



# **ATELIER n°3**

**11 septembre 2019**

# ORGANISATION DE LA SEANCE

**1** La définition du projet communal pour les 10 /12 prochaines années



**CULOZ**  
GRAND COLOMBIER



5  
min

**2** Présentation des réflexions en cours avec les élus  
**2 scénarios**



15  
min

**3** Travail en groupe



1h15

**4** Restitution des groupes



20  
min

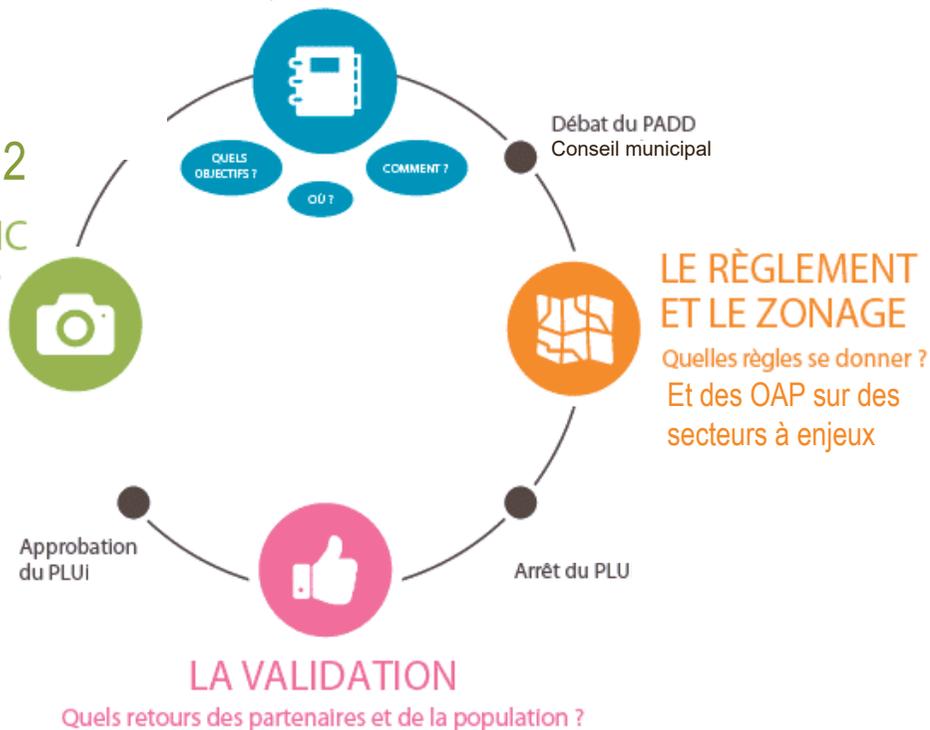
# 1 Le projet de territoire

# RAPPEL

## Atelier 3 / le projet communal

### LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

Quel projet à 10 ou 12 ans ?



## Le projet communal

= des orientations

► La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,

► La préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

► Les orientations en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

► Le projet devra également fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

## 2 L'état d'avancement du projet de territoire

	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
Bourg Centre	0,8 ha	1,4 ha	0,2 ha	-
Village	0,5 ha	0,8 ha	0,5 ha	
Quartier gare	1,6 ha		0,2 ha	
Coteaux	1,9 ha		3,4 ha	
<b>Sous-total bourg</b>	<b>4,8 ha</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>4,3 ha</b>	
Péage / Plaine	1,0 ha			-
Chantemerle	0,1 ha		0,1 ha	
Montée Château	0,1 ha		0,4 ha	
Landaize	0,2 ha			
Châtel				
<b>Sous-total hors bourg</b>	<b>1,4 ha</b>		<b>0,5 ha</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6,2 ha</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>4,8 ha</b>	-
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>170 (1)</b>	<b>30 (2)</b>	<b>60 (3)</b>	<b>60 (4)</b>

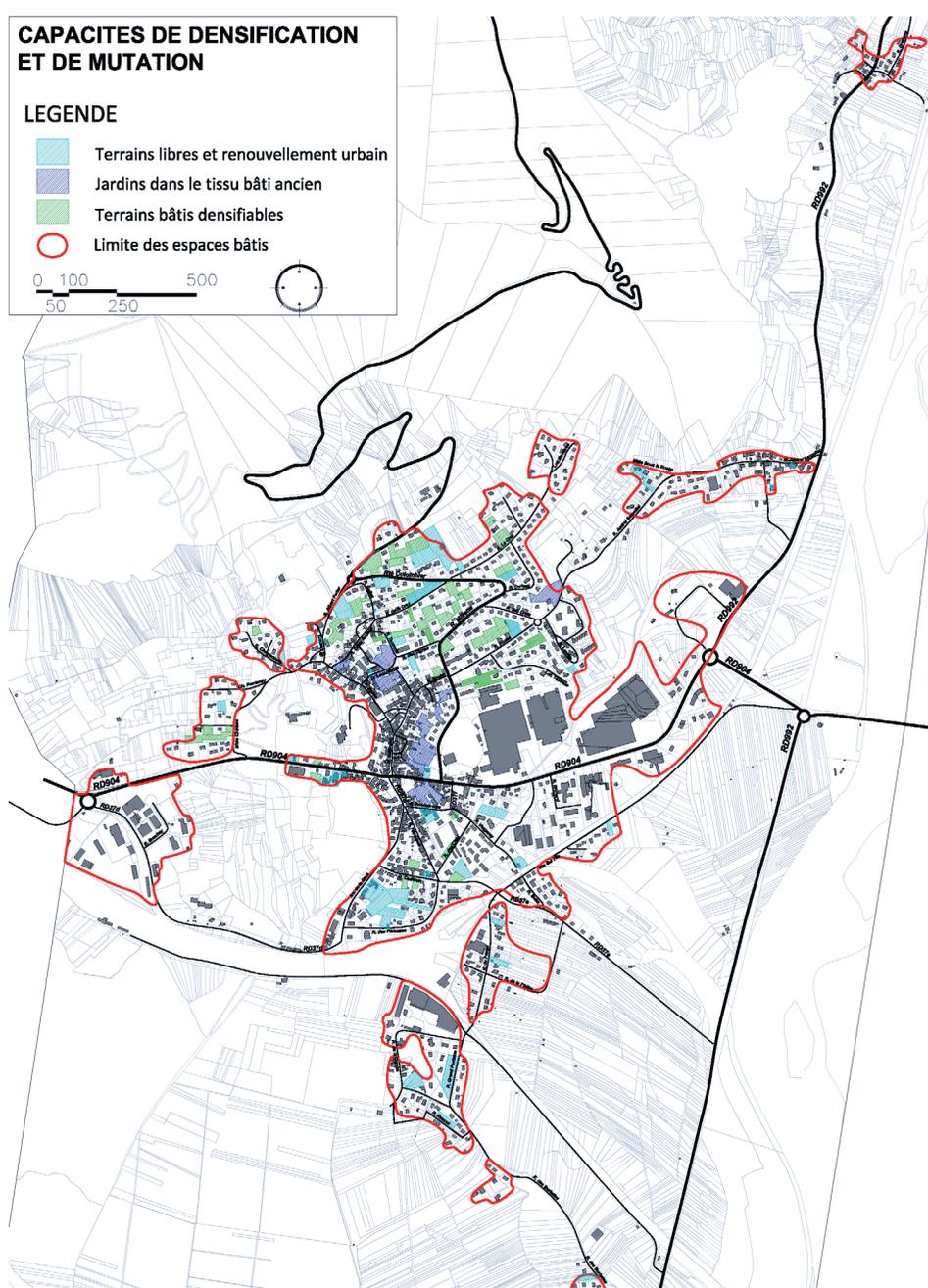
<b>TOTAL</b>	<b>320</b>
<b>Evaluation bourg</b>	<b>270</b>

**2016-2036 :**

Le potentiel de densification est donc de 320 logements sur 605. Le besoin d'extension est donc de 14 hectares (285 logements pour 20 logements par hectare)

**2019-2030 :**

Le potentiel de densification est donc de 192 logements sur 360. Le besoin d'extension est donc de 8,4 hectares (168 logements pour 20 logements par hectare)



- Une richesse environnementale exceptionnelle...
- ... qui conjointement avec les contraintes réduit très fortement les possibilités d'extension (zonage du PLU obsolète)

Deux sites potentiels d'extension :

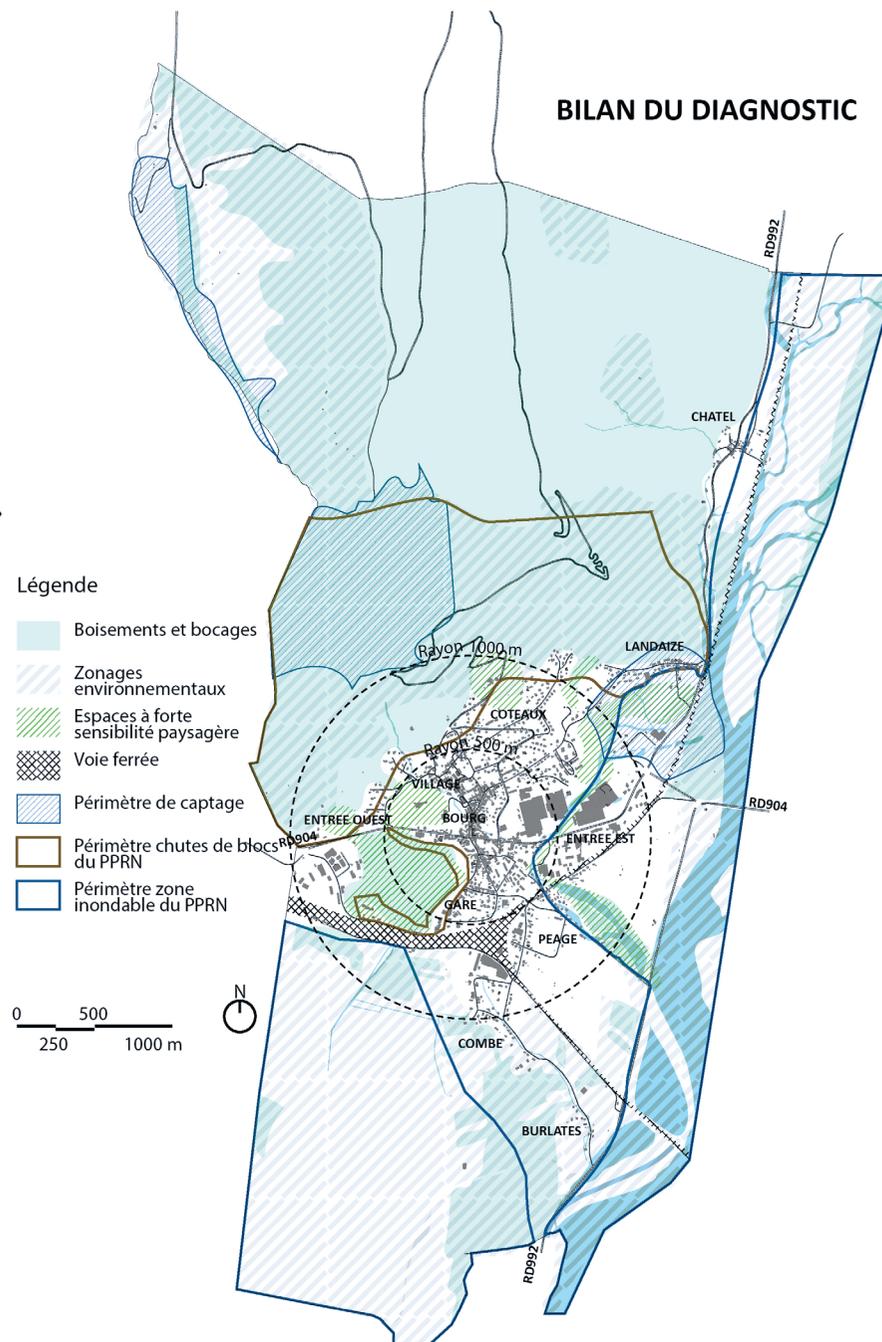
- Le Péage : surfaces disponibles mais situation excentrée,
- Landaize (hors périmètre captage) : potentiel foncier de 3-4 hectares environ mais complexité foncière.



➔ Un mode de développement difficilement «tenable» à long terme.

-L'optimisation du développement au sein de l'enveloppe urbaine existante est donc nécessaire :

- possibilités d'extension réduites
- valoriser la proximité des services
- limiter les investissements en équipements (priorités municipales d'amélioration des réseaux existants).



-Le Village : valoriser le bâti existant / maintenir le lien entre le logement, le jardin et la rue / préserver les jardins remarquables.

-Le bourg : conforter le bâti existant plutôt que densifier (préserver les cours et jardins) / requalifier les espaces publics.

-Quartier de la Gare : améliorer la voirie / produire des nouveaux logements en s'inspirant de la spécificité des constructions environnantes / valorisation du secteur de la gare.

-Coteaux : prendre en compte l'implantation spécifique du bâti et les vues sur le grand paysage / intégrer les constructions à la pente / conforter le bâti existant et limiter la division parcellaire.

-Quartier du Péage : désenclavement / évolution du pavillonnaire ancien et qualité des futures maisons / prise en compte de l'environnement agricole et des jardins ouvriers.

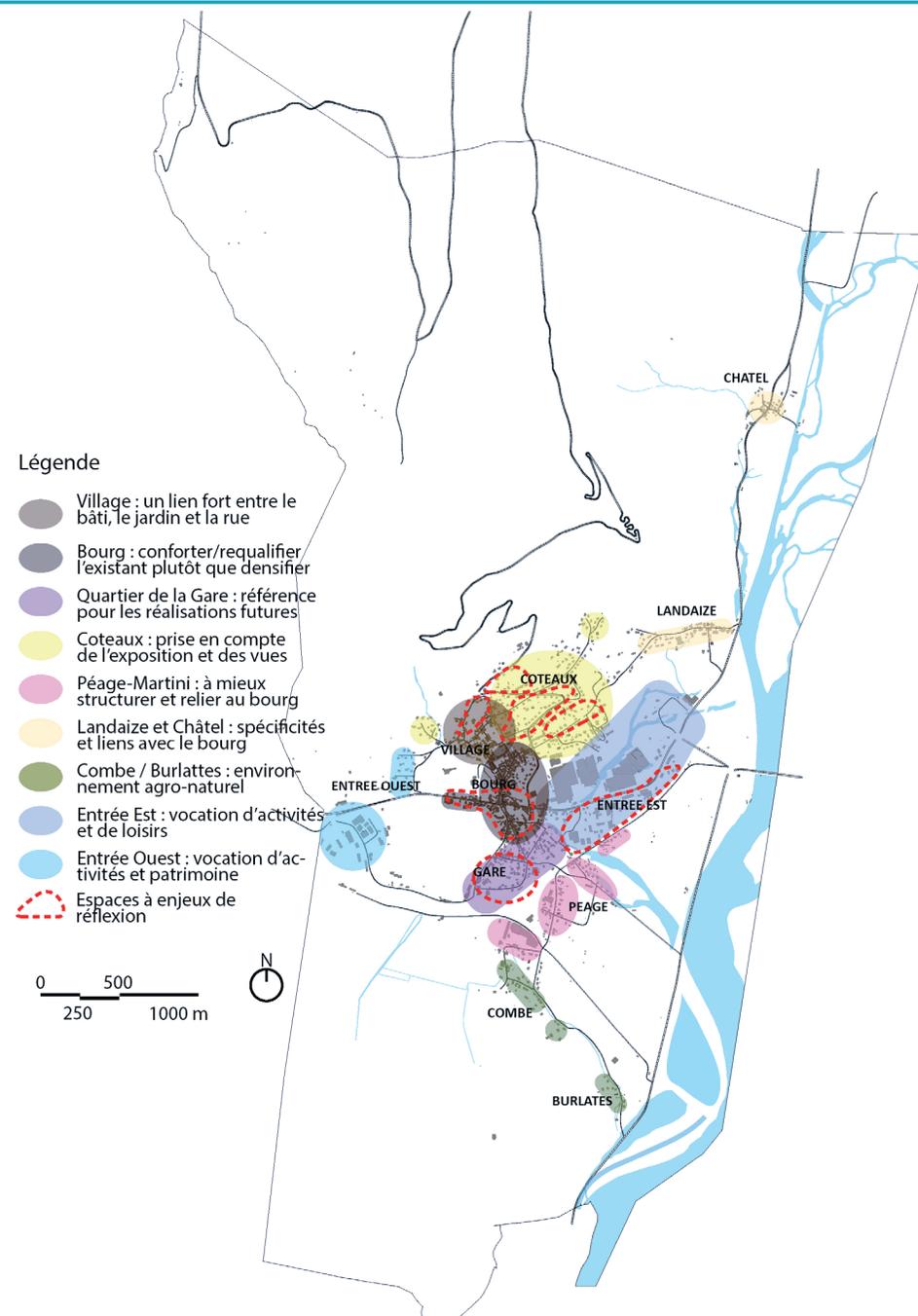
-Combes/Burlattes : maintien du caractère agro-naturel dominant.

-Landaize : patrimoine et bâti ancien / devenir de la coupure verte avec le bourg / chemin Sarrazin.

-Châtel : patrimoine et bâti ancien / amélioration des liaisons avec le bourg / traversée par RD992 / assainissement

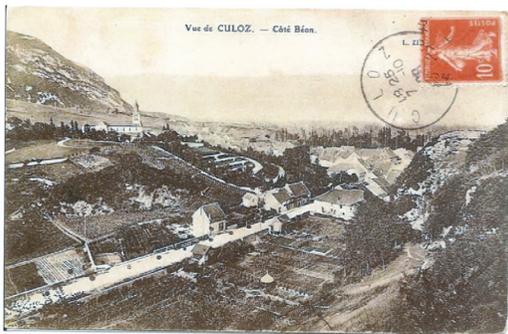
-Entrée Est : possibilités de développement des activités économiques et des équipements publics / valorisation ruisseaux et entrée de ville au niveau de la voie ferrée / aménagement RD904 (piste cyclable, sécurité des accès)

-Entrée Ouest : risque de banalisation de l'entrée de ville / valorisation des abords du château et du mont Jugeant.



Espaces collectifs et voirie :

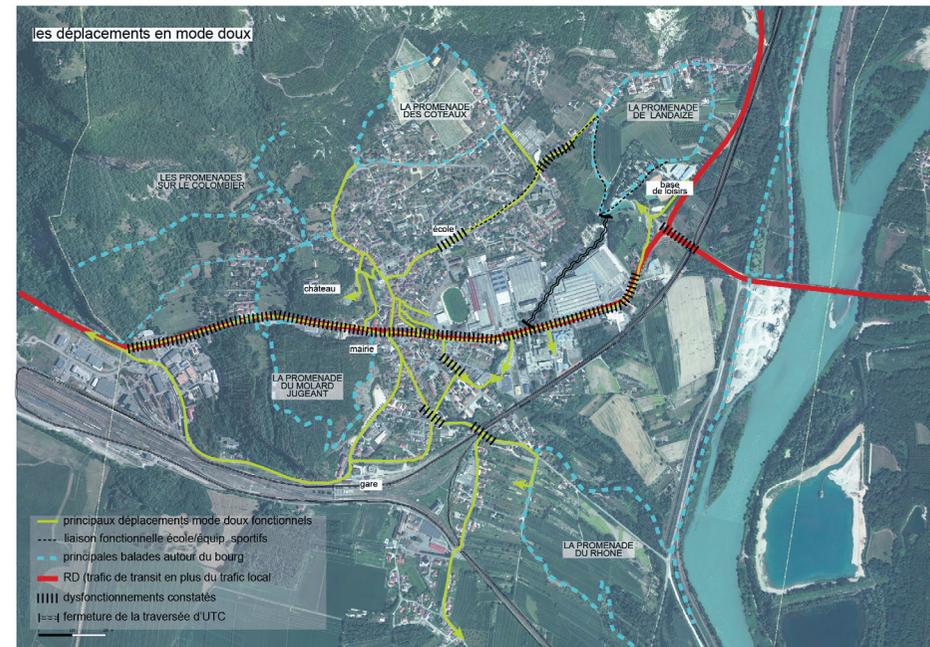
- l'amélioration de la voirie, notamment au sud de l'avenue J Falconnier
- la requalification des places du centre bourg
- Remédier à la circulation des poids lourds
- La facilitation des franchissements de la voie ferrée
- De nouveaux spots de ballade et la signalétique
- Le développement des pistes cyclables - regret pour ViaRhôna
- Le « désenclavement » de Châtel.
- Idée de limiter la voiture hors RD904



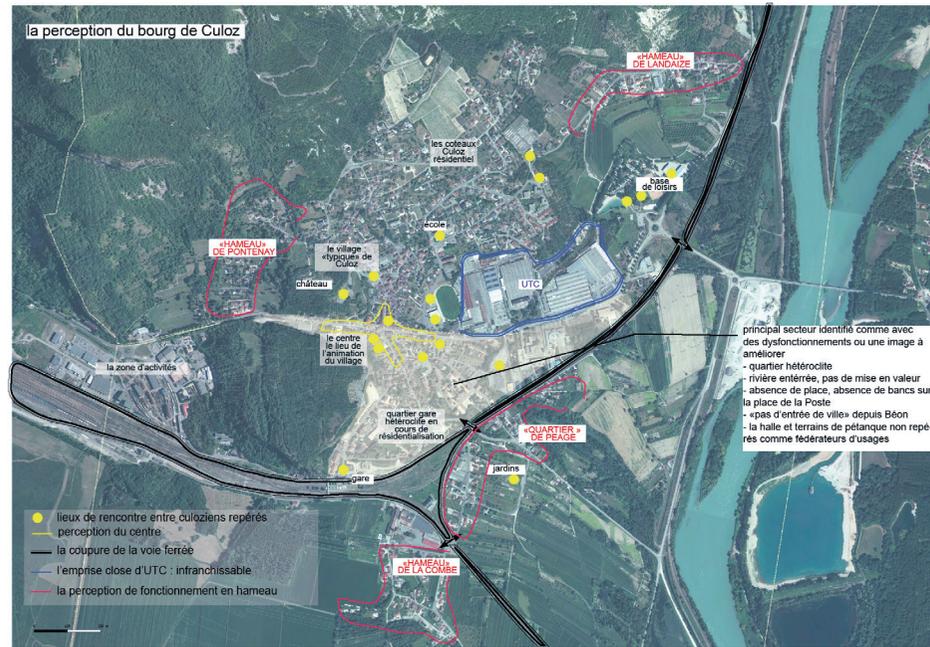
01 CULOZ - Côte Béon



Échelle 2,00 €



PLU - CULOZ- restitution ATELIER1 - 04.06.18-



PLU - CULOZ- restitution ATELIER1 - 04.06.18-

# SCÉNARIO 1 : l'extension du bourg

## Rappel :

Période 2019-2030 :  
360 logements à prévoir

Site n°1 Péage	100 lgts	3,7 ha	27 lgts/ha
Site n°2 Gare	50 lgts	1,2 ha	40 lgts/ha
Site n°3 Boulodrome	20 lgts	0,4 ha	50 lgts/ha
Site n°4 rue Ecoles	20 lgts	0,4 ha	50 lgts/ha
Site n°5 Jourdan	6 lgts	0,2 ha	30 lgts/ha
Site n°6 Landaize	60 lgts	3 ha	20 lgts/ha
Site n°7 Village	6 lgts	0,4 ha	15 lgts/ha
Autres sites	20 lgts	2,0 ha	
Réhab + divisions	60 lgts		
<b>TOTAL</b>	<b>340 lgts</b>		

## Capacités de densification :

180 logements  
(diagnostic : 192 logements)

## Description du scénario :

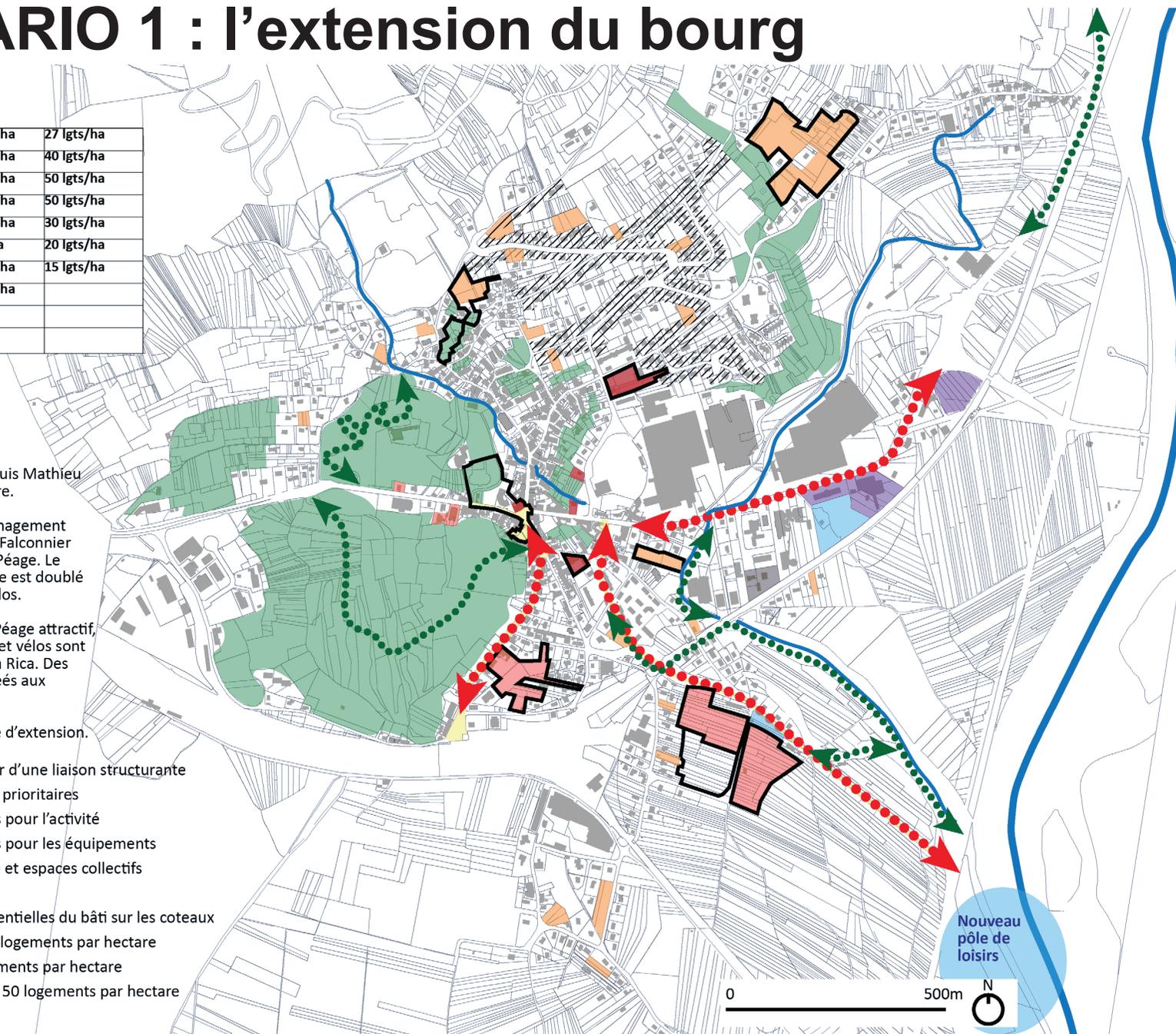
L'aménagement de la place Louis Mathieu et du Clos Poncet est prioritaire.

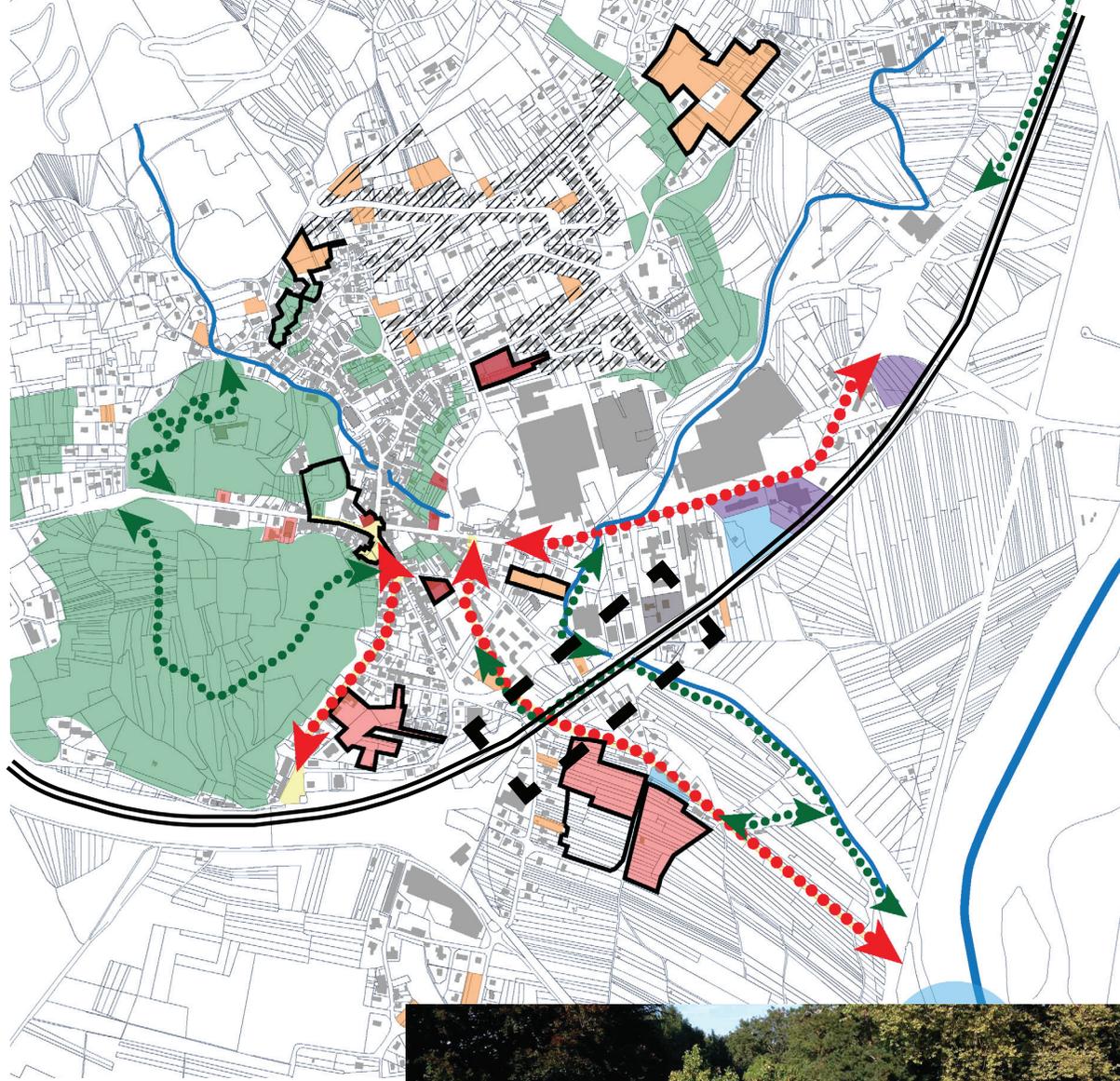
Un axe structurant fort d'aménagement est créé au sud de la rue Jean Falconnier (RD904) jusqu'au quartier du Péage. Le pont franchissant la voie ferrée est doublé d'une passerelle piétons et vélos.

Afin de rendre le quartier du Péage attractif, des axes modes doux piétons et vélos sont aménagés jusqu'à l'étang de la Rica. Des aménagements loisirs sont créés aux abords des étendues d'eau.

Landaize forme le second pôle d'extension.

-  Axes de projet autour d'une liaison structurante
-  Liaisons modes doux prioritaires
-  Espaces urbanisables pour l'activité
-  Espaces urbanisables pour les équipements
-  Requalification voirie et espaces collectifs
-  Espaces à préserver
-  Implantations préférentielles du bâti sur les coteaux
-  Densité moins de 20 logements par hectare
-  Densité 20 à 50 logements par hectare
-  Densité supérieure à 50 logements par hectare
-  Site de projet





# SCÉNARIO 2 : un renforcement du bourg

## Rappel :

Période 2019-2030 :  
360 logements à prévoir

Site n°1 Stade	100 lgts	1,4 ha	70 lgts/ha
Site n°2 Gare	50 lgts	1,2 ha	40 lgts/ha
Site n°3 Boulodrome	20 lgts	0,4 ha	50 lgts/ha
Site n°4 rue Ecoles	20 lgts	0,4 ha	50 lgts/ha
Site n°5 Jourdan	6 lgts	0,2 ha	30 lgts/ha
Site n°6 Village	6 lgts	0,4 ha	15 lgts/ha
Site n°7 la Poste	30 lgts	0,2 ha	150 lgts/ha
Autres sites	20 lgts	2,0 ha	
Réhab + divisions	60 lgts		
<b>TOTAL</b>	<b>310 lgts</b>		

## Capacités de densification :

310 logements  
(diagnostic : 192 logements)

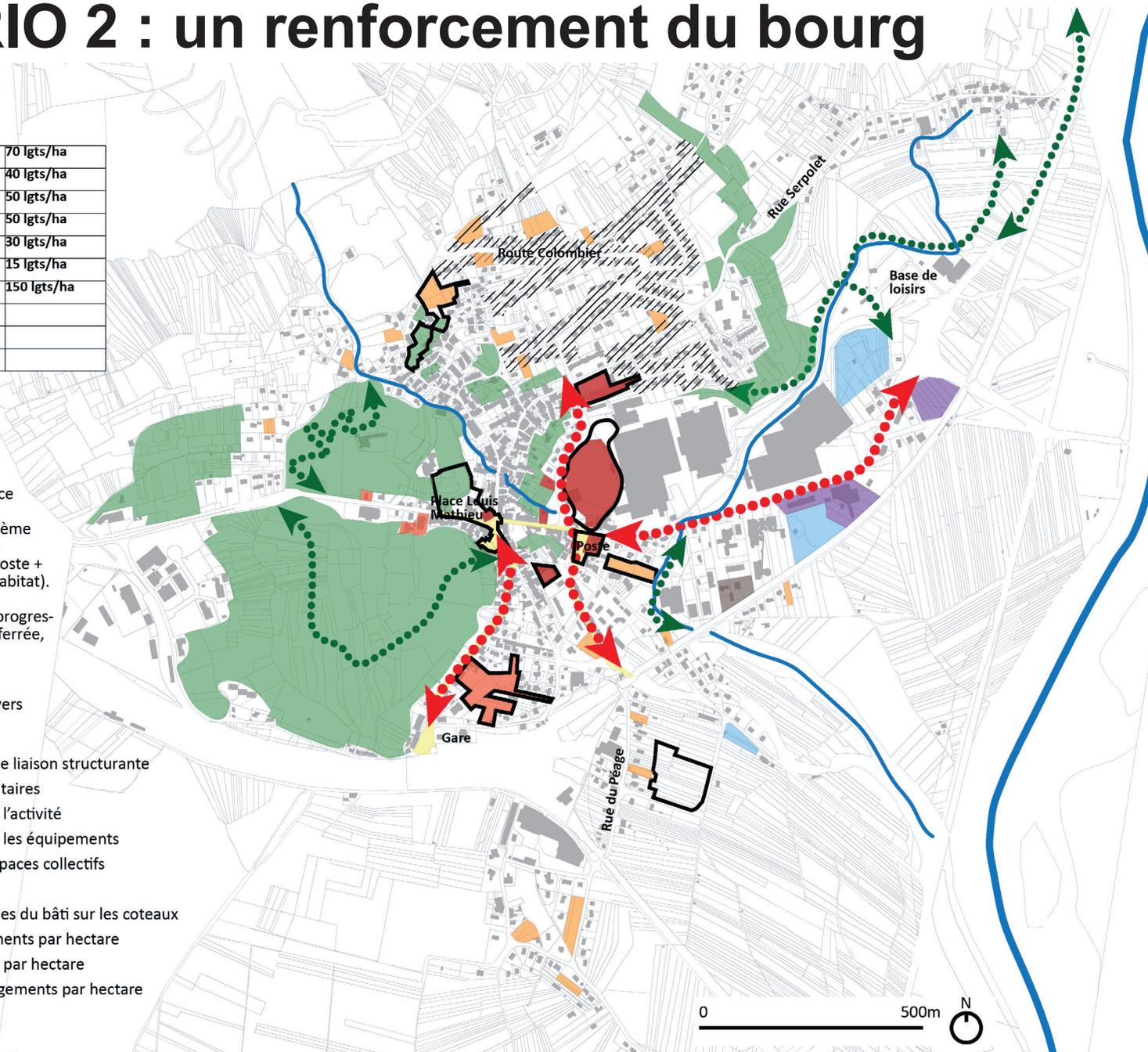
## Description du scénario :

L'aménagement prioritaire de la place Louis Mathieu et du Clos Poncet est conforté par la création d'une deuxième centralité à hauteur du carrefour de la route du Colombier (place de la poste + transformation du stade pour de l'habitat).

Une nouvelle voie structurante est progressivement aménagée jusqu'à la voie ferrée, en prévision à plus long terme de la création d'un franchissement.

Le stade du Colombier est déplacé vers la base de loisirs.

-  Axes de projet autour d'une liaison structurante
-  Liaisons modes doux prioritaires
-  Espaces urbanisables pour l'activité
-  Espaces urbanisables pour les équipements
-  Requalification voirie et espaces collectifs
-  Espaces à préserver
-  Implantations préférentielles du bâti sur les coteaux
-  Densité moins de 20 logements par hectare
-  Densité 20 à 50 logements par hectare
-  Site de projet



THEMATIQUES ABORDEES EN ATELIER	SCENARIO 1	SCENARIO 2
<b>Positionnement de la commune : situation, gare, image, flux de transit</b>	Développement des loisirs pour un usage principalement local et résidentiel, plutôt que touristique. Impact plus limité concernant le centre bourg : requalification principalement du secteur de la place Louis Mathieu Impact positif pour la gare si développement de la population communale.	Impact fort mais à échelle locale, lié à la requalification du centre bourg depuis la place Louis Mathieu jusqu'à la place de la Poste. Impact positif pour la gare si développement de la population communale.
<b>Cohésion communale: nature et patrimoine, liaisons, entrées de ville</b>	Amélioration de la centralité autour de la place Louis Mathieu. Amélioration marquée de la voirie au Sud de l'avenue Jean Falconnier en raison du franchissement de la voie ferrée. Désenclavement des quartiers de la Plaine. Pas d'incidences sur la création d'une liaison vers Châtel.	Développement d'une centralité élargie entre la place Louis Mathieu et la place de la poste. Désenclavement des Crêts et des Taccons. Petite amélioration pour Landaize. Amélioration de la voirie au Sud de l'avenue Jean Falconnier. Les quartiers de la Plaine restent isolés du bourg et ne doivent donc pas être développés. Pas d'incidences sur la création d'une liaison vers Châtel.
<b>Déplacements modes doux : spots de balade et potentiels modes doux, «barrières», trafic PL, localisation des quartiers</b>	Développement d'un véritable axes modes doux irriguant les quartiers situés au sud de l'avenue Jean Falconnier et se prolongeant dans la plaine. Impact fort lié au franchissement de la voie ferrée et au développement de modes doux dans la plaine.. Peu d'indidences sur la circulation des poids lourds. Eventuellement piste cyclable le long de la RD904 : problème du franchissement du Rhône. Peu d'incidences sur les spots pédestres préconisés autour du mont Jugeant et du château de Montvéran. Pas d'incidences pour Châtel.	Impact très significatif dans le bourg lié à l'aménagement d'une voie de désenclavement entre la rue des Ecoles et les quartiers situés au sud de l'avenue J Falconnier. Création d'une liaison piétonne entre la base de loisirs et les Taccons rendue nécessaire par le déplacement du stade.. Peu d'incidences sur la circulation des poids lourds. Eventuellement piste cyclable le long de la RD904 : problème du franchissement du Rhône. Peu d'incidences sur les spots pédestres préconisés autour du mont Jugeant et du château de Montvéran. Pas d'incidences pour Châtel.
<b>Cadre de vie et animation de la vie locale</b>	Valorisation de la fonction de loisirs en lien étroit avec les usages résidentiels. Implantation possible d'activités en entrée Est. Impact plus limité pour les activités du centre bourg. Pas d'incidences sur l'aménagement du Colombier.	Impact positif potentiel fort sur les activités du centre bourg. Implantation possible d'activités en entrée Est. Confortement du pôle sportif en entrée Est- suppression du stade du Colombier. Pas d'incidences sur l'aménagement du Colombier.
<b>Facteurs d'installation à Culoz</b>	Scénario orienté vers la venue de ménages extérieurs : nouvelles familles (jeunes ménages notamment) au Péage, logements pour familles et ménages plus aisés à Landaize ou sur les coteaux. Moindre capacité à répondre aux besoins des petits ménages.	Turn-over marqué du logement : développement d'une offre significative pour les petits ménages en centre bourg (stade), libération de logements individuels sur les coteaux.

# 3 L'atelier

L'objet de l'atelier est de travailler ensemble sur ces scénarios, d'avoir vos retours sur :

- Les secteurs de projet définis
- Les ambiances bâties et paysagères attendues sur les secteurs de projet, les formes urbaines....



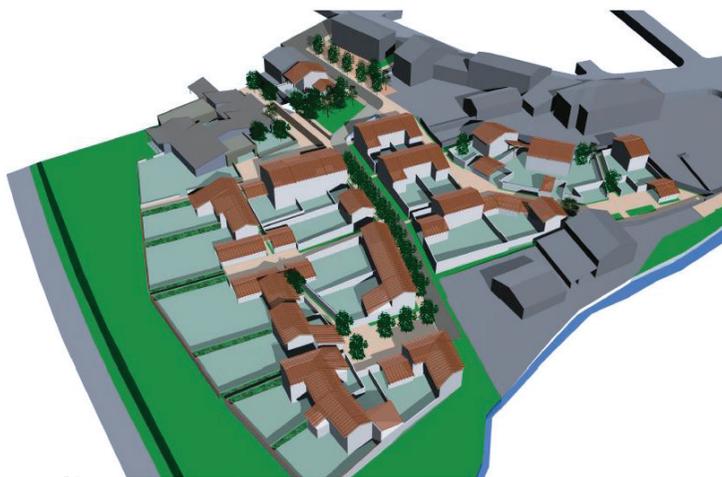
# Dans le tissu ancien

## Des références locales d'opérations intégrées

### PRINCIPES

- Sur la trame du cœur de village, l'aménagement offre la distribution des circulations.
- Le développement des liaisons piétonnes enrichit l'espace public.
- La zone d'habitat se développe dans la continuité du village.
- Il s'agit d'une forme urbaine peu consommatrice d'espace dans une extension parfaitement intégrée. Les commerces, services, équipements, mais aussi les espaces publics de rencontre, de détente et de jeux parviennent à articuler le tissu ancien et nouveau.

RAPPEL



l'extension  
du village  
de Treffort Cuisat

### Curtafond



*Le nouveau bâtiment s'intègre dans le village par sa typologie en R+1 et son implantation en alignement sur rue, similaires aux bâtiments environnants.*



*Préserver la vue et l'intimité des habitants sur la rue.*



*Les logements s'inscrivent dans une parcelle étroite et en pente le long de la rue, jouant avec les décrochés.*



Saint Denis lès Bourg

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

**Maîtrise d'œuvre** Atelier Vera et Barrand

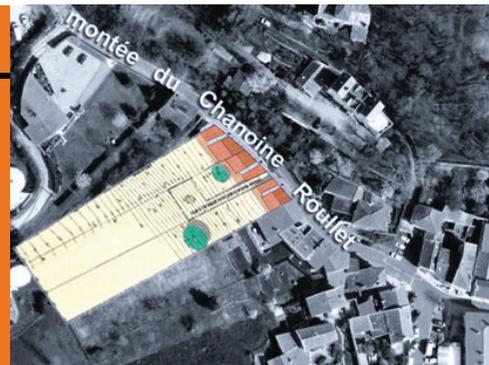
**Maitre d'ouvrage** France Immo

**Construction** 2006

**Typologie** R+2

**Origine du projet** Greffe de bourg

**Taille d'opération** 3 maisons individuels 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.



En extension urbaine,  
ou renouvellement  
Des références d'opérations exemplaires

## Zac St Jean de Jardin, Chalon-sur-Saône 69

**Maîtrise d'œuvre** Eric Auclair, Marc Dauber, Isabelle Sénéchal-Chevallier

**Maitre d'ouvrage** SCIC habitat bourgogne

**Construction** 2006

**Typologie** R+3 au plus haut

**Origine du projet** Reconversion d'un site proche du centre ville

**Taille d'opération** 180 logements sur 5 ha



Habitat individuel densifié  
et collectif



36 logements/ha



**Energie** Démarche HQE, mise en oeuvre de matériaux biosourcés.

**Gestion de l'eau** Le sol est traité de manière à être perméable à maxima pour laisser les eaux de pluie s'infiltrer naturellement.

**Espace vert, public** Création de jardin potager.

**Déplacement** Promotions des modes de déplacement doux à l'échelle de quartier, large allées piétonnes, piste cyclable, stationnement vélo.

## 8 Maisons groupées, Chatillon 69

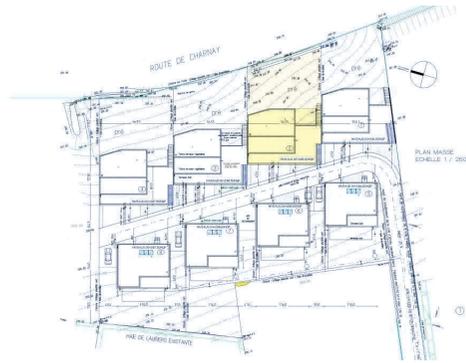
Maîtrise d'œuvre Caroline Barres, Thierry Coquet

Maitre d'ouvrage Privé

Construction 2009

Typologie R+2

Taille d'opération 8 logements sur 0,3 ha



Habitat individuel densifié



25 logements/ha



**Espace vert, public** Chaque maison possède son jardin privatif, préservant des intimités grâce à l'architecture des maisons.

**Rattachement au tissu urbain** Mise en place d'un système de venelles et de passages perpendiculaires à la pente reprenant la forme urbaine du centre bourg, tout en dégagant des percés visuelles sur le château et le village.



# Résidence Frassati, Courtry 77

**Maîtrise d'œuvre** Atelier Dau, Pascal Arsène-Henry, Philippe Dandrel

**Maitre 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.



## La Pelousière, Langouet (35)

**Maîtrise d'œuvre** Véronique Cornillet architecte dplg

**Maitre d'ouvrage** Habitation Familiale

**Construction** 2010

**Typologie** Habitat R+1 et petit collectif R+1

**Origine du projet** Développement urbain commune rurale

**Taille d'opération** 12 maisons ossature bois et un immeuble collectif ossature bois 6 appartements - performances énergétiques bbc



Habitat individuel densifié



20 logements/ha



### Inscrire le nouveau quartier dans le paysage

Ce projet est conçu à partir des constructions et non sur la base d'une division parcellaire organisée autour des voiries. Il s'agit d'éviter la rigidité des lotissements : le pavillon isolé au milieu de son terrain, reproduit à l'infini et n'offrant pas de réelle intimité. L'espace se construit en s'inspirant du faux désordre organisé du hameau. Le projet se décline autour de trois espaces nommés qui servent de points de repère : la place Haute, la place de la Ferme et la place du Bois. Les constructions associées au végétal se regroupent autour de ces espaces et délimitent un cadre de vision sur le paysage rural dans lequel elles sont immergées.

### Donner sa juste place à la voiture et favoriser les modes de déplacements doux

Afin de maîtriser la place de la voiture, la largeur des voies sera réduite à son maximum (3,50 m) et les véhicules seront stationnés hors de la voie d'accès soit sur les parcelles soit sur les places.

# Docklands, Lyon 9<sup>ème</sup>

**Maîtrise d'œuvre** Regis Gachon

**Maitre d'ouvrage** Diagonale

**Construction** 2007

**Typologie** R+2 habitat intermédiaire et R+5 collectif

**Origine du projet** Requalification de friche industrielle

**Taille d'opération** 59 logements sur 0,34 ha, cout 6,2 million €



Habitat intermédiaire  
et collectif



174 logements/ha



**Espace vert, public** Coeur d'îlot planté et jardin privatif pour certains logements.

**Déplacement** Piéton privilégié en coeur d'îlot.

**Rattachement au tissu urbain** Sur la rue de la Martinique les habitations sont implantées de manière perpendiculaire à celle-ci offrant une transparence importante de la rue vers le coeur d'îlot et dessinant une limite discontinue sur la rue.



# La Cité É. Herriot, Lyon 9ème

Maîtrise d'œuvre BBC Architectes

Maitre d'ouvrage SACVL

Construction 2006

Typologie R+2

Origine du projet Renouvellement urbain

Taille d'opération 5 petits immeubles « plots » soit

28 logements sur 0,4 ha, cout 3,3 million €



Habitat intermédiaire



71 logements/ha



# Logements HQE, Simandres 69

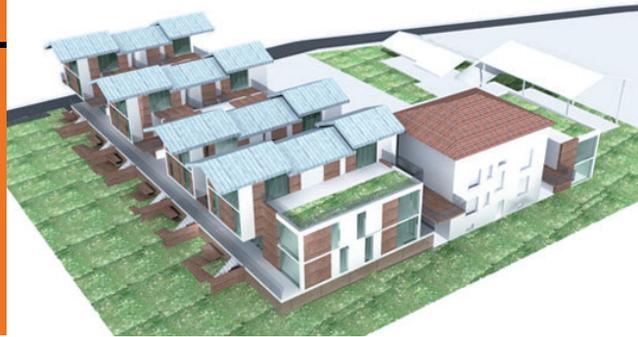
Maîtrise d'œuvre S. Curtelin

Maitre 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, public** L'implantation du bâti laisse un vaste espace verdoyant au coeur du projet.

**Déplacement** Les parking sont semi-enterrés sous les logements dégageant ainsi l'espace pour les piétons.

**Rattachement au tissu urbain** La forme en L de l'ensemble permet de rattacher le projet à la maison préexistante.



# Eco-quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau

**Maîtrise d'œuvre** Kohlhoff & Kohlhoff

**Maitre d'ouvrage** La municipalité

**Construction** De 1996 à 2006

**Typologie** R+3 au plus haut

**Origine du projet** Réhabilitation d'un ancien casernement militaire

**Taille d'opération** 2820 logements sur 38 ha



Habitat collectif et intermédiaire



90 logements/ha



construction et énergie

- Parcels occupés
- Parcels inoccupés
- Batis sans label
- Label Habitat à basse énergie (HQE)
- Label Energie Plus (BBC)
- Label habit passif
- Label Habitat à basse energie ( passif)

0 50 150



**Energie** Plus de la moitié des bâtiments répondent à des normes environnementales comme la HQE, BBC ou de la construction positive en énergie.

**Création d'équipement** Un centre culturel et une maison de quartier ainsi qu'une zone d'activité créant 600 emplois un centre de service et une école.

**Déplacement** Plusieurs parking et silos ont été installés a l'entrée du quartier pour limiter a maxima l'utilisation de la voiture et favoriser les modes de déplacement doux et piétons au sein du quartier.

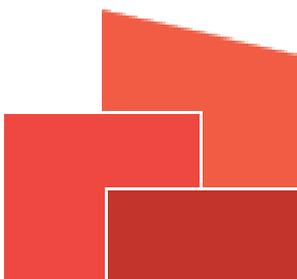


Proposer une offre de logements diversifiés pour favoriser le parcours résidentiel et le renouvellement urbain (accueil des jeunes ménages, des personnes âgées et des jeunes actifs, des familles, en logements privés, accession sociale ou locatif....)



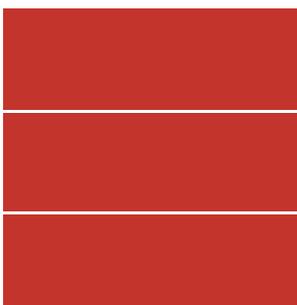
**HABITAT INDIVIDUEL GROUPE**  
(maisons en bande)

15 à 25  
logements/ha



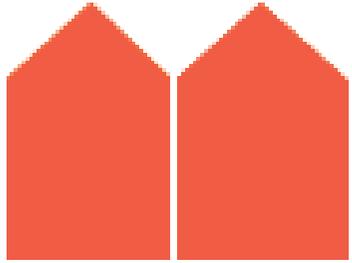
**HABITAT INTERMÉDIAIRE**  
(Habitat superposé/ entrée individualisée / confortables espaces extérieurs individuels)

20 à 40  
logements/ha



**HABITAT COLLECTIF**  
(habitat en petits immeubles / de 2 à 3 étages)

40 à 80  
logements/ha



# HABITAT INDIVIDUEL GROUPE (maisons accolées)



BELGIQUE- SAINTE AGATHE



BILLIAT (01)



CHAMBERY (73)



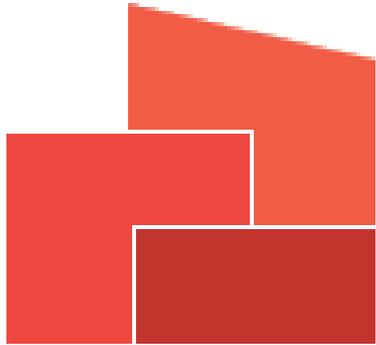
LITUANIE



VERT SAINT DENIS (77)



TREFFORT CUISAT (01)



## HABITAT INTERMÉDIAIRE (Habitat superposé/ entrée indivi- dualisée / confortables espaces extérieurs individuels)



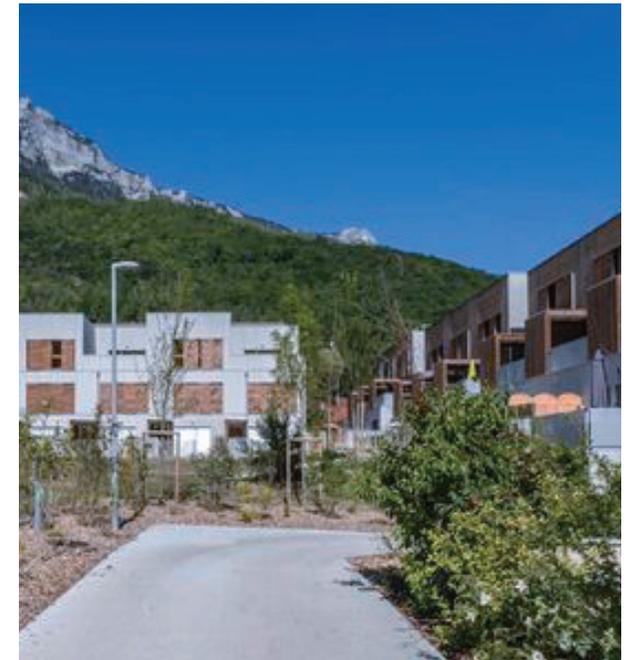
SAINT JEAN DE BRAY (45)



BOBUIGNY (93)



BOURG EN BRESSE (01)



SEYSSINS (38)

# HABITAT COLLECTIF

(habitat en petits immeubles / de 2 à 3 étages)



# ESPACE PUBLIC/ ESPACE COMMUN





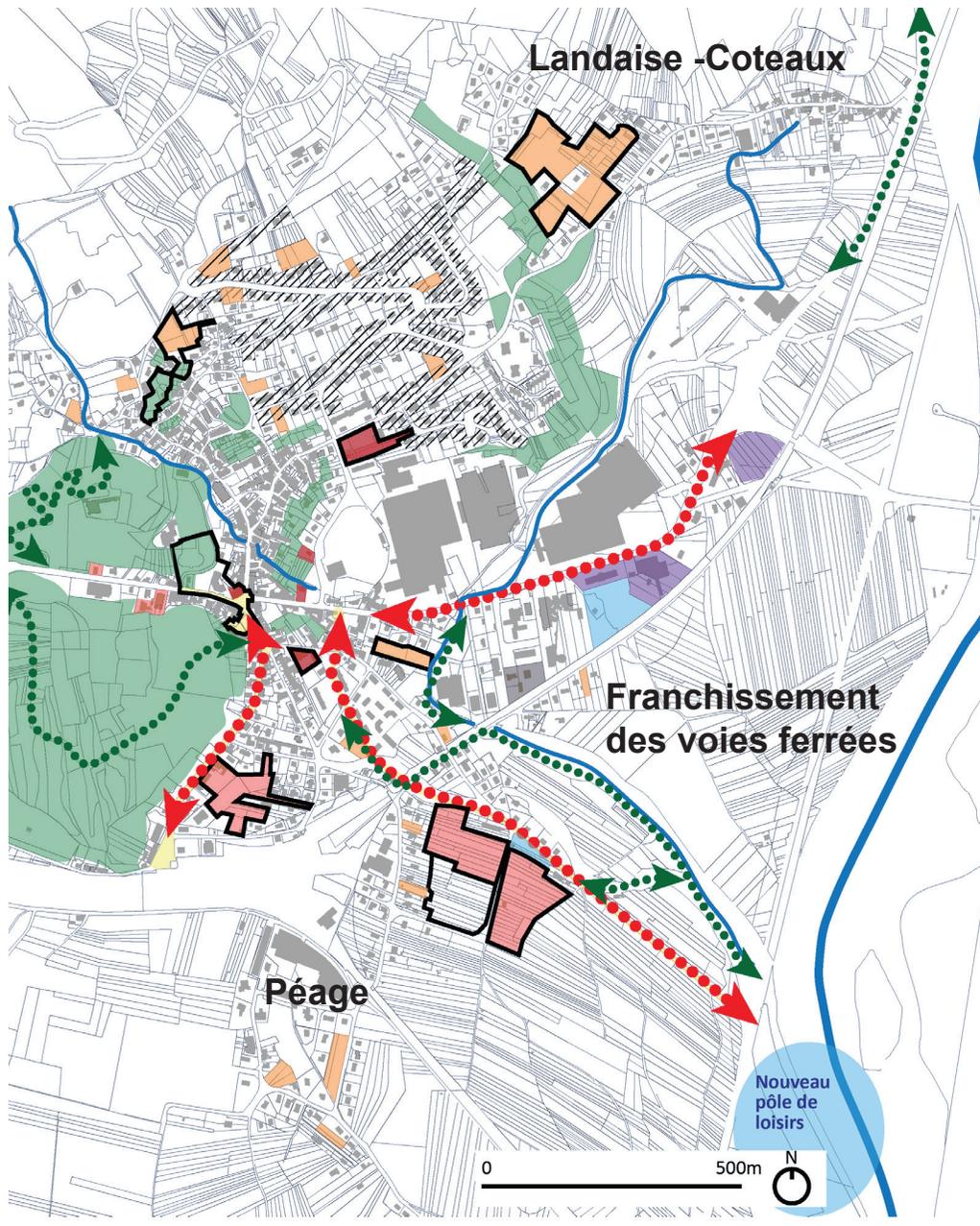
les règles du jeu :  
Vous exprimez !

## En groupe

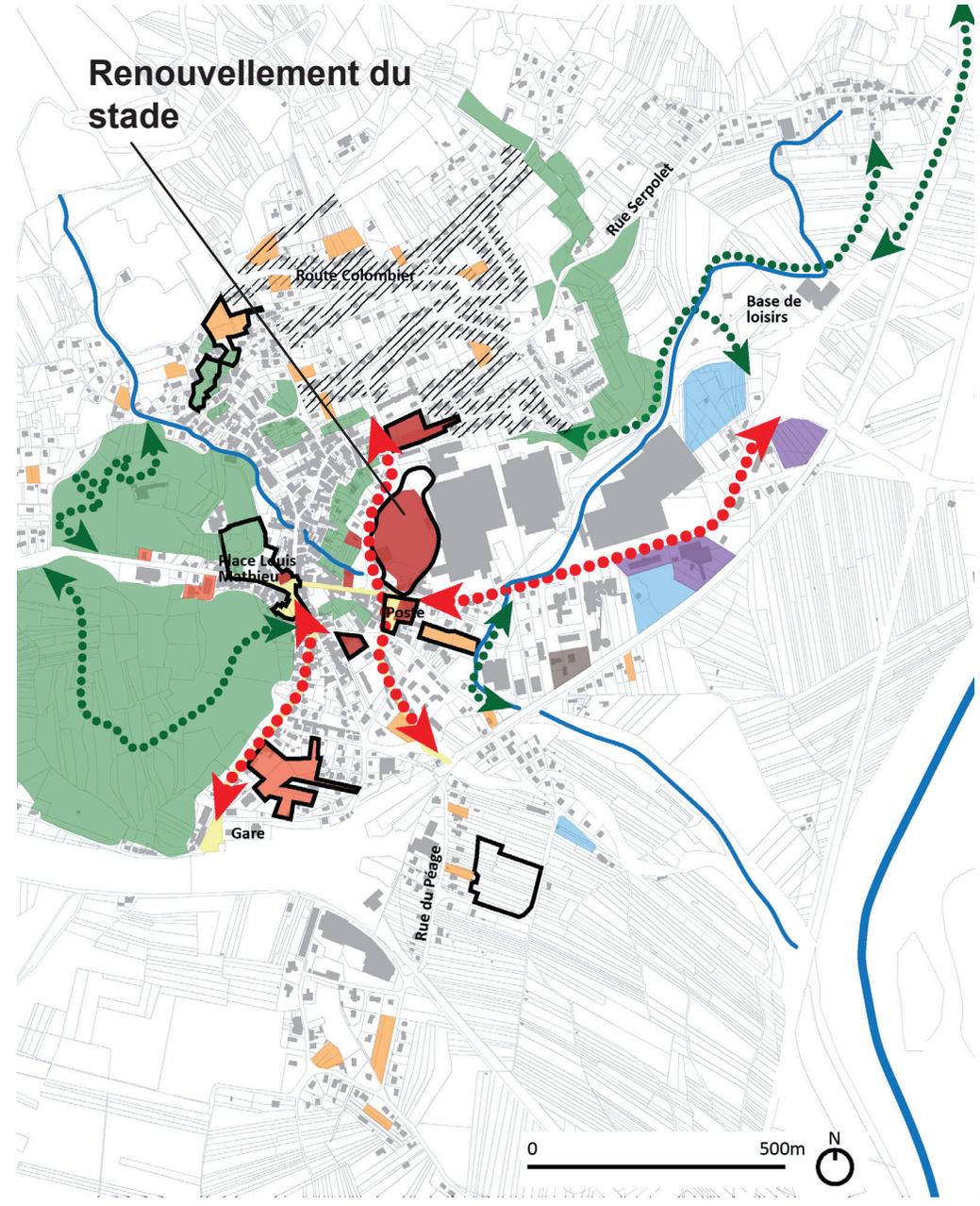
Réagissez sur les scénarios de projet de territoire :

- Repérer, retracer et commenter les secteurs à enjeux proposés
  - habitat
  - espaces de loisirs
  - espaces publics, franchissement, liaison, axes....

# SCÉNARIO 1 : l'extension du bourg



# SCÉNARIO 2 : renforcement du bourg



les règles du jeu :  
Vous exprimez !



En groupe

- A l'aide des photos de références, tenter d'exprimer les ambiances attendues pour ces secteurs de projet