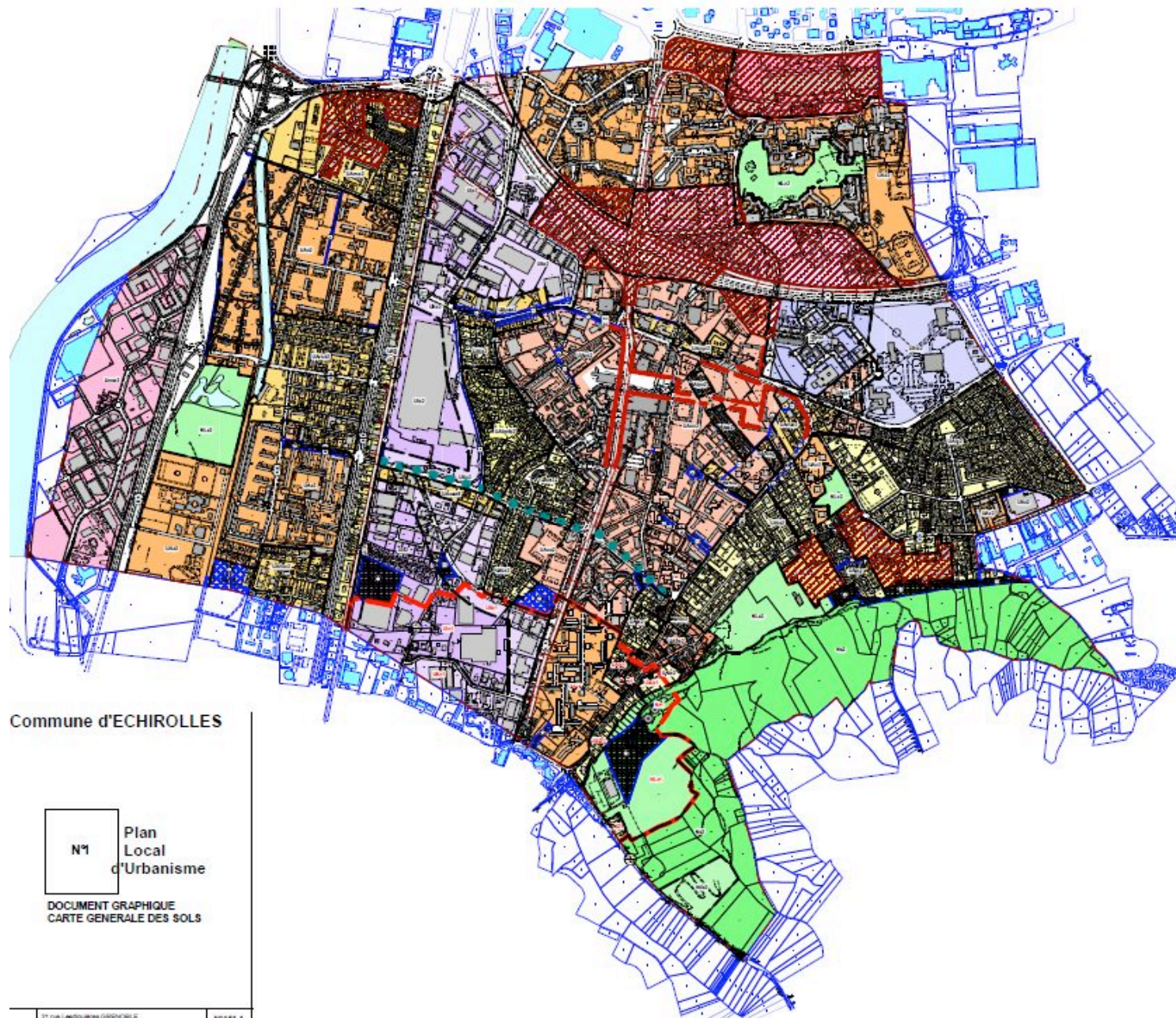


Atelier (in)formes urbaines

Atelier n°1 du SCOT 2030

Règles d'urbanisme et formes urbaines

Yves SAUVAGE – 8 avril 2010



ZONES URBAINES

UA Zone urbaine mixte : constructions d'habitations collectives et individuelles linéaires, jumelles ou groupées, activités artisanales et commerciales, services et équipements publics d'ordre et de superstructures

ACTIVITES ECONOMIQUES

- UA1** espaces centraux, existants et futurs
- UA2** zone urbaine en prolongement du centre ville
- UA3** habitat individuel linéaire, jumelle ou groupé
- UA4** copropriété horizontale du type Flaubert
- UA5** situation particulière de la rue Poitou
- UA6** situation de l'axe face Jean-Jacques (qualité urbaine et paysagère)
- UA7** renouvellement urbain
- UA8** urbanisation du "Vieux Village"

UI Zone urbaine réservée aux activités économiques à caractère industriel, artisanal, tertiaire ou de recherche

- UI1** activités à caractère commercial et de service
- UI2** activités liées à l'hôpital GUD
- UI3** "parc d'activités" de GUD GALAXIE
- UI4** transition urbaine avec l'urbanisation existante
- UI5** destinée à répondre à la situation spécifique de l'EPIS
- UI6** site d'accueil pour les gens du voyage

UC ZAC de Courbevoie

ZONES NATURELLES

ZN Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

ACTIVITES ECONOMIQUES

- ZN1** sites en valeur de paysage après extraction de matériaux
- ZN2** principaux parcs et espaces de jeux et de loisirs de la ville

DIVERS

- RT** Risques technologiques - site fort -
- RT2** Risques technologiques - site moyen -
- EP** Emplacement réservé pour équipement public
- ER** Emplacement réservé pour la réalisation de réhabilitation
- PA** Périmètre de projet
- CS** Caractéristiques de la voie
- CS1** route de l'empire
- CS2** route nationale
- IC** Implantation des constructions
- IC1** implantation à l'alignement
- IC2** implantation des constructions
- IC3** implantation à l'alignement
- LC** Ligne commerciale

Commune d'ECHIROLLES

N°1

Plan
Local
d'Urbanisme

DOCUMENT GRAPHIQUE
CARTE GENERALE DES SOLS

27 rue Léon-Jules GARNIER

N°151-1

Echelle : 1 / 5 000

Novembre 2008



Date des images satellite: 10 oct. 2006

45°08'58.42" N 5°13'01.04" E élév. 0 ft

©2009 Google

Altitude 11694 ft



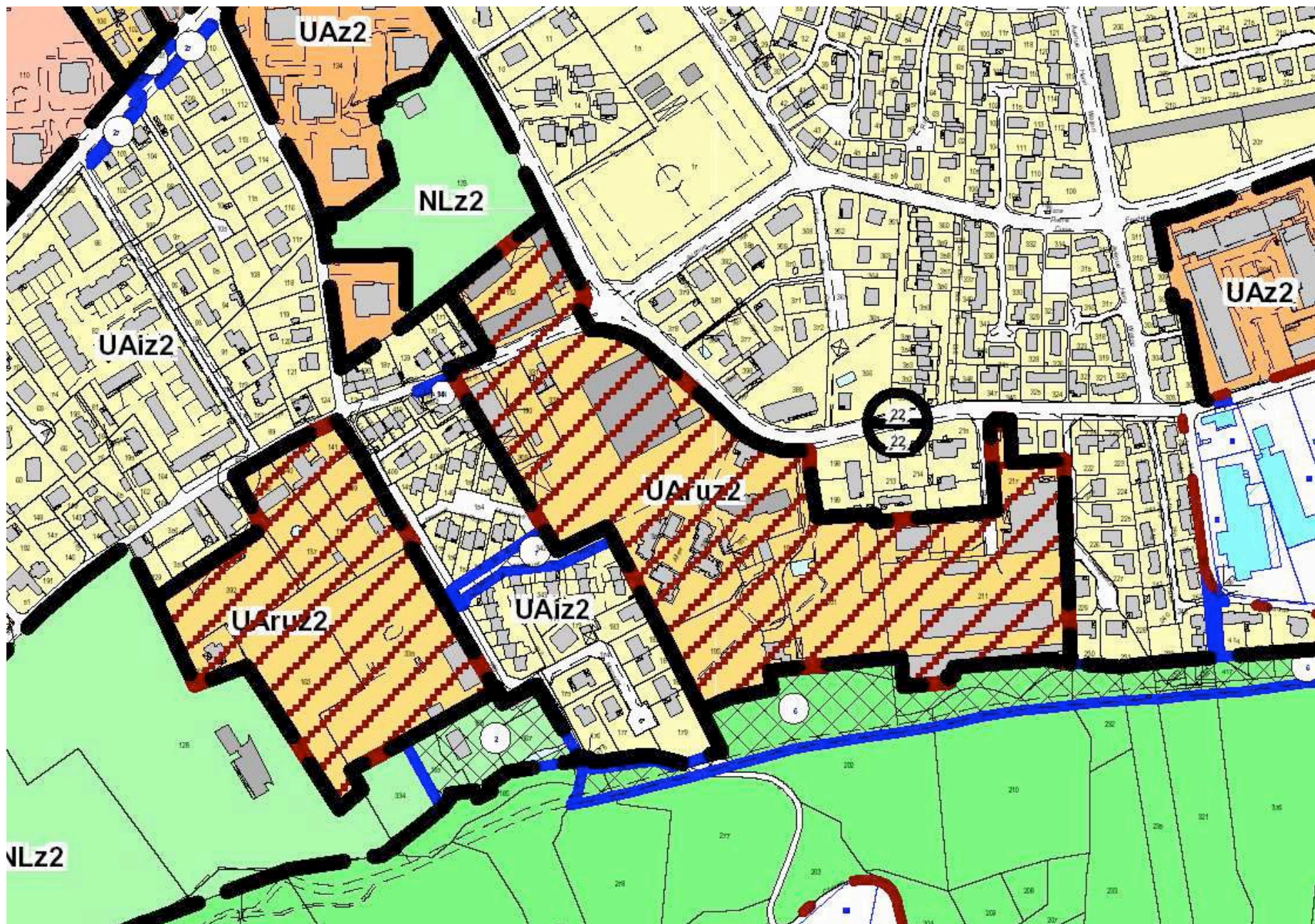
Date des Images satellite : 10 oct. 2006

45°08'32.59" N 5°43'45.04" E élév. 0 ft

©2009 Google

Altitude : 2677 ft

-1.3 – Le travail des étudiants de l'ENSAG



Le PROJET:

Un périmètre de projet d'environ 5 ha dont environ 3ha sont à urbaniser.

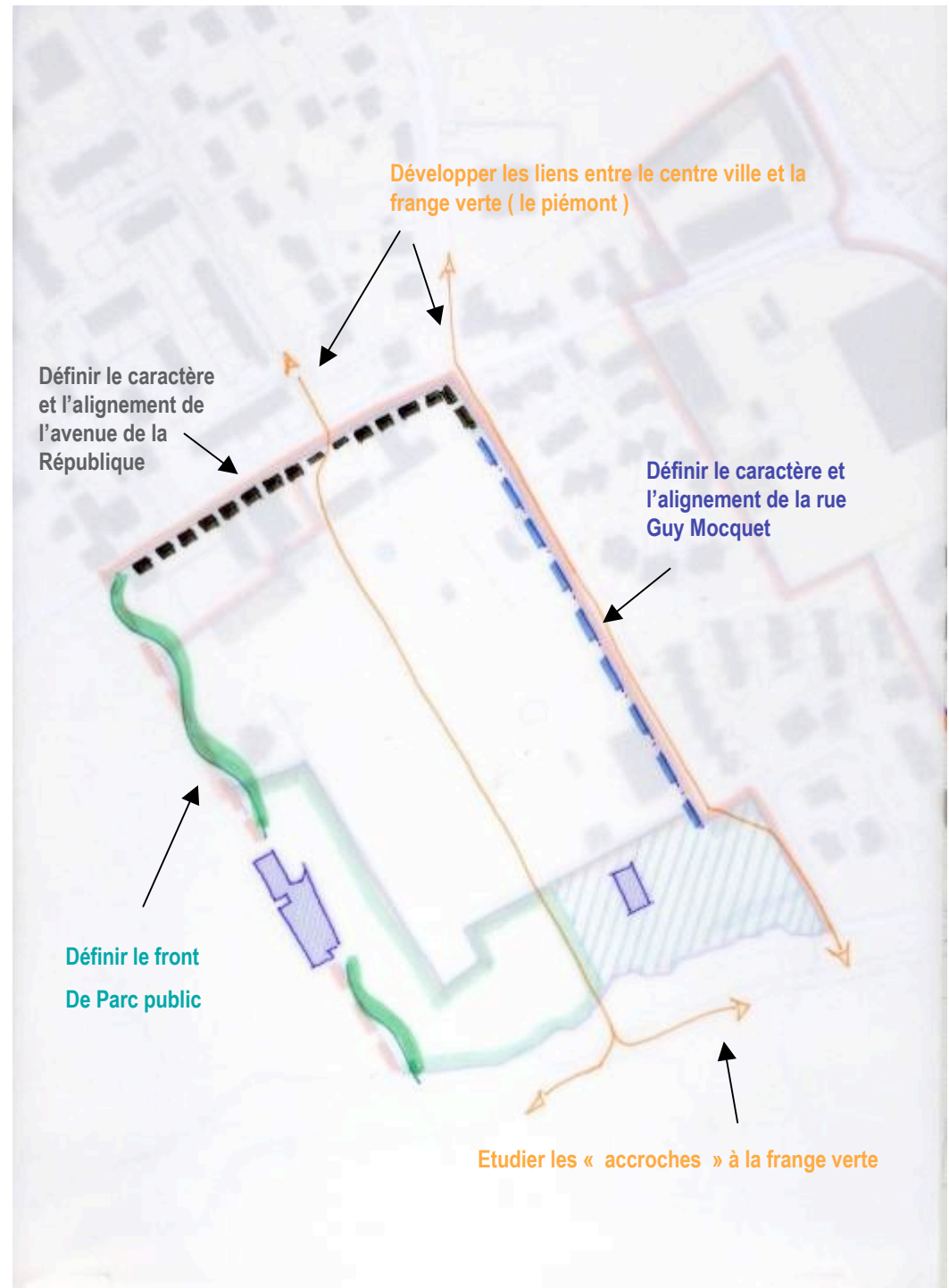
Un programme d'habitat résidentiel devant participer à un travail de recherche (AGE) sur la diversité typologique.

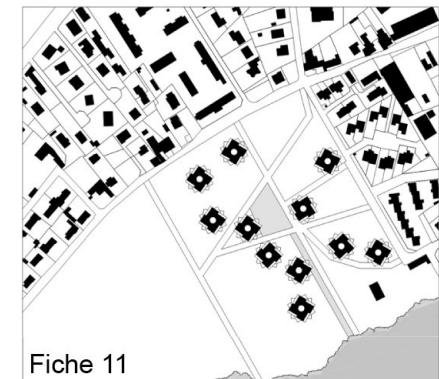
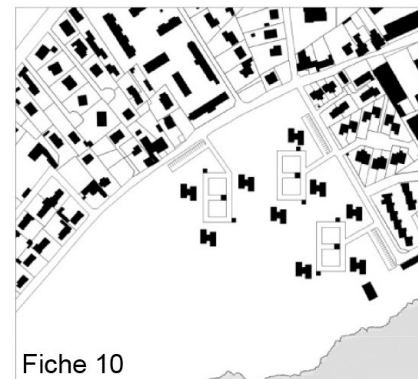
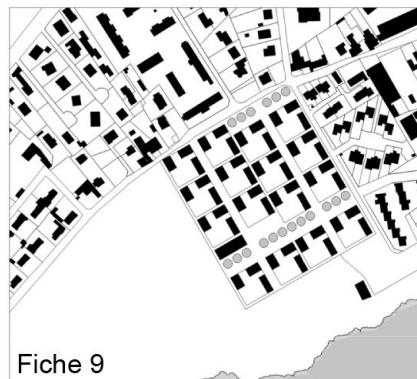
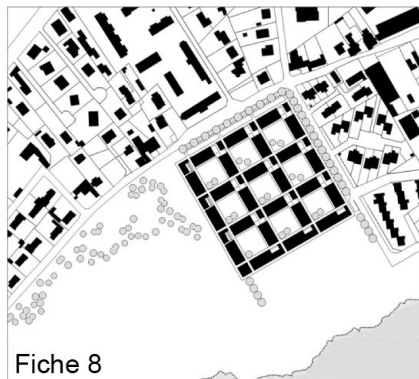
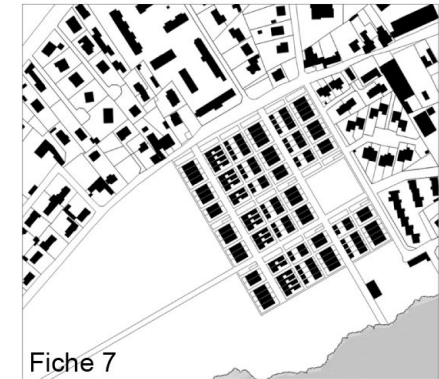
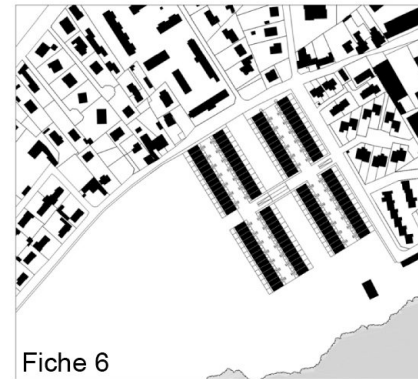
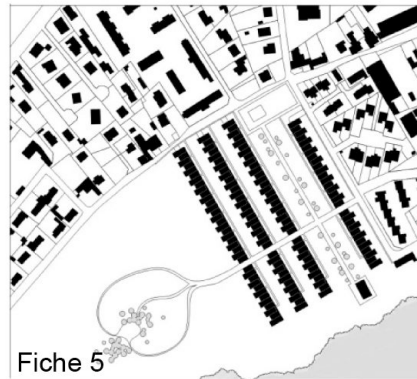
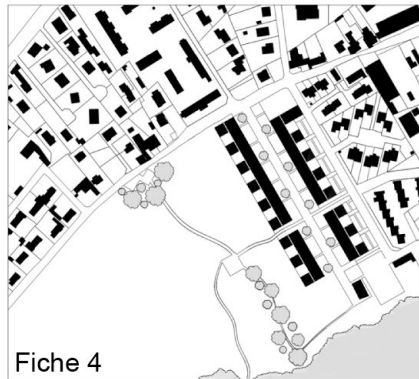
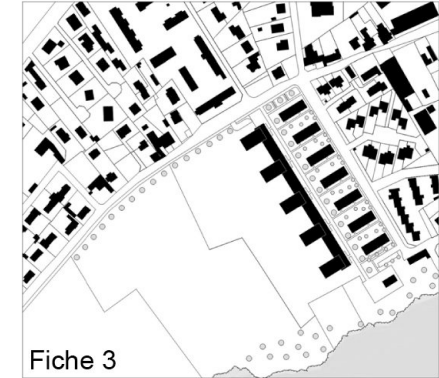
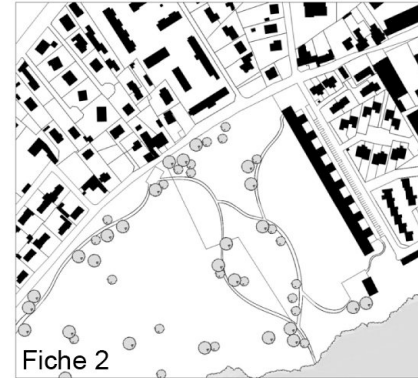
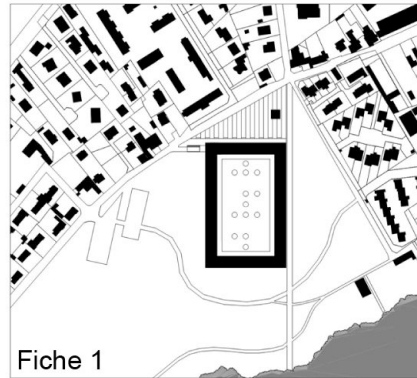
Une dominante de logements collectifs (ou « intermédiaires »).

Un travail mené en parallèle et sur le même site dans l'atelier L3A1 (avec une dominante d'habitats individuels groupés) sous la direction de P. Chedal Anglay.

Pour chaque étudiant, un travail en deux temps:

- a) Etude d'une référence et proposition d'un plan de masse par collage et adaptations mineures
- b) Développement d'un projet personnel sur l'ensemble du site à partir des éléments structurants définis; étude plus détaillée d'un type de logement constitutif du tissu proposé.





Caractéristiques urbaines et territoriales du projet.

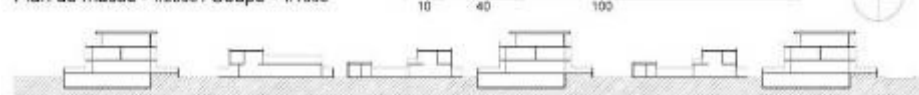
Un "lotissement" déterminé par une grille autorisant des remplissages divers et une hiérarchisation des espaces libres.

Densité bâtie avec la voirie publique : 17 113 m² / 4,00 Ha = 0,42

Densité bâtie sans la voirie publique : 17 113 m² / 3,66 Ha = 0,46



Plan de masse - 1/2500 / Coupe - 1/1000



Utilisation du terrain



E.N.S.A.G studio de 3ème année - TYPOLOGIE D'HABITAT DIVERSIFIEE - Y.SAUVAGE

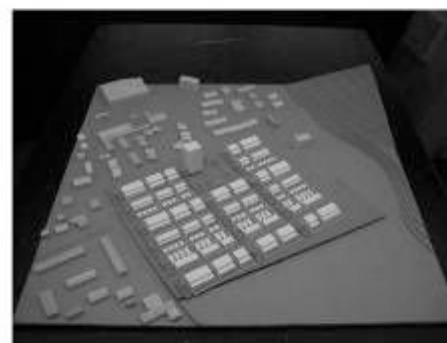
Projet architectural expérimental

Fiche de synthèse du projet

Etudiant architecte : Terry BRAVOT

Site du projet : Frange verte, Echirolles Sud (isère)

FICHE N° 7



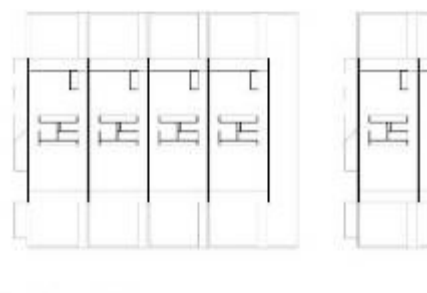
Maquette - réalisée au 1/500

Nombre de logements	171
Surface Hors Oeuvre Nette	17 113 m ²
Surface Utilisable	15 606 m ²
- Surface habitable	15 606 m ²
- Surface utile (autre)	0 m ²
- Surface habitable moyenne par logement	91 m ²

Nombre de niveaux	3
Hauteur maximale	9 m
Surfaces extérieures	33 013 m ²
- Espaces verts collectifs	11 147 m ²
- Espaces verts privés	5 140 m ²
- Terrasse collectives	6 785 m ²
- Terrasse privées	8 747 m ²
- Surface de voirie et stationnement	3 194 m ²
- Surface de stationnements couverts (non compris dans la surface extérieure)	9 282 m ²

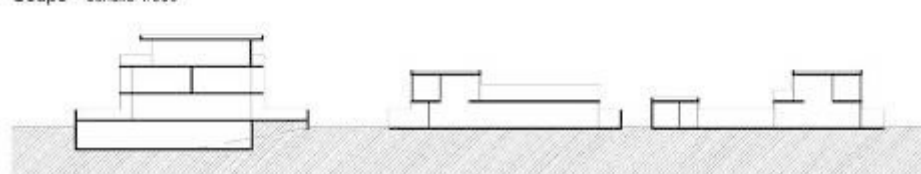
Nombre de places de stationnement (346 abritées et 0 non abritée)	348
--	-----

Nombre de logements à l'hectare	
- Du projet (surface du terrain 4 ha)	43 Log / Ha
- Théorique (considérant une surface moyenne de 100m ² de SHON par logements)	42 Log / Ha



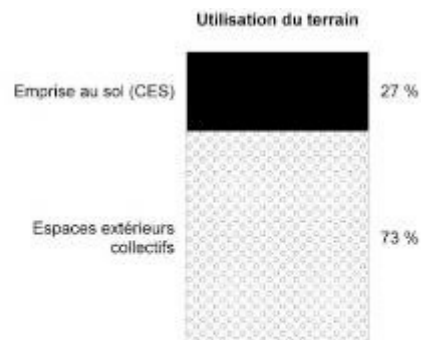
Plan d'un module - échelle 1/500

Coupe - échelle 1/500



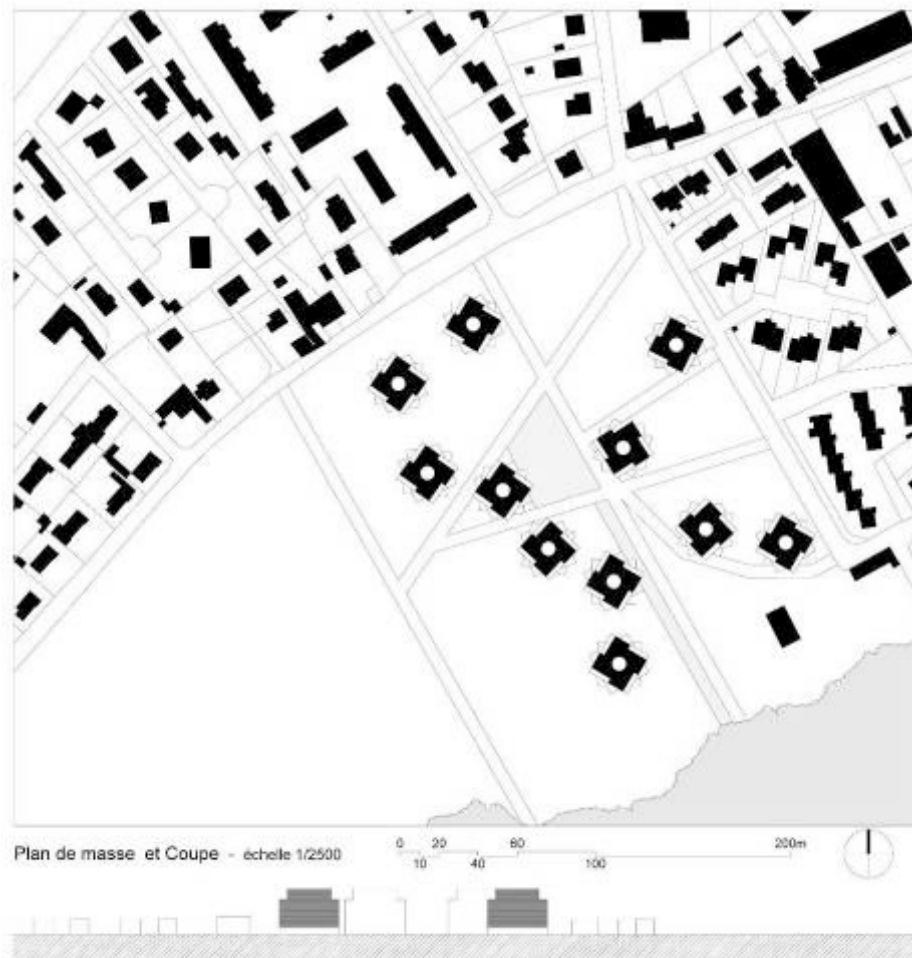
Caractéristiques urbaines et territoriales du projet.

Thème du parc habité, avec des éléments autonomes installés dans le parc de façon apparemment aléatoire



Densité bâtie avec la voirie publique : 30 570 m² / 4,00 Ha = 0.76

Densité bâtie sans la voirie publique : 30 570 m² / 4,00 Ha = 0.76



E.N.S.A.G. Studio 3ème année Y. SAUVAGE - Fiches de synthèse - Janvier 2008 - Celine Renard

E.N.S.A.G studio de 3ème année - TYPOLOGIE D'HABITAT DIVERSIFIEE - Y.SAUVAGE

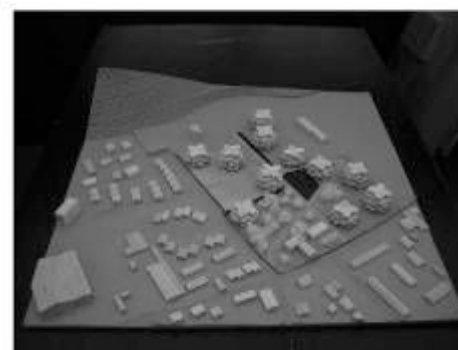
Projet architectural expérimental

Fiche de synthèse du projet

Etudiante architecte : Celine RENARD

Site du projet : Frange verte, Echirolles Sud (isère)

FICHE N° 11



Maquette - réalisée au 1/500



Plan d'un module - échelle 1/500

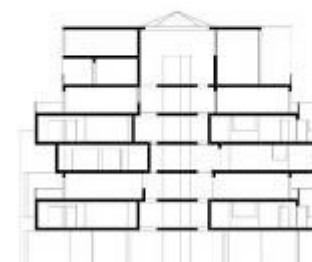
Coupe - échelle 1/500

Nombre de logements	264
Surface Hors Oeuvre Nette	30 570 m ²
Surface Utilisable	26 037 m ²
- Surface habitable	26 037 m ²
- Surface utile (autre)	0 m ²
- Surface habitable moyenne par logement	98 m ²

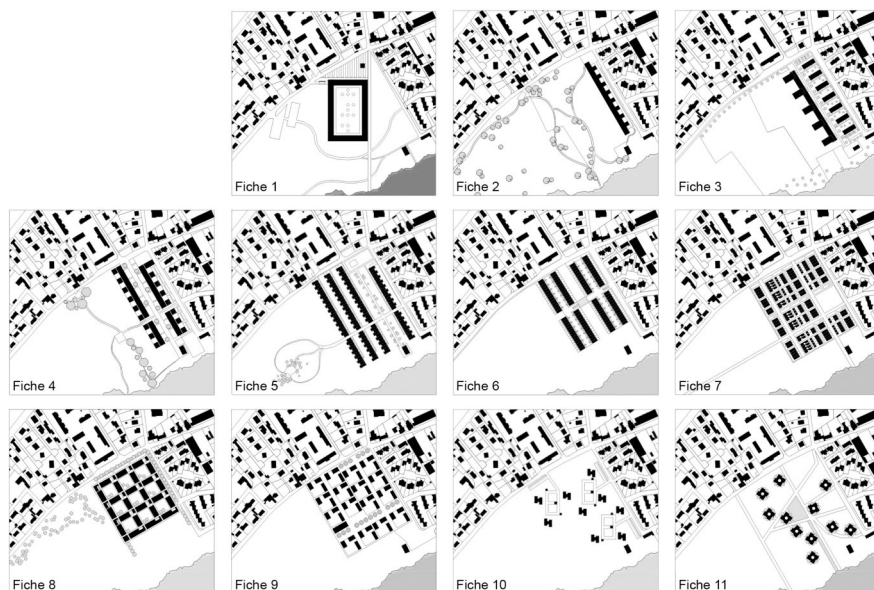
Nombre de niveaux	8
Hauteur maximale	23,70 m
Surfaces extérieures	46 130 m ²
- Espaces verts collectifs	27 288 m ²
- Espaces verts privatifs	0 m ²
- Terrasse collectives	11 939 m ²
- Terrasse privatives	6 903 m ²
- Surface de voirie et stationnement	0 m ²
- Surface de stationnements couverts (non compris dans la surface extérieure)	5 487 m ²

Nombre de places de stationnement (203 abritées et 0 non abritée)	203
---	-----

Nombre de logements à l'hectare	
- Du projet (surface du terrain 4 ha)	66 Log / Ha
- Théorique (considérant une surface moyenne de 100m ² de SHON par logements)	76 Log / Ha



CONFRONTATION DES PROJETS AUX REGLES DU PLU



Article de la zone UA (secteur UAru) du PLU d'Echirolles												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
UA : Vocation et secteurs												
UA1 : Pas d'interdiction concernant le logement												
UA2 : En logement, tous les types de construction sont autorisés												
UA3 : renvoi à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme												
UA4 : rédaction courante quant aux raccordement aux réseaux												
UA5 : pas de surface minimale des terrains												
UA6 : construction à l'alignement ou en retrait de 5.00 m. mini En UAru, retrait obligatoire de 7.00 m.			0		0	0		0	0	0	0	
UA7 : Limites latérales : soit jouxter les limites séparatives (sur une profondeur de 15.00 m. maxi / alignement), soit à une distance H/2 avec mini 4.00 m. Limites fond de parcelle : H=L avec mini 4.00 m. ; mini 6.00 m. en UAru										0	0	
UA8 : mini 4.00 m. entre deux constructions non contigües												
UA9 : CES maxi de 40% pour l'individuel et de 60% pour le collectif												
UA10 : en UAru, hauteur maxi = moyenne des constructions limitrophes + 2 niveaux sans pouvoir dépasser R+6 (ou 22.00 m.)	0	0	0	0			0			0	0	
UA11 : pas de règles strictes pouvant avoir un effet sur les typologies bâties												
UA12 : 1 place mini pour 45 m2 de SHON en logement (et 1 place mini par logement)												
UA13 : en UAru, 20% au moins du tènement à réserver à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre												
UA14 : il n'est pas fixé de COS												

0 Incompatibilité majeure (rendrait le projet impossible quant à ses fondements mêmes)

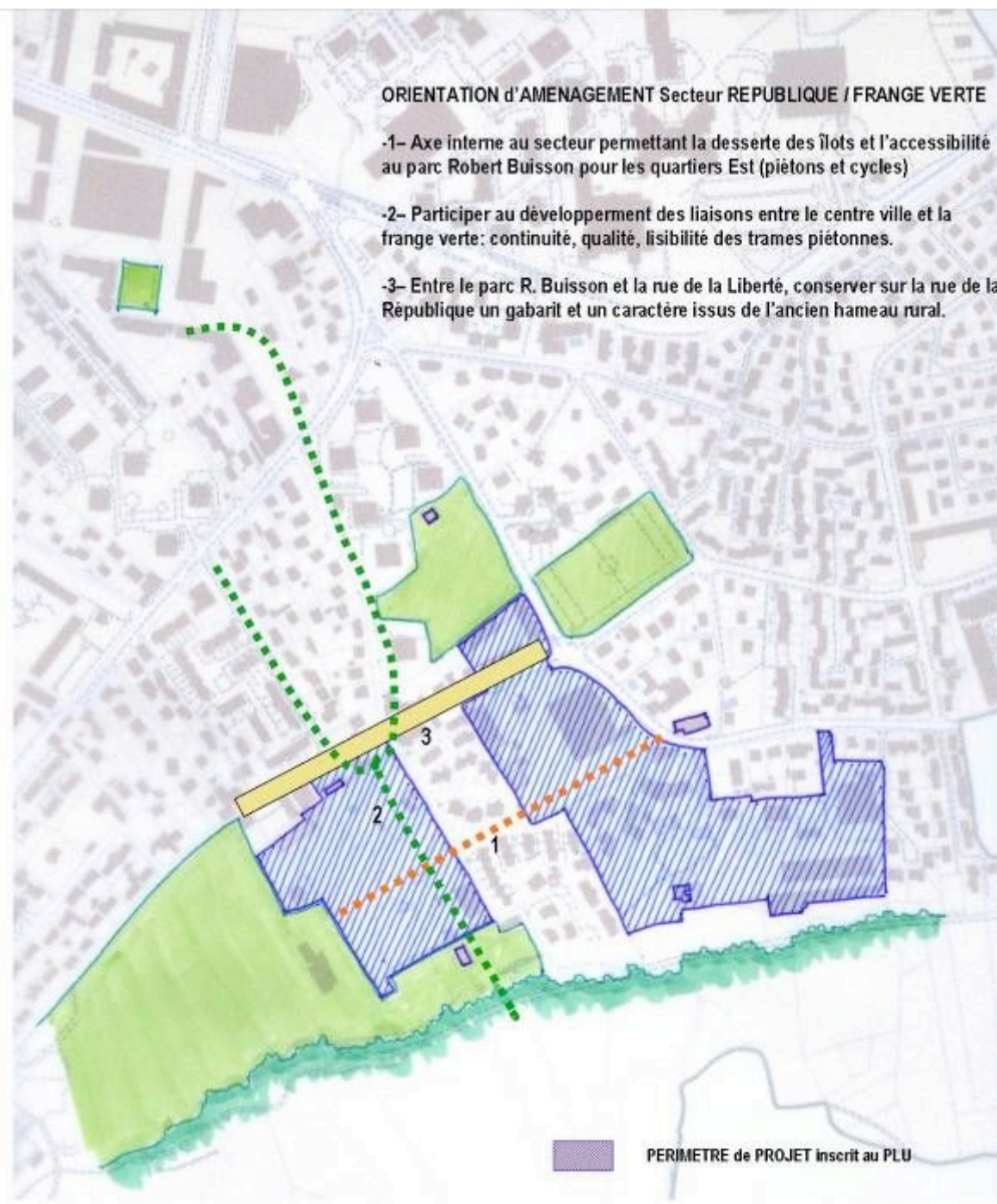
0 Incompatibilité secondaire (se résoudrait pas des adaptations mineures, sans remise en
cause des choix typologiques fondamentaux))

PREMIERES HYPOTHESES REGLEMENTAIRES

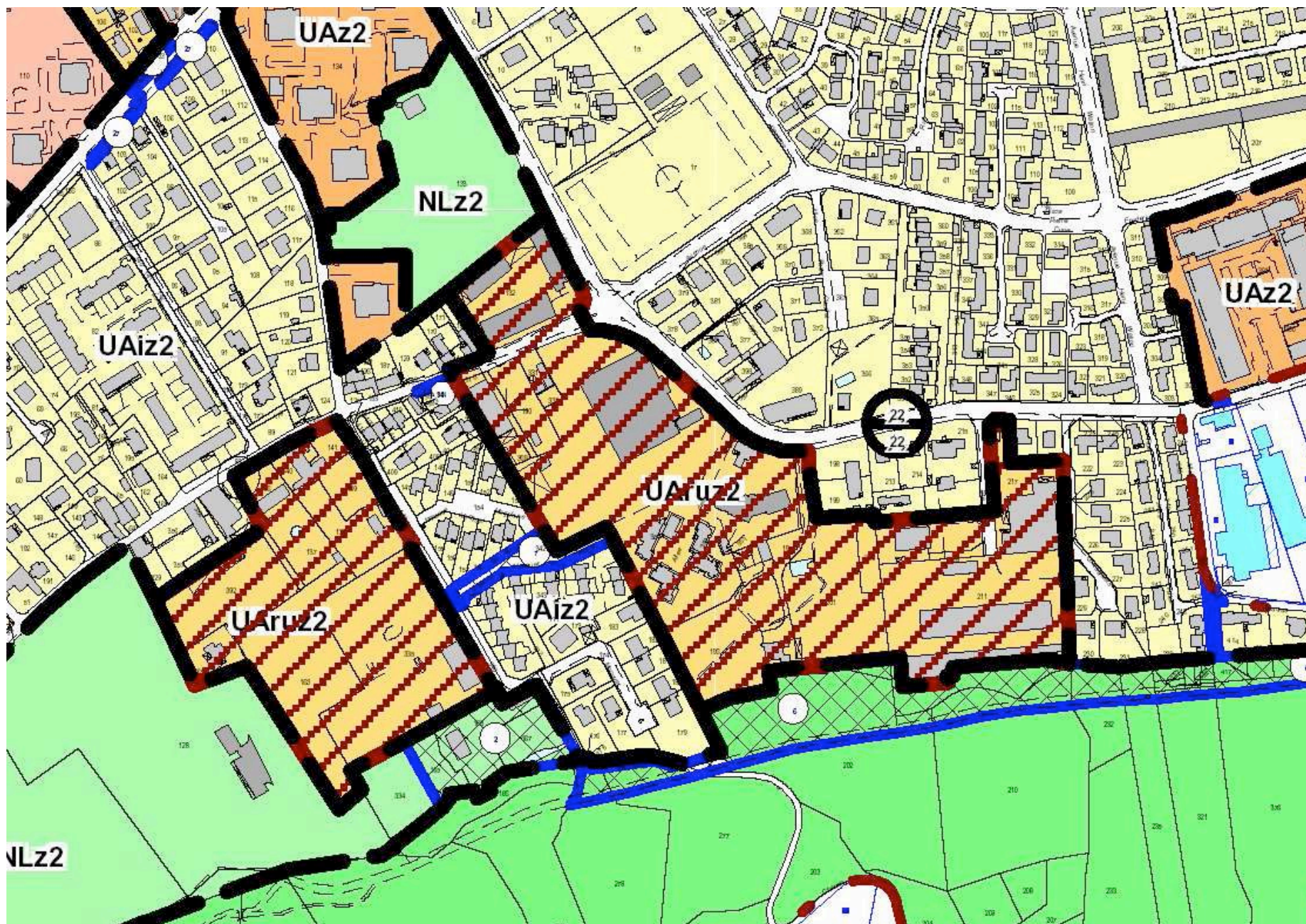
	DE réglemen tation	SUR réglemen tation	DE & SUR réglemen tation	Incita tion
Article de la zone UAdt (ex -secteur UAru) du PLU d'Echirolles				
UA : Vocation et secteurs				
UA1 : Pas d'interdiction concernant le logement		X		
UA2 : En logement, tous les types de construction sont autorisés				
UA3 : renvoi à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme				
UA4 : rédaction courante quant aux raccordement aux réseaux				
UA5 : pas de surface minimale des terrains				
UA6 : construction à l'alignement ou en retrait de 5.00 m. mini En UAru, retrait obligatoire de 7.00 m.	X	X		
UA7 : Limites latérales : soit jouxter les limites séparatives (sur une profondeur de 15.00 m. maxi / alignement), soit à une distance H/2 avec mini 4.00 m. Limites fond de parcelle : H=L avec mini 4.00 m. ; mini 6.00 m. en UAru	X			
UA8 : mini 4.00 m. entre deux constructions non contigües	X			
UA9 : CES maxi de 40% pour l'individuel et de 60% pour le collectif			X	X
UA10 : en UAru, hauteur maxi = moyenne des constructions limitrophes + 2 niveaux sans pouvoir dépasser R+6 (ou 22.00 m.)	X			
UA11 : pas de règles strictes pouvant avoir un effet sur les typologies bâties		X		
UA12 : 1 place mini pour 45 m2 de SHON en logement (et 1 place mini par logement)				
UA13 : en UAru, 20% au moins du tènement à réserver à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre	X			
UA14 : il n'est pas fixé de COS		X		

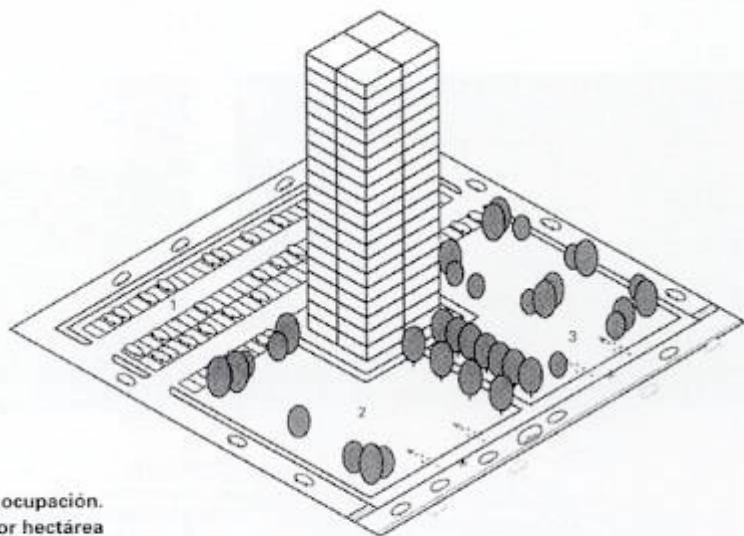
ORIENTATION d'AMENAGEMENT Secteur REPUBLIQUE / FRANGE VERTE

- 1- Axe interne au secteur permettant la desserte des îlots et l'accessibilité au parc Robert Buisson pour les quartiers Est (piétons et cycles)
- 2- Participer au développement des liaisons entre le centre ville et la frange verte: continuité, qualité, lisibilité des trames piétonnes.
- 3- Entre le parc R. Buisson et la rue de la Liberté, conserver sur la rue de la République un gabarit et un caractère issus de l'ancien hameau rural.



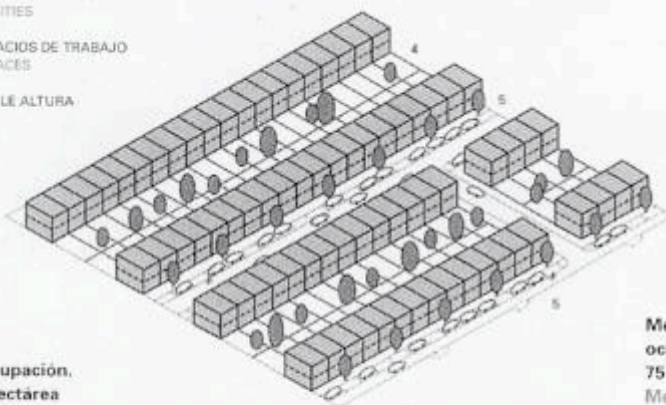
-1.4 – L'expérience de co-construction du projet avec les propriétaires



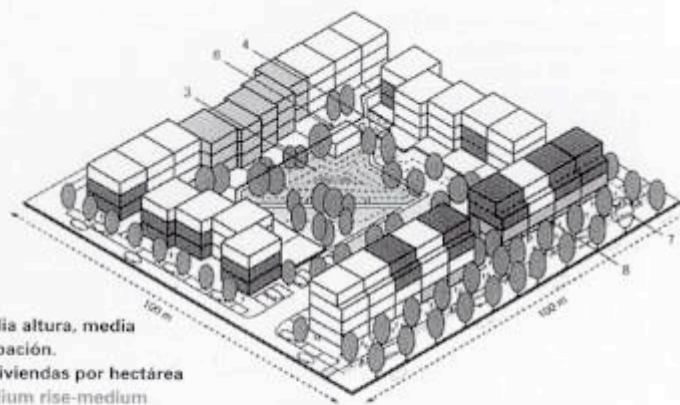


Gran altura, baja ocupación.
75 viviendas por hectárea
High rise-low coverage.
75 units per hectare

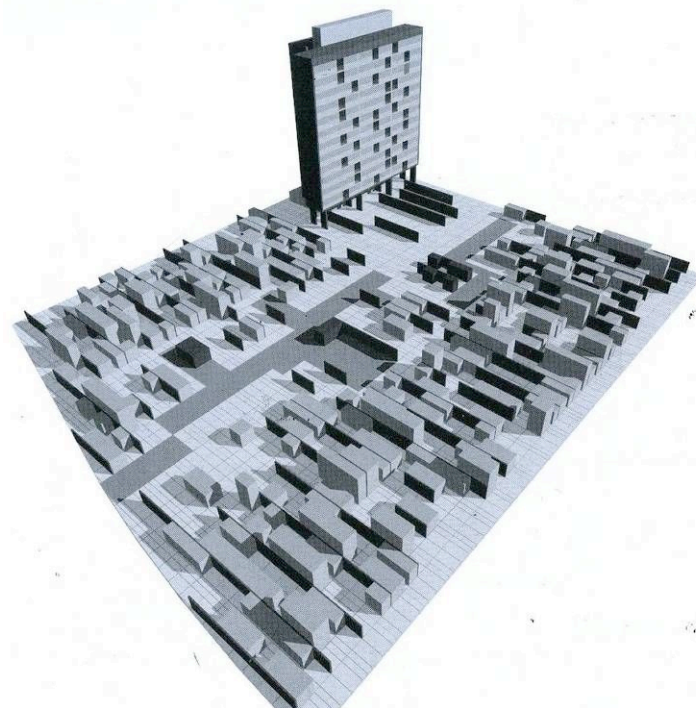
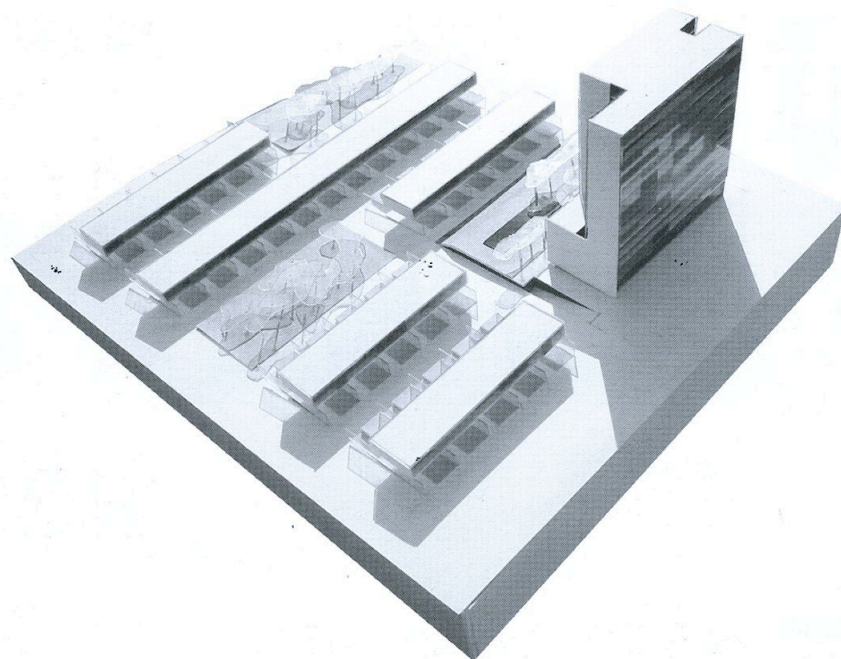
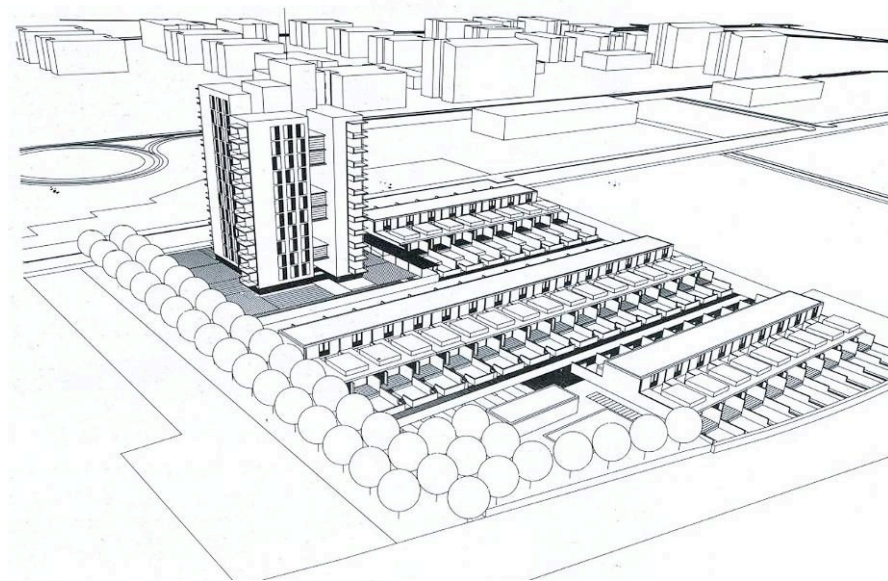
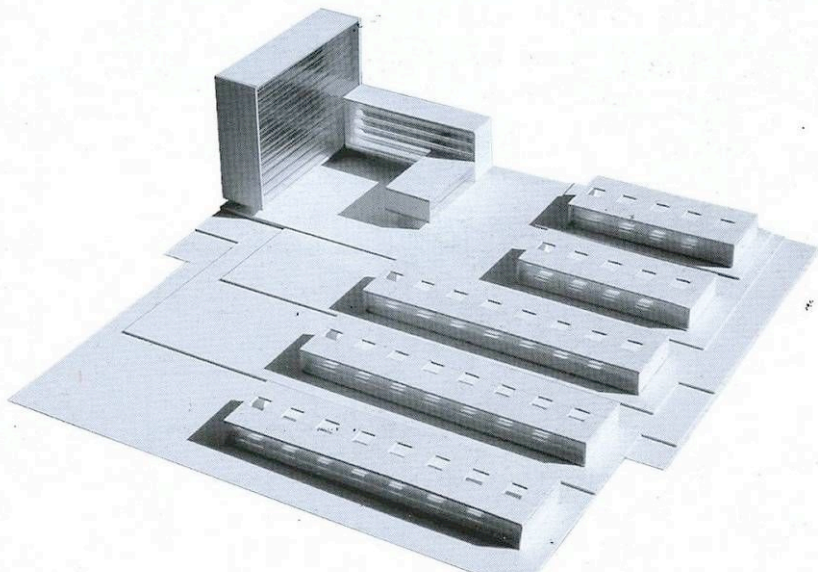
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
COMMUNITY FACILITIES
- COMERCIOS Y ESPACIOS DE TRABAJO
SHOPS & WORKSPACES
- VIVIENDAS EN DOBLE ALTURA
MAISONNETES
- VIVIENDAS
HOUSES
- APARTAMENTOS
APARTMENTS



Baja altura, alta ocupación.
75 viviendas por hectárea
Low rise-high coverage.
75 units per hectare



Media altura, media
ocupación.
75 viviendas por hectárea
Medium rise-medium
coverage.
75 units per hectare



QUARTIER MASSENA - ZAC RIVE GAUCHE

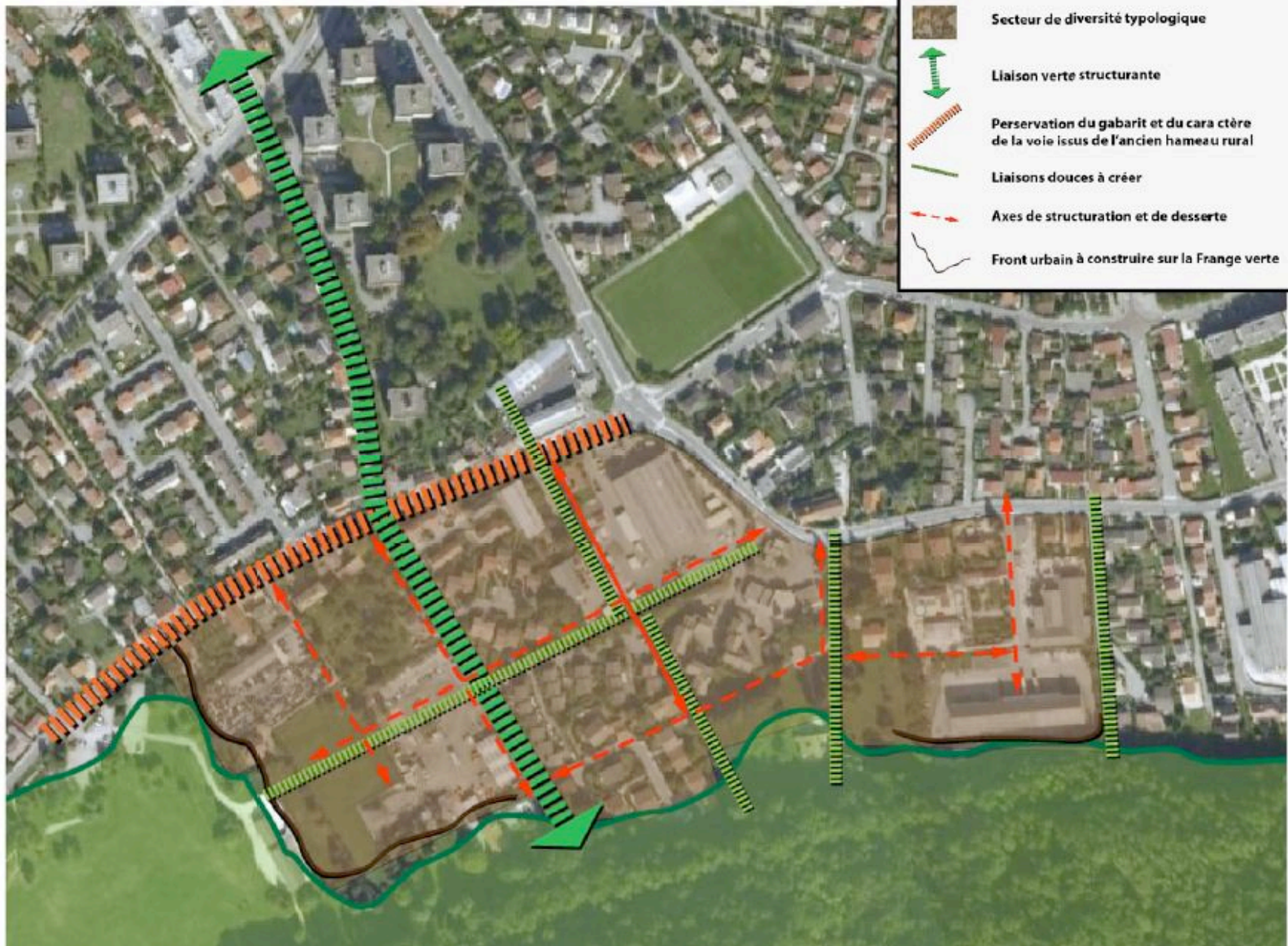
Thérèse Furet	Kauffmann et Broad Logements	Université Paris VII	Rudy Ricciotti
Odine Stinco	Kauffmann et Broad Logements	Université Paris VII	Nicolas Michelin
Silke Péneau	RIVP Logements, activités	Logements Maîtrise d'ouvrage privée en cours Paris VII	Henri Gaudin
Filip - Hedy	Cogifrance Logements et commerces	Logements Maîtrise d'ouvrage privée en cours Paris VII	Bellecour & Barberot
Bert Turner / e Charpentier	Capital et Continental Bureaux	Université Paris VII	Chaix & Morel
mac Sczales	SEERI Logements, bureaux	SEMIDEP Logements	Beckmann NThépé
in-Philippe rgade	RIVP Logements	OPAC Logements	Badia Berger
ith Girard	Projet en cours d'études 4 657 m2	La Ville de Paris Jardin Public	Ah - Ah
irre arboisier	Arc Promotion Logements	La Ville de Paris Jardin Public	Ah - Ah
stein Slaiman	CIRPA - SEPIMO Logements	OPAC Logements	Philtre
arcis Soler	Projet en cours d'études	Université Paris VII Faculté de Biologie, Institut Jacques Monod	Francois Chochon
lze & Rodriguez	Ville de Paris, OPAC Logements, école	SIEMP Logements	Frederic Borel
ristian Devillers	Arc Promotion Logements	Futur Programme Universitaire - 16 000 m2	Jean Guervilly
ster & Partners	SORIS Bureaux	Maîtrise d'ouvrage privée - Logements	Michel Macary
arc Rolinet	Bouygues Immobilier Bureaux	Bouygues Immobilier Bureaux	Christian Devillers
ntoine rumbach	SORIF Bureaux	SORIF Bureaux	Antoine Béchu

CHRISTIAN DE PORTZAMPARC URBANISTE - 30 ARCHITECTES AU TRAVAIL



Enchaînements montrant les séquences d'assemblage des îlots ouverts rendues possibles grâce à la règle du jeu établie.

Proposition d'orientation d'aménagement



Calendrier / règles du jeu

5 février 2009: invitation des propriétaires / lancement de la démarche

10 mars 2009 : rencontre avec les partenaires archis et promoteurs

7 et 14 avril: première présentation des esquisses

12 et 19 mai: 2^{ème} présentation des esquisses

Juin: rendu des projets et synthèse ville pour restitution aux propriétaires

Été 2009: élaboration des documents réglementaires

Automne 2009: engagement de la modification du PLU

Printemps 2010: approbation de la modification.

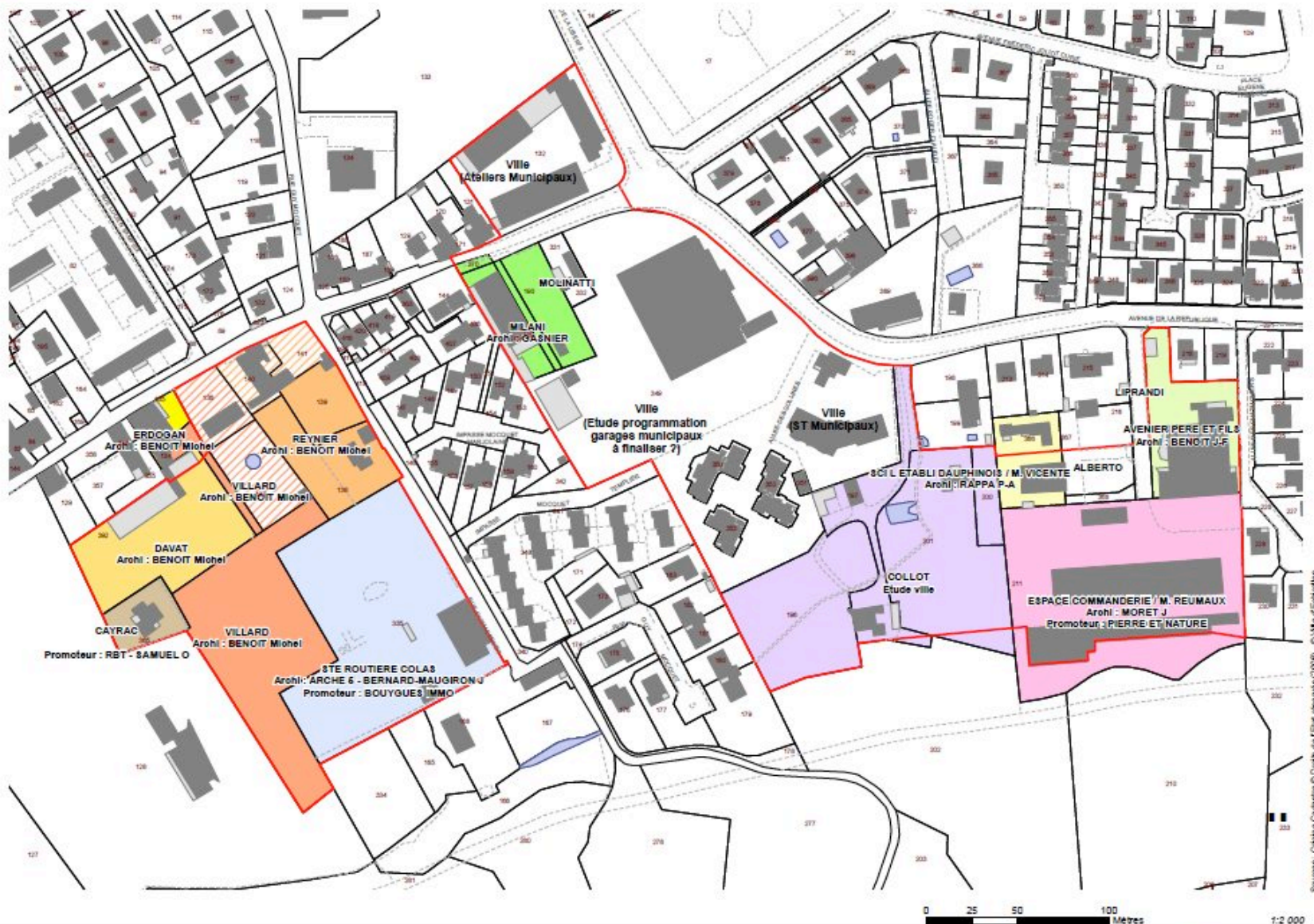
-2- Les ESQUISSES

Pour l'essentiel, nous avons demandé aux concepteurs:

- d'essayer d'exploiter au maximum les possibilités ouvertes par le règlement
- de viser une densité de l'ordre de 0,8
- de s'efforcer de diversifier les types d'habitat en exploitant les spécificités de chaque terrain (orientation, vues, géométrie de la parcelle, desserte, voisins, etc...)

PROJETS REPUBLIQUE - FRANGE VERTE

Ville d'Echirolles



Source: Origine Cadastre © Droits de l'Etat réservés (2000) - © Mairie d'Echirolles



Partie de propriété ne faisant pas l'objet d'un projet de construction

NOTA BENE : Nouveau propriétaire parcelle AR 365 : Monsieur KARAM (ex Monsieur CAYRAC)



Date de mise à jour : août 2009

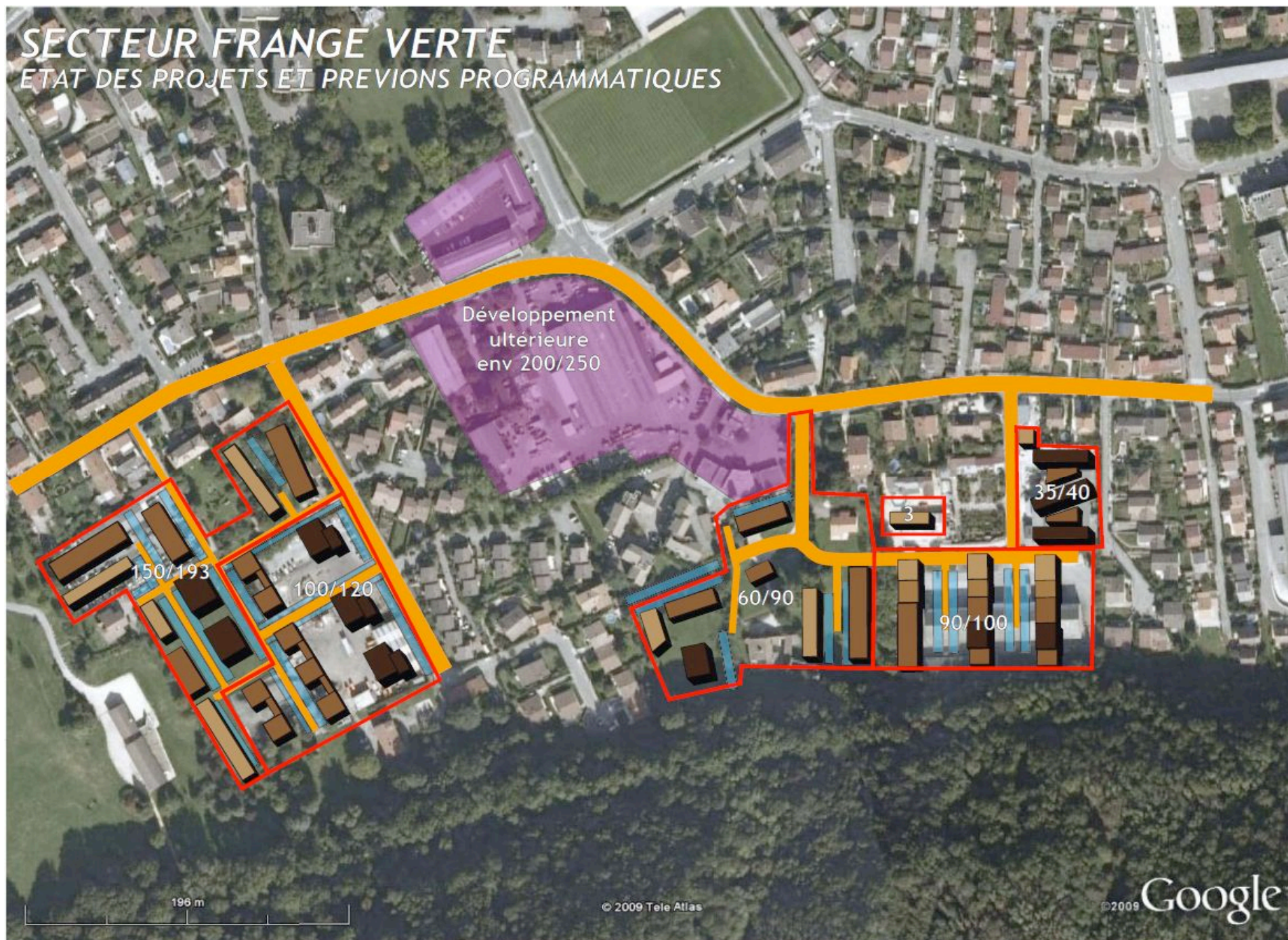
Service : Urbanisme





SECTEUR FRANGE VERTE

ETAT DES PROJETS ET PREVISIONS PROGRAMMATIQUES



-3- BILAN

Une note a été diffusée à l'ensemble des participants fin juin; elle indiquait notamment la nécessité d'affirmer le caractère général attendu pour ce secteur et l'importance de lui donner une grande qualité paysagère.

Nous avons noté:

- Une difficulté à atteindre qualitativement l'objectif d'un COS de 0,8
- Une difficulté à ménager des espaces publics de qualité, notamment des espaces verts en pleine terre
- Une difficulté à exploiter qualitativement la règle de hauteur

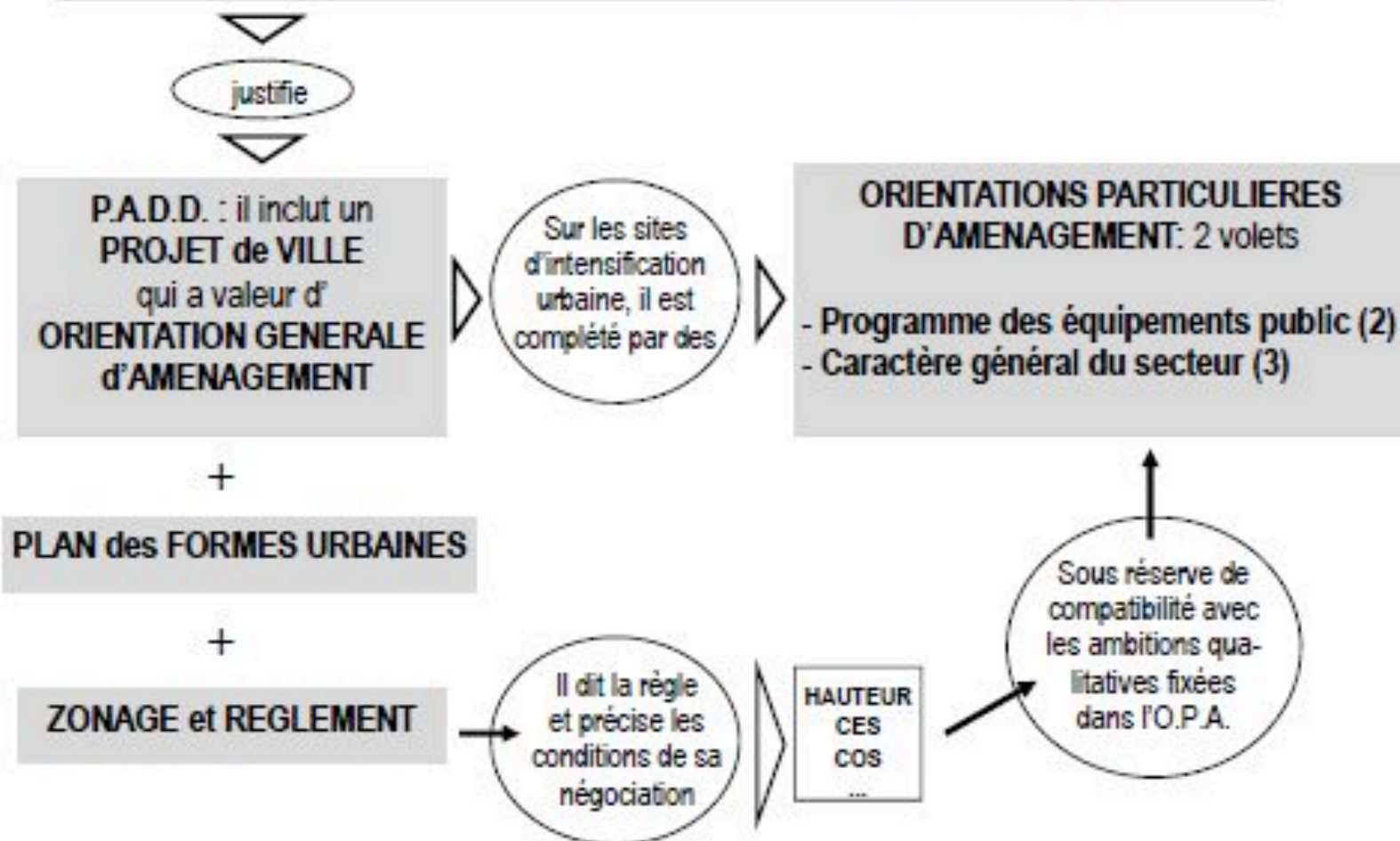
C'est prioritairement sur ces points que l'orientation d'aménagement et le règlement devront apporter des réponses.

En outre, la question du financement des équipements publics et du phasage des opérations (avec l'éventuel enclavement de certains terrains) reste posée.

les principales conclusions de la recherche

- Trois types de tissus**
- Les sites d'intensification urbaine: spécificités et enjeux**
- Conditions techniques de la négociation: préconisations pour les P.L.U.**

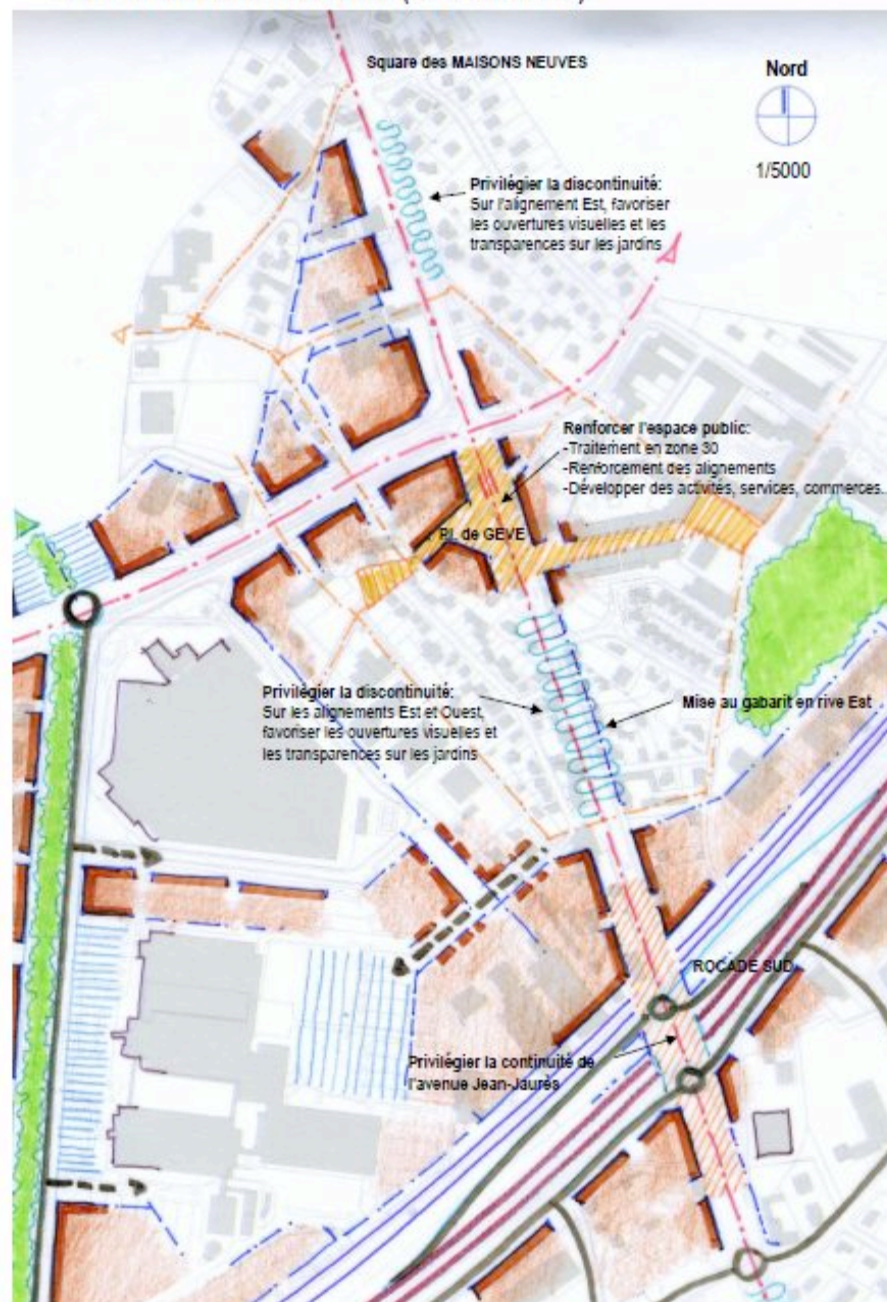
RAPPORT de PRESENTATION: Diagnostics et enjeux (1)



- (1) Il contient un volet « mutabilité » des tissus urbains qui classe le territoire en 3 secteurs
- (2) Il localise les principales infrastructures nécessaires et leur attache une charte qualitative
- (3) Il fixe les ambitions qualitatives générales attendues du tissu urbain



-2- ROCADE / MAISONS NEUVES (axe Jean-Jaurès)

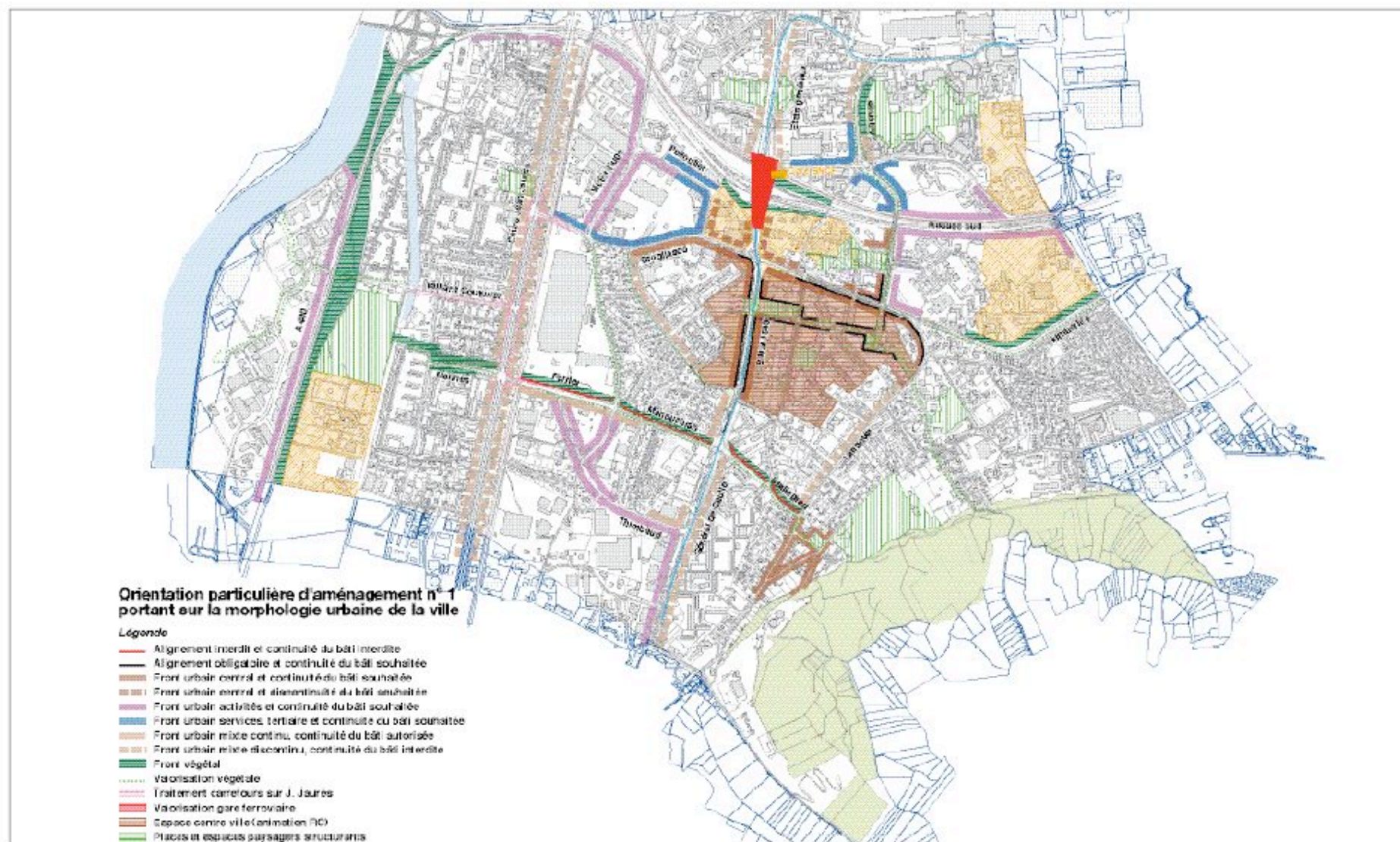


d'une politique
urbaine, tout en
garantissant sa
cohérence avec
le projet urbain
d'agglomération.

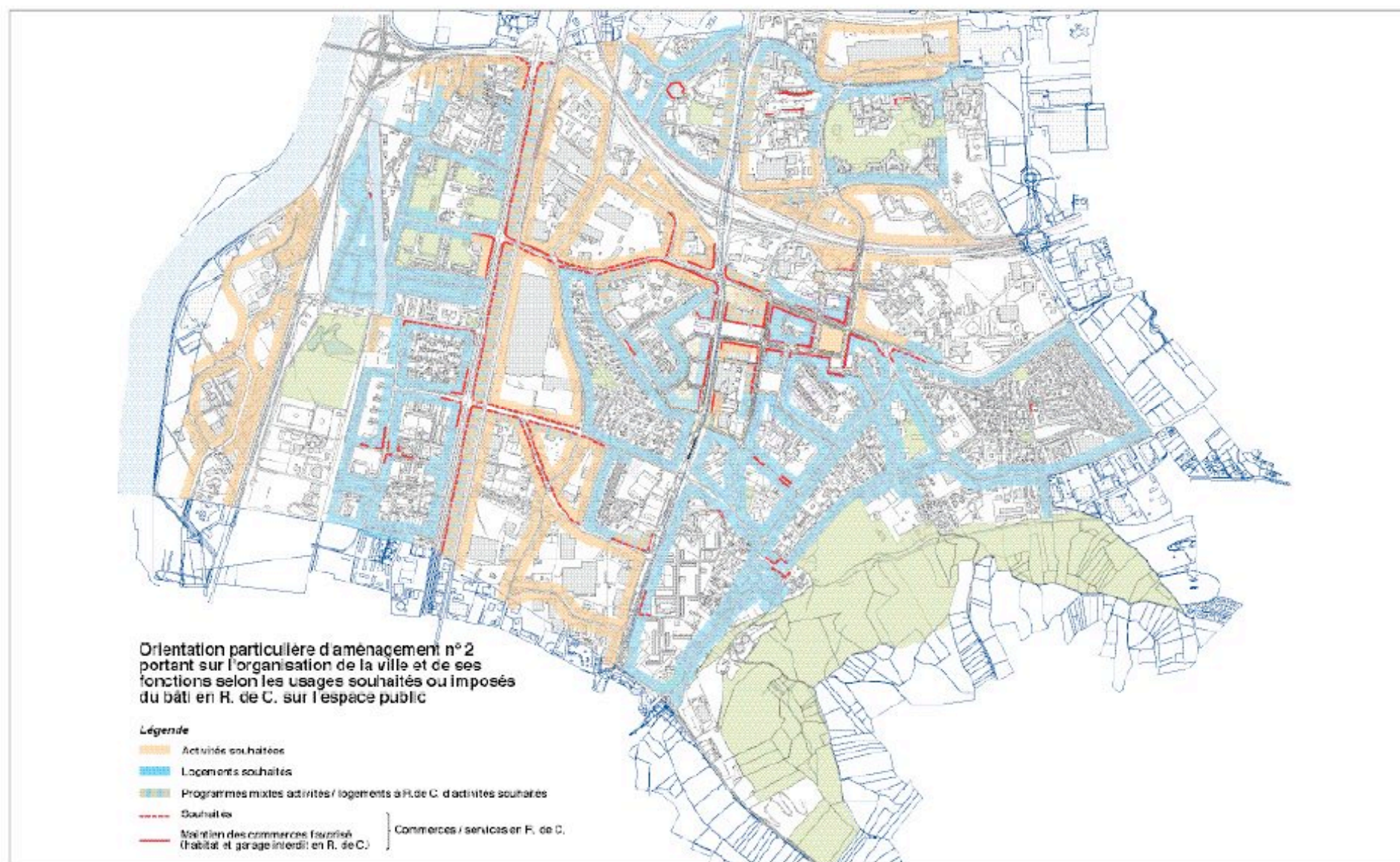




Orientations générales : développer la ville en renforçant la cohésion et la mixité sociale



Orientations générales : développer la ville en renforçant la cohésion et la mixité sociale



FICHE N°1: Plan des formes urbaines

Ce Plan fixe les alignements des principaux espaces publics et les règles d'implantation des constructions, de hauteur (et/ou de gabarit), et éventuellement de vocation des rez de chaussée qui leurs sont attachées.



LEGENDE:

-  **Implantation des constructions à l'alignement et en ordre continu:**
 Impose la construction d'une limite latérale à l'autre.
 Concerne le corps principal des constructions; autorise des retraits ou interruptions en rez.
-  **Implantation des constructions à l'alignement et en ordre semi continu:**
 Autorise la construction sur une seule limite latérale. Les règles de prospect et de non aedificandi s'appliquent donc sur au moins une limite latérale.
 Concerne le corps principal des constructions; autorise des retraits et, éventuellement, des interruptions en rez.
-  **Implantation des constructions à l'alignement et en ordre discontinu:**
 Interdit la construction en limite latérale. Les règles de prospect et de non aedificandi s'appliquent donc sur les deux limites latérales.
 Autorise toutefois la construction sur une limite latérale pour les parcelles d'une largeur (prise à l'alignement) de moins de 25.00 mètres
 Concerne le corps principal des constructions; autorise des retraits en rez.
-  **Implantation des constructions en retrait de l'alignement:**
 Impose un retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement.
 La marge de recul ne peut être utilisée pour la création d'annexes ou pour le stationnement des véhicules.
-  **Implantation des constructions en retrait de l'alignement et en ordre discontinu:**
 Impose un retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement.
 La marge de recul ne peut être utilisée pour la création d'annexes ou pour le stationnement des véhicules.
 Interdit la construction en continu d'une limite latérale à l'autre.
-  Hauteur maxi R+6 et 23.00 m
-  Hauteur maxi R+5 et 20.00 m
-  Hauteur maxi R+4 et 17.00 m
-  Hauteur maxi R+3 et 14.00 m
-  Hauteur maxi R+2 et 11.00 m
- A** Activités en rez (commerces, services, bureaux ou activités non nuisantes)

-2.1- TROIS TYPES de TISSUS URBAINS:

Il nous semblerait très utile, avant d'étudier un plan de zonage, de répartir le territoire communal en trois types de zones:

-Les zones où le tissu urbain existant ne devrait évoluer que de façon très marginale: dans ces zones, le PLU doit prioritairement préserver les qualités de l'existant, et limiter les évolutions aux projets susceptibles de maintenir voire conforter ces qualités.

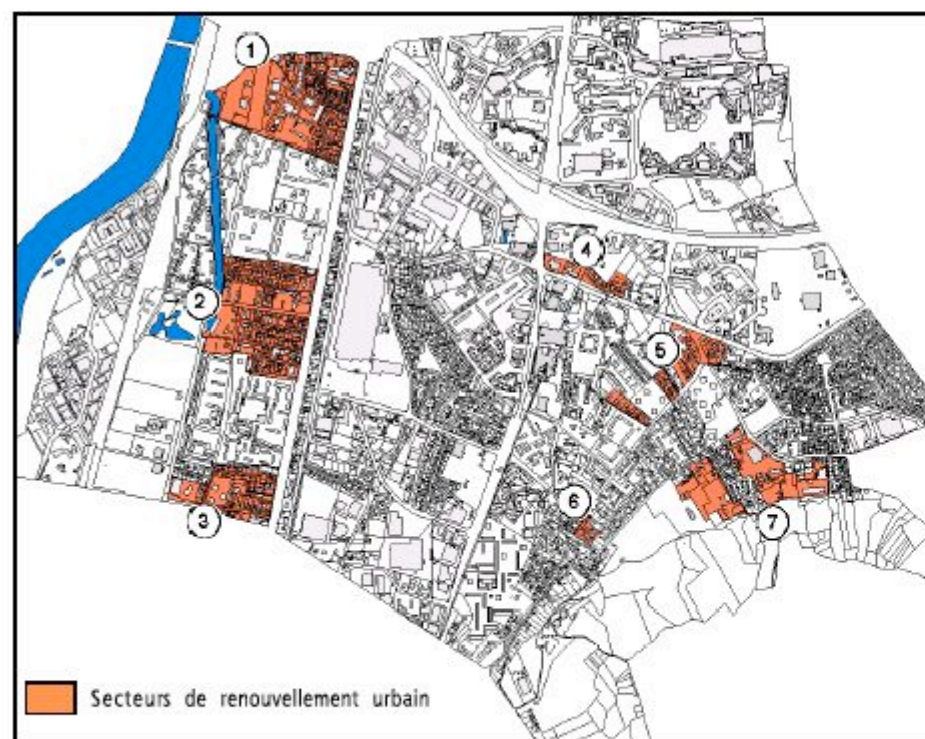
-Les zones où le renouvellement urbain doit être largement facilité: dans ces zones, le PLU doit prioritairement rendre possible une valorisation optimale des sols, quitte à pénaliser parfois la situation de certains terrains qui ne muteraient pas rapidement.

- Les zones où l'intensification urbaine est souhaitée: dans ces zones, le PLU doit rendre possible la densification (et la mixité) des terrains libres ou mutables, tout en préservant les qualités de l'existant.

Orientations générales : développer la ville en renforçant la cohésion et la mixité sociale

Les secteurs de renouvellement urbain au PLU :

- L'analyse du territoire a permis de définir les secteurs de la ville qui par leurs compositions et leurs organisations étaient les plus à même de faire l'objet d'un renouvellement urbain important.
- Il s'agit le plus souvent de quartiers assez mixtes et de faibles densités, avec des constructions anciennes, de faibles qualités architecturales et/ou urbaines. Ces secteurs feront l'objet d'une réglementation spécifique. Elle visera à inciter les mutations et permettre une meilleure occupation du sol tout en préservant les qualités résidentielles des tissus urbains environnants les nouvelles constructions.



Il s'agit des secteurs :

- ① - **Navis-Rondeau - nord Jean Jaurès**, situé en entrée nord-ouest de la ville, avec une façade urbaine sur la rocade sud à recomposer et mixant logements individuels anciens et activités à redynamiser. Une partie du secteur sera également situé en périmètre d'attente d'un projet urbain.
- ② - **Ponatière**, au centre du quartier ouest, composé de logements mixtes individuels et petits collectifs, comprenant des activités insérées dans le tissu urbain et de nombreux équipements publics. Ce secteur commence à connaître des mutations qu'il convient de poursuivre tout en veillant à leur bonne insertion dans le quartier et à la qualité des aménagements extérieurs et de l'espace public.
- ③ - **Sud Casanova - Jean Jaurès**, situé au sud du quartier ouest, ce secteur comprend des logements individuels et collectifs ainsi que des implantations économiques mal desservies et peu accessibles. Ce tissu urbain peut connaître des évolutions allant vers une meilleure occupation du sol et une valorisation de l'environnement urbain.
- ④ - **Poste - nord Grugliasco**, de faible densité avec des équipements et des maisons individuelles, ce secteur proche du cœur du centre ville, situé sur un axe principal de la ville - l'avenue de Grugliasco - devrait muter à long terme pour une valorisation de l'occupation du sol et un renforcement des fonctions centrales de la ville.
- ⑤ - **est centre ville - nord-est Langevin - nord-est Estiennes d'Orves**, en continuité directe du centre ville à l'est / sud-est du projet, ce secteur de petites maisons individuelles et d'activités anciennes devrait connaître une évolution vers une meilleure occupation du sol et un habitat intermédiaire profitant de la proximité des nombreux équipements publics et privés du centre ville.
- ⑥ - **Village - Baille Barelle**, au cœur du village ancien d'Echirolles, trait d'union et lien entre la ville moderne et la Frange verte, ce petit secteur marque l'aboutissement de la future « avenue paysagère » reliant le parc ouest à la colline. Il devrait évoluer pour renforcer les services et l'animation du village tout en valorisant l'accès paysager à la frange verte.
- ⑦ - **République - Frange verte**, ce secteur en lien direct avec la colline verte a fait l'objet d'une étude de secteur spécifique et sera inscrit en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement (cf supra). Le classement en secteur de renouvellement urbain permettra ces futures évolutions.

-2.2 – SPECIFICITES et ENJEUX des sites « d'INTENSIFICATION » URBAINE

Il est clair que ce sont les sites qui posent les plus difficiles questions de rédaction des règles, pour obtenir cet équilibre, toujours délicat, entre mutation/valorisation de certaines parcelles et maintien/protection de propriétés bâties qui les jouxtent.

Il faut alors imaginer un droit des sols qui réussirait à régler au mieux les conditions de cohabitation de types d'habitat différents permettant in fine de tirer avantage, qualitativement comme quantitativement, d'un assemblage typologique hétéroclite ; compte tenu des temporalités multiples susceptibles de s'emboîter sur ce type de sites, **il s'agit d'établir les règles du jeu d'un tissu singulier dont toutes les pièces seraient indépendantes les unes des autres, autonomes dans leurs évolutions (voire substituables), tout en restant solidaires et nécessaires à la qualité de l'ensemble.**

L'acceptabilité (tant politique que pour les riverains) d'une telle stratégie tiendrait alors dans un double argument : chacun est en situation de valoriser au mieux le foncier qu'il maîtrise ; chacun voit son environnement relativement protégé des mutations voisines.

La règle d'urbanisme est au cœur de multiples contradictions :

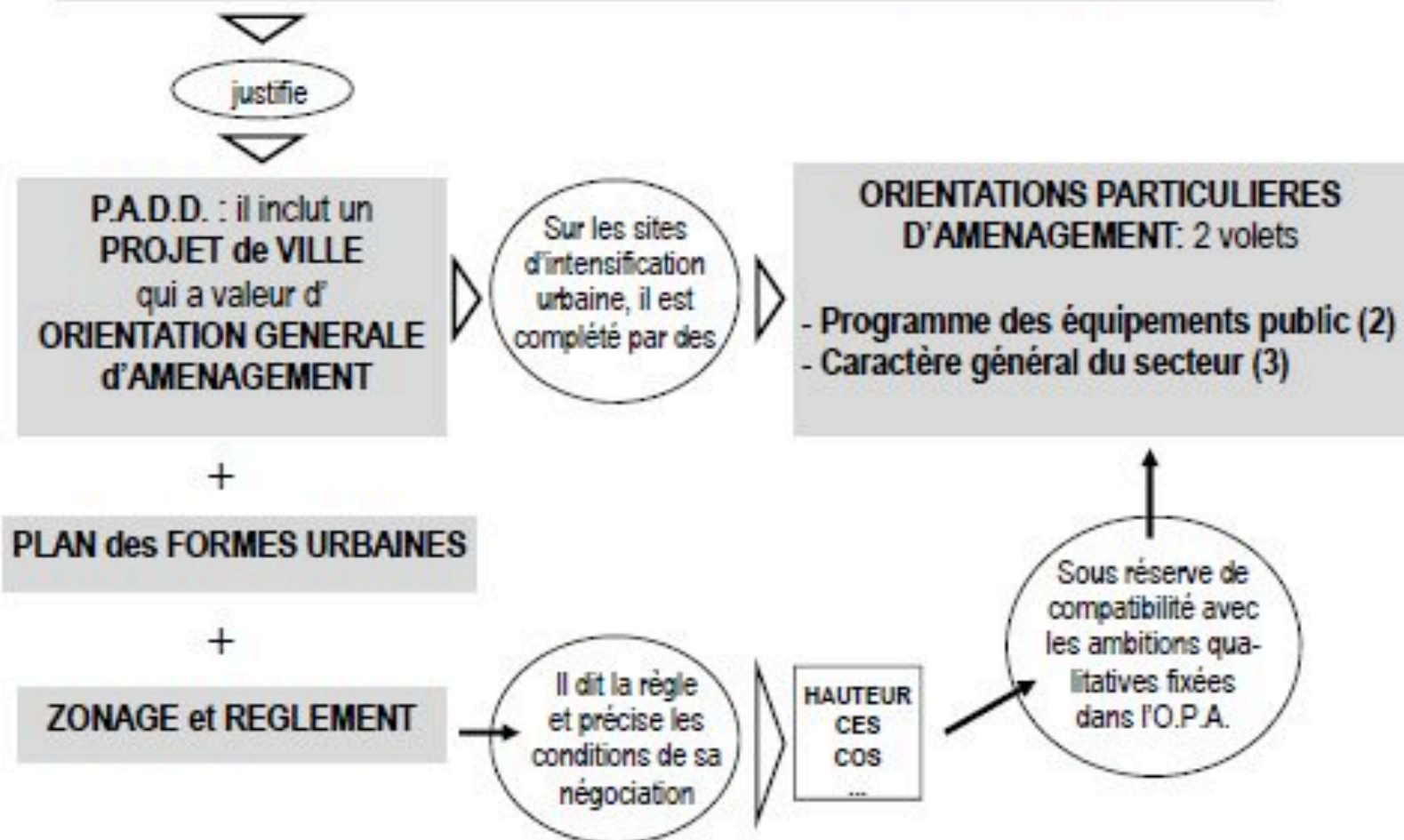
simple et générale, elle n'arrive pas à intégrer la diversité et la complexité des situations (nature des tissus, forme et situation des parcelles, spécificité des programmes) qu'elle est supposée « gérer » ;

sophistiquée et spécifiée, elle n'en réussit néanmoins pas toujours à intégrer vraiment mieux cette diversité, tout en posant souvent de difficiles questions d'interprétation (par les opérateurs comme par le service instructeur). Cherchant à éviter le pire elle empêche souvent le meilleur. Opposable par conformité elle interdit a priori toute négociation / adaptation conjoncturelle.

Nous sommes arrivés, assez banalement somme toute, à la conclusion que la « règle » ne pouvait pas tout (Cf Snozzi à Monte Carasso), voire, au pire, qu'elle pouvait empêcher des solutions intéressantes(1). D'où la nécessité d'introduire du « NEGOCIABLE » dans la règle d'urbanisme.

Se pose alors la question des CONDITIONS (techniques, méthodologiques) de cette négociation entre collectivité et constructeur.

RAPPORT de PRESENTATION: Diagnostics et enjeux (1)



- (1) Il contient un volet « mutabilité » des tissus urbains qui classe le territoire en 3 secteurs
- (2) Il localise les principales infrastructures nécessaires et leur attache une charte qualitative
- (3) Il fixe les ambitions qualitatives générales attendues du tissu urbain

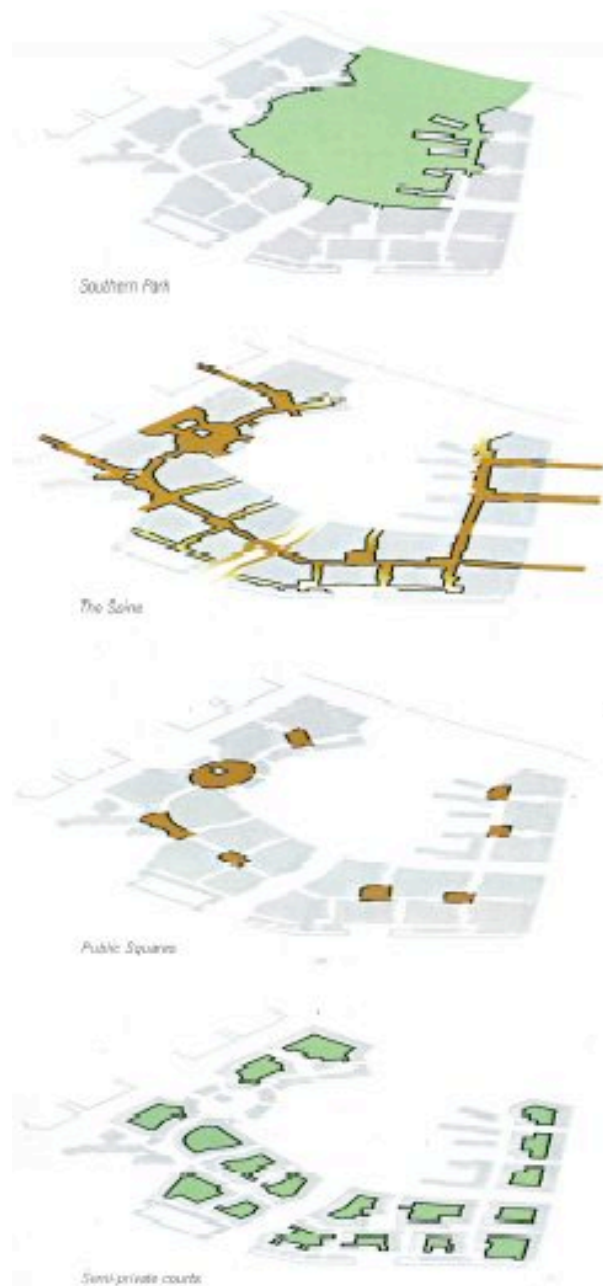


Figure 31: Main Spatial Elements



Approaching the square



Entering the square



Leaving the square

Figure 22: Unfolding space - gateways, passages and openings

2.1.2 Spatial Strategy

A. Overall spatial strategy

The definition of public space is fundamental to the Millennium Village masterplan concept. Public space, organised hierarchically from the Oval, through the public (community) spaces, connecting streets and side streets to courtyards, is the unifying element of the village. Its variations in scale are expressed by gateways, passages and openings. The success of the meandering streets and squares is dependent upon the built volume, and the manner in which it defines their boundaries and edges.

As well as this spatial hierarchy the Millennium Village has a sub-structure of four areas, each with an associated public (community) space, and the central Oval Square. Each area responds to its adjacent environment, so that there are subtle differences in character from one to another. The programming of construction in four phases corresponds to this substructure (the Oval is included in the first phase with the northwest sub-area - see D. Phasing Strategy, page 20).

The building footprint given in the masterplan has been structured around the shaping of public space, any departures from it must be very carefully considered. The masterplan spatial strategy collapses when the way in which the public areas are shaped by the built environment is denied or ignored. Masterplan layout and architectural form work together to successfully deliver the complexity of a living urban structure.



Toujours dans cet esprit, des espaces communs, susceptibles de contribuer au rapprochement des gens, sont créés: espaces de fêtes et garderie sont intégrés au quartier.
A l'inverse, les objets ordinaires de litiges sont évités, chaque logement comprenant par exemple, sa propre chaufferie et sa propre chambre à lessive.

PROJET

Limitation des éléments porteurs pour favoriser une découpe adaptable des volumes intérieurs. La mise en oeuvre de ce programme répond à des objectifs de qualité évidents: la conception de tous les logements privilégie l'espace et la souplesse d'aménagement, tandis que l'exécution et les matériaux choisis permettent de satisfaire à des critères élevés.

Cela se traduit par le choix de structures porteuses en béton, périphériques, avec une



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	24'900 m ²
Plan de dénivelé :	6'680 m ²
Volume SIA :	65'707 m ³
Coût CFC 2 :	33'200'000.-
Coût moyen :	505.- m ² SIA

Typologie d'appartements

et surface CVI :	
5 x 3 1/2 pces :	101 m ²
5 x 4 pces :	117 m ²
5 x 5 pces :	132 m ²
10 x 4 1/2 pces :	137 m ²

Typologie d'habitations :

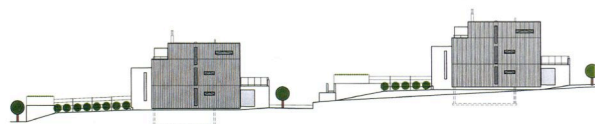
9 x 4 pces :	120 m ²
11 x 4 1/2 pces :	145 m ²
26 x 5 1/2 pces :	176 m ²
7 x 6 1/2 pces :	201 m ²

Parkings couverts :	160 pl.
Places extérieures :	20 pl.

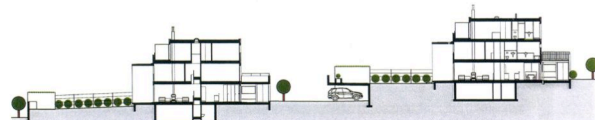


Situation générale

Façades Est, bâtiment M et L



Coupe sur bâtiment M et L



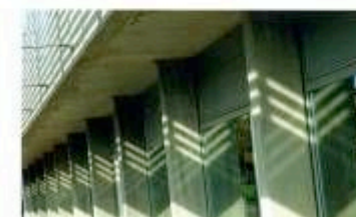
enveloppe en bois, ventilée, et une isolation qui s'inscrit dans le registre voulu par le programme Minergie. Seul l'escalier, qui figure la colonne verticale des logements, constitue une séparation. Les preneurs ont le choix par la suite, de donner ou non les espaces intérieurs.

De même, l'endusage intérieur des murs de façades réalisés en béton armé, reste facultatif. La toiture plate est dotée d'un complexe isolant-étanche de bonne qualité. Côté lac, les murs mitoyens se poursuivent à l'extérieur et permettent de développer une grande terrasse couverte, protégée des regards.

Suivant le choix des intéressés, cette terrasse peut facilement être transformée en jardin d'hiver. Le jardin se termine par une pergola ombragée et à l'étage, la vue se dégage sur le lac et les Alpes.

Ainsi, les divers objectifs du programme se trouvent valablement réalisés, l'habitat groupé offrant à la fois

l'avantage de densifier l'utilisation du sol et celui de réduire les charges, foncières notamment, tout en offrant la disposition de logements spacieux dans un cadre économique très compétitif.



Chapitre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Définition

Le plan général d'affectation et son règlement définissent la destination et l'aménagement du territoire communal.

Art. 2 Les bases du plan général d'affectation

Le plan général d'affectation est basé sur le plan directeur intercommunal Denges-Lonay-Préverenges et les fiches d'action communales "Au Grand Pra" et "Les Grands Records - La Plaine - Les Ochettes", documents qui énoncent les intentions de l'aménagement de la commune et servent de référence pour tout acte d'aménagement du territoire. Ces documents sont mis à jour en fonction de l'évolution des besoins.

Art. 2a Les documents composant le PGA

- Le plan des zones et périmètres d'installations de culture
- Le plan spécial de la zone du village et le plan des limites des constructions
- Le plan des limites des constructions
- Le règlement
- Le plan de constatation de nature de forêt et de limite des forêts au terme de la législation forestière fédérale

Art. 3 Les buts du plan général d'affectation

Le plan général d'affectation doit assurer un usage judicieux et mesuré du territoire en garantissant un aménagement de valeur au sens qualitatif, un aménagement rationnel au sens quantitatif et clairement structuré.

Art. 4 L'aménagement qualitatif

Les dispositions qualitatives priment sur les dispositions quantitatives. Les dispositions quantitatives ne peuvent être pleinement atteintes que lorsque le projet est de qualité.

Les dispositions qualitatives ont trait notamment à :

- l'intégration de l'objet dans son site naturel et construit;
- au respect de l'environnement;
- la réalisation d'aménagements participant à la création d'une unité paysagère;
- la recherche d'une architecture cohérente;
- la conservation et la réalisation d'espaces extérieurs harmonieux et de qualité;
- la maîtrise des nuisances (sonores, visuelles, atmosphériques, etc.).

Les dispositions quantitatives traitent entre autres de :

- la densité par les indices d'utilisation, d'occupation, de masse et de verdure ;
- la distance aux limites
- l'implantation (périmètre)
- la hauteur.

Art. 5 Structure urbanistique

Les éléments construits et naturels du site ordonnent le territoire de la commune de Denges en tant

qu'ensemble.

Toute intervention prend en considération la structure urbanistique, existante ou en devenir.

Art. 6 Transition urbanistique

Dans les parties de zones qui bordent la zone du village, les constructions et aménagements extérieurs seront réalisés selon des principes d'intégration tenant compte d'une transition harmonieuse avec l'urbanisme du village.

Art. 7 L'avenir préservé

Toute intervention sur le territoire de la commune de Denges veille à ne pas hypothéquer l'avenir.

Art. 8 Plans directeurs localisés, plans partiels d'affectation, plans de quartier

La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'établissement préalable d'un plan directeur localisé, d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier.

Art. 8bis PQ Sur Les Moulins, parcelles 254 et 420

Les dispositions relatives à la zone d'habitation individuelle sont applicables à ces deux parcelles aussi longtemps que les dispositions du PQ Sur Les Moulins ne peuvent être appliquées.

Art. 9 Contenu du plan général d'affectation

Le territoire de la commune de Denges est divisé en plusieurs zones, aires ou éléments figurant sur le plan:

- Zone de village, aires de service et de jardins
- Zone d'entrée de village et aire de jardins
- Zone d'habitation collective A
- Zone d'habitation collective B
- Zone d'habitation individuelle
- Zone d'activités, aire d'arborisation
- Zone d'activités à prescriptions spéciales
- Zone d'intérêt général
- Zone viticole
- Zone agricole
- Zone intermédiaire
- Aire forestière
- Zone d'exploitation ferroviaire
- Secteur à traiter par plan de quartier
- Plan d'affectation cantonal PAC Venoge – périmètres 2 et 3
- Plan d'extension cantonal PEC 103 – canal d'Entreroche
- Zone protégée du couloir de la Venoge

Art. 10 Dérogations

Conformément à l'article 85 LATC, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la Municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi d'une dérogation ne doit pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants

de tiers.

Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières.

La demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire.

Art. 11

Consultation d'experts

Pour préavis sur tous les objets d'aménagement du territoire de la commune de Denges, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en la matière.

Chapitre 4

ZONE D'HABITATION COLLECTIVE A

Art. 1

Destination

Cette zone est destinée principalement à l'habitation collective.

Les commerces et les activités compatibles avec l'habitation sont également autorisés jusqu'à concurrence d'un tiers de la surface brute de plancher par bâtiment.

Art. 2

Ordre non contigu

L'ordre non contigu est obligatoire.

Cependant, la Municipalité peut autoriser la création d'un ordre contigu entre deux parcelles sur la limite exclusivement.

Art. 3

Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Le coefficient d'utilisation du sol est de 0.5 au maximum.

Art. 4

Distances aux limites

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan des limites des constructions est de 6 m au minimum.

Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété. Les distances aux limites sont comptées dès les avant-corps, vérandas, balcons, terrasses ou porches.

Art. 5

Longueur des bâtiments

La plus grande dimension de façade des bâtiments est limitée à 32 m et la plus grande diagonale en plan de 35 m.

Art. 6

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 10 m à la corniche et 15 m au faîte.

Art. 7

Nombre d'étages

Le nombre d'étages est fixé à 4, y compris le rez-de-chaussée et les combles.

Les combles sont habitables sur un seul étage, mais au maximum 65% de la surface totale d'un étage. L'embouchure (paroi verticale entre le plancher des combles et la sablière) a au maximum 0.70 m de hauteur.

Art. 8

Toitures

Les toitures ont au minimum 2 pans. Chaque pan est ininterrompu, du faîte à la corniche.

Le choix des matériaux de couverture doit être soumis à la Municipalité pour approbation.

Les toits plats sont autorisés pour les dépendances.

Art. 9

Combles, éléments d'éclairage

L'éclairage des combles se fait prioritairement par la création d'ouvertures sur les façades pignons.

Complémentairement à ces ouvertures, l'éclairage des combles peut aussi se faire par la création, en nombre restreint, de lucarnes ou de châssis rampants.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser un ou des balcons baignoires si ceux-ci s'intègrent bien à la toiture et à l'architecture du bâtiment.

Les surfaces additionnées des ouvertures, lucarnes, châssis rampants et balcons baignoires ne doivent pas dépasser 15% de la surface du pan de la toiture concernée.

Art. 10

Place de jeux

Des places de jeux pour enfants doivent être aménagées à raison de 10 m² par logement. Ces places peuvent être groupées pour un ensemble de bâtiments.

Art. 11

Plan de quartier

Pour toutes nouvelles constructions, La Municipalité peut subordonner l'octroi du permis de construire à l'établissement préalable d'un plan de quartier.

Art. 12

Espaces extérieurs et jardins

Les espaces extérieurs assurent les dégagements nécessaires pour les jardins, les terrasses et les accès aux bâtiments.

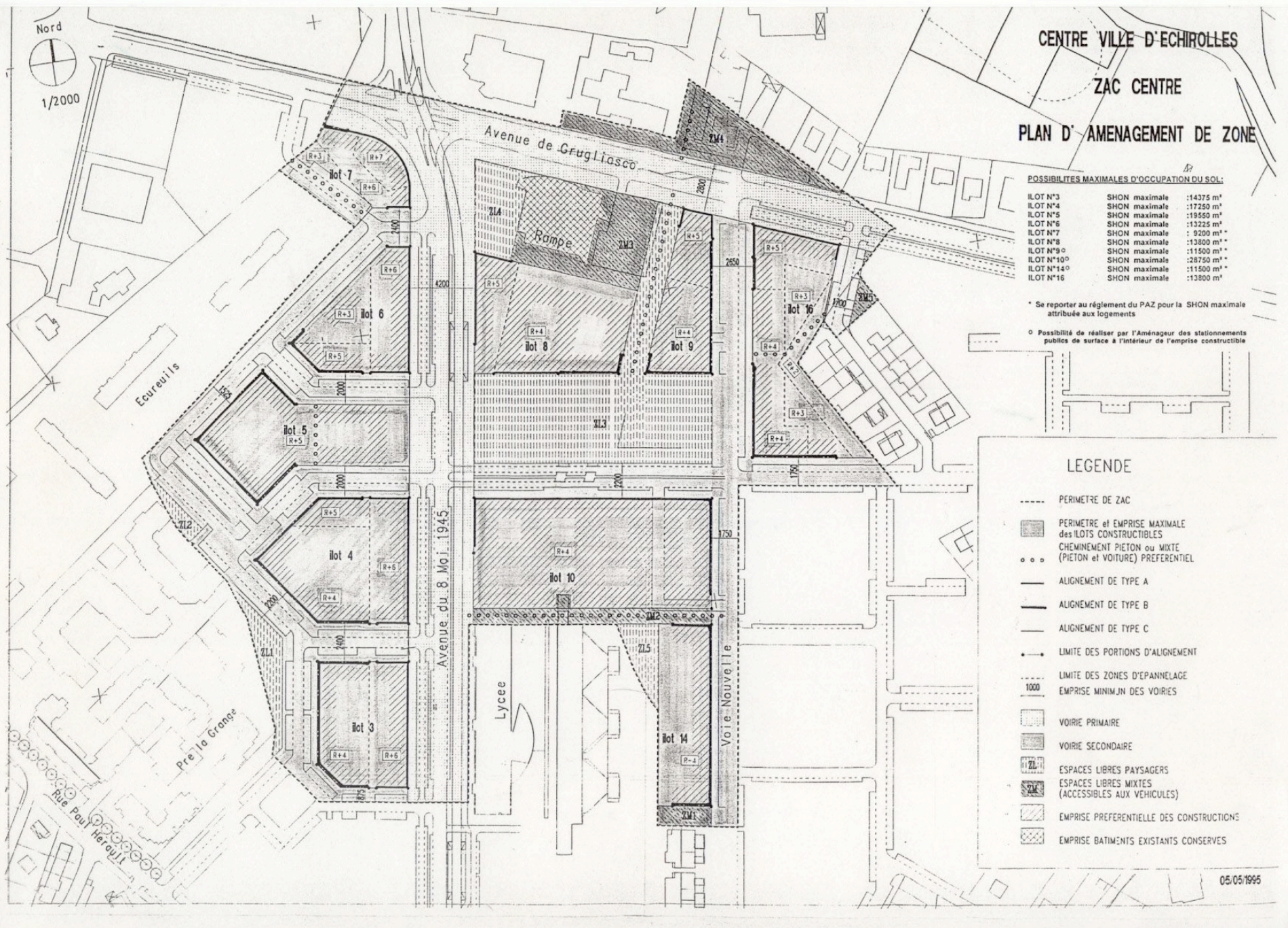
Ils sont inconstructibles à l'exception de constructions à caractère de dépendance ou autres constructions de minime importance.

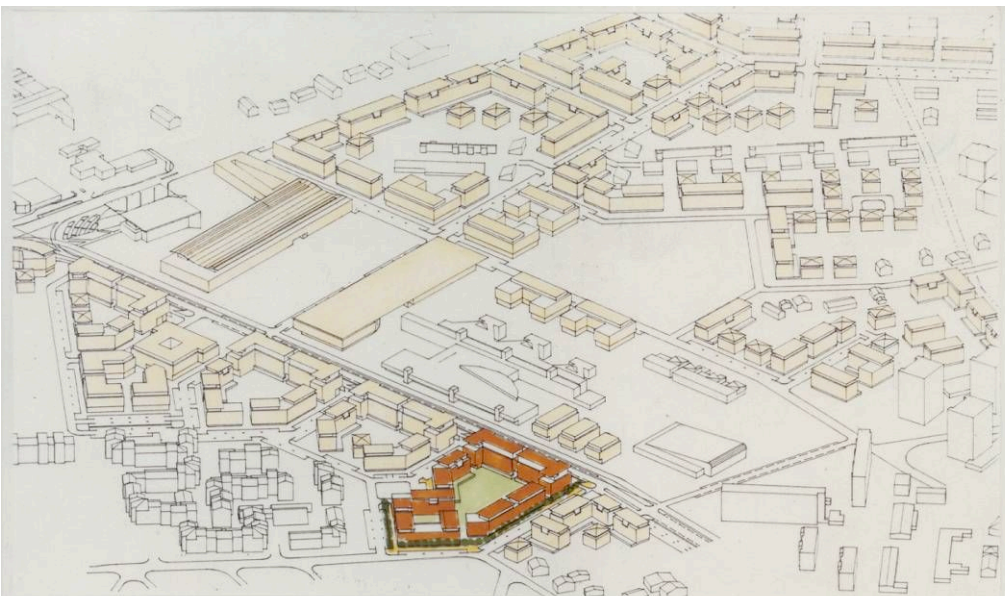
PRINCIPALES QUESTIONS:

Contenu des orientations d'aménagement

Instruction « compatible » (vs conforme)

Question corollaire: concertation – lisibilité et acceptabilité





ECHIRROLLES Centre-Ville

LOGEMENTS

La première tranche

Localisée sur un îlot d'un peu moins d'un hectare et située au sud-ouest du périmètre, cette opération se voit assigner deux objectifs urbains majeurs :

- matérialiser l'alignement de l'avenue du 8 mai 45,

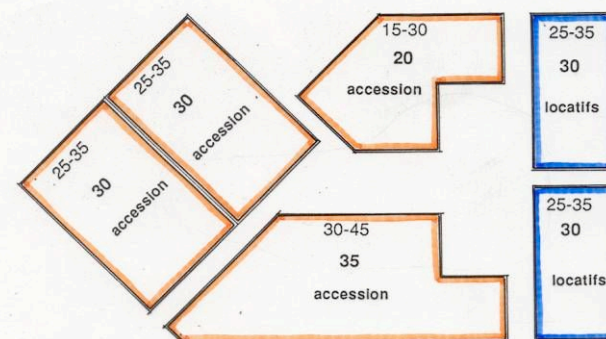
- assurer le raccordement avec l'opération Pré La Grange.

Le projet prévoit 160 logements et pourrait être porté à 180 logements avec quelques programmes complémentaires.

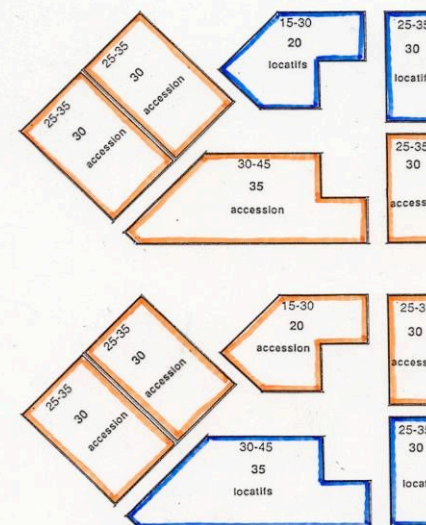
Les stationnements extérieurs sont assurés le long des voies publiques (210 places). Les garages (1 par logement) sont enterrés ou semi-enterrés sous immeubles.

Le C.O.S. à la parcelle est voisin de 1,5. Le C.O.S. réel (axe des voiries et axe contre allée pour 8 mai 45) est voisin de 0,9.

Le C.E.S. moyen est de l'ordre de 50 % ce qui dégage un intérieur d'îlot totalement libre (jardin collectif) d'environ 4 500 m².

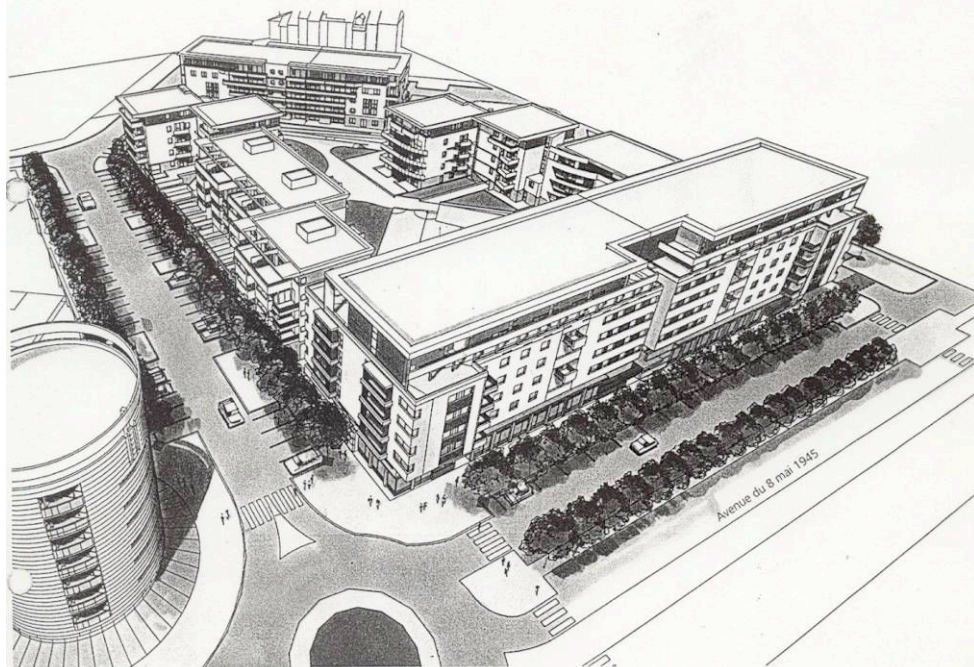


Orange: accession
Blue: locatifs



Centre ville Echirolles

Opération Porte-Sud

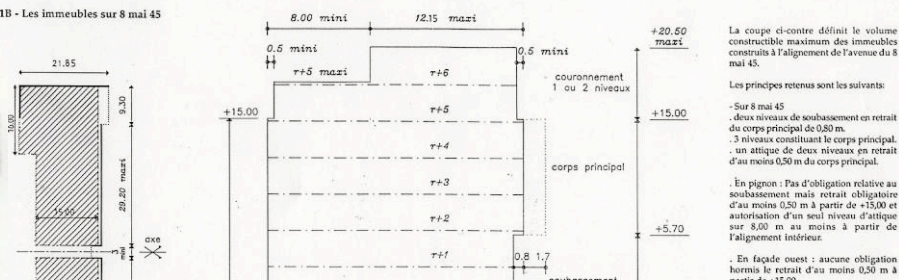


Logements et activités de la 1ère opération du centre

Constructeurs : Crédit Immobilier de Grenoble - OPAC - Pluralis - SDH - Udim / J. Bernard de Pierre



1B - Les immeubles sur 8 mai 45



Les constructeurs

La SDH, partenaire de votre projet, réalise sur le nouveau centre d'Echirolles :

35 logements locatifs étudiants, ouvrant droit à l'APL, de 30 m² habitables environ. Pour tous renseignements, s'adresser à la SDH, 32, rue

Jean Moulin 38130 Echirolles, tél. 76 68 39 39. Mise en service septembre 1995.

570 m² de locaux commerciaux à la location ou à la vente. Pour tous renseignements, s'adresser à la SDH, 32, rue Jean Moulin 38130 Echirolles,

Mme Selva-Navizet, tél. 76 68 39 79. Livraison juillet 1995.

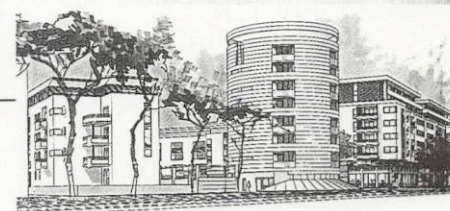
51 logements locatifs ouvrant droit à l'APL. Pour tous renseignements, s'adresser à Mairie d'Echirolles. Livraison juillet 1995.



le partenaire de votre projet



Vue de la cour intérieure



Vue de l'avenue du 8 Mai 1945 avec la résidence étudiante (bâtiment rond)



L'immeuble locatif et les commerces, avenue du 8 Mai 1945

OPAC 38



OPAC 38
Promoteur
social

Partenaire de la collectivité depuis plus de 25 ans, l'Opac 38 participe aujourd'hui à la construction du nouveau centre ville : 25 logements locatifs dans un immeuble de 5 ni-

veaux en bordure de l'avenue du 8 mai 1945 et en rez-de-chaussée, 379 m² de locaux d'activité proposés à la vente. Réaliser un programme adapté aux nécessités d'un centre ville est resté notre objectif : choix d'une architecture renforcée par la noblesse des matériaux retenus, mixité des logements et commerces pour assurer l'animation du quartier et le mieux

vivre des habitants. Cette opération a naturellement bénéficié du savoir-faire de l'Opac 38, qui souhaite toujours offrir la meilleure qualité à ses locataires et partenaires.

OPAC 38
47 avenue Marie Reynoard
38035 Grenoble
Tél. : 76 23 08 54