



## L'aménagement urbain de votre commune

Comment accueillir les populations ou les activités sur votre commune, comment faire pour que votre centre-bourg ne se dévitalise pas, comment réaliser des opérations d'aménagement qualitatives et durables ? sont les questions fréquentes que vous nous soumettez.

« *L'aménagement urbain de votre commune* » se propose d'être un guide pour accompagner vos initiatives et projets d'aménagement sur votre territoire. Ce guide se veut simple et se propose d'illustrer, à travers des exemples qui ont été sélectionnés dans le département de l'Ain, des démarches de projet et des réflexions sur les questions de l'aménagement.

**Cinq thématiques vous sont ici présentées.**

Le **thème 1** abordera la revitalisation des centres-bourgs et traitera la question de l'attractivité, de la mixité et de l'animation, notions essentielles à la vie dans le cœur de village. Le **thème 2** traitera du renouvellement urbain et de l'accueil des habitants au centre du bourg. Le **thème 3** est consacré aux extensions urbaines de qualité sur les plans architecturaux, urbains et paysagers. Le **thème 4** abordera la question des petites zones d'activités, de la qualité paysagère et du cadre de vie. Enfin, le **thème 5** proposera des exemples d'aménagement paysager « d'espaces publics » notamment au sein des zones d'habitat.

« *L'aménagement urbain de votre commune* » est le fruit d'une collaboration entre la Direction départementale des territoires (DDT) et le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) a largement contribué à la réalisation de cet ouvrage.

Cet ouvrage est une invitation à nous rencontrer et à échanger. Nos services sont à votre disposition pour partager vos questionnements et vous accompagner tout au long de vos projets d'aménagement de votre commune.

**Laurent Touvet**  
Préfet de l'Ain

**Gilbert Bouchon**  
Président du CAUE



La Direction départementale des territoires (DDT) met en œuvre des politiques publiques d'aménagement et de développement durables des territoires. Forte d'une expertise technique et d'une capacité d'analyse renforcées, la DDT contribue de façon déterminante à l'égalité et au développement durable des territoires à travers :

- la mise en œuvre des politiques en matières d'environnement, d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de construction et de déplacement ;
- la connaissance des territoires ;
- la mise en œuvre des politiques agricoles et le développement des filières de qualité ;
- la prévention des risques naturels.

**DDT** - Direction départementale des territoires de l'Ain  
23, rue Bourgmayeur - CS 90410 - 01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX  
Tél. 04 74 45 62 37 - Télécopie : 04 74 45 24 48  
Courriel : ddt@ain.gouv.fr  
**Pour plus d'informations :** <http://www.ain.gouv.fr/>



Le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) de l'Ain œuvre, au sein de la Direction régionale des affaires culturelles, pour la promotion d'un aménagement qualitatif et durable du territoire. Il veille à ce que le paysage, l'urbanisme et l'architecture entretiennent un dialogue raisonné entre dynamiques de projets et prise en compte du patrimoine, au service de la préservation et de la mise en valeur des espaces protégés.

**STAP de l'Ain** - Service territorial de l'architecture et du patrimoine  
Ancien Monastère de Brou  
63, boulevard de Brou - 01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél. 04 74 22 23 23 - Télécopie : 04 74 22 70 11  
**Pour plus d'informations :** <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-Rhone-Alpes/La-DRAC/Pole-patrimoine-et-architecture/Services-territoriaux-de-l-architecture-et-du-patrimoine>



Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ain a pour but, fixé par la loi, de promouvoir la qualité du cadre de vie et pour missions le conseil, l'information et la formation.

Il regroupe au sein de son conseil d'administration les principaux acteurs de l'aménagement (élus, associations, administrations publiques et professionnels). Il s'adresse aux collectivités mais aussi aux particuliers et à tous publics concernés. Il accompagne les communes et intercommunalités à tous moments de leur réflexion et de leurs projets.

**CAUE**  
34, rue Général Delestraint - 01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél. 04 74 21 11 31 - Télécopie : 04 74 21 98 41  
Courriel : contact@caue-ain.com  
**Pour plus d'informations :** <http://www.caue-ain.com>

### Autres contacts :

**EPF de l'Ain**  
Établissement foncier de l'Ain  
26 bis, avenue Alsace-Lorraine - 01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél. 04 74 32 69 05  
**Pour plus d'informations :** <http://www.epf01.fr>

**Conseil général de l'Ain**  
Service aménagement du territoire, économie et environnement  
45, avenue Alsace-Lorraine - 01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél. 04 74 32 32 01 - Télécopie : 04 74 32 33 44  
**Pour plus d'informations :** <http://www.ain.fr>



# L'AMÉNAGEMENT URBAIN DE VOTRE COMMUNE



© CAUE de l'Ain - Agence de communication - 04 74 24 09 13  
Grandes photos illustrant : © Agence de Développement Économique du Pays de Gex



## COUVERTURE



# L'AMÉNAGEMENT URBAIN DE VOTRE COMMUNE



## SOMMAIRE

**THÈME 1 : AMÉNAGEMENT DE CŒUR DE BOURG : CONFORTER ET AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE**

1

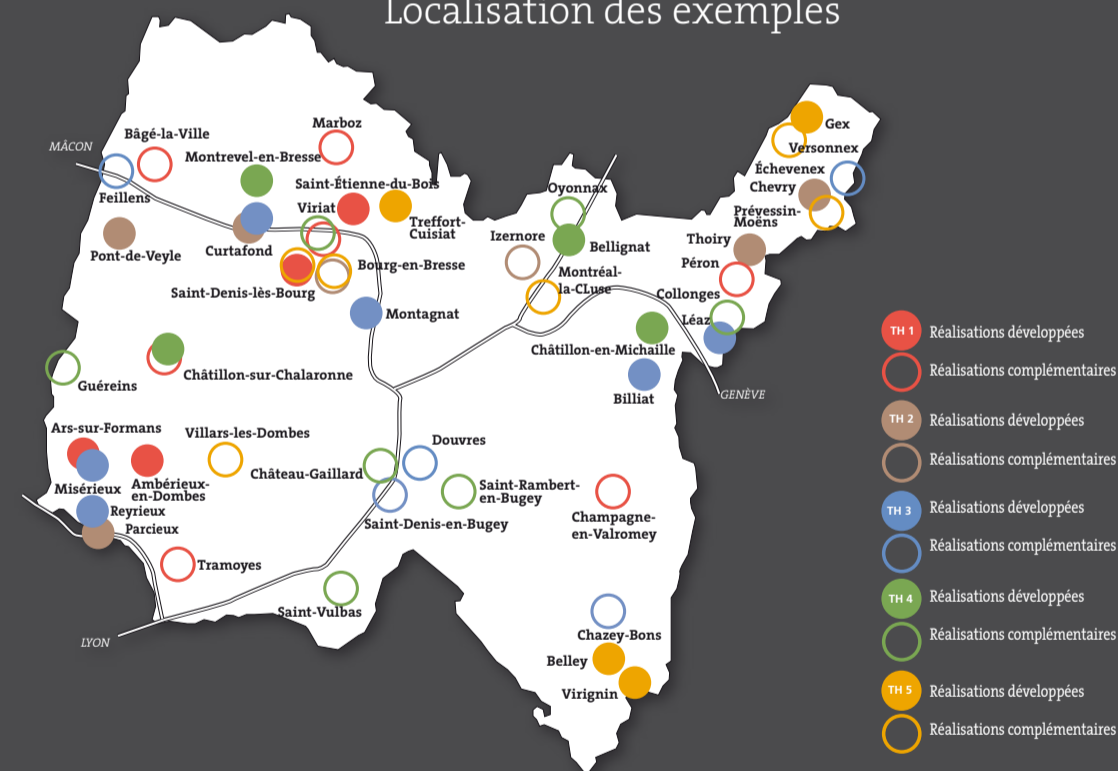
**THÈME 2 : INTERVENTION DANS LE TISSU ANCIEN POUR UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE**

2

**THÈME 3 : EXTENSIONS URBAINES DE QUALITÉ - L'HABITAT**

3

Localisation des exemples



4

**THÈME N° 4 : EXTENSIONS URBAINES DE QUALITÉ - LES ZONES D'ACTIVITÉS**

5

**THÈME N° 5 : LES ESPACES DE TRANSITION ET LES ESPACES PUBLICS**





## • Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ce schéma est un outil de planification ayant pour objectif de mettre en cohérence, sur de larges bassins de vie, les différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire : organisation de l'espace, habitat, déplacements, paysages, aménagement commercial, environnement... Il s'impose aux PLU(i) dans un rapport de compatibilité.

Il permet de concilier les enjeux qui s'expriment sur un territoire : développement territorial équilibré, valorisation et préservation des ressources naturelles, paysagères et agricoles, limitation de la consommation foncière, approche de la question des déplacements... Le SCoT est donc un projet – résultant d'une démarche politique – qui prévoit une stratégie globale d'aménagement au niveau supracommunal.

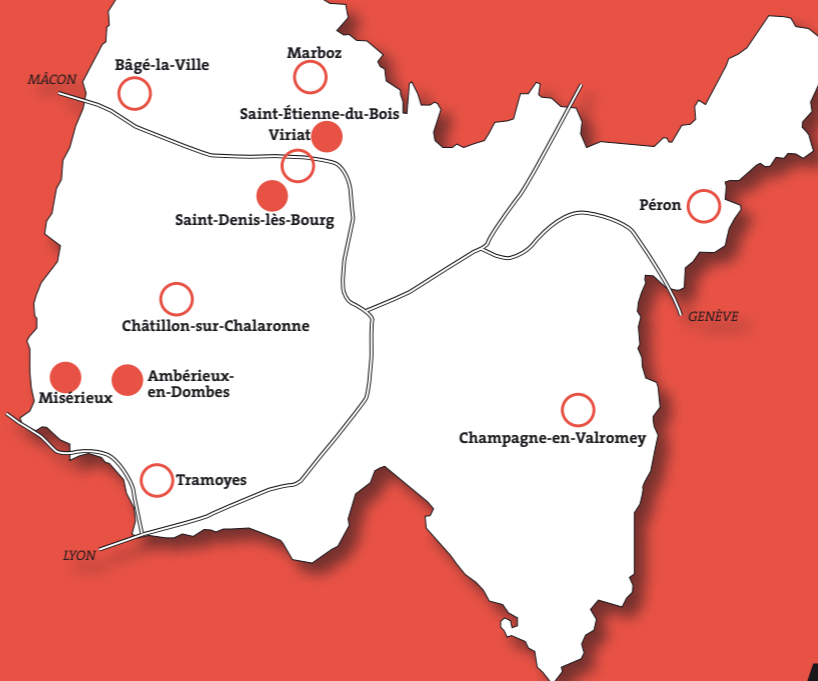
## • Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLU(i) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU(i) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

## • Les autres outils de l'aménagement

Outils	Amont	Aval
Planification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCoT</li> <li>• PLU(i) pouvant intégrer le PLH et/ou le PDU</li> <li>• Carte communale</li> <li>• Programme local de l'habitat</li> <li>• Plan de déplacements urbains</li> <li>• Plan de prévention des risques (naturels, technologiques)</li> <li>• Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine</li> </ul>	
Maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expropriation amiable</li> <li>• Droit de préemption urbain</li> <li>• Zone d'aménagement différé</li> <li>• Déclaration d'utilité publique (DUP)</li> <li>• Dation</li> <li>• Servitudes de mixité sociale</li> <li>• Emplacements réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)</li> <li>• Baux de longue durée</li> </ul>
Aménagement opérationnel		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'aménagement concerté (ZAC)</li> <li>• Permis de construire valant division</li> <li>• Permis d'aménager (PA)</li> </ul>
Fiscaux et financiers		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxe d'aménagement (TA)</li> <li>• Projet urbain partenarial (PUP)</li> </ul>
Dispositifs habitat		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)</li> <li>• Résorption de l'habitat insalubre (RH)</li> <li>• Procédure intégrée pour le logement (PIL)</li> </ul>
Autre		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)</li> </ul>



# AMÉNAGEMENT DE CŒUR DE BOURG: CONFORTER ET AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE

## Conserver des cœurs de village animés

Le cœur de bourg est le lieu où se situent la vie de la commune, son animation, ses échanges... C'est un lieu d'accueil de la population, des services, des équipements... Lorsque le centre-bourg souffre d'un manque d'attractivité, que proposer pour qu'il retrouve sa vocation initiale : être un lieu de vie, d'échanges et de rencontres ? Comment l'intervention communale, à travers l'expression de son projet politique, peut-elle agir pour revitaliser son centre et le rendre à nouveau attractif ?

Plusieurs scénarios, selon le contexte, sont possibles. Les exemples suivants illustrent comment des communes ont apporté une réponse à cette problématique. Les interventions suivantes sont autant de scénarios qui ont permis d'apporter des solutions :

- un travail sur l'espace public tout en conjuguant l'accueil de services, d'équipements ou d'habitats ;
- une approche sur la mixité pour accueillir une population diversifiée ou des services différenciés ;
- une recomposition d'îlot en lien avec le quartier tout en tirant parti du patrimoine local...

Ces différentes démarches illustrent bien les différents enjeux à considérer (socio-économiques, patrimoniaux, maintien des services et équipements...) dans la démarche de revitalisation des centres, d'autant plus que des contraintes d'accessibilité ou liées aux risques peuvent venir compliquer la réalisation du projet. Porté par les élus et accompagné par des experts (bureau d'études, conseils, administrations...), le projet urbain à l'aide d'outils (de planification, fiscaux, de maîtrise foncière...) est en mesure d'apporter une réponse à la recherche d'attractivité et d'animation souhaitée.

- **1-1** - Créer un espace public fédérateur, *le long de la RD* - **Saint-Étienne-du-Bois**
- 1-2** - L'ensemble bâti restructure l'identité urbaine, *Le Clos des Bruyères* - **Ambérieux-en-Dombes**
- 1-3** - Le projet recompose la rue, *Les Tournesols* - **Saint-Denis-lès-Bourg**
- 1-4** - Concilier accueil touristique et aménagement de l'espace public - **Ars-sur-Formans**
- Autres exemples : **Châtillon-sur-Chalaronne, Bâgé-la-Ville, Marboz, Viriat, Tramoyes, Champagne-en-Valromey, Péron**

# Créer un espace public fédérateur

Création d'une médiathèque, de 18 logements locatifs, 4 logements en accession et 4 commerces.  
Donner une « place » au centre-bourg.

## MOTS CLÉS

Cadre de vie

Espace public

Mixité

Déplacements

Densité

Sécurité

Relier

## PROJET

- L'opération a permis la création d'une **continuité** entre les équipements et les commerces autour d'un espace public central.
- Le projet rompt avec la **linéarité** de la route départementale N° 1083 en aménageant une place.
- Cet espace public **est structuré** par une médiathèque, des logements et des commerces.



- **Opération :** Centre-Bourg  
**Logements, médiathèque (secteur Est):**  
**Maîtrise d'ouvrage :** Ain Habitat (logements)  
 Commune (médiathèque)  
**Maîtrise d'œuvre :** Strates  
**Date :** livraison en 2009  
**Logements commerces (secteur Ouest):**  
**Maîtrise d'ouvrage :** Semcoda  
**Maîtrise d'œuvre :** Strates  
**Date :** livraison en 2005  
**Densité globale des deux opérations :**  
 environ entre 100 et 150 lgt/ha.



Cohérence architecturale de part et d'autre de la RD N° 1083.

▶ Cette opération complexe a nécessité un travail concerté entre plusieurs maîtres d'ouvrage.

## PRINCIPES

- Cette opération d'aménagement permet la mise en œuvre d'une nouvelle organisation spatiale dans laquelle les différentes fonctions urbaines sont représentées (habitat, service et commerces). La nouvelle place conforte le cœur du village dans son identité architecturale.





*La qualité architecturale participe à la qualité de l'espace public. Les RDC ouverts sur l'espace public renforcent l'animation et créent du lien.*



*Le parvis et la façade de la médiathèque ouvrent et orientent l'espace vers un nouveau quartier d'habitat.*



*La percée visuelle qui relie le nouvel équipement, à droite, à la mairie à l'arrière du front bâti.*



RDC commercial et logements collectifs

Médiathèque en RDC et logements collectifs aux étages

Parvis minéral

# L'ensemble bâti restructure l'identité urbaine

39 logements collectifs, 4 maisons jumelées, un espace vert collectif semi-public et 5 commerces.

**MOTS CLÉS**

Déplacements  
URBAINE  
DENSITÉ  
Mixité  
Couture  
Patrimoine  
Proximité

## PROJET

● Au cœur du bourg, face à la mairie, la construction d'un tènement vacant a permis de structurer le village. Cette opération privilégie une **mixité fonctionnelle** sur les rues (logements et commerces) avec des ouvertures sur un cœur d'îlot traité en jardin. Cet espace semi-public privé permet d'articuler les espaces du centre-bourg entre eux.



Côté ouest, les commerces font face aux équipements communaux.



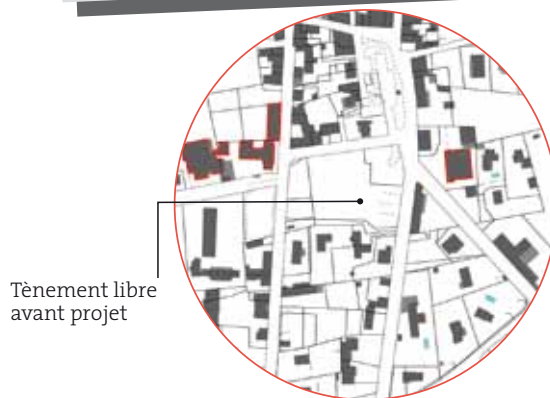
Le cœur d'îlot est un espace vert collectif semi-public ouvert.



Front bâti : 4 logements groupés alignés à la rue dialoguent avec l'existant.



→ **Opération :** Le Clos des Bruyères  
**Maîtrise d'ouvrage :** Solypro  
**Maîtrise d'œuvre :** Agrega architectes  
**Date :** 2006  
**Surface terrain :** 5 170 m<sup>2</sup>  
**Densité :** 83 lgt/ha.



Tènement libre avant projet



RDC commercial et logements collectifs  
Logements collectifs

Maisons jumelées

Jardins privés

Espace vert collectif

▶ Il faut une politique de l'habitat et des outils à mettre en œuvre : PLH, OPAH... et des acteurs qui accompagnent les projets : bailleurs, EPF.

## PRINCIPES

- Intégrer de nouvelles constructions au centre du village dans le tissu du centre-bourg.
- Idée de greffe : concordance avec ce qui existe, même gabarit, hauteur identique pour s'intégrer parfaitement au tissu urbain existant.

Édition septembre 2014



# Le projet recompose la rue

7 logements individuels avec jardins privatifs et 16 logements collectifs.

**MOTS CLÉS**

Insertion Mixité  
paysagère Sociale  
Déplacement  
Qualité urbaine  
Articulation  
Densité  
Énergies renouvelables

## PROJET

- L'opération conforte le cœur de village en reliant le centre ancien à l'axe principal, la route de Trévoux-RD936 qui traverse la commune.
- Il s'agit de la première opération d'une stratégie visant à reconquérir le centre ancien.
- L'intégration urbaine du projet par une succession de seuils entre espace public et privé soigneusement étudiée recompose la rue.



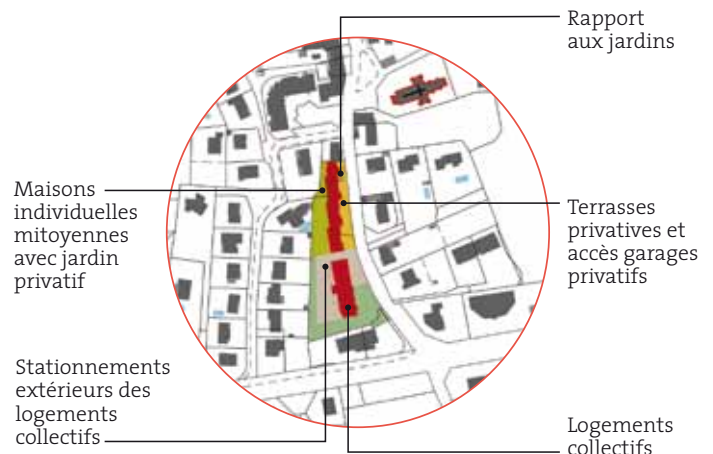
Les limites entre chez-soi et l'espace public du trottoir donnent lieu à des petites terrasses ou jardinets ouverts sur la rue.



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



→ **Opération** : Les Tournesols  
**Maîtrise d'ouvrage** : Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre** : Mégard architectes  
**Date** : 2004  
**Surface terrain** : 4370 m<sup>2</sup>  
**SHON** : 2318 m<sup>2</sup>  
**Densité** : 53 lgt/ha.



▶ **La place de la voiture dans les projets de logements a su être maîtrisée.**

## PRINCIPES

- Prolonger le tissu urbain existant
- Améliorer les déplacements dans le bourg.
- Clarifier les usages des espaces publics et privés.
- Adapter les constructions à la pente.



# Concilier accueil touristique et aménagement de l'espace public

14 logements collectifs, 3 commerces et un espace public.

## MOTS CLÉS

Animation  
Tourisme  
Espace public  
Patrimoine  
Cheminements  
Densité

## PROJET

● La perspective sur l'édifice religieux fixe un axe de composition pour le **développement urbain** du centre-bourg.

L'opération prend place dans une réflexion générale sur les déplacements, les stationnements et les activités touristiques et commerciales.

Un nouveau bâtiment de logements et commerces s'ouvre sur une terrasse le long de la rue. Cette place garantit le **maintien des usages piétons** entre la basilique, les commerces, les stationnements et l'office de tourisme.



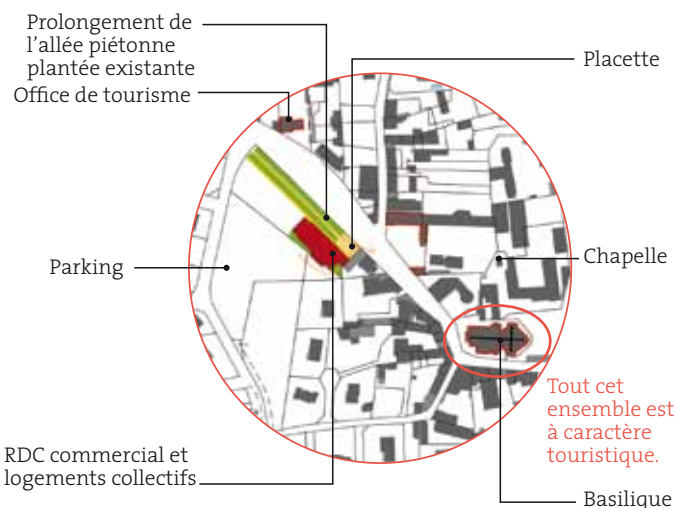
**Opération:** Centre-Bourg  
**Maitrise d'ouvrage:** Impact immobilier (bâtiment), commune (place)  
**Maitrise d'œuvre:** Chambaud architectes  
**Date:** PC : 2006 - Achèvement des travaux : avril 2009.  
Pour infos : la place a été réalisée en 2009 ainsi que la galerie de liaison qui relie la poste et le bâtiment.  
**Surface terrain:** 703 m<sup>2</sup> (surface au sol bâti), 1400 m<sup>2</sup> (avec espaces extérieurs).  
**Densité:** 200 lgt/ha ou 100 lgt/ha.



Le recul par rapport à la rue permet d'offrir des espaces publics aux ambiances différentes : allée plantée, placette.



Les commerces en RDC bénéficient de l'espace public devant et d'une galerie protégée.



▶ **Coordonner le mode de développement de l'aménagement des espaces touristiques et urbains : gestion équilibrée de l'espace.**

## PRINCIPES

- Conjuguer espaces publics, services et logements.
- Conforter l'axe visuel sur la basilique.
- Traiter les cheminements doux.

Édition septembre 2014



# Autres exemples

*Reconquête d'une « dent creuse » avec un programme mixant logements et équipements.*



**Le renouvellement urbain pour accueillir des programmes de logements et services.**

**Châtillon-sur-Chalaronne, espace Sauzet**

**Maîtrise d'ouvrage :** Semcoda (logements)

**Maîtrise d'œuvre :** Baude architectes

**Programme :** salle de réunion, coin jeunesse, 3 logements locatifs sociaux

**Densité :** 35 lgt/ha

*Tradition et logements pour tous en cœur du bourg.*



**Conforter l'ambiance « villageoise » par des éléments architecturaux traditionnels.**

**Marboz**

**Maîtrise d'ouvrage :** Semcoda

**Maîtrise d'œuvre :** Delers associés architectes

**Programme :** 10 logements et 1 commerce

**Densité :** 180 lgt/ha

*Revitalisation du centre-bourg.*



**Création d'un espace public et cheminements doux en relation avec les équipements du RDC.**

**Bâgé-la-Ville**

**Maîtrise d'ouvrage :** Semcoda (logements commerciaux) + commune (médiathèque)

**Maîtrise d'œuvre :** Gerbe architecte

**Programme :** médiathèque, 2 locaux commerciaux locatifs, 6 logements locatifs

**Densité :** 40 lgt/ha

*Accroche du centre-bourg par des espaces publics et cheminements doux.*



**Aménagement d'espaces publics et revitalisation du centre par des constructions nouvelles.**

**Tramoyes - Les Jardins du Marquis**

**Maîtrise d'ouvrage :** Stylimmo

**Maîtrise d'œuvre :** Agrega architectes

**Programme :** 23 logements + RDC commerces

**Densité :** 70 lgt/ha



# Autres exemples

*Attractivité  
du centre-bourg.*



**Une opération en renouvellement urbain  
s'inscrivant entre l'église et la mairie.**

**Viriat (entre mairie et église)**

**Maîtrise d'ouvrage :** PGT

**Maîtrise d'œuvre :** Bel Air Architectes

**Programme :** 15 logements et 625 m<sup>2</sup> de commerces

**Date :** 2011

**Surface terrain :** 2 153 m<sup>2</sup>

**SHON :** 2 298 m<sup>2</sup>

**Densité :** 70 lgt/ha

*Nouvelles  
constructions en  
centre-bourg.*



**Adaptation du projet à la densité du centre-  
village et intégration par la volumétrie  
pour un développement harmonieux de la  
commune.**

**Champagne-en-Valromey**

**Maîtrise d'ouvrage :** Dynacité

**Maîtrise d'œuvre :** ADDC Atelier  
Architecture Cognault

**Programme :** 4 pavillons  
+ 4 logements collectifs neufs. Certifiés  
THPE

**Dépôt du permis de construire :** mai 2010

**Livraison :** 2011

**Surface terrain :** 1 694 m<sup>2</sup>

**Densité :** 45 à 50 lgt/ha

*Conforter le  
centre-bourg par  
les commerces  
en RDC.*



**Une opération de renouvellement  
urbain qui a fait ses preuves.**

**Péron**

**Maîtrise d'ouvrage :** Semcoda

**Maîtrise d'œuvre :** Châtillon et  
associés

**Programme :** 34 logements  
et 5 commerces

**Date :** 1990

**Surface terrain :** 3 231 m<sup>2</sup>

**Densité :** 105 lgt/ha



## • Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ce schéma est un outil de planification ayant pour objectif de mettre en cohérence, sur de larges bassins de vie, les différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire : organisation de l'espace, habitat, déplacements, paysages, aménagement commercial, environnement... Il s'impose aux PLU(i) dans un rapport de compatibilité.

Il permet de concilier les enjeux qui s'expriment sur un territoire : développement territorial équilibré, valorisation et préservation des ressources naturelles, paysagères et agricoles, limitation de la consommation foncière, approche de la question des déplacements... Le SCoT est donc un projet – résultant d'une démarche politique – qui prévoit une stratégie globale d'aménagement au niveau supracommunal.

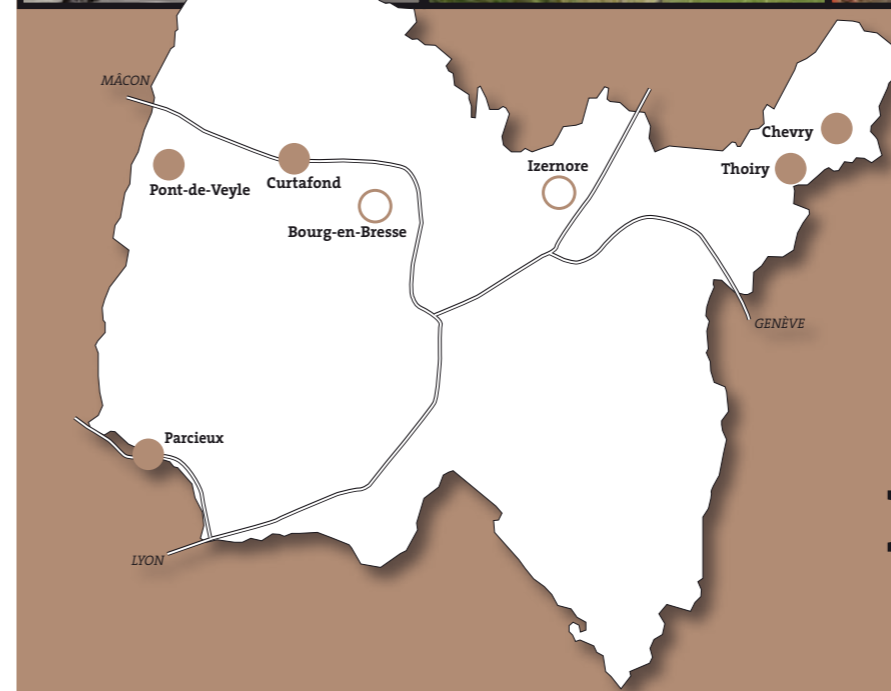
## • Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLU(i) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU(i) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

## • Les autres outils de l'aménagement

Outils	Amont	Aval
Planification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCoT</li> <li>• PLU(i) pouvant intégrer le PLH et/ou le PDU</li> <li>• Carte communale</li> <li>• Programme local de l'habitat</li> <li>• Plan de déplacements urbains</li> <li>• Plan de prévention des risques (naturels, technologiques)</li> <li>• Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine</li> </ul>	
Maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expropriation amiable</li> <li>• Droit de préemption urbain</li> <li>• Zone d'aménagement différé</li> <li>• Déclaration d'utilité publique (DUP)</li> <li>• Dation</li> <li>• Servitudes de mixité sociale</li> <li>• Emplacements réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)</li> <li>• Baux de longue durée</li> </ul>
Aménagement opérationnel		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'aménagement concerté (ZAC)</li> <li>• Permis de construire valant division</li> <li>• Permis d'aménager (PA)</li> </ul>
Fiscaux et financiers		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxe d'aménagement (TA)</li> <li>• Projet urbain partenarial (PUP)</li> </ul>
Dispositifs habitat		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)</li> <li>• Résorption de l'habitat insalubre (RH)</li> <li>• Procédure intégrée pour le logement (PIL)</li> </ul>
Autre		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)</li> </ul>



## INTERVENTION DANS LE TISSU ANCIEN :

## POUR UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE



# Continuer à accueillir la population en centre-bourg

Les villages du territoire de l'Ain datent pour la plupart du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup>, même si la création de certains centres peut être plus ancienne (Moyen Âge). Témoignent de ces époques le patrimoine religieux mais aussi quelques belles demeures et bien souvent la trame viaire du tissu urbain des cœurs de bourg.

Si ce bâti ancien participe à la mémoire et à l'identité des lieux, le parc de logement est bien souvent vétuste et ne répond plus aux normes imposées par la réglementation en vigueur. Que fait-on aujourd'hui de ce patrimoine, pas forcément classé (et ne bénéficiant pas d'aide fiscale) ? Doit-on aborder cette problématique par la rénovation, la reconstruction, la mutation afin de poursuivre l'accueil de la population au cœur de la commune ? La difficulté réside bien souvent dans la gestion du coût des travaux pour faire évoluer le bâti ancien.

Différentes stratégies peuvent être envisagées avec l'aide d'outils spécifiques des dispositifs habitat (OPAH, résorption de l'habitat insalubre...) associés à différents scénarios comme :

- un projet de rénovation d'un bâtiment isolé ou d'un d'îlot, pouvant accueillir différentes fonctions ;
- la reconstruction de l'existant (renouvellement urbain) et des services en RDC par exemple ;
- la construction de nouvelles opérations dans les délaissés.

Les études suivantes peuvent aider à la prise de décisions :

- les études sur le foncier pour identifier d'éventuels gisements qui permettraient d'accueillir des opérations nouvelles ;
- les études sur le bâti en vue d'une reconversion ;
- le recensement des logements vacants ;
- un travail sur la densité et les formes urbaines.

Dans les recherches de scénarios et dans l'objectif politique du maintien des populations au centre-bourg, un travail partenarial doit être mis en place et les différents outils fiscaux, opérationnels, ou de planification doivent être utilisés pour permettre d'obtenir les résultats escomptés.

L'accueil des populations en centre-bourg est une bonne alternative à l'étalement urbain, à la protection de l'environnement, à la réduction des déplacements et au maintien de l'animation au cœur du village.

- **2-1** - Extension et réhabilitation d'un patrimoine d'exception - **Centre-bourg, Thoiry**
- 2-2** - Réinterpréter le bâti bressan - **Centre-bourg, Curtafond**
- 2-3** - Transformer une grange en habitation - **Veraz, Chevry**
- 2-4** - Reprendre la forme urbaine locale - **Centre-bourg, Parcieux**
- 2-5** - Concilier les enjeux urbains - **Centre-bourg, Pont-de-Veyle**
- Autres exemples : **Izernore, Péron, Saint-Denis-en-Bugey, Le Mail à Bourg-en-Bresse**



# Extension et réhabilitation d'un patrimoine d'exception

15 logements collectifs et 2 commerces.

## MOTS CLÉS

*Savoir-faire*  
*Densité urbaine*  
*Insertion*  
*Restitution bâti*  
**Patrimoine**  
*DISCRETION*  
**VOLUMÉTRIE**  
*patrimonial*  
*Paysage*

## PROJET

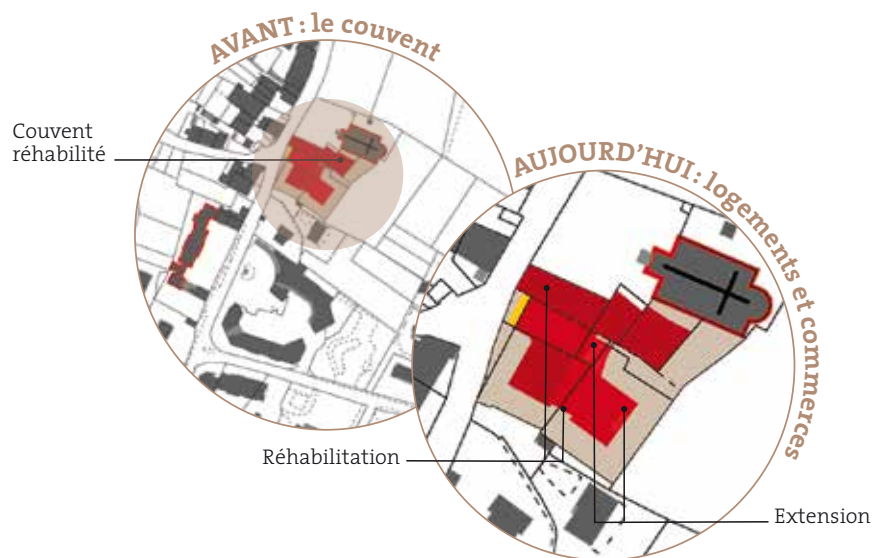
● L'ancien couvent, sur la place de l'église, offre **une qualité patrimoniale**, en particulier par son caractère architectural. Construit au XVIII<sup>e</sup> siècle, c'est un témoignage du passé. Le projet a su conserver le volume général, deux extensions ont été réalisées sur la même volumétrie traditionnelle à l'arrière du bâtiment.



→ **Opération:** Centre-bourg  
**Maîtrise d'ouvrage:** SCI Le Couvent  
**Maîtrise d'œuvre:** Atelier d'Architecture S.P.S Isidore Sgrazzutti et Bernard Pesenti  
**Programme:** 15 logements collectifs et 2 commerces  
**Date:** PC 2002  
**Surface terrain:** 1143 m<sup>2</sup>  
 Densité: 130 lgt/ha.



Avant et après travaux.



## PRINCIPES

- Conserver le caractère architectural du couvent et garder l'ordonnancement de sa façade sur la place de l'église.
- Intégrer un passage public dans le bâtiment en lien avec les commerces.
- Construire dans le centre-ville en harmonie avec les bâtiments d'origine.
- Préserver la silhouette urbaine du centre historique.





Restauration de la façade animant la place de l'église.



La silhouette du village a été préservée par le respect des volumétries de l'extension qui s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant. Discretion du projet dans la silhouette du village.

L'opération offre en rez-de-chaussée une fonction commerciale supplémentaire en cœur de village.



Création d'une venelle et d'un passage piéton sous porche.

▶ L'insertion de l'opération dans la pente, en terrasse sur les vignes, respecte le caractère patrimonial de l'église.

## LE RÔLE DES ÉLUS DANS LE PROJET

- Décider de la sauvegarde du bâtiment.
- Rédiger le cahier des charges correspondant et choisir le prestataire qui portera le projet.
- Engager et conduire le dialogue avec le privé, initiateur et promoteur d'une opération de logements.
- Maintenir le niveau d'exigence publique tout au long de la phase de définition et conception.
- Compléter l'opération par la valorisation du petit patrimoine.
- Définir le montage financier (recherche de subventions, prêts...).



# Réinterpréter le bâti bressan

15 logements collectifs et leurs garages.

## MOTS CLÉS

Identité locale  
 Architecture vernaculaire  
 Jeu des pleins et des vides  
 Matériaux filière bois  
 ALIGNEMENT MODESTE  
 Mixité

## PROJET

● La démolition d'un bâtiment et la reconstruction de cinq logements collectifs avec garages ont permis de **recréer le tissu urbain** en offrant une plus forte densité. L'alignement sur rue a permis de dégager à l'arrière un espace vert et des espaces de stationnements supplémentaires. La cohésion du centre-bourg est renforcée par cette opération.



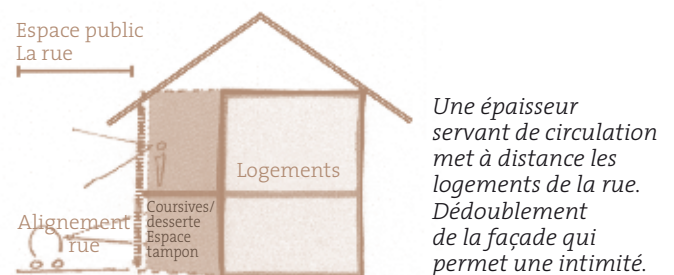
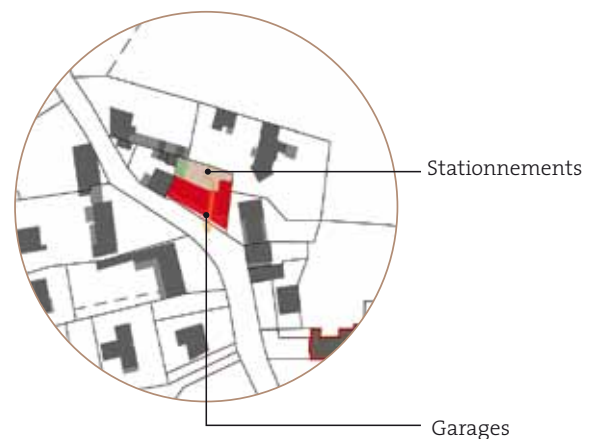
Le nouveau bâtiment s'intègre dans le village par sa typologie en R+1 et son implantation en alignement sur rue, similaires aux bâtiments environnants.



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



→ **Opération** : Centre-bourg, Curtafond  
**Maîtrise d'ouvrage** : Semcoda  
**Maîtrise d'œuvre** : Gerbe  
**Livraison** : 2012  
**Surface terrain** : 660 m<sup>2</sup>  
 Densité : 75 lgt/ha.



▶ *S'inspirer des morphologies locales et les interpréter de façon contemporaine.*

## PRINCIPES

- Interpréter de manière contemporaine les spécificités architecturales et urbaines locales et générer des formes adaptées.
- Conserver l'image du village.
- Rapport à la rue : relation établie entre l'intérieur du bâtiment et la rue.



# Transformer une grange en habitation

4 logements collectifs dans l'ancienne grange.

## MOTS CLÉS

Rénovation  
architecturale  
RÉHABILITATION  
d'un  
PATRIMOINE  
Préservation

## PROJET

● La propriété privée, **en cœur de hameau**, regroupe un ensemble de bâtiments dont une grange vacante articulée autour d'une cour partagée. Elle a été reconvertie en quatre logements locatifs avec les objectifs de restituer les volumes existants et le caractère du lieu.



→ **Opération:** transformation d'une grange en logements  
**Maîtrise d'ouvrage:** promotion privée  
**Maîtrise d'œuvre:** création et construction Loïc Prost  
**Tènement:** 6 logements créés dont 4 dans la grange  
**Date:** 2010/2011  
**Surface terrain:** 1 016 m<sup>2</sup>  
 Densité du tènement: 80 lgt/ha.



Traitement contemporain des façades tout en conservant le volume traditionnel.

2 logements



Cour collective

Grange  
4 logements

▶ Réhabiliter un patrimoine existant, le valoriser et le faire revivre pour qualifier le cadre de vie.

## PRINCIPES

- Transformer un bâtiment ancien en logements.
- Proposer une écriture architecturale contemporaine dans la volumétrie de la grange.

Édition septembre 2014



# Reprendre la forme urbaine locale

6 logements collectifs

## MOTS CLÉS

Construction neuve  
Déplacements  
Architecture renouvelée  
Densité  
MIXITÉ  
SOBRIÉTÉ  
intégration

## PROJET

● Le projet se dessine par l'**imbrication de petits volumes**, simples dans leur forme architecturale. Le plan-masse se structure avec les dessertes et l'implantation des bâtiments dans la trame existante.

Les circulations verticales font le lien entre les deux volumes de logements.



Les nouveaux bâtiments composent avec le tissu existant une volumétrie similaire.

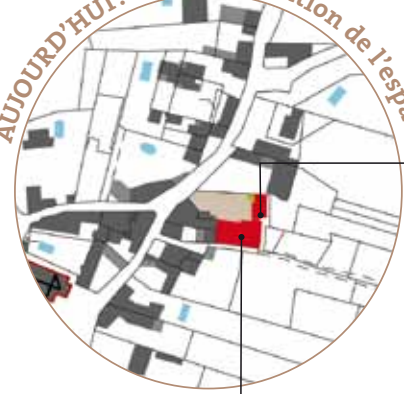


**Opération :** Hameau de l'Église  
**Maîtrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre :** BBC architectes  
**Date :** dépôt du PC : juillet 2005  
**Achèvement :** décembre 2008  
**Surface terrain :** 1197 m<sup>2</sup>  
**Surface des espaces verts :** 467 m<sup>2</sup>  
**SHON :** 495 m<sup>2</sup>  
**Type de procédure :** permis de démolir et permis de construire  
Densité du tènement : 50 lgt/ha.

AVANT : localisation dans le cœur historique



AUJOURD'HUI : une optimisation de l'espace



Circulation verticale extérieure entre les deux bâtiments

Logements collectifs adossés à un mur de soutènement

▶ Profiter des possibilités de densification dans les centres-bourgs.

## PRINCIPES

- Inspiration de l'architecture vernaculaire.
- Jeux entre les pleins et les vides.
- Échelle entre le bâti et l'espace.

Édition septembre 2014

# Concilier les enjeux urbains

24 logements collectifs et 1 commerce.

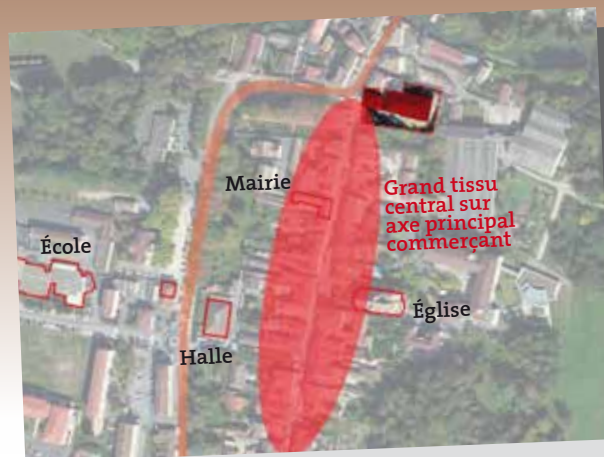
## MOTS CLÉS

**Dent creuse**

**INONDATION** (risques)

**Insertion**, densité  
**urbaine**

PATRIMOINE



→ **Opération**: Centre-bourg  
**Maîtrise d'ouvrage**: Logidia  
**Maîtrise d'œuvre**: Alain Jaillet architecte  
**Date**: 2012  
**Surface terrain**: 1952 m<sup>2</sup>  
**SHON totale**: 2 094 m<sup>2</sup>  
**Densité**: 122 lgt/ha.

## PROJET

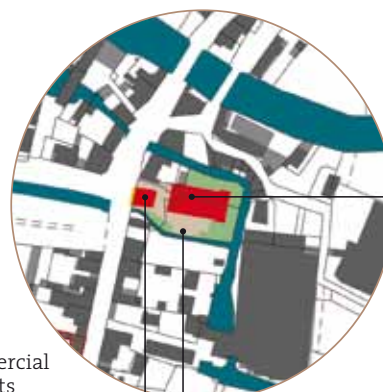
● L'opération a su s'adapter avec les **différentes caractéristiques du site**: secteur classé le long de la rue, parcelle étroite en pente, rivière qui longe la parcelle donnant une côte d'inondabilité et RDC surélevé... tout en offrant une densité importante de logements.



Le front bâti en alignement de rue a une écriture et une typologie proche des bâtiments existants environnants. Il accueille une surface commerciale qui participe à la vie du bourg. Une transparence depuis la rue laisse apercevoir la partie arrière de la réalisation.



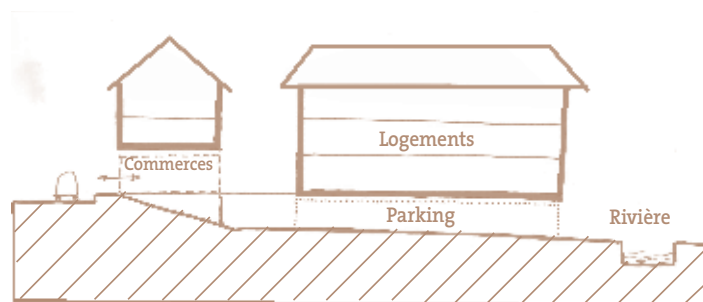
La majorité des 24 logements locatifs ont vue soit sur la rivière, soit sur l'espace vert latéral.



RDC commercial et logements collectifs

RDJ garages et logements collectifs

Stationnements supplémentaires



► Concilier les enjeux urbains, paysagers et de patrimoine, tout en offrant une qualité architecturale et une plus-value sur le cadre bâti.

## PRINCIPES

- Insertion d'un bâtiment moderne dans un centre-bourg ancien.
- Intégration des stationnements en sous-sol.
- Respect des hauteurs et des gabarits sur la rue.
- Prise en compte de la rivière en termes d'amélioration du cadre de vie et de risques.

Édition septembre 2014



# Autres exemples

*Maîtriser l'évolution de la commune.*



**Privilégier la construction des terrains disponibles au centre du bourg.**

**Izernore, Lotissement de Pelocier**

**Maîtrise d'ouvrage:** ImmoCar (PA), Semcoda (collectif), Logidia (habitat groupé)

**Maîtrise d'œuvre:** Gros géomètre (lotissement), SARL Louis et Perino (collectif), ImmoCar (habitat groupé)

**Programme:** 3 collectifs de 31 lgts (au total), 21 logements en habitat groupé, 10 lots libres

**Densité:** 25 lgt/ha

*Dynamiser la ville sur la forme architecturale.*



**Conserver un cadre de vie de qualité et s'insérer dans l'existant.**

**Péron, Les Vergers de Péron**

**Maîtrise d'ouvrage:** Bâtiplus immobilier

**Maîtrise d'œuvre:** Huchon

**Programme:** 8 logements dans 2 bâtiments d'habitat groupé

**Densité:** 76 lgt/ha

*Construire la ville sur la ville.*



**Le projet génère un espace commun de qualité, convivial, tout en préservant les espaces privés. Il favorise une urbanisation plus dense et se greffe harmonieusement sur l'habitat ancien.**

**Bourg-en-Bresse**

**Maîtrise d'ouvrage:** Dynacité

**Maîtrise d'œuvre:** Architectures Marc Dauber

**Programme:** 19 logements locatifs, un commerce, une cour collective, un parking souterrain.

**Matériaux utilisés:** eau chaude sanitaire solaire (panneaux solaires), ossature bois et toiture-terrasse végétalisée.

**Densité:** 100 lgt/ha

Label Qualité Haute Performance Énergétique RT2000

*Une architecture ingénieuse qui propose des espaces de rencontre.*



## • Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ce schéma est un outil de planification ayant pour objectif de mettre en cohérence, sur de larges bassins de vie, les différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire : organisation de l'espace, habitat, déplacements, paysages, aménagement commercial, environnement... Il s'impose aux PLU(i) dans un rapport de compatibilité.

Il permet de concilier les enjeux qui s'expriment sur un territoire : développement territorial équilibré, valorisation et préservation des ressources naturelles, paysagères et agricoles, limitation de la consommation foncière, approche de la question des déplacements... Le SCoT est donc un projet – résultant d'une démarche politique – qui prévoit une stratégie globale d'aménagement au niveau supracommunal.

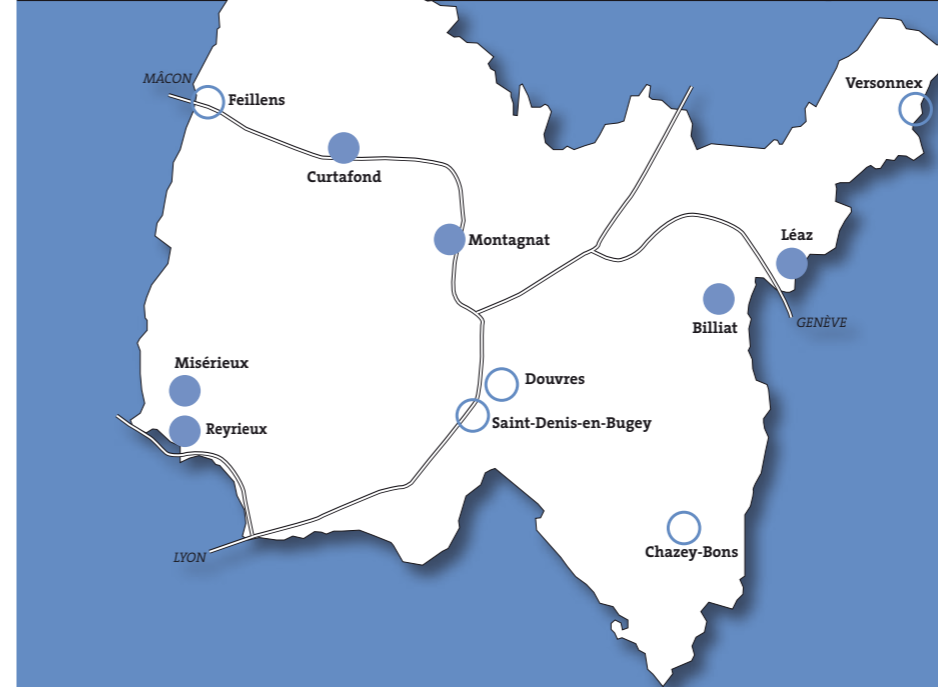
## • Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLU(i) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU(i) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

## • Les autres outils de l'aménagement

Outils	Amont	Aval
Planification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCoT</li> <li>• PLU(i) pouvant intégrer le PLH et/ou le PDU</li> <li>• Carte communale</li> <li>• Programme local de l'habitat</li> <li>• Plan de déplacements urbains</li> <li>• Plan de prévention des risques (naturels, technologiques)</li> <li>• Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine</li> </ul>	
Maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expropriation amiable</li> <li>• Droit de préemption urbain</li> <li>• Zone d'aménagement différé</li> <li>• Déclaration d'utilité publique (DUP)</li> <li>• Dation</li> <li>• Servitudes de mixité sociale</li> <li>• Emplacements réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)</li> <li>• Baux de longue durée</li> </ul>
Aménagement opérationnel		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'aménagement concerté (ZAC)</li> <li>• Permis de construire valant division</li> <li>• Permis d'aménager (PA)</li> </ul>
Fiscaux et financiers		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxe d'aménagement (TA)</li> <li>• Projet urbain partenarial (PUP)</li> </ul>
Dispositifs habitat		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)</li> <li>• Résorption de l'habitat insalubre (RH)</li> <li>• Procédure intégrée pour le logement (PIL)</li> </ul>
Autre		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)</li> </ul>



# EXTENSIONS URBAINES DE QUALITÉ L'HABITAT



# L'extension doit s'inscrire dans la continuité du bourg

Dans un département dynamique et attractif comme le territoire de l'Ain, il est nécessaire d'accueillir la population dans les extensions urbaines, quand le cœur du bourg ne le permet plus. Compte tenu des enjeux environnementaux, de déplacements, de paysage et de cadre de vie, ces extensions doivent être mesurées et étudiées avec soin. En effet, la question de la localisation est prépondérante : où accueillir un nouveau quartier pour qu'il soit en lien avec le cœur de bourg (ses services, équipements et commerces) et comment assurer une bonne connexion au maillage urbain existant (voiries, réseaux, dénivelé)? La qualité du projet urbain est fondamentale, car il doit à la fois répondre à la question de l'insertion de ce nouveau quartier et à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce nouveau lieu de vie (travailler sur les parcours, la proximité des services, offrir des espaces de rencontre, des séquences paysagères...). Le projet d'un nouveau quartier offre l'occasion d'une réflexion multithématique et transversale afin d'offrir un cadre de vie de qualité et durable à une population nouvelle qui vient s'installer. Les diversités générationnelles, fonctionnelles et sociales doivent être considérées comme des occasions de programmer le projet pour l'avenir en favorisant le parcours résidentiel. Le PLH est le bon outil à l'échelle communautaire pour réaliser cette programmation.

Le projet urbain, décliné dans les orientations d'aménagement du document de planification, permet d'anticiper sur l'évolution d'une nouvelle zone ouverte à l'urbanisation et permet, face aux opérateurs, de préciser le projet politique de la commune. À noter que les approches environnementales de l'urbanisme permettent la mise en œuvre de projets durables et d'obtenir des aides à la conception.

- **3-1** - Réaliser un lotissement durable - **Centre-bourg, Curtafond**
- 3-2** - Laisser la place au végétal et créer un esprit de parc - **Clos de la Rippe, Montagnat**
- 3-3** - Construire tout en préservant un verger - **Le Verger de Vendon, Reyrieux**
- 3-4** - Un éco-lotissement à l'entrée de la commune - **Centre-bourg, Billiat**
- 3-5** - La qualité vient de la simplicité - **Les Charmilles, Léaz**
- 3-6** - Une extension urbaine contemporaine intègre une réhabilitation - **Centre-bourg, Misérieux**
- Autres exemples : **La Balme, Feillens, Massieux, Versonnex, Montagnat**

# Réaliser un lotissement durable

20 logements individuels groupés et 4 lots libres.

## MOTS CLÉS

Mixité  
Modes doux  
BBC  
BOIS  
Constructions  
Habitat durable /  
Matériaux renouvelables

## PROJET

• Le site du projet est à l'entrée ouest du village, le long de la route de Confrançon (RD92B) et non loin du cœur de village. Il s'agit d'un **site protégé** car il se trouve dans le périmètre classé d'un monument historique : un calvaire. Au nord de la route départementale se trouve un secteur d'habitat individuel récent dont un lotissement de dix maisons faisant face au secteur aménagé. Quant aux éléments paysagers, des haies et de beaux arbres existants ont été conservés.



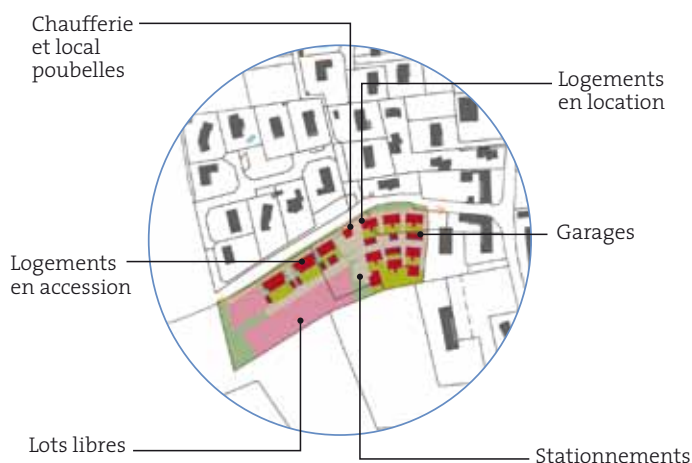
Les espaces extérieurs sont optimisés, associant terrasse, jardin et abri mitoyen. L'intimité et les vis-à-vis des espaces privatifs sont gérés par les volumes débordant des abris et des garages.



En développant un aspect plus urbain côté rue, les nouvelles habitations s'intègrent à l'environnement villageois.



**Opération:** Centre-bourg, Curtafond  
**Maîtrise d'ouvrage:** Bourg habitat  
**Maîtrise d'œuvre:** Mégard architectes  
**Livraison:** 2013  
**Surface terrain:** 10 829 m<sup>2</sup> dont 3 113 m<sup>2</sup> pour les lots libres  
**AEU:** conseils ADEME/DDT  
 Densité: 22 lgt/ha (en comptant les lots libres),  
 26 lgt/ha (sans les lots libres).



Le cahier des charges de l'AEU consiste à proposer à la commune et au bailleur des solutions durables, privilégiant la gestion respectueuse du paysage, la notion de mixité sociale et la nécessaire économie du sol et des réseaux.

## PRINCIPES

- Une densité adaptée à la silhouette du village.
- Une qualité paysagère préservée.
- Une bonne articulation avec la trame bâtie existante.
- Une qualité conjointe des espaces publics et de l'habitat.
- Un cadre de vie agréable en continuité avec le village.





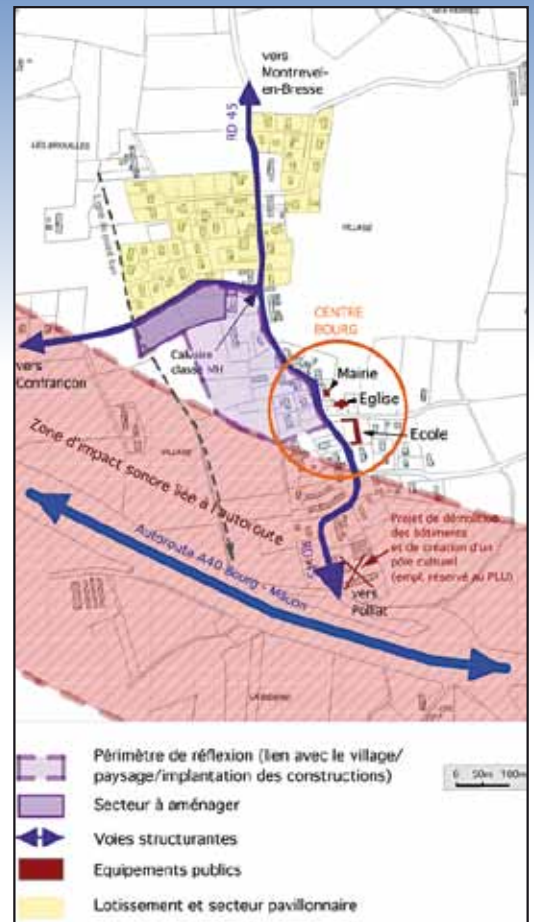
La voie de desserte avec des volumes en structure légère pour les garages.

## AEU (APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME)

- À proximité immédiate du centre-bourg, l'AEU a fixé les lignes directrices de l'opération. Cette étude a défini le cadre en fixant l'implantation des bâtiments, le traitement des cheminements, les transparences, la préservation d'éléments naturels (le chêne), la démarche environnementale (recyclage de la friche agricole pour la chaussée)... L'AEU a également permis une mixité sociale. Ces logements individuels mitoyens partagent une chaufferie bois collective et sont majoritairement en ossature bois.

## DÉMARCHE

- Un réseau d'acteurs qui construisent une culture commune.
- De nouvelles pratiques d'urbanisme et d'habitat qui émergent.
- Une charte signée en 2010, visant à constituer un réseau d'acteurs. Elle fixe un cadre de réflexion et d'action « pour renouveler l'offre d'habitat dans un esprit de développement durable », visant à transformer les pratiques publiques et privées.
- L'engagement des élus locaux sur des objectifs et des priorités.



Extrait de l'Approche environnementale de l'urbanisme par le Bureau d'étude ARBOR&SENS.



**ANALYSER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SITE POUR DÉFINIR DES PRIORITÉS D'AMÉNAGEMENT.**

# Laisser la place au végétal et créer un esprit de parc

36 logements locatifs, 4 logements en accession et 6 lots libres.

## MOTS CLÉS

Intégration paysagère  
Mixité ACCROCHE  
Cadre de vie  
Espaces communs

## PROJET

● Montagnat est une commune où la végétation tient une grande place. Ainsi, l'objectif est de créer un **esprit de parc**: espaces plantés communs, jardins partagés, place commune centrale sablée pour les rencontres et la vie du quartier.

Le souhait de la commune est de proposer un programme assurant une mixité intergénérationnelle, avec des petits logements adaptés aux personnes âgées et, en rez-de-chaussée, aux personnes à mobilité réduite.

La performance énergétique obtenue est RT 2005 BBC.



→ **Opération**: Clos de la Rippe, Montagnat  
**Maîtrise d'ouvrage**: Bourg habitat  
**Maîtrise d'œuvre**: Atelier d'Architectures Grégoire Magnien  
**Dates**: réflexion en janvier 2007, dépôt du PC le 28 décembre 2009  
**Livraison**: en 2 phases: 9 lgts locatifs + 3 accessions en juin 2012 et 27 lgts locatifs + 1 lgt accession en décembre 2012.  
**Surface terrain**: 18 409 m<sup>2</sup> dont 9 871 m<sup>2</sup> en espaces verts et voiries  
**Documents réglementaires**: Zone Ua du PLU - Déclaration préalable pour le lotissement et les lots libres.  
**Densité**: 25 lgt/ha.



▶ *Développer des intentions d'aménagement qui favorisent l'insertion dans le village, en s'appuyant sur les particularités de l'environnement initial, dans ce cas la végétation.*

## PRINCIPES

- Intégrer la gestion des eaux pluviales au service de la qualité paysagère.
- Décliner et approfondir les caractéristiques environnementales existantes.
- Conjuguer intimité des logements et convivialité des espaces.

Édition septembre 2014



# Construire tout en préservant un verger

14 logements collectifs.

## MOTS CLÉS

NATURE EN VILLE Cadre de vie  
Préservation des espaces naturels  
Densité TRAITEMENTS

## PROJET

● Le terrain est découpé en deux parties : un secteur plat en amont, avec un verger, et une friche en aval dans la pente. La pré-étude a mis l'accent sur la préservation du verger comme espace collectif et sur la construction de 10 villas et 4 appartements dans la friche. L'adaptation à la pente permet de dégager les vues et gérer les stationnements.



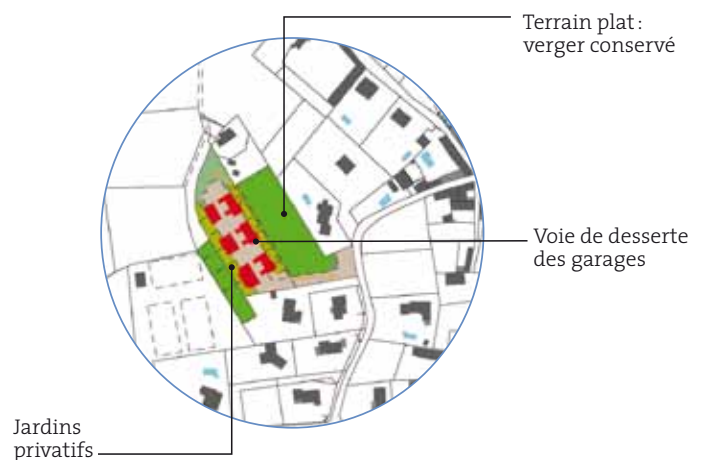
L'orientation des logements et l'inscription dans la pente offrent aux logements une vue dégagée sur la plaine de la Saône.



La densité des logements sur la partie en pente a permis de préserver le verger.



→ **Opération:** Le Verger de Vendon, Reyrieux  
**Maîtrise d'ouvrage:** HBVS  
**Maîtrise d'œuvre:** Artech (Beaujolais)  
**Surface terrain:** 6 525 m<sup>2</sup> dont 2 500 m<sup>2</sup> de verger  
**Label:** THPE  
 Densité : 21 lgt/ha (surface comprenant le verger), 35 lgt/ha (sans le verger).



Évaluer les données du contexte pour valoriser le site.  
 Proposer des projets dont la qualité enrichit le cadre dans lequel ils s'insèrent.

## PRINCIPES

- S'adapter et prendre en compte la pente du terrain.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au service de la qualité paysagère.
- Décliner et approfondir les caractéristiques environnementales existantes.
- Conjuguer insertion des logements et conservation d'un verger.

Édition septembre 2014

# Un éco-lotissement à l'entrée de la commune

15 logements, pavillons individuels groupés.

## MOTS CLÉS

Construction  
bio-climatique  
Hiérarchisation  
des voiries  
Ossature bois  
BBC

## PROJET

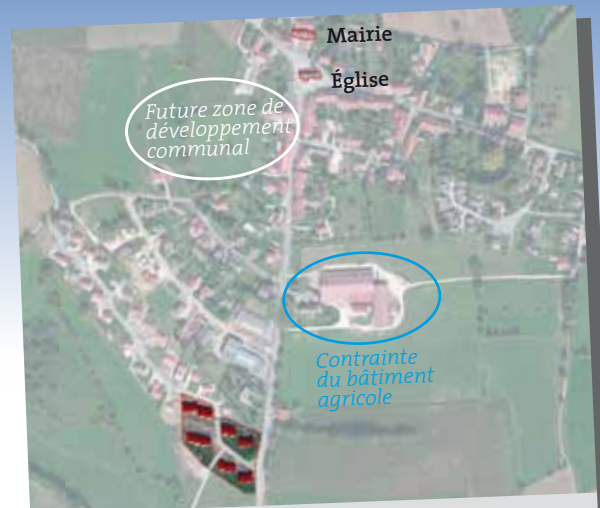
● La commune a porté une réflexion sur la situation actuelle de son urbanisation afin d'anticiper le **développement futur du village**. Deux principes ont été retenus en fonction des contraintes agricoles et naturelles: un développement vers l'ouest et une extension au sud en limite d'un espace naturel préservé qui accueille un lotissement. Les habitations profitent de l'orientation plein sud et une partie de la programmation est réservée à l'habitat social.



*Cet habitat groupé s'appuie sur une réflexion environnementale et durable menée à plusieurs niveaux: le plan-masse étudié en fonction de l'orientation au sud et de l'économie des terrains, la volumétrie compacte des maisons jumelées, le recours aux matériaux et énergies renouvelables (bois, panneaux solaires, poêles...).*



*Les nouveaux bâtiments s'intègrent dans le tissu existant par une volumétrie similaire: des petits volumes imbriqués.*



→ **Opération:** Grange du Bourg  
**Maîtrise d'ouvrage:** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre:** Magnien Architecte  
**Date:**  
**Faisabilité:** juin 2006  
**PC:** juillet 2007  
**Achèvement:** 2011  
**Surface terrain:** 9 932 m<sup>2</sup>  
 dont espaces verts: 1 165 m<sup>2</sup>  
**Densité:** 15 lgt/ha.



Accès aux logements à l'arrière

Accès à la zone naturelle de loisirs

▶ **Contrôler le développement communal pour maîtriser les effets de limites et la qualité de l'entrée dans le village.**

## PRINCIPES

- S'appuyer sur un projet de construction pour donner identité à l'entrée du village.
- Rendre lisible les effets de limite entre partie urbanisée et milieu naturel environnant.
- Concilier développement du bâti et qualité du cadre de vie.

Édition septembre 2014



# La qualité vient de la simplicité

15 logements individuels groupés répartis dans 6 bâtiments, 8 lots libres.

## MOTS CLÉS

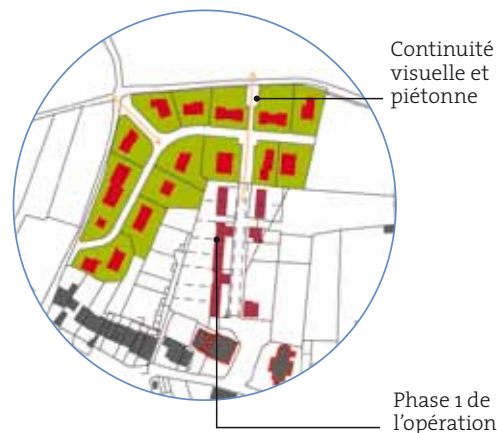
Traitement des abords  
Greffe urbaine  
Lotissements  
LIAISONS, Déplacements

## PROJET

● Il s'agissait d'une **zone naturelle** destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les constructions s'adaptent à la topographie naturelle et ne bouleversent pas le paysage. Le projet prolonge le tissu urbain et ne le rompt pas.



→ **Opération:** Les Charmilles  
**Maîtrise d'ouvrage:** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre:** Ruby & Colin Architectes  
**Étude préalable:** janvier 2004  
**Dépôt du PC:** juillet 2007  
**Achèvement:** mars 2009  
**Surface terrain:** 7446 m<sup>2</sup> dont 795 m<sup>2</sup> de jardins et 1328 m<sup>2</sup> d'espaces naturels  
**Matériaux:** panneaux solaires  
**Densité:** 20 lgt/ha.



▶ *Importance de l'évaluation préalable des attentes de la commune et du maître.*

## PRINCIPES

- Composer et dialoguer avec la structure urbaine existante.
- Tisser des continuités en matière de volumétrie, de rues et d'espaces publics.
- S'insérer dans le chef-lieu en mixant espaces naturels et construits, au service d'une « semi-urbanisation » souvent caractéristique de certains villages ruraux.



Édition septembre 2014

# Une extension urbaine contemporaine intègre une réhabilitation

15 logements collectifs et individuels : 12 neufs et 3 réhabilités, conservation de la halle.

## MOTS CLÉS

Énergies Ancien **ACOUSTIQUE** Durable  
Neuf Rénovation  
et construction

## PROJET

● Le projet développe deux principes : la réhabilitation d'un ancien corps de ferme pour y inscrire trois logements et la construction neuve de douze logements.

La réhabilitation est attentive aux données de ce bâti simple (escalier en pierre, structure en pisé). La qualité de vie est enrichie par des annexes (terrasses, halle) et de nouvelles ouvertures en façade.

Les logements neufs sont construits autour de la ferme et développent une nouvelle urbanité basée sur une recherche de densité et d'intimité. L'ensemble des bâtiments est construit en ossature bois (façades et planchers) et utilise des toitures terrasses végétalisées. Ceci permet de gérer la rétention d'eau et de maîtriser le débit de fuite en direction du réseau communal.



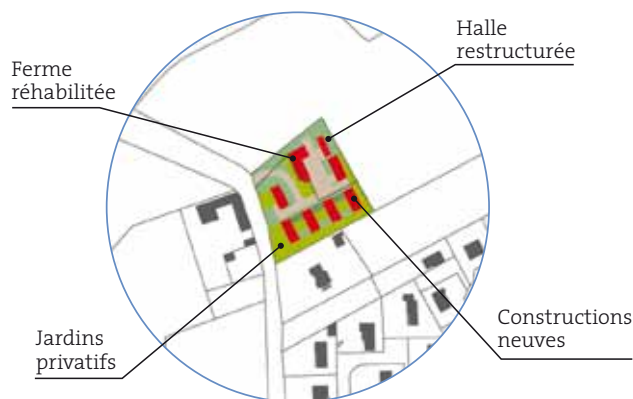
Conjuguer ancien / nouveau.



L'ancienne halle accueille les jeux des enfants et les fêtes des habitants.



➔ **Opération :** Centre-bourg, Misérieux  
**Maîtrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre :** Mégard architectes  
**Label :** HPE 2005 ; certification Habitat et Environnement  
**Date :**  
**Faisabilité :** 2006 - **Dépôt du PC :** mars 2008  
**Achèvement :** avril 2013  
**Surface terrain :** 4 714 m<sup>2</sup> - **SHON :** 12 777,72 m<sup>2</sup>  
**Particularité :** Réhabilitation d'un bâtiment en pisé  
**Matériaux :** ossature bois  
**Densité :** 43 lgt/ha.



▶ *Aller au-delà de la seule question du logement en passant de l'habitat à l'« habiter ». Être attentif aux usages, au sens et à l'histoire des lieux.*

## PRINCIPES

- Composition associant une ancienne ferme et halle dans un projet contemporain.
- Réflexion pertinente et audacieuse s'appuyant sur des formes architecturales d'hier et d'aujourd'hui.
- Forte identité architecturale de la proposition.

Édition septembre 2014



# Autres exemples

*Habitat groupé durable.*



Favoriser une meilleure qualité de vie et s'adapter aux différents besoins de la commune.

**Feillens**

**Maîtrise d'ouvrage :** Logidia  
**Maîtrise d'œuvre :** Alain Jaillet architecte

**Programme :** 17 pavillons groupés  
**Densité :** 22 lgt/ha

*Extension urbaine en entrée de bourg.*



Favoriser la diversité du mode d'habiter.

**Douvres**

**Maîtrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre :** ADDC Architecture Donjon Daniel Cognault

**Programme :** 10 logements collectifs  
**Densité :** 60 lgt/ha

*Extension urbaine du centre bourg.*



Réfléchir très en amont aux conséquences du choix de l'implantation d'un quartier d'habitation.

**Saint-Denis-en Bugey - Le Buizin**

**Maîtrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre :** Cabinet Chambaud Architectes

**Programme :** 47 logements (dont 4 en réhabilitation) et 11 individuels (dont 1 en réhabilitation)

**Densité :** 64 lgt/ha

# Autres exemples

*Penser le quartier dans son ensemble.*



La conception architecturale d'un projet est directement dépendante du projet d'aménagement et de développement global de la commune.

**Versonnex, Verte Lilette**

**Maîtrise d'ouvrage :** SCI Verte Lilette

**Maîtrise d'œuvre :** Chambaud architectes

**Programme :** un collectif de 6 logements, 2 collectifs de 9 logements, 31 maisons individuelles groupées

**Densité :** 29 lgt/ha

*L'aménagement d'un espace public façonne le lien entre les bâtiments traditionnels et le nouveau lotissement.*



Garantir une unité architecturale.

**Chazey-Bons : lotissement**

**« Champ-devant »**

**Maîtrise d'ouvrage :** SARL Primmo lotisseur - Commune pour la place

**Maîtrise d'œuvre :** GSM géomètres-experts

**Programme :** 17 lots libres, une place publique et restauration d'un four

**Densité :** 7 lgt/ha



## • Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ce schéma est un outil de planification ayant pour objectif de mettre en cohérence, sur de larges bassins de vie, les différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire : organisation de l'espace, habitat, déplacements, paysages, aménagement commercial, environnement... Il s'impose aux PLU(i) dans un rapport de compatibilité.

Il permet de concilier les enjeux qui s'expriment sur un territoire : développement territorial équilibré, valorisation et préservation des ressources naturelles, paysagères et agricoles, limitation de la consommation foncière, approche de la question des déplacements... Le SCoT est donc un projet – résultant d'une démarche politique – qui prévoit une stratégie globale d'aménagement au niveau supracommunal.

## • Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLU(i) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU(i) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

## • Les autres outils de l'aménagement

Outils	Amont	Aval
Planification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCoT</li> <li>• PLU(i) pouvant intégrer le PLH et/ou le PDU</li> <li>• Carte communale</li> <li>• Programme local de l'habitat</li> <li>• Plan de déplacements urbains</li> <li>• Plan de prévention des risques (naturels, technologiques)</li> <li>• Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine</li> </ul>	
Maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expropriation amiable</li> <li>• Droit de préemption urbain</li> <li>• Zone d'aménagement différé</li> <li>• Déclaration d'utilité publique (DUP)</li> <li>• Dation</li> <li>• Servitudes de mixité sociale</li> <li>• Emplacements réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)</li> <li>• Baux de longue durée</li> </ul>
Aménagement opérationnel		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'aménagement concerté (ZAC)</li> <li>• Permis de construire valant division</li> <li>• Permis d'aménager (PA)</li> </ul>
Fiscaux et financiers		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxe d'aménagement (TA)</li> <li>• Projet urbain partenarial (PUP)</li> </ul>
Dispositifs habitat		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)</li> <li>• Résorption de l'habitat insalubre (RH)</li> <li>• Procédure intégrée pour le logement (PIL)</li> </ul>
Autre		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)</li> </ul>



# EXTENSIONS URBAINES DE QUALITÉ

## LES ZONES D'ACTIVITÉS

RÉALISATION GÉOGRAPHE AGENCE DE COMMUNICATION - 04 74 24 69 13



# Il est nécessaire de considérer une zone d'activités comme un véritable lieu de vie

L'Ain est un département très attractif et les zones d'activités qui se sont multipliées ces dernières années témoignent de ce dynamisme. Les collectivités ne peuvent que s'en réjouir, car la population de l'Ain ne cesse de croître parallèlement. Cependant, il est dommage de constater que la réalisation de ces zones d'activités est rarement qualitative et que leurs localisations (entrées de bourgs) ne mettent pas en valeur les atouts paysagers des villages de l'Ain.

L'impact paysager n'est pas le seul point négatif de ces zones : les actifs qui travaillent dans ces lieux ne bénéficient en général d'aucun espace de rencontre, d'aucun service, d'aucune qualité sur leur lieu de travail. L'enjeu est de proposer un projet qui permette de concilier l'accueil des activités avec l'économie, le paysage et la qualité du cadre de vie.

Les initiatives suivantes montrent par des opérations simples que des améliorations sont possibles :

- l'aménagement d'abords et le traitement paysager des espaces communs, qu'ils soient publics ou privés (voies d'accès, stationnements, plantations...);
- l'installation de petits équipements (promenades et aires de repos, lieux de pique-nique...),
- un travail sur les aménagements (cheminements piétons, noues paysagères...).

Les études produites dans le cadre d'un amendement Dupont peuvent être prises pour exemple et mises en œuvre pour la conception des entrées de bourg afin de retrouver une qualité urbaine et paysagère au niveau du projet. La mutualisation de ces zones au niveau de l'intercommunalité présente également les intérêts suivants :

- réduction des impacts paysagers,
- gestion des abords,
- aides pour les études et la réalisation d'espaces de qualité,
- regroupement d'équipements et d'aménagements...

L'importance du conseil en architecture et paysage est ici prépondérante. Les partenaires doivent être mobilisés pour accompagner la réflexion et les études de projet.

- **4-1** - Intégration paysagère - *Les Étournelles, Châtillon-en-Michaille*
- 4-2** - Intégration dans la pente - *Technopole, Bellignat*
- 4-3** - Structuration par le végétal de la desserte principale - *Les 13 Vents, Montrevel-en-Bresse*
- 4-4** - Intégration des espaces publics : un cadre de vie agréable pour les zones d'activités - *Châtillon-sur-Chalaronne*
- Autres exemples : *Oyonnax, Saint-Rambert, Château-Gaillard, Collonges, Plaine de l'Ain PIPA.*



# Intégration paysagère

Parc d'activités « Les Étournelles »

## MOTS CLÉS

INTEGRATION  
VALORISATION  
Cadre de vie  
Topographie  
Paysage  
Végétal  
CONTEXTE



L'utilisation en façade de matériaux naturels (bois) favorise une bonne insertion dans son milieu environnant.



Un travail sur le paysage et la végétalisation du site améliore le cadre de vie.

## PRINCIPES

- Agrémenter l'espace public et les aires de stationnement au moyen de plantations structurantes.
- Traiter les premiers plans et l'entrée pour valoriser l'effet « vitrine » du secteur d'activité.
- Réduire et contrôler l'impact visuel de certains bâtiments et aires de stockage.
- Être attentif au traitement paysager des abords du site pour requalifier l'entrée de ville.



**Châtillon-en-Michaille:** Les Étournelles  
**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de communes du Pays Bellegardien  
**Maîtrise d'œuvre:** SAS Novade  
**Géomètre:** Cabinet Olmi  
**Aménageur:** Communauté de communes du Pays Bellegardien  
**Dates:** 1<sup>re</sup> tranche: Étude: début 2003  
 Phase de travaux: 2004 à 2006 (1<sup>re</sup> vente 2006)  
 2<sup>e</sup> tranche: étude: 2007  
 Phase de travaux: 2008 à 2010 (1<sup>re</sup> vente 2010)  
**Nombre de lots:** 19 (tranche 1) et 19 (tranche 2)  
**Surface d'aménagement:** 1<sup>re</sup> tranche: 4 ha;  
 2<sup>e</sup> tranche: 3,7 ha.  
**Type de procédure, montage opérationnel:**  
 opération de lotissement sous mandat de maîtrise d'œuvre.  
**Programme:** artisanal, tertiaire et petite industrie.



► L'implantation de la zone d'activité prend en compte deux questions importantes: l'insertion dans la topographie et la maîtrise des transformations opérées sur le site.

# Intégration dans la pente

## MOTS CLÉS

Cadre Impact visuel  
de vie Architecture  
Végétal Paysage  
INTÉGRATION CONTEXTE

## PROJET

● Le pôle de compétitivité plasturgie Plastipolis, labellisé en juillet 2005, regroupe industriels, centre de recherche et centres de formation. Ils participent aux actions de recherche-développement initiées par Plastipolis.

À proximité immédiate du Pôle Européen et Plasturgie et du lycée Arbez Carne.

Situé entre le lycée et l'A 404. Terrain fortement pentu : composition en trois terrasses. Visibilité depuis la vallée.



Une architecture aux volumes simples qui s'adaptent à la pente.



Une architecture contemporaine qui s'intègre.



Un design de l'espace public.



### → Bellignat

**Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de communes d'Oyonnax

**Maîtrise d'œuvre :** Géomètre SCP Plantier-Pruniaux-Guiller

**Dates :** études : décembre 1999 à février 2002  
Travaux : mars 2002 à décembre 2002

Réflexion Cahier des charges : 2000

**Programme :** Parc technologique : activités admises hautes technologies, laboratoires, établissement d'enseignement et de formation, bureaux, services, équipements collectifs, accueil professionnel.

**Type de procédure :** lotissement

**Surface terrain :** env. 8,9 ha

## RÈGLEMENT

● Le cahier des charges est un document qui fait apparaître les règles relatives à l'architecture des bâtiments telles que : volumétrie, expression architecturale, matériaux, clôtures, enseignes, intégration paysagère, implantation du volume, retrait, végétalisation...

▶ Dans la mesure où il engage l'aménageur et les acquéreurs, le cahier des charges (ou règlement ?) est un document très important dont il faut savoir faire bon usage si l'on veut maîtriser la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

## PRINCIPES

- Mener une réflexion aux échelles intercommunale et communale.
- Définir les enjeux et contraintes, ici la topographie et l'image, pour organiser les principes de composition.
- Renforcer la zone d'activités existante.
- Prendre en compte l'entrée de ville et la gestion des accès.



# Structuration par le végétal de la desserte principale

Zone d'activités « Les 13 Vents ».

## MOTS CLÉS

INTEGRATION  
VALORISATION  
Cadre Impact visuel  
de vie  
Paysage  
CONTEXTE végétal

## PROJET

L'extension de la zone d'activité existante a été l'occasion d'étudier l'intégration paysagère de la zone. Depuis plusieurs années, de nombreuses entreprises se sont implantées le long de la desserte principale traitée de manière suffisamment large pour permettre une végétalisation au moyen de surfaces enherbées et d'alignements d'arbres.

### ● Réflexions futures sur l'image d'entrée de ville ouest

- Amélioration de l'accès aux activités commerciales en simplifiant le nombre d'entrées et sorties.
- Mise en œuvre d'emplacements réservés en prévision de l'emprise de la future voie de desserte interne.

### ● Perception des abords

- Amélioration du traitement des abords de l'entrée de ville par la RD 28 (plantations).
- Mise en œuvre d'OAP spécifiques dans le cadre de la révision du PLU.

### ● Image interne du parc

- Réflexion sur une optimisation des délaissés, notamment les résidus de terrain en avancée de portails, par exemple.
- Requalification générale après plusieurs années de développement uniquement quantitatif.
- Harmonisation des principes d'aménagement sur la zone existante et son extension.



→ **Montrevel-en-Bresse, ZA Les 13 Vents**  
**Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de communes de Montrevel-en-Bresse  
**Assistance :** CAUE  
**Date :** 2010  
**Nombre d'entreprises :** 25  
 Réflexion Cahier des charges : 2000  
**Documents réglementaires :** Zone 1AUx dans PLU avec OAP  
**Surface terrain :** 18,8 ha dont 10,4 ha existant et 8,4 ha futurs  
**Études signalétiques :** 2012 Polymobyl



Des aménagements simples qui agrémentent l'espace public.



▶ La structure générale du site est un élément à partir duquel se fixent les orientations d'aménagement. Le potentiel des espaces résiduels ou surdimensionnés peut être mis au service d'une réflexion paysagère d'ensemble.

## PRINCIPES

- Mener une réflexion aux échelles intercommunale et communale.
- Définir les enjeux et contraintes, ici le paysage et l'image, pour organiser les principes de composition.
- Renforcer la zone d'activités existante.
- Prendre en compte l'entrée de ville et la gestion des accès.

Édition septembre 2014

# Intégration des espaces publics : un cadre de vie agréable pour les zones d'activités

## MOTS CLÉS

INTEGRATION  
VALORISATION  
Cadre de vie  
Impact visuel  
Architecture  
Paysage  
Végétal  
CONTEXTE

## PROJET

● En raison du contexte et de la présence proche d'un secteur d'habitat, un espace intermédiaire a été ménagé pour installer une transition.

Le projet ayant été phasé, la deuxième tranche, en extension, s'appuie sur une composition paysagère à plusieurs niveaux: trame des cheminements piétons, végétalisation et plantations, conservation d'arbres de haute tige présents sur le site.

La décomposition en lots de taille qui s'étage de 15 00 m<sup>2</sup> à 3 hectares permet de diversifier les échelles d'implantation et la volumétrie des bâtiments. La situation, le long de la RD 936, permet d'envisager des phases de développement ultérieur de l'autre côté de cette voie structurante.



Des aires de pique-nique qui accueillent les employés.



Des cheminements doux mis en valeur.



Traitement des eaux paysagères.



→ **Châtillon-sur-Chalaronne**  
**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de communes Chalaronne Centre  
**Maîtrise d'œuvre:** pas d'aménageur direct  
**Dates:** Lotissement 1<sup>re</sup> tranche: 1999/2000  
 lotissement 2<sup>e</sup> tranche: 2008/2009  
**Nombre de lots:** découpe à la demande  
**Surface terrain:** totale: 22 ha  
 Espaces communs: 2,8 ha - Espaces privés: 19 ha  
**Nombre d'entreprises:** 25  
 Réflexion Cahier des Charges: 2000  
**Documents réglementaires:** permis de lotir  
 Règlement du PLU de la commune



▶ Une zone d'activité, conformément à son nom et sa destination, doit participer à la vie du territoire. Il est donc nécessaire de l'envisager comme un lieu d'échange et de travail, un cadre de vie à part entière et pour tous.

## PRINCIPES

- Améliorer le cadre de vie au travail.
- Améliorer l'image des échanges, des activités et du travail dans la perception du territoire.
- Proposer des espaces communs et publics agréables.
- Réduire les îlots de chaleur par des plantations appropriées réalisées sur les espaces communs.

Édition septembre 2014



# Autres exemples

Une zone d'activité au cœur d'une intercommunalité.



**Maîtriser les couleurs, l'architecture et l'aménagement des abords.**

**VISIONIS Parc d'activités, sites de Guéreins et Montceaux**

**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de communes de Montmerle 3 Rivières

**Nombre de lots:** 29

**Documents réglementaires:** suivi chromatique

**Surface terrain:** en 40 ha

Traitement des abords.



**Espace de stationnements végétalisé: cohérence avec l'environnement végétal de la zone d'activités, s'inscrire dans la trame végétale.**

**Oyonnax, ZA Veyziat**

**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de communes d'Oyonnax

**Maîtrise d'œuvre:** Ouest 1: S.E.V.R.D

Ouest 2: Cabinet Montmasson -

**Géomètre pour les 2 tranches:** SCP Plantier-Pruniaux-Guiller

**Programme:** activités industrielles et artisanales

Traitement d'une entrée d'agglomération.



**L'image de la zone est un critère d'appréciation du territoire, de la commune dans son environnement.**

**Viriat, La Cambuse**

**Maîtrise d'ouvrage:** Bourg-en-Bresse Agglomération

**Maîtrise d'œuvre:** Saunier et Associés

**Paysagiste:** Capterre

**Programme:** Industrie, négoce et artisanat

**Documents réglementaires:** réglementation de la Zone 1AUx + OAP PLU

**Importance de la réflexion sur le paysage proche et lointain, ainsi que sur la nature et le type de plantations.**

**Collonges, technoparc**

Accueil d'activités artisanales et de services

**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de Communes du Pays de Gex

**Aménageur:** Novade

**Géomètre:** Marc Olmi

**Paysagiste:** Fontaine

**Surface terrain:** 17,5 ha (15 ha + 2,5 ha)

**Réglementaire:** Zone PLU: 1AUx

**Type de procédure:** ZAC

**Principes architecturaux:** cahier des charges architectural

Traitement par le végétal différencié.



# Autres exemples

*Intégration architecturale.*



**L'architecture est une des données qui transforme la perception d'un site et la renouvelle.**

## **Saint-Rambert-en-Bugey**

**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de communes de la Vallée de l'Albarine

**Maîtrise d'œuvre:** Dynamic Concept

**Nombre de lots:** : 5

**Surface terrain:** 24 704 m<sup>2</sup>

**Documents réglementaires :** ZAC



## **Château-Gaillard, Za En Beauvoir**

**Maîtrise d'ouvrage:** Communauté de communes de la Plaine de l'Ain

**Maîtrise d'œuvre:** Greenfield aménagement et Rhizome architecture

**Nombre de lots:** : 36

**Surface terrain:** 1,5 ha (dont environ 25 000 m<sup>2</sup>)

**Documents réglementaires :** guide d'implantation



*Offrir un cadre de vie de qualité.*

**Inciter à profiter du lieu par l'aménagement d'espaces communs, de cheminements doux.**

## **Plaine de l'Ain - PIPA**

**Parc Industriel de la Plaine de l'Ain**

**Maîtrise d'ouvrage:** Syndicat mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'ain (organisme public gestionnaire du Parc industriel) chargé de l'aménagement, de la commercialisation, animation et gestion des espaces communs.

**Nombre de lots:** env. 140 entreprises

**Surface terrain:** 900 ha au total dont 220 ha d'espaces verts ( 25 %)



## • Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ce schéma est un outil de planification ayant pour objectif de mettre en cohérence, sur de larges bassins de vie, les différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire : organisation de l'espace, habitat, déplacements, paysages, aménagement commercial, environnement... Il s'impose aux PLU(i) dans un rapport de compatibilité.

Il permet de concilier les enjeux qui s'expriment sur un territoire : développement territorial équilibré, valorisation et préservation des ressources naturelles, paysagères et agricoles, limitation de la consommation foncière, approche de la question des déplacements... Le SCoT est donc un projet – résultant d'une démarche politique – qui prévoit une stratégie globale d'aménagement au niveau supracommunal.

## • Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLU(i) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU(i) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

## • Les autres outils de l'aménagement

Outils	Amont	Aval
Planification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCoT</li> <li>• PLU(i) pouvant intégrer le PLH et/ou le PDU</li> <li>• Carte communale</li> <li>• Programme local de l'habitat</li> <li>• Plan de déplacements urbains</li> <li>• Plan de prévention des risques (naturels, technologiques)</li> <li>• Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine</li> </ul>	
Maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expropriation amiable</li> <li>• Droit de préemption urbain</li> <li>• Zone d'aménagement différé</li> <li>• Déclaration d'utilité publique (DUP)</li> <li>• Dation</li> <li>• Servitudes de mixité sociale</li> <li>• Emplacements réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)</li> <li>• Baux de longue durée</li> </ul>
Aménagement opérationnel		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'aménagement concerté (ZAC)</li> <li>• Permis de construire valant division</li> <li>• Permis d'aménager (PA)</li> </ul>
Fiscaux et financiers		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxe d'aménagement (TA)</li> <li>• Projet urbain partenarial (PUP)</li> </ul>
Dispositifs habitat		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)</li> <li>• Résorption de l'habitat insalubre (RH)</li> <li>• Procédure intégrée pour le logement (PIL)</li> </ul>
Autre		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)</li> </ul>



# LES ESPACES DE TRANSITION ET LES ESPACES PUBLICS

## Les espaces de transition et les espaces publics ont pour but d'agrémenter le cadre de vie

L'espace public, l'espace de rencontre ou partagé jouent un rôle prépondérant dans la perception du cadre de vie. L'espace public n'est pas seulement un espace vide entre les pleins : il est le lien entre les masses bâties, il structure l'organisation des fonctions urbaines et propose des espaces de rencontre et de loisirs (parcs, place, jeux...). La qualité urbaine est issue des réflexions portant sur l'architecture et sur le traitement paysager des espaces publics. C'est donc à travers l'expression d'un projet d'ensemble et d'une composition traduite par le dessin que peut s'exprimer cette intention.

Concevoir un petit parc ou des jardins partagés dans un nouveau quartier, des espaces communs au sein d'un lotissement, des cheminements doux traversant une zone commerciale, une placette en cœur de bourg... sont des intentions qui passent par un projet qui dépasse les limites de l'opération elle-même, car elles doivent prendre en compte le fonctionnement général de ce qui l'entoure.

Le travail sur les espaces de transition est également important : comment passe-t-on de l'espace public à l'espace privé, comment rentre-t-on chez soi ? Comment exprimer par la conception architecturale et urbaine le dimensionnement et la qualité de ce « seuil » ?

Une collaboration avec des concepteurs est donc prépondérante. Le recours aux bureaux d'études, conseils en architecture est une garantie d'un accompagnement qualitatif du projet. Les exemples ici présentés illustrent différents scénarios, différentes approches qualitatives du traitement de ces espaces communs.

- **5-1** - Conjuguer intimité et vivre ensemble - **Le Pré Noël, Virignin**
- 5-2** - Ouverture sur le grand paysage - **Les Prés Sonod, Belley**
- 5-3** - Ouverture sur le parc - **Pré Bailly village, Gex**
- 5-4** - Greffe du nouveau quartier par les cheminements - **Le Verger du Moulin, Treffort-Cuisiat**
- Autres exemples : **Crottet, Prévessin-Moëns, Le Tirand à Bourg-en-Bresse, Loëze à Bourg-en-Bresse, Villars-les-Dombes, Échenevex, Saint-Denis-lès-Bourg**



# Conjuguer intimité et vivre ensemble

31 logements individuels groupés avec leur jardin et des jardins privés.

## MOTS CLÉS

Énergies  
 Extension  
 Qualité  
 paysagère  
 INTEGRATION  
 Innovation  
 Architecture  
 durable

## PROJET

● En **entrée de centre-bourg**, le site bénéficie d'une vue sur le grand paysage. Le site est traversé par un cheminement public et ponctué par trois espaces collectifs.

Les 31 logements en individuels groupés ont tous un jardin privatif, un garage et se développent en majorité en duplex. Le plan-masse permet d'articuler intimité et vivre ensemble.



*Un entre-deux peut être créé par une simple profondeur marquant le seuil de l'espace privé.*



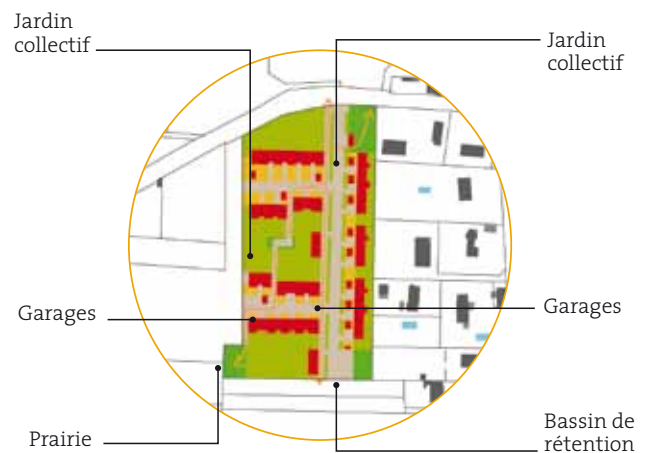
*L'intimité peut être préservée par l'ajout d'un volume doublé d'un espace vert et d'un cheminement.*



*La limite entre espace privé et espace public peut être marquée par une clôture, non pleine et en harmonie avec l'environnement.*



→ **Opération :** Le Pré Noël, Virignin  
**Maitrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maitrise d'œuvre :** Plages Arrière Architectes  
**Livraison :** 2013  
**Surface terrain :** 14 451 m<sup>2</sup>  
**Programme :** 31 logements individuels groupés, jardins collectifs  
**Label :** BBC et QEB  
**Densité :** 21 lgt/ha.



## PRINCIPES

- Mise en valeur du patrimoine paysager.
- Architecture à l'identité locale.
- Un habitat durable : volume compact et homogène, valorisant le confort intérieur, utilisation du bois. Économies d'énergie.
- Une architecture préservant les intimités tout en offrant des espaces collectifs en cœur de parcelles.



*Un travail sur les toits qui permet une meilleure intégration dans le site.*



*Une opération qui s'intègre.*



*Des cheminements doux et un traitement de la clôture homogène.*



*Plan-masse - Phase esquisse.*

*Implication des bailleurs sociaux en faveur de l'environnement, d'une architecture de qualité et de l'habitat social en milieu rural.*

## DÉMARCHE

● L'opération « Pour un habitat innovant et durable », engagée par Dynacité depuis 2006, a porté sur six réalisations dont celle de Virignin en milieu rural. L'objectif est de lancer des concours d'architecture innovante et durable, alliant qualité architecturale, confort et maîtrise de l'énergie.



# Ouverture sur le grand paysage

Tranche 1 : 29 logements individuels groupés avec leur jardin, des espaces collectifs et d'espaces publics.

## MOTS CLÉS

Énergies  
Extension Qualité paysagère  
INTÉGRATION Architecture Innovation durable

## PROJET

● Malgré un certain éloignement du centre-ville, le terrain **reste en relation visuelle** avec celui-ci, grâce à sa position de belvédère. Afin de faire profiter à tous du panorama, les espaces publics et les espaces partagés occupent une place importante dans l'opération. Afin de laisser une surface conséquente à ces espaces, les logements présentent une forte densité.



L'espace public de l'opération permet de profiter du belvédère y compris pour des personnes n'habitant pas le quartier.



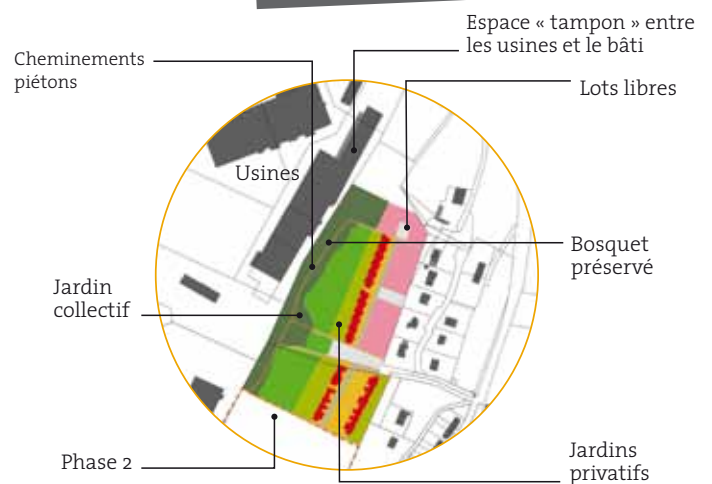
Les 29 logements individuels groupés déjà réalisés sont éloignés de la rue par un jardin d'agrément non clos qui permet d'avoir la sensation d'un espace public important et agréable.



Ouverture sur le grand paysage.



→ **Opération** : Les Prés Sonod  
**Maîtrise d'ouvrage** : Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre** : Mégard architectes  
**Livraison** : (1<sup>re</sup> phase)  
**Surface terrain** : 67 518 m<sup>2</sup> dont 43 581 m<sup>2</sup> constructibles  
**Densité prévue** : 21 lgt/ha.



▶ Prendre en compte la gestion des espaces publics, communs et privés dans tout projet d'aménagement est gage de qualité.

## PRINCIPE

- La partie en prairie fait partie du patrimoine paysager local. La décision de la préserver en l'intégrant à la structure du projet est une intention d'aménagement forte de sens.
- L'architecture est soignée, entrant en dialogue avec la nature. Le dessin de volumes compacts et homogènes ainsi que l'utilisation d'une structure bois privilégient un habitat durable, favorisant les économies d'énergie et le confort intérieur.
- L'agencement des volumes préserve les degrés d'intimité des habitations. En ménageant des poches de respiration, la densité est ici abordée de façon progressive et variée.

Édition septembre 2014

# Ouverture sur le parc

45 logements collectifs, 36 logements intermédiaires et 490 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux.

## MOTS CLÉS

Modes doux  
Laisser la place  
Préservation environnementale et paysagère  
Jouer avec la végétation et l'eau

## PROJET

● L'opération se compose de deux phases, le long du parc naturel de la ville. Son atout est sa proximité avec la promenade des berges du Jourdans et le centre-ville.



Un cheminement doux qui traverse l'opération dans son ensemble.



Densifier pour laisser la place au parc et aux promenades.



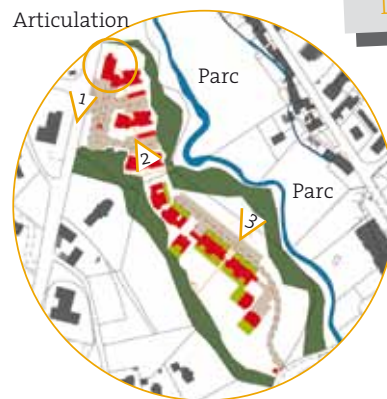
Les commerces permettent de faire l'articulation entre le centre et l'opération de logements.



Phase 1  
Habitat collectif

Phase 2  
Habitat jumelé

**Opération:** Pré Bailly village, Gex  
**Maîtrise d'ouvrage:**  
Priams développement  
**Maîtrise d'œuvre:**  
Vandendriessche architecte  
**Date PC:** 2005  
Années de réalisation: 2006 - 2008  
**Surface terrain:** 35 340 m<sup>2</sup>  
**Programme:** 45 logements collectifs, 36 logements intermédiaires et 490 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux  
**Densité prévue:** 23 lgt/ha.



Articulation

▶ Construire dans une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire.

## PRINCIPES

- Profiter de la proximité du parc pour ouvrir l'opération sur celui-ci.
- Aménager des liaisons piétonnes attrayantes.
- Penser le projet avec les données du milieu.
- Concilier intervention bâtie et milieu naturel.

Édition septembre 2014



# Greffe du nouveau quartier par les cheminements

5 logements individuels locatifs, 7 logements collectifs locatifs, 7 logements individuels en accession, 6 lots libres, 2 lots en construction accession, placette.

## MOTS CLÉS

Donner la place  
aux piétons Proximité des services  
et équipements  
Modes doux Liaisons  
Stationnements

## PROJET

● Sur un terrain d'environ 1,5 ha, entre la route départementale et la place du village appelée « Champ de Foire », l'opération mixte locatifs sociaux en collectif ou individuel, accession sociale et lots libres à la vente. Une **typologie progressive**, du R+1 jumelé à l'individuel, participe à l'intégration de l'architecture jusqu'au traitement des limites et des clôtures.



Composition intéressante de la voirie. Les abords sont agrémentés par une composition paysagère.



Un cheminement qui connote la voie verte du village.



Une venelle permet de donner des accès aux logements ou aux jardins.



→ **Opération** : Verger du Moulin, Treffort-Cuisiat  
**Maîtrise d'ouvrage** : Bourg Habitat + promotion privée  
**Maîtrise d'œuvre** : Agence Strates  
**Dates** : Début de réflexion : 1999 - Études préalables : 2001 - Dépôt du permis de construire : mars 2003  
 Travaux de viabilité : 2005 - Achèvement des logements locatifs : 2<sup>e</sup> semestre 2007 - Achèvement des logements en accession : début 2008  
**Réception des travaux** : début 2009  
**Surface terrain** : 1 ha  
**Programme** : 31 logements individuels groupés, jardins collectifs  
**Label** : BBC et QEB  
**Densité** : 27 lgt/ha.



Une opération conçue à partir de modes de circulation diversifiés en liaison avec le tissu bâti existant.

## 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.

# Autres exemples

Qualité des espaces publics.



Les espaces publics, les rues et les cheminements piétons méritent une attention particulière en terme de traitement paysager.

**Bourg-en-Bresse, quartier du Tirand**  
**Maitrise d'ouvrage :** Bourg Habitat  
**Maitrise d'œuvre :** atelier Thierry Roche et Associés  
**Programme :** 68 logements : 14 individuels et 54 intermédiaires.  
**Densité :** 55 lgt/ha

Qualité du cadre de vie et réponse à la gestion des espaces publics.



Les espaces communs doivent être soignés et intégrés à la composition initiale en tant qu'espaces structurants.

**Preessin-Moëns**  
**Maitrise d'ouvrage :** Priams développement (promotion privée) (à droite), SLC Pitance (à gauche)  
**Maitrise d'œuvre :** Van Den Driessche (à droite), Bernard Lemaire (à gauche)

Qualité de l'espace semi-privé.



Cet espace s'exprime dans la structure et l'organisation de la desserte des logements, et dans sa mise en scène architecturale.

**Villars-les-Dombes, Les Ours**  
**Maitrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maitrise d'œuvre :** atelier Roche  
**Programme :** 30 logements collectifs  
**Matériaux :** Toiture-terrasse végétalisée, monomur brique, ECS solaire  
Certification THPE  
**Densité :** 59 lgt/ha



# Autres exemples

*Clôture des espaces privés.*



**Les clôtures jouent un rôle de préservation de l'intimité des habitants.**

**Echenevex, Le Hameau de la Bergerie**  
**Maîtrise d'ouvrage :** Le Hameau de la Bergerie SAS  
**Maîtrise d'œuvre :** Huchon  
**Programme :** 39 maisons individuelles jumelées et 1 collectif de 9 logements  
**Densité :** 52 lgt/ha

*Traitement de la limite.*



**Interface entre zone pavillonnaire et zone agricole**

**Saint-Denis-lès-Bourg**

*Créer un espace sans voiture.*



**Au pied de l'habitat, offrant aux habitants calme et sécurité, tout en conciliant intimité et espaces de rencontres.**

**Bourg-en-Bresse, quartier de Loëze**  
**Maîtrise d'ouvrage :** Dynacité  
**Maîtrise d'œuvre :** Plan B  
**Programme :** 56 logements collectifs  
**Densité :** 108 lgt/ha

*Préserver la limite paysagère entre urbain et secteur naturel.*



**Cette limite peut être matérialisée par des éléments naturels qui constituent un effet de frontière ou au contraire une continuité.**

**Montréal-la-Cluse, Les Narix**