

# Exemples d'opérations d'urbanisme illustrant des densités, formes urbaines et mixités sur le territoire du Grand Rovaltain



**SCOT**  
DU GRAND  
ROVALTAIN

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
ARDECHE - DROVE  
ROMANS - VALENCE - TAIN



## Rappel des objectifs du SCoT en matière de densité de logements

L'un des enjeux du SCoT du Grand Rovaltain approuvé le 25 octobre 2016 est de promouvoir une consommation plus efficace du foncier et retrouver une cohérence avec le développement équilibré du territoire.

Le SCoT doit fixer un objectif chiffré de limitation de cette consommation, il s'agit d'une demande du législateur (voir notamment les articles L141-3 et L141-6 du Code de l'urbanisme). Les élus locaux conscients du caractère fini du foncier et de ses ressources ont inscrit cet objectif dans le Projet de territoire (PADD), il vise une division par deux de la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières par rapport aux dernières années (2001-2014). Cet objectif est traduit sous forme d'orientations dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Ainsi, pour permettre à toutes les communes d'accueillir de nouveaux habitants tout en participant à l'économie générale de foncier, un objectif moyen de densité de logements à atteindre est fixé pour chaque niveau d'armature territoriale.

Les objectifs de densité (en logements/hectare) du SCoT approuvé sont les suivants :

Niveau d'armature territoriale	Villages ruraux	Villages périurbains	Bourgs-centre	Pôles périurbains	Pôles urbains	Villes-centre
<b>2016-2025</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>35</b>	<b>48</b>
<b>2026-2040</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>52</b>

Le SCoT promeut également un renforcement de la mixité sociale par un objectif de production de logements abordables à prévoir dans les documents d'urbanisme. Cet objectif est là encore modulé selon le niveau d'armature territoriale de la commune.

Par ailleurs, le choix de la mixité fonctionnelle pour chacun des niveaux d'armature est une composante importante du SCoT. La centralité de chaque commune doit jouer, à sa mesure et à son échelle, son rôle. Ainsi l'implantation des services et commerces au cœur des enveloppes urbaines est encouragée.

*Le présent document a pour vocation d'alimenter la réflexion des communes sur les traductions possibles des objectifs précités du SCoT dans les opérations d'urbanisme. Les exemples d'opérations présentées permettent ainsi de mettre en débat et d'illustrer en termes de forme urbaine les différentes densités d'habitat. Elles n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique, mais éventuellement à servir de sources d'inspiration aux projets que chaque élu peut porter dans sa commune. Ce recueil d'exemples gagnera à s'enrichir de toute opération qui semblera pertinente.*

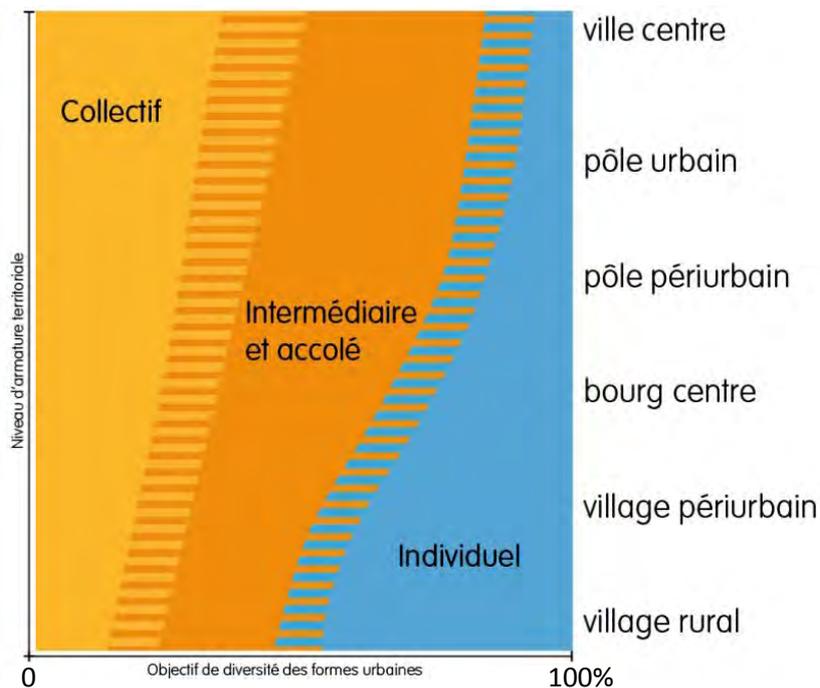
## Précisions sur le calcul de la densité

Les objectifs de densité du SCoT s'appliquent a minima sur les tènements de plus de 3 000m<sup>2</sup> en zone constructible des plans locaux d'urbanisme et cartes communales et sur toutes les zones à urbaniser (zone AU) définies dans le document d'urbanisme. Pour les pôles urbains, les tènements sont pris en compte dès 2 500m<sup>2</sup>, pour les deux villes-centres, les tènements sont pris en compte dès 1 000m<sup>2</sup>. L'objectif de densité du SCoT s'entend comme une moyenne à atteindre sur l'ensemble de ces zones, l'une pouvant compenser l'autre comme illustré ci-dessous.

### L'exemple d'un bourg centre



Cette « compensation » permet notamment de répondre à l'enjeu d'un parcours résidentiel complet en diversifiant les types d'habitat proposés (individuel, intermédiaire, collectif) selon les proportions établies pour chaque niveau d'armature territoriale.



Le calcul de la densité s'applique à l'échelle de l'opération. Le SCoT considère la densité brute, elle comprend les parcelles construites et les voiries et équipements associés à l'opération (voie de desserte des lots, espace de retournement, stationnements, bassins de rétention) de même que les espaces verts.

Toutefois, dans le cadre d'un ouvrage structurant à l'échelle de la commune (nouvelle rue ou espace public de quartier) ou participant du fonctionnement plus large d'un versant (bassin de rétention par exemple), l'emprise de ces ouvrages pourra être écartée du calcul de densité.



Voiries et espaces verts comptabilisés dans le calcul de la densité d'une opération d'aménagement

Emprise d'espace public et de voiries pouvant éventuellement être écartée du calcul de densité





## Quelques exemples d'opérations d'urbanisme du territoire en termes de densité, de forme urbaine, de mixités

**HOSTUN** – Cœur de village

**HOSTUN** – Rue de la Cité

**BESAYES** – Rue de Baraban

**BESAYES** – Cœur de village

**CHATUZANGE LE GOUBET** – Les contreforts du Vercors

**BOURG LES VALENCE** – Rue René Char

**BOURG LES VALENCE** – Allée des jardins du Rhône

**BOURG LES VALENCE** – Rue des Lônes

**ETOILE SUR RHONE** – La Salière

**CHEMINAS** – Lotissement du village

**SAINT MICHEL SUR SAVASSE** – Cœur de village

**BARBIERES** – Ancienne usine Silice et Kaolin

**ALBOUSSIÈRE** – Le Grand Pré

**ETABLES** – Le Village

**MOURS SAINT EUSEBE** – Impasse des Vergers

**PONT DE L'ISERE** – Cœur de village

**MARCHES** – La Drevetière

### Représentation graphique des densités de logements

Densité inférieure à 15 logements/ha

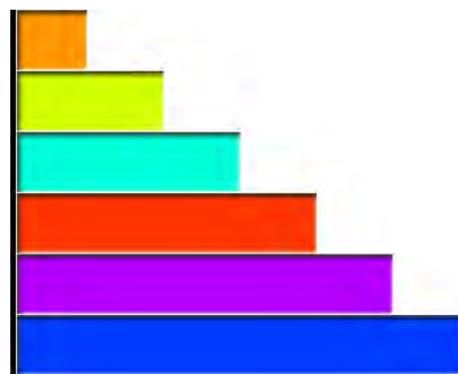
Densité comprise entre 15 et 25 logements/ha

Densité comprise entre 25 et 35 logements/ha

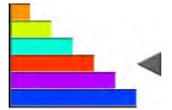
Densité comprise entre 35 et 50 logements/ha

Densité comprise entre 50 et 80 logements/ha

Densité supérieure à 80 logements/ha



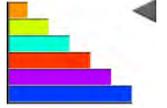




## HOSTUN – Village rural

Extension du cœur de village							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
41	- Collectif - Individuel accolé	Commerce Services (agence postale)	Locatif	-	50	SDH	oui





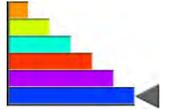
## HOSTUN – Village rural

Rue de la Cité							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
7	- Individuel en bande	-	-	-	15	privé	non



## BESAYES – Village rural

>80 logements/ha

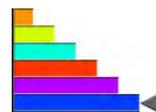


Rue de Baraban							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
17	- collectif - intermédiaire	-	Locatif	-	120	Habitat Dauphinois	parking



## BESAYES – Village rural

>80 logements/ha



Opération de cœur de village							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
18	- collectif	Commerces, cabinet médical	Locatif	-	106	SDH	placette





## CHATUZANGE LE GOUBET – Pôle périurbain

Les contreforts du Vercors							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
40	- collectifs - en bande - individuel	-	Locatif Accession	-	29	IVR Habitat dauphinois	non



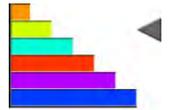
## BOURG LES VALENCE – Pôle urbain

50 à 80 logements/ha



Ilot d'habitat intermédiaire rue René Char							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
24	intermédiaire	-	-	-	69	HD ?	non

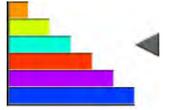




## BOURG LES VALENCE – Pôle urbain

Allée des jardins du Rhône							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
20	- En bande - accolés	-	-	-	20		Placette centrale

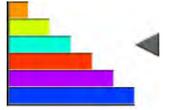




## BOURG LES VALENCE – Pôle urbain

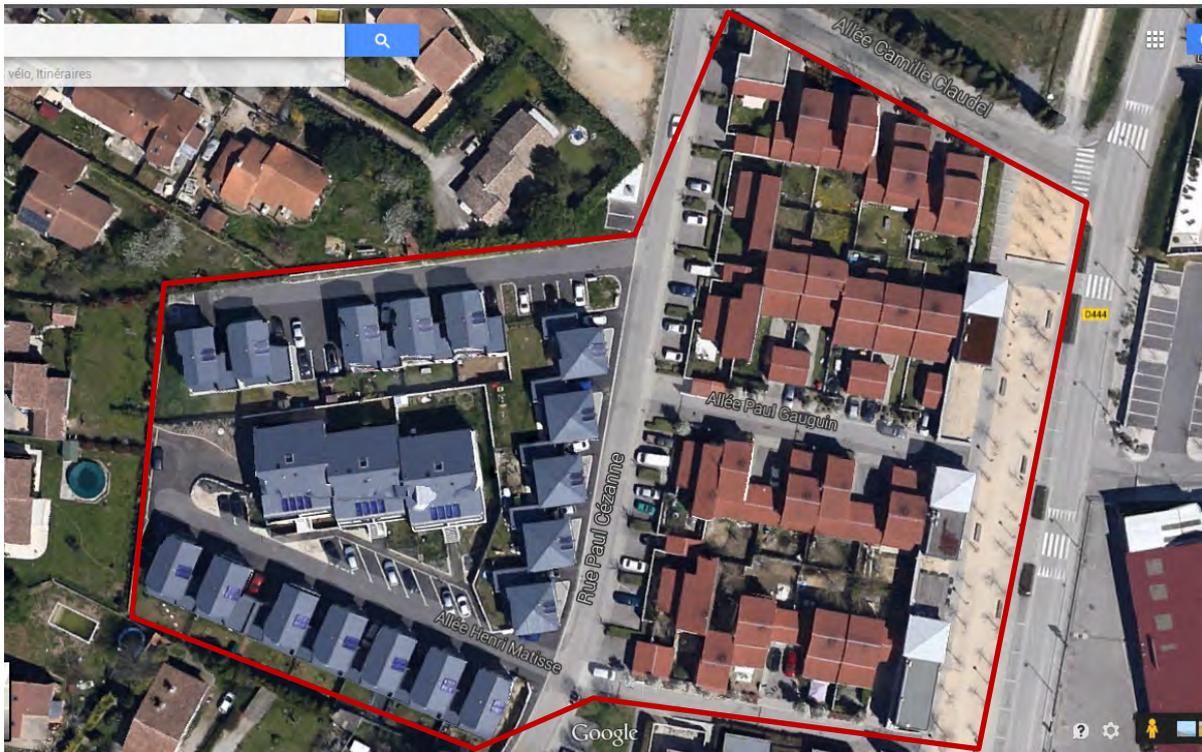
Rue des lènes							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
16	En bande	-	-	-	35		voirie





# ETOILE SUR RHONE – Pôle périurbain

La Salière							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
45	- En bande - intermédiaire	Habitat/ commerces	-	-	29/37		place

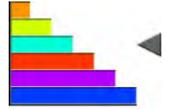




## CHEMINAS – Village rural

Lotissement pavillonnaire du village							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
20	- accolés	-	-	-	29	-	-

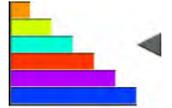




# SAINT MICHEL SUR SAVASSE – Village rural

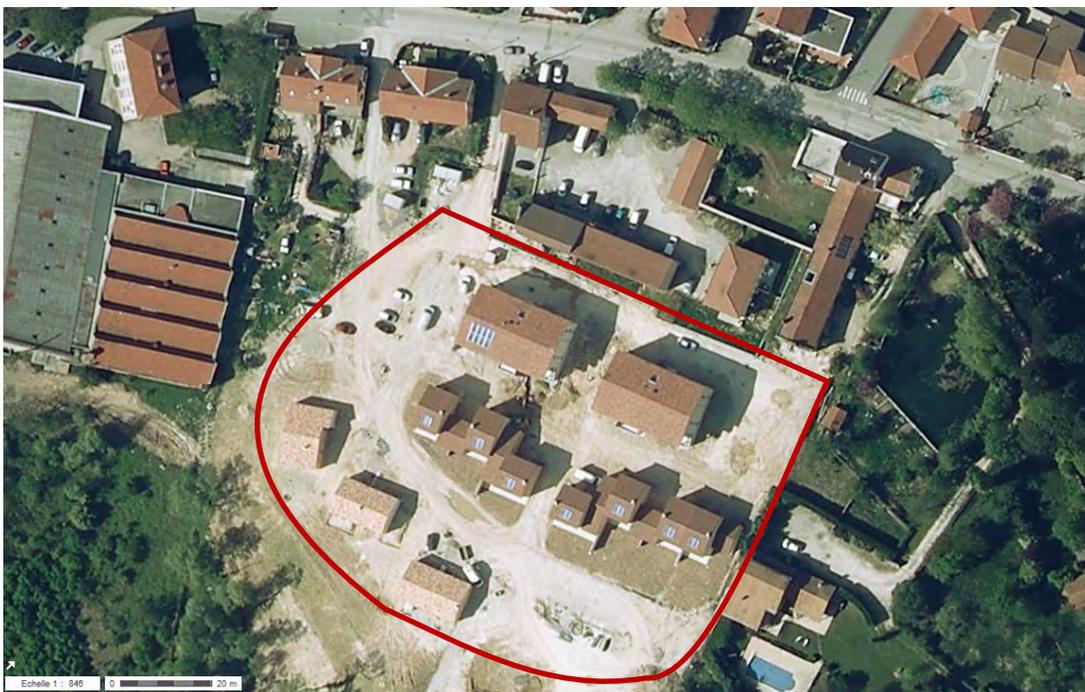
Cœur de village							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
7	- collectif	Commerce	-	-	31	HPR	Placette parking

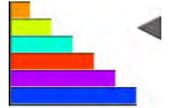




## BARBIERES – Village rural

Ancienne usine Silice et Kaolin							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
33	- collectif - villas accolées - lots libres	-	Locatifs et accession	-	33	HPR	parking





## ALBOUSSIÈRE – Bourg centre

Le Grand pré							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
6	- individuels et groupés	-	Locatifs et accession	-	18		Parking, voirie

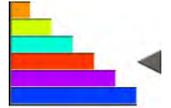




## ETABLES – Village rural

Le Village							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
6	- individuels et groupés	-	Locatifs	-	23	ADIS	

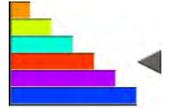




## MOURS SAINT EUSEBE – Pôle périurbain

Impasse des Vergers							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
23	- ind groupés - intermédiaires	-	Locatif / accession	-	35	multiple	Espace vert central

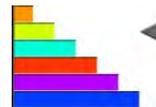




## PONT DE L'ISERE – Pôle périurbain

Cœur de village							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
65	- ind groupés - collectifs	-	Locatif et accession	-	42	SDH	Placette, espace vert





## MARCHES – Village rural

Lotissement La Drevetière							
Nombre de logements	Forme(s) urbaine(s) principale(s)	Mixité(s)			Densité globale /ha	Opérateur /bailleur	Espace public
		Fonctionnelle	Sociale	Générationnelle			
23	- en bande - individuels	-	Locatifs et accession	-	20	Habitat Dauphinois	Parking, voirie

