

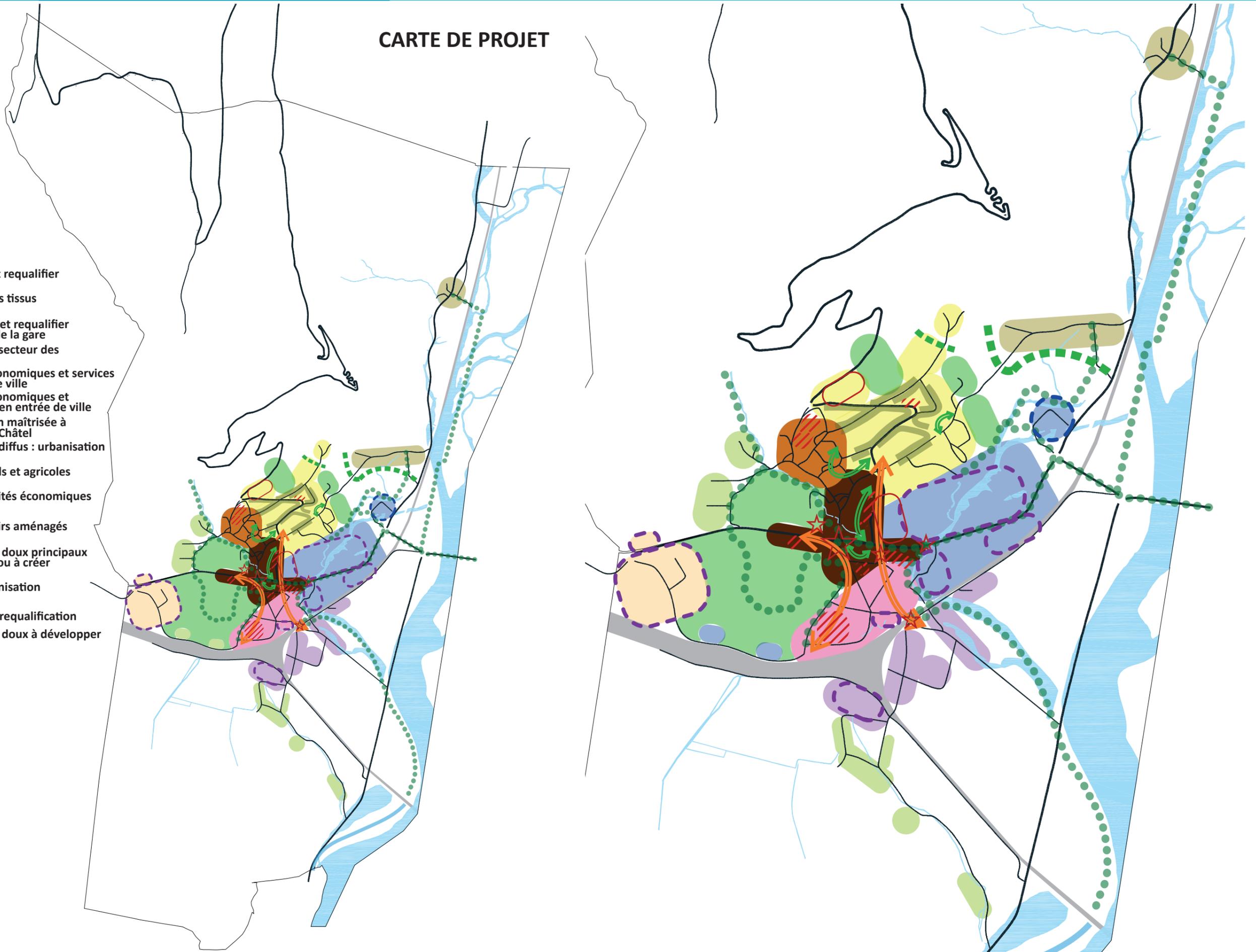
## **ELABORATION DU PROJET**

Réunion de travail n°6

Mercredi 6 mars 2019

CARTE DE PROJET

- Renforcer et requalifier le bourg
- Conforter les tissus villageois
- Développer et requalifier le quartier de la gare
- Densifier le secteur des coteaux
- Activités économiques et services en entrée de ville
- Activités économiques et ferroviaires en entrée de ville
- Urbanisation maîtrisée à Landaize et Châtel
- Tissus bâtis diffus : urbanisation très réduite
- Sites naturels et agricoles structurants
- Sites d'activités économiques principaux
- Sites de loisirs aménagés
- Axes modes doux principaux à conforter ou à créer
- Sites d'urbanisation principaux
- Priorités de requalification
- Axes modes doux à développer
- Cours d'eau



**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

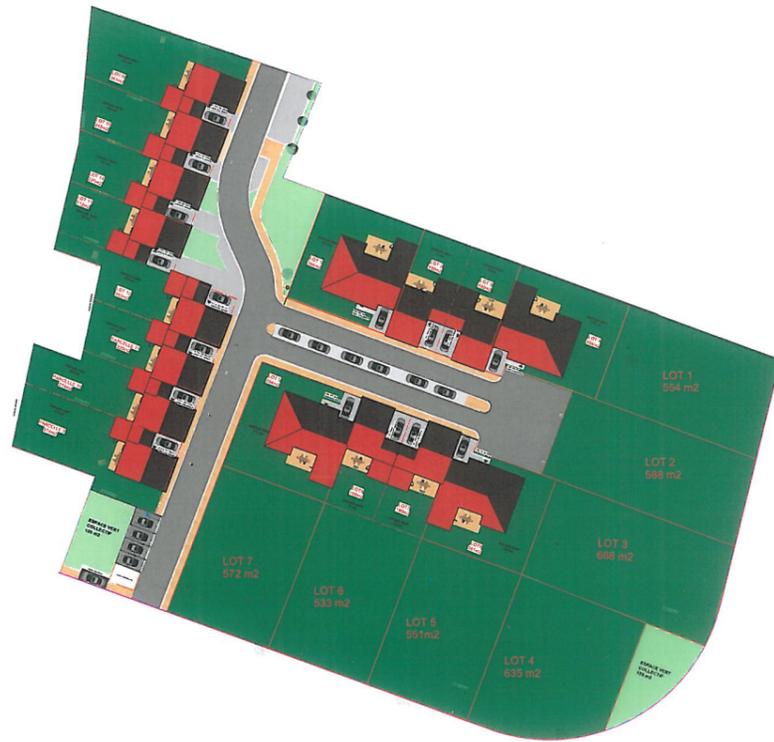
**Synthèse capacités de densification et de mutation des espaces bâtis :**

	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)	TOTAL	320
<b>TOTAL</b>	6,2 ha	2,2 ha	4,8 ha	-	<b>Evaluation bourg</b>	<b>270</b>
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	170 (1)	30 (2)	60 (3)	60 (4)		

**Bilan : 240 logements en densification pour la période 2016-2019 (lotissement Le Péage inclus).**

Projet initial non maintenu

REFERENCES ACTUELLES



Projet de lotissement du Péage (Architectures Barillot SARL)

PERSPECTIVE D'ASPECT Vue générale



ARCHITECTURES BARILLOT

9

PERSPECTIVE D'ASPECT Vue des logements individuels...



ARCHITECTURES BARILLOT

18

PERSPECTIVE D'ASPECT Vue des jardins des logements individuels, à droite le bâtiment collectif.



ARCHITECTURES BARILLOT

19



Immeuble collectif de 33 logements



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



Logements individuels dans la plaine

## 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



novation énergétique d'une bitation - avant / après alisson Architecte)



**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 dégageant 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.

ci-dessous : 2 maisons similaires, 2 choix différents

Le Versoud)

hoto du haut : nouvelle onstruction dans le respect les orientations du bâti et du arcellaire

hoto du bas : extension abitation



HABITATS EN BANDE



Trois maisons de village, Albigny-sur-Saône 69

Maîtrise 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, Courty 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



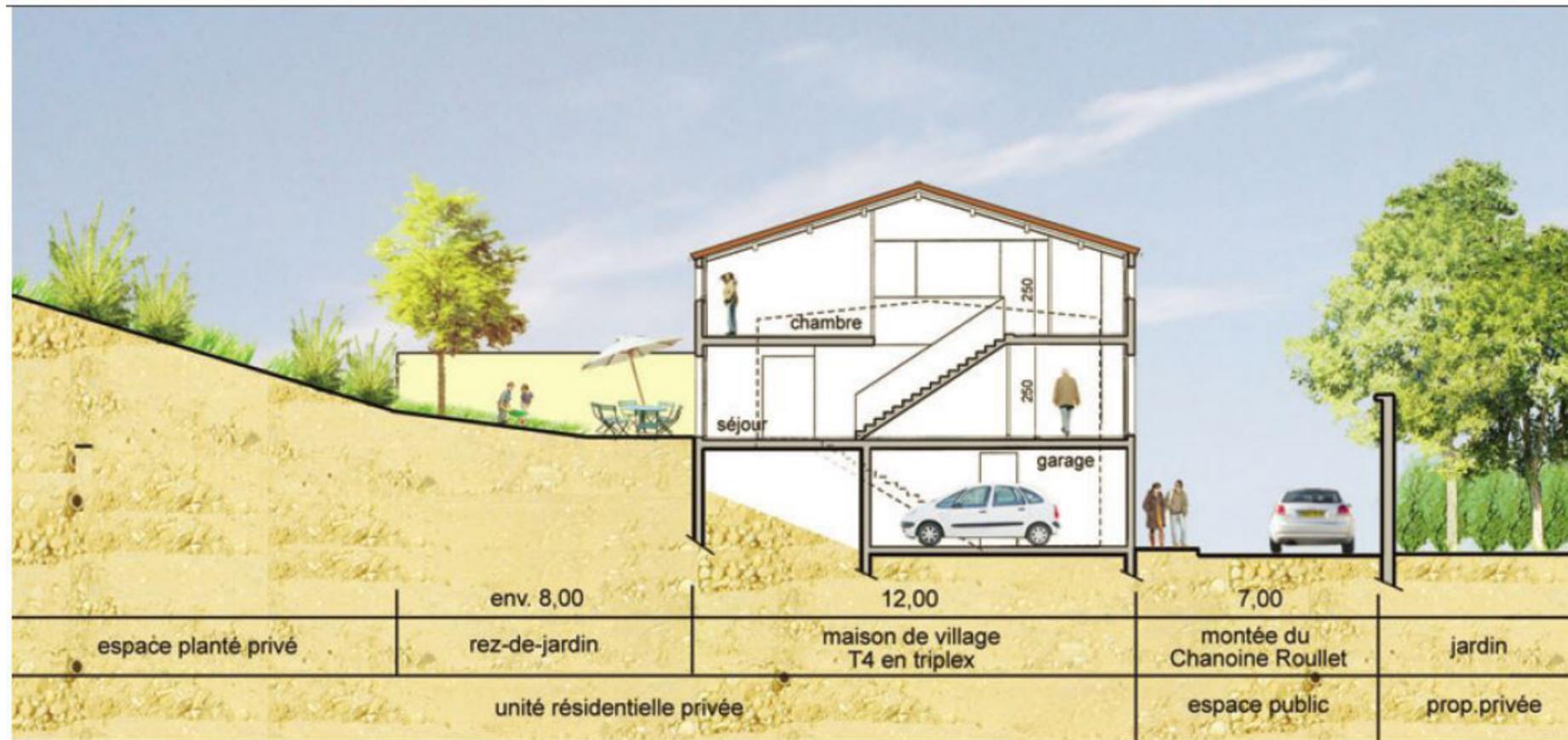
42 logements/ha

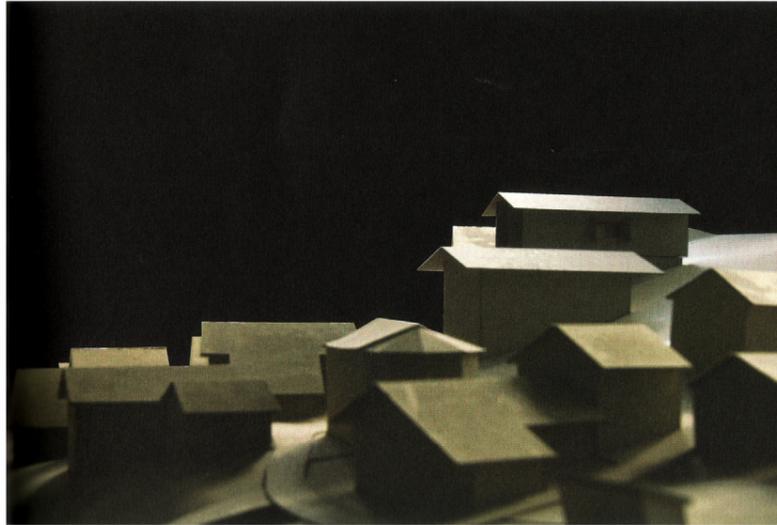
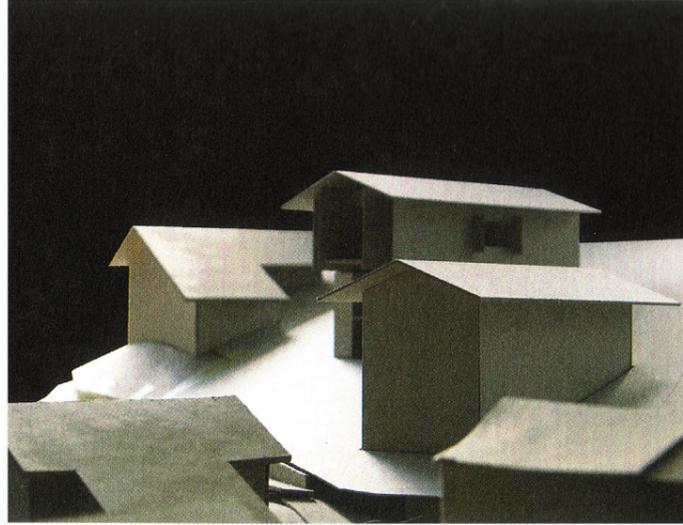


**Energie** Construction à ossature bois, isolation renforcée, chauffage électrique par panneaux à fluide caloporteur.  
**Social** Programme de logements sociaux.  
**Déplacement** Mail planté préexistant est accessible aux voitures et un jardin intérieur collectif dessert l'arrière des maisons.  
**Rattachement 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.



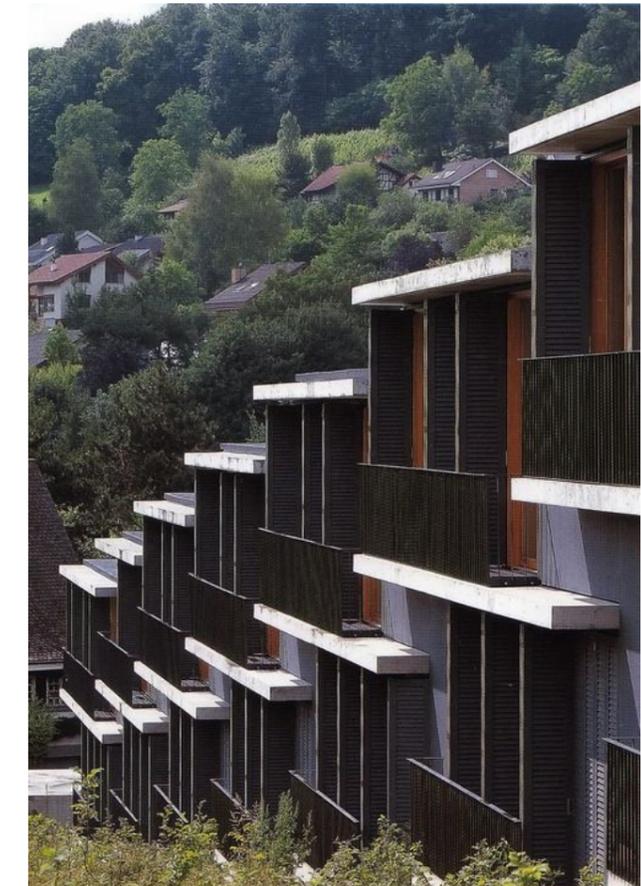
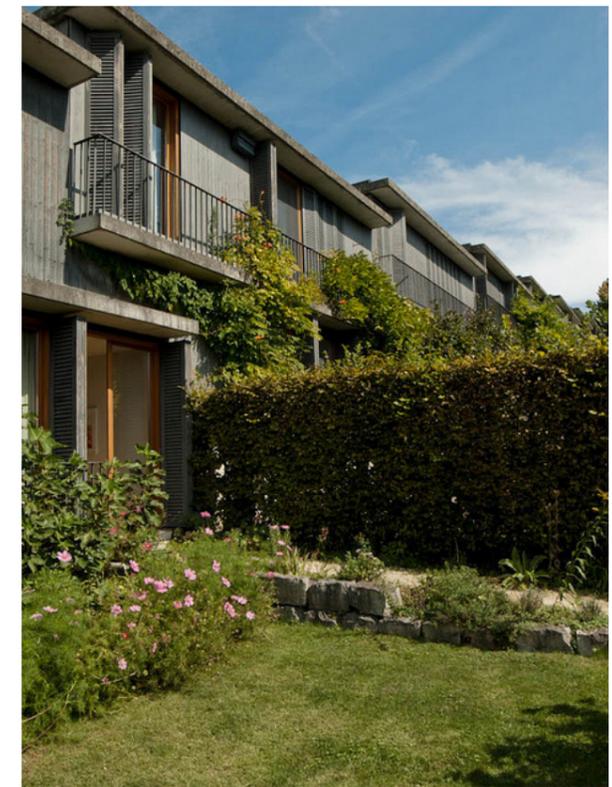
# LOGEMENTS DANS LA PENTE



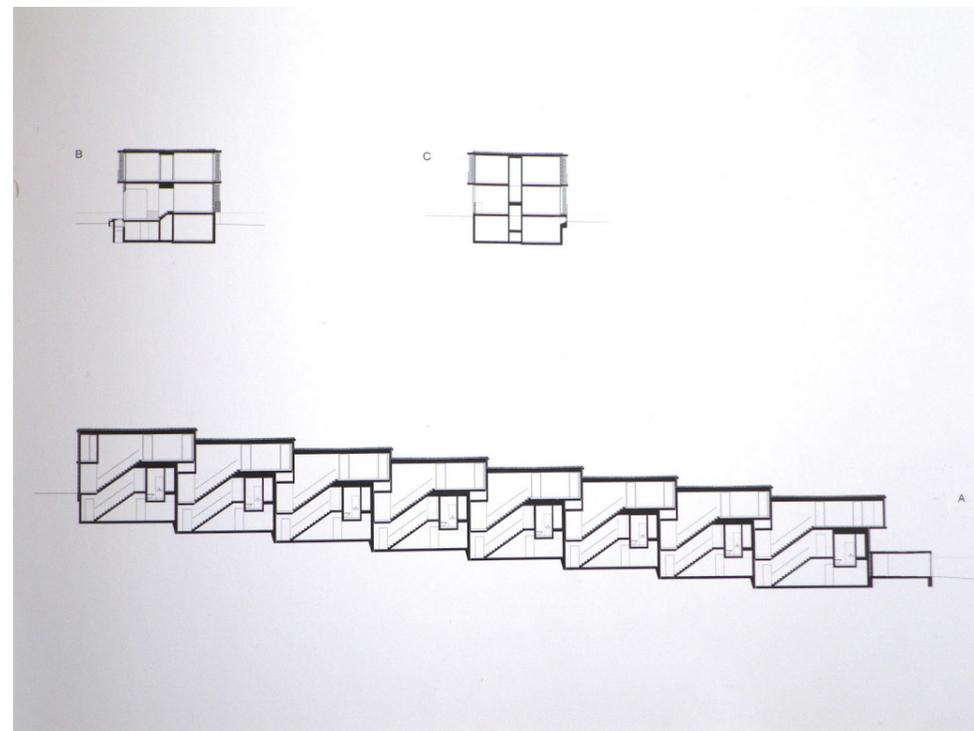


archiweb.cz - Obytný soubor Spittelhof

Obytný soubor Spittelhof  
foto: Petr Hampl, 2002



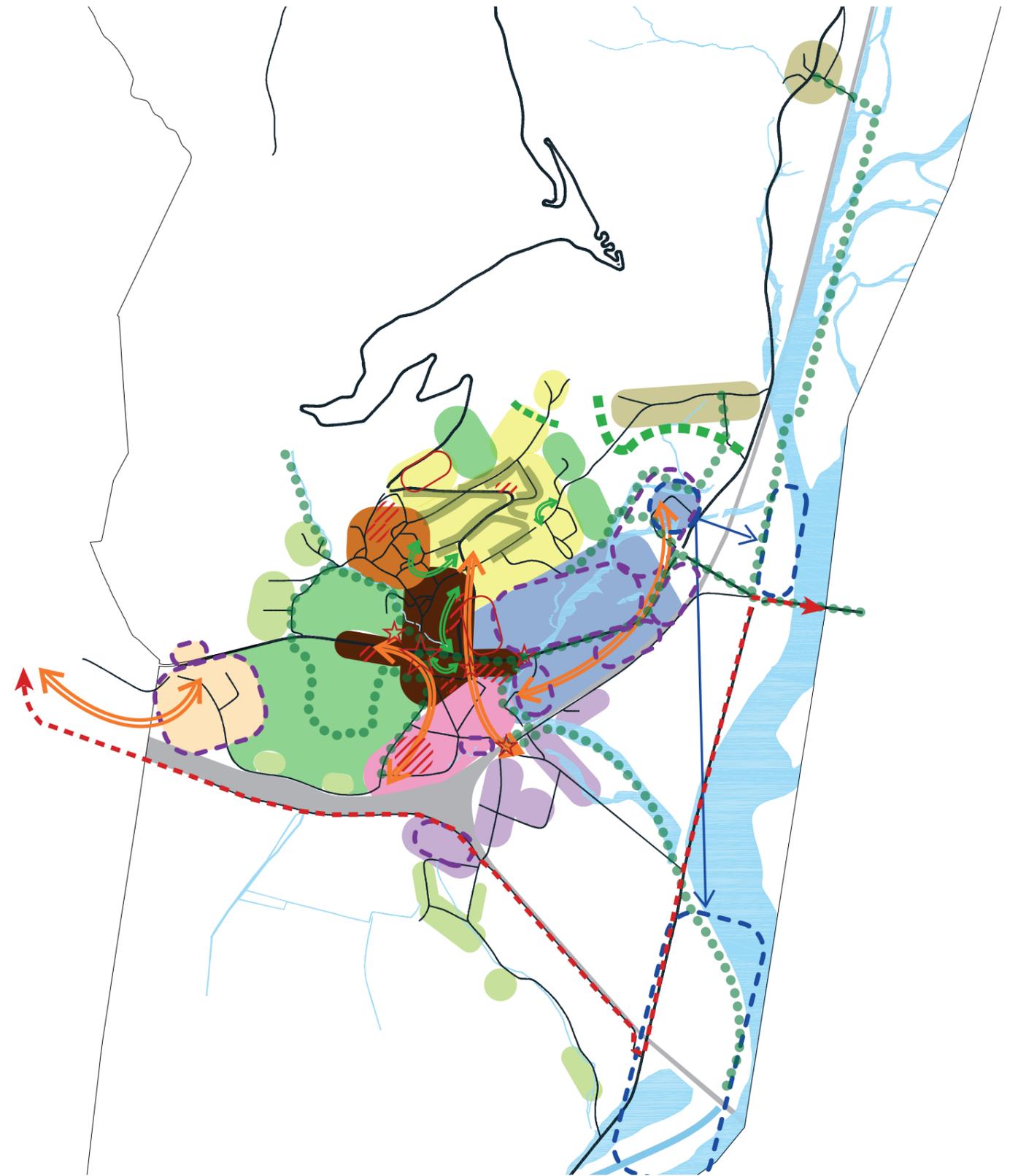
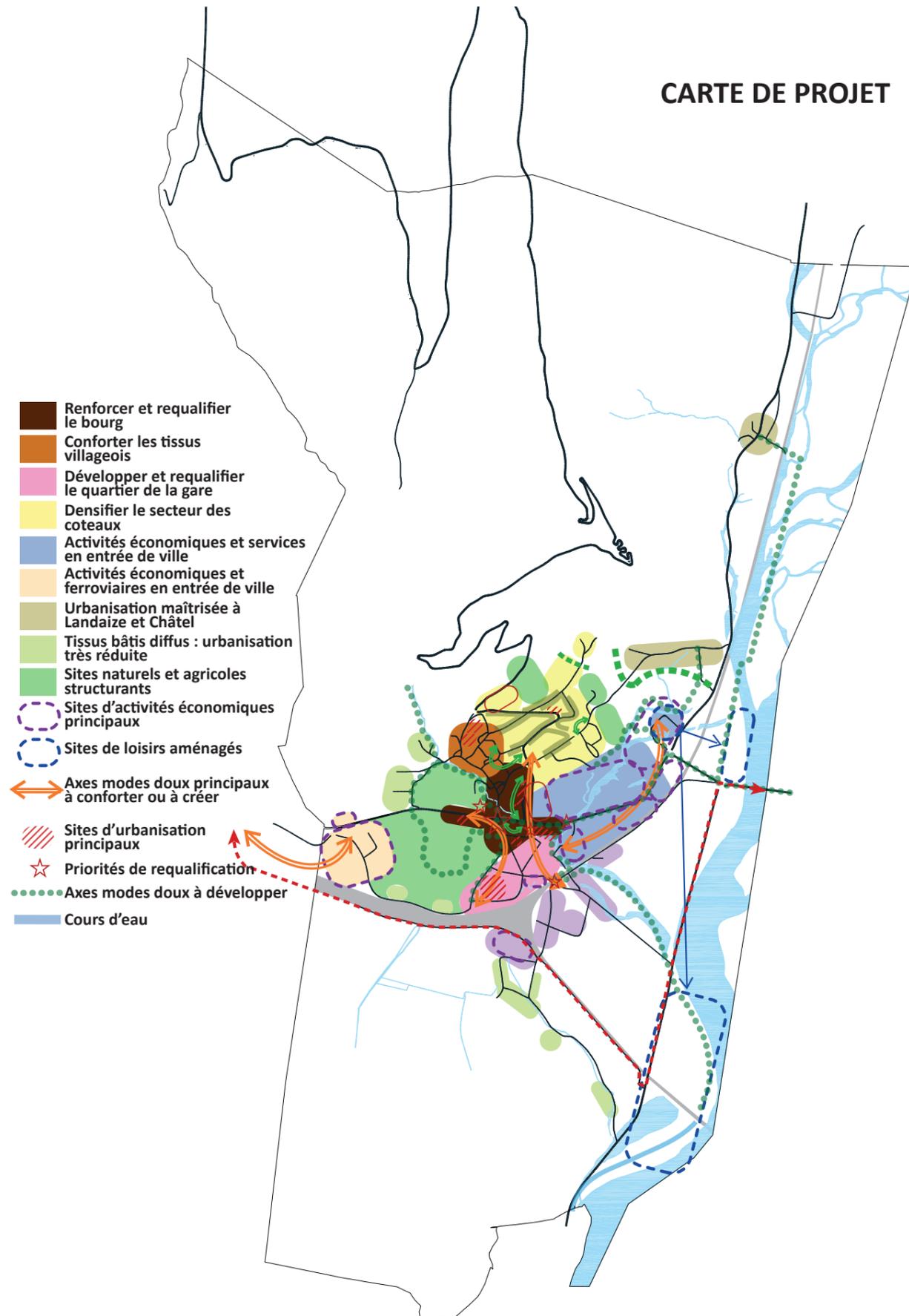
<http://archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=289&type=>

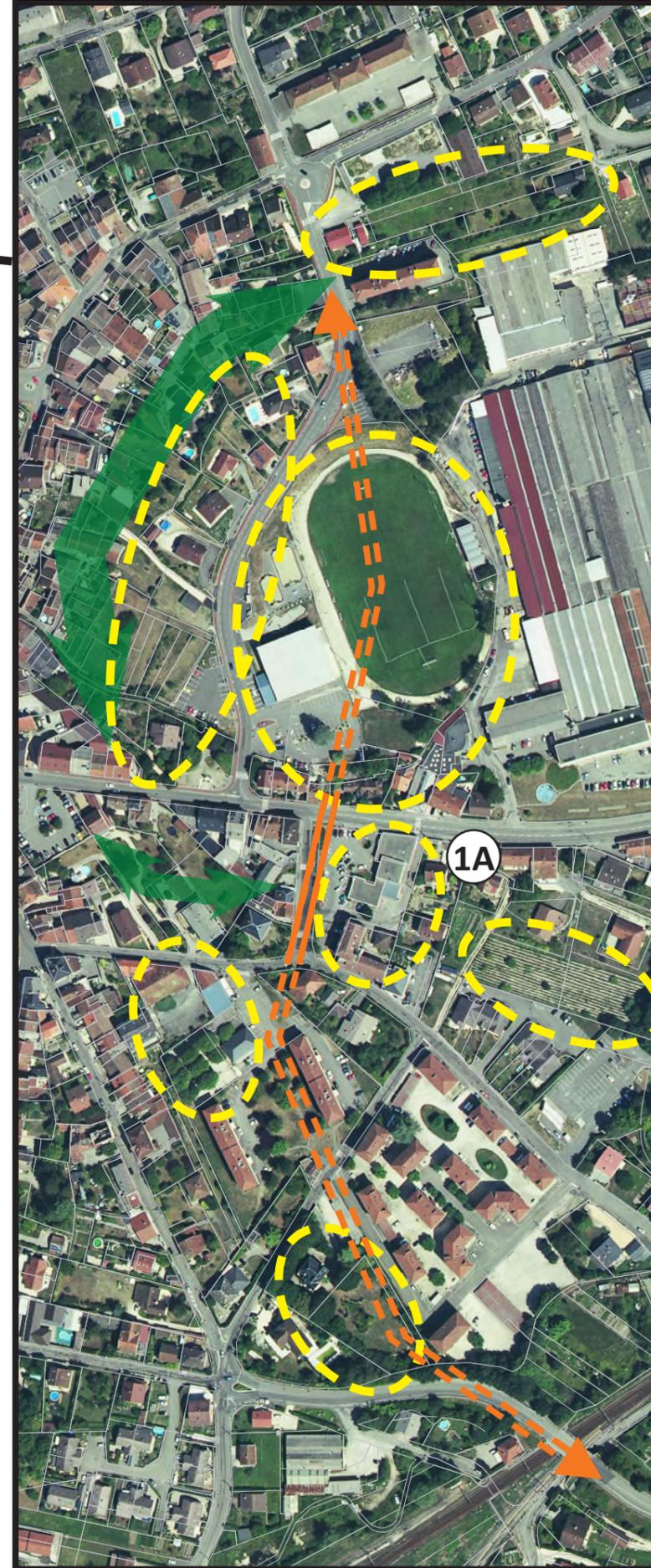
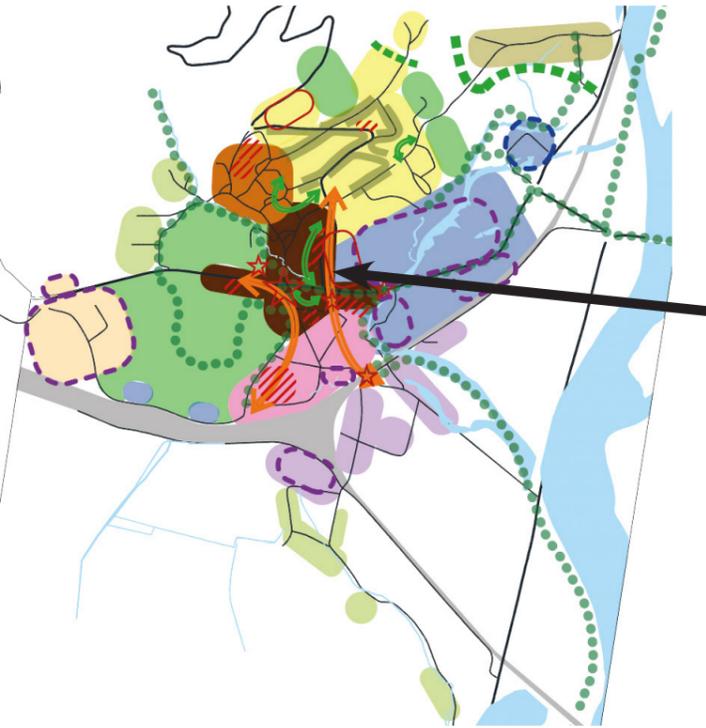


E DE LA VOIRIE ET DES  
S PUBLICS



CARTE DE PROJET





Site de projet 1A Roseraie-Falconnier	
<b>Superficie</b>	0,3 hectare
<b>Occupation</b>	-Place/parking -Bâtiment d'activités et de services
<b>Atouts</b>	-Localisation en centre bourg -Superficie de la place
<b>Contraintes</b>	-Opération de renouvellement urbain nécessaire (coût plus élevé) -Place utilisée pour le stationnement
<b>Enjeux</b>	-Créer une véritable place de centre bourg, multimodale -Développer l'habitat (immeuble collectif)
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle nécessaire?



Vue sur la place depuis la rue de Roseraie

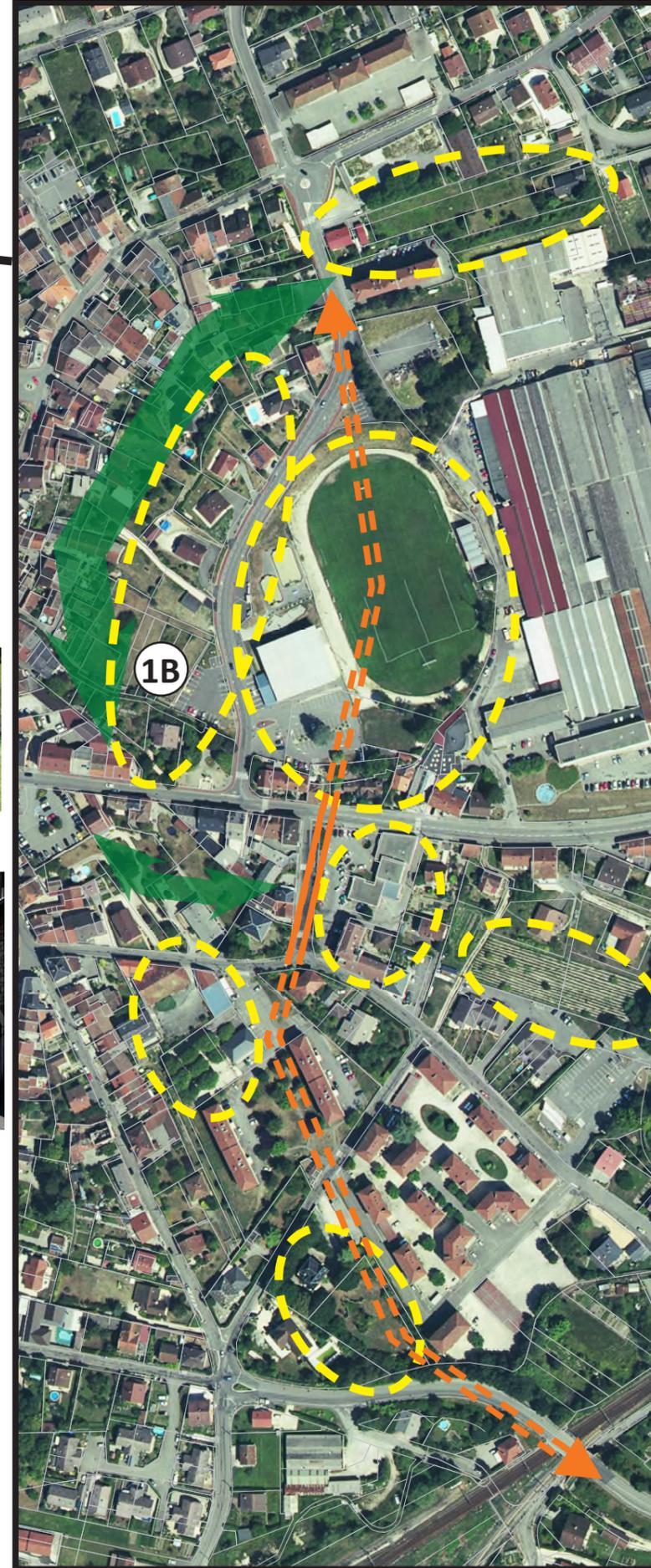
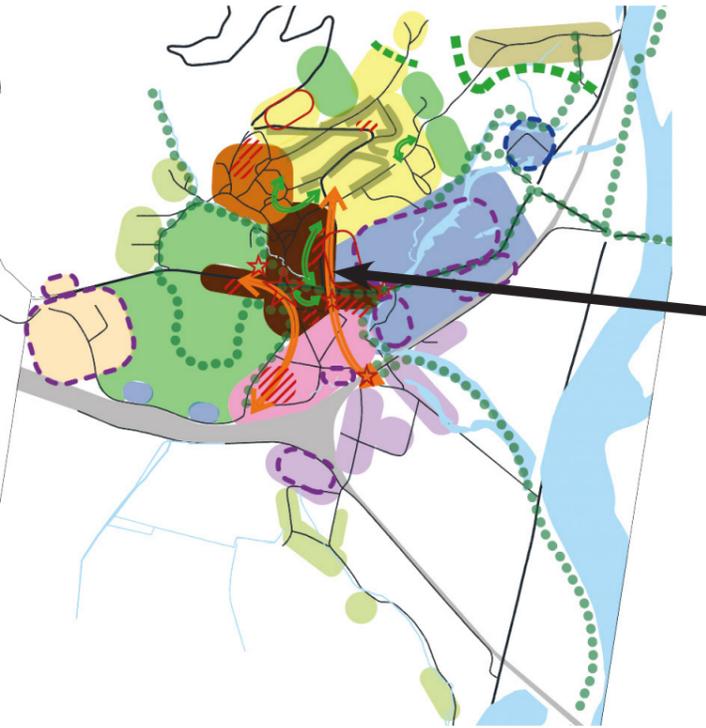


Vue sur la place depuis l'avenue J. Falconnier



Vue sur la place depuis l'avenue J. Falconnier





Site de projet 1B Clos Jourdan - Colombier	
<b>Superficie</b>	0,7 hectare
<b>Occupation</b>	-Partie du Clos Jourdan -Espaces publics : parking, place du monument aux morts
<b>Atouts</b>	-Centralité et Clos Jourdan permettant de développer des opérations très denses en périphérie immédiate du jardin
<b>Contraintes</b>	-Complexité foncière du site
<b>Enjeux</b>	-« Repenser » la route du Colombier dans ce secteur et l'aménagement des espaces publics -Développer des programmes denses d'habitat
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle nécessaire?



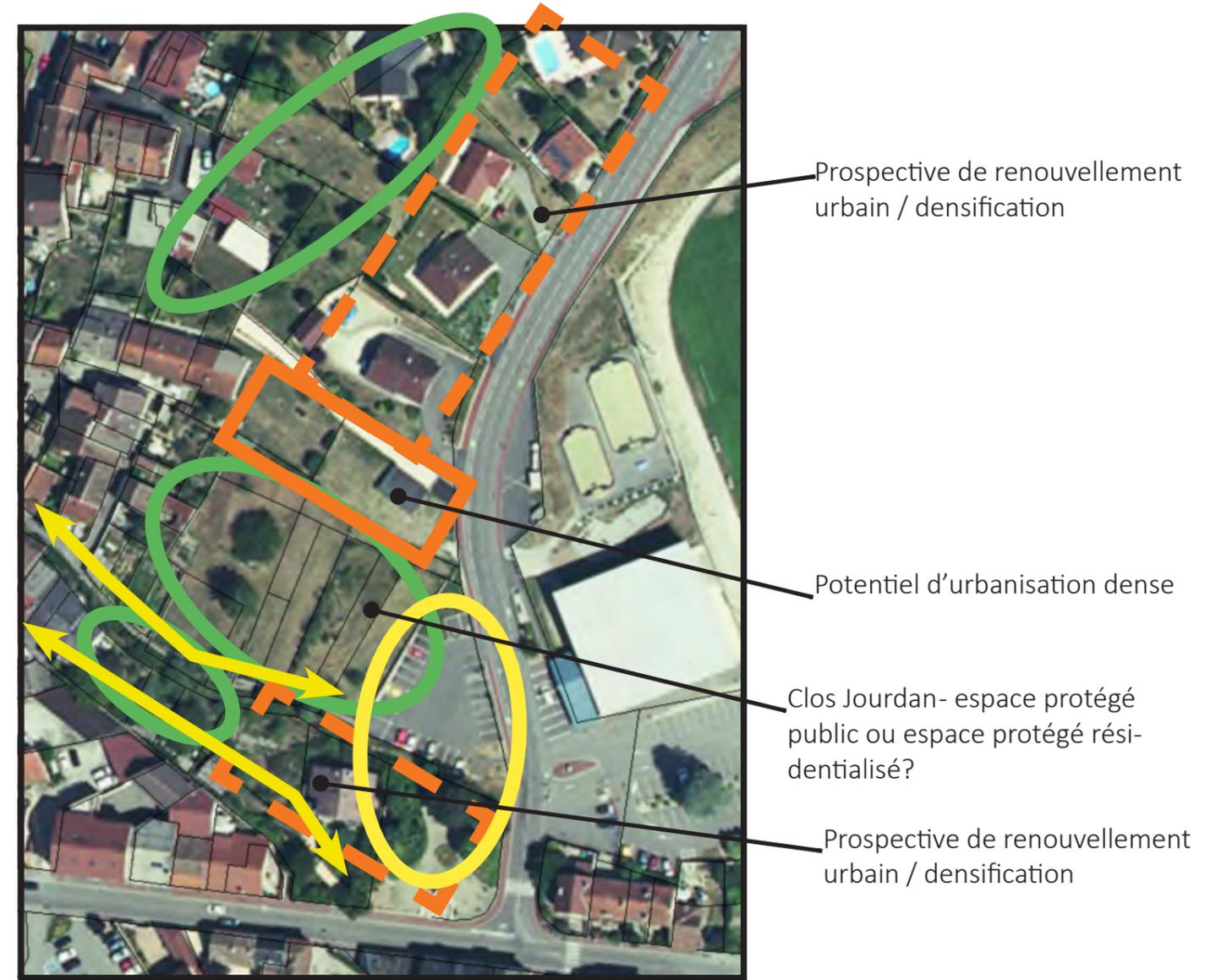
Clos Jourdan

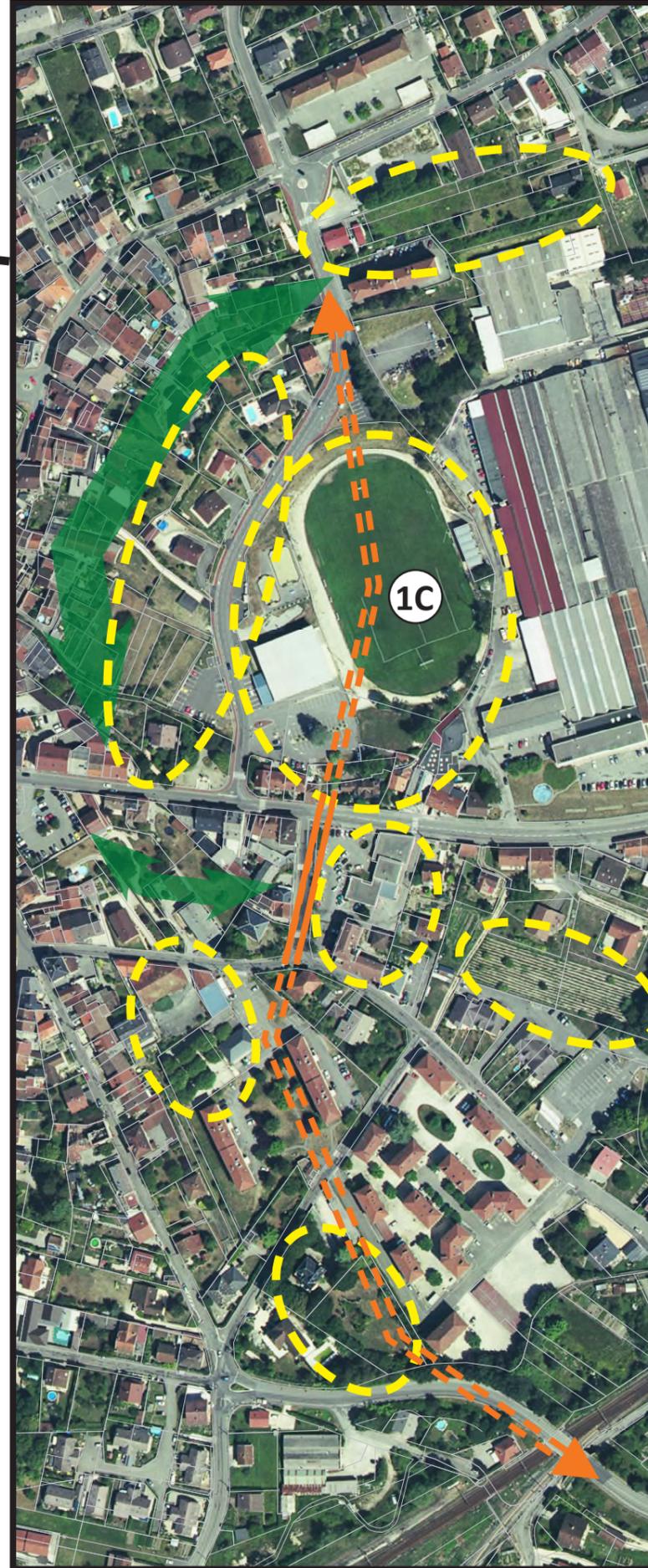
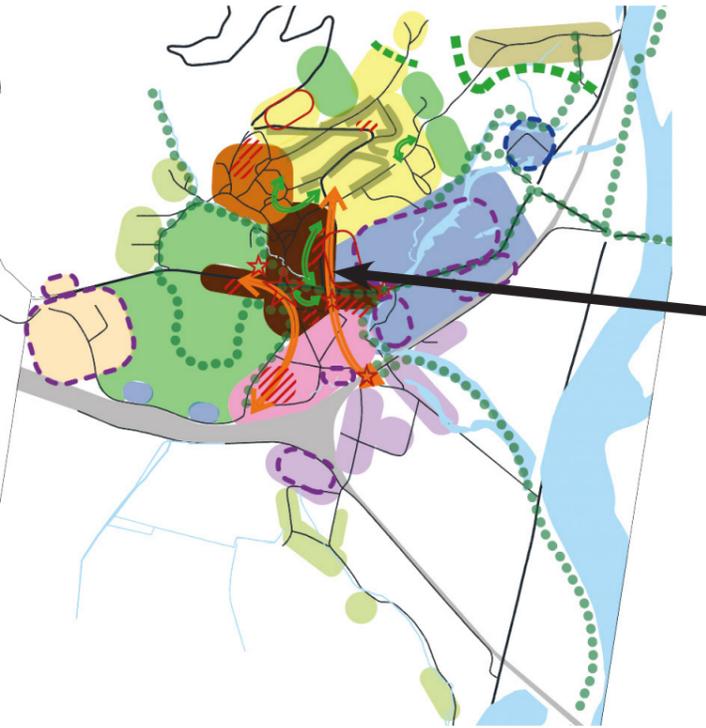


Monument aux morts



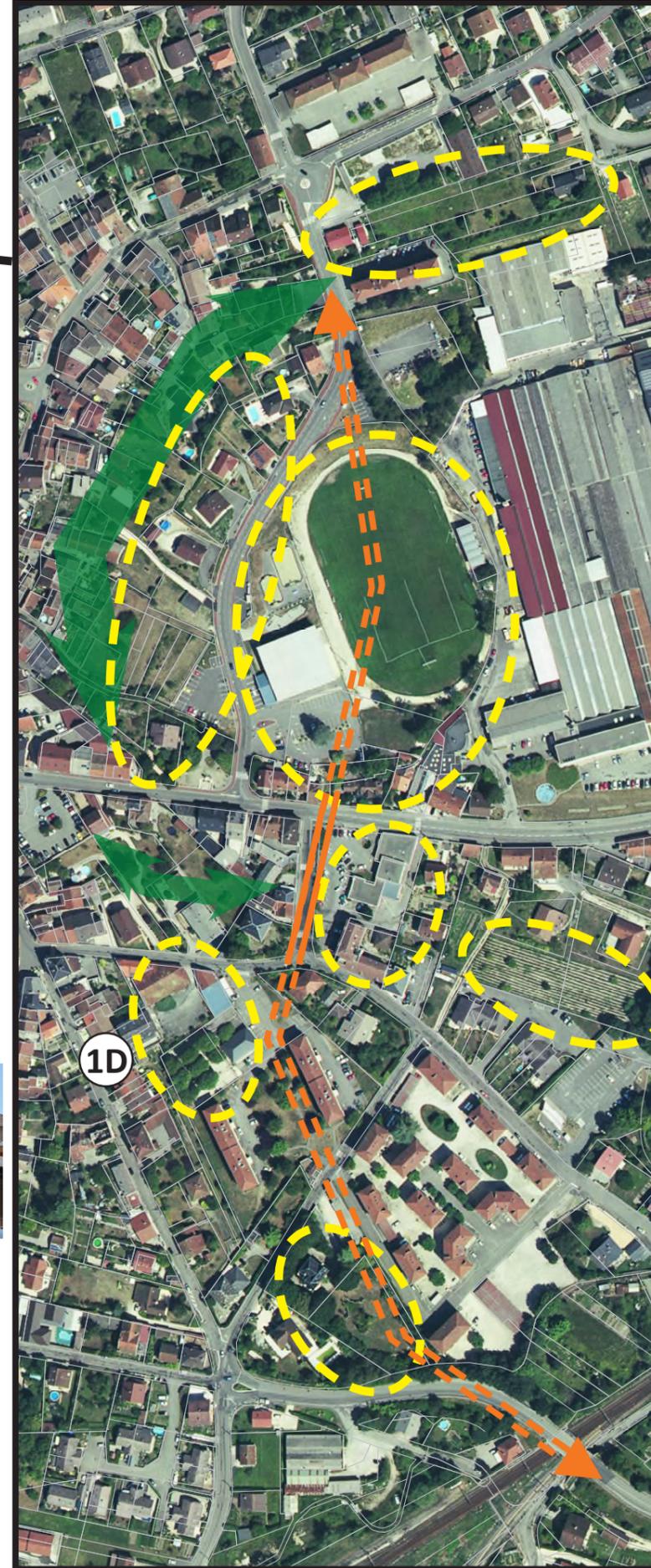
Parking derrière le monument aux morts





Equipement sportif

Site de projet 1C Equipements sportifs - Colombier	
<b>Superficie</b>	2,0 hectares
<b>Occupation</b>	-Equipements publics sportifs
<b>Atouts</b>	-Espace de grande capacité maîtrisé par la collectivité -Potentiel fort de restructuration globale du centre bourg
<b>Contraintes</b>	-Suppression d'équipements publics
<b>Enjeux</b>	-Repenser globalement l'aménagement d'une partie du centre bourg -Définir une nouvelle distribution des équipements sportifs
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle ou schéma de principe



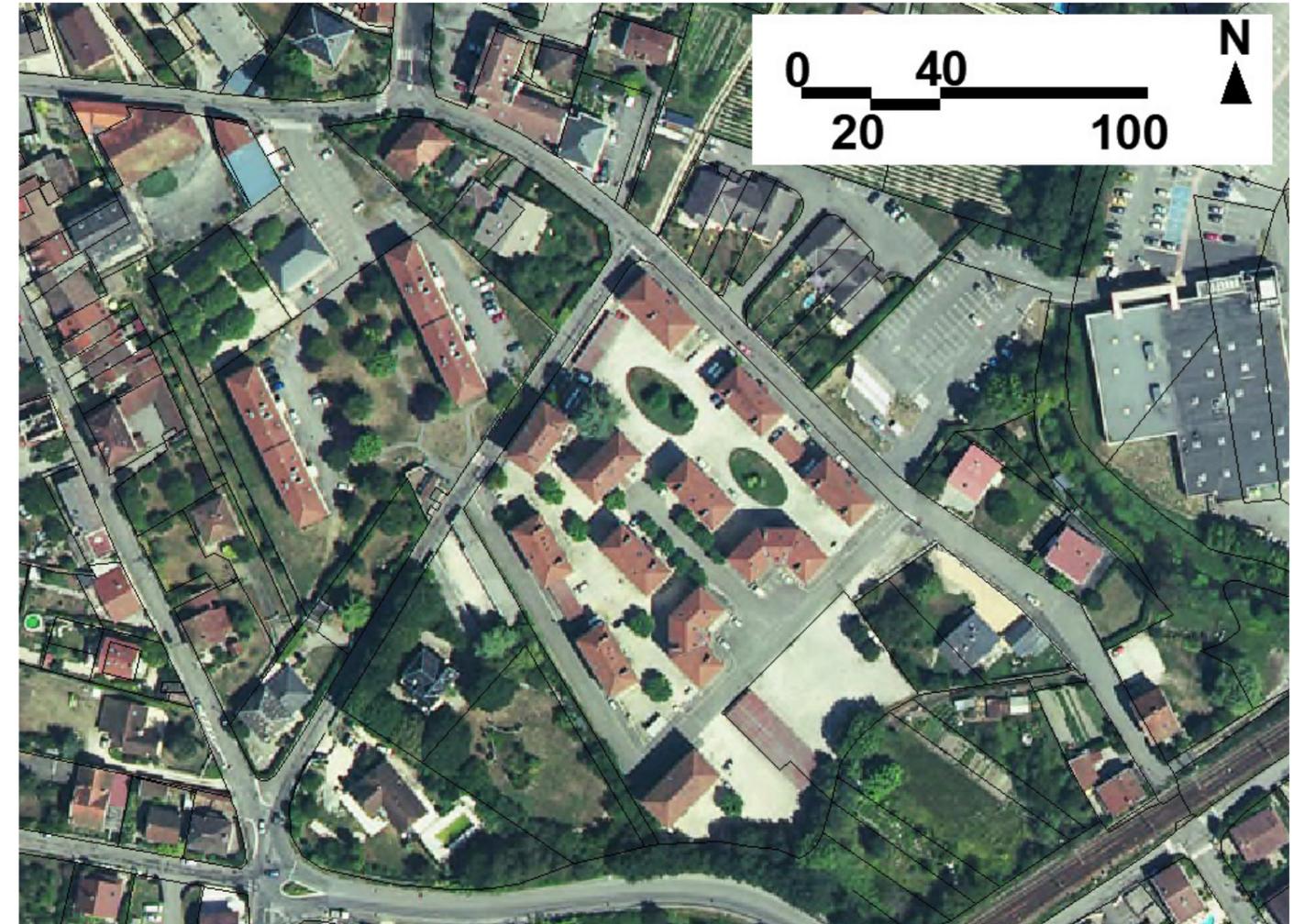
Site de projet 1D Boulodrome	
<b>Superficie</b>	033 hectares
<b>Occupation</b>	-Espaces collectifs / publics -Grand bâtiment vacant
<b>Atouts</b>	-Petit espace de centralité pour la partie «sud» du bourg -Questionne l'environnement immédiat
<b>Contraintes</b>	-Suppression d'équipements publics
<b>Enjeux</b>	-Recréer une perméabilité urbaine «Nord-Sud» (axe de projet 1) -Requalification des voiries et espaces collectifs du secteur -Développer l'habitat (renouvellement urbain)
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle ou schéma de principe

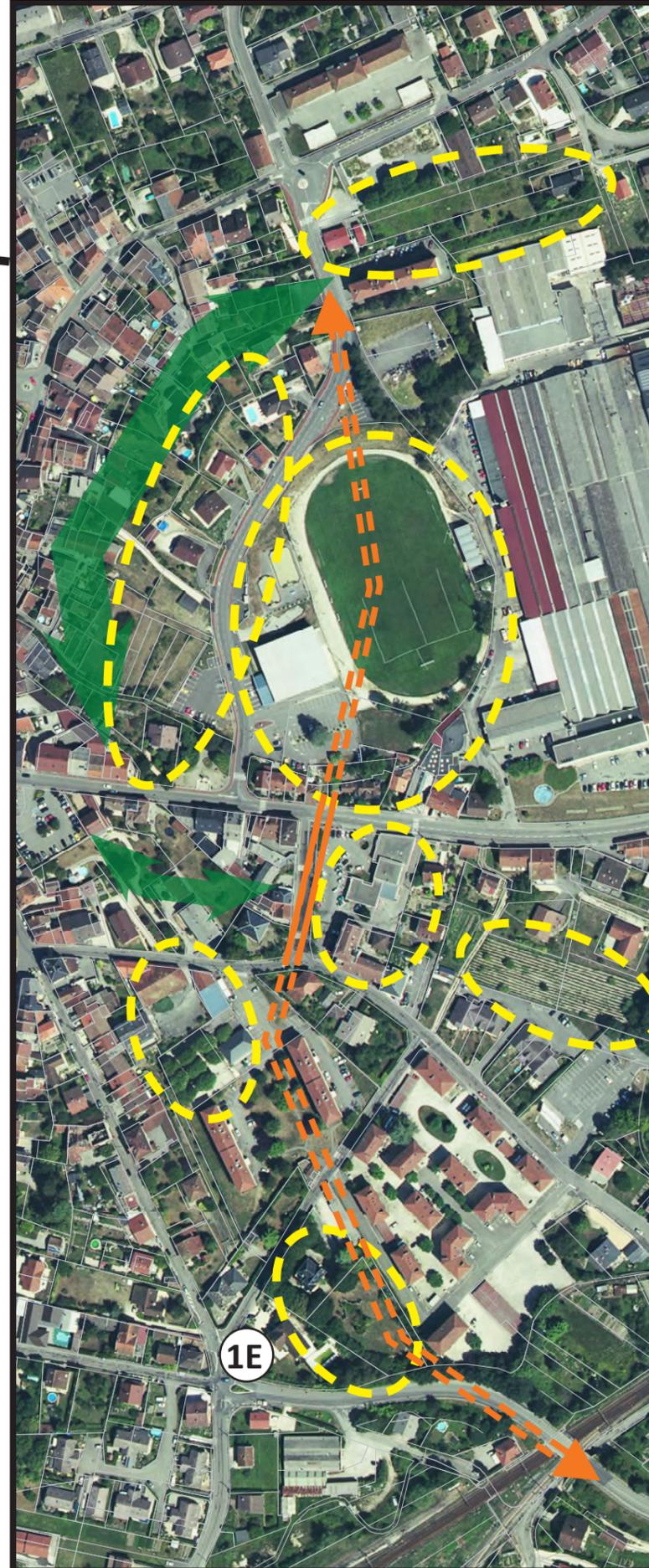


Rue du Boulodrome

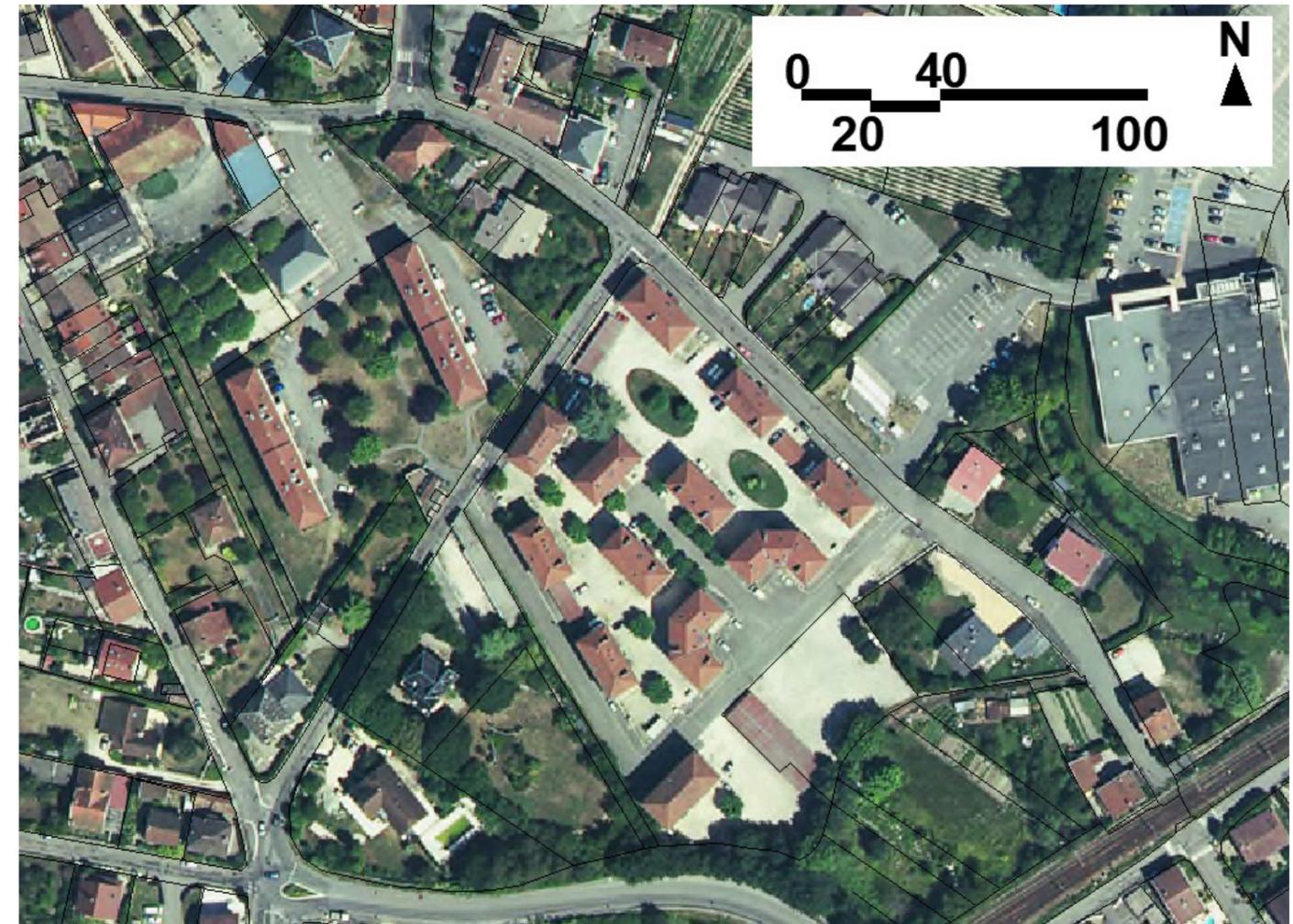


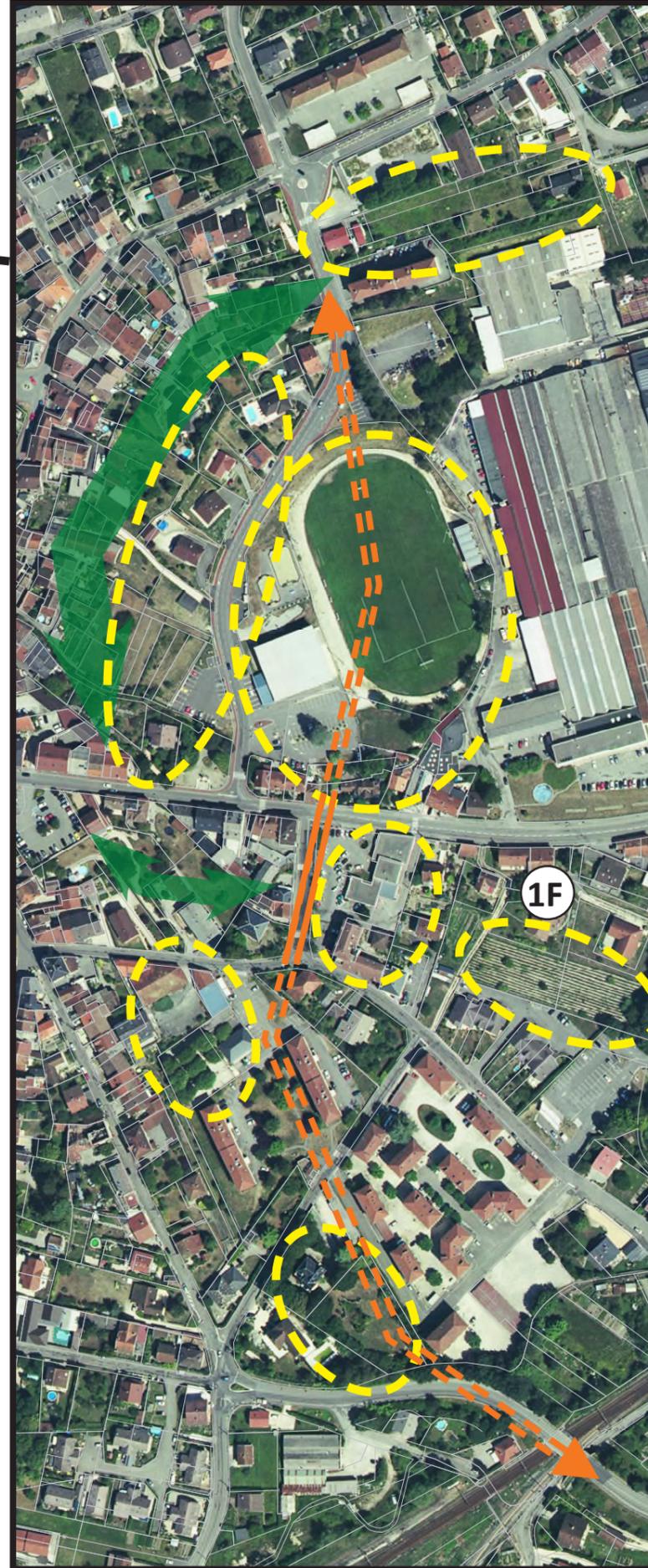
La halle et les immeubles collectifs





Site de projet 1E Rue des Cités / rue du Rhône	
<b>Superficie</b>	0,2 hectares
<b>Occupation</b>	-Jardin d'une habitation (prédécoupage parcellaire)
<b>Atouts</b>	-Espace faisant lien
<b>Contraintes</b>	-Jardin «privatif»
<b>Enjeux</b>	-Créer une perméabilité urbaine peu présente dans le secteur
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle ? (Equipements publics potentiels)

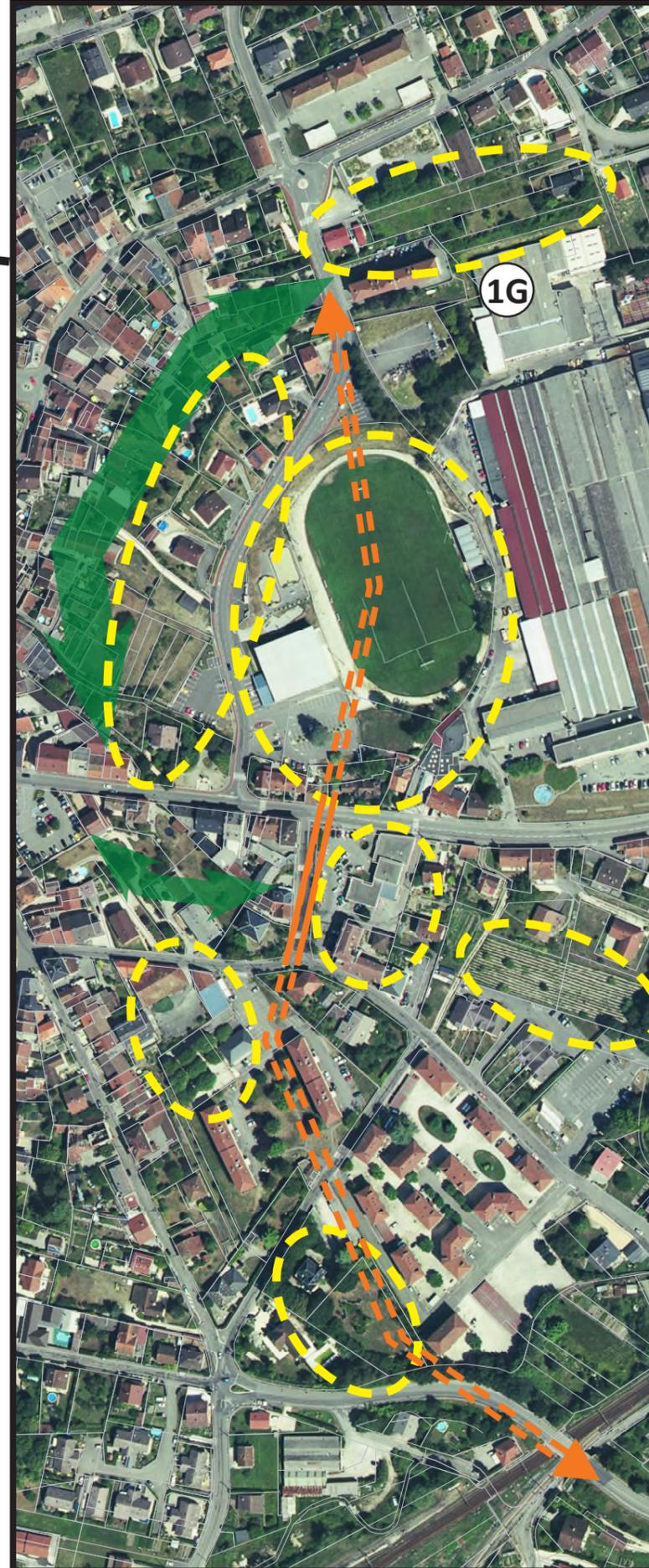




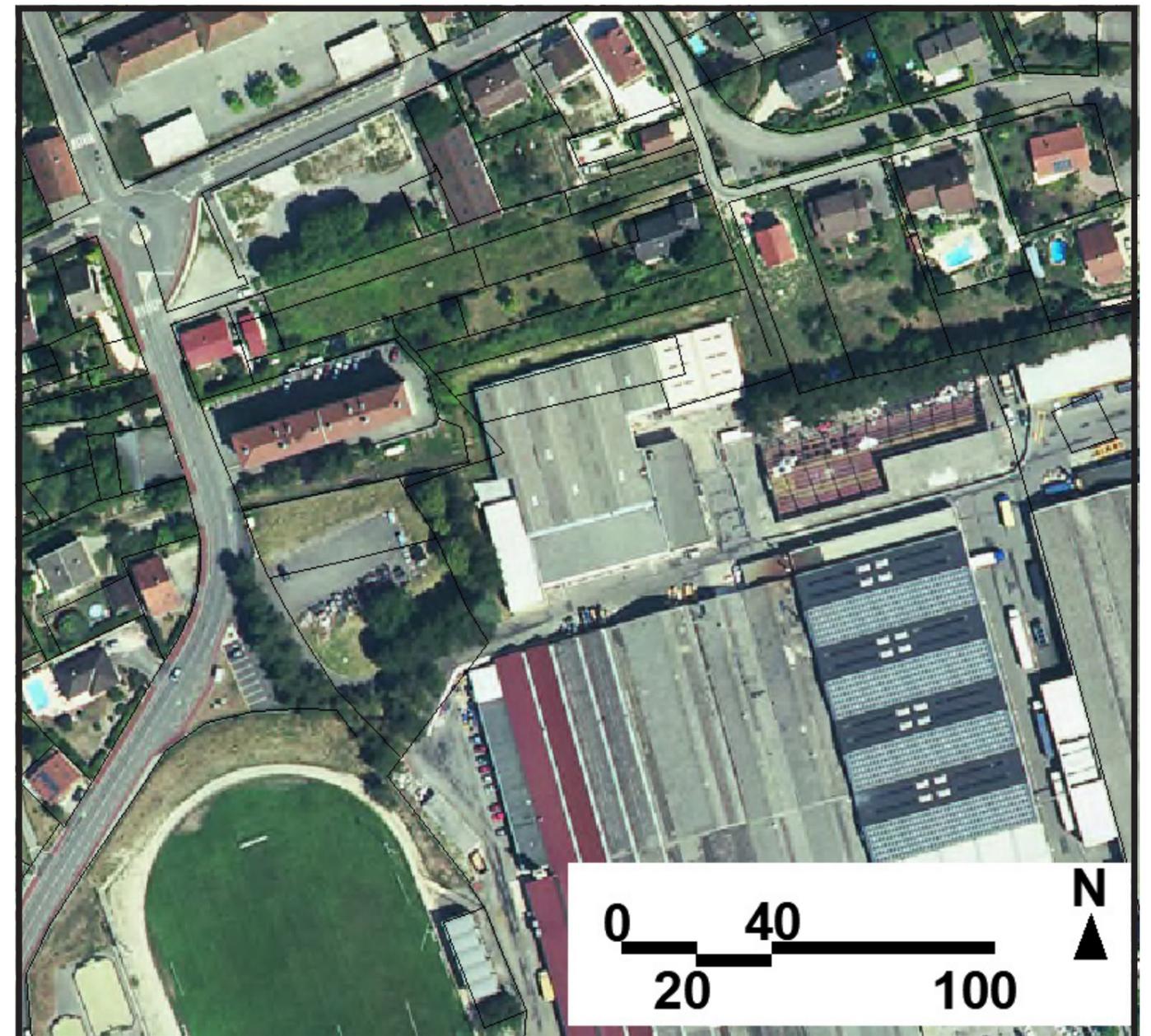
**Site de projet 1F Rue Vorgeray**

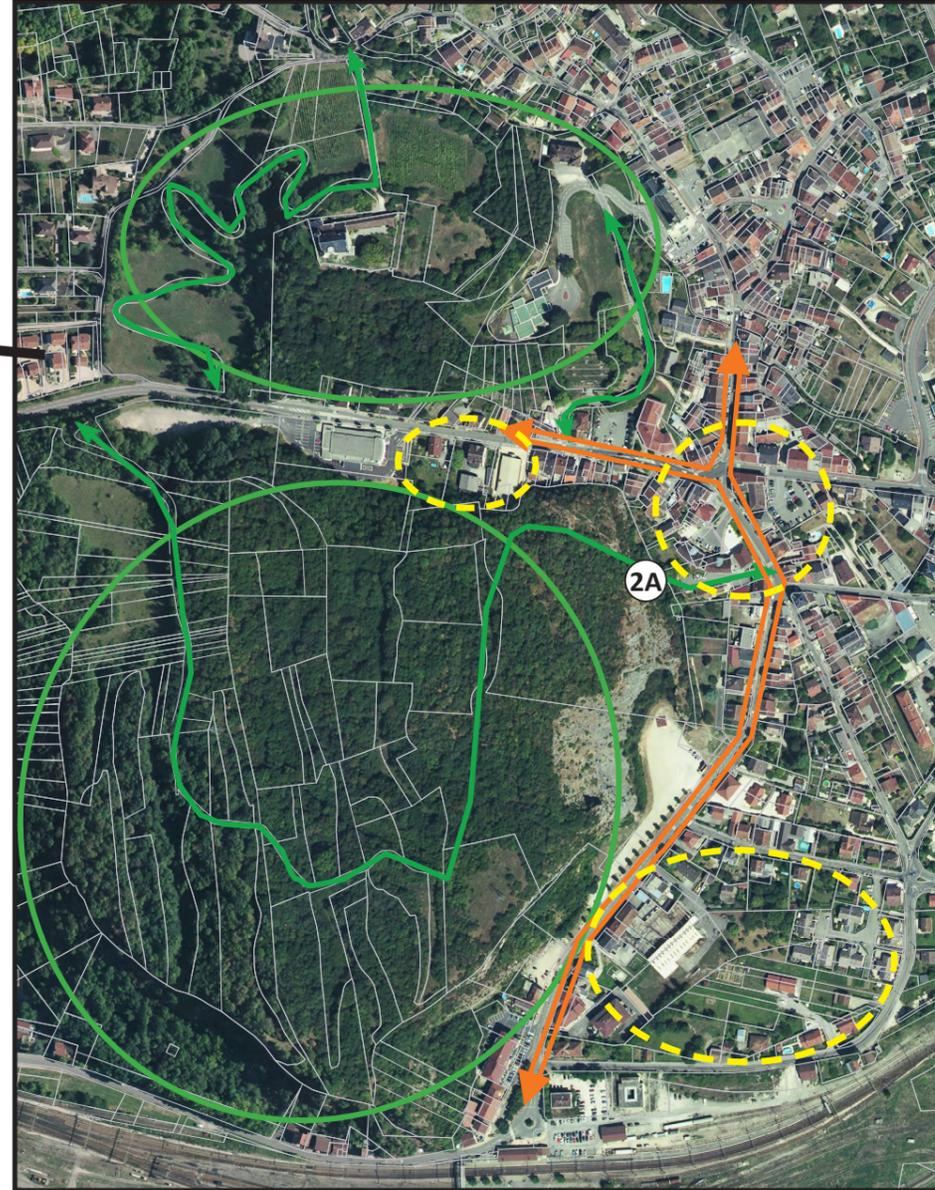
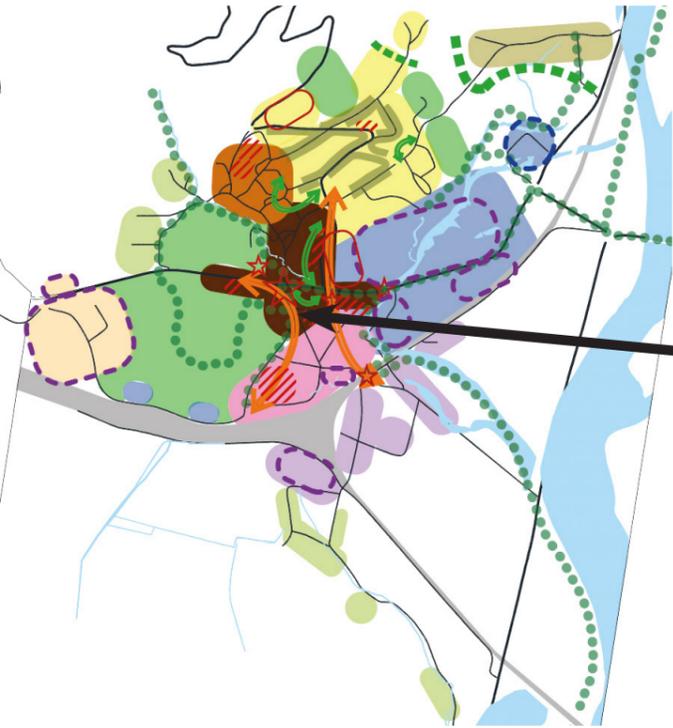
<b>Superficie</b>	0,2 hectares
<b>Occupation</b>	-Vigne
<b>Atouts</b>	-Surfaces disponibles
<b>Contraintes</b>	- Terrain relativement enclavé
<b>Enjeux</b>	-Habitat type groupé
<b>Bilan</b>	Schéma de principe



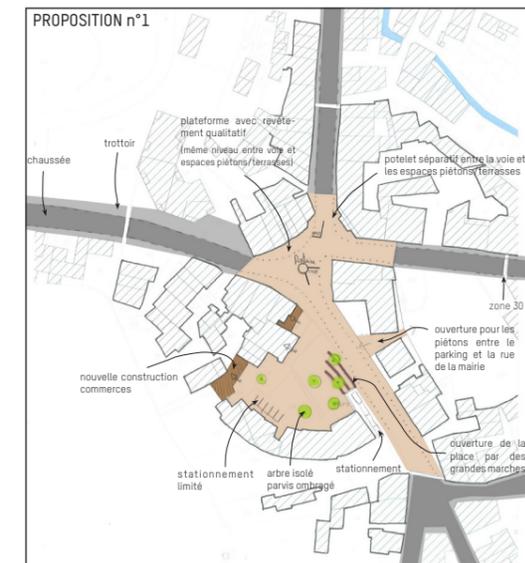
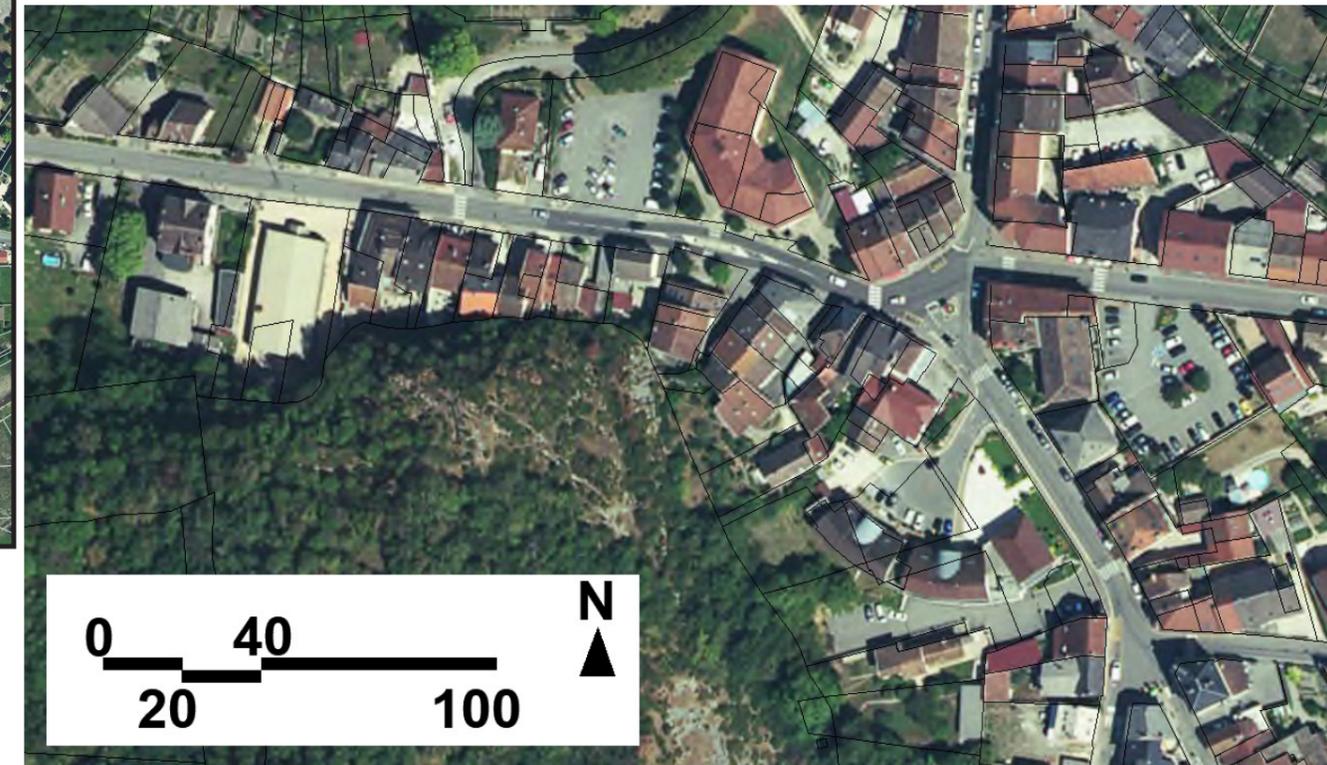


Site de projet 1G Rue des Ecoles / Colombier	
<b>Superficie</b>	0,4 hectares
<b>Occupation</b>	-Jardins d'habitation
<b>Atouts</b>	-Surfaces disponibles proches du centre bourg
<b>Contraintes</b>	- «Obstacle» visuel lié à la proximité d'un immeuble collectif -Jardins privés
<b>Enjeux</b>	-Densifier / éviter le morcellement pavillonnaire
<b>Bilan</b>	Schéma de principe

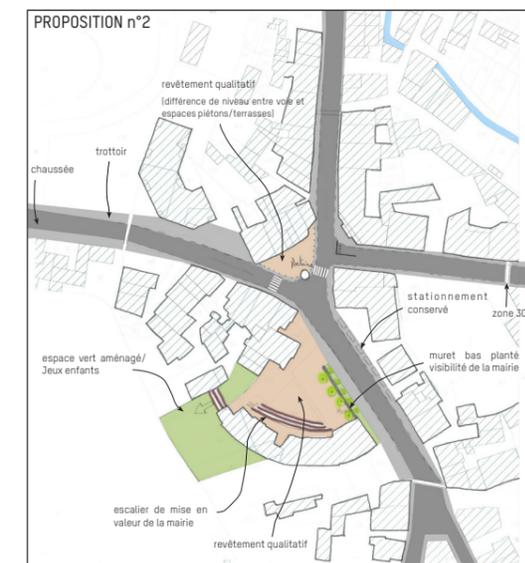




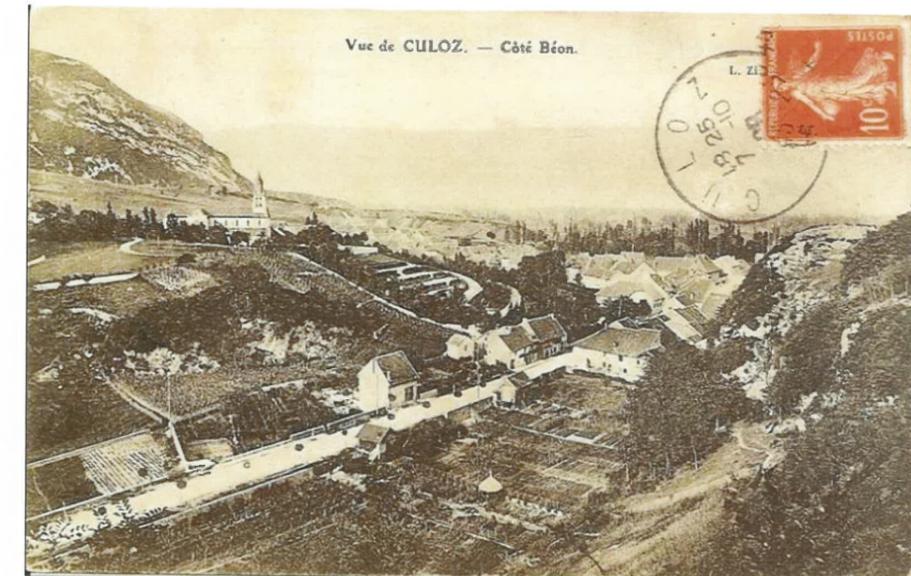
<b>Site de projet 2B Place Louis Mathieu / mairie</b>	
<b>Superficie</b>	0,8 hectares
<b>Occupation</b>	-Voirie et espaces publics / bâti
<b>Atouts</b>	-Secteur le plus central de la commune
<b>Contraintes</b>	-Opérations de requalification -Problématique de la circulation des poids lourds
<b>Enjeux</b>	-Requalification du centre bourg -Prise en compte des espaces verts de proximité : Clos Poncet et mollard Jugeant
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle?



Etude CAUE



Etude CAUE

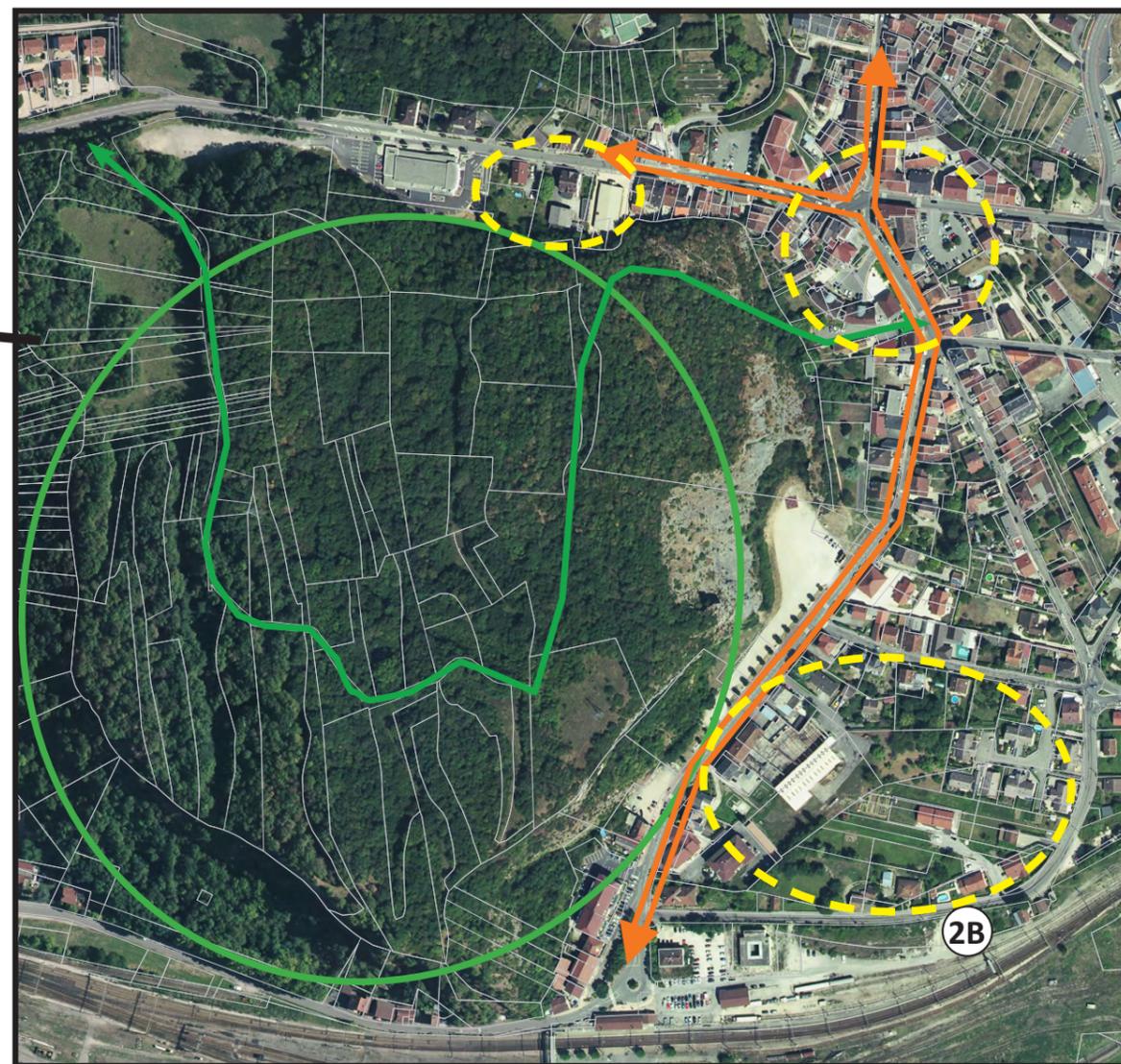
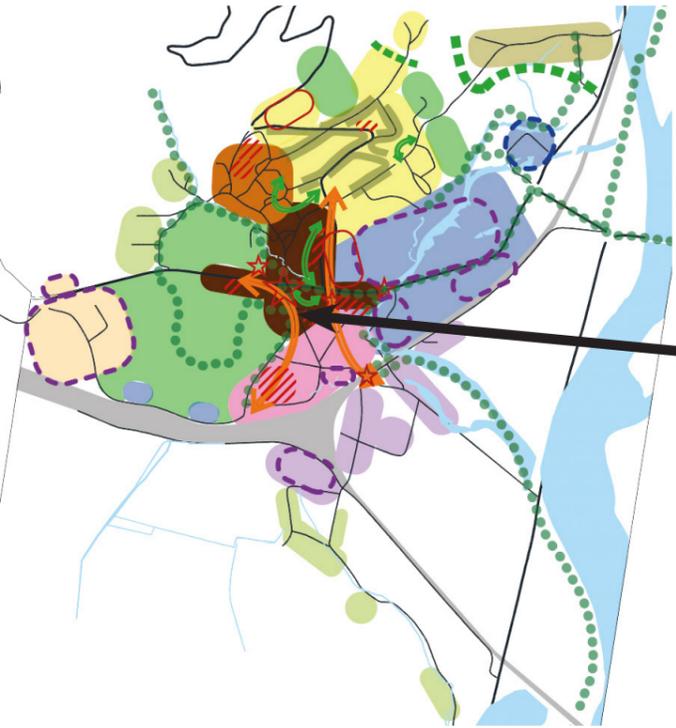


www.delcampe.net

www.delcampe.net

01 CULOZ - Côté Béon

Enchère 2,00 €



Site de projet 2B Quartier de la Gare	
<b>Superficie</b>	1,6 hectares
<b>Occupation</b>	-Friche industrielle -Terrains vacants -Jardins
<b>Atouts</b>	-Surfaces disponibles proches de la gare
<b>Contraintes</b>	- Morcellement foncier - Friche industrielle : démolition-reconstruction, dépollution
<b>Enjeux</b>	-Densifier / éviter le morcellement pavillonnaire
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle



Vue sur le site depuis la rue des Pérouses



Vue sur le site depuis la rue des Pérouses

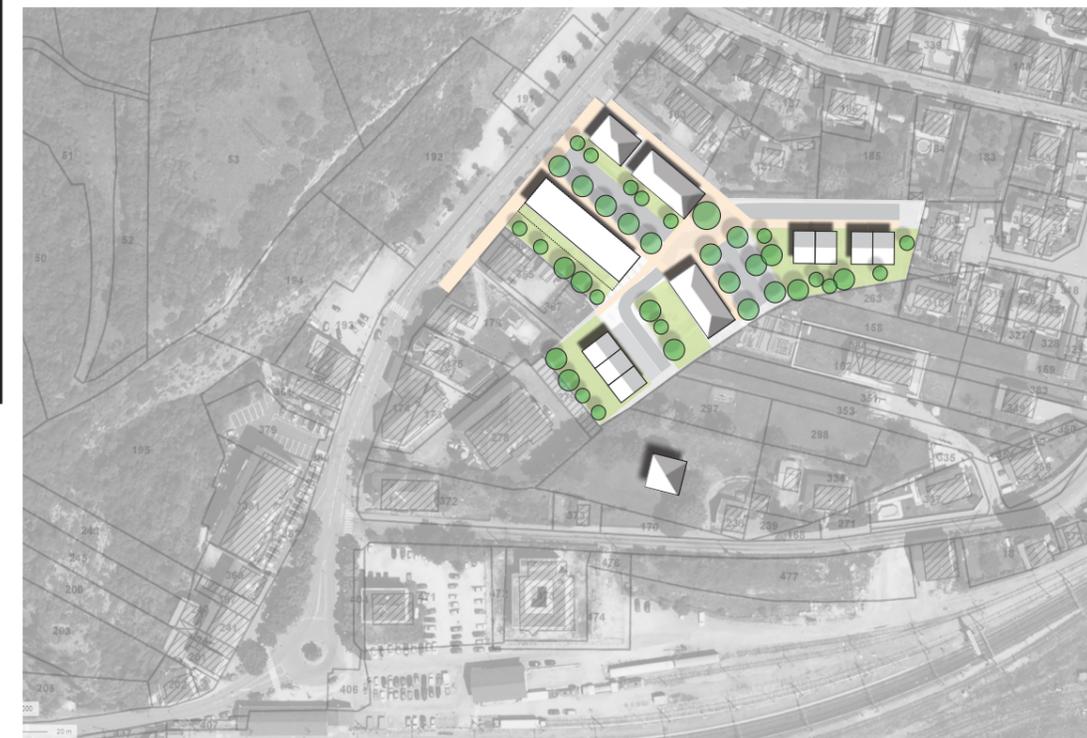
**CAPACITE**

**LOGEMENTS :**

- bât A :  
300 m2 au sol  
400 m2 de logements  
5 logements > 10 pl.  
10 places de stationnement (surface)
- bât B :  
540 m2 au sol  
80 m2 de commerce/tertiaire  
1 300 m2 de logements  
16 logements > 32 pl.  
32 places de stationnement (souterrain)
- bât C :  
3 logements > 6 pl.  
6 places de stationnement (surface)
- bât D :  
300 m2 au sol  
400 m2 de logements  
5 logements > 10 pl.  
10 places de stationnement (surface)
- bât E :  
4 logements > 8 pl.  
8 places de stationnement (surface)

**ESPACE COLLECTIF :**

- allée d'entrée de résidence :  
double sens  
12 places de stationnement
- placette central :  
450 m2





**Péronnas (01)**  
Livré en avril 2016



# Fiche opération

## LOGEMENTS

### Lotissement Les Elfes

L'opération de construction s'intègre dans un projet d'aménagement d'ensemble d'un terrain de plus de 7 hectares. Pensée dans sa globalité, cette opération d'aménagement dénommée « Les Elfes », a fait l'objet d'un appel à projet lancé par la commune de Péronnas. Le projet porté par Dynacité et Floriot Immobilier Promotion a été retenu sur des critères qualitatifs et quantitatifs.

Eu égard à la taille du projet, des études préalables importantes ont été menées. Ainsi, une étude hydraulique de l'ensemble du bassin versant a mesuré les liens du site avec son environnement en termes d'eaux pluviales. Un dossier loi sur l'eau a ensuite été élaboré et approuvé par la préfecture de l'Ain. Les mesures compensatoires de l'urbanisation de ce secteur sont la réalisation de bassins de rétention associé à un système de noues paysagées. De plus, des investigations archéologiques ont été réalisées avec plus de 120 sondages. Quelques traces d'activité humaine ont été découvertes mais la préfecture a jugé que l'intérêt scientifique ne justifiait pas de fouilles ou de prescriptions complémentaires.

**MAÎTRISE D'OUVRAGE :** Floriot Immobilier Promotion  
**ACQUÉREUR EN VEFA :** Dynacité  
**ACTEURS CLES :** François Chambaud (architecte), Cabinet Chambaud (BE Fluides et HQE, économiste, OPC), Teco (BE Structure), Socotec (BE Acoustique, bureau de contrôle et coordinateur SPS)

**COÛTS DE L'OPÉRATION :** 4 925 k€ HT  
**SUBVENTIONS :** 760 k€ HT (conseil départemental, état et communauté de communes)  
**SURFACE :** 2 442 m<sup>2</sup> SHON  
**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :** Effinergie +



FICHE N°10

# LOGEMENTS « LES JARDINS DE NOÉ »

Allée des Prunus et 8 rue Jacques Duclos à Trignac



**PROGRAMME :**

36 logements locatifs sociaux en collectif et intermédiaire (compris stationnement)  
+ 2 locaux d'activité  
+ 10 jardins familiaux

**MAÎTRISE D'ŒUVRE :**

LEMEROU architecture etc.

**MAÎTRISE D'OUVRAGE :**

Silene Habitat

**SURFACE :**

3230 m<sup>2</sup> SHON

**COÛT DE L'OPÉRATION :**

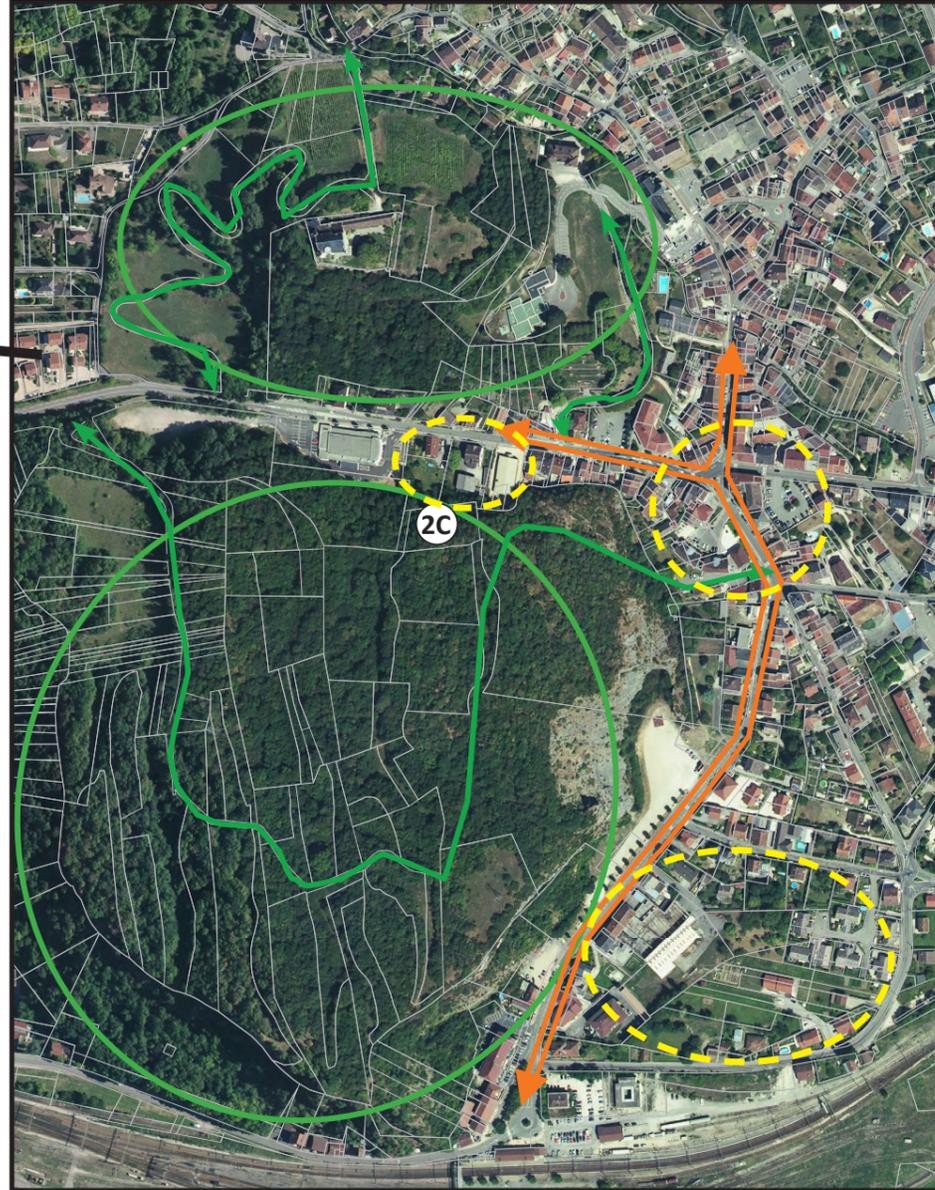
3 700 000 € HT

**LIVRAISON :**

2015



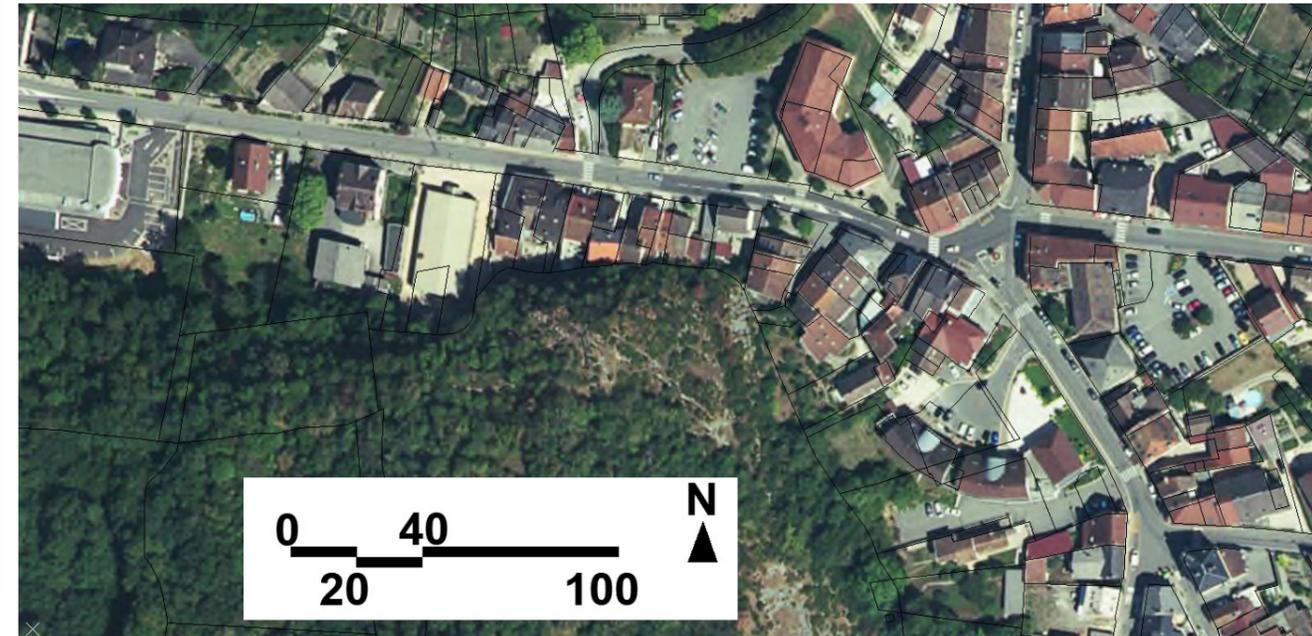
© CAUE DE LOIRE-ATLANTIQUE - www.caue44.com - Atelier CANOPE 44 - www.cddp44.crdp-nantes.fr - 2016

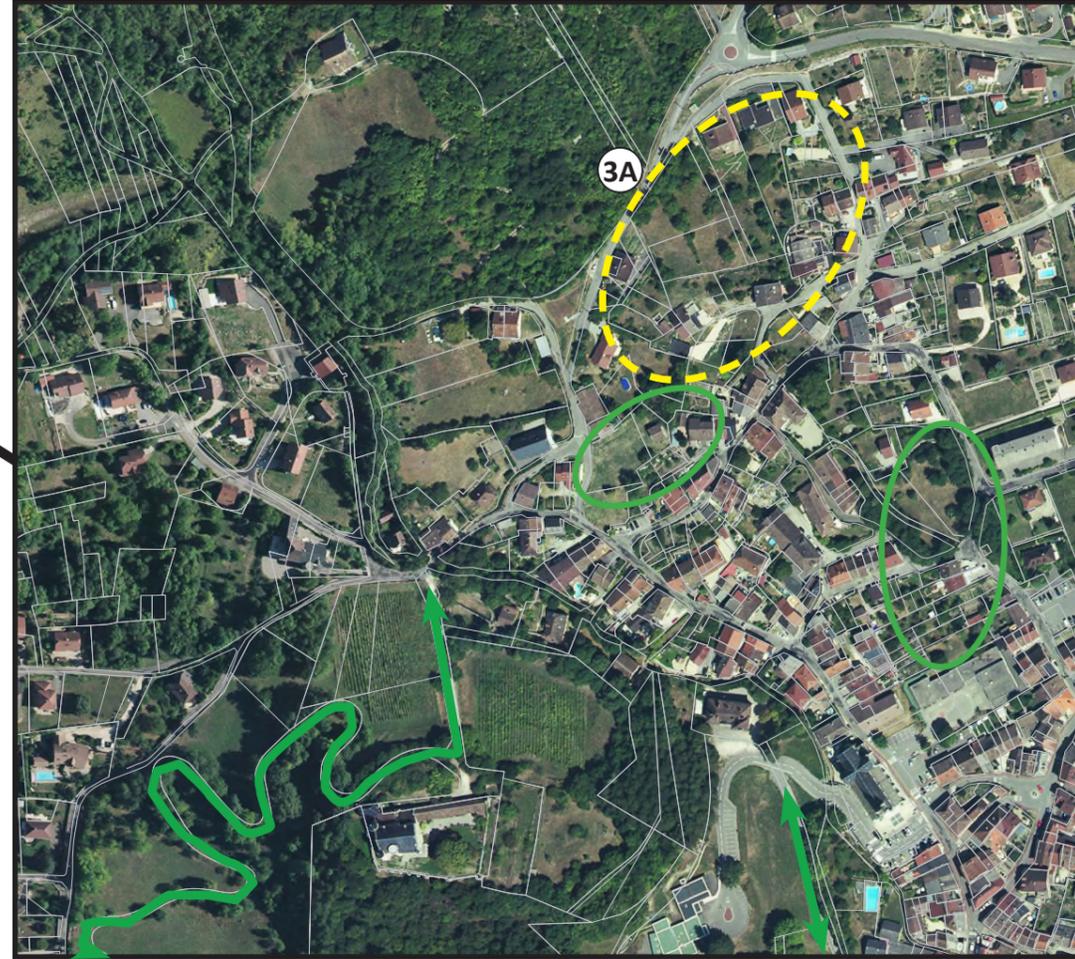
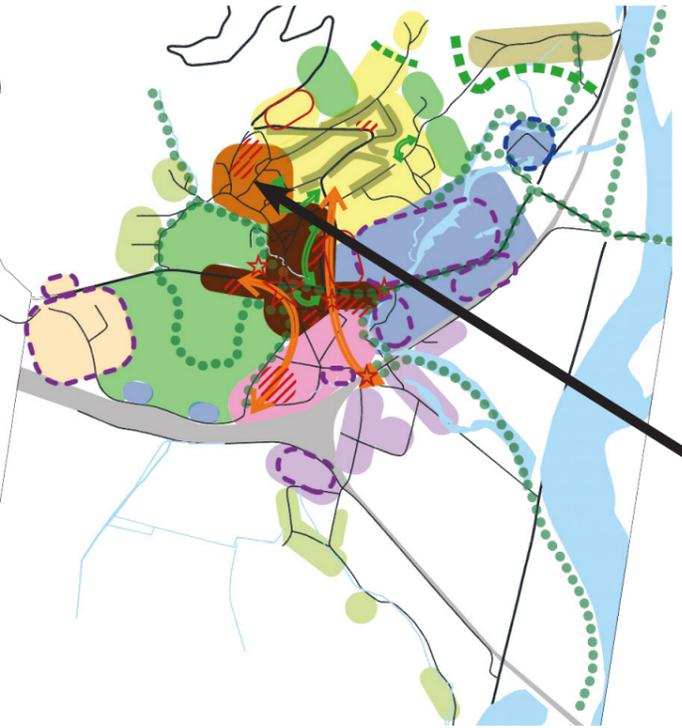


Site de projet 2C Antonin Poncet	
<b>Superficie</b>	0,3 hectares
<b>Occupation</b>	-Bâti existant
<b>Atouts</b>	-Site proche du centre
<b>Contraintes</b>	- Site peu attractif : proximité de la route, ombre du mollard Jugeant
<b>Enjeux</b>	-Requalification des abords de la RD
<b>Bilan</b>	Approche pré-opérationnelle?



Abords rue Antonin Poncet





Site de projet 3A rue Albert Fériér	
<b>Superficie</b>	1,0 hectare
<b>Occupation</b>	-Jardins, terrain vacant
<b>Atouts</b>	-Exposition / vue -Cadre du village
<b>Contraintes</b>	-Division entre plusieurs propriétés -Accessibilité
<b>Enjeux</b>	-Développement d'une offre de logements -Prise en compte des typologies villageoises
<b>Bilan</b>	Schéma de principe ou approche pré-opérationnelle



Vue depuis la rue du réservoir



Chapelle



**CAPACITE**

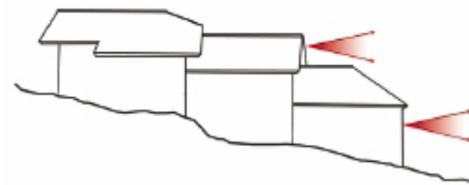
LOGEMENTS :  
- 6 logements individuels ou groupés,  
12 places de stationnement



© CAUE de l'Isère

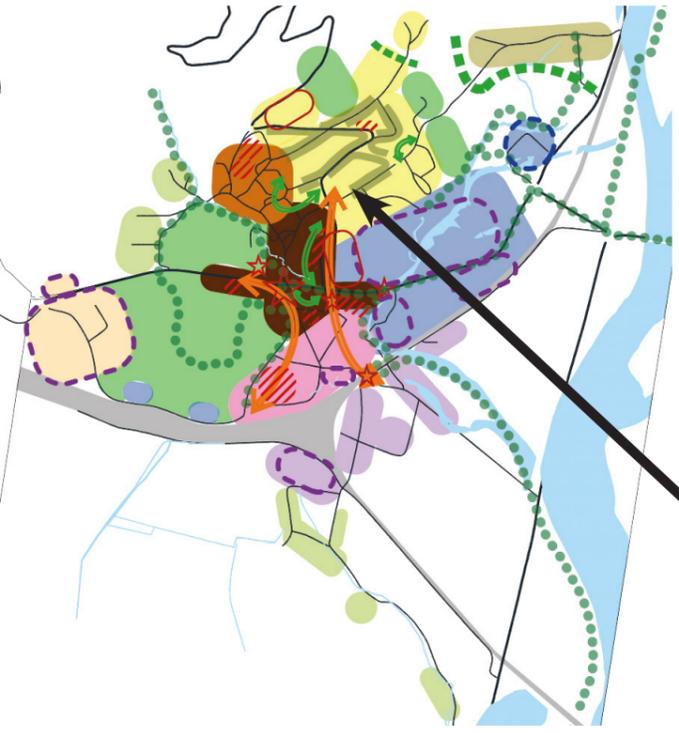
## MÉNAGER DES VUES DEPUIS LES LOGEMENTS

Les maisons en bandes étagées dans la pente, et les maisons mitoyennes décalées, permettent à chaque logement de profiter de la vue. La possibilité d'avoir des points de vue sur le grand paysage, depuis l'intérieur du logement, peut être vécue comme une compensation à la densité.



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



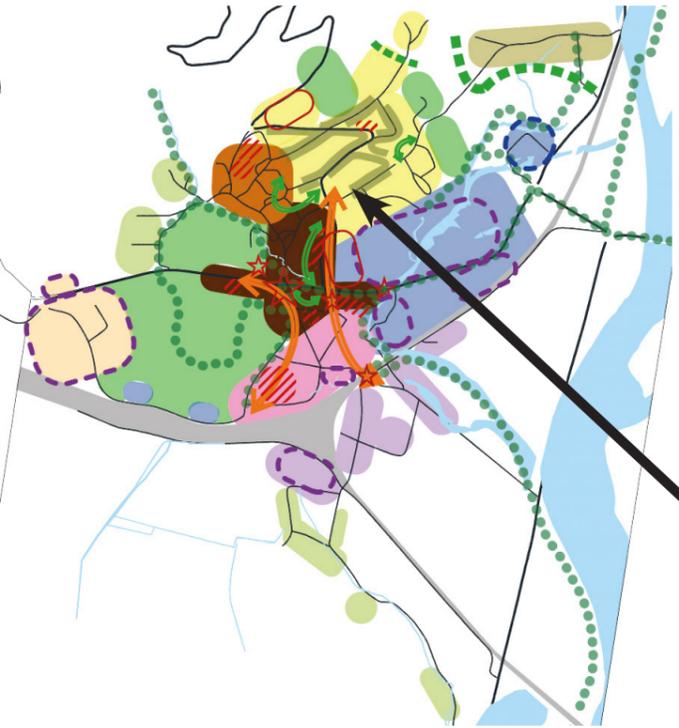


Route du Colombier



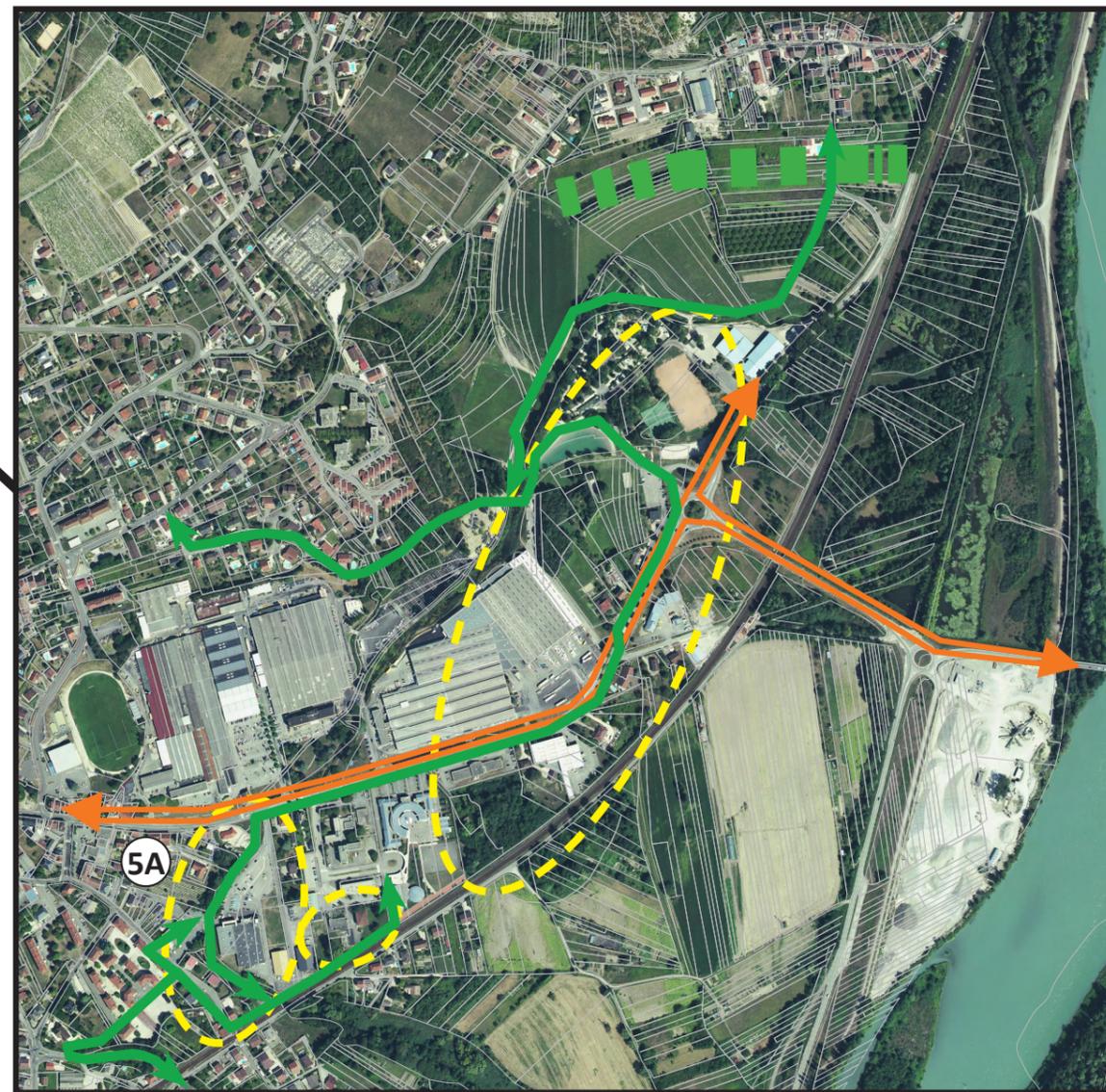
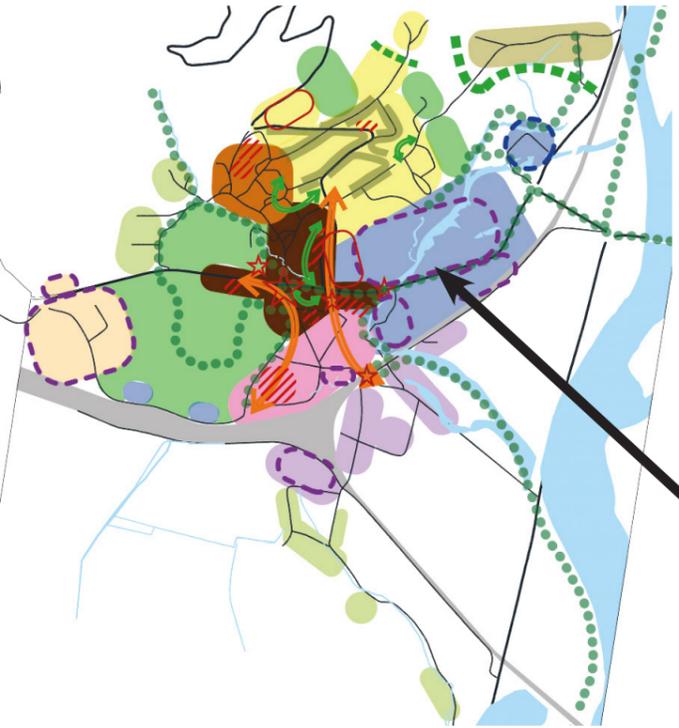
Site de projet 4A Colombier / Corleaz	
<b>Superficie</b>	0,2 hectares
<b>Occupation</b>	-Jardins, terrain vacant
<b>Atouts</b>	-Exposition / vue
<b>Contraintes</b>	-Espace divisé entre plusieurs propriété
<b>Enjeux</b>	-Développement d'une offre de logements attractive
<b>Bilan</b>	Schéma de principe





Site de projet 4B route du Colombier	
<b>Superficie</b>	2,0 hectares
<b>Occupation</b>	-Jardins, terrain vacant
<b>Atouts</b>	-Exposition / vue
<b>Contraintes</b>	-Relief -Proximité zones de risques -Périmètre AOP viticole
<b>Enjeux</b>	-Développement d'une offre de logements attractive
<b>Bilan</b>	Site non retenu en raison des contraintes fortes





Site de projet 5A usine et commerces	
<b>Superficie</b>	1,5 hectares
<b>Occupation</b>	-zone commerciale, habitations, cours d'eau et berges
<b>Atouts</b>	-Carrefour stratégique
<b>Contraintes</b>	-Aménagement essentiellement orienté vers la requalification/création de voirie et espaces publics
<b>Enjeux</b>	-Aménagement d'un carrefour structurant -Modes doux le long du cours d'eau et de la RD (av. J Falconnier) -Franchissement voie ferrée
<b>Bilan</b>	Schéma de principes



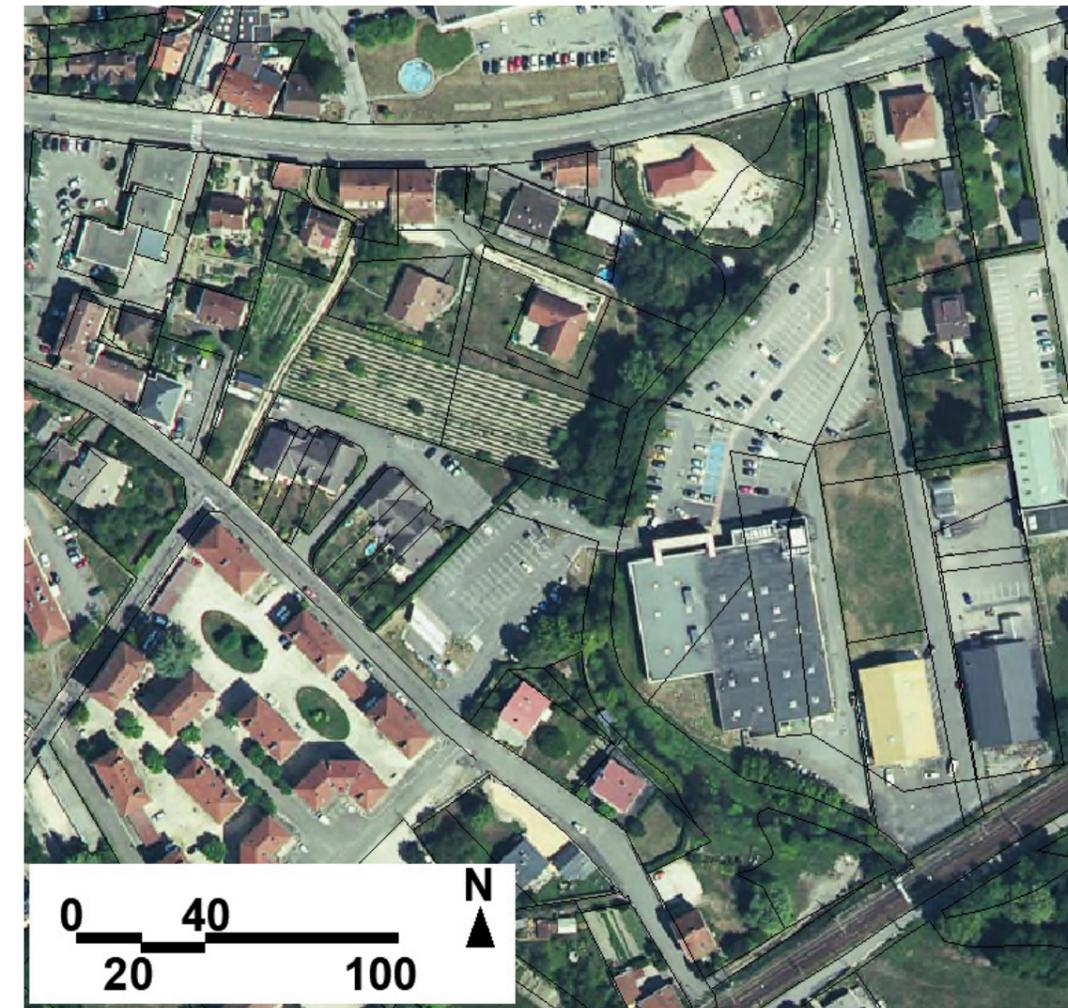
Ruisseau le long de la zone commerciale

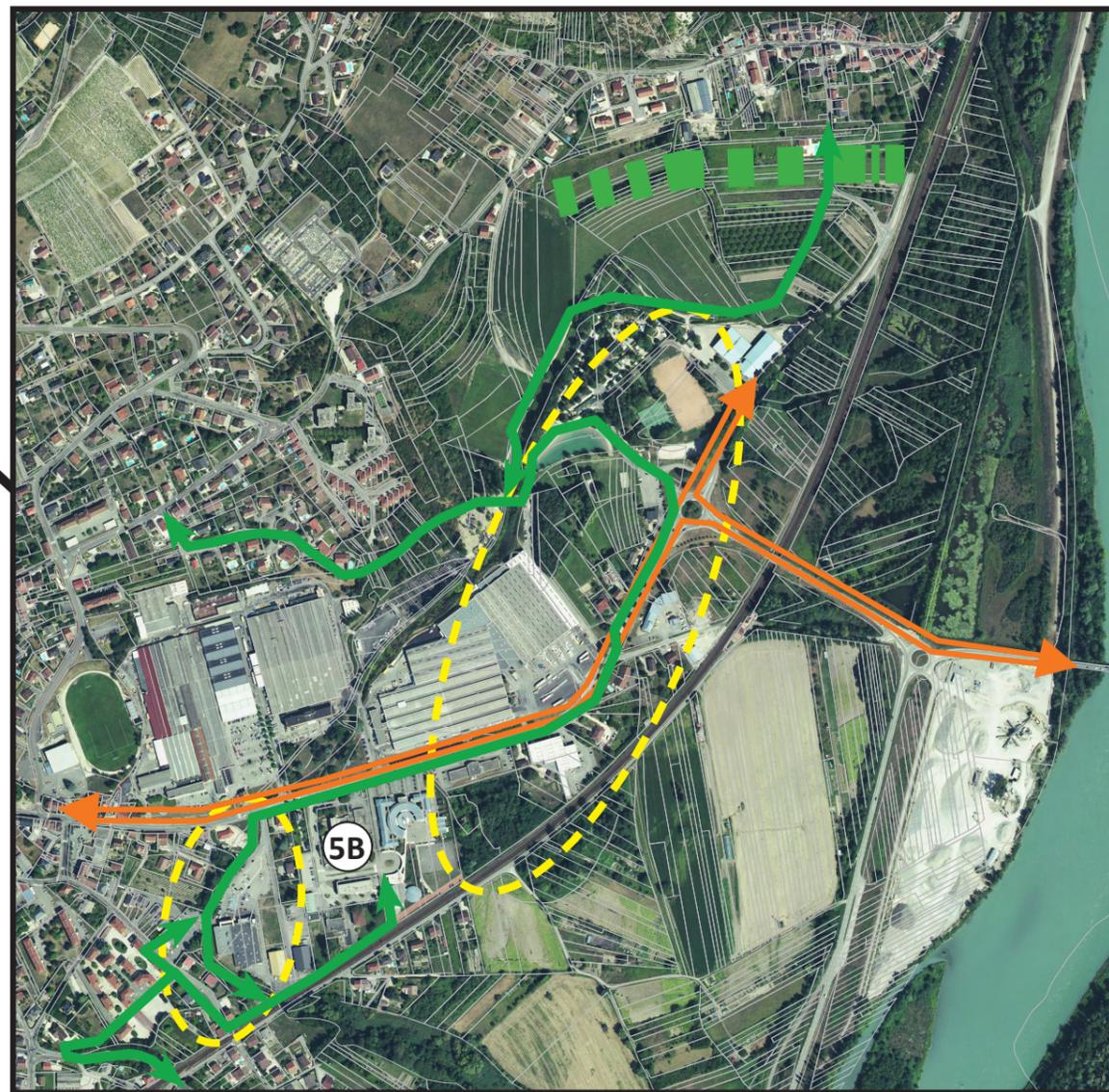
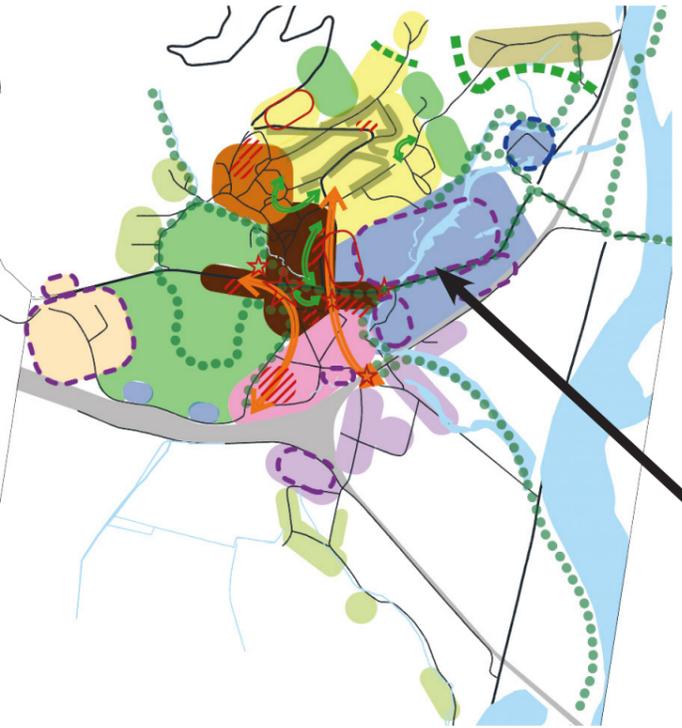


Avenue Jean Falconnier - accès UTC

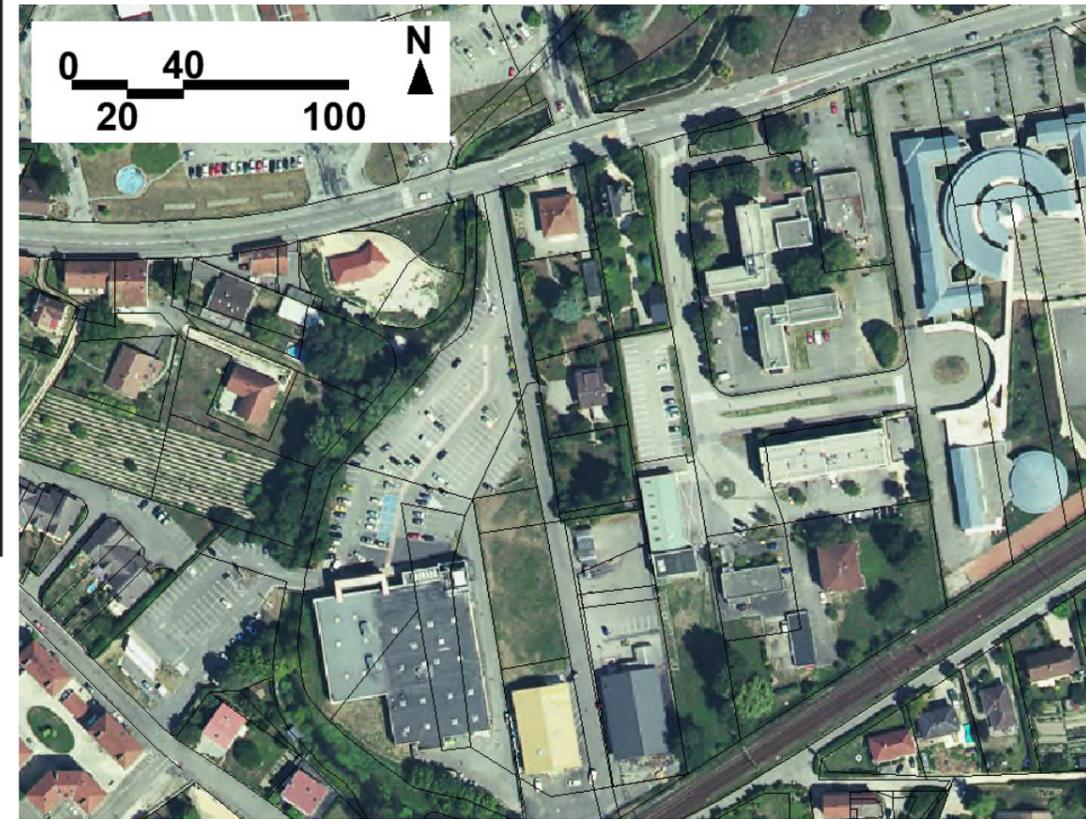


Zone commerciale

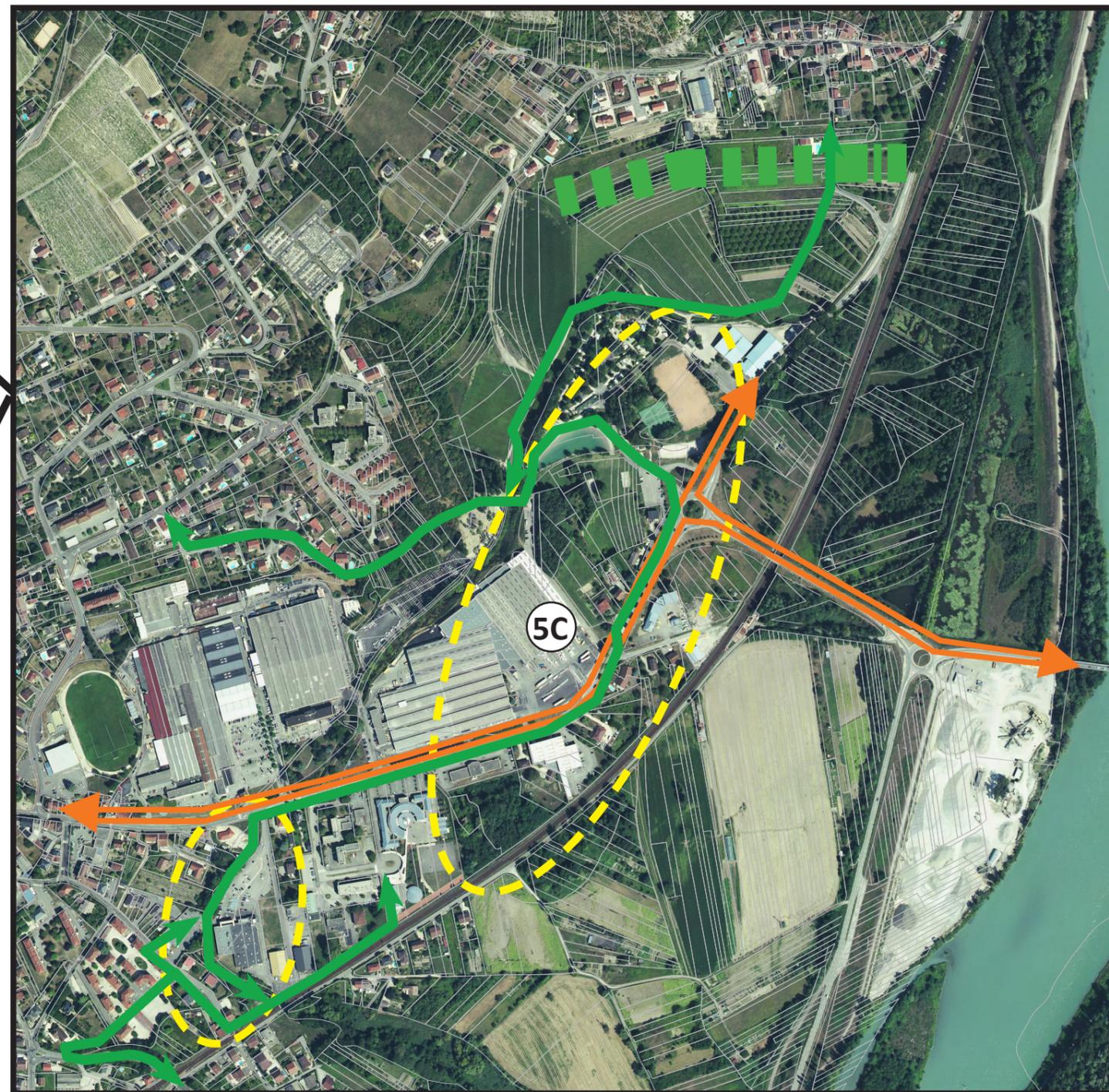




Site de projet 5B gendarmerie	
<b>Superficie</b>	0,7 hectares
<b>Occupation</b>	-équipement public
<b>Atouts</b>	-Maîtrise foncière Etat
<b>Contraintes</b>	-Site plutôt excentré, hors zone habitat
<b>Enjeux</b>	-Devenir du site à définir
<b>Bilan</b>	Schéma de principes



Gendarmerie et sapeurs pompiers (à droite)



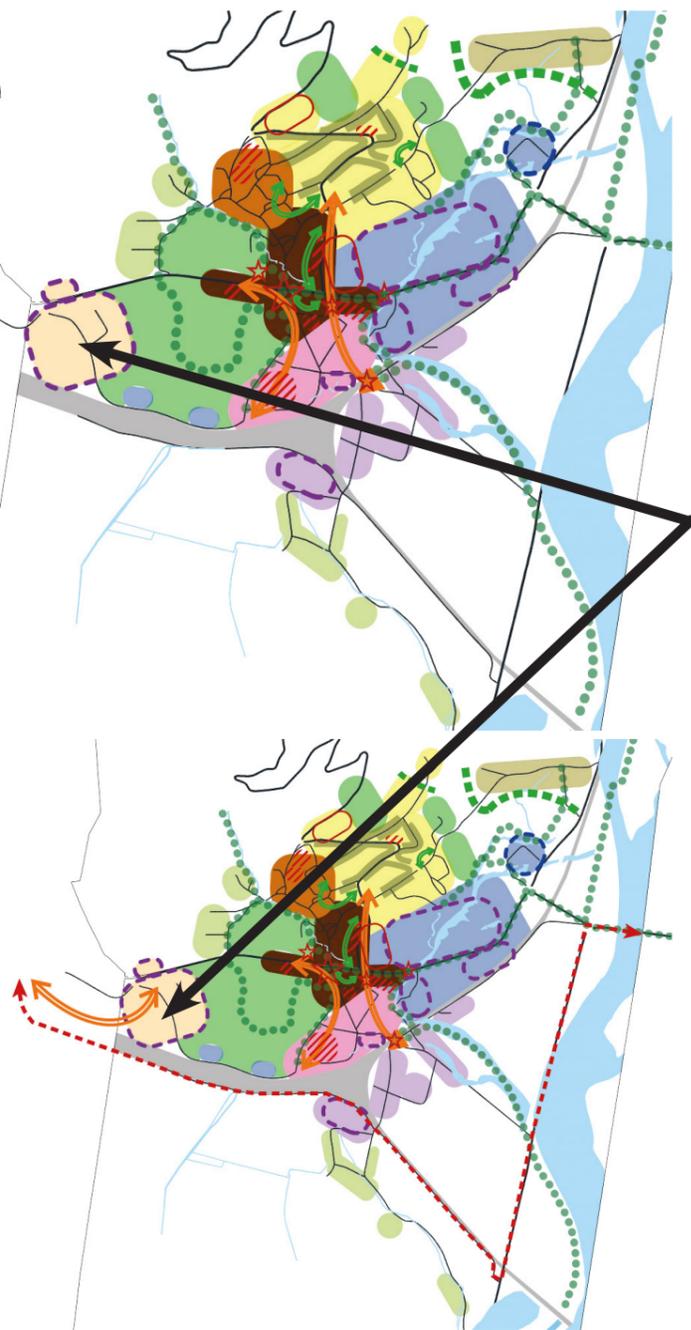
Site de projet 5C entrée de ville	
<b>Superficie</b>	14 hectares
<b>Occupation</b>	-Bâtiments d'activités, habitations isolées, équipements, base de loisirs
<b>Atouts</b>	-Potentiel foncier -Espace vitrine (entrée de ville)
<b>Contraintes</b>	-Complexité du foncier -Devenir base de loisirs
<b>Enjeux</b>	-Devenir du site à définir : scénario possible de développement économique
<b>Bilan</b>	Schéma de principes



Scénario alternatif de développement économique renforcé avec déplacement de la base de loisirs



Entrée de ville



Scénario alternatif de déviation du trafic poids lourds