



1. Un cadre a priori favorable ?

- Du point de vue administratif : il existe une échelle métropolitaine (Denver Regional Council of governments, depuis 1955, avec 80% des 2,7 Mh).
- Du point de vue politique : les démocrates sont au pouvoir dans la commune-comté (400 km² et 600 000 h) depuis 1963 et il existe une tradition de PPP depuis la construction de la ligne de chemin de fer vers Cheyenne (1860s)
- Du point de vue spatial : un grid spécifique et deux rivières délimitent clairement le CBD
- Une culture urbaine (dépasse les 100 000 h en 1890) et volonté de devenir une métropole (d'où un zonage très permissif à partir des 1950s)
- Absence de pression foncière forte (croissance, mais espace malgré l'UGB) : boom de construction dans les 1980s puis calme jusqu'en 2013
- Faiblesse de la conscience patrimoniale : c'est le Wild West où tout change rapidement

2. Une conscience paysagère forte, liée à la nature

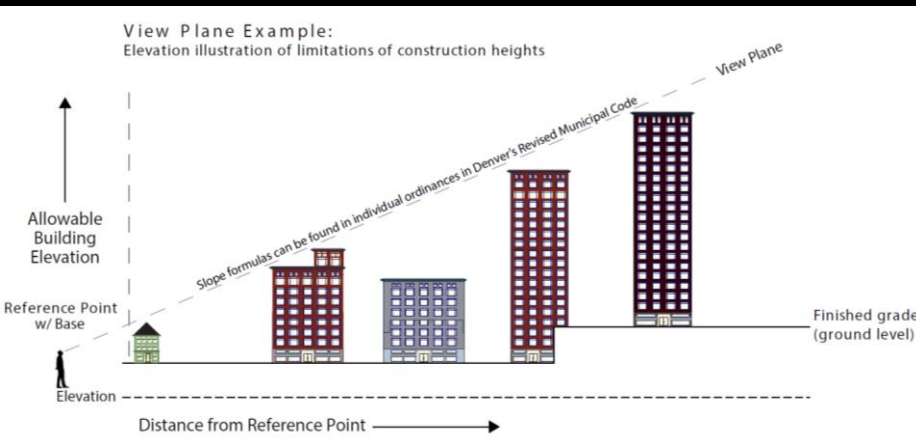
- Un rapport fort à la nature : les Rocheuses comme élément de l'identité de Denver (paysagère mais aussi économique : or et minerais) cf. images données à voir
- Un mode de vie fondé sur les activités outdoor (cf. création il y a un siècle du système de parcs dans la montagne appartenant à la ville de Denver –aussi pour leur eau-, outre les parcs urbains, eux-mêmes partie de l'identité de la ville)
- City Beautiful Movement (parkways) début 20^e



Les Rocheuses vues depuis l'autoroute I25 au Nord de Denver (CM 2015)

3. Une réglementation paysagère fondée sur les cônes de vue

- Des règles de design, mais seulement pour les 80 pieds du bas des immeubles
- Les cônes de vue (viewplanes) comme réification de l'identité montagnarde
- Première réglementation en 1950 : «The view plane ordinances preserve views by establishing, from a given location, an area that cannot be penetrated by a building's height » (Blueprint Denver, 2002, p.190)



Source : Denver Revised Municipal Code, Article IV



Vue prise depuis le 7^e étage du bâtiment de la faculté d'architecture, dont l'angle ne dépasse pas 2 étages pour se conformer au cône de vue de Old City Hall (démoli et remplacé par des parkings)

Des cônes désignés de façon « incrémentale »



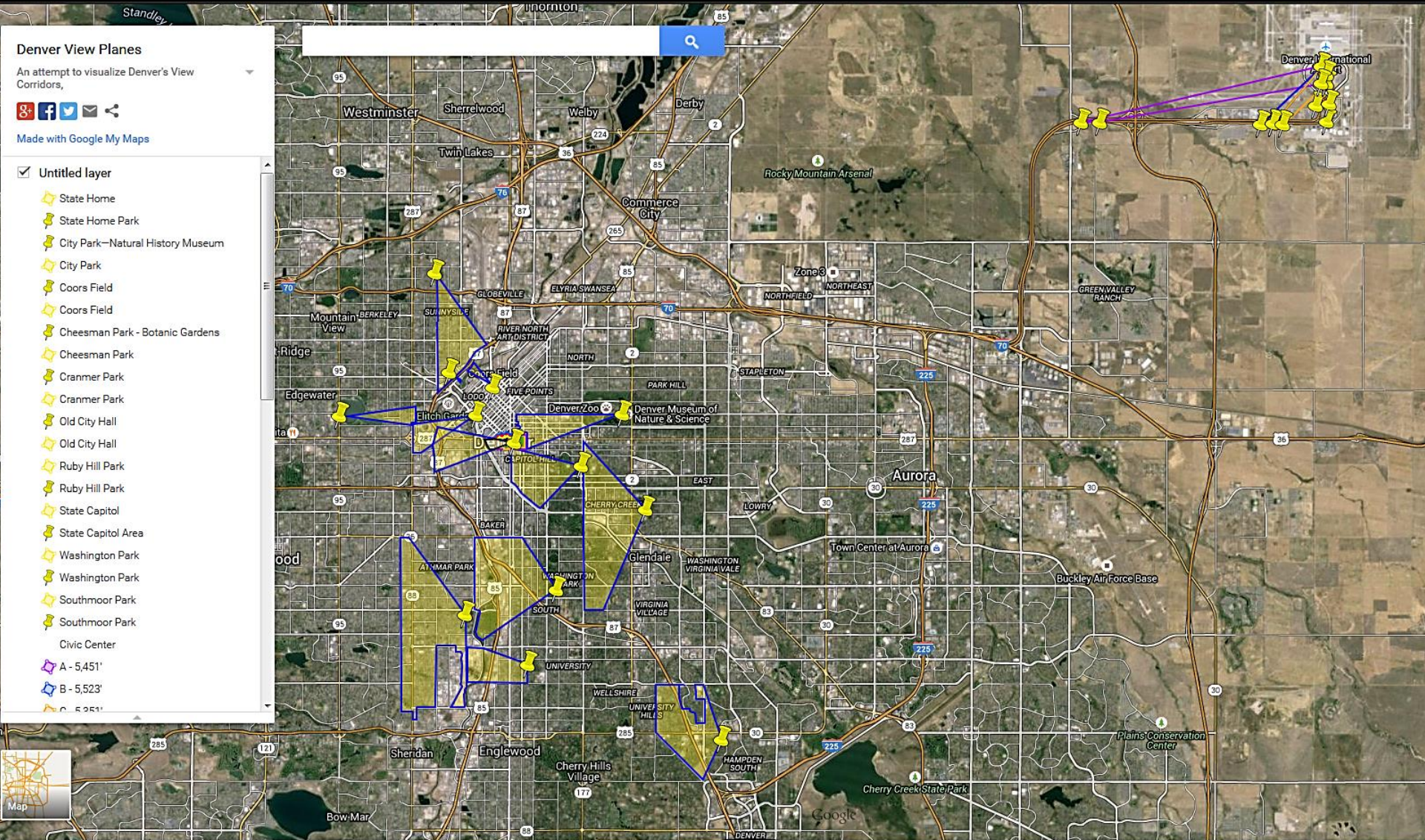
CM2015

Cheesman Park (1907), dont le panorama sur les Rocheuses, longtemps informel, a été formalisé après la construction du gratte-ciel résidentiel du second plan dans les années 1960, après les demandes de voisins furieux. Une plaque célébrant le panorama montagnard a ensuite été installée (1976).

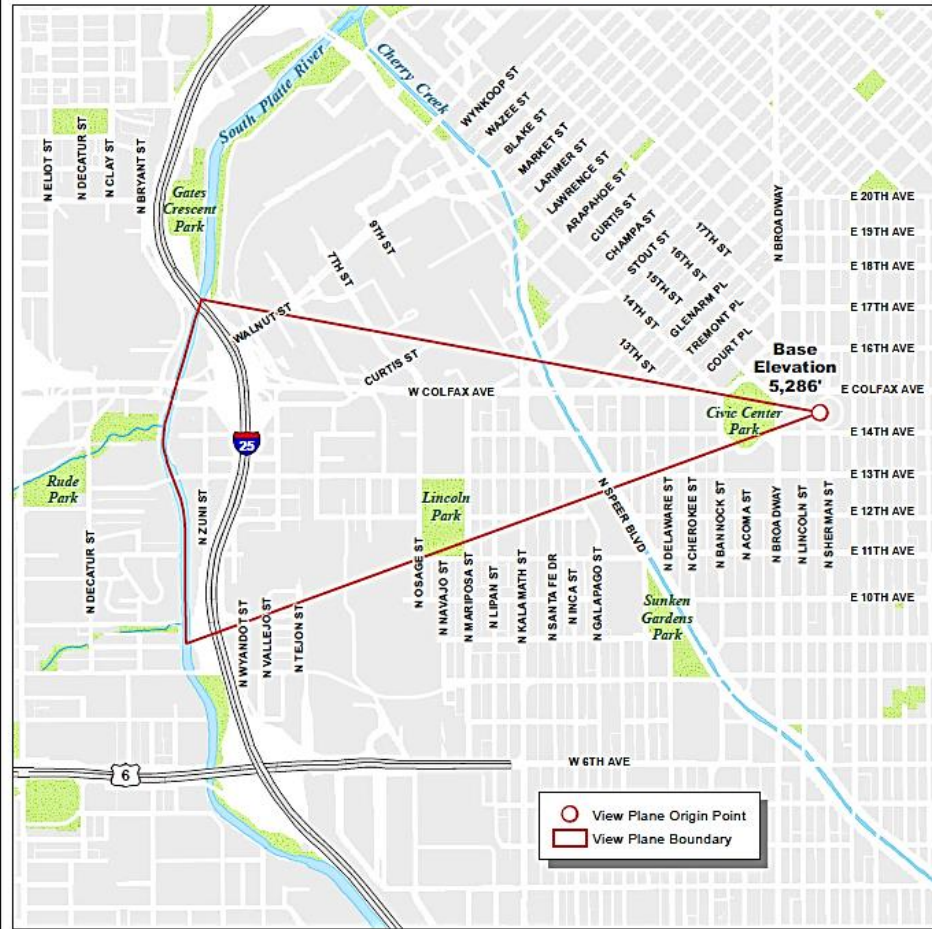
Le couloir de vue de Bell Park (Old City Hall) fut créé en 1988, mais aucune archive ne permet d'en retracer la genèse. Selon les services de l'urbanisme, un habitant d'un bâtiment proche aurait fait du lobbying pour que sa vue des montagnes ne soit pas obstruée (<http://extras.denverpost.com/news/stadium/stado224.htm>)

Les view planes de Denver

Des cônes de vue essentiellement depuis les parcs de la ville : 11/14



Deux exemples de cône

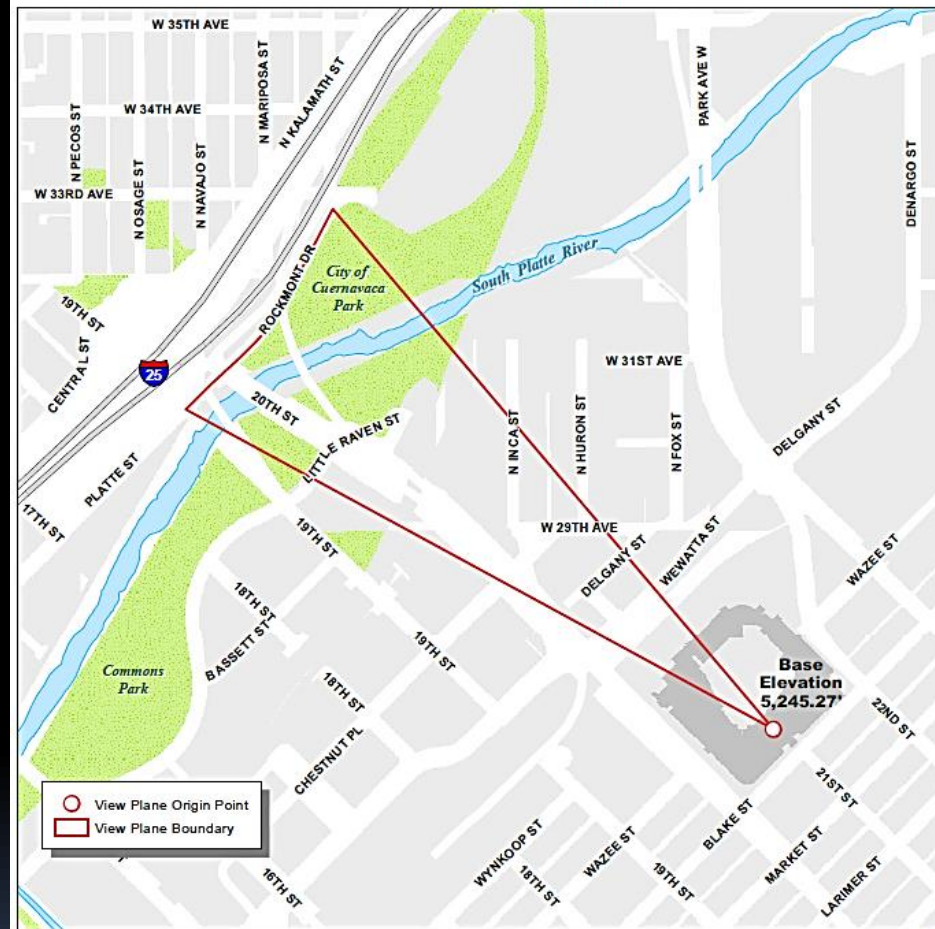
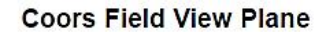


April 2011

Source: City and County of Denver
Community Planning and Development

See the Denver Revised Municipal Code Chapter 10, Article IV -
Restrictions on Structures within Areas Necessary to Preserve Mountain Views.
Sec. 10-61. - State Capitol Area.

Disclaimer: The City and County of Denver shall not be liable for damages of any kind arising out of the use of this information. The information is provided "as is" without warranty of any kind, express or implied, including, but not limited to, the fitness for a particular use. This is not a legal document.



April 2013

Source: City and County of Denver
Community Planning and Development

See the Denver Revised Municipal Code Chapter 10, Article IV -
Restrictions on Structures within Areas Necessary to Preserve Mountain Views.
Sec. 10-62.7. - Coors Field.

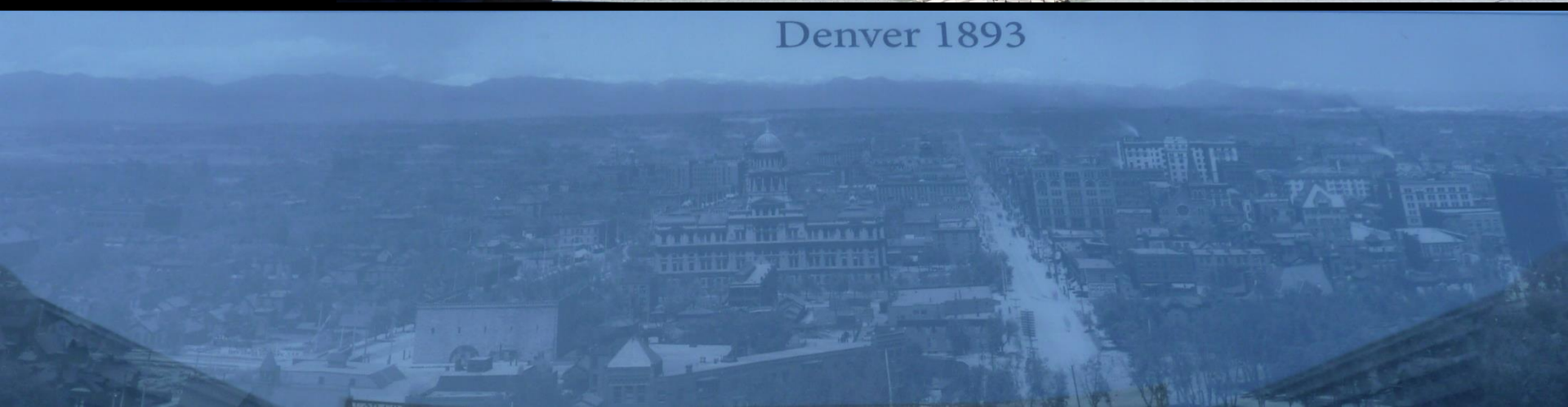
Disclaimer: The City and County of Denver shall not be liable for damages of any kind arising out of the use of this information. The information is provided "as is" without warranty of any kind, express or implied, including, but not limited to, the fitness for a particular use. This is not a legal document.

Depuis un espace public (le capitol) et aussi un espace privé (un stade de baseball).

Une vue
protégée
depuis
le
capitole



Denver 1893



La vue protégée « officielle » depuis City Park



CM2015

Depuis la création du City Park au début du 20^e siècle, la vue depuis le musée d'histoire naturelle est utilisée comme vue quasi officielle de la ville de Denver, car elle traduit son identité (parcs urbains, montagnes et centre des affaires)

Des rares cônes vers la ville

Seulement 3 officiels et des officieux depuis les endroits valorisés de la montagne : l'exemple de Red Rocks



Une protection « à l'envers » ?

- Pas totalement : montagnes 10/14 et CBD 3/14 (depuis des parcs). Il faut ajouter la protection de la vue du terminal de l'aéroport depuis 4 points de Pena Boulevard
- “There are many public places in Denver with spectacular views of the mountains or downtown Denver. Picking a point (e.g., the steps of the State Capitol) and establishing a plane that cannot be penetrated by new buildings can preserve these views. » (Blueprint Denver, 2002, p.80)
- “Air Quality : Air that meets federal standards for pollution and allows clear views of distant objects such as the mountains or downtown skyline. » (Blueprint Denver, 2002, p.186)
- “Views of the Rockies or the Downtown skyline bring an element of surprise and wonder at many a turn” (Golden Triangle Neighborhood Plan, Nov. 10, 2014, p.79)
- “Today, the urban views are as important as the mountain views” (John Desmond, Executive Vice President, Downtown Environment, Downtown Denver Partnership)

Une protection imparfaite

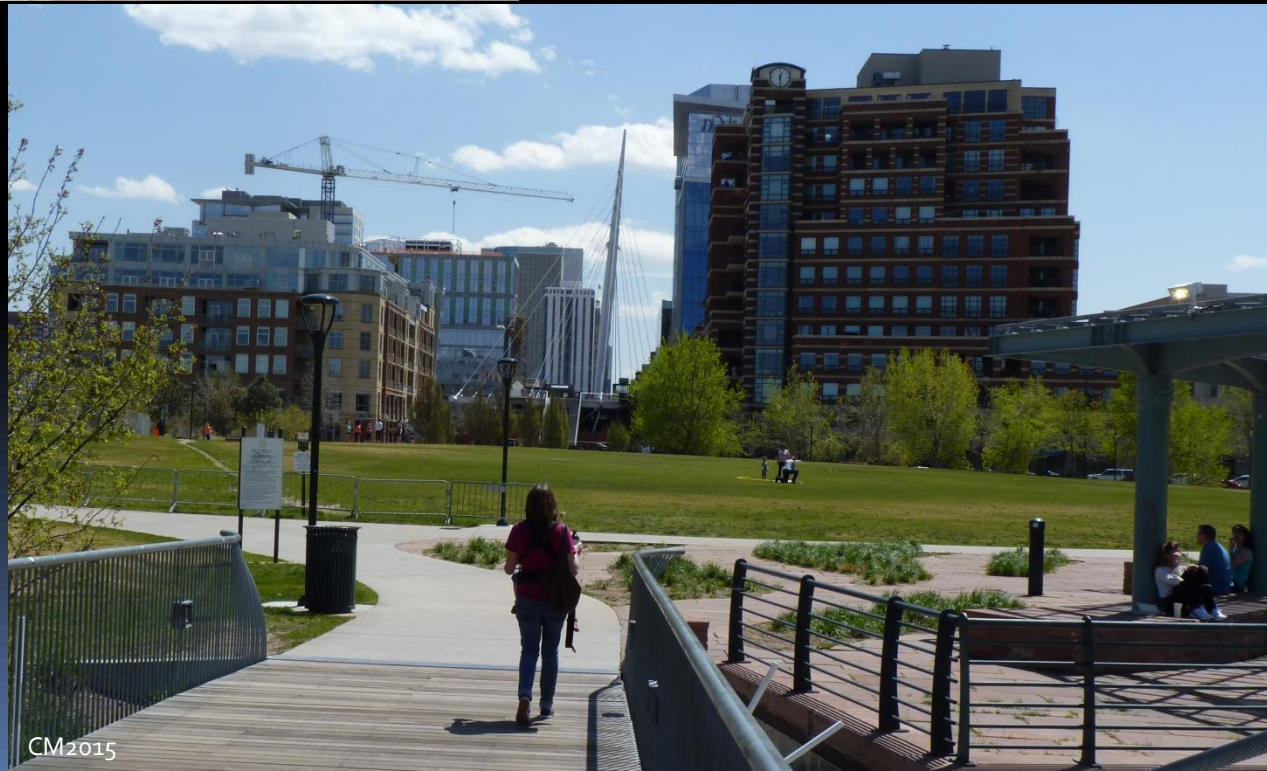
Depuis 1950, 12 exceptions ont été accordées, souvent modestes (par ex. un petit pavillon dans le jardin botanique dans le Cheesman view plane ou St. Joseph's Hospital). Plus important est le cas du campus d'Auraria : approbation d'une modification pour le stade de football et un bâtiment car le campus appartient à l'Etat du Colorado et est donc exempté des règlements de la ville.



Le cas du cône depuis la gare

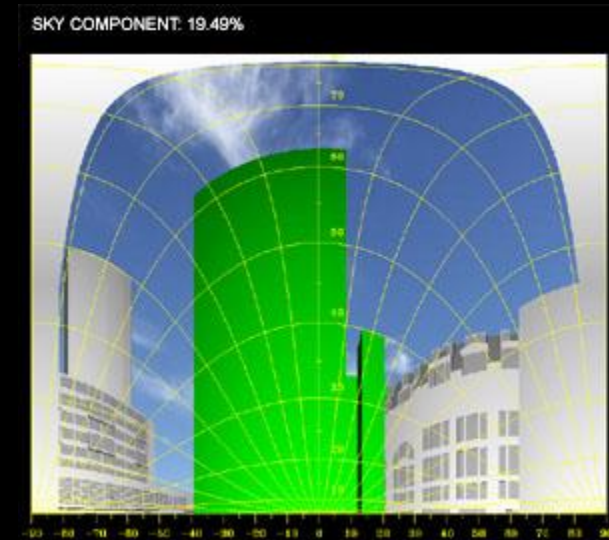


Un petit cône de vue vers l'Ouest existe(ait?) ce qui n'a pas empêché la construction d'immeubles denses et d'une certaine hauteur tout autour du fait d'une importante opportunité foncière (friches) à proximité immédiate du cœur de la ville



4. Le skyline, le grand oublié ?

- Une conscience patrimoniale, mais plutôt limitée (LoDo tardif)
- Politique plus centrée sur la densité
- Form-based planning: les grandes masses et les ombres portées (diagramme de Waldram :



http://www.waterslade.com/services/waldram_diagram.htm

- FAR : limite de 10:1 mais premiums (logement : 20:1).
- TDR (transfer development rights: maximum FAR 6:1) dont les air rights mais n'en ont quasiment pas besoin (les limitations ont disparu depuis le déménagement de l'aéroport (65 000 m² pour un cas mais un autre en vente depuis 30 ans sans acheteur)

Des acteurs peu intéressés par le paysage?

- Pas de tradition de « starchitecture » : le gratte-ciel de Philip Johnson est horrible au rez-de-chaussée et il y a des problèmes quand il neige. Et les immeubles de Graves (bibliothèque) et Liebeskind (musée d'art) ont été peu appréciés ce qui rend les starchitectes peu bienvenus.
- Une échelle de décision très déconcentrée. Importance des *neighborhoods* : une cinquantaine de réunions par plan et parfois des accords avec les promoteurs en dehors du service de l'urbanisme
- Les conflits actuels portent sur d'autres questions : le logement (loyers élevés), la densification des quartiers résidentiels (nuisances sonores, trafic, parking, panneaux publicitaires, styles de vie, perte du « caractère » du quartier...). Toutefois, quand les spectateurs des premiers rangs du Coors Stadium ont perdu la vue des montagnes à la suite de la modification du cône, un large débat s'est ouvert.
- Citations d'un urbaniste municipal : "Skyline renewal" was used during the renewal period that is perhaps it is not used today (bad word!) ... "Do not plan for the skyline, allow it to happen". And protect some views of it."

Conclusion très provisoire

- Une coalition de croissance du CBD (regime politics)... plutôt locale et nationale (pas de TCC) sans visée paysagère particulière
- Des cônes de vue qui pourraient disparaître si la pression foncière augmentait (mais le CBD subit la concurrence des edge cities, dont Stapleton)
- Les Rocheuses comme vecteur de reconnaissance suffisant ?



La fontaine du Skyline
Park, Denver (CM 2015)

MERCI !



DENVER REGIONAL COUNCIL OF GOVERNMENTS

We make life better!

1290 Broadway, Suite 700, Denver, CO 80203

Phone: 303-455-1000 | Fax: 303-480-6790 | Web: www.droog.org

Denver Region Municipalities 2014

