



Association de sauvegarde de l'environnement de l'Avenue Coullemont

Bruno Gandolfo

Pourquoi la création de cette association

- Notre rue en zone de densité intermédiaire (« UD ») depuis le nouveau PLU voté en janvier 2008
- L'intérêt d'un promoteur porté à notre rue,
 - Un seul pavillon à vendre au départ
 - 4 autres pavillons acquis
 - Démolition de 2 pavillons de caractère (fin 19^{ème})
- conduisant à un phénomène d'expropriation rampante
 - Inquiétude des riverains
 - Rassemblement au sein de notre association

Les premières interventions de l'association

- Éviter la transformation radicale de la rue
- Un 1er projet du promoteur qui maximise la construction
 - Un immeuble collectif R+4 de 60 mètres de large en bordure de la rue
 - Aucun effort architectural
 - Une façade linéaire sans variations de volumes pour viser une bonne intégration dans l'environnement
- L'association s'est mobilisée et a demandé :
 - Dans un premier temps, le changement de zone de notre rue
 - Un recul de 4 mètres par rapport à la rue
 - Une construction faite de deux bâtiments séparés

La situation du projet immobilier aujourd'hui

- Une problématique : la « bande de constructibilité »
 - Le PLU voté en janvier 2008 : 14 mètres de profondeur constructible
 - En cas de recul de 4 mètres : 10 mètres de profondeur

- La modification du PLU votée en septembre 2009
 - Extension de la bande de constructibilité à 19 mètres
 - En cas de recul de 4 mètres : 15 mètres de profondeur
 - Soit une augmentation de 50% de la surface constructible
 - Augmentation de la hauteur : de 14 mètres à 15 mètres

 - Un nouveau projet est en cours de validation

Les dernières actions de l'association

- Recours gracieux demandé au maire pour annuler les modifications de la zone UD
 - Refus car l'objectif est de rendre viable les opérations en cas d'implantation de la construction en retrait
- Recours auprès du tribunal administratif
 - Argument : la procédure de modification du PLU est inappropriée
 - L'augmentation de 50 % de la constructibilité nécessite une enquête approfondie
 - Seule la procédure de révision, plus lourde que la modification, est à même de traiter cette transformation radicale de la zone UD

Les enseignements à tirer de cette expérience

- La transformation des règles d'urbanisme nécessite une réflexion à mener avec les riverains
- Permettre la construction d'immeuble en :
 - Respectant les espaces de respiration nécessaires à la qualité de vie des habitants
 - Limitant la largeur de façade pour un bâtiment
 - Systématisant le recul de 4 mètres lorsque les constructions environnantes sont en retrait
- Classer certains pavillons et protéger certaines rues remarquables