AMENAGER & nos villes nos villages

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE
pour élaborer et mettre en œuvre
nos projets d'aménagement

Pays Voironnais
Communauté du Pays Voironnais

Guide Ville villages CPV.indd 1 28/01/14 10:58

Sommaire

EDITO P3

Partie 1

Quels sont les «ingrédients» à prendre en compte pour concevoir des opérations agréables à vivre et durables ? P4

→ **1 -** Choisir le site P5

→ **2 -** Valoriser les atouts du site et intégrer les enjeux environnementaux P6

→ **3 -** S'inscrire dans le paysage P8

→ **4 -** Préserver et intégrer la «Nature» P10

→ **5 -** Aménager des espaces publics conviviaux et maintenir des espaces ouverts P12

→ **6 -** Gérer les transitions entre le projet et son environnement naturel et bâti P14

→ **7 -** Penser et organiser toutes les circulations et le stationnement P16

→ **8 -** Organiser la mixité fonctionnelle et sociale P18

→ **9 -** Diversifier les formes bâties P19

→ **10 -** Concevoir des logements plus confortables, plus évolutifs et moins chers P21

Partie 2

Comment élaborer et mettre en œuvre un projet d'aménagement dans nos communes ? P23

Les temps du projet P24

→ **1 -** Organiser la co-construction du projet et l'animation de la démarche P25

→ **2 -** Inscrire le projet dans la stratégie globale d'aménagement durable du territoire P28

→ **3 -** Fixer les ambitions, définir le programme et le parti d'aménagement P29

→ **4 -** Choisir la procédure la plus adaptée et encadrer l'intervention P30

→ **5 -** Veiller au respect des objectifs fixés P31

→ **6 -** Faire prendre la greffe, gérer et évaluer P31

POUR ALLER PLUS LOIN P32

Guide Ville villages CPV.indd 2 28/01/14 10:58

édito

Les enjeux en termes d'aménagement sont de plus en plus complexes : utilisation économe du foncier, renforcement du lien social, gestion des ressources énergétiques, rationalisation des coûts, etc.

Les élus du Pays Voironnais ont pris des engagements forts dans ce sens, en affirmant dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 et dans le Schéma de Secteur leurs objectifs en faveur d'un développement durable du territoire. Le recentrage des projets d'habitat vers les secteurs les mieux équipés et desservis, visant à limiter les transports et à produire de la mixité fonctionnelle et sociale, la diversification de l'offre et la réduction de la consommation d'espace agricole et naturel, la promotion de nouvelles formes d'habiter sont des orientations qui illustrent la volonté de la Communauté.

« Mieux organiser nos espaces de vie »

Mais face à nos vertueuses et indispensables ambitions, un constat paradoxal résonne : la maison individuelle répond aux aspirations de 90 % des Français. Elle est synonyme de représentations positives telles que le calme, l'intimité ou la qualité de l'environnement.**

Au demeurant, ces qualités ne sont pas exclusivement réservées à la maison isolée, et certains projets d'habitat groupé, intermédiaire, collectif, le prouvent.
Seulement, de nombreux acteurs, de nombreux ingrédients sont à concilier pour créer un projet, un quartier, un village, une ville, agréable à vivre et répondant aux aspirations des Français.

Nous avons la responsabilité d'exploiter l'ensemble des principes qui font l'aménagement durable, pour notamment optimiser les coûts publics (réseaux…) et privés (loyers, prix d'acquisition des logements).

Nous avons la responsabilité de favoriser des alternatives qui permettent en milieu rural et périurbain de produire des opérations peu consommatrices d'espace mais intégrées à leur environnement, et laissant place à l'intimité de l'Habitant. En milieu urbain des opérations denses mais à taille humaine, proposant le panel des fonctions urbaines à l'échelle du piéton.
Nous avons la responsabilité de produire des quartiers attractifs et agréables à vivre pour nos habitants.

Pour agir dans ce sens, les élus communautaires ont voté en 2012 une nouvelle compétence « opérations d'aménagement structurantes » permettant d'accroître la maîtrise publique des opérations stratégiques, de favoriser l'émergence de projets répondant aux ambitions du PLH et du Schéma de Secteur, et de maîtriser les coûts. L'intercommunalité a également structuré un service d'ingénierie aux communes, mobilisable « à la carte » pour les différentes phases d'un projet.

Ce guide est un pas supplémentaire vers la concrétisation des engagements politiques du Pays Voironnais.
Il est une boîte à outils à destination des élus : il présente les ingrédients à considérer pour produire un projet de qualité, il met en lumière les étapes clés du processus de fabrication.
Il est destiné à nous aider à construire notre argumentaire dans nos discussions avec les partenaires du projet, les riverains.
Il est destiné à nous accompagner au quotidien pour une production urbaine plus « aimable » et désirable.

Jean-Paul BRET
Président du Pays Voironnais

Bernard LEGRAND
Vice-Président du pôle Aménagement/ Transport

***source :** étude de l'Observatoire de la Ville « Les Français et leur habitat - Perception de la densité et des formes d'habitat »

Guide Ville villages CPV.indd 3 28/01/14 10:58

PARTIE 1

QUELS SONT LES « INGRÉDIENTS » À PRENDRE EN COMPTE POUR CONCEVOIR DES OPÉRATIONS AGRÉABLES À VIVRE ET DURABLES ?

Aujourd'hui, la nécessité de promouvoir un aménagement et un développement durables s'impose à tous. Toutefois, concevoir des opérations plus respectueuses de l'environnement, moins consommatrices d'énergie et d'espace et qui répondent aux attentes et aux besoins des habitants, peut s'avérer complexe.

Les débats sont souvent centrés sur la densité des constructions et les conditions de son acceptabilité.

Tous les exemples de réalisation de nouveaux morceaux de ville et de village ont montré qu'il n'y avait pas de recette toute faite mais qu'il était important de prendre en compte et d'intégrer certains principes. Nous vous proposons ici un tour d'horizon de ces « ingrédients ».

Guide Ville villages CPV.indd 4 28/01/14 10:58

1 CHOISIR LE SITE

Le choix du site du futur projet s'inscrit dans une **approche globale** en réponse aux orientations et objectifs des politiques d'aménagement définies à l'échelle intercommunale et communale : favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation des constructions existantes, participer à la limitation de l'étalement urbain et à la réduction des besoins en déplacements automobiles, préserver et valoriser les espaces naturels agricoles et les ressources…

Rénovation d'un bâti ancien, transformation en habitat intergénérationnel, Crolles

PRIVILÉGIER L'ÉVOLUTION DES TISSUS EXISTANTS ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Avant d'envisager d'aménager de nouveaux espaces ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle,

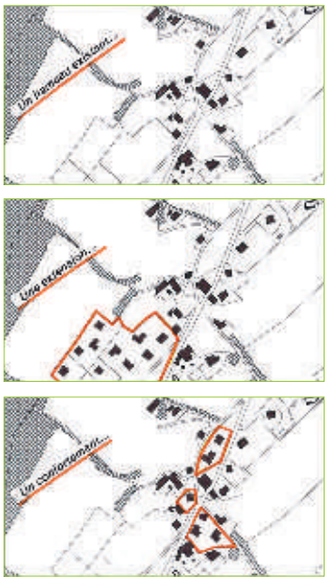
- étudier **l'évolution possible des tissus existants** ;
- **recenser les constructions** pouvant faire l'objet de changement de destination et/ou de réhabilitation ;
- mener une réflexion sur le **renouvellement des friches industrielles et des secteurs anciens dégradés**.

Silhouette de hameau, village de St-Nicolas de Macherin

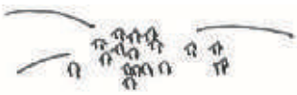
CONFORTER LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX

Afin d'éviter une dispersion de l'habitat, un confortement des centres anciens et des principaux hameaux est à privilégier en densifiant en priorité le tissu urbain existant dans le bourg :

- **urbaniser en priorité les dents creuses** avant toute extension périphérique, tout en veillant à garder des espaces de respiration ;
- **préserver les coupures entre hameaux** ;
- **cibler la localisation** des nouveaux logements **dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis par les réseaux** *(eau, assainissement, électricité, transports en commun…)*.



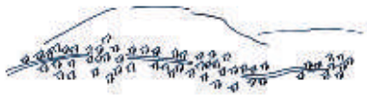
Exemples de densification possible à partir d'un hameau existant



Hameau sous sa forme actuelle

Hameau avec dispersion des nouvelles constructions : un hameau qui se délite

Hameau avec regroupement des nouvelles constructions : une silhouette conservée



Développement des hameaux le long des axes routiers rendant leurs silhouettes peu lisibles

Regroupement des constructions : préservation des coupures entre les hameaux et de leur identité

Guide Ville villages CPV.indd 5 28/01/14 10:59

2 VALORISER LES ATOUTS DU SITE ET INTÉGRER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

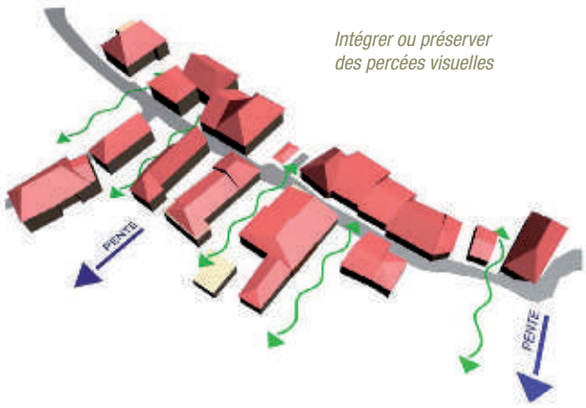
L'insertion du projet dans son environnement est un principe déterminant de sa qualité. Elle implique de tenir compte des caractéristiques et éléments préexistants du site et de construire le projet à partir de la topographie, de l'hydrographie, du paysage et du tissu bâti.

L'identification et la prise en compte des enjeux environnementaux dès l'amont du projet doivent permettre de **guider la conception du projet et de lui conférer un caractère et une identité propres**.

METTRE EN VALEUR LES PARTICULARITÉS DU SITE

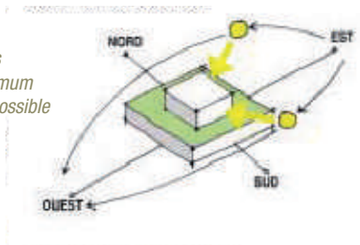
Respecter **les identités patrimoniales et paysagères existantes** et les mettre en valeur :

- **Repérer les particularités du site** :
  - points de vue intéressants,
  - éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux à conserver,
  - cours d'eau à valoriser…
- **Tenir compte de l'exposition et de la configuration du site** : ensoleillement, pente, vents dominants… pour favoriser une conception bioclimatique des constructions.

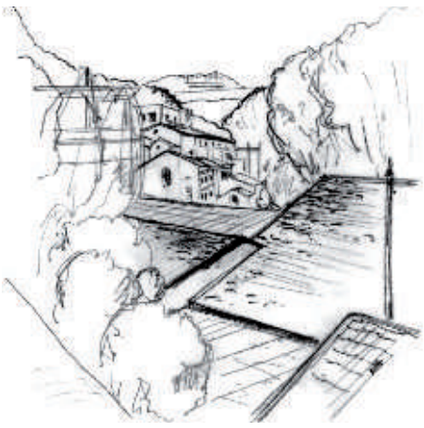


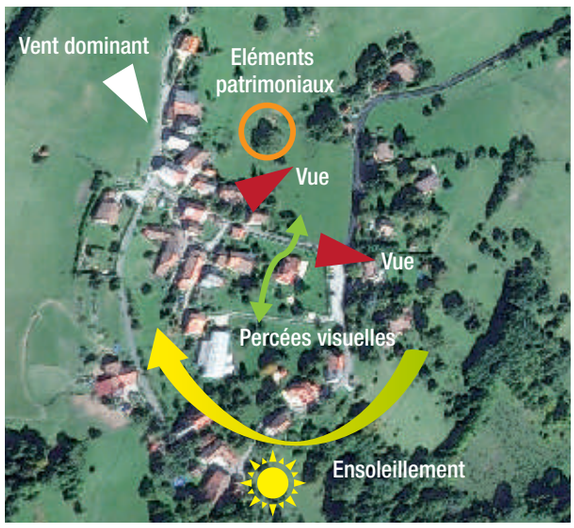
Intégrer ou préserver des percées visuelles

Prendre en compte les vues



Prendre en compte le parcours du soleil pour recevoir le maximum de soleil en hiver et le moins possible en été (économie d'énergie)





Guide Ville villages CPV.indd 6 28/01/14 10:59

Le Pays Voironnais bénéficie depuis 2013 du label « Pays d'art et d'histoire », reconnaissant sa qualité patrimoniale, architecturale, paysagère et culturelle. Une attention particulière doit être apportée, pour chaque projet d'aménagement et de développement du territoire, à la valorisation du patrimoine, à sa dimension paysagère et architecturale.

Lignes à haute tension

Le cours d'eau Le Merdaret est canalisé à Tencin

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- **Évaluer les incidences du projet** sur les activités agricoles ou forestières existantes *(perte de terre cultivable, passage d'engins, animaux…)* et sur le fonctionnement des écosystèmes *(couloir écologique, zone humide, site naturel sensible…).*
- **Répertorier les contraintes ou risques :**
  - les risques naturels : inondation, glissement de terrain, etc.,
  - les risques technologiques,
  - les nuisances sonores ou industrielles,
  - les lignes à haute tension,
  - etc.

La prise en compte de ces éléments, notamment les risques naturels, peut conduire à développer des organisations urbaines et des typologies bâties spécifiques : surélévation des constructions, éloignement du bas de pente ou des surplombs, etc.

Repérer les particularités, les éléments patrimoniaux, etc. qui peuvent servir d'accroche au projet

Traversée de Voiron par la Morge

Guide Ville villages CPV.indd 7 28/01/14 10:59

3 S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE

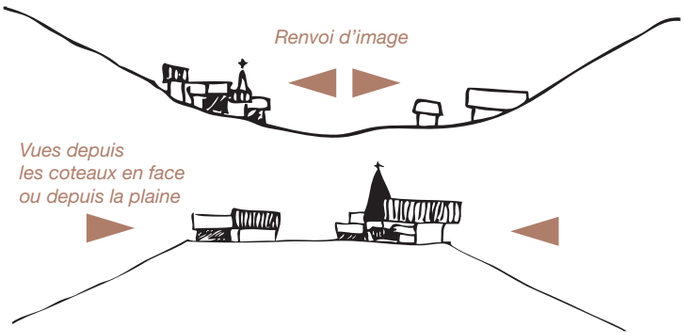
L'intégration de nouvelles constructions dépend de la nature du site dans lequel elles prennent place. Afin de limiter les impacts paysagers, elles doivent se fondre le plus possible dans l'existant. En fonction du contexte et du programme envisagé, il faudra veiller notamment à prendre en compte les vues et gérer les hauteurs des constructions, inscrire les bâtiments dans la pente…

PRENDRE EN COMPTE LES VUES

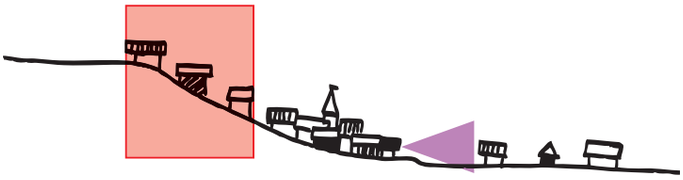
La prise en compte des vues est un enjeu fondamental lors de l'implantation d'une nouvelle opération. Toute nouvelle construction mal intégrée risque de se démarquer dans le site et peut altérer les vues.

→ **Préserver les vues des coteaux depuis la plaine** et inversement en prenant en compte la façon dont est perçu le site depuis les alentours.

→ **Éviter les constructions isolées** ainsi que **l'urbanisation détachée des hameaux en ligne de crête** pour préserver les vues et l'organisation urbaine spécifique du territoire.



Gérer les vues en espace collinaire : enjeux multiples



L'étalement des hameaux et l'urbanisation en sommet de coteau : un impact en termes de vues sur les bourgs, et de co-visibilité

Village en promontoire, Le Monestier-du-Percy

Maintien des ouvertures depuis les coteaux habités, Saint-Joseph de Rivière

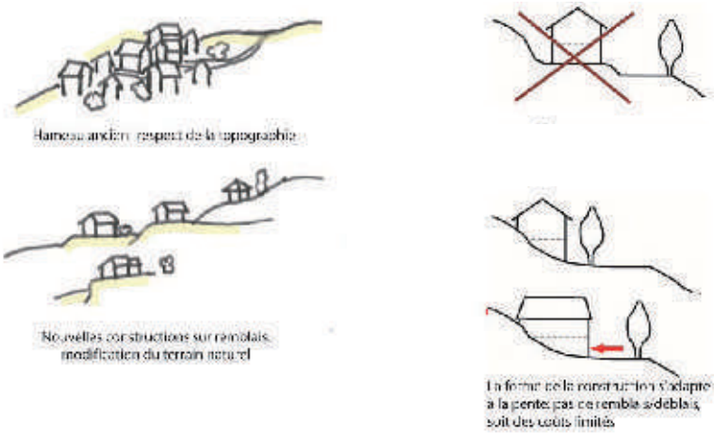
Guide Ville villages CPV.indd 8 28/01/14 10:59

INTÉGRER LE BÂTI DANS LA PENTE

La pente n'est pas un obstacle à la construction. Il est possible au contraire d'en tirer le meilleur parti possible pour **bénéficier d'un meilleur ensoleillement et de vues plus lointaines**, tout en **limitant les coûts de construction et l'impact sur les paysages**.

- Prendre en compte les recommandations présentes au sein **des Chartes Architecturale et Paysagère du Pays Voironnais**.
- **Privilégier un adossement de la construction à la pente existante** comme c'est souvent le cas dans les hameaux anciens.
- **Éviter les remblais** *(terrassements, enrochements)* pour modifier le moins possible le terrain naturel et limiter l'impact visuel de nouvelles constructions.

Implantation dans la pente : ne pas bouleverser le terrain naturel

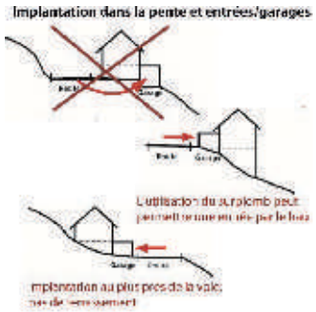


Terrassement en pente : impact fort
Ex. : Saint-Vérand

Intégration dans la pente, respect du terrain : insertion réussie
Ex. : Miribel Lanchâtre

- **Intégrer les annexes** *(garages, etc.)* **à la pente** de manière à optimiser les dénivelés existants sans en créer de nouveaux.

L'implantation du garage au plus près de la route permet d'optimiser l'organisation de l'habitat sur la parcelle et de libérer plus de place pour le jardin *(chemin d'accès entre le garage et la route réduit)*.



Des garages intégrés dans la pente
Ex. : Crolles

4 PRÉSERVER ET INTÉGRER LA « NATURE »

Une opération paysagère et végétalisée est plus agréable à vivre et à traverser. Quelle que soit sa forme, le végétal est une composante essentielle de l'aménagement urbain. Sa localisation et son rôle sont à définir dès la phase de conception du projet.

La présence de l'eau est également un atout indéniable car elle peut être le support d'espace public convivial. Sa gestion est une préoccupation majeure : il s'agit alors de mettre en place des solutions adaptées au secteur qui combinent mise en valeur et gestion « technique ».

DU « VERT » DEDANS ET DEHORS

- **Végétaliser les cheminements doux et les espaces publics** : la densité bâtie doit aussi s'accompagner de parcs, espaces verts ou promenades localisés à proximité et accessibles facilement à pied ou par des transports en commun efficaces.
- **Rechercher d'autres supports du végétal pour offrir une nature plus présente** : sur le bâti, au niveau des toitures, des terrasses, des façades et dans les espaces de transition : murs aveugles, murs de clôtures…
- **Associer de la végétation aux stationnements privés et collectifs** pour diminuer les surfaces imperméabilisées.
- **Privilégier la préservation des trames végétales existantes** et favoriser la plantation d'essences locales.
- **Regrouper les jardins privés en cœur d'îlot.**
- **Cultiver la biodiversité** : créer des espaces verts « rustiques » et faciles d'entretien *(verdissements systématiques des bords de murs, des pieds d'arbres, essences locales, etc.)*.

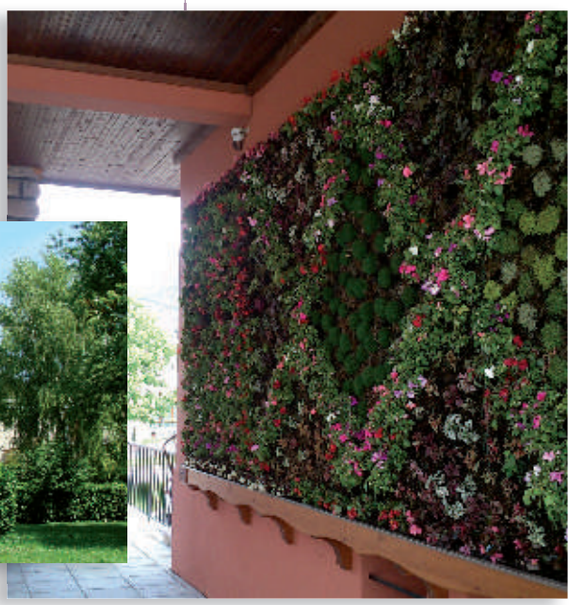
La création de tels espaces *(prairies naturelles, boisements, cours d'eau, jardins collectifs…)* permet non seulement de préserver la biodiversité mais également de proposer un cadre de vie agréable pour les habitants. La sensibilité de la population au patrimoine écologique est primordiale.

Promenade végétale et ombragée, Dijon

Dalles gazon, Freibourg

Résidences 2000 à Grenoble

Végétalisation des murs et des toitures, en lien avec le ruissellement, Savines-le-Lac



Guide Ville villages CPV.indd 10 28/01/14 10:59

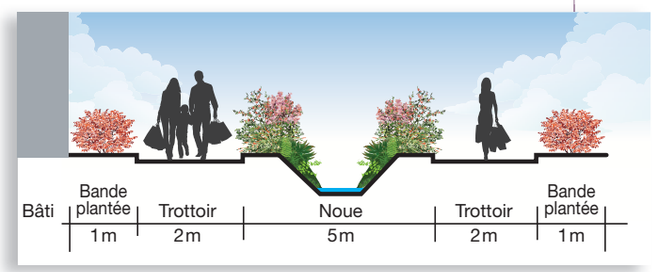
Pour éviter le ruissellement trop important des eaux, l'aménagement de stationnements est possible sous forme de dalles poreuses ou evergreen, pavés non joints… ici en Belgique

GÉRER LES EAUX PLUVIALES ET VALORISER LA PRÉSENCE DE L'EAU

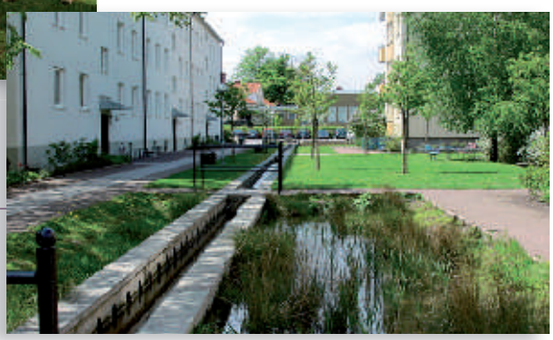
- **Mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone d'habitat** : les espaces libres peuvent être utilisés comme des noues ouvertes, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs souterrains, chaussées à structure, mares, bassins secs ou en eau pour recevoir les eaux pluviales de toiture.
- **Maintenir ou créer une zone humide** facilite l'infiltration des eaux pluviales et le rééquilibrage entre périodes pluvieuses et sèches et permet de traiter la pollution des eaux.
- **Associer trame paysagère et dispositifs de gestion des eaux de surfaces** : trame de haies associée à une trame de fossés, noues plantées, bassin d'étalement des eaux pluviales.
- **Développer l'assainissement par les plantes ou les jardins filtrants**.

Saint-Égrève

Intégration d'une noue paysagère dans l'armature des espaces publics



Une prise en compte de l'eau qui peut s'aménager de différentes manières : plan d'eau structuré, ou noue végétale



Malmo, quartier Augustenborg

Guide Ville villages CPV.indd 11 28/01/14 10:59

5 AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS CONVIVIAUX ET MAINTENIR DES ESPACES OUVERTS

Parcs, places, cours, mails, jardins privatifs ou collectifs, cheminements plantés… donnent de la valeur au logement. Ils permettent d'intégrer la nature en ville, et contribuent souvent, en fonction de leur dimensionnement, de leur diversité et de la qualité de leur aménagement, à atténuer l'impression de densité des quartiers d'habitat.

Lieu de rencontre, de convivialité, l'espace public doit être pensé à l'échelle de l'ensemble de la ville ou du village pour l'accrocher à ce qui existe déjà, le centre du bourg, les quartiers voisins…

CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS ADAPTÉS AUX BESOINS ET AUX USAGES

- **De la route à la rue, du partage de l'espace public à un espace partagé par tous** : aménager simplement les voiries, supprimer la signalétique à outrance, jouer sur l'organisation des matériaux au sol…
- **Les places, un lieu de centralité et de mixité urbaine** : la place centrale est le premier maillon dans la hiérarchie des espaces publics et doit d'abord répondre à une multiplicité d'usages.
- **Rendre les chemins piétons et les voies vertes lisibles**, afin qu'il soit évident pour l'usager, qu'ils constituent des éléments de composition majeurs des opérations d'urbanisme. Ces cheminements piétons et cycles permettent aussi d'organiser les accès aux logements.

Espace public à proximité d'un équipement, ici la gare de Voiron

Traitement au sol pour marquer l'espace public, Voiron

Disparition de la voirie au profit du passage piéton, Chalon-sur-Saône

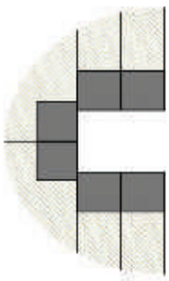
Guide Ville villages CPV.indd 12 28/01/14 10:59

MAINTENIR DES ESPACES OUVERTS

- **Conserver des espaces de respiration à l'intérieur de l'espace bâti** qui permettent de compenser la densité de l'opération et de compenser la taille réduite des jardins privés. Ils peuvent être publics, semi-privatifs ou privés.
- **Créer des espaces communs avec un traitement simple :** limiter l'utilisation de mobilier, préserver, lorsque cela est possible, les éléments de petit patrimoine *(fours, fontaines…)*, utiliser les végétaux présents dans le milieu environnant *(arbres fruitiers, charmes…)*.

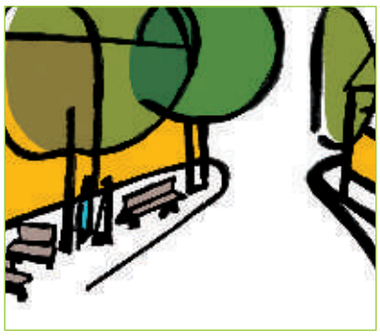
  Ces espaces communs peuvent avoir **différentes vocations et fonctions :** convivialité, centralité, respiration / jeux, passages, rencontres, détente, etc.

L'implantation des maisons groupées autour d'un espace commun est intéressante tant d'un point de vue paysager que social



La Placette, Bruxelles

Saint-Geoire en Valdaine, un espace commun en transition avec le tissu environnant



Privilégier des plantations sur les trottoirs larges et du mobilier urbain favorisant les rencontres et la vie du quartier

Anticiper sur la gestion des espaces publics

- Concevoir des espaces publics dont l'entretien peut être minimisé : plantation d'espèces végétales locales, sélection de matériaux, gestion de l'éclairage public *(détecteur de présence…)*.
- Former les équipes d'entretien d'espaces verts à de nouveaux modes de faire *(suppression usage des pesticides, gestion de l'eau…)*.

Guide Ville villages CPV.indd 13 28/01/14 10:59

6 GÉRER LES TRANSITIONS ENTRE LE PROJET ET SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI

Aménager des transitions entre les nouvelles constructions d'une part, et d'autre part avec l'espace bâti existant. Les espaces naturels et agricoles adjacents facilitent l'intégration de ces nouvelles constructions dans les villes et villages.

GÉRER LES TRANSITIONS AVEC L'ESPACE PUBLIC ET LE BÂTI EXISTANT

- **Aménager des petits espaces** *(jardinets, cours…)* **en avant des maisons de ville** accompagnés de haies et d'arbres pour faire une transition avec la rue.
- **Aménager des espaces publics qualitatifs** entre la rue et les nouvelles constructions notamment quand ce sont des bâtiments collectifs.
- **Adapter la hauteur des constructions nouvelles** à celle des constructions implantées face au bâti existant.

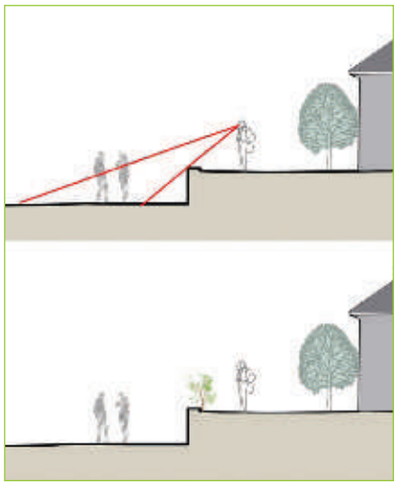
Tissu existant et transition végétalisée importante, Tullins

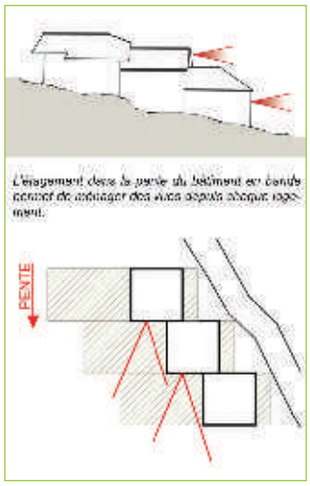
GÉRER LES TRANSITIONS ENTRE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- **Aménager des espaces d'intimité** *(jardin, terrasse, espace de jeux…)*, en marquant les limites entre propriétés et/ou l'espace environnant par de la végétation *(haie, bosquet…)* ou parfois des murs.
- **Favoriser une palette de végétaux** devant être utilisés pour matérialiser les limites de propriétés.
- **Associer les habitants** à cette démarche pour la pérennité et le respect des consignes de plantations.

Le front bâti du quartier nouveau est très proche de l'espace public, l'espace privatif est restreint, Dijon

Haies discontinues marquant les limites entre les bâtisses en bande





Guide Ville villages CPV.indd 14 28/01/14 10:59

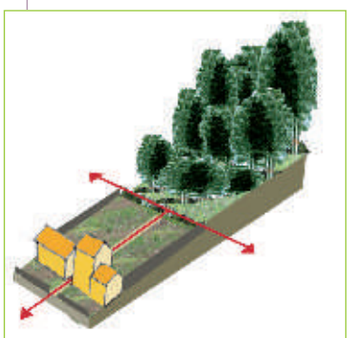
MATÉRIALISER DES LIMITES À L'URBANISATION

Le traitement des interfaces et l'affirmation de limites claires entre les espaces naturels et urbanisés constituent des enjeux importants de structuration et de lisibilité de la ville et des villages permettant :

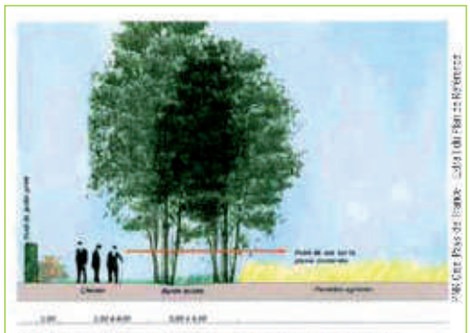
- d'offrir une image plus « finie » des espaces urbanisés,
- de marquer les étapes d'évolution de l'urbanisation par des aménagements qui resteront à terme des éléments de structuration des villes et des villages.

Les jardins en fond de parcelle ont un rôle de transition à jouer. Le choix des végétaux, en adéquation avec l'espace ouvert attenant, est important. La Tour du Pin

Exemple de front urbain amélioré par l'aménagement d'une promenade et l'accès aux espaces ouverts

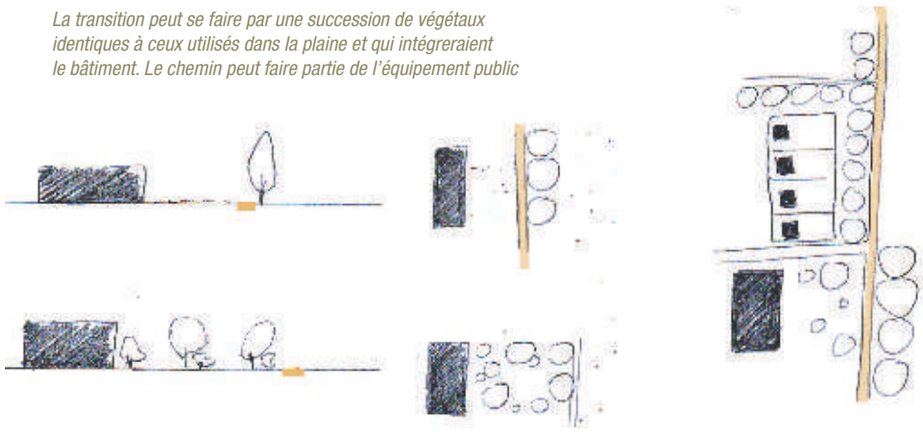


Pérenniser le front tout en permettant de développer l'accès aux espaces ouverts



Coupe de principe sur le traitement du chemin de ceinture entre village et champs

La transition peut se faire par une succession de végétaux identiques à ceux utilisés dans la plaine et qui intégreraient le bâtiment. Le chemin peut faire partie de l'équipement public



Guide Ville villages CPV.indd 15 28/01/14 10:59

7 PENSER ET ORGANISER TOUTES LES CIRCULATIONS ET LE STATIONNEMENT

L'organisation des circulations automobiles, piétonnes, cycles et du stationnement constitue souvent l'un des points sensibles dans la construction du projet notamment lors de la concertation avec les riverains. Il s'agit de connecter la nouvelle opération au réseau viaire existant, de favoriser l'usage des transports en commun, de sécuriser et rendre agréables les déplacements piétons et cycles, de gérer la présence de l'automobile et notamment son stationnement.

MAILLER L'OPÉRATION ET HIÉRARCHISER LE RÉSEAU VIAIRE

En fonction du programme d'aménagement souhaité, il sera nécessaire d'identifier un **maillage de voirie possible et hiérarchisé** du quartier et un **partage de l'espace public** permettant une desserte pour les différents modes de déplacements.

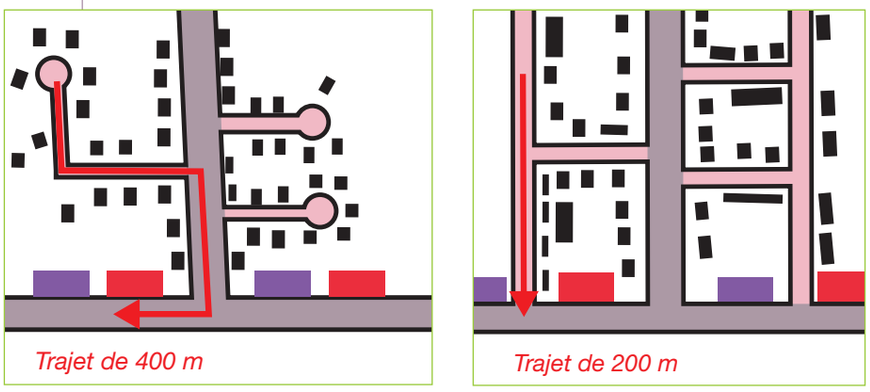
- **Prolonger le réseau viaire existant** en raccordant les voies principales de l'opération aux voies existantes.
- **Prévoir un réseau de voies adapté aux différents types de déplacements et usages**: desserte générale de l'opération, desserte locale des habitations, liaisons avec les autres quartiers, les équipements, chemins piétons desservant des fonds de parcelles ou maisons en bandes…

St-Jean des Jardins (71)

Créer des cheminements et des traversées piétonnes confortables, sûrs et lisibles

Gières (38)

Éviter les impasses et raccorder les voies principales de l'opération au réseau viaire existant



Guide Ville villages CPV.indd 16 28/01/14 11:00

UNE CIRCULATION APAISÉE ET DES CIRCULATIONS DOUCES SÉCURISÉES

- **Favoriser le partage de la rue**: aménagement de zones de rencontres, zones 30… et **gérer la priorité des piétons et des cyclistes.**
- Aménager des itinéraires piétons et cycles **agréables, confortables, sûrs** *(éclairage public, espace dédié)* **et lisibles.**
- **Privilégier la continuité des cheminements**.

Privilégier un stationnement regroupé, notamment pour les places visiteurs pour libérer la voirie et favoriser les déplacements des modes actifs

Gières

ORGANISER LE STATIONNEMENT EN AMONT

- **Regrouper et mutualiser le stationnement** pour favoriser la mixité des usages entre stationnement pour les résidents, pour les activités ou les loisirs/achats, et jouer sur les différents temps d'utilisation.
- **Ménager un « espace tampon » entre le logement et le véhicule personnel** afin de rationaliser le stationnement et la place de la voiture au sein du quartier.
- Prévoir un **nombre généreux de places de stationnement vélo**. Les implanter au plus près des logements, emplois, services, et à proximité des arrêts de transport en commun.
- Privilégier des stationnements vélo **visibles depuis l'extérieur mais sécurisés, abrités** et avec **un traitement qualitatif**.

Garage à vélos à Pontcharra

Miribel Lanchâtre

Guide Ville villages CPV.indd 17 28/01/14 11:00

8 ORGANISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Concevoir un nouveau quartier, une extension du centre-village implique de **s'interroger sur les besoins et les attentes des habitants et de la collectivité en termes de logements** *(pour qui construire ?)*, **d'équipements complémentaires** à proposer ou à restructurer, **d'offre commerciale** à étoffer ou à créer par exemple. Il s'agit de consolider le tissu économique et social, de concevoir un quartier « vivant » et de favoriser ainsi les usages de proximité et donc les déplacements à pied ou à vélo.

INTÉGRER DES ÉQUIPEMENTS, DES COMMERCES ET DES SERVICES

La **mixité habitat-activité** et la proximité des équipements, des infrastructures et des services permettent de limiter fortement les déplacements. Une plus grande intensité urbaine permet aussi **d'offrir une palette étendue de services qui s'organise autour du piéton**.

- **Privilégier l'association d'activités** tertiaires diversifiées, de commerces de proximité, de différentes typologies d'habitats et d'équipements publics.
- **Réaliser des aménagements réversibles** dans les pieds d'immeubles pour adapter leur usage au contexte ou au marché immobilier.

Immeubles récents alliant logement dans les étages et commerces ou services en rez-de-chaussée, Voiron

Habitat intergénération à Crolles : une mixité sociale favorisée par des aménagements spécifiques : jardin potager collectif, salle commune…

Jardins potagers en cœur d'îlot, Freibourg

FAVORISER UNE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE

- **Combiner différentes typologies de logements** pour pouvoir accueillir différentes structures familiales *(familles, jeunes couples, seniors, personnes handicapées)* et leur permettre d'y mener leur parcours résidentiel : maison en bande, habitat intermédiaire, logement collectif.
- **Diversifier les statuts d'occupation** : logements locatifs sociaux et privés, accession libre et sociale en fixant par exemple un pourcentage du programme pour chaque catégorie de logements.
- **Développer des espaces de convivialité et de sociabilité** accessibles à tous : espaces verts, jeux d'enfants, jardins familiaux…
- Assurer une mobilité de proximité pour tous en **veillant à l'accessibilité des espaces publics notamment**.

Guide Ville villages CPV.indd 18 28/01/14 11:00

9 DIVERSIFIER LES FORMES BÂTIES

Les attentes des ménages en matière de logement sont variées. Elles correspondent à la diversité des situations familiales et des modes de vie. Immeubles collectifs, maisons accolées, logements individuels superposés et autres formes d'habitat peuvent y répondre. La construction de villas individuelles implantées en milieu de parcelle n'est pas la seule réponse qui peut être apportée notamment en milieu rural. Des formes d'habitat individuel moins consommatrices d'espace existent et permettent d'optimiser et de mieux structurer le tissu bâti tout en offrant une plus grande qualité d'usage aux habitants.

FORMES BÂTIES ET DENSITÉ

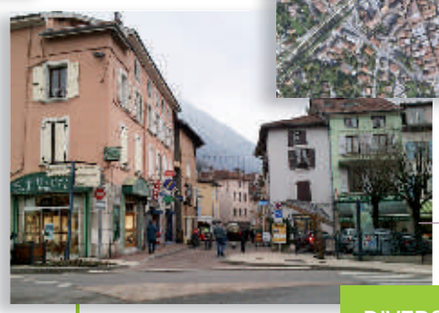
Des formes urbaines très différentes peuvent conduire à des densités similaires comme le montre le schéma ci-dessous. Par ailleurs, les opérations aux formes urbaines variées sont plus denses que les opérations constituées d'un seul type d'habitat.

Quartier d'habitat intermédiaire à Saint-Priest (69). Un espace vert commun se situe au centre de l'opération

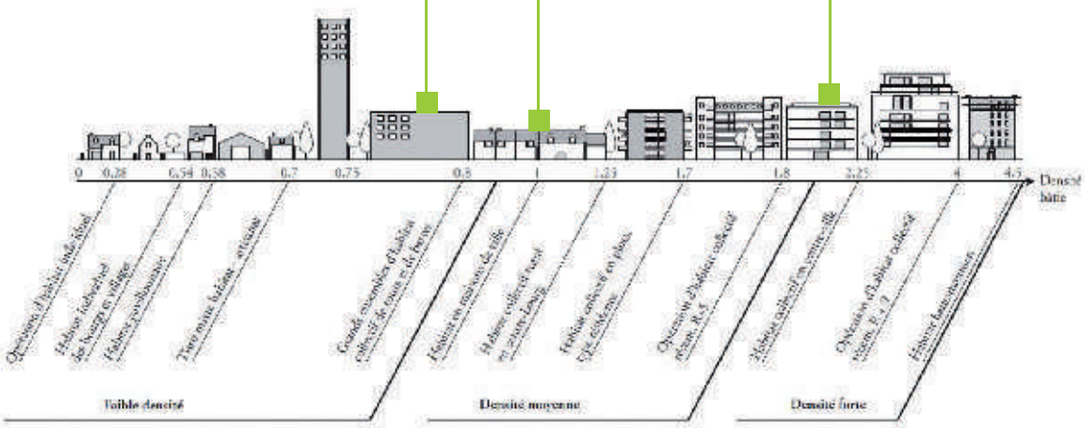
Petits collectifs à Bilieu

Quartier d'habitat intermédiaire et collectif à Anse (69)

Habitat collectif en barres à Voiron



Habitat collectif en centre-ville à Voreppe



DIVERSIFIER LES MATÉRIAUX UTILISÉS

> **Diversifier les matériaux utilisés** pour les nouvelles constructions **pour éviter les formes bâties trop uniformes** : bois, pierre, métal, verre, couleurs…

Traitement d'une façade avec un bardage bois à La Buisse

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT INDIVIDUEL DENSE EN MILIEU RURAL

- **Optimiser et diversifier la forme des parcelles et des constructions**.
- **Privilégier une implantation du bâti proche de l'alignement**, avec le moins possible de constructions en retrait pour structurer l'espace et dégager des espaces verts ou des espaces de vie plus conséquents à l'arrière des constructions.

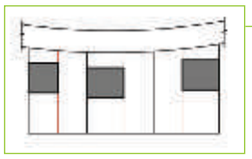
Implantation des constructions nouvelles à l'alignement ou avec un recul faible, Miribel Lanchâtre

ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE : armature plus urbaine, aération du cœur d'îlot, pas de perte de surface pour les jardins, plus d'intimité. Exemple : Le Piat, Saint-Nazaire les Eymes

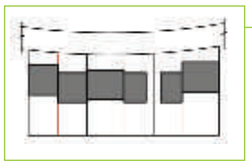
RETRAIT SUR LA VOIRIE : vision des cœurs d'îlot, atténuation de l'impression de densité, mixité des espaces publics/privés à l'avant des maisons. Exemple : Dardilly (69)

ANTICIPER L'ÉVOLUTIVITÉ DU DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

- **Créer des réserves foncières constructibles ultérieurement**.
- Prévoir la **mutabilité / l'évolution dans le temps du foncier et du bâti** : laisser la possibilité d'effectuer des divisions parcellaires, de densifier le tissu ultérieurement, etc.



1RE ÉTAPE : *un découpage parcellaire initialement prévu pour de l'habitat individuel. Chaque propriétaire à la possibilité d'acheter 2 parcelles et de construire sur l'une d'elles une maison individuelle en limite de parcelle avec des façades aveugles*



2E ÉTAPE : *le propriétaire peut construire un bâtiment en mitoyenneté avec sa maison, sur la 2e parcelle. On passe ainsi progressivement d'un habitat individuel à un habitat intermédiaire plus dense*

RÉHABILITER LE BÂTI ANCIEN

La réhabilitation d'anciens bâtiments *(agricoles ou autres)* dans les bourgs et hameaux est une piste pour créer de nouveaux logements et densifier le tissu existant. Cela peut être un moyen d'intégrer des petits collectifs et de diversifier le marché du logement.

- **Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens** : répertorier les bâtiments pouvant être réhabilités, mettre en place des aides, etc.
- **Veiller à la conservation et à la mise en valeur des spécificités architecturales** lors de l'instruction des déclarations de travaux : respect des matériaux, enduits et couleurs, des menuiseries d'origine, de la forme du toit…

Ancien couvent de Beauregard, Coublevie

Le Temps des Cerises à Rives

Guide Ville villages CPV.indd 20 28/01/14 11:00

10 CONCEVOIR DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES, PLUS ÉVOLUTIFS ET MOINS CHERS

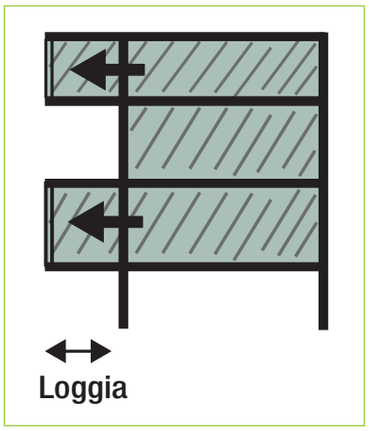
Les ménages attendent de leur logement qu'il leur offre notamment intimité, espace extérieur, rangements et capacité d'évolution. Aujourd'hui, la maison individuelle présente ces qualités qui en font un idéal à atteindre. Compte tenu des enjeux de moindre consommation d'espace et d'énergie, ce modèle doit être revu et de « nouvelles » formes d'habitat et d'habiter doivent être inventées.

PENSER AU CONFORT ET À L'ÉVOLUTIVITÉ DES LOGEMENTS

Les habitants passent de plus en plus de temps dans leur logement et souhaitent pouvoir vivre dans des logements confortables, qui puissent être adaptés en fonction de l'évolution de la composition du ménage, du parcours professionnel, de l'âge…

- **Proposer une offre de logement suffisamment variée** pour accompagner l'évolution des structures familiales *(divorces, familles monoparentales ou recomposées)*.
- **Disposer d'espaces de rangements**, de stockage…
- **Réduire les pollutions liées à l'usage des matériaux**.
- **Prendre en compte les besoins actuels et futurs** liés au vieillissement de la population.
- **Anticiper l'évolution** du logement *(extension sur les garages ou toitures planes par exemple)* en **prévoyant une structure porteuse suffisamment** dimensionnée pour permettre l'ajout de volume en surélévation.

DES PIÈCES ÉVOLUTIVES



Sur les Moulins, Denges, Suisse

Les Colchiques, Fontaine

DENSITÉ ET INTIMITÉ : UNE ATTENTION APPORTÉE AUX PROLONGEMENTS DU LOGEMENT

Pour associer densité et intimité, le travail d'architecture doit **intégrer les espaces extérieurs et leurs relations à l'habitat**.

- Travailler sur l'**organisation des logements vis-à-vis des vues et des espaces privatifs**.
- **Travailler sur les seuils et les séquences d'entrées** en trouvant des espaces intermédiaires entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'habitation. Être attentif au **rapport intérieur et extérieur**, au **rapport entre espaces privés et publics**, mais également à l'espace public alentour, aux lieux de promenade et de détente.
- **Caractériser et hiérarchiser les espaces extérieurs** : cour, patio, jardin avant, jardin arrière.
- **Individualiser les logements** : travail sur les matériaux, les types de percements, la diversification des formes, volumes et couleurs…
- Prévoir une pièce en plus **adaptable à différents usages**. Les loggias, patios, terrasses, balcons ou jardins privatifs permettent d'**étendre l'espace domestique** et multiplient les orientations des façades du logement.

Arlesheim, Suisse

Quartier Vauban, Freiburg

DES ACCÈS INDIVIDUALISÉS

Résidences 2000, Grenoble

DES VUES PRÉSERVÉES

Rochepleine, Saint-Égrève

Guide Ville villages CPV.indd 22 28/01/14 11:00

PARTIE 2

COMMENT ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROJET D'AMÉNAGEMENT DANS NOS COMMUNES ?

Aujourd'hui plus qu'hier, l'engagement des élus dans l'élaboration des projets d'aménagement est une des conditions *sine qua non* de leur réussite. Qu'il s'agisse de prendre l'initiative de projets sur des tènements fonciers détenus par la collectivité ou de maîtriser les projets d'aménagement proposés par les acteurs privés, les élus doivent s'impliquer à toutes les étapes de fabrication des projets.

Initier, piloter, concerter, faire des choix et négocier avec les acteurs, les champs d'intervention des élus sont multiples pour garantir que ces projets répondent au mieux aux besoins et aux enjeux locaux.

Guide Ville villages CPV.indd 23 28/01/14 11:00

Les temps du projet

Du choix du site à la définition du programme, de la formalisation des intentions à leur mise en œuvre opérationnelle, de la construction à la vie et à l'animation de ce nouveau morceau de ville ou village, plusieurs étapes essentielles jalonnent le parcours d'élaboration du projet, de sa genèse à sa mise en œuvre.

ORGANISER ET PRÉPARER

1. ORGANISER LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET ET L'ANIMATION DE LA DÉMARCHE

→ **Constitution d'un groupe de pilotage, mobilisation d'une ingénierie spécifique, définition des modalités d'implication des habitants et usagers**

DÉFINIR ET CHOISIR

2. INSCRIRE LE PROJET DANS LA STRATÉGIE GLOBALE D'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

→ **Articulation avec les politiques publiques intercommunales *(SCoT, Schéma de Secteur, PLH…)* et communales *(PLU)***

3. FIXER LES AMBITIONS POLITIQUES, DÉFINIR LE PROGRAMME ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

→ **Formalisation des enjeux et des objectifs *(économiques, sociaux, environnementaux…)* à partir d'un état des lieux du site, du diagnostic des besoins…**

→ **Test de la faisabilité économique et financière et choix d'un scénario d'aménagement**

AMÉNAGER

4. CHOISIR LA PROCÉDURE LA PLUS ADAPTÉE ET ENCADRER L'INTERVENTION

→ **Choix de la procédure et évolution du PLU**

→ **Choix de l'organisation de la phase opérationnelle**

CONSTRUIRE

5. VEILLER AU RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS

→ **Élaboration d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales**

→ **Accompagnement des projets de construction**

HABITER ET GÉRER

6. FAIRE PRENDRE LA « GREFFE », GÉRER ET ÉVALUER

→ **Animation particulière, association des nouveaux habitants et usagers**

→ **Évaluation des constructions et aménagement, et modifications**

Guide Ville villages CPV.indd 24 28/01/14 11:00

1 ORGANISER LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET ET L'ANIMATION DE LA DÉMARCHE

L'élaboration et la mise en œuvre des projets d'aménagement impliquent préalablement d'**organiser le processus de fabrication du projet** en termes d'organisation de la maîtrise d'ouvrage, d'association des partenaires et d'implication des habitants et futurs usagers. Il s'agit notamment de **préciser les attentes** vis-à-vis des uns et des autres et d'établir ainsi clairement les rôles de chacun pour favoriser la co-construction du projet.

ORGANISER LE PORTAGE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'une des clés de réussite de tout projet d'aménagement réside dans l'engagement et l'implication de la collectivité, élus et techniciens, sur des temps qui peuvent paraître longs.

Suite à la délibération en date du 31 janvier 2012, le Pays Voironnais s'est doté d'une compétence facultative en matière « d'opérations d'aménagement structurantes ». Celle-ci permet aux communes de saisir le Pays Voironnais pour la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement considérées comme structurantes. Ces opérations contribuent directement aux objectifs fixés par le Projet de Territoire et doivent répondre, de manière cumulative, à plusieurs critères :

1. opérations présentant un intérêt particulier pour la mise en œuvre des orientations communautaires,
2. critères *(cumulatifs)* correspondant aux caractéristiques du projet : mixité sociale et fonctionnelle, densité, qualité environnementale.

En phase opérationnelle, la collectivité a plusieurs possibilités pour mettre en œuvre son projet d'aménagement *(concession d'aménagement, mandat, conduite d'opération…)* qu'elle choisira en fonction de la procédure retenue, de la complexité du projet, des enjeux financiers…

CONSTITUER UN GROUPE DE PILOTAGE PARTENARIAL

Dès les phases amont du projet, la constitution d'un groupe de pilotage plus élargi regroupant la collectivité, la maîtrise d'ouvrage *(si elle est différente de la collectivité)*, l'assistant à maîtrise d'ouvrage, l'aménageur, les partenaires institutionnels et financiers *(l'intercommunalité, la DDT, le Conseil général, le CAUE, l'architecte conseil, l'ABF)* est à prévoir afin de mieux faire partager les intentions et les enjeux d'aménagement, et de faciliter sa mise en œuvre.

Ce groupe peut être à échelle variable en fonction de l'avancée des réflexions sur le projet et des étapes de mise en œuvre.

Réunion entre techniciens et élus

Guide Ville villages CPV.indd 25 28/01/14 11:00

1 ORGANISER LA CO-CONSTRUCTION DU F

MOBILISER UNE INGÉNIERIE ADAPTÉE

Les décisions à prendre à chaque étape requièrent des analyses et expertises qui permettent aux élus de faire des choix éclairés. En phase amont du projet, la mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire permettra d'établir les éléments de diagnostic *(état de lieux du ou des sites, expression des besoins, assistance dans la concertation…)* et de formuler les enjeux puis les objectifs du projet. Au fur et à mesure de l'avancée du projet, la mobilisation de compétences spécifiques pourra être nécessaire : pour tester la faisabilité économique et financière du projet, pour choisir la procédure la plus adaptée, pour négocier avec les propriétaires et les constructeurs, pour évaluer la réalisation des constructions et des aménagements au regard des objectifs fixés…
En fonction du projet et des moyens de la collectivité, le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage pourra être nécessaire.

MOBILISER UNE INGÉNIERIE SPÉCIFIQUE : VERS QUI SE TOURNER ?

LE SERVICE AMÉNAGEMENT DU PAYS VOIRONNAIS

L'ingénierie apportée aux communes par le service Aménagement du Pays Voironnais, sous la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage est mobilisable aux différentes étapes de fabrication du projet :

En phase pré-opérationnelle *(études urbaines, études d'opportunité, études de faisabilité)*,

→ **un conseil généraliste d'urbaniste - aménageur** est proposé, selon le projet, par le service Aménagement - Planification ou le service Aménagement opérationnel *(VRD et bâtiment)* :

- Quelles démarches entreprendre ? *(conseils méthodologiques, juridiques, techniques et financiers)* ;
- Rappel des orientations et compétences supra-communales ;
- Formalisation des besoins : rédaction d'un cahier des charges ;
- Accompagnement dans la consultation et le suivi des études *(diagnostic, pré-programme, plan de composition, chiffrages, montage opérationnel)* ;
- Mobilisation et coordination des services du Pays Voironnais concernés par le projet.

En phase opérationnelle *(conception définitive du projet, suivi administratif, financier et juridique, travaux)*,

→ **la conduite d'opération** peut être assurée le service Aménagement opérationnel uniquement sur des projets de VRD ou de bâtiment :

- **Montage d'opération** et coordination des acteurs ;
- **Suivi administratif, financier et juridique** des phases études, consultation, et travaux.

→ **la maîtrise d'œuvre pour des bâtiments** peut être assurée par le service Aménagement opérationnel et un architecte mis à disposition par la Ville de Voiron :

- **Dépôt du permis de construire ;**
- **Conception et rédaction du DCE travaux ;**
- **Suivi des travaux** *(mission OPC)* **et réception.**

LA PLATEFORME D'INGÉNIERIE TERRITORIALE

10 organismes publics se sont réunis pour concevoir une offre de services articulée et chaînée qui réponde aux attentes et aux questions des collectivités. Vous pouvez vous rapprocher de l'un des partenaires pour en savoir plus.

Plaquette de l'Ingénierie Territoriale

Guide Ville villages CPV.indd 26 28/01/14 11:00

J PROJET ET L'ANIMATION DE LA DÉMARCHE

Impliquer les habitants et futurs usagers pour partager les éléments de diagnostic, mieux identifier les besoins et attentes, et plus globalement **co-construire le projet** s'avèrent être également l'une des conditions de réussite du projet.

IMPLIQUER LES HABITANTS ET LES FUTURS USAGERS

QUELQUES RÈGLES À RESPECTER

La collectivité doit :

- animer le processus tout au long du projet, de la programmation à la réalisation,
- communiquer des outils et supports d'information pour inciter les habitants à participer aux réunions ou s'inscrire aux ateliers thématiques, aux forums Internet…
- produire des allers et retours *(ou une restitution)* des points de vue collectés et des décisions arrêtées pour en informer les différents partenaires,
- prendre en compte les démarches préexistantes et les articuler avec celles en projet,
- adapter la nature et le niveau de la concertation aux cibles identifiées *(population, associations, élus, techniciens, experts)* et aux différentes phases de la démarche,
- partager l'information par des supports de communication simples et accessibles,
- proposer une approche pédagogique avec une vulgarisation des études et analyses pour favoriser l'appropriation du contenu par le plus grand nombre. On peut pour cela s'inspirer de l'obligation donnée aux élus d'établir des résumés non-techniques dans toute étude d'impact.

Réunion publique de concertation, Paladru

Balades urbaines ou réunion sur le terrain. Travail sur la perception des bruits et des ambiances, Grenoble

QUELQUES MODALITÉS DE CONCERTATION

POUR ENRICHIR LE DIAGNOSTIC, LES ENJEUX ET LA PROGRAMMATION

- la déambulation : les visites, les balades « urbaines » pour travailler sur les ambiances, le patrimoine, les sources de nuisances et de pollution…
- les ateliers de découverte du territoire et les animations par dessins,
- la mise en place de groupes de travail sur l'usage et l'évolution des équipements et des espaces publics, l'organisation des déplacements et des circulations, les besoins en logements…

POUR PARTICIPER À LA CONCEPTION DU PROJET

- ateliers, groupes de travail, visites d'opérations et échanges d'expériences.

POUR EXPLIQUER ET FAIRE PARTAGER

- les réunions d'information ou de formation,
- les présentations vidéo,
- les sites Internet,
- les réunions publiques.

Guide Ville villages CPV.indd 27 28/01/14 11:00

2 INSCRIRE LE PROJET DANS LA STRATÉGIE GLOBALE D'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

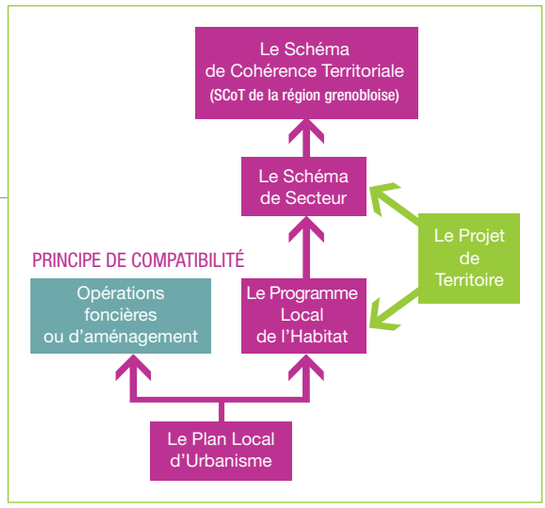
Passage de la ligne Express dans la plaine de Voreppe (38)

La localisation et la programmation d'un projet, d'une nouvelle opération, doivent s'inscrire **dans la stratégie plus globale d'aménagement durable du territoire** telle qu'elle est exposée dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la région grenobloise et précisée localement par le Schéma de Secteur et le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais. À l'échelle communale, la collectivité traduira ces orientations et objectifs dans son document d'urbanisme local en identifiant notamment les secteurs de développement à privilégier et les sites qui feront l'objet d'opération de renouvellement urbain et d'urbanisation.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU SCHÉMA DE SECTEUR DU PAYS VOIRONNAIS

Des politiques publiques qui fixent des orientations stratégiques d'aménagement et de développement durables à prendre en compte

- *Affirmer le rôle de pôle d'équilibre du Voironnais au sein de la région grenobloise : tendre vers une meilleure complémentarité tant en interne qu'avec les territoires voisins*
- *Reconnaître et garantir le rôle essentiel des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le fonctionnement du territoire*
- *Articuler développement des tissus urbanisés et organisation des déplacements*
- *Faire du développement urbain un des leviers de la qualité de vie*
- *Zooms territoriaux Tour du Lac et Centralité Voironnaise*



LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017

- **Maîtriser l'organisation du développement résidentiel et promouvoir de nouvelles façons d'habiter le territoire et notamment :**
  - Conforter les capacités de développement dans les pôles urbains et revitaliser les centres-bourgs ;
  - Promouvoir des nouvelles façons d'habiter le territoire et un habitat durable et innovant ;
  - Mieux maîtriser l'aménagement des opérations d'habitat.
- **Renforcer l'offre en logements abordables et favoriser les trajectoires résidentielles**
  - Poursuivre la production de logements locatifs publics ;
  - Favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété ;
  - Adapter les nouveaux logements aux besoins locaux.
- **Rénover les quartiers, réhabiliter, améliorer, adapter les logements existants.**

Guide Ville villages CPV.indd 28 28/01/14 11:00

3 FIXER LES AMBITIONS ET DÉFINIR LE PROGRAMME ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Cette étape, essentielle dans le processus de fabrication du projet, doit permettre à l'équipe municipale et à l'ensemble des partenaires de **fixer les objectifs auxquels le projet devra répondre, de décrire les intentions et les contraintes du projet** et d'évaluer sa faisabilité.

La conception du projet articule définition du programme et dessein du parti d'aménagement. Les choix politiques à opérer lors de cette phase impliquent notamment d'identifier quels sont les besoins à couvrir en logements, équipements, commerces, les enjeux environnementaux à prendre en compte et de préciser les attentes de la commune en matière d'aménagement d'espaces publics, de performance énergétique… L'association et la participation des habitants présents ou à venir, des propriétaires des tènements, des partenaires socio-économiques, des partenaires techniques à cette étape doit permettre de **faire partager les enjeux et d'enrichir le projet**. Puis les tests de capacité, de faisabilité économique et financière permettront de valider les différents scénarii possibles.

Cette étape nécessite la mobilisation de compétences techniques spécifiques notamment dans la programmation urbaine.

Lorsque la collectivité est maître d'ouvrage, cette étape doit lui **permettre d'aboutir à l'élaboration du cahier des charges de consultation** pour choisir une ou des équipes de maîtrise d'œuvre pour réaliser l'opération et être le support d'un appel à candidature par exemple. Dans le cas d'une négociation avec un porteur de projet, il s'agit pour la commune de **fixer ou de préciser quelles sont les orientations stratégiques de la commune et les conditions d'aménagement du secteur** qu'elle aurait ou pourrait formuler dans les orientations d'aménagement et de programmation de son PLU.

Des modes doux à organiser, comme à Montbonnot St-Martin où les cheminements modes doux sont bien identifiés

Réfléchir à la prise en compte de l'énergie dans les nouveaux projets

Des éléments patrimoniaux et des espaces publics à identifier et analyser (Grange Dîmière au Pin et place urbaine à Voiron)

QUELQUES QUESTIONS *(non exhaustives)* À SE POSER

- **Pourquoi réaliser ce projet, à qui est-il destiné ?** À quels besoins, attentes, manques doit-il répondre ?
  - Quels sont les publics cibles de l'opération ? Quels sont les types de logements qui font défaut sur la commune ou son bassin de vie plus large *(petits logements, habitat individuel avec petit jardin, logements adaptés aux personnes âgées…)* ? À quel coût maximum les logements doivent-ils être vendus ? Quelle est la part de logement locatif social ?
  - Quelles autres fonctions que l'habitat sont à envisager *(commerces, services, équipements publics…)* ?
  - Quel*(s)* type*(s)* d'activité*(s)* économique*(s)* peut*(vent)* s'intégrer dans ce projet ?
  - Y a-t-il besoin d'un nouvel équipement public ou d'en déplacer ?
- **Quel est l'environnement bâti et naturel du projet** *(formes bâties environnantes, élément paysager et patrimonial, végétation)* ? Y a-t-il des contraintes particulières *(risques, nuisances, bâti déjà existant…)* ? Y a-t-il des bâtiments qui pourraient être réhabilités et reconvertis en logements ?
- **Quelle place et quel rôle des espaces publics ?** Espaces dédiés aux habitants et usagers de l'opération ou espaces ouverts et pouvant jouer un rôle à l'échelle de la commune ?
- **Quelle organisation des circulations automobiles, piétonnes, cycles ?** : objectifs en termes de liaison entre voiries, cheminements piétons, pistes cyclables, présence existence de points noirs à résoudre, proximité arrêt transport en commun…
- **Quels sont les attentes de la commune** notamment en matière de performance énergétique des bâtiments, de gestion des eaux pluviales, des eaux usées, des déchets… ?
- **Quel phasage possible dans la mise en œuvre du projet ?**

Guide Ville villages CPV.indd 29 28/01/14 11:00

4 CHOISIR LA PROCÉDURE LA PLUS ADAPTÉE ET ENCADRER L'INTERVENTION

Les outils d'urbanisme, que ce soient le document d'urbanisme local ou les procédures d'aménagement *(lotissement, ZAC, permis valant division, permis de construire…)*, **sont des outils au service du projet à mobiliser une fois le choix du parti d'aménagement et du programme arrêté**.

La procédure d'aménagement va permettre l'organisation et la mise en œuvre réglementaire, technique et financière du projet. Elle est à choisir en fonction du contenu du projet, de sa complexité, des modalités de financement des équipements publics les plus favorables…

Exemple de réalisation issue d'une procédure de lotissement, dans le Gapençais

Zone en cours de construction, La Buisse

Signalétique de ZAC, ZAC d'Inovallée à Montbonnot Saint-Martin, ZAC Centre de Saint-Martin d'Hères

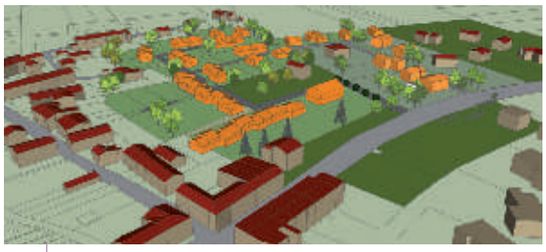
QUELQUES OUTILS À DISPOSITION

- **PERMIS VALANT DIVISION** *(appelé aussi permis groupé)*: il permet la réalisation de plusieurs bâtiments sur un même terrain puis la division parcellaire avant achèvement des travaux. Il permet la réalisation d'opérations un peu complexes impliquant plusieurs intervenants.
- **LE LOTISSEMENT: procédure d'urbanisation d'initiative publique ou privée** où l'aménageur viabilise le tènement foncier, découpe et vend des lots libres pour une construction future. **Le règlement et le cahier des charges du lotissement peuvent comporter des objectifs qualitatifs ou de performance en matière de performance énergétique et de construction** *(par exemple : usage de matériaux locaux, récupération des eaux pluviales, gestion des espaces extérieurs…)*. Pas nécessairement synonyme d'habitat pavillonnaire distribué autour d'une rue en impasse, **le lotissement peut également être adapté à la mise en œuvre de projets diversifiés et de qualité à partir du moment où le projet est encadré**. En termes de financement des équipements publics, la collectivité peut appliquer une **taxe d'aménagement majorée** en fonction de l'impact de la réalisation du projet sur les équipements de la commune.
- **LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ** (ZAC): **procédure d'initiative publique**. Outil complet définissant le plan de composition urbaine, plan de travaux à réaliser et les modalités de financements des équipements publics, **la procédure de ZAC s'avère intéressante dès lors que le projet prévoit des équipements publics ou qu'il est complexe**. La collectivité édicte, sur la zone concernée, des règles permettant la réalisation et l'équilibre financier du projet.
- Mais aussi le Projet Urbain Partenarial *(PUP)*, l'Association Foncière Urbaine *(AFU)*…

TRADUIRE LES AMBITIONS DE LA COLLECTIVITÉ DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE PLU

Si le PLU permet de fixer les orientations stratégiques de la commune et de disposer d'une vision globale de l'aménagement et du développement du territoire communal, il n'est pas rare de devoir le modifier pour prendre en compte et encadrer le projet défini plus précisément avec l'aménageur. Les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique permettent de fixer les règles d'aménagement et d'urbanisation du secteur.

Exemple de cartographie de phasage



Exemple d'orientations d'aménagement et de travail en 3 dimensions, afin de visualiser les constructions à venir, Saint-Laurent du Pont

Guide Ville villages CPV.indd 30 28/01/14 11:00

5 VEILLER AU RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS

METTRE EN PLACE UN CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet maîtrisé par la collectivité, cette dernière peut imposer la prise en compte de certains objectifs qualitatifs dans le cahier des charges de cession de terrain qui comporte également un **cahier de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales**: utilisation de matériaux perméables, performance énergétique des bâtiments, traitement des transitions privées/publiques…

ACCOMPAGNER LES PROJETS PAR UN ARCHITECTE CONSEIL

En amont du dépôt de permis de construire, la collectivité peut également **proposer aux pétitionnaires de rencontrer l'architecte conseil du secteur** pour une intégration optimale de la construction dans le site et plus globalement dans son environnement naturel et bâti.

6 FAIRE PRENDRE LA GREFFE, GÉRER ET ÉVALUER

INTÉGRER CE NOUVEAU MORCEAU DE VILLE OU DE VILLAGE

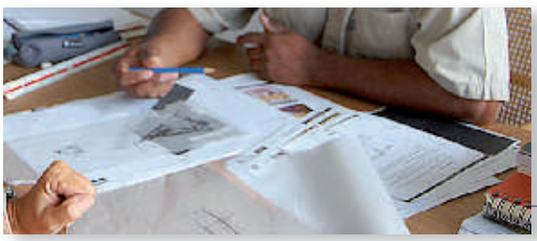
Intégrer ce nouveau morceau de ville ou de village au fonctionnement global de la commune et faciliter le tissage de lien social entre les nouveaux et anciens habitants nécessitent un travail d'accompagnement: animation spécifique dans l'opération, visites d'appartements ou de maisons…

Associer tous les acteurs *(habitants, résidents, bailleurs, syndics, commerçants, usagers des équipements…)* de ce nouveau morceau de ville ou village à son animation et sa vie quotidienne contribue à sa réussite.

ENFIN, L'ÉVALUATION DE LA RÉALISATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS FIXÉS

L'évaluation de la réalisation doit notamment permettre de modifier éventuellement ce qui doit l'être pour un fonctionnement plus optimal, et d'enrichir les expériences:

- Est-ce que les objectifs fixés ont été réalisés, donnent-ils satisfaction, se maintiennent-ils dans le temps ?
- Est-ce que les usages et l'occupation des espaces publics correspondent à ce qui avait été imaginé ?
- Y a-t-il des modifications à opérer pour améliorer le fonctionnement de l'opération, des bâtiments, des espaces publics, des circulations… ? Quelles sont-elles ?
- Si un nouveau projet devait voir le jour, quels sont les points forts de l'opération à conserver, quels sont les points à améliorer ?



Mettre en œuvre un projet en s'aidant de personnes compétentes: CAUE…

Guide Ville villages CPV.indd 31 28/01/14 11:00

S'il n'y a pas de recette toute faite, de modèle transposable d'un projet à un autre, des « ingrédients » semblent indispensables pour bien imaginer, concevoir et mettre en œuvre les projets d'aménagement durable dans nos villes et nos villages.

Le premier d'entre eux est l'engagement et l'implication des élus tout au long de la fabrication du projet. Des questions à se poser aux étapes clés à ne pas négliger, ce guide vise à accompagner les élus dans leur démarche de projet.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Charte Architecturale du Pays Voironnais**, *CAPV, 2004.*
- **Charte Paysagère du Pays Voironnais**, *CAPE, 1999* - http://www.paysvoironnais.com/fr/
- **Habiter en montagne aujourd'hui**, *PNR Chartreuse, PNR Vercors, CAUE Savoie, CAUE Isère, 2004.*
- **Aménager durablement les petites communes - Éco-quartiers en milieu rural**, *CERTU, mai 2011* - http://www.certu.fr/
- **Les communes rurales à l'heure des éco-quartiers**, *Cifodel, 2010.*
- L'Essentiel sur **« Une démarche qualitative pour les lotissements »**, *Cifodel, sept-oct 2006.*
- L'Essentiel sur **« Des éco-quartiers aux villages durables »**, *Cifodel, mars-avril 2010.*
- **Guide Quartiers Durables de Rhône-Alpes : retours d'expériences et enseignements**, *Région Rhône-Alpes, 2013* - http://www.territoires.rhonealpes.fr
- **Graines de Quartiers : cultivons des idées pour la ville de demain**, *Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, 2008.*
- **Éco-quartiers et cité durable : une démarche de projet de A à Z**, *CAUE de l'Isère* http://www.caue-isere.org/upload/ECO-Quartier-finale%20impression.pdf
- **Éco-quartiers, suivez le guide. 12 engagements pour un aménagement durable**, *Fédération des entreprises publiques locales* - http://www.lesepl.fr
- **Site du réseau de territoire Mairie-conseils** *(partage d'expérience et de questionnements liés au paysage et au développement urbain)* - http://www.mairieconseilspaysage.net

COMMUNAUTÉ DU PAYS VOIRONNAIS
40 rue Mainssieux - CS 80363 - 38516 VOIRON Cedex
Service Aménagement : **04 76 32 74 47** - Service Habitat : **04 76 32 74 41**
www.paysvoironnais.com

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Pays Voironnais
Communauté du Pays Voironnais

New Deal - RC Grenoble - Photos : © AURG, CAUE de la Sarthe, Google maps, LGA, Métropole Savoie, Pays Voironnais - Illustrations : © Agenda 21, AURG, CAUE de l'Ardèche, CUB a'urba 2008, IAU IDF, Métropole Savoie, PNR Pays de l'Oise.