZAC Puits de Roulle bénéficiera des avantages d'une démarche durable : l'une offrant une réponse d'ensemble, l'autre une solution à l'échelle du quartier pouvant engendrer des impacts positifs sur les secteurs environnants.

### **4.3. Le schéma d'aménagement actuel**

Un résumé des deux ateliers précédents sur les réseaux et les espaces publics et naturels permet de resituer l'atelier du jour.

On rappelle à ce moment qu'une réflexion sur les VRD (Voirie et réseaux Divers) a été amorcée et qu'une attention particulière a été accordée à la gestion intégrée de l'eau et aux déplacements dans le quartier et ses environs. L'idée de bassin de rétention, de noues végétales et de système de récupération d'eau pluviale au niveau des habitations est retenue. La proposition sur les voies

d'accès est annoncée : 3 voies d'entrée, 1 voie de sortie et la suppression de l'axe traversant permettant à ce jour aux automobilistes de passer à l'intérieur de la zone pour relier l'avenue Kennedy et la route de Sauve.

#### 4.4. Le potentiel pour un projet d'Habitat groupé

D'autre part nous avons analysé le projet d'aménagement des parcelles à construire. L'essentiel de la zone est aujourd'hui composé de parcelles individuelles de petite taille (env 300 m<sup>2</sup>). Deux groupes sous forme de macro-lots adaptés à un éventuel projet d'Habitat Groupé ont été identifiés (en cercle orange).



Ces ensembles sont raccordés par une voie en impasse. Ils ne sont pas traversantes et peuvent donner lieu à un aménagement différent, une forme alternative au lotissement. Nous donnons ici un exemple :

A site plan showing a conventional subdivision layout. It features a grid of streets, individual lots, and a central green space with trees. The layout is typical of a standard residential development.	A site plan showing a group housing development. It features a central courtyard with a pool, a multi-purpose room, and a vegetable garden. The layout is more integrated and community-oriented than the conventional subdivision.
<p>Un aménagement conventionnel d'un lotissement</p>	<p>Un aménagement d'un Habitat Groupé en autopromotion avec salle polyvalente, potager et piscine partagés, espace central...</p>

#### **4.5. Les possibilités pour la collectivité d'intervenir dans les réalisations des constructeurs**

A l'heure actuelle il n'est pas décidé qui sera l'aménageur du quartier, c'est à dire, celui qui détermine les parcelles, construit routes et réseaux et qui cède ensuite les lots aux opérateurs comme les promoteurs, particuliers ou lotisseurs.

Cette dernière cession avant la construction peut être accompagnée d'un cahier des charges. L'aménageur peut imposer à ses clients des obligations en termes de qualité environnementale et architecturale. Il peut mettre en concurrence différents candidats et choisir en fonction de critères qu'il fixe lors de la consultation. Ces critères ou éléments des cahiers des charges peuvent, par exemple, concerner les aspects suivants :

- La consommation énergétique des constructions
- Le bilan carbone des constructions
- La fiabilité et capacités financières de l'opérateur
- L'aménagement des parcelles privatives et les séparations ou clôtures
- La mixité sociale
- Le prix que l'acquéreur-candidat propose pour le terrain

En principe l'aménageur est libre de placer les exigences très haut. Il peut même installer un mécanisme bonus-malus. Les propositions les plus performantes pourront amortir le surcoût des réalisations par une baisse du prix du terrain.

Dans le cas du quartier du Puits du Roule, c'est la mairie qui détient le contrôle des cahiers des charges. Imposer des exigences élevées relève donc d'une décision politique. D'autre part ce type de concours d'investisseurs est régulièrement décidés en faveur du plus offrant en terme de prix de terrain. C'est une manière de valoriser un patrimoine. En revanche, le développement durable relève de l'intérêt général et la décision d'attribution devrait se positionner en dehors d'une logique purement financière ou marchande.

#### **4.6. L'espace public**

Concernant les espaces publics, l'importance de sauvegarder le patrimoine végétal existant apparaît comme l'un des enjeux des futurs aménagements. D'après les participants aux ateliers, la biodiversité de certaines parcelles fait du lieu un site à haut intérêt floristique. Compte tenu de la présence d'espèces locales, il est envisagé de créer un sentier botanique parcourant le quartier, qui permettrait de mettre en valeur le paysage végétal, de renforcer les cheminements existants et de multiplier les liaisons douces à l'intérieur de la ZAC Puits de Roule.

A l'heure actuelle une grande zone au Nord de la ZAC (cercle orange) est réservée pour un espace naturel et public. Or il semble que une autre zone au Sud (cercle jaune) réunit un grand nombre d'arbres intéressants. Il est évoqué la possibilité d'échanger les destinations de ces deux zones. M Duval prend note et confirme qu'à ce stade rien n'est figé complètement même si ce type de changement devrait intervenir très vite puisqu'il entraînerait l'obligation d'une modification du

PLU. Cette deuxième zone (jaune) borde le chemin piéton qui a été proposé pour un chemin botanique pédagogique. Des riverains présents à la réunion ont annoncé leur disponibilité de mettre en place une association de quartier qui prendrait en charge l'entretien de ce petit parc.



<p>Zone orange, actuellement réservée pour un espace vert public</p>	<p>Zone jaune, espace vert public alternatif bordé du chemin botanique</p>

De nombreuses interrogations relatives à la gouvernance émergent de la part des participants, notamment concernant les méthodes de participation et de concertation et du positionnement de la municipalité à ce sujet. C'est l'objet du prochain atelier : le lundi 10/02/10.

#### **4.7. Conclusions**

L'atelier confirme la présence de deux lots adaptés à un projet adapté.

Un cahier des charges peut être élaboré pour imposer une qualité environnementale des constructions et aménagements. Le niveau de ces exigences dépendra d'une volonté politique en la matière.

Une zone réservée pour des petits collectifs abrite des végétaux intéressants et pourrait être préservé comme espace naturel et public. L'actuelle zone réservée à cet usage pourrait devenir constructible et recevoir les logements.