

gagner la pente

Quand on ne peut pas composer avec la pente, on l'enlève. Ce parti pris a priori provocateur renvoie à un changement de paradigme et d'époque. L'urbanisation galope et les terrains manquent, ce qui pousse les communes à s'armer de stratagèmes pour gagner, sans grignoter, sur des terres autrefois hostiles. Les outils et les techniques modernes leur permettent aujourd'hui ces tours de passe-passe. Le quartier des terrasses de Proméry, projet communautaire mené sous

la responsabilité du bailleur social Haute-Savoie Habitat, aménageur de la zone de 2001 à 2005, en est un brillant exemple. Malgré la pente, l'eau ruisselante et l'avis des géotechniciens, qui invitaient à construire dans la partie basse, les programmeurs ont maintenu le projet et ont prouvé qu'on pouvait créer un ensemble collectif relativement dense, fédérateur et convivial, dans un contexte difficile. Un projet qui pourrait faire florès dans un département qui est en train de « racler » ses fonds de vallée.

mots clés

espace public
logement collectif
patrimoine
paysage
pierre
rue et place
urbanisme
zone d'aménagement concerté (zac)

adresse

Les Terrasses de Proméry
74370 Pringy

PRINGY



LOTISSEMENT DES TERRASSES DE PROMÉRY À PRINGY

MAÎTRE D'OUVRAGE
HAUTE-SAVOIE HABITAT ASSOCIÉ
À JEAN COEUR PROMOTION IMMOBILIÈRE

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
ÉTUDE PRÉALABLE - G. GUENIN ARCHITECTE
AQUILON PAYSAGISTE
TRANSVERSAL URBANISTE
ÉTUDE ZAC - B. LEMAIRE URBANISTE
D. ROPTIN PAYSAGISTE
B. MONTESSON VRD
ARCHITECTES D'OPÉRATIONS
MONTESSON - PONCET - KEMENY
PERDU - BRION
ETTORI - RÉVILLON

SHON : 8 490 m²

COÛT DES TRAVAUX VRD
1 470 287 € HT
MONTANT DE L'OPÉRATION ZAC
2 795 142 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : 2003
LIVRAISON : 2005 À 2007



Construire dans la pente

Le programme est situé, dans un environnement rural prégnant, entre deux pôles d'une commune étirée dans la pente : un premier palier, à partir de 400 mètres d'altitude, situé à la sortie d'Annecy et contraint par un entrelacs de routes et d'autoroutes ainsi qu'une voie ferrée, autour duquel est venu s'agréger le développement de Pringy (habitat, commerces et zone économique), et un étage supérieur, la colline de Ferrières, une ancienne commune soumise à la loi montagne. Entre les deux, donc, une réserve foncière acquise par la commune entre 1984 et 1999 et constituant un espace tampon à forte connotation rurale qu'il a fallu bâtir en continuité sans rupture.

Pour réussir cette greffe, la commune, les architectes, les promoteurs et l'aménageur ont travaillé main dans la main dans le cadre d'une zone d'activité concertée privée, une procédure qui a permis à la commune de s'assurer une bonne maîtrise du processus tout en limitant le risque financier. Ce pool d'acteurs relativement atypique pour l'époque s'est fixé un pré-requis : régler le problème de la pente afin de poser les bâtiments sur des socles horizontaux et de garantir une facilité des flux, non motorisés, au sein du hameau. Du fait de la présence d'une nappe de versant, les aménageurs ont dû recomposer la parcelle, réputée inconstructible, pour drainer la totalité de la pente grâce à des systèmes d'épis et d'enrochements aujourd'hui enterrés. L'ensemble du sous-sol a ainsi été ôté et remodelé afin de constituer des embases sur lesquelles les promoteurs sont venus placer leurs bâtiments comprenant en tout plus de cent logements (69 en accession privée,

12 en accession aidée et 24 en locatif aidé, le tout sur 7800 m² de SHON). Etant donné la densité relativement forte du projet (supérieure à 0,6), l'organisation des bâtisses a été pensée de façon à ménager des ouvertures sur le paysage ainsi que des entrées de lumière tout en mettant en scène la liaison entre la zone d'activités en contrebas et le hameau identifié par son château protégé au titre des monuments et sites historiques, situé à l'aplomb. L'opération nouvelle a ainsi été détachée du hameau ancien avec un espace vert tampon ainsi que de nombreux aménagements naturels.

Un îlot perméable

Dans un souci d'intégration paysagère et urbanistique, les bâtiments ont été étagés et alignés parallèlement aux courbes de niveaux (direction Est/Sud-Est), organisés en fonction de leur taille afin de ménager la vue, et maillés de cheminements piétonniers auxquels est venu se raccorder un accès handicapés transversal, à mi-hauteur de ce village recomposé. Les éléments de terrasse ont été maintenus par des murs maçonnés qui forment le socle périphérique dans lequel viennent s'ouvrir tous les parkings souterrains et de surface, accessibles depuis la voie de contournement. Exit les voitures, donc, ainsi que les témoignages d'une vie citadine stressante. Avec ses villas et ses petits collectifs de deux étages, parfois surélevés de combles (5300 m² en accession libre, 1000 m² en accession sociale, 1500 m² en locatif aidé), ses terrasses étagées dallées de granit et arborées et de placettes agrémentées d'un bassin -qui récupère les eaux drainées- et de jeux d'enfants, le quartier des terrasses de Proméry a un peu l'allure d'un village recomposé. Entre deux ruelles et escaliers resserrés, les arrières-cours des rez-de-chaussée et les pignons des balcons s'intègrent derrière des murs de verdure. Quant aux toits de tuiles, aux couleurs pastel des façades, reprises d'un bâtiment à l'autre et aux terrasses en gradins, ils apportent la touche finale et unitaire à ce joli hameau situé à deux pas des groupes scolaires, de la crèche et des services de proximité.

collectif

LGT10-co1015

CAUE
HAUTE-SAVOIE

L'îlot-S
2 ter, avenue de Brogny
bp 339
74008 Annecy cedex
Tél 04 50 88 21 10
Fax 04 50 57 10 62
caue74@caue74.fr
www.caue74.fr



REDACTION : LAURENT GANNAZ - NOVEMBRE 2010
PHOTOGRAPHIES : CAUE DE HAUTE-SAVOIE
CONCEPTION GRAPHIQUE : MARYSE AVRILLON, CAUE DE HAUTE-SAVOIE
MISE EN PAGE : AYMERIC DUTHIEL



2



1



3



4



5

1 - De larges espaces de circulation piétons

2 / 4 - L'ensemble est maillé et structuré tel le village existant

3 - L'intégration paysagère passe par une organisation en terrasse

5 - La silhouette d'un village recomposé

6 - Le hameau reste ouvert sur l'extérieur

7 - L'organisation préserve la lumière et écarte les véhicules des cheminements piétons



6



7