

# ELABORATION DES SCENARIOS

Réunion de travail n°7

Mercredi 15 mai 2019

## Environnement naturel : un territoire très contraint

1/ Le village : un lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour et la rue

2/ Le bourg : conforter l'existant plutôt que densifier

3/ La Gare : une référence pour les réalisations futures

4/ Le pavillonnaire ancien (avant 1980) : quelles mutations possibles?

5/ Le pavillonnaire récent : quelles productions adaptées aux enjeux environnementaux?

6/ L'habitat collectif : un enjeu d'amélioration de l'attractivité de l'offre

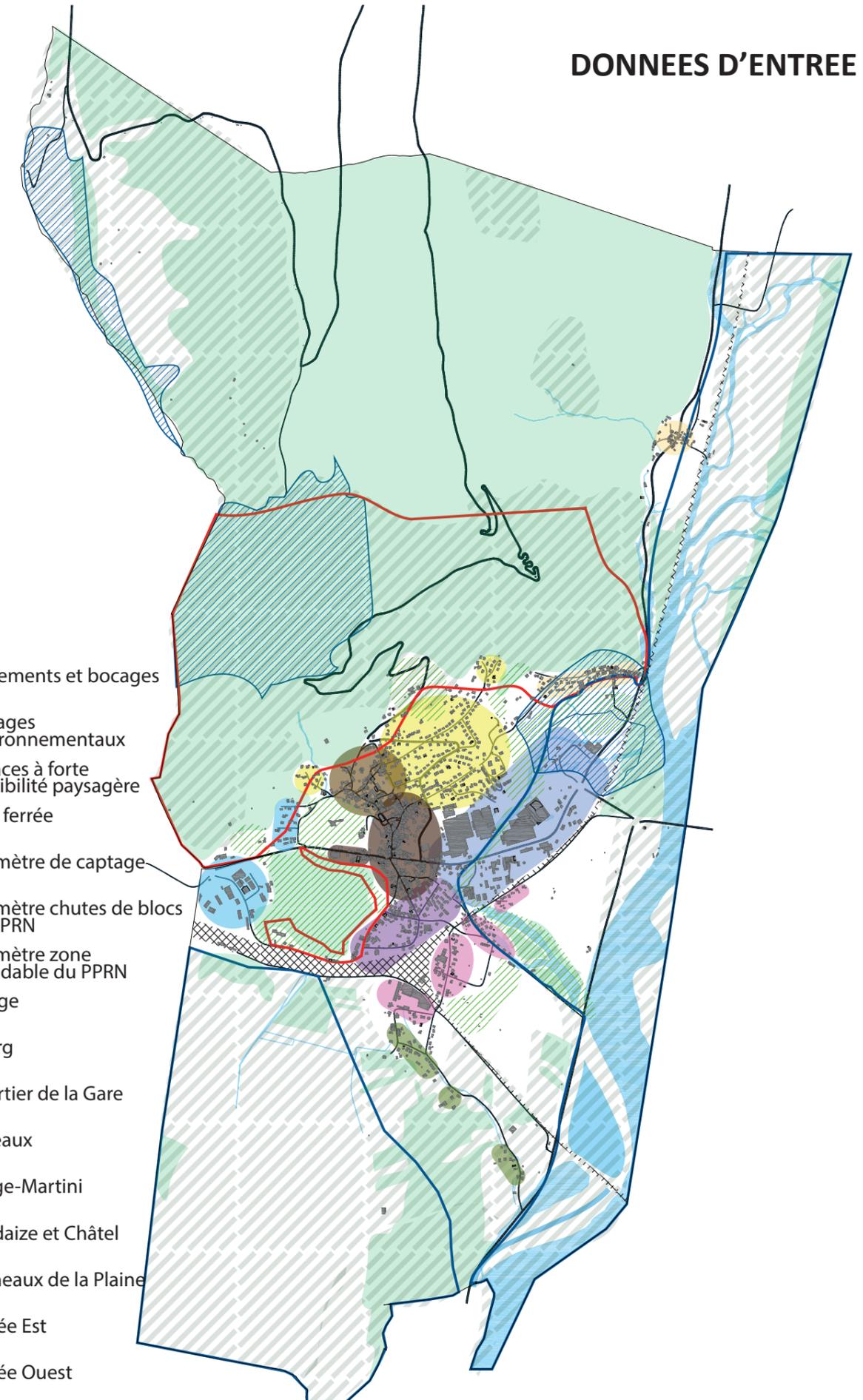
7/ Les hameaux : un bâti ancien parfois vieillissant

8/ Les activités et équipements au sein des tissus résidentiels : une mixité dans le bourg à conforter

9/ Les zones d'activités : anciennes et étroitement liées au fonctionnement du bourg

### Légende

- Boisements et bocages
- Zonages environnementaux
- Espaces à forte sensibilité paysagère
- Voie ferrée
- Périmètre de captage
- Périmètre chutes de blocs du PPRN
- Périmètre zone inondable du PPRN
- Village
- Bourg
- Quartier de la Gare
- Coteaux
- Péage-Martini
- Landaize et Châtel
- Hameaux de la Plaine
- Entrée Est
- Entrée Ouest



## Le développement de l'habitat :

Le contexte du marché local impose une ambition forte en terme de qualité, innovante dans les usages pour renforcer l'attractivité des programmes sur Culoz

- Renforcer le nombre de petits logements de 1 à 3 pièces dans les logements collectifs pour stabiliser les jeunes actifs (en début de parcours résidentiel), loger les seniors...

plutôt dans le centre de Culoz, en logements collectifs, à proximité des commerces et services

- Développer une offre d'habitat individualisé densifié (logements intermédiaires) pour attirer des jeunes ménages et familles, des logements de 3 à 5 pièces :

plutôt dans le centre de Culoz ou en limite immédiate et à proximité de la gare et autres équipements et services

## La réhabilitation du bâti ancien :

Mettre en place des prescriptions et recommandations favorables à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien



*Bâtiment en paille pour logements sociaux - Pierre Bénite*



*Brochure promotionnelle vente logements Tignieu-Jamezieu*



*6 logements collectifs dans un environnement pavillonnaire - Le Versoud*



## Logements HQE, Simandres 69

Maitrise d'œuvre S. Curtelin  
 Maître d'ouvrage Privé  
 Construction 2007  
 Typologie R+2  
 Taille d'opération 24 logements sur 0,4 ha, 2,1 million €



### Habitat individuel intermédiaire



60 logements/ha



**Espace vert, publique** L'implantation du bâti laisse un vaste espace verdoyant au coeur du projet.  
**Déplacement** Les parking sont en semi-enterrer sous les logements dégagant ainsi l'espace pour la piéton.  
**Rattachement au tissu urbain** La forme en L de l'ensemble permet de rattacher le projet à la maison préexistante.



## Trois maisons de village, Albigny-sur-Saône 69

Maitrise d'œuvre Atelier Vera et Barrand  
 Maître d'ouvrage France Immo  
 Construction 2006  
 Typologie R+2  
 Origine du projet Greffe de bourg  
 Taille d'opération 3 maisons individuelles sur 828 m<sup>2</sup>, cout 567 950 €



### Habitat individuel densifié



37 logements/ha



**Gestion de l'eau** récupération des eaux de pluie dans des cuves de rétention  
**Espace vert, public** Terrasse et jardin privatif en lien direct avec les pièces de vie.  
**Déplacement** Garage en rez-de-chaussée.  
**Rattachement au tissu urbain** Les trois maisons de village situées en front de rue permettent d'assurer une continuité urbaine tout en préservant l'homogénéité des lieux. Inspirée par la morphologie du bâti existant, l'écriture architecturale résolument contemporaine respecte la densité, la trame parcellaire, les hauteurs de constructions et surtout la modénature des façades avoisinantes.

## Résidence Frassati, Courtry 77

Maitrise d'œuvre Atelier Dau, Pascal Arsène-Henry, Philippe Dandrel  
 Maître d'ouvrage SA HLM Foyers de Seine-et-Marne  
 Construction 2007  
 Typologie R+1  
 Origine du projet Renouvellement urbain en démarche HQE  
 Taille d'opération 13 maisons individuelles, 8 logements en collectif sur 0,5 ha, cout 2,1 million €



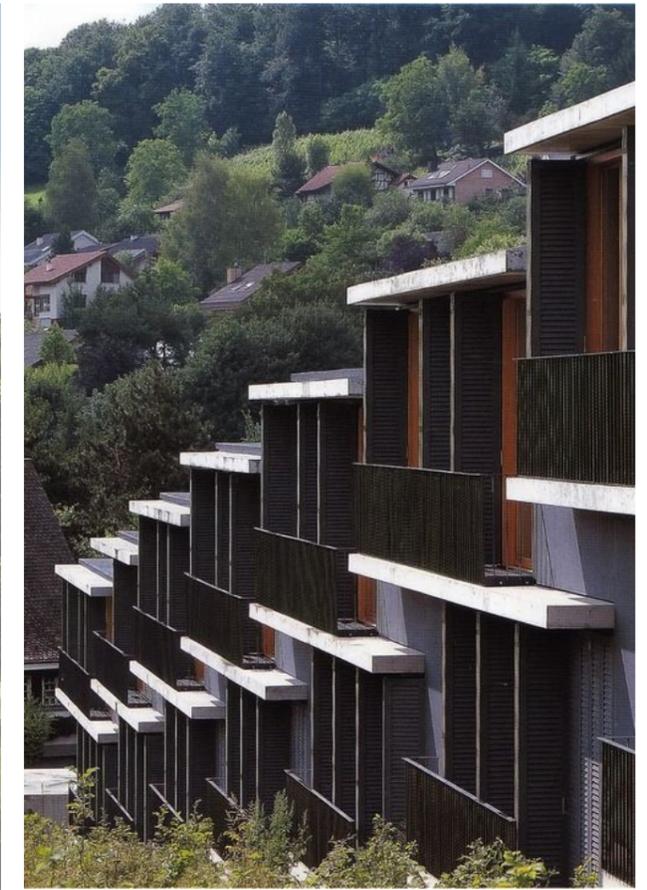
### Habitat individuel densifié et collectif



42 logements/ha

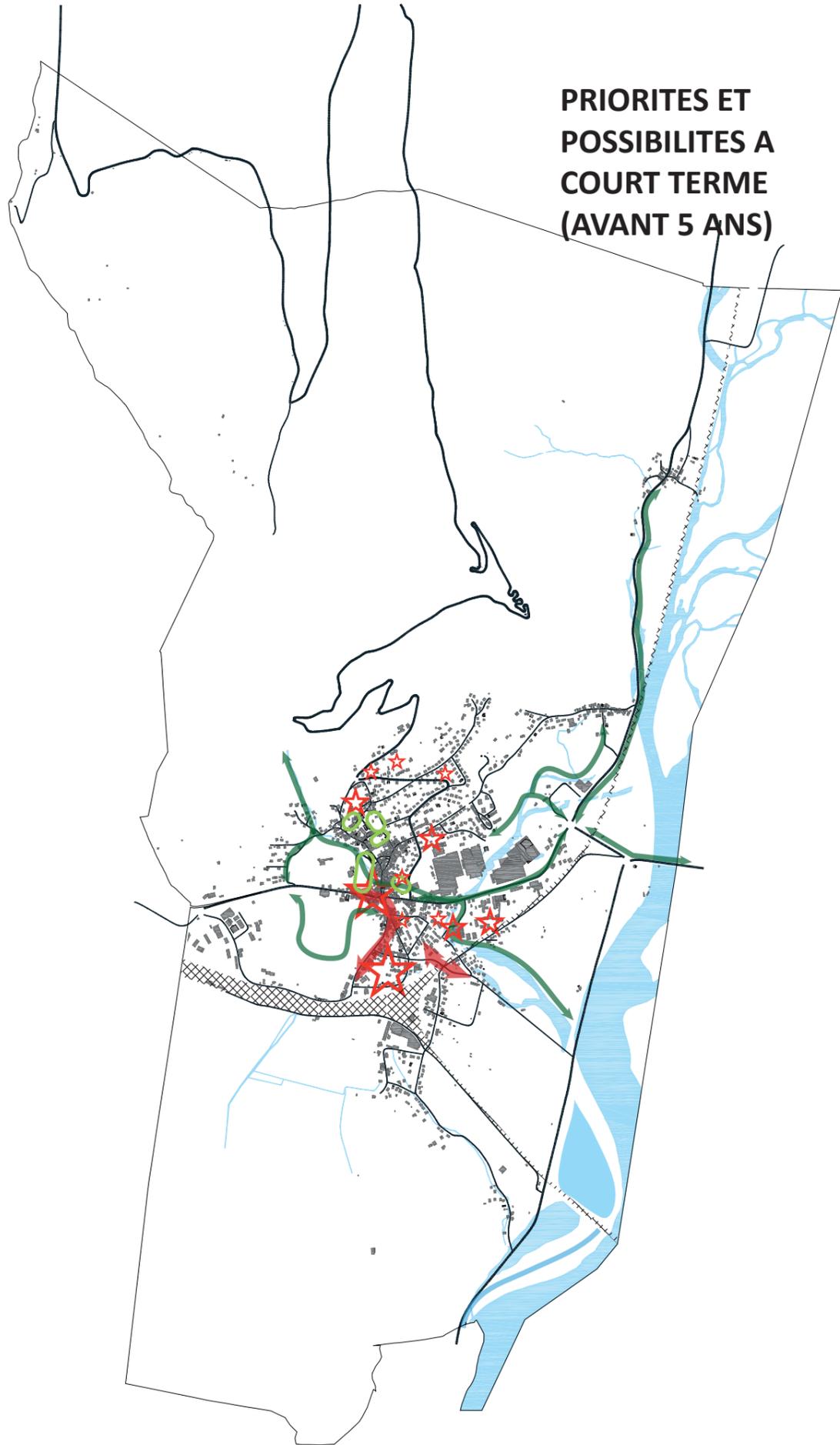


**Energie** Construction à ossature bois, isolation renforcée, chauffage électrique par panneaux à fluide caloporteur.  
**Social** Programme de logements sociaux.  
**Déplacement** Mail planté préexistant est accessible aux voitures et un jardin intérieur collectif dessert l'arrière des maisons.  
**Rattachement au tissu urbain** Le projet rationalise le site et fait cohérence avec l'environnement chaotique. Ainsi le collectif assure la transition avec les gabarits du groupe scolaire et ceux des maisons existantes.

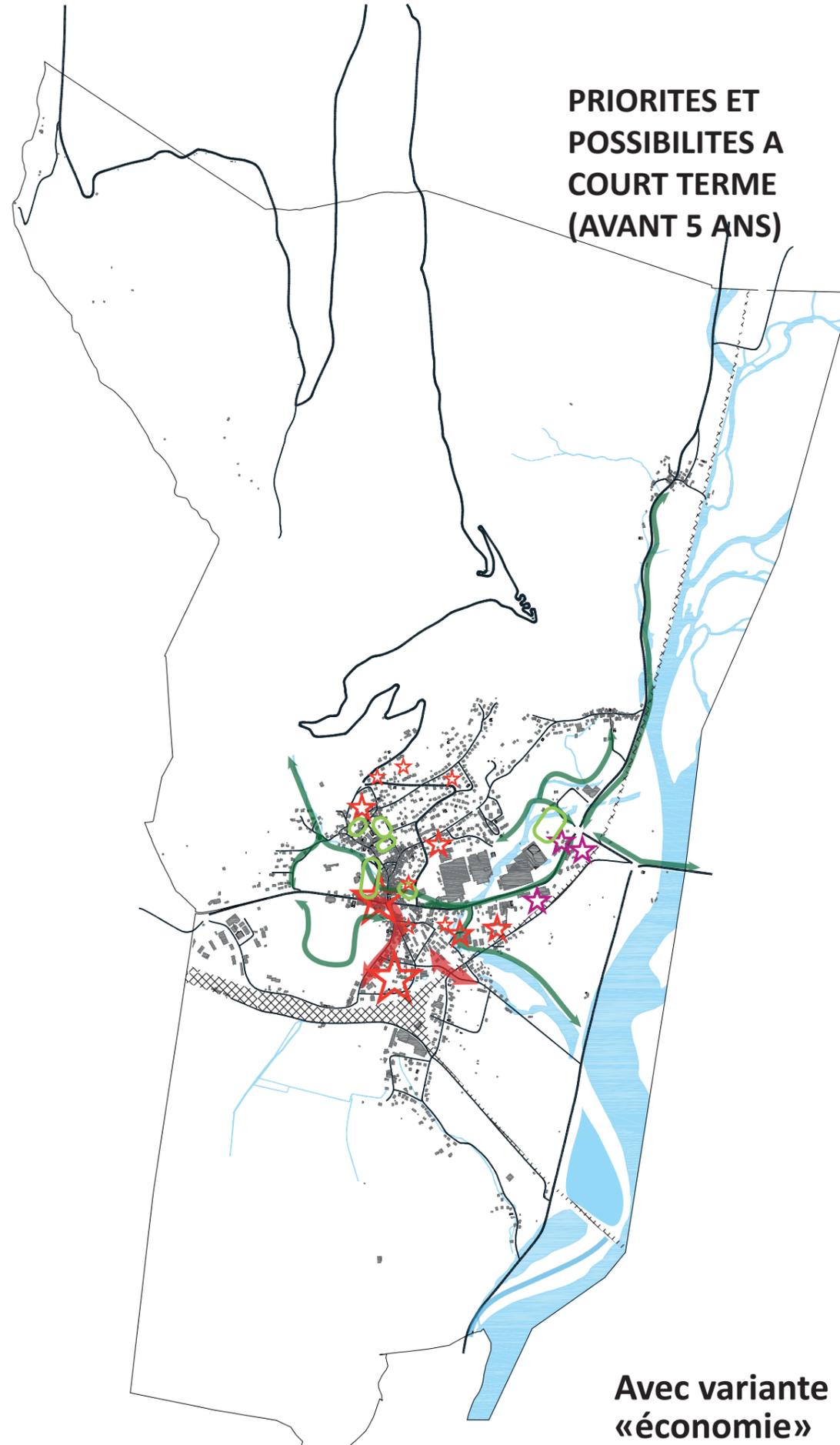




**PRIORITES ET  
POSSIBILITES A  
COURT TERME  
(AVANT 5 ANS)**



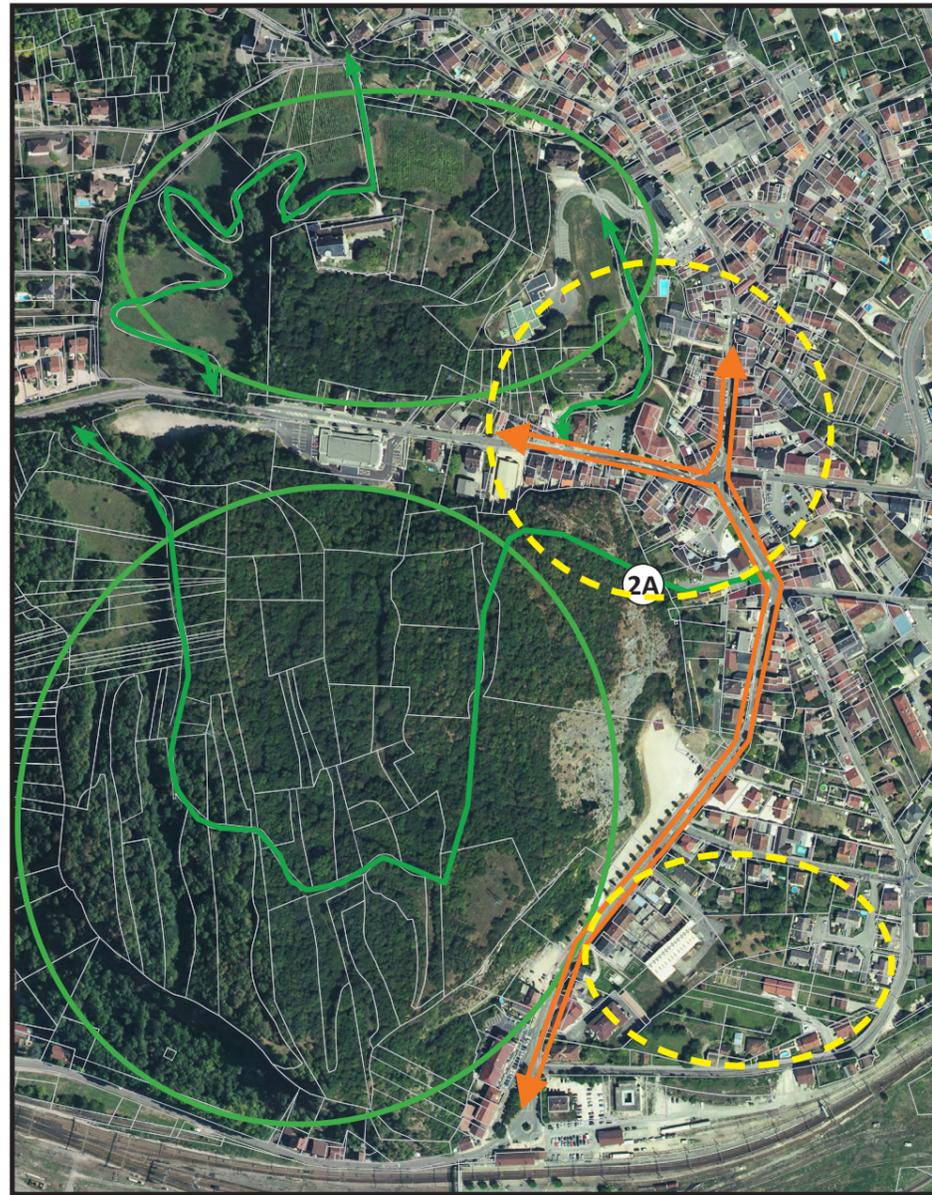
**PRIORITES ET  
POSSIBILITES A  
COURT TERME  
(AVANT 5 ANS)**



**Légende**

-  Site d'aménagement principal
-  Site d'aménagement secondaire
-  Site de développement économique
-  Site d'aménagement principal à long terme
-  Site d'aménagement secondaire à long terme
-  Protection renforcée dans le tissu bâti
-  Axe de liaison prioritaire à valoriser
-  Axes modes doux à développer

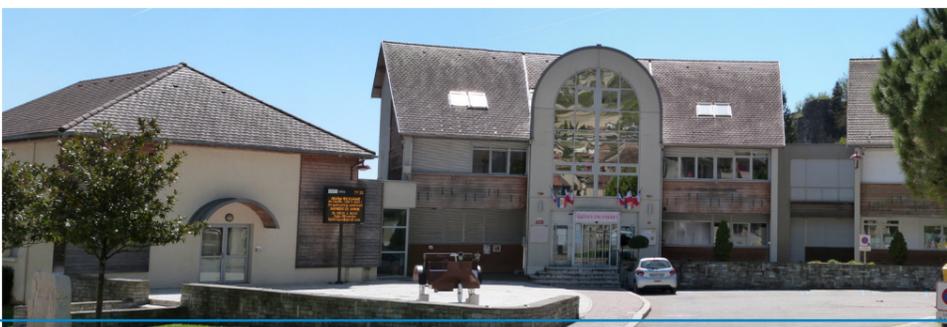
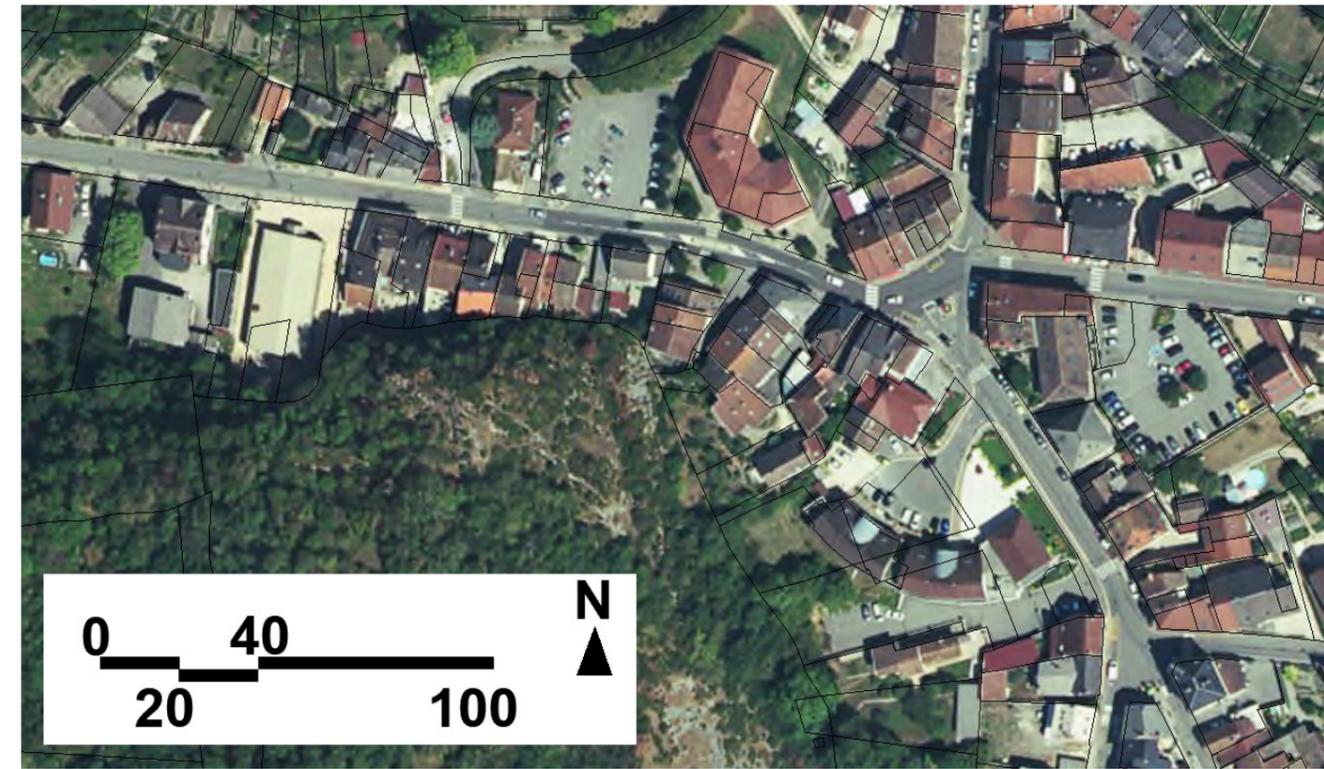
**Avec variante  
«économie»**

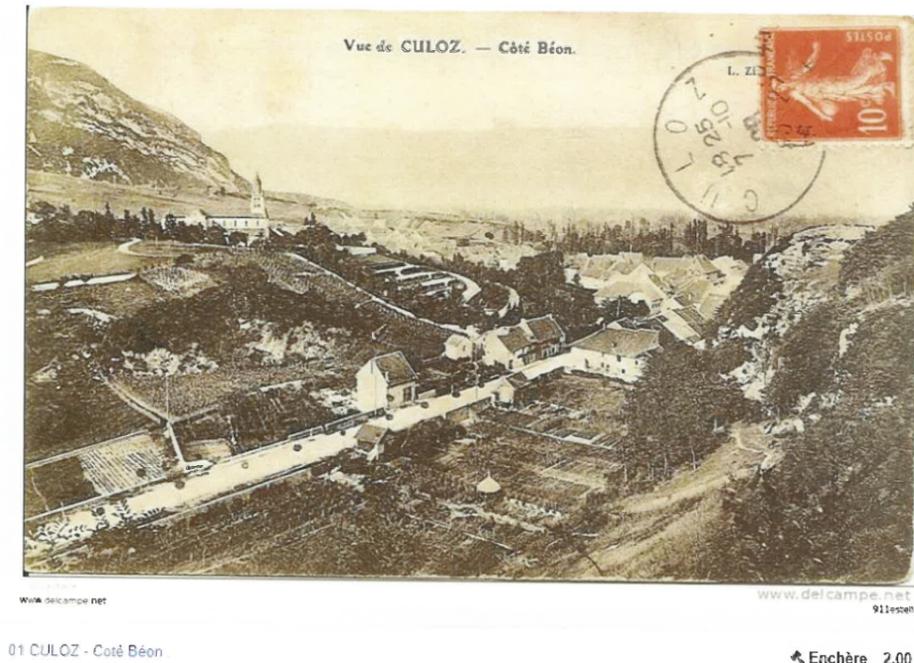
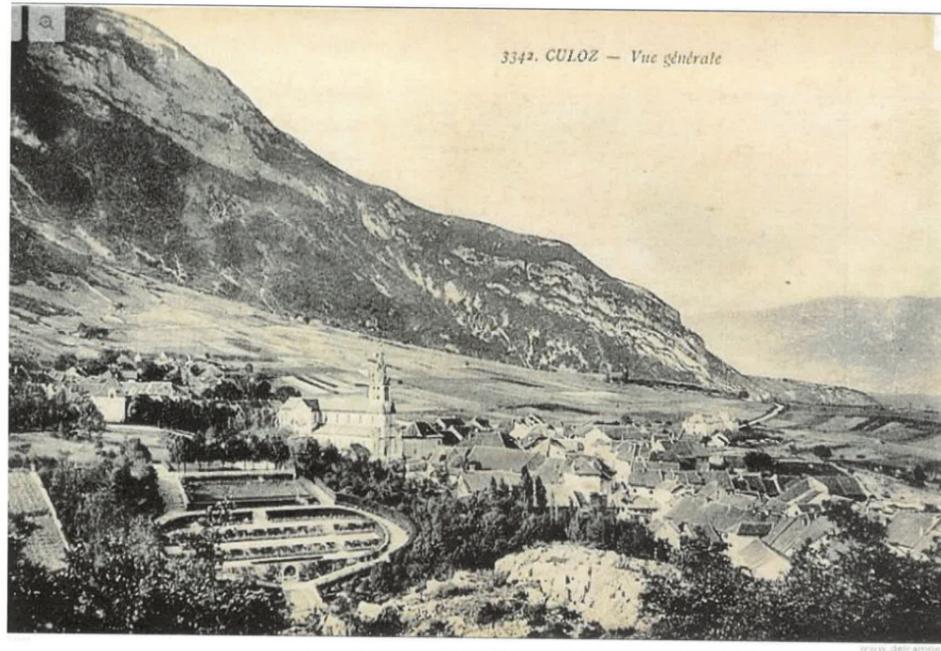


**AXE DE PROJET N°1**

**Place Louis Mathieu et abords :**

- Créer une véritable place de village
- Réouvrir de nouveaux espaces sur l'espace public : clos Jourdan, mairie





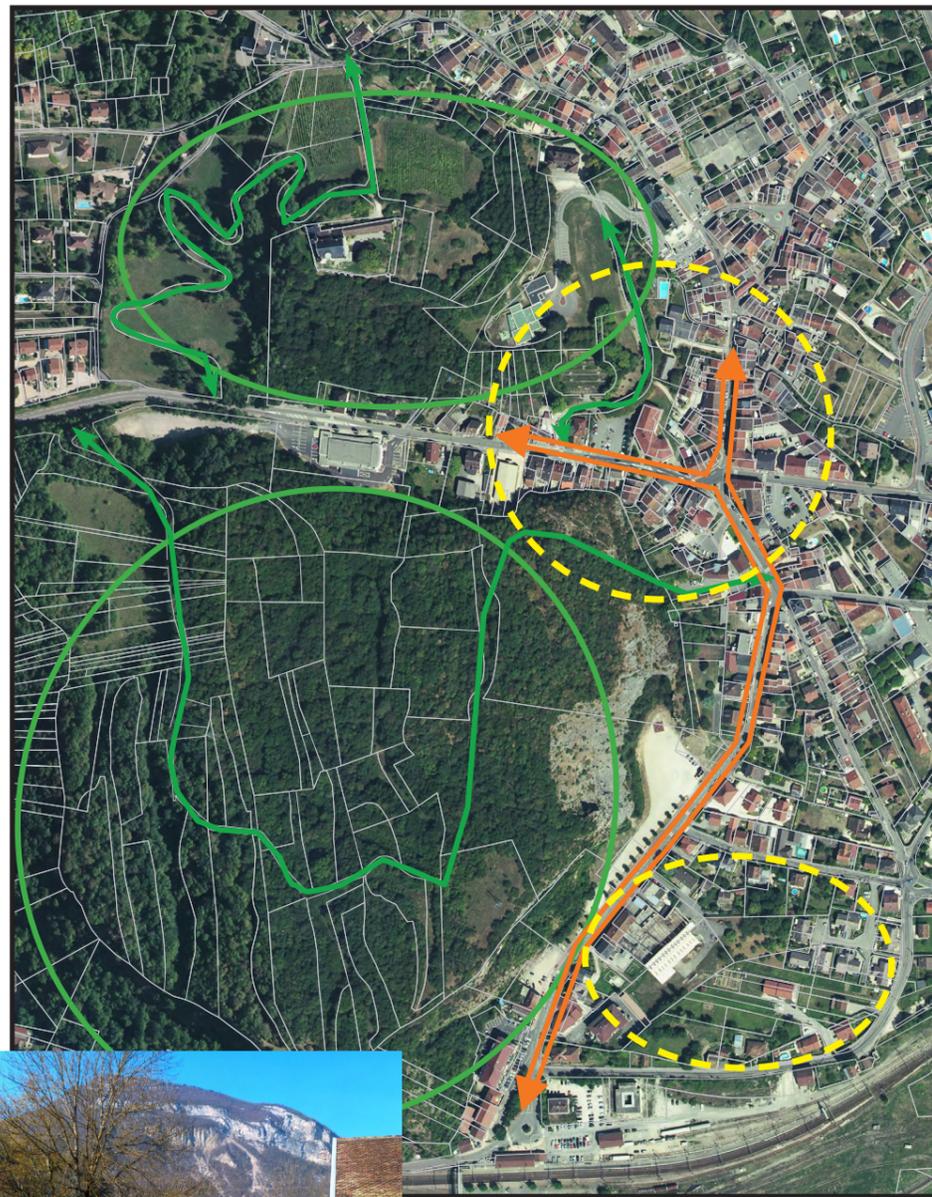
01 CULOZ - Côte Béon.

Enchère 2,00 €

**AXE DE PROJET N°2**

**Franchissement de la voie ferrée :**

- Créer un nouveau ensemble d'habitations sur un espace de 1,6 hectares
- S'inspirer de la diversité des types d'habitat du quartier
- Valoriser l'avenue de la Gare

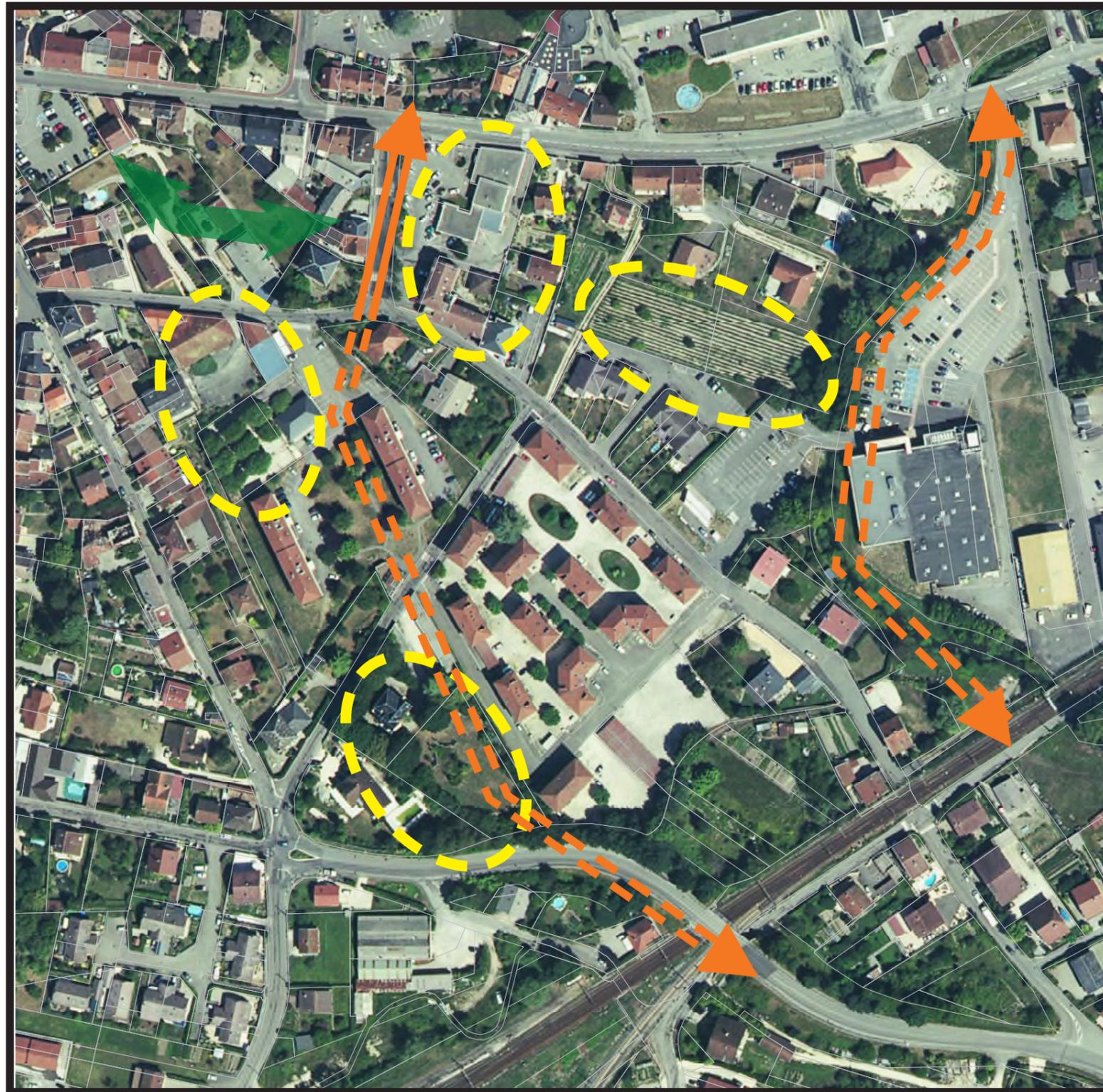
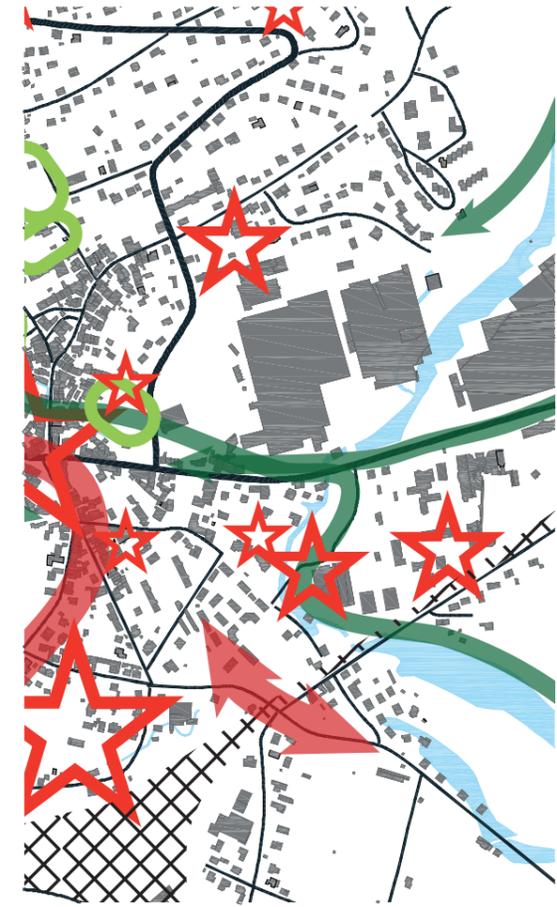


*Vue sur le site depuis la rue des Pérouses*



*Immeuble collectif de 33 logements*

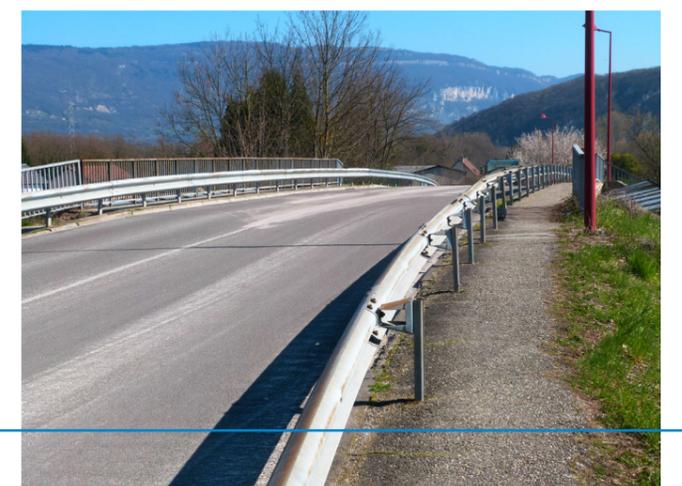
*Projet de réalisation de 18 logements collectifs dans un ancien immeuble de bureaux*



## AXE DE PROJET N°2

### Franchissement voie ferrée

- Deux franchissements possibles
- «Irrigation» du quartier par une trame modes doux



Passerelle piétons-cycles d'Escales (Saint-Sever) sur la RD933

Passerelle piétons-vélos au sud de la ville de Saint-Sever dans les Landes, pour franchir la RD933.

La structure principale de la passerelle est réalisée à base de profilés, reconstitués par soudure, creux ou ouverts en fonction de leur rôle dans l'ouvrage. Le profil en long du tablier poursuit celui de la RD944 dont elle emprunte le tracé, sous la forme d'un arc de cercle.

Maîtrise d'ouvrage : Conseil Général des Landes

Année de construction : 2008

Longueur (portée) : 55m

Largeur de passage variable: de 1,78 m à 3,1 m

Coût : 520.000 € HT

Voir site scmf .



Passerelle piétons-vélos sur le Rieutord à Ganges (Hérault).

Longueur : 80m.

Cette passerelle pour piétons et cyclistes au dessus du Rieutord à Ganges a été construite par le Conseil Général de l'Hérault, dans le but de sécuriser la traversée qui se faisait sur le pont de la RD999, étroit (chaussée de 5m) et très circulé. Ce pont a été rénové, élargi et ses trottoirs ont été supprimés, pour faciliter le croisement des poids lourds fréquents sur cet axe. Parallèlement, une passerelle piétons-cyclistes a été construite à cet endroit pour maintenir et sécuriser les « circulations douces » entre le centre-ville et les nouveaux quartiers de l'ancienne gare. Une piste cyclable prolonge la passerelle sur 400m avec traversée de la RD999. Située sur le parcours de la Véloroute régionale et nationale V85 la passerelle facilitera aussi l'accès des cyclo-randonneurs à la ville de Ganges.

Passerelle métallique sur des piliers en béton.

Longueur : 80m.

Largeur : tablier de 3m de large.

Garde-corps ondulant.

Année de création (inauguration) : Mars 2014

Maîtrise d'ouvrage : Conseil Général de l'Hérault

Coût : 2,5 M€ TTC (incluant l'élargissement du pont routier et le prolongement de la piste cyclable sur 400m).



Passerelle piétons-vélos sur le Nééz entre Jurançon et Gan (Pyrénées Atlantiques).

Longueur : 24m.

Passerelle pour les piétons et les cyclistes sur le Nééz,

Accès longs et à faible pente, ce qui permet une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La passerelle est terminée fin 2014.

Année de réalisation : 2014.

Longueur : 24m.

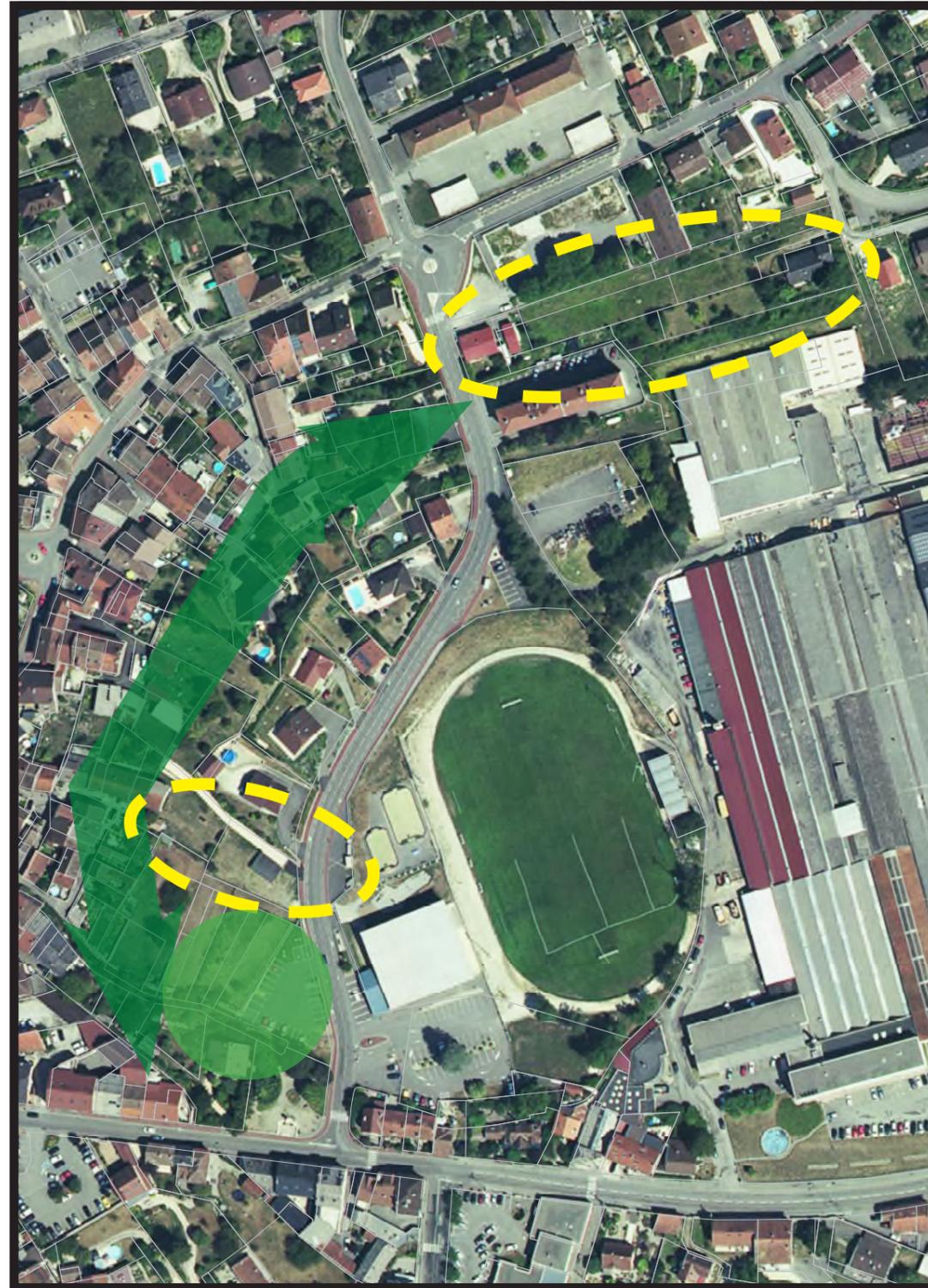
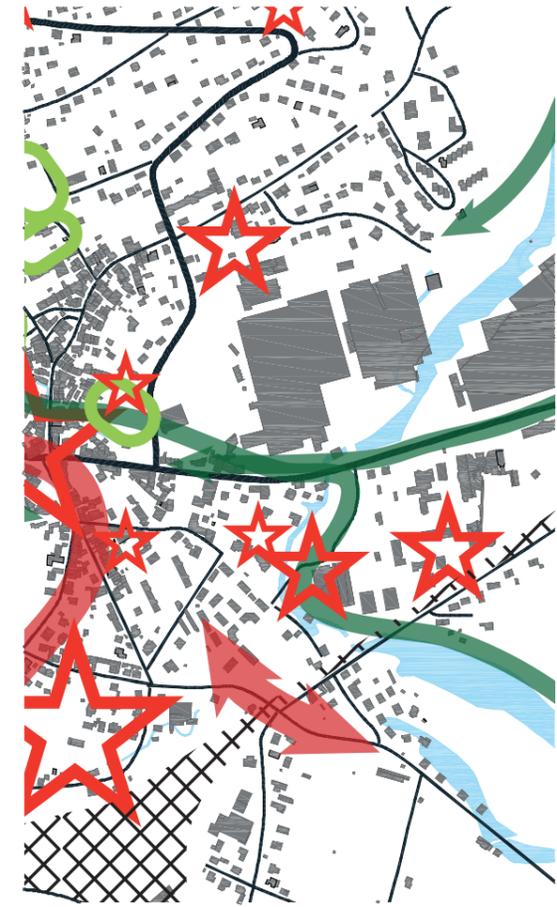
Largeur utile : 3m

Coût de la passerelle: 270 000€ HT

Coût du projet (passerelle et Voie Verte) : 470 000€

Maître d'ouvrage : Villes de Jurançon et de Gan.





### AXE DE PROJET N°2

#### Jourdan / route du Colombier

- Préservation de jardins remarquables
- évolution face à l'école.



Face à l'école



Clos Jourdan



SITE DE PROJET N°3

Village

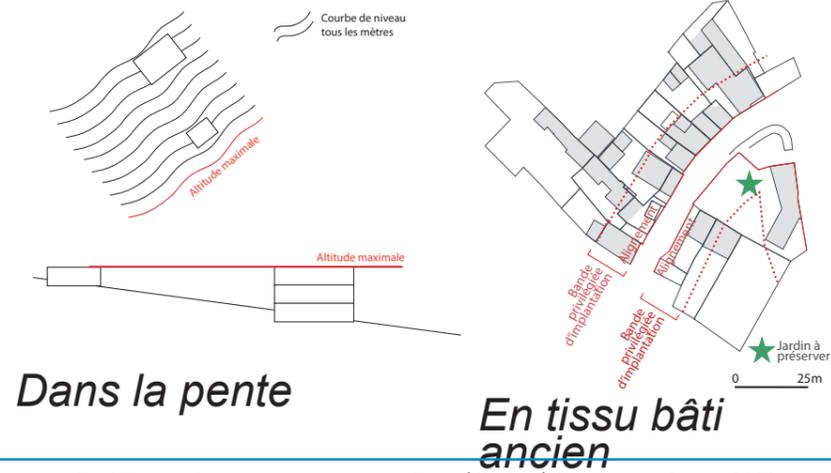
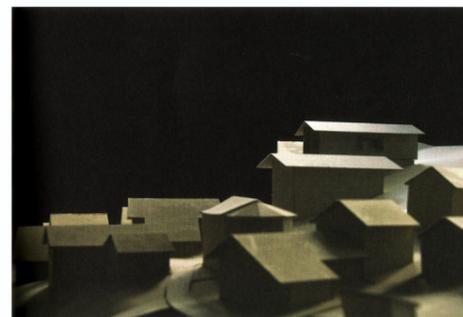
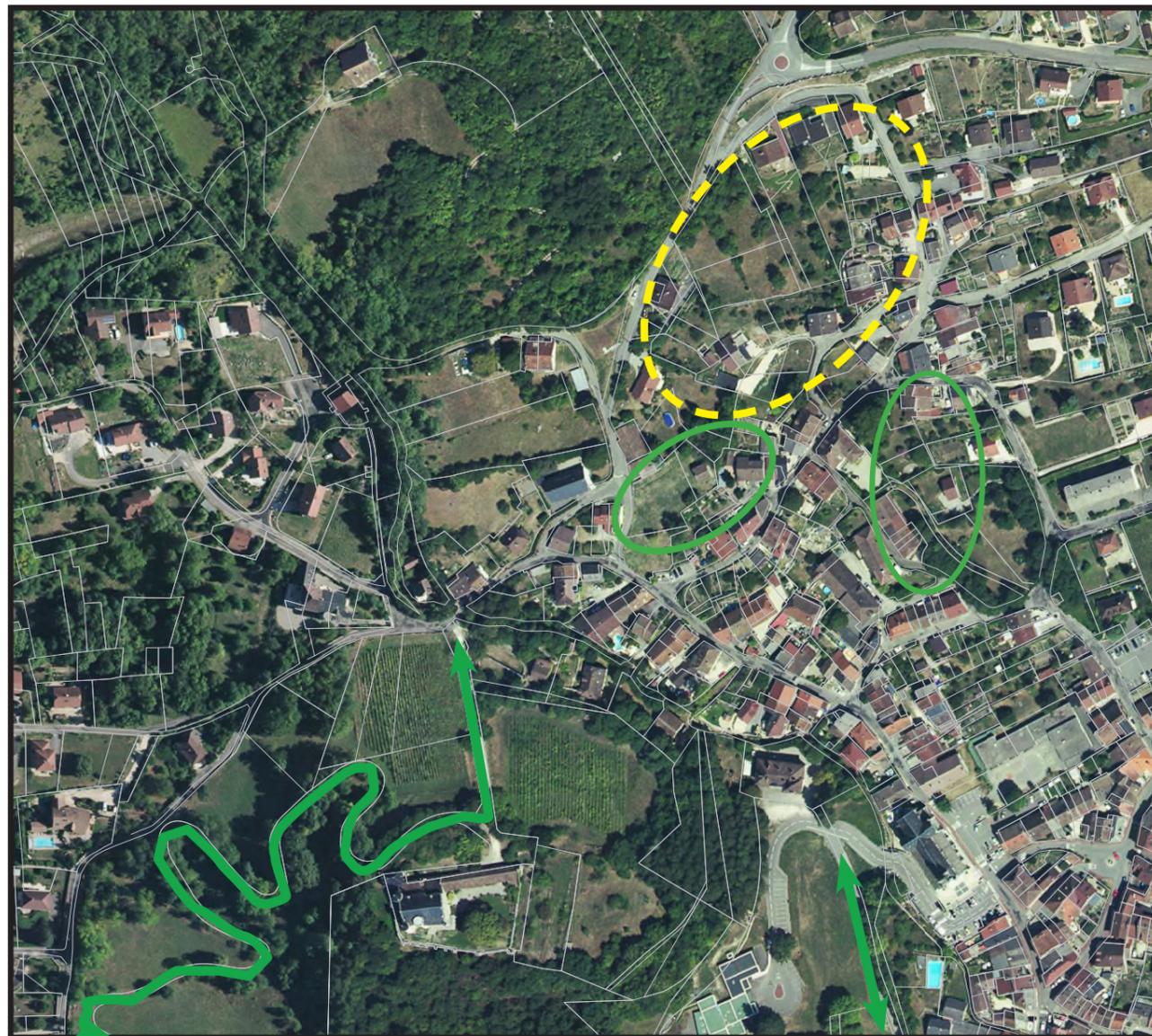
- Intégration des constructions aux typologies villageoises et à la pente
- Maintien du système de cours et jardins
- Préservation de jardins remarquables
- nouvelles formes urbaines.
- Gestion du stationnement



Vue depuis la rue du réservoir



Chapelle



Dans la pente

En tissu bâti ancien



Route du Colombier



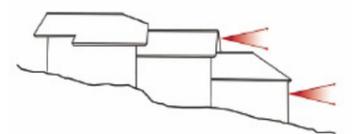
**SITE DE PROJET N°4**

**Coteaux**

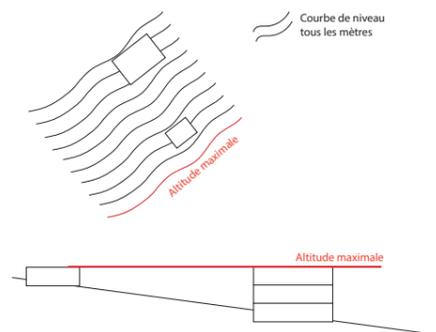
- Conforter les bandes construites principales et préserver les jardins à l'arrière
- Préserver les zones tampon
- nouvelles formes urbaines.



*Rénovation énergétique d'une habitation - avant / après (Palisson Architecte)*



*L'étagement dans la pente du bâtiment en bande permet de ménager des vues depuis chaque logements.*



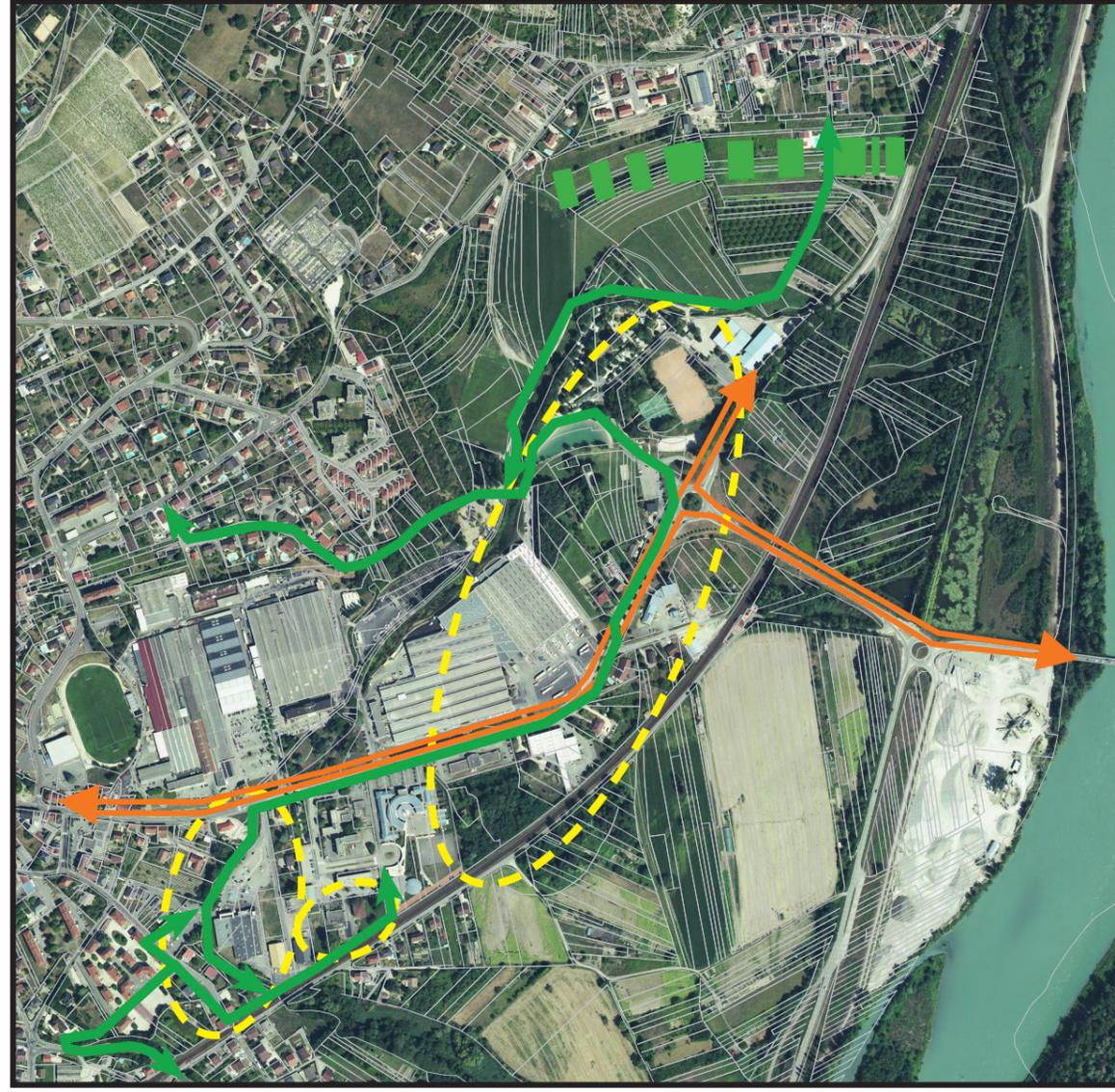
*Dans la pente*



AXE DE PROJET N°5

Entrée Est

- Privilégier le développement économique et les loisirs
- prendre en compte les sensibilités environnementales.



Avenue Jean Falconnier - accès UTC



Entrée de ville



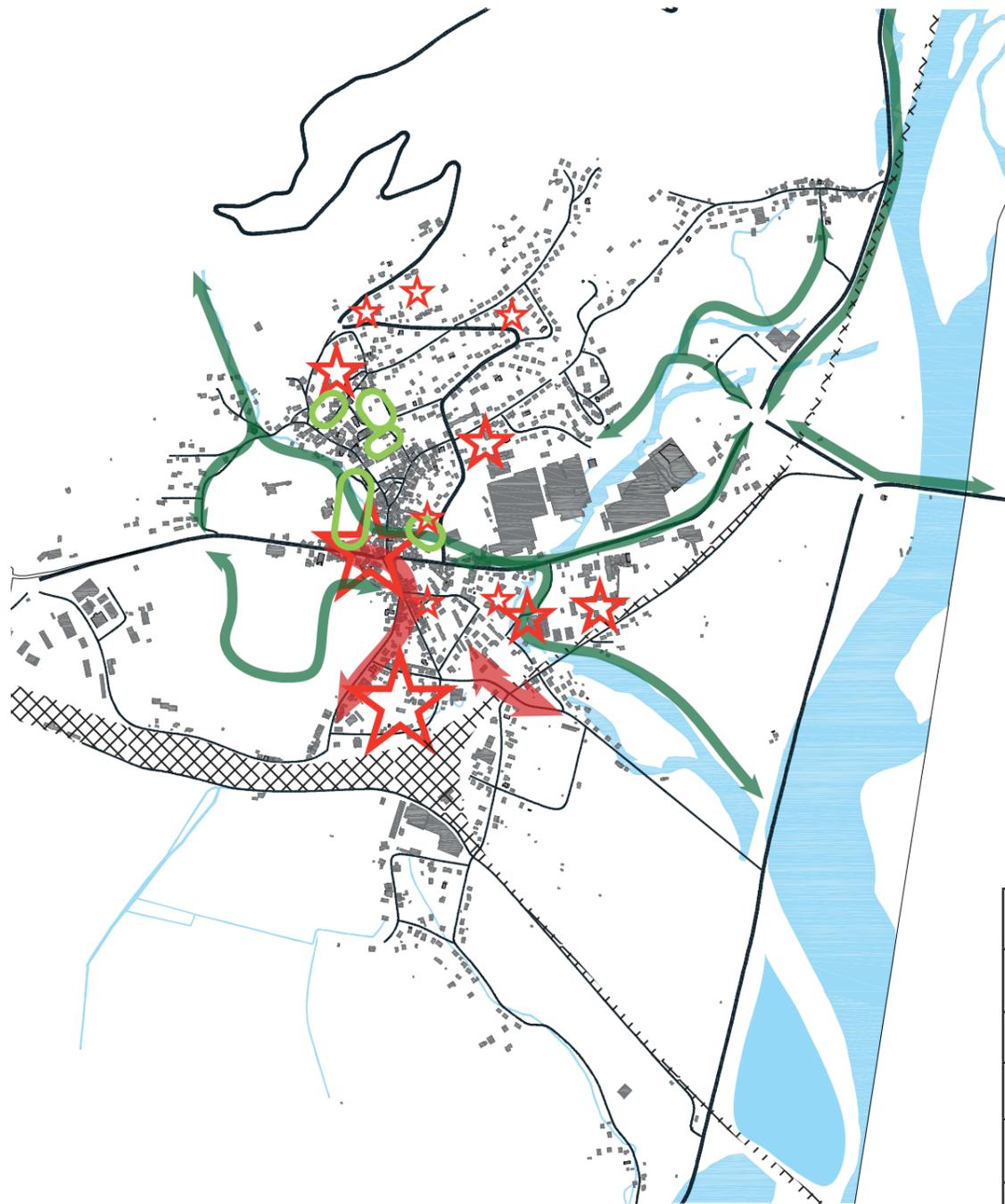
Zone commerciale



Ruisseau le long de la zone commerciale



Gendarmerie et sapeurs pompiers (à droite)



**Synthèse capacités de densification et de mutation des espaces bâtis :**

PERIODE 2016-2030 (20 ans)	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
<b>TOTAL</b>	6,2 ha	2,2 ha	4,8 ha	-
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	170 (1)	30 (2)	60 (3)	60 (4)

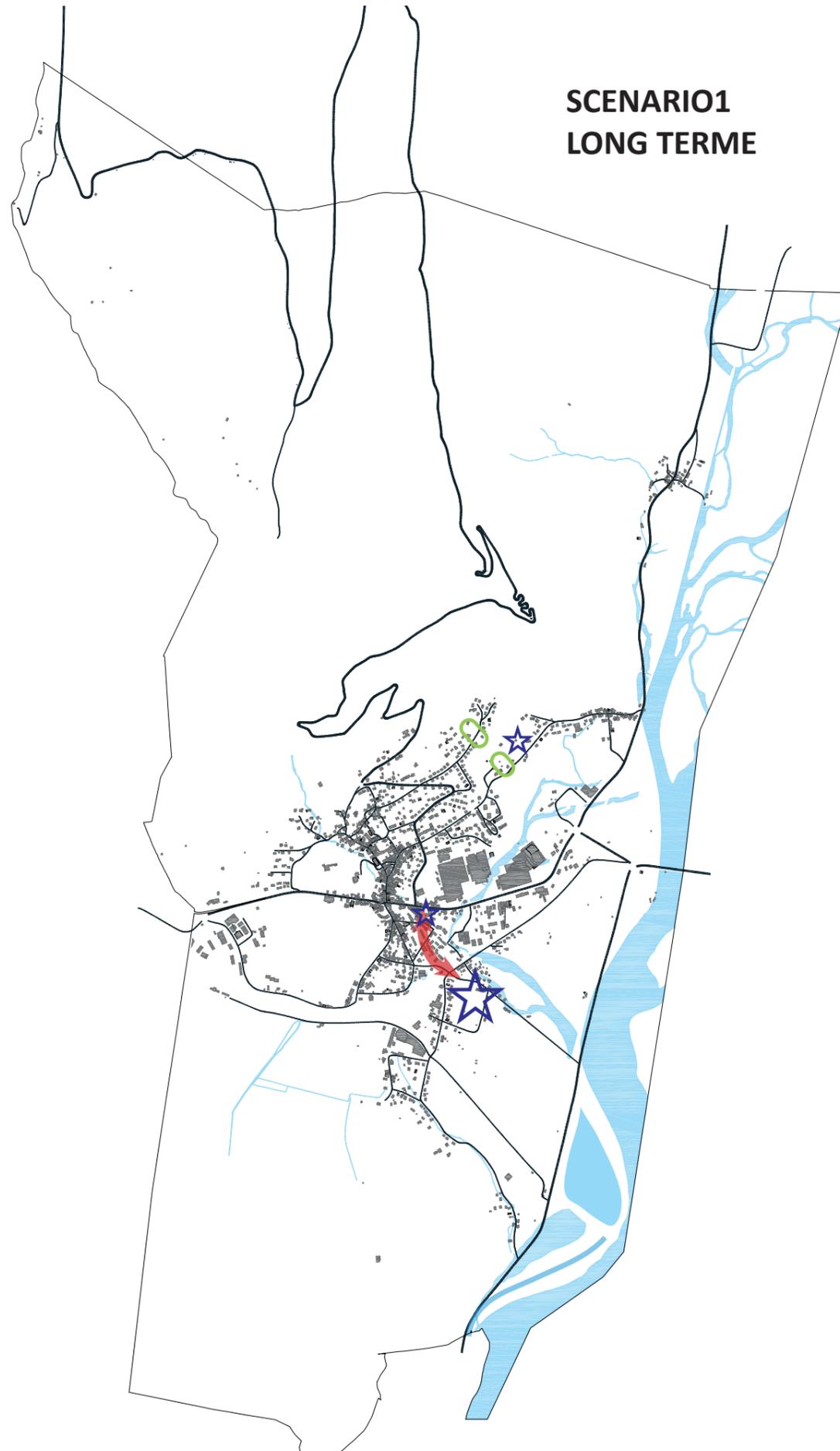
<b>TOTAL</b>	<b>320</b>
<b>Evaluation bourg</b>	<b>270</b>

**Période 2016-2030 : 240 logements en densification sur un total de 450.**

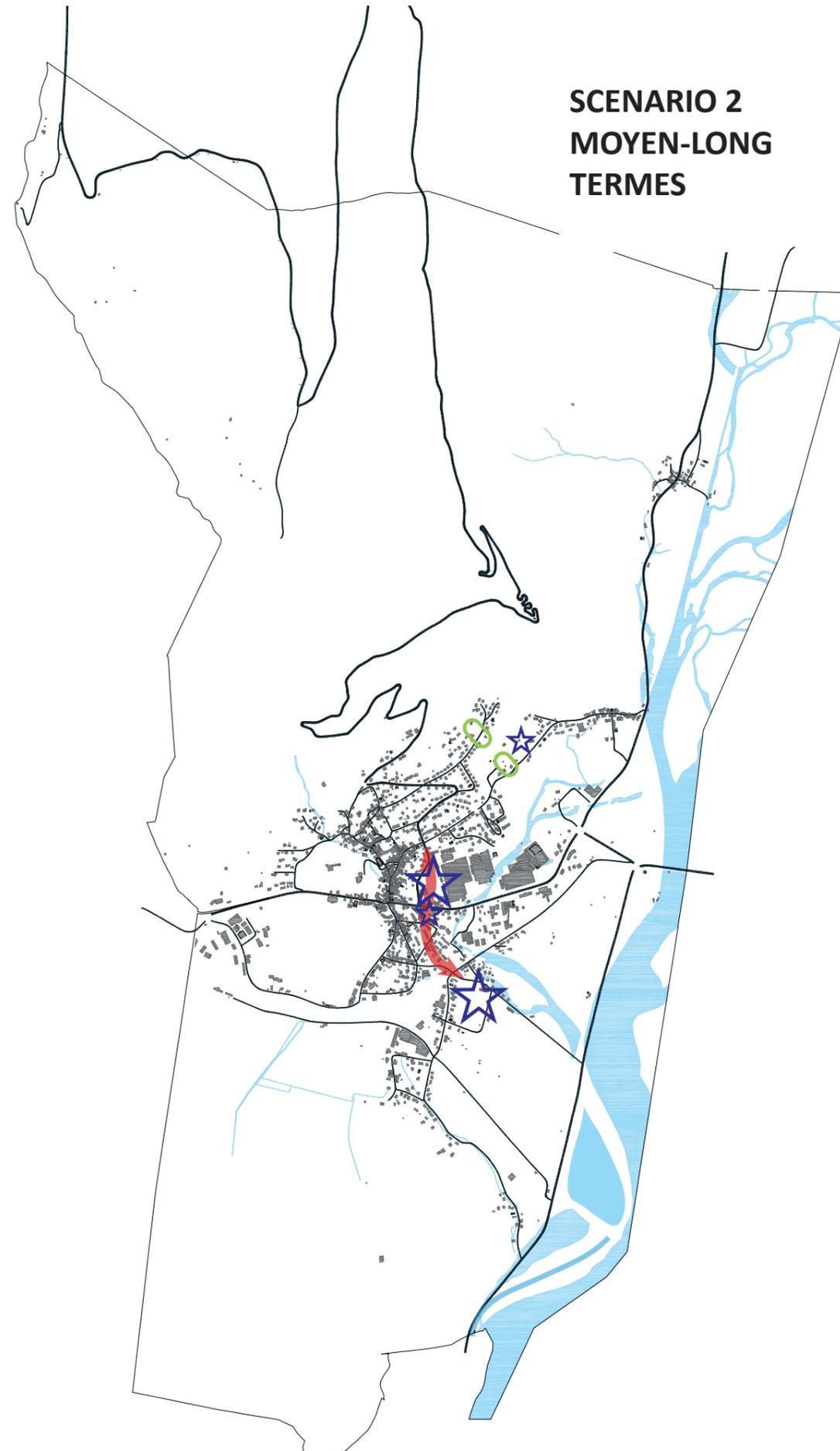
**Période 2019-2030 : 220 logements sur un total de 400.**

Site n°1 Gare	50 logements
Site n°2 Ecole / Colombier	20 logements
Site n°3 Boulodrome	15 logements
Site n°4 Jourdan/Boulodrome	6 logements
Site n°5 Village	6 logements
Site n°6 Gendarmerie	15 logements
Autres sites	20 logements
<b>Soit 140 logements environ</b>	
<b>Soit 200 logements en incluant la réhabilitation et la division de jardins (jardins du bâti ancien exclus)</b>	

SCENARIO1  
LONG TERME

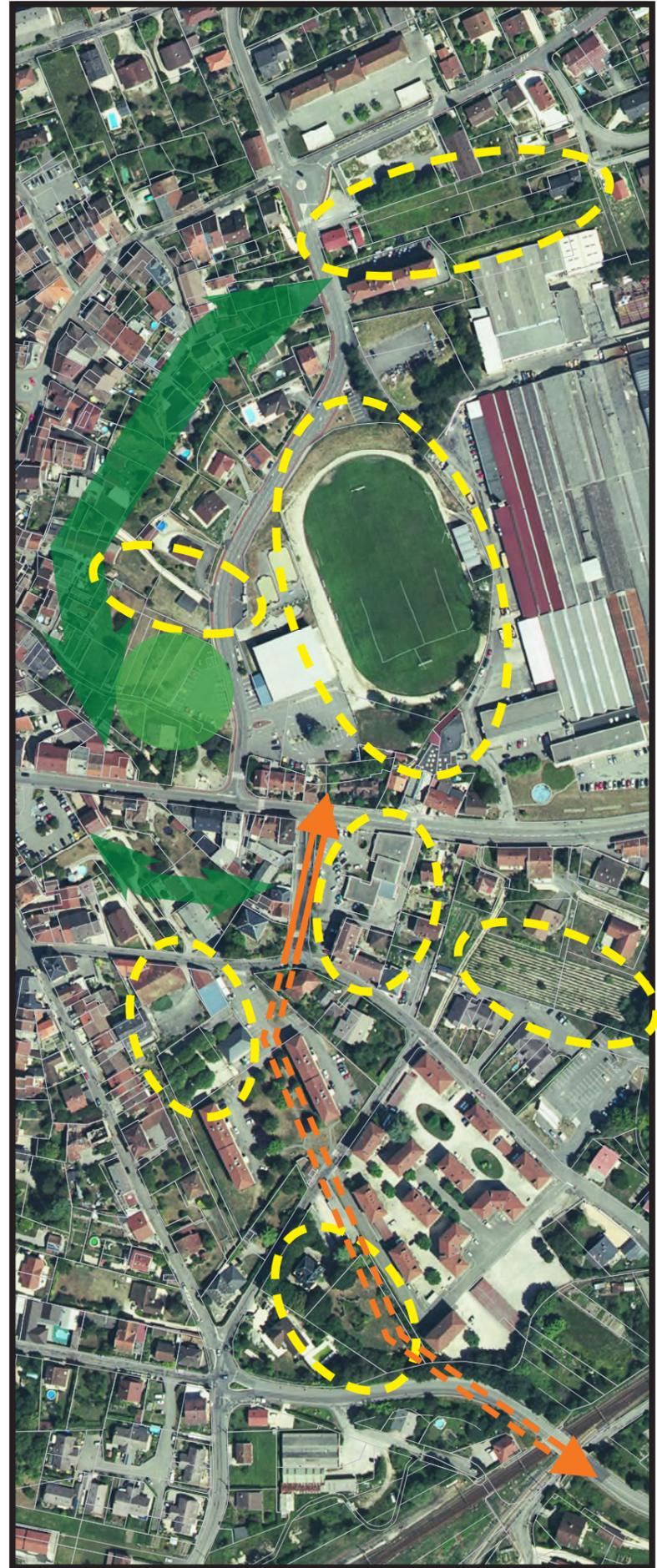


SCENARIO 2  
MOYEN-LONG  
TERMES



Légende

- ★ Site d'aménagement principal
- ★ Site d'aménagement secondaire
- ★ Site de développement économique
- ★ Site d'aménagement principal à long terme
- ★ Site d'aménagement secondaire à long terme
- Protection renforcée dans le tissu bâti
- ➔ Axe de liaison prioritaire à valoriser
- ➔ Axes modes doux à développer



## AXE DE PROJET N°2

### Roseraie-stade

-Roseraie : opération de renouvellement urbain pour logements avec activités en rez-de-chaussée + requalification de la place

-**Scénario 2**: Evolution du stade pour accueillir des logements



Vue sur la place depuis la rue de Roseraie



Vue sur la place depuis l'avenue J. Falconnier



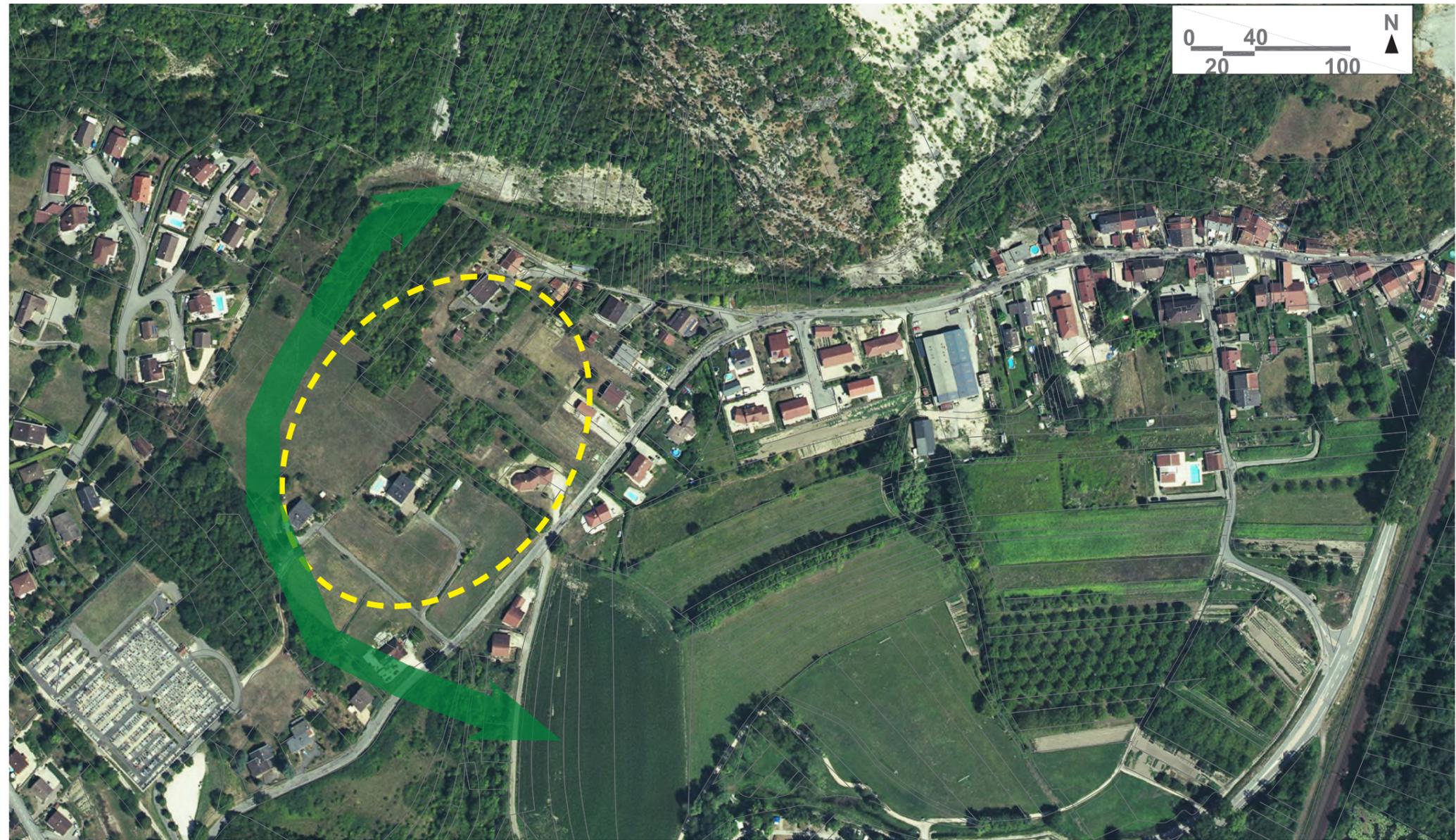
Site n°7 Roseraie	30 logements
Site n°7bis stade	A définir



**SITE DE PROJET N°6**

**Serpollet/Landaize**

- Un projet d'habitat attractif, intégré à la pente
- Le maintien d'une continuité écologique montagne-plaine



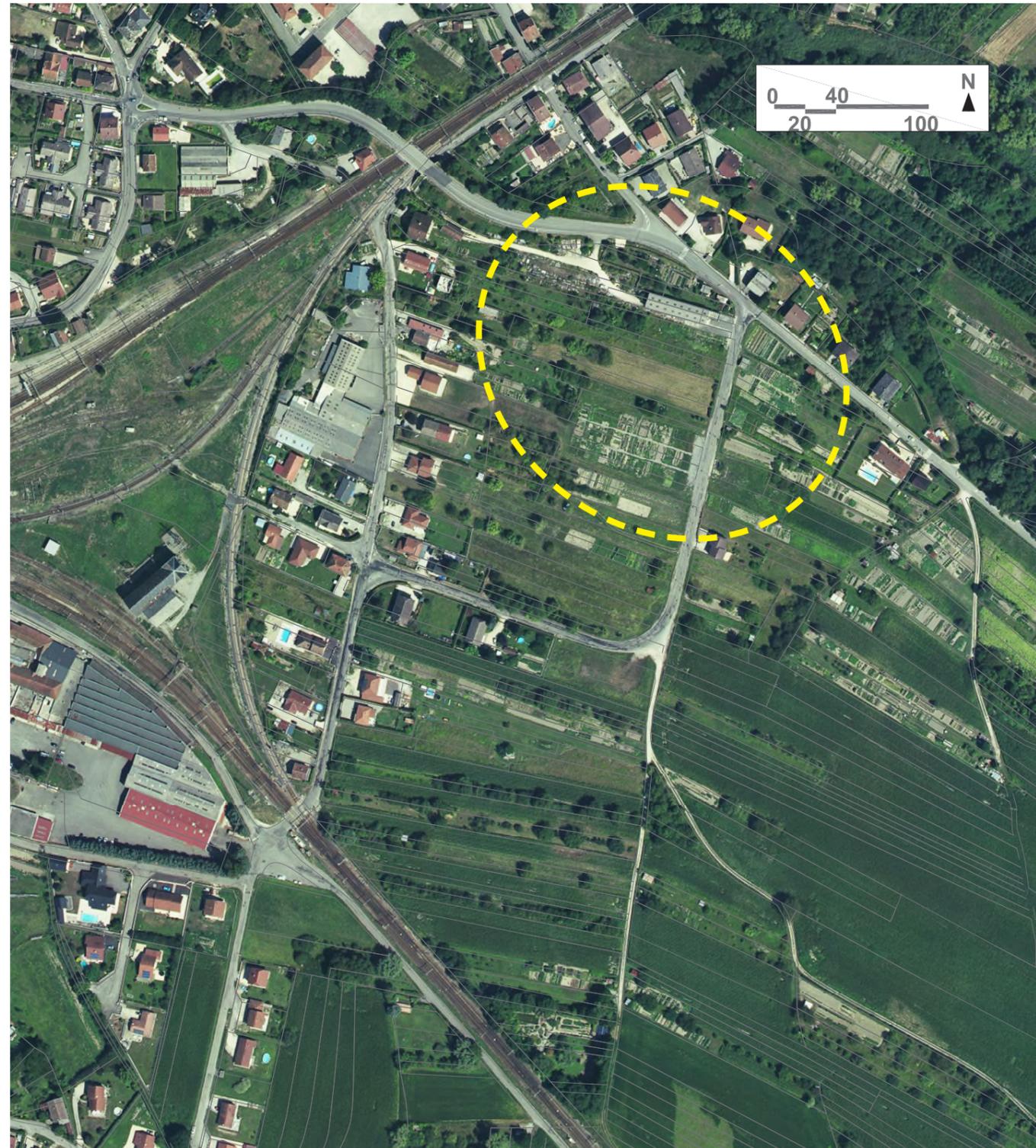
Site n°8 Serpollet/ Landaize	40 logements (2 hectares - ratio SCOT)
---------------------------------	--



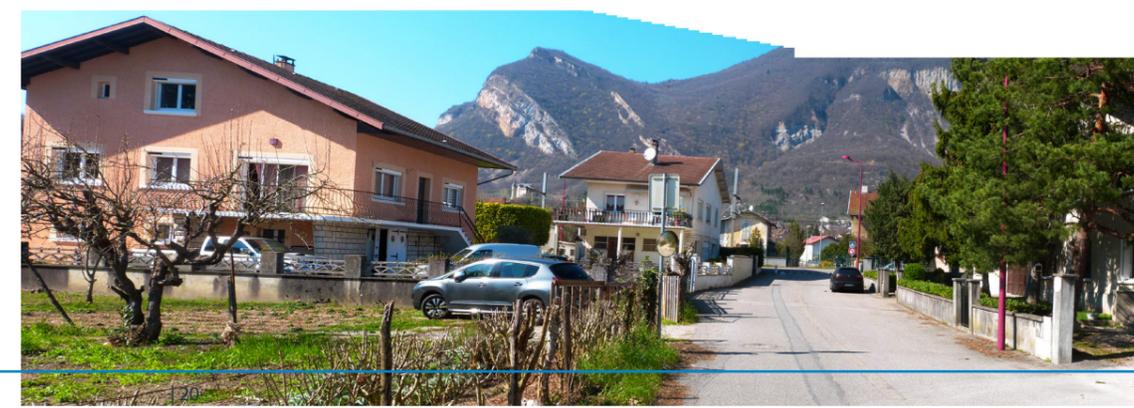
**SITE DE PROJET N°7**

**Péage/Martini**

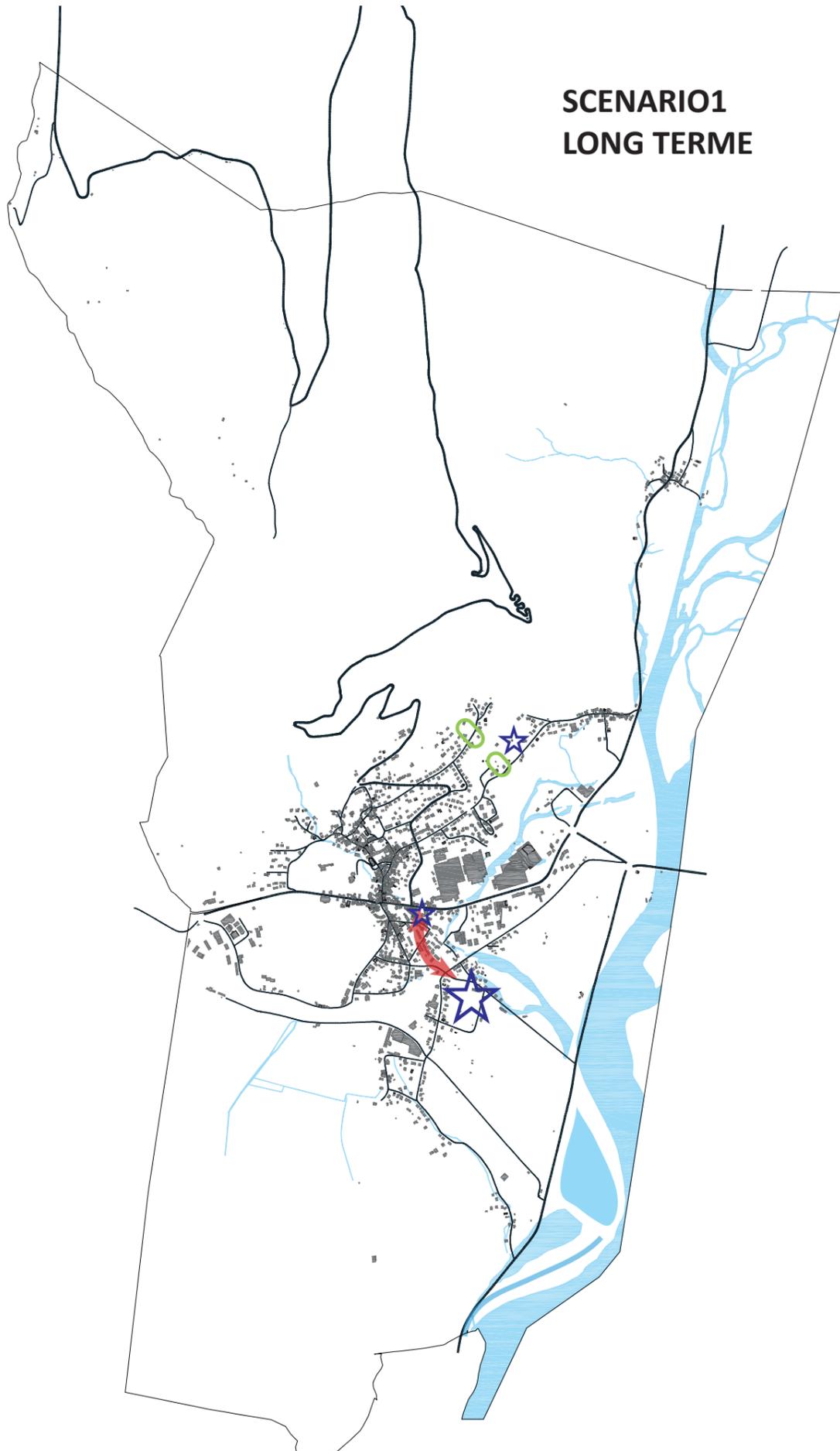
- Un projet à long terme de véritable quartier
- Un préalable : le franchissement de la voie ferré
- Définir les conditions nécessaires pour la constitution d'un quartier attractif
- maintien ou relocalisation des jardins ouvriers



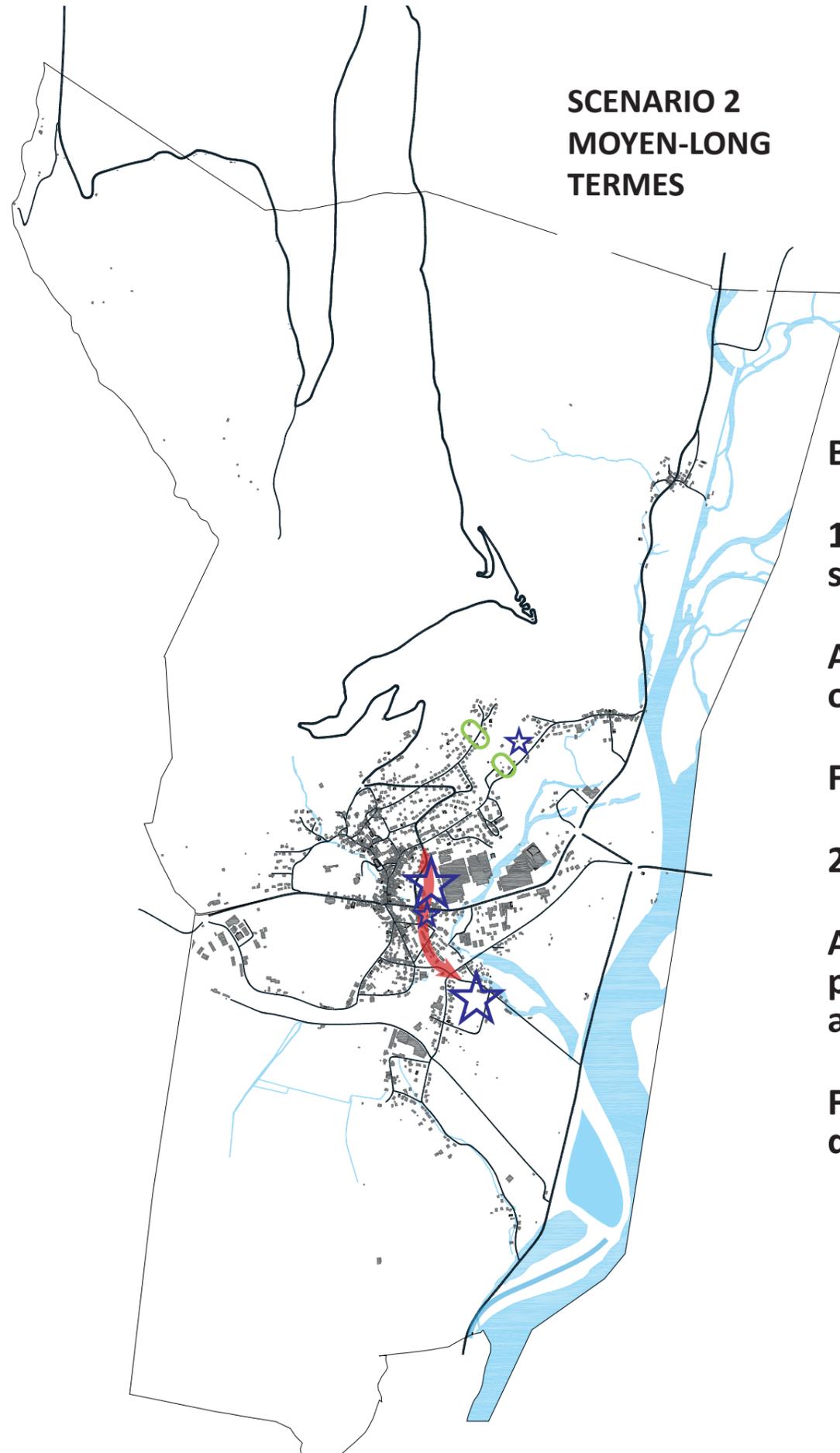
Site n°9 Péage	30 logements (1,5 hectares - ratio SCOT)
----------------	--



**SCENARIO1  
LONG TERME**



**SCENARIO 2  
MOYEN-LONG  
TERMES**



Scénario de base	200 logements
Scénario n°1	100 logements
Scénario n°2	100 logements + stade
<b>Soit 300 logements pour un besoin de 400 logements au total</b>	

**BILAN**

**1/ Soit conforter d'avantage les sites d'extension.**

**Avantage : développement d'une offre en individuel groupé attractive**

**Faiblesse : éloignement du centre.**

**2/ Soit investir le terrain du stade.**

**Avantages : site attractif maîtrisé par la collectivité, complémentaire avec les sites d'extension.**

**Faiblesse : contraintes d'aménagement à étudier.**