



PHASE 3 / PLAN GUIDE

# Commune de Biviers

Étude de programmation urbaine, architecturale  
et paysagère concernant la restructuration d'un  
pôle d'équipements publics complétée d'une  
concertation habitante

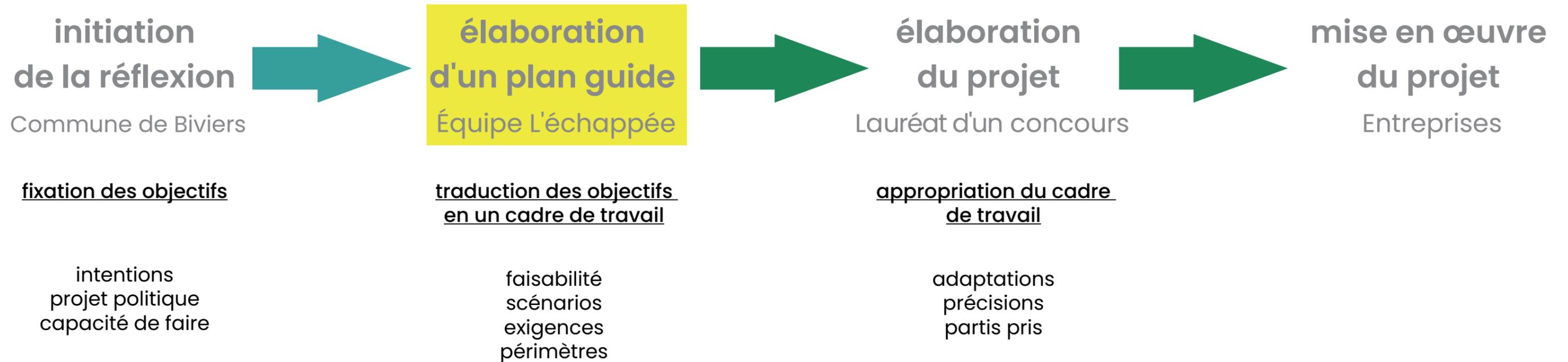
MAÎTRE D'OUVRAGE COMMUNE DE BIVIERS / MANDATAIRE ICI ET MAINTENANT  
PARTENAIRES L'ÉCHAPPÉE PROGRAMMATION / SILO ARCHITECTES / ECO+CONSTRUIRE  
DATES MAI 2024



# 1. Éléments de cadrage

# Les objectifs et limites du plan guide

Le point de départ d'un processus étape par étape



Nota bene : nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que l'ensemble des plans, schémas et autres dessins techniques qui apparaissent dans ce document ne constituent pas le projet définitif. Il s'agit uniquement de traductions graphiques d'intentions et des grands principes validés lors de l'étude de programmation. Le projet final sera élaboré par une équipe de maîtrise d'œuvre constituée autour d'un architecte - urbaniste, qui aura la charge de préciser et/ou d'adapter ces prescriptions pour garantir un bon fonctionnement du site tenant compte de l'ensemble des contraintes (implantations et emprises au sol exactes des bâtiments, organisation des circulations et du stationnement, dessins et aménagements des espaces publics, etc.).

# Les objectifs du projet

## programmation / urbains / financiers / opérationnels

### Objectifs programmatiques

- Identifier les contraintes et difficultés actuelles de fonctionnement des équipements en place pour concevoir un projet qui apporte des solutions et qui améliore le confort d'usage.
- Conserver sur le site les différentes fonctions actuellement présentes, et envisager l'arrivée d'autres usages en fonction des capacités du site à les accueillir.
- Préserver les relations fonctionnelles importantes qu'entretiennent la Maison Pour Tous et la bibliothèque, afin de conforter et accentuer leurs synergies.

### Objectifs urbains et paysagers

- S'insérer dans un tissu de maisons individuelles et concevoir un projet qui n'affecte pas la qualité de vie des habitants du quartier.
- Exploiter le potentiel qu'offre une topographie marquée pour dégager des vues sur le grand paysage et le massif de Belledonne, depuis les bâtiments et l'espace public.
- Révéler les qualités paysagères du site, en cherchant notamment à préserver autant que possible les arbres existants.
- Comblent l'absence de véritable centre-ville à Biviers en constituant une polarité attractive pour tous les habitants, et pas seulement les usagers des équipements.
- Permettre une bonne accessibilité au pôle de vie pour les automobilistes (gestion du stationnement), mais aussi les piétons et les cyclistes.

### Objectifs financiers

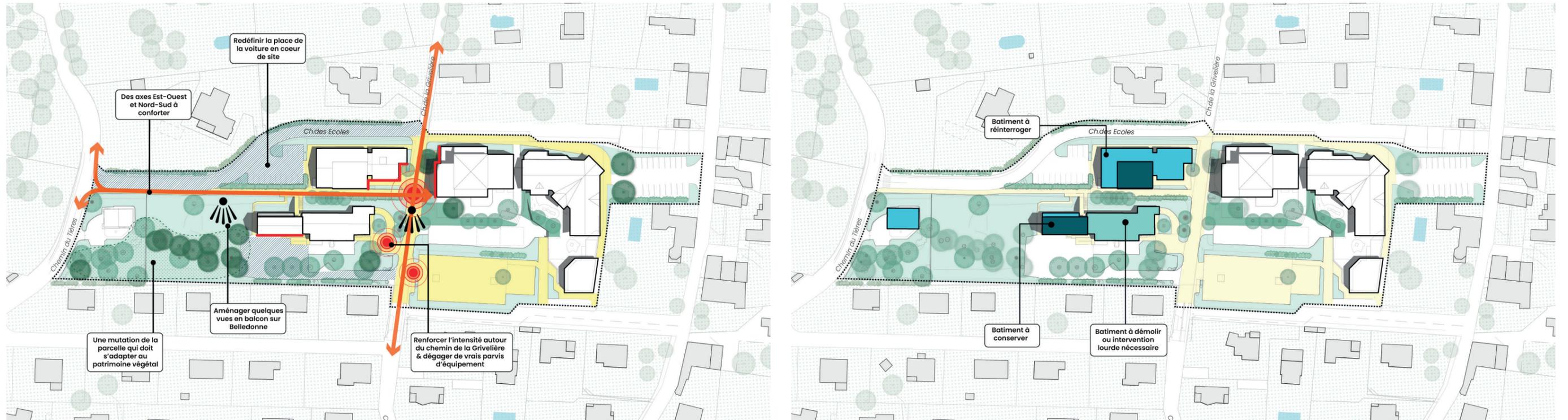
- Valoriser financièrement un des derniers fonciers constructibles de la ville, propriété communale, grâce à la vente de charge foncière à un opérateur immobilier.
- Développer le maximum de surface de plancher pour les logements dans la limite des capacités offertes par le site, en termes de proximité avec les équipements, d'indépendance du programme, de stationnement résidentiel et d'attractivité des futurs logements.
- Tester la faisabilité architecturale d'un programme de immobilier composé majoritairement de grands logements permettant l'accueil de ménages familiaux avec enfants.
- Concevoir un programme d'espaces publics sobres et le moins dispendieux possible, tout en garantissant l'attractivité du futur pôle de vie.

### Objectifs opérationnels

- Permettre autant que possible la continuité de service de l'ensemble des équipements pendant la durée des travaux, et garantir de manière impérative celle de la crèche dans un confort d'usage acceptable.
- Elaborer un projet qui permette de phaser les travaux dans le temps avec le moins de perturbations possible pour les riverains.
- Optimiser le modelage des terrains actuels en s'appuyant sur les "plateaux" pour limiter autant que possible la durée des travaux de terrassement.

# Les enjeux et contraintes du site

## un site très contraint disposant d'un fort potentiel



### Des enjeux d'aménagement du site

- Des connexions avec le tissu urbain et à l'intérieur du site à conforter.
- Une intensité d'usage à déployer en cœur de site.
- Un paysage à valoriser.

### Des enjeux bâtimentaires

- Installer les futurs bâtiments sur les plateaux existants conservés.
- Déconstruire le volume existant à l'extrémité Est du bâtiment 2 (MPT actuelle).
- Valoriser les caractéristiques intéressantes des bâtiments le cas échéant.

### Assumer les contraintes fortes qui pèsent sur le site

- Configuration en longueur du site, topographie marquée, voisinage sensible.
- Sur le programme : augmentation des surfaces, objectif de continuité de service, aménagement d'espaces publics généreux, valorisation financière du foncier.

# Le programme d'équipement retenu

## Surfaces consolidées après précision des besoins

### Nouvelle MPT\*

	Surface utile
Sas + hall	45 m <sup>2</sup> (+ 15 m <sup>2</sup> )
Bureau de la direction	14 m <sup>2</sup> (- 2 m <sup>2</sup> )
Local archives	7 m <sup>2</sup> (+ 7 m <sup>2</sup> )
Salle d'activité 1	60 m <sup>2</sup>
Salle d'activité 2	60 m <sup>2</sup>
Salle d'art plastique	50 m <sup>2</sup>
Atelier bois	120 m <sup>2</sup> (+ 40 m <sup>2</sup> )
Atelier céramique	120 m <sup>2</sup>
Bidulab	80 m <sup>2</sup> (+ 10 m <sup>2</sup> )
Sanitaires *	10 m <sup>2</sup>
Cuisine / office *	16 m <sup>2</sup>
Local chaufferie *	15 m <sup>2</sup>
Locaux OM et ménage *	7 m <sup>2</sup>
Total (arrondi)	620 m <sup>2</sup>

### Nouvelle bibliothèque\*

	Surface utile
Hall	mutualisé MPT
Bureau de la direction	12 m <sup>2</sup>
Espace d'accueil / emprunt / retour	10 m <sup>2</sup>
Salle de consultation adultes	120 m <sup>2</sup>
Salle de consultation enfants	70 m <sup>2</sup>
Espace d'animation	20 m <sup>2</sup>
Total (arrondi)	232 m <sup>2</sup>

\* les surfaces présentées dans les tableaux ci-dessus correspondent aux besoins recensés lors de l'étude de programmation. Ils s'agit des surfaces minimum que devra respecter le concepteur lors de l'élaboration du projet. Elles pourront évoluer à la marge en fonction du projet architectural.

### Nouvel espace polyvalent\*

	Surface utile
Salle polyvalente	100 m <sup>2</sup>
Local de rangement	10 m <sup>2</sup>
Office	10 m <sup>2</sup>
Vestiaires sanitaires	10 m <sup>2</sup>
Total (arrondi)	130 m <sup>2</sup>

### Nouvelle salle multisports\*

	Surface utile
Salle multisports	150 m <sup>2</sup>
Local de rangement	20 m <sup>2</sup>
Vestiaires sanitaires	40 m <sup>2</sup>
Total (arrondi)	210 m <sup>2</sup>

### Evolution par rapport à la situation actuelle

**AUGMENTATION DES SURFACES DE 70 M<sup>2</sup>**

**PAS D'AUGMENTATION DES SURFACES**

**PAS D'AUGMENTATION DES SURFACES**

**PAS D'AUGMENTATION DES SURFACES**



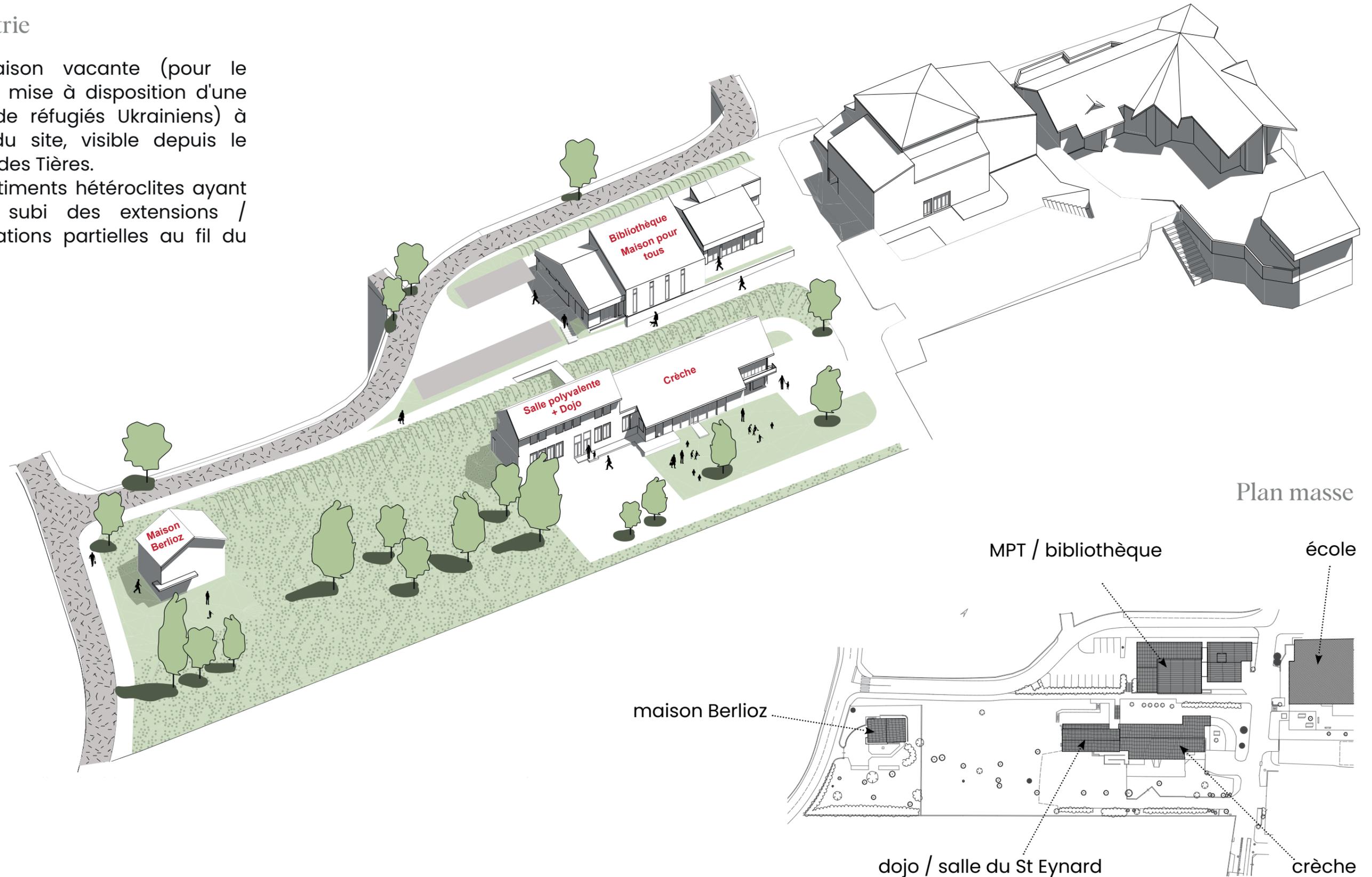
# 2.

## Présentation du plan guide

# Etat des lieux / existant

## Axonométrie

- Une maison vacante (pour le moment mise à disposition d'une famille de réfugiés Ukrainiens) à l'ouest du site, visible depuis le Chemin des Tières.
- Deux bâtiments hétéroclites ayant chacun subi des extensions / réhabilitations partielles au fil du temps.

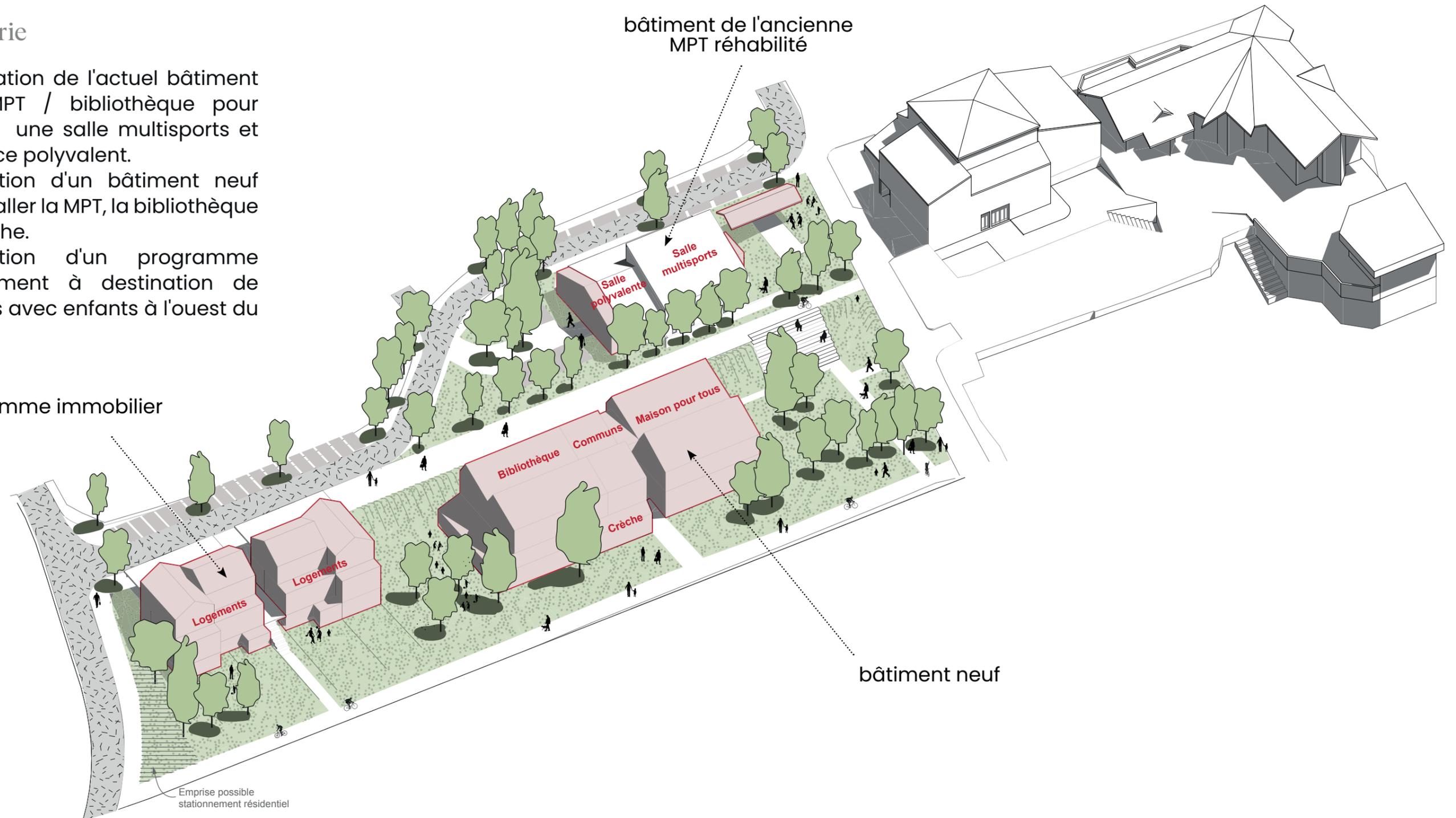


# Le projet : axonométrie

## Axonométrie

- Réhabilitation de l'actuel bâtiment de la MPT / bibliothèque pour accueillir une salle multisports et un espace polyvalent.
- Construction d'un bâtiment neuf pour installer la MPT, la bibliothèque et la crèche.
- Construction d'un programme de logement à destination de ménages avec enfants à l'ouest du site.

programme immobilier



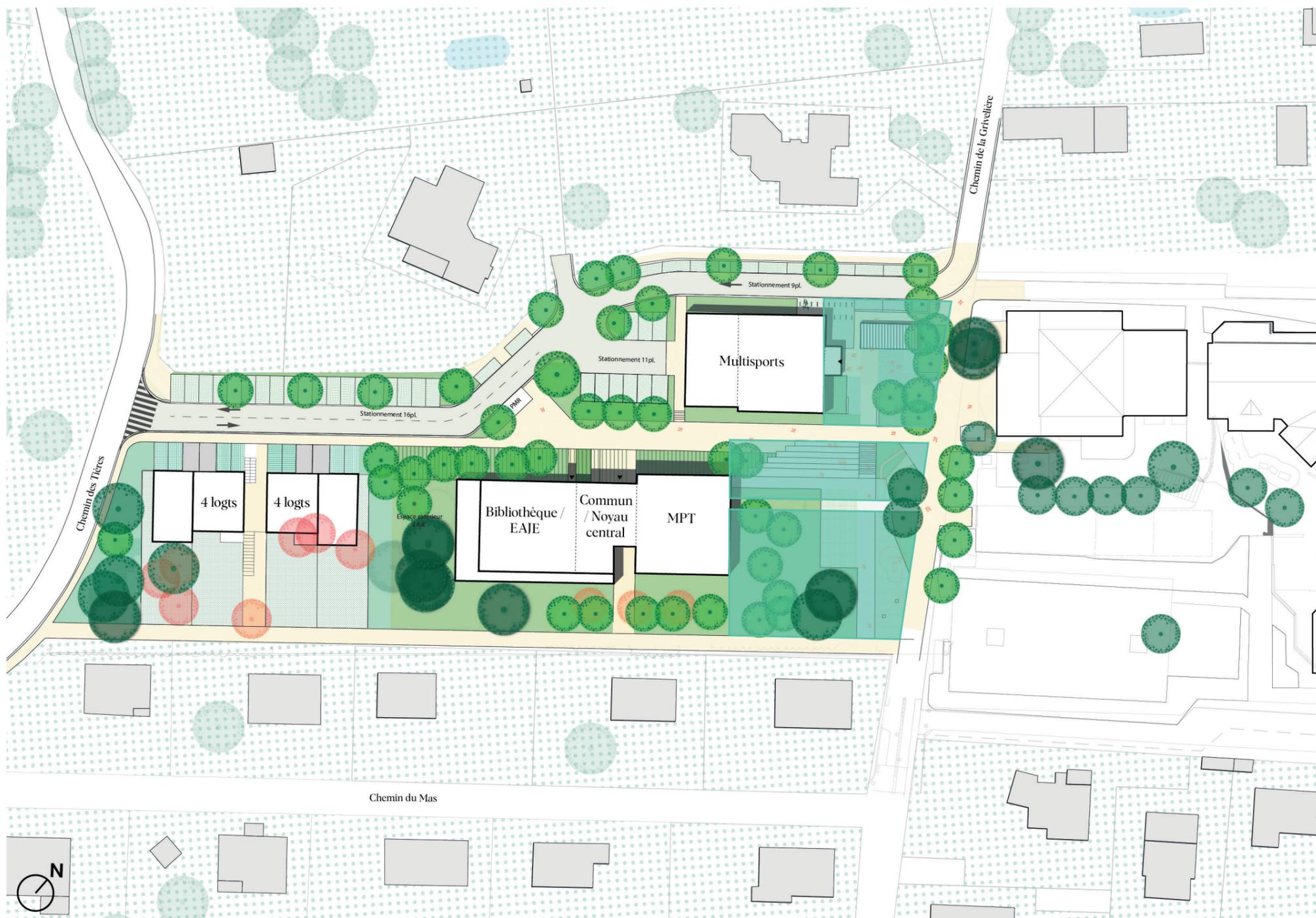
# Le projet : plan d'aménagement



Le plan d'aménagement présenté ci-dessus est la traduction d'un travail collaboratif entre le bureau d'étude et la maîtrise d'ouvrage. Il ne s'agit pas d'un projet définitif ; ses fonctions principales sont d'illustrer les principes d'aménagement et de fonctionnement futur du pôle de vie. Il fixe les grandes lignes directrices (cheminements, implantation des bâtiments, organisation des espaces publics, etc.) qui seront ensuite intégrées dans un programme, dont l'élaboration constitue la prochaine étape. Il reviendra à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue à l'issue d'un concours sur esquisse, de s'approprier le plan guide pour concevoir un projet. L'architecte-urbaniste devra notamment garantir la cohérence du projet vis-à-vis des contraintes topographiques et réglementaires qui permettront de réaliser le découpage parcellaire.

Par ailleurs, une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire via un mini-réseau de chaleur est envisagée sur le site pour alimenter l'ensemble des équipements publics. Si le projet est déjà validé par la Municipalité, le décalage temporel entre l'étude de programmation et les études techniques du mini-réseau de chaleur n'a pas permis d'intégrer la future chaufferie bois dans le plan guide. Celle-ci devra impérativement être prise en compte dans la conception du projet définitif. Une implantation en partie Nord du site, accessible depuis le Chemin des Ecoles, et éventuellement accolée au bâtiment réhabilité, sera privilégiée.

# Une intensification de la structure paysagère en place



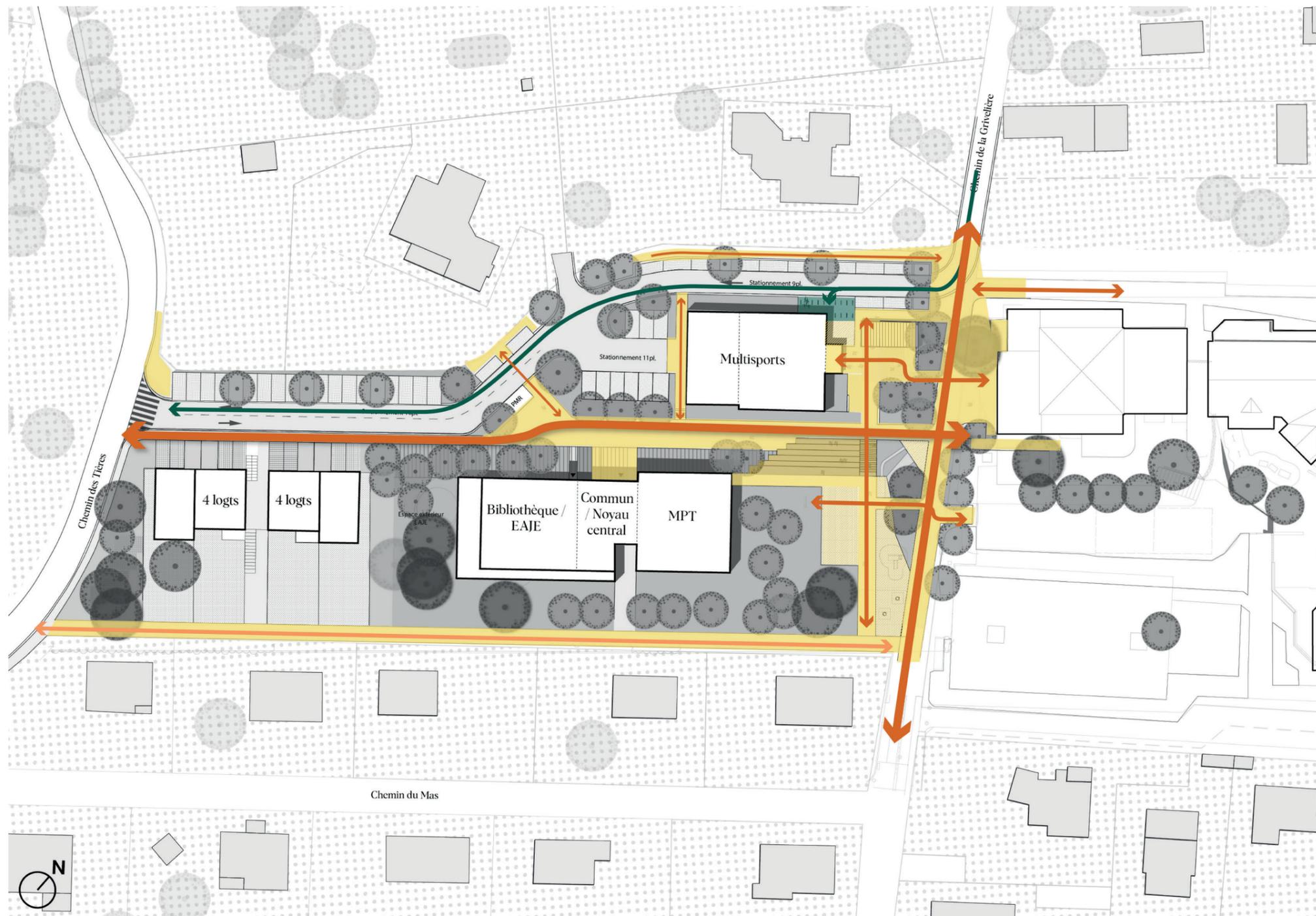
- Un parti pris végétal fort, vise à donner plus d'espaces de fraîcheur sur le site.
- Entre 30 et 45 arbres nouveaux au sein du projet.  
Suppression inévitable d'une dizaine d'arbres existants en raison des futures constructions.
- Le long du chemin de la Grivelière, 3 entités paysagères complémentaires :
  - Le parvis de la salle multisports, espace d'attente ombragé.
  - Les gradins et le talus : lieu de repos et de contemplation pour les uns, espace de jeux pour les plus petits.
  - Le jardin bas, au pied des gradins, espace de fraîcheur et pelouse polyvalente.
- Au cœur du site, les espaces extérieurs de la crèche prennent place en pied de talus et sur une parcelle arborée.

*Un projet qui fait la part belle aux espaces plantés (% hors logements):*

Etat existant		Projet	
Voirie	2100m <sup>2</sup>	Voirie	857m <sup>2</sup>
Stationnement et revêtement perméable	0m <sup>2</sup>	Stationnement et revêtement perméable	592m <sup>2</sup>
Cheminements piétons	1659m <sup>2</sup>	Cheminements piétons	1853m <sup>2</sup>
Espaces pleine terre	2405m <sup>2</sup>	Espaces pleine terre	2710m <sup>2</sup>
Batiments	1111m <sup>2</sup>	Batiments	1263m <sup>2</sup>
Total Surface	7275m <sup>2</sup>	Total Surface	7275m <sup>2</sup>
% pleine terre	33%	% pleine terre	37,2%

- Arbres supprimés
- Arbres projets
- Arbres existants conservés

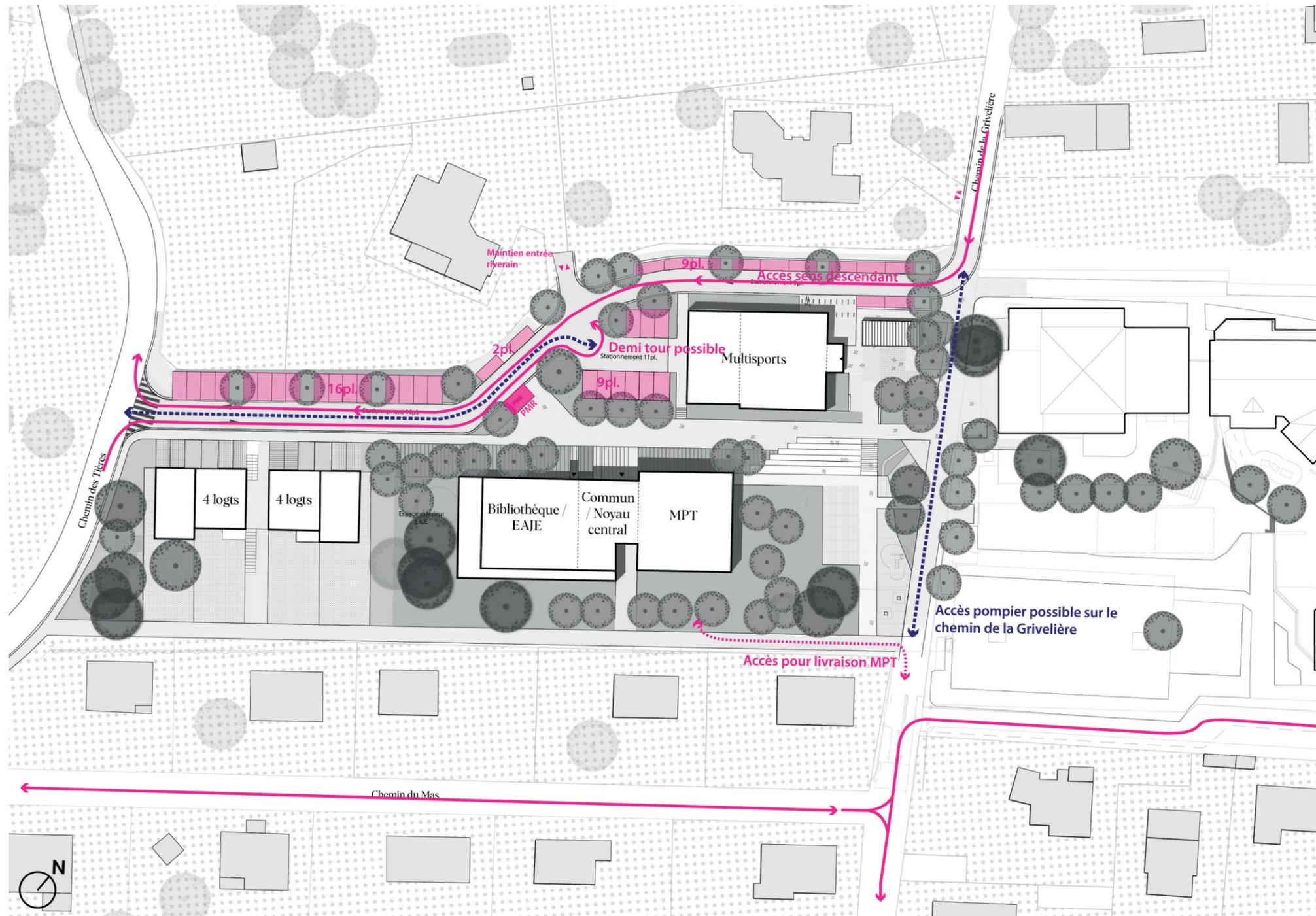
# Des circulations douces confortées dans un lieu de vie apaisé



- Deux axes piétons majeurs structurent le site de la Gravelière :
  - un axe Nord Sud, préexistant via le chemin de la Gravelière. Cet axe, plus végétalisé et au gabarit moins routier, propose une liaison confortable entre les équipements et entre le centre-ville.
  - un axe Est-Ouest, traversée piétonne desservant les équipements publics et les nouveaux logements. En belvédère sur Belledonne et arborée de chaque côté, cette promenade se veut agréable et fonctionnelle.
- Des cheminements secondaires, maillent l'ensemble du site pour desservir les différents équipements et espaces paysagers.
- Au Sud, le long de la parcelle, un cheminement Est-Ouest secondaire assure une traversée du site réservée aux piétons. Des accès motorisés contrôlés sont ponctuellement possibles à l'est pour les livraisons de la crèche (voir plan page suivante).

- Axes 100% piétons
- Voie partagée en "zone 30"
- Axe piéton + modes actifs

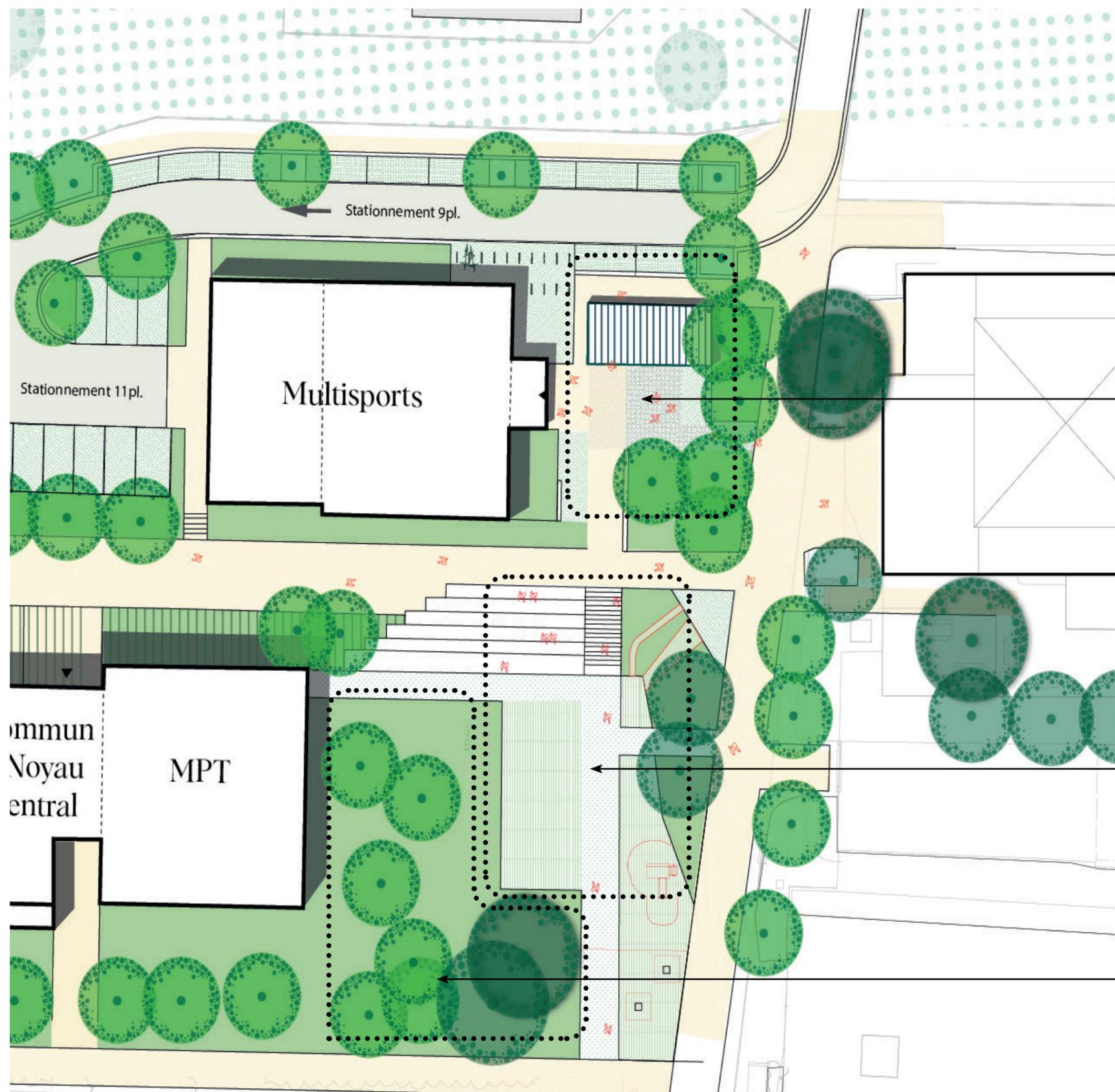
# Des principes de mobilité adaptée aux enjeux de desserte



- Le chemin des Ecoles : une voie de circulation en sens unique descendant.
- Un double sens de circulation facilite l'accessibilité du pôle de vie entre le chemin de Tière et le parking situé devant la salle multisports, utilisé pour le demi-tour si aucune place n'est disponible.
- Des accès pompiers aux équipements intégrés à l'espace public, à valider par le SDIS 38.
- Une offre de stationnement conséquente sur le site, en compléments des autres parkings existants à proximité : 39 places de stationnements dont 2 places PMR.
- Un accès véhicule contrôlé (borne escamotable ou autre système de contrôle) au plus près de la crèche pour les livraisons.

- Voie circulée
- Voie pompier

# Une complémentarité d'espaces publics



La place haute : parvis des écoles et nouveau lieu de convivialité.  
(voir détails pages suivantes)

La place basse : jeu, détente et spectacle face à Belledonne.  
(voir détails pages suivantes)

L'îlot de fraîcheur : un espace largement planté pour faire respirer le site.  
(voir détails pages suivantes)

# La place haute : un espace de convivialité devant l'école



Stationnement le long du chemin des écoles par la mise en place d'un trottoir au Nord.

Aménagement possible de 15 arceaux pour vélos, soit 30 places. Possibilité d'abriter une partie de ces places sous la halle.

Aménagement d'un plateau piéton reliant les équipements publics de part et d'autre du pôle de vie.

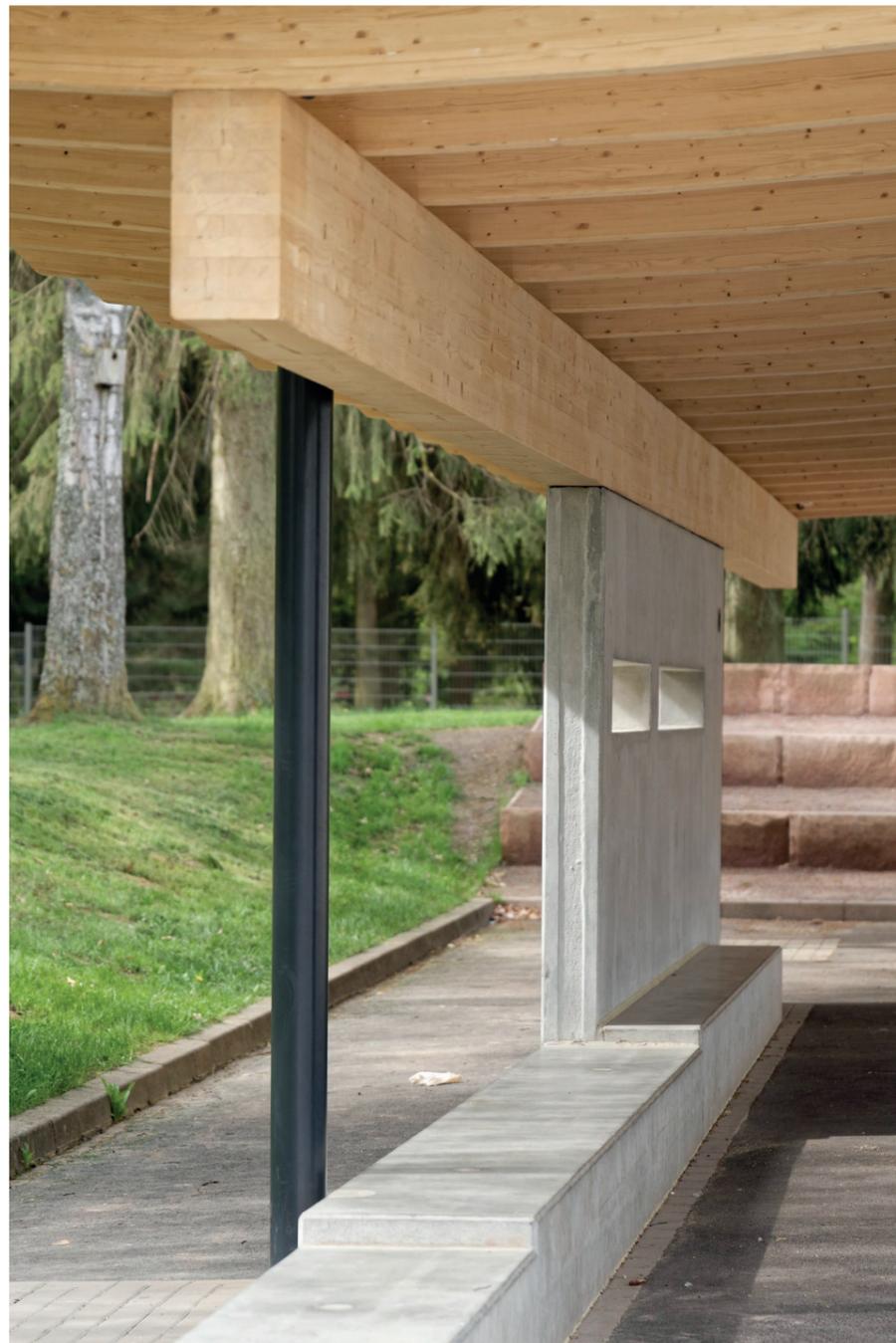
Installation d'une halle couverte offrant :

- un espace abrité pour les temps d'attente.
- un lieu identifiable pour se rencontrer à l'échelle du centre-ville.
- un support pour l'installation d'assises abritées.

Plantation pour créer un îlot de fraîcheur, accessible ou non au public selon les modes de gestions envisagés.

Aménagement d'un cheminement direct en la salle multisport et l'école pour en faciliter l'accès.

# La place haute : une halle pour des usages en toutes saisons



*Création d'un préau et aménagement d'un espace extérieur  
au collège Suzanne Lalique - Wingen sur Moder (67)  
atelier aSHe*



*Extension et restructuration d'une école maternelle -  
Issenheim, Alsace, France  
Dratler Duthoit architectes*



# La place basse : jeux et détente face à Belledonne



Aménagement de gradins, marquant le lien entre la promenade haute et le talus existant. Les gradins constituent un espace de repos et de contemplation du paysage.

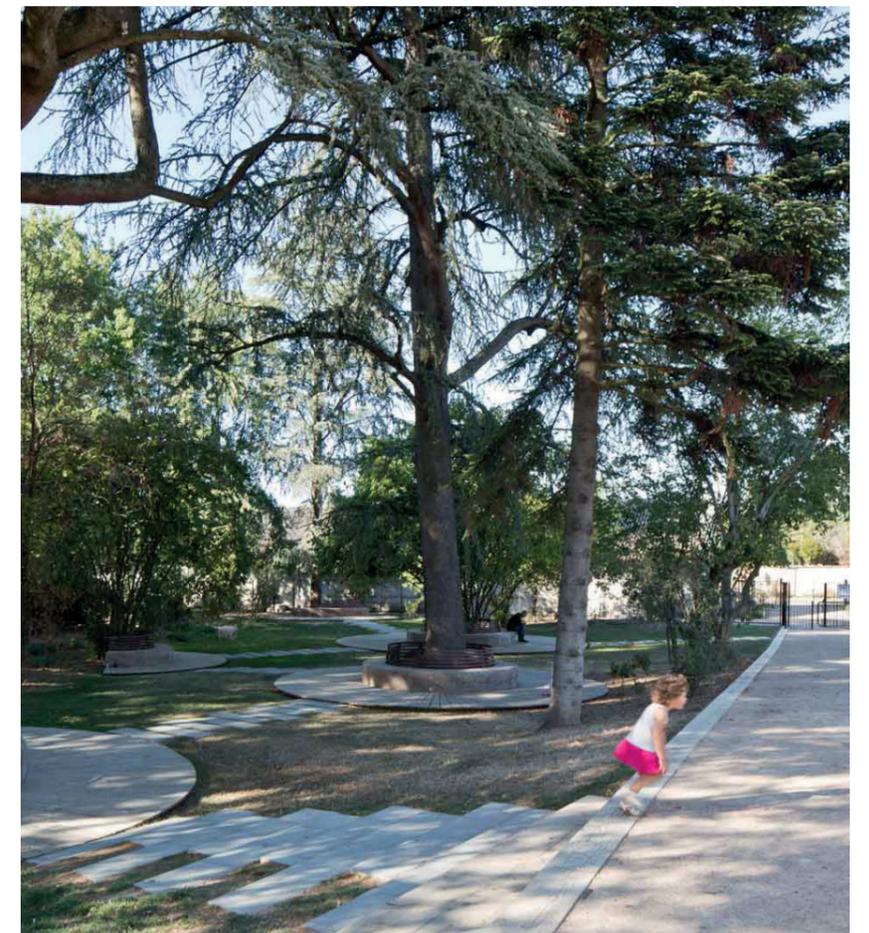
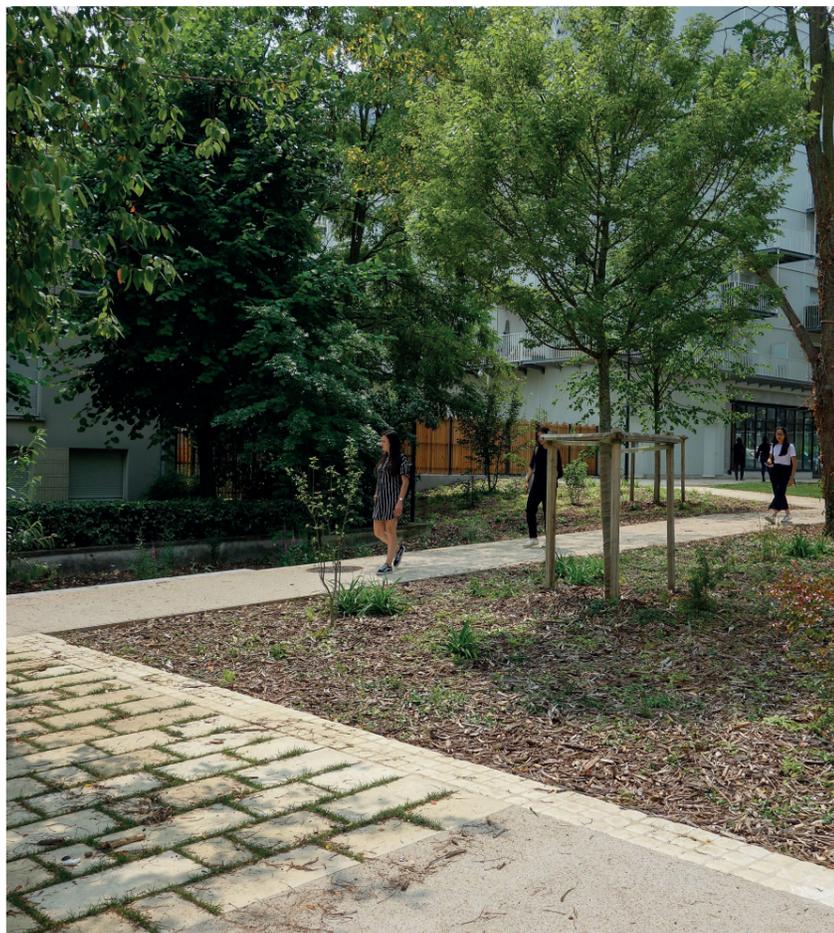
Aménagement minime du talus existant. Possibilité d'intégrer du mobilier ludique à la pente : tobogan, mur d'escalade, jeux divers.

Accès direct aux salles du rez-de-jardin de la maison pour tous.

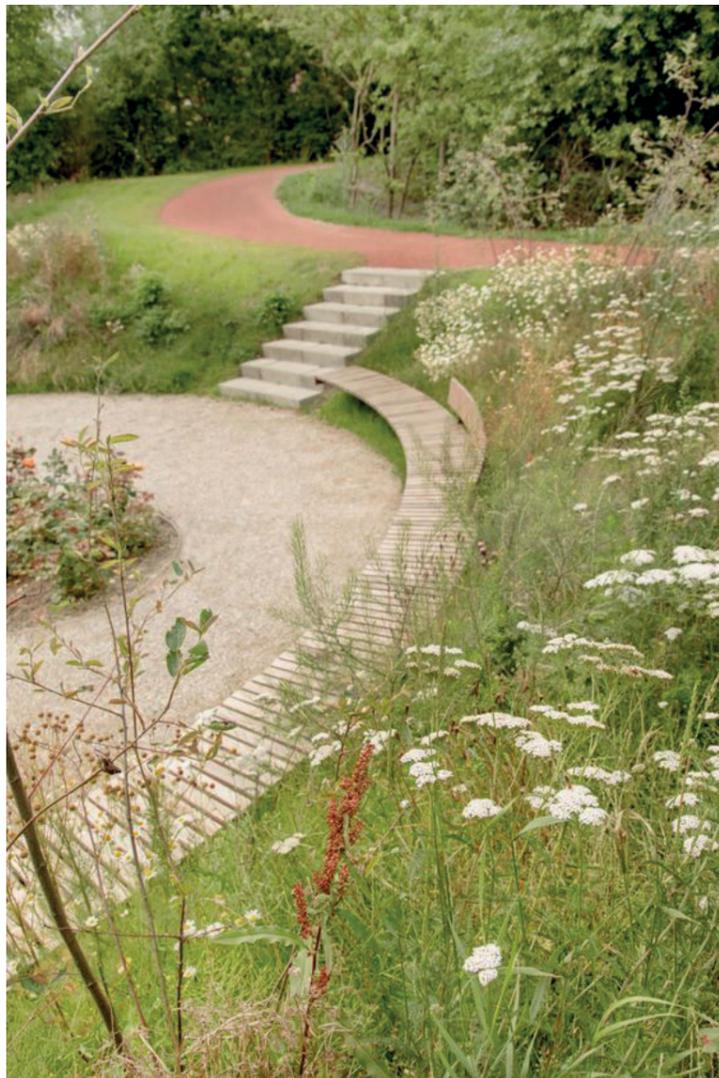
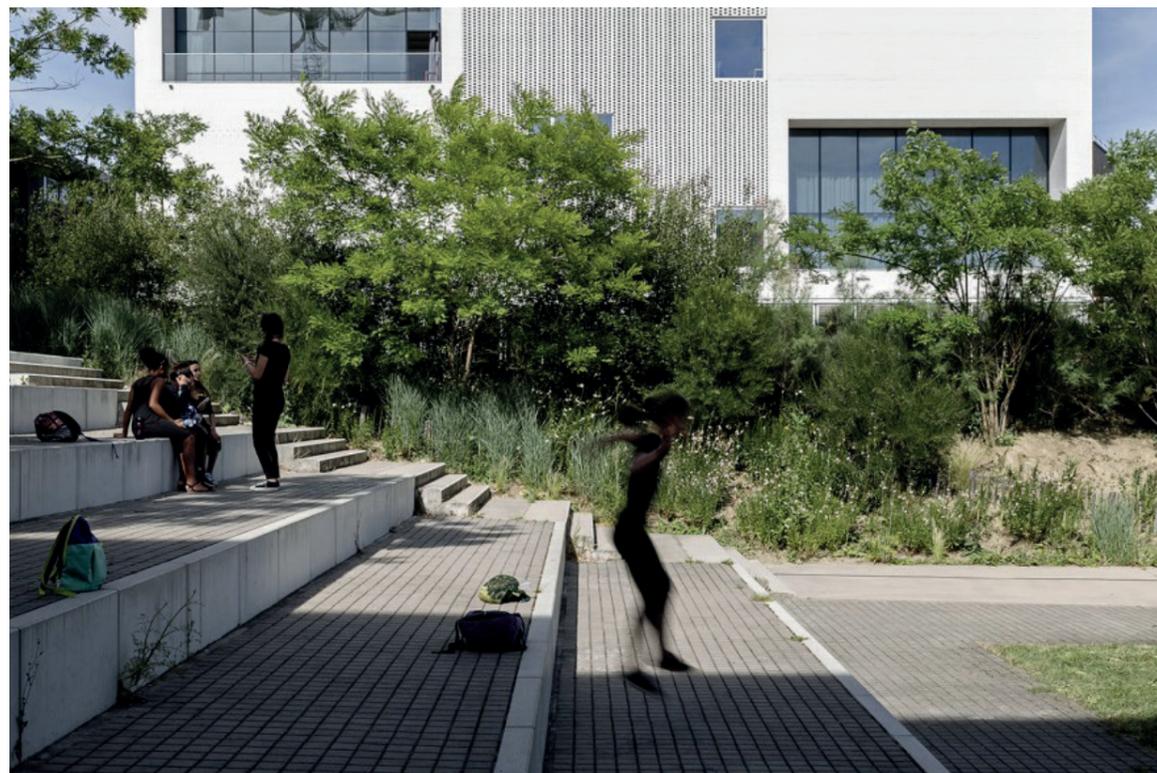
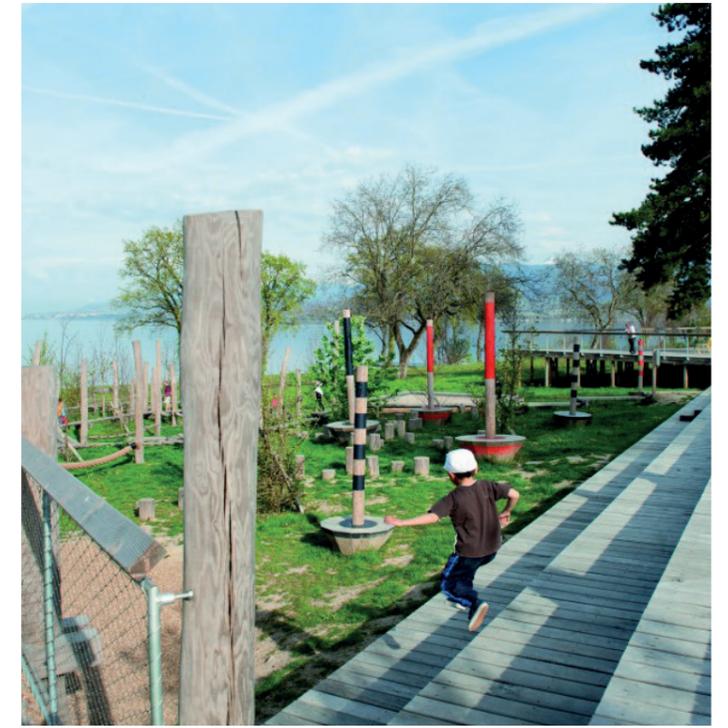
Au Sud, des jeux d'eau, modestes, permettent de se rafraîchir.

Le long du cheminement, densifier les plantations pour créer un espace de fraîcheur.

# Des sols perméables



# Des espaces publics qui s'approprient la pente



# Des espaces de repos, ludiques, actifs...

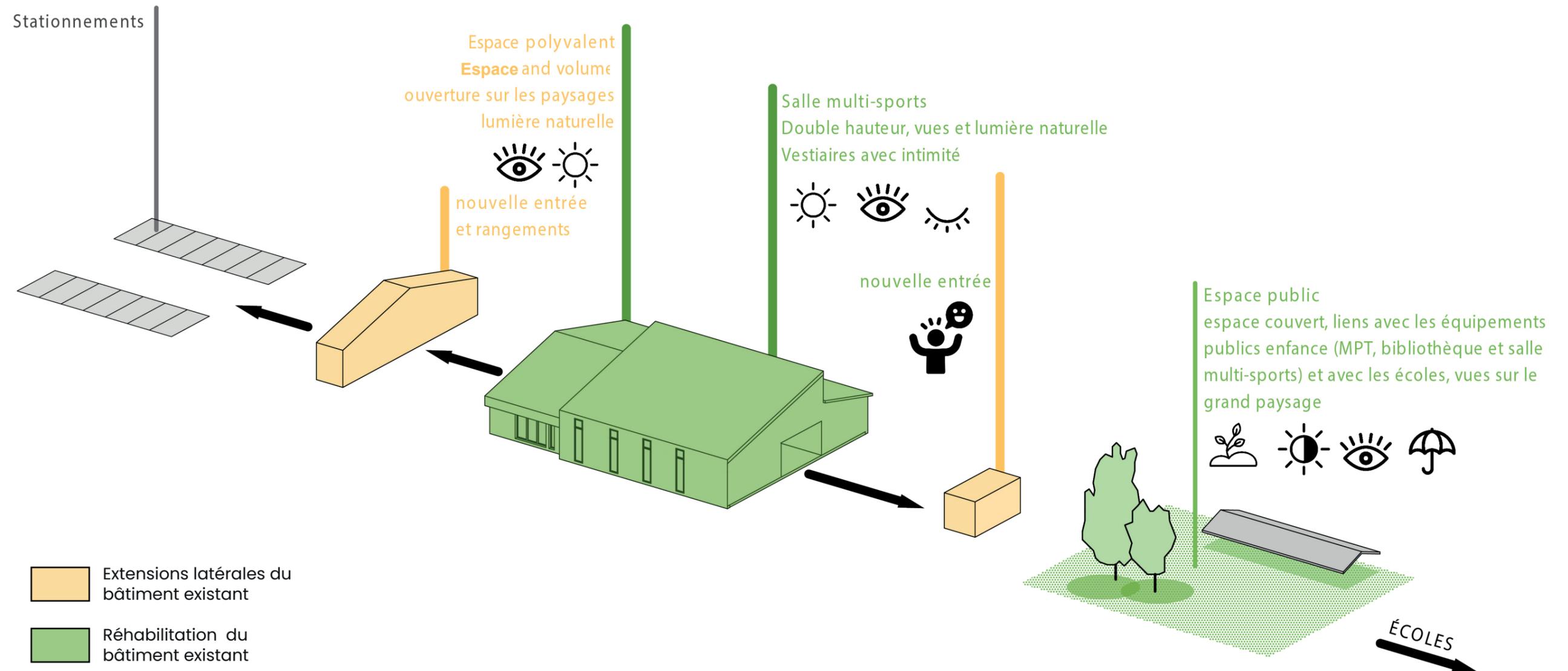




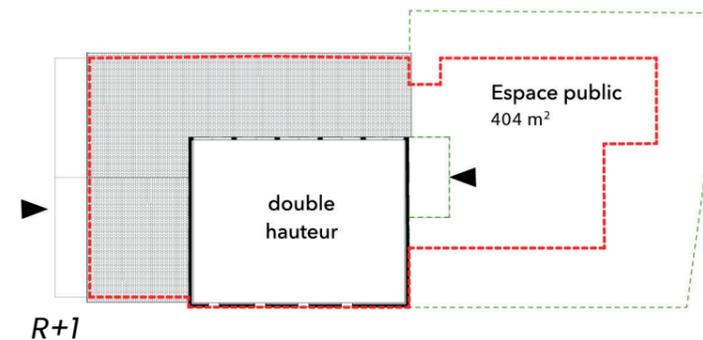
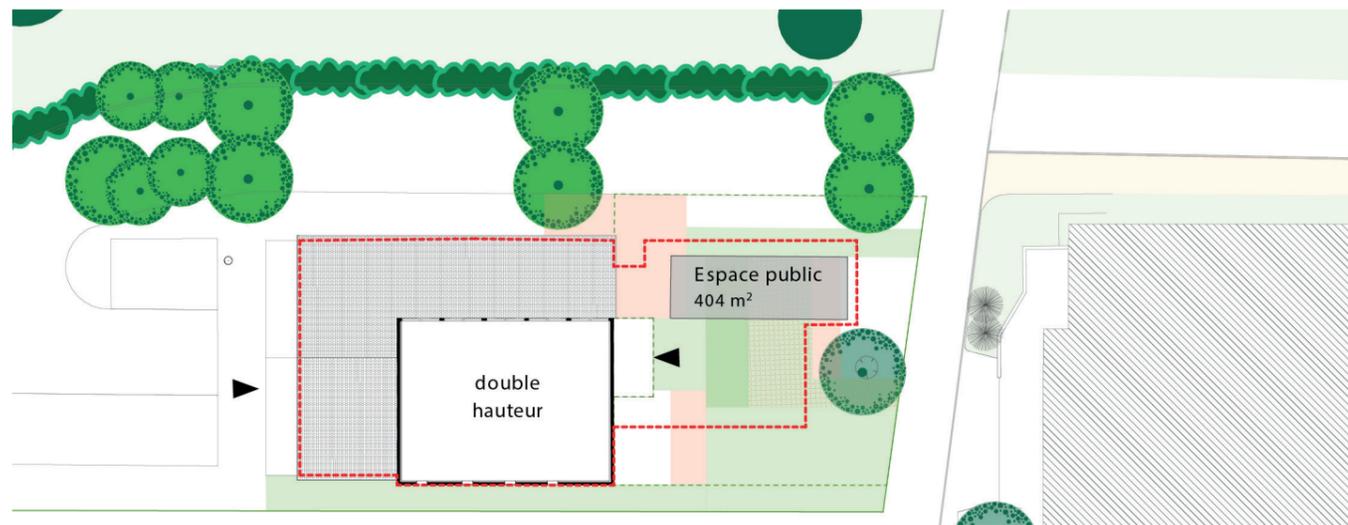
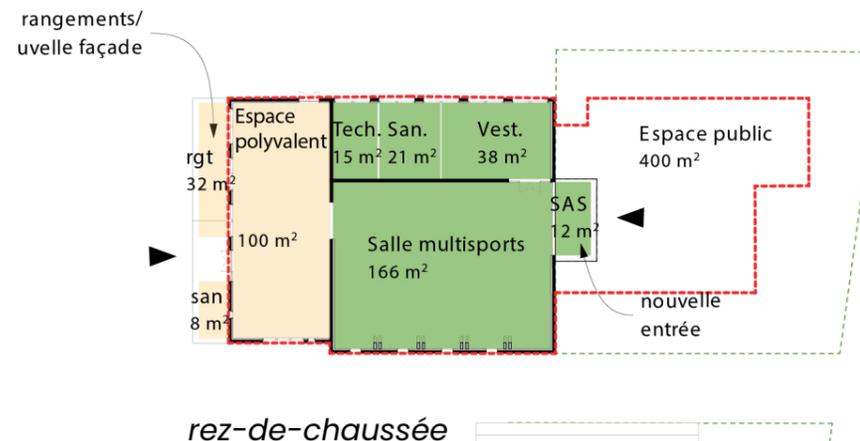
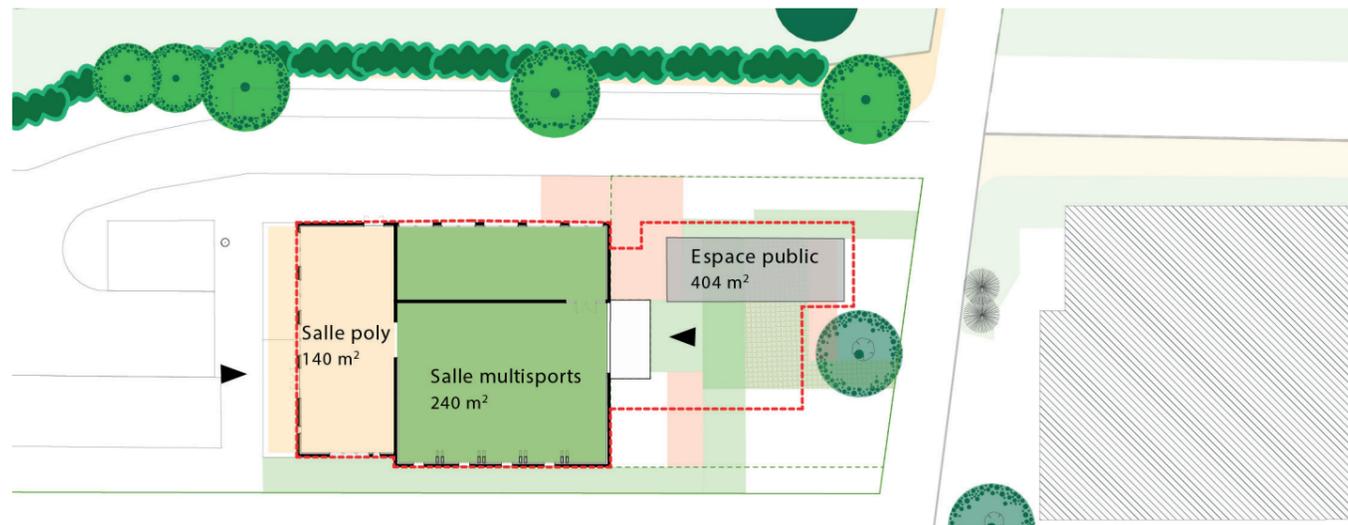
# 3.

Le programme bâti :  
les équipements

# Bâtiment 1 : réhabilitation de l'ancienne MPT



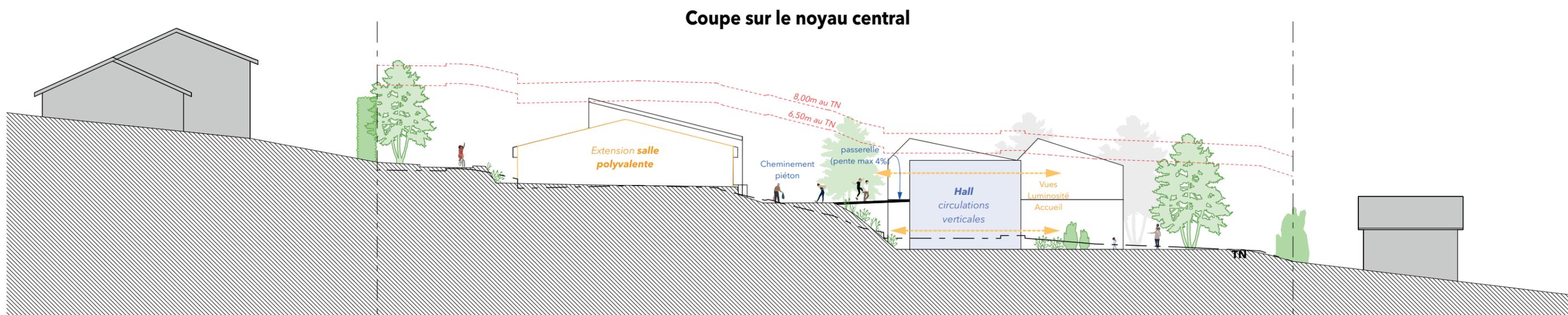
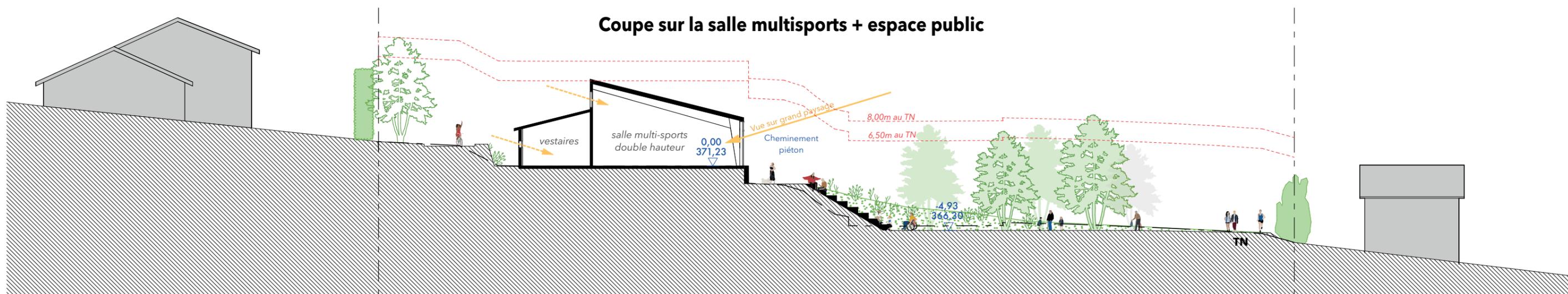
# Bâtiment 1 : réhabilitation de l'ancienne MPT



## Au nord, l'ancienne MPT réhabilitée

- bâtiment de plain-pied regroupant une salle multisports et un espace polyvalent à destination des habitants et des associations, ou de tout autre programme à définir (tiers-lieux ?).
- deux entrées distinctes de part et d'autre du bâtiment.
- utilisation de la hauteur du bâtiment existant et mise en valeur de la charpente.
- création d'une nouvelle façade ouest pour créer un effet d'appel et valoriser l'équipement depuis le parking, et d'une nouvelle entrée à l'est du côté de l'école.

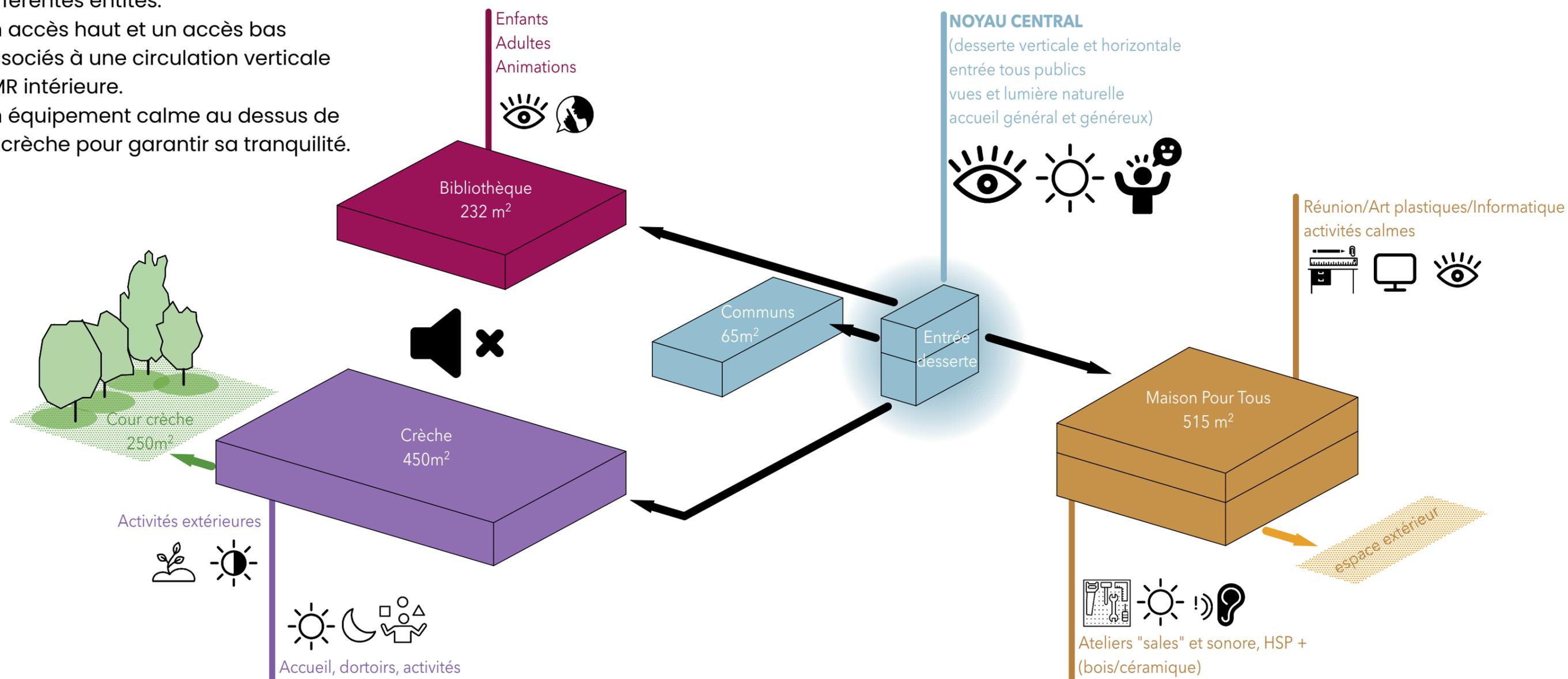
# Bâtiment 1 : réhabilitation de l'ancienne MPT



# Bâtiment 2 : un nouveau bâtiment, plusieurs fonctions

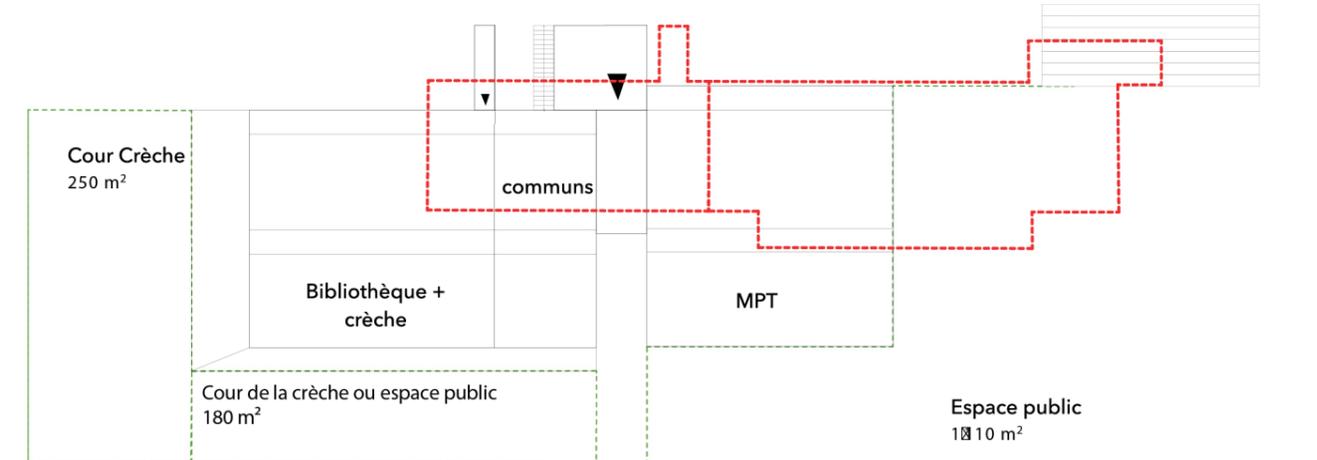
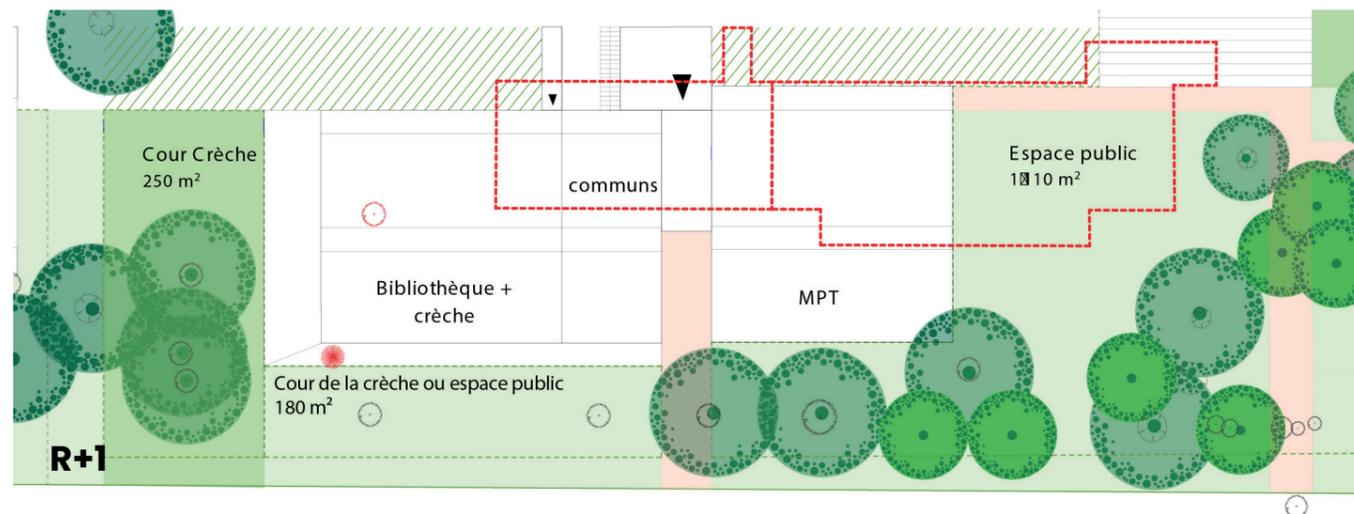
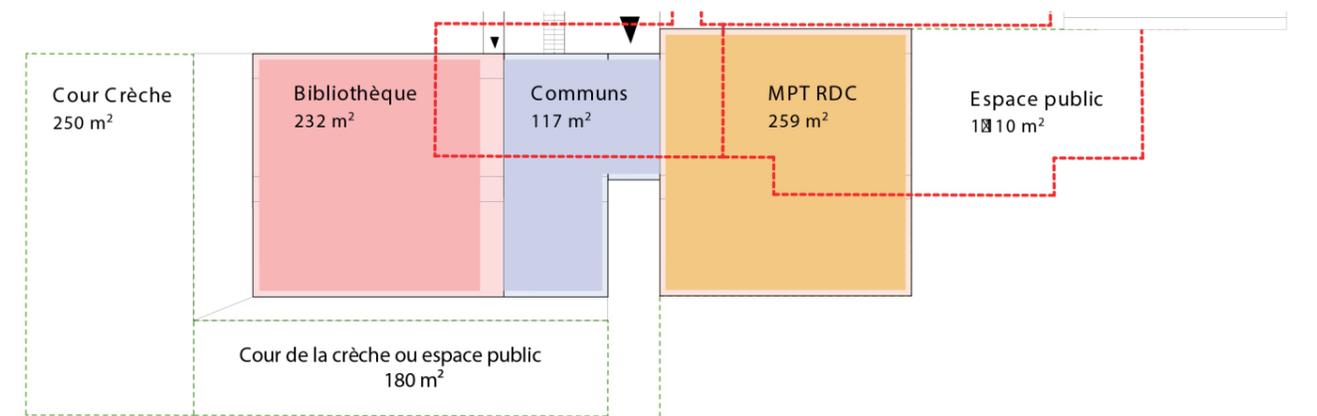
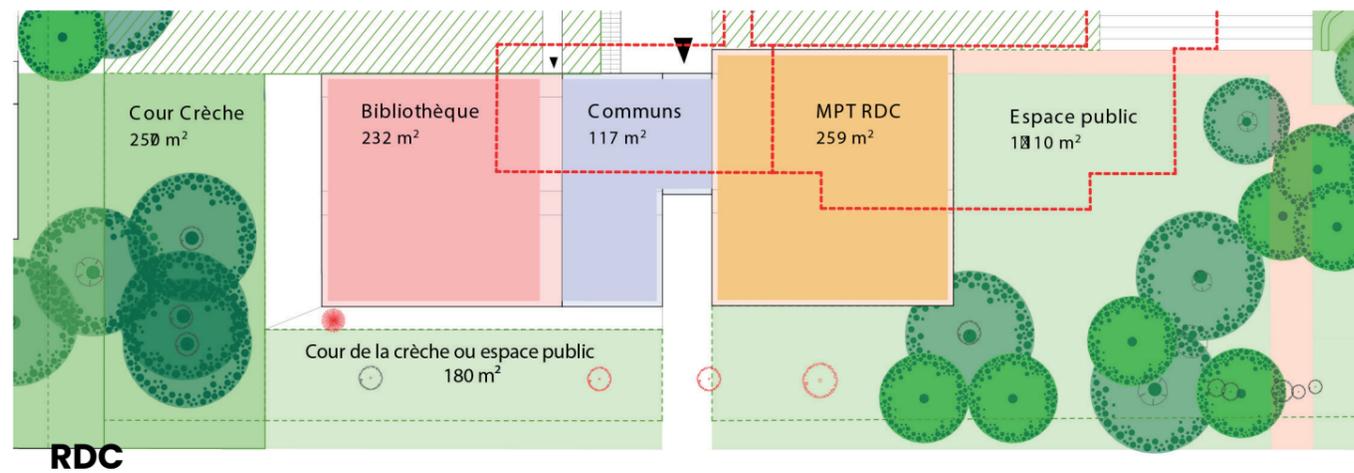
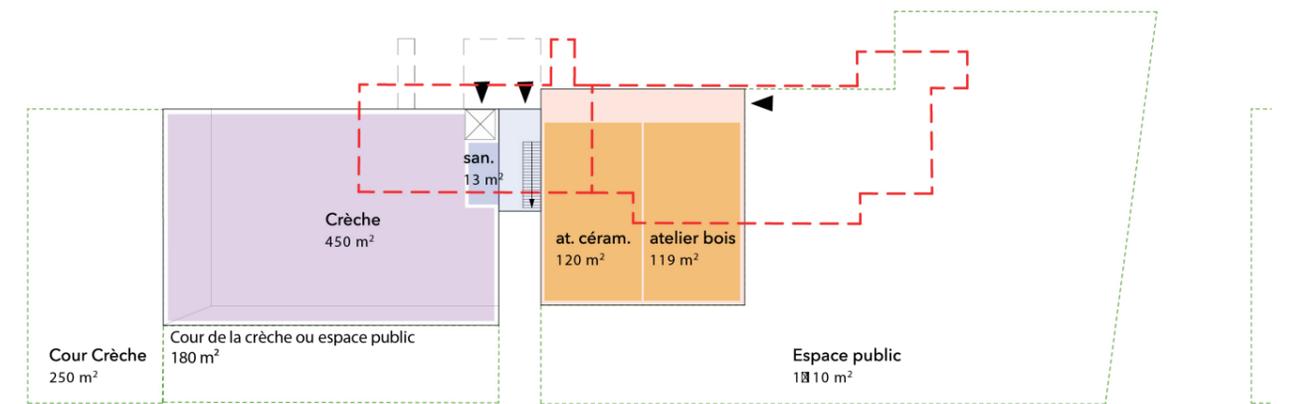
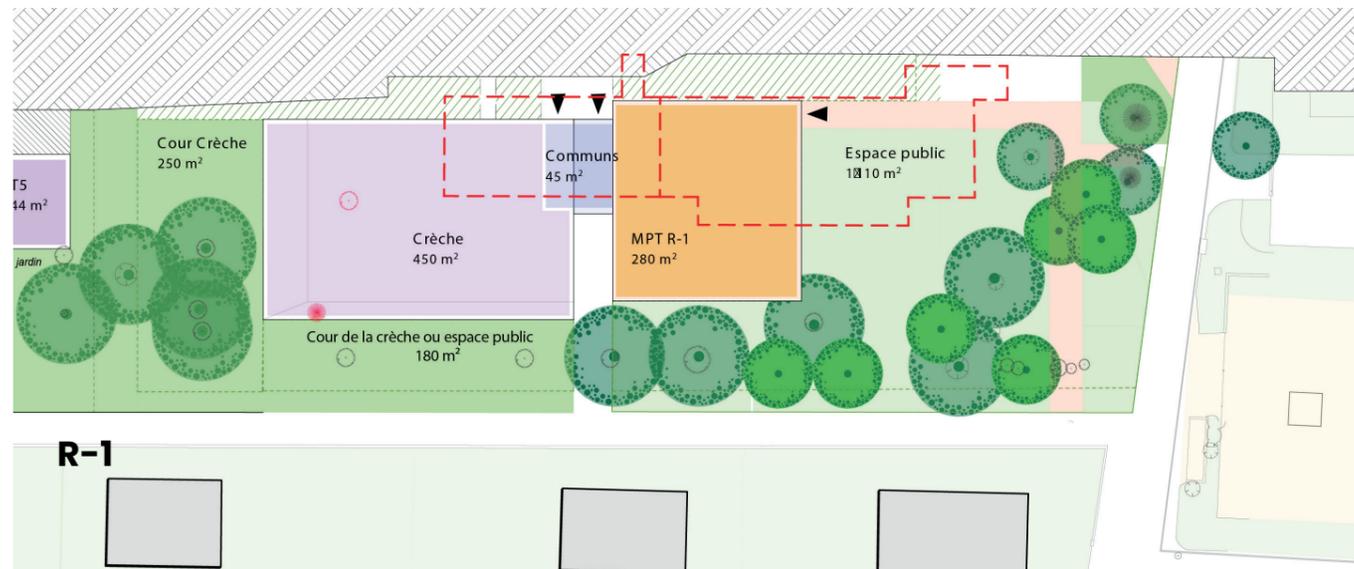
Au sud, un bâtiment neuf érigé sur 2 niveaux intègre la bibliothèque, la maison pour tous et la crèche

- organisation du bâtiment autour d'un noyau central distribuant les différentes entités.
- un accès haut et un accès bas associés à une circulation verticale PMR intérieure.
- un équipement calme au dessus de la crèche pour garantir sa tranquillité.



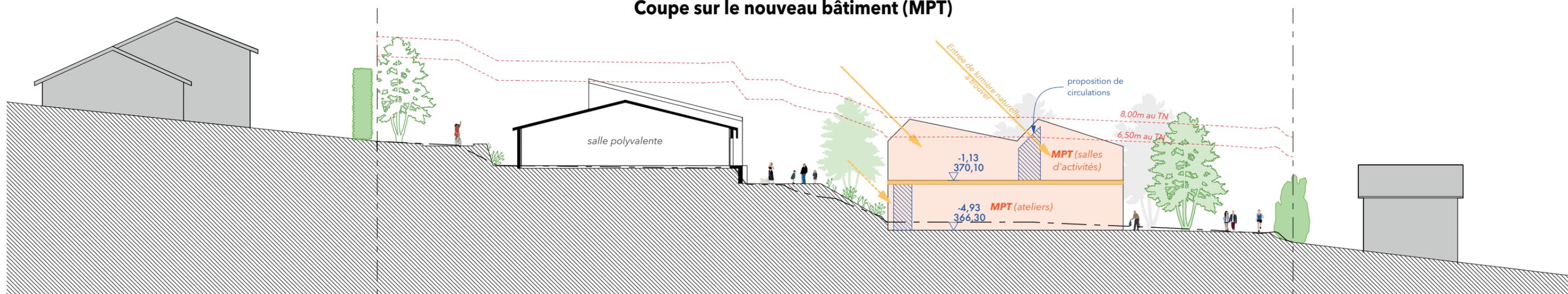
- des entrées indépendantes pour la crèche et les ateliers de la MPT
- les salles de la MPT regroupées dans l'aile Est, sur deux niveaux.

# Bâtiment 2 : un nouveau bâtiment, plusieurs fonctions

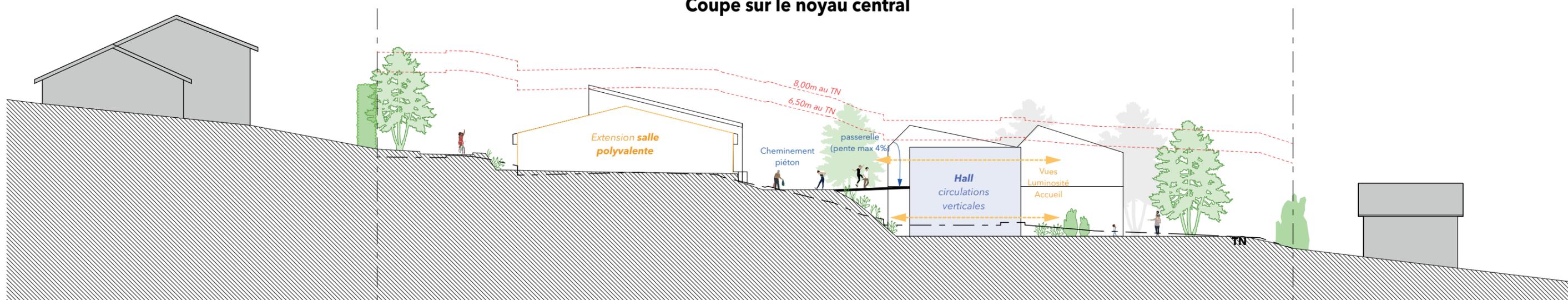


# Bâtiment 2 : un nouveau bâtiment, plusieurs fonctions

Coupe sur le nouveau bâtiment (MPT)



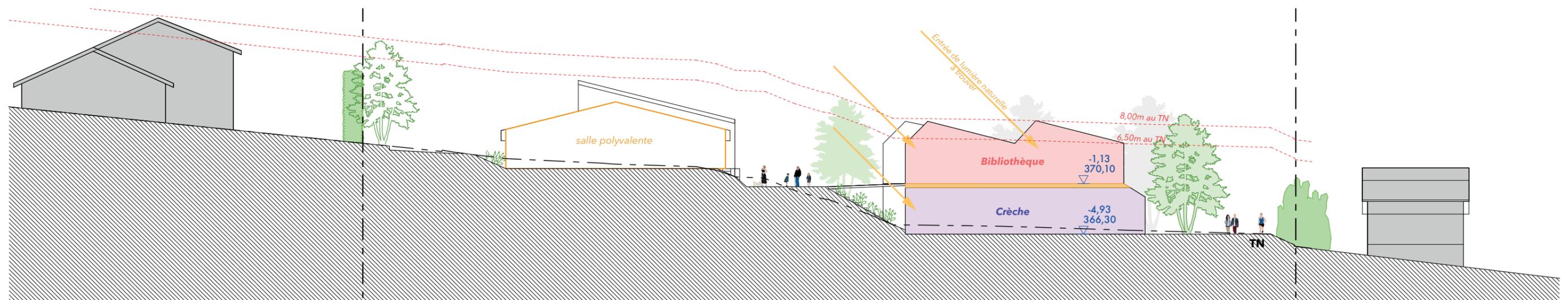
Coupe sur le noyau central



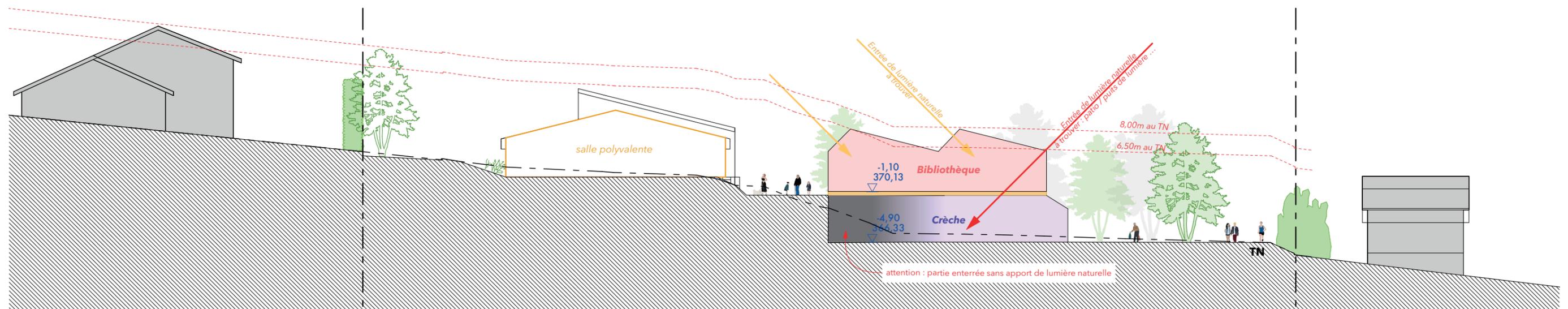
# Un rapport au talus à affiner dans le projet architectural

LES COUPES PRÉSENTÉES SUR CETTE PLANCHE ONT POUR VOCATION DE RAPPELER LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS IMPOSÉES PAR LE PLUI, ET DE PRÉSENTER LE PRINCIPE D'ENTRÉE DE LUMIÈRE ZÉNITHALE POUR TENIR COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE ET DE L'ÉPAISSEUR DU BÂTIMENT.

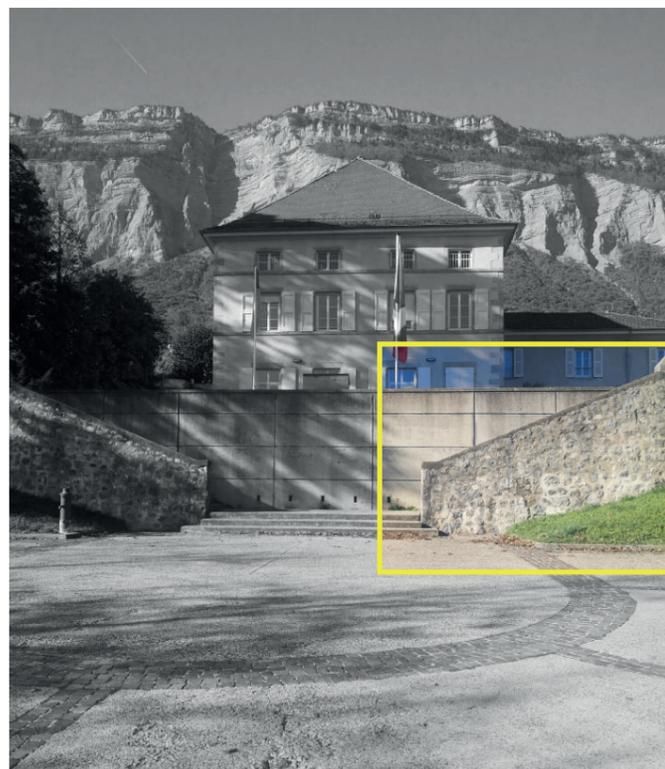
LE TRAITEMENT DU RAPPORT AU TALUS ET LES RÉPONSES AUX ENJEUX D'ÉCLAIREMENT DES PIÈCES SITUÉES SUR LA FAÇADE NORD DE LA CRÈCHE NE SONT PAS IMPOSÉS À CE STADE. ILS FERONT L'OBJET DE PROPOSITIONS DE LA PART DU MAÎTRE D'ŒUVRE AU MOMENT DE LA CONCEPTION DU PROJET. DIFFÉRENTS DISPOSITIFS SONT EN EFFET ENVISAGEABLES, QUI GARANTIRONT UN APPORT DE LUMIÈRE NATURELLE ADAPTÉ AUX USAGES DE CHAQUE ESPACE.



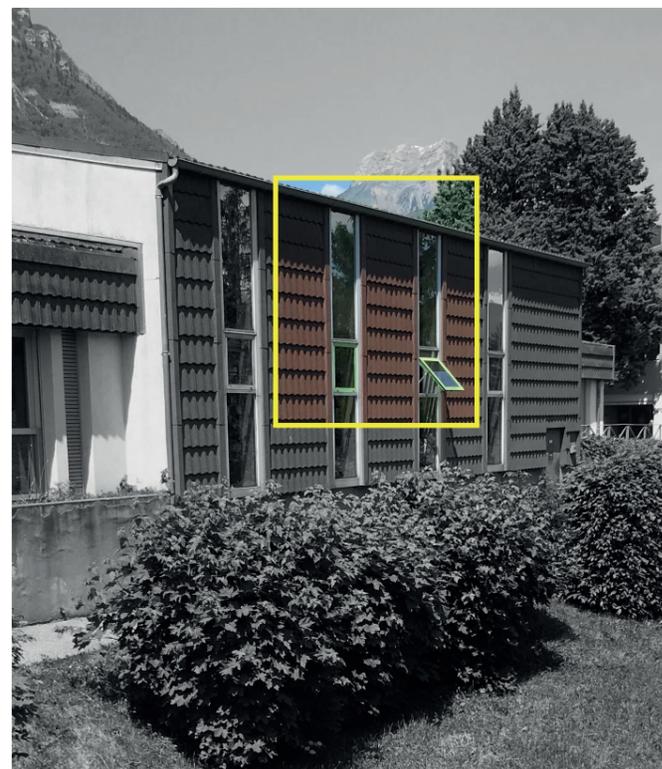
## Variante : insertion dans le talus



# Concevoir un projet qui s'inspire de l'existant



**Pierre**



**Terre cuite**

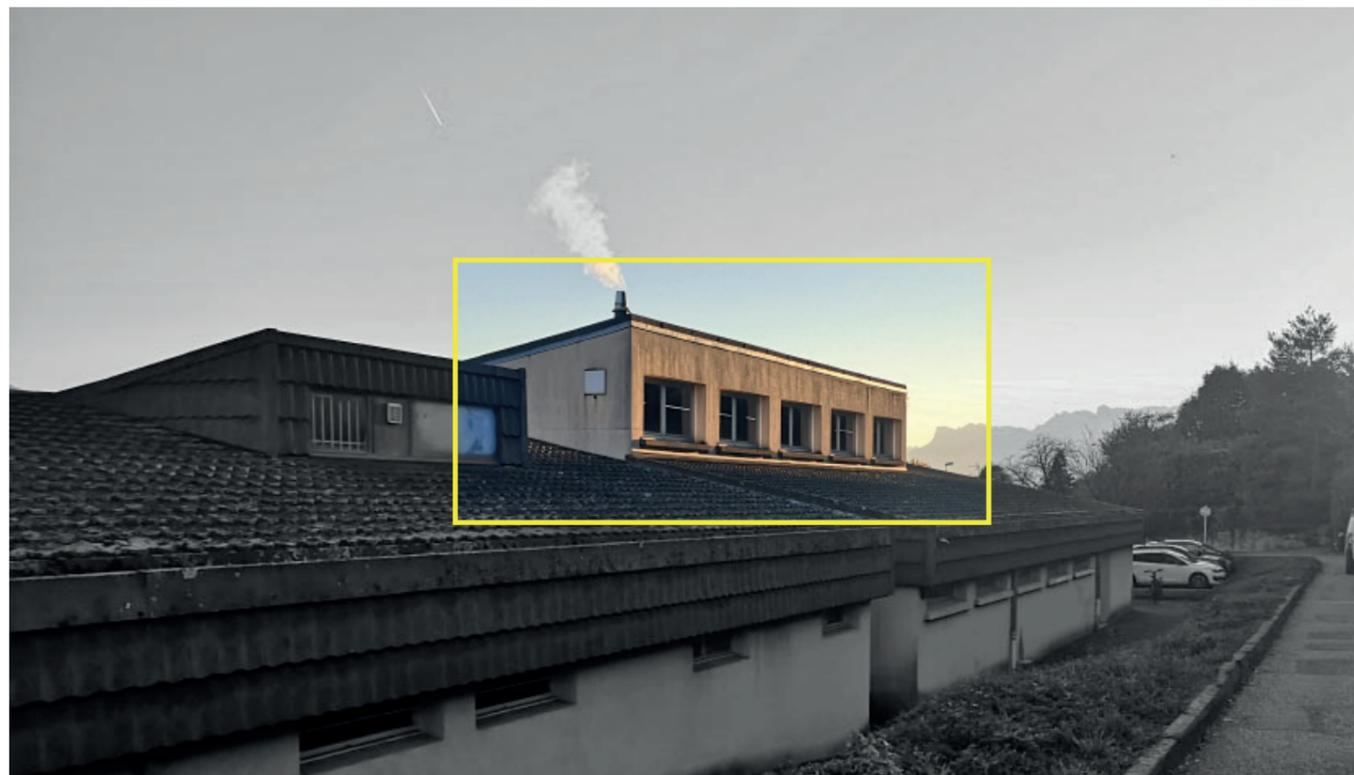


**Métal**



**Bois**

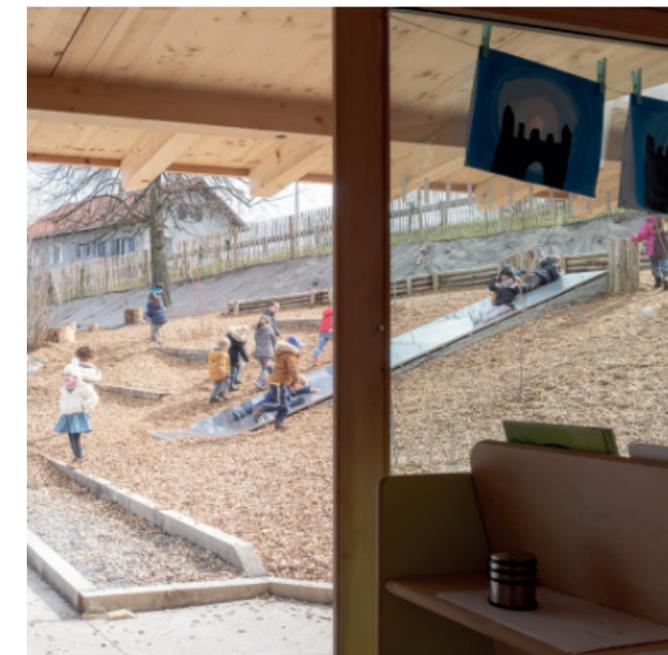
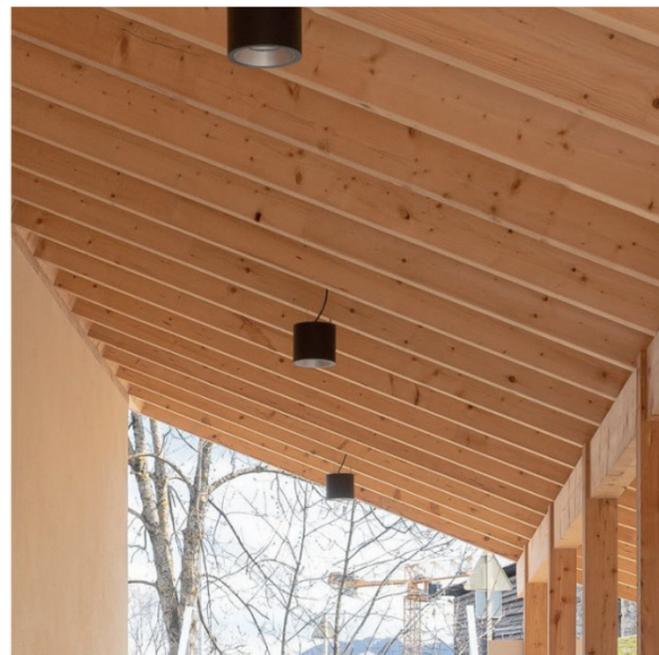
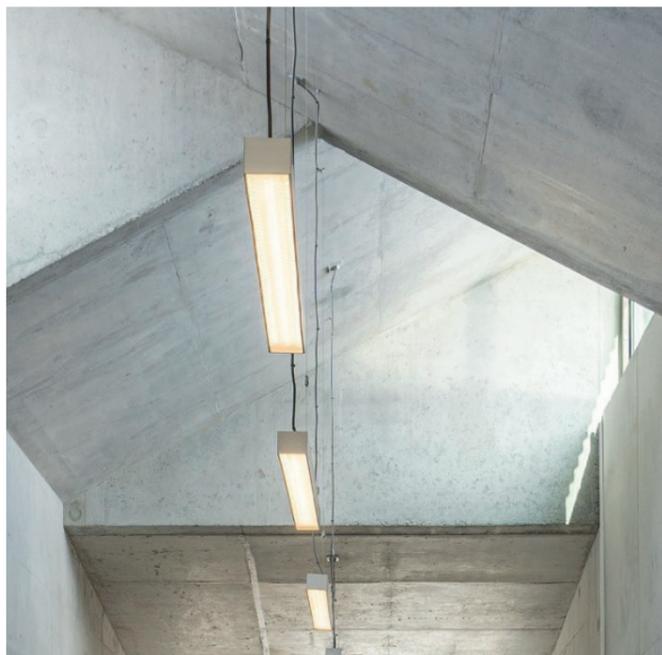
## Sheds



## Chemin de désir

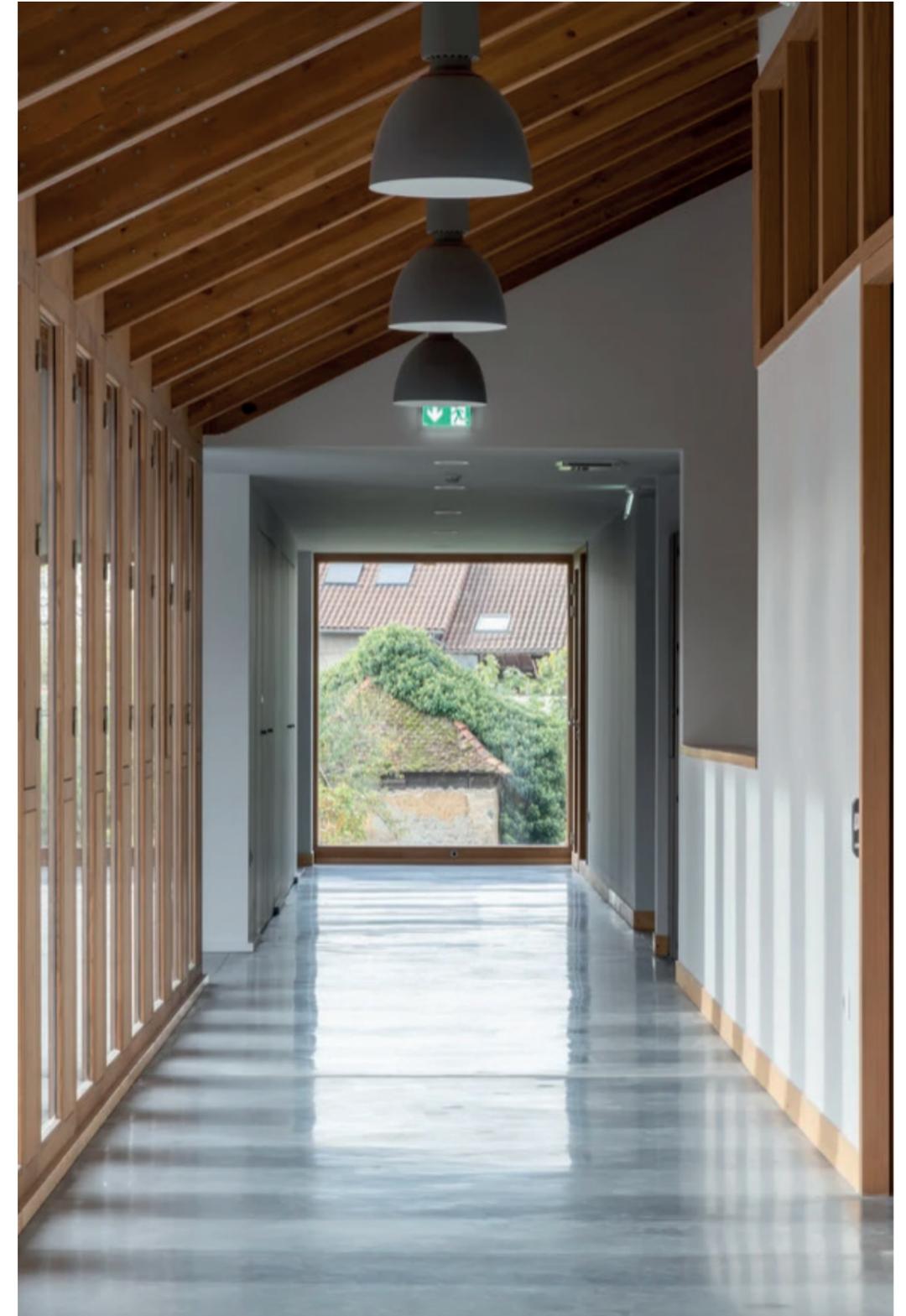


# Inspirations : matériaux bruts & lumière zénithale



*Ecoles maternelle et élémentaire, Médiathèque, Gymnase  
Atelier PNG, Julien Boidot architectes et Emilien Robin Architecte,  
Neuvecelle, 74*

# Inspirations : sobriété & matériaux bio-sourcés



*Maison pour Tous,  
Link Architectes et Doucerain, Lièvre, Delzani Architectes,  
St-Jean de Moirans, 38*

# Inspirations : greffe sur l'existant

Bardage bois



*Centre technique communal,  
Atelier de Montrottier*



# Inspirations : travail sur la matérialité

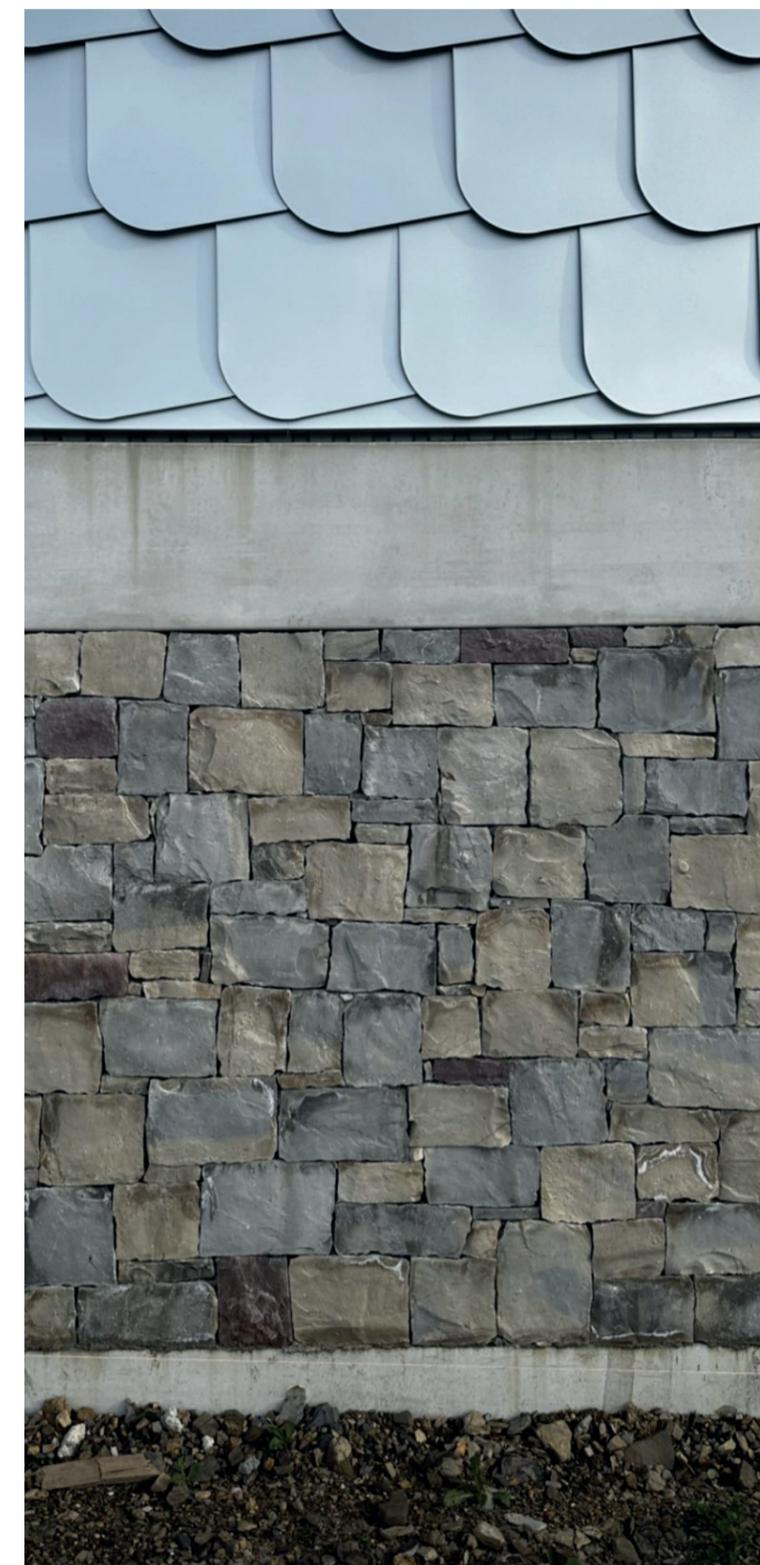
Terre cuite, bois, pierre, bardage métal, béton brut



*Maison du parc,  
Atelier Serge Joly Architectes,  
Milly-la-Forêt, 91*



*Maison du parc,  
Atelier Serge Joly Architectes,  
Milly-la-Forêt, 91*



*Lantokia Alki,  
LeibarSeigneurin Architectes,  
Larressorre, 64*

# Inspirations : ambiances intérieures

Matériaux bruts, lumière zénithale, rue intérieure



*Espace Jean Labellie, Centre culturel de loisirs,  
Atelier du Rouget Simon Teyssou et associés,  
Le Rouget, 15*

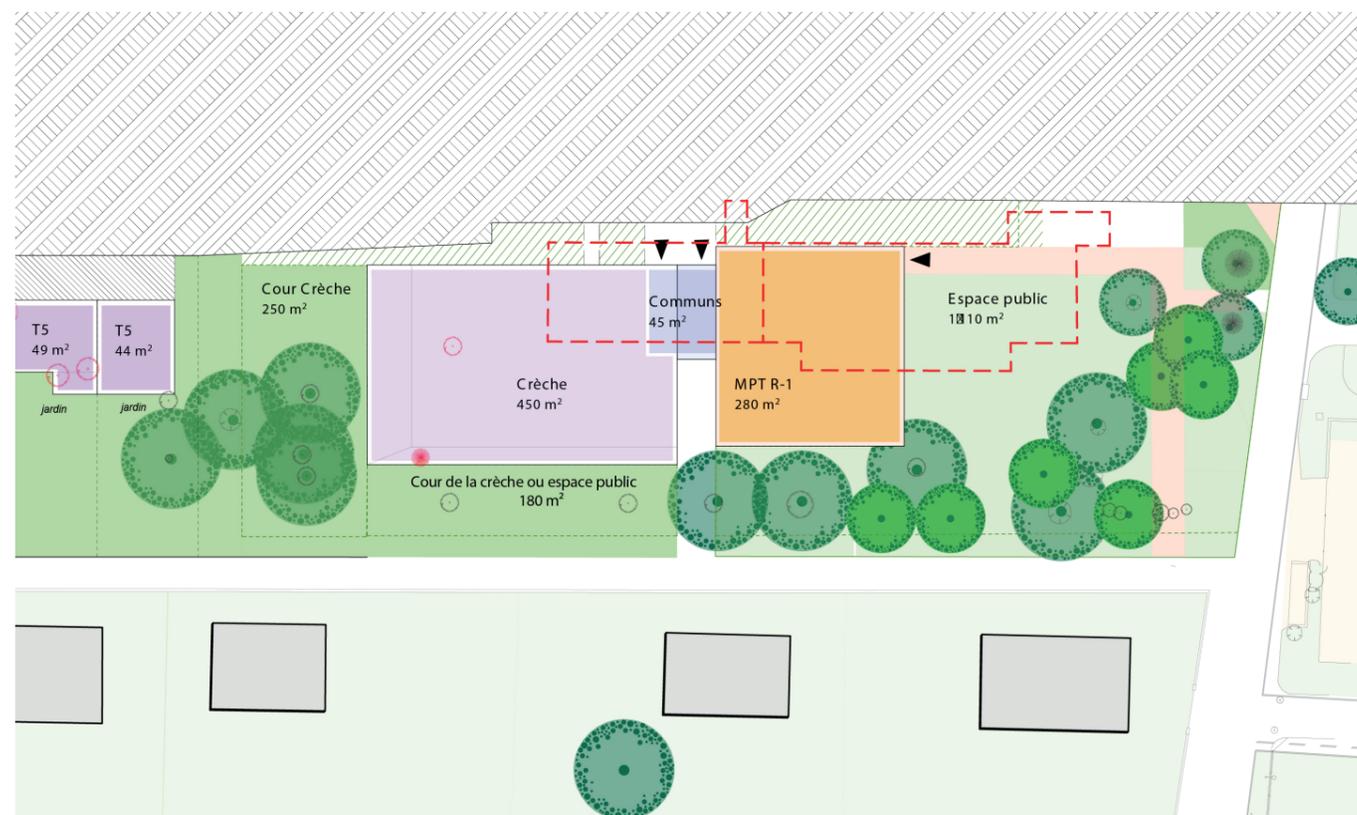


*Mairie de Paslières,  
Boris Bouchet Architectes,  
Paslières, 63*



*Ecoles maternelle et élémentaire, Médiathèque, Gymnase  
Atelier PNG, Julien Boidot architectes et Emilien Robin Architecte,  
Neuvecelle, 74*

# Zoom sur la crèche



ISE D'ŒUVRE | CODE PROJET | ADRESSE PROJET | PHASE | TYPE DE REPRESENTATION  
Plan général R-1

- La crèche sera située au rez-de-chaussée d'un bâtiment construit sur 2 niveaux. Elle sera imbriquée dans un ensemble fonctionnel organisé autour d'un hall commun qui distribuera 2 autres entités : la MPT et la médiathèque. L'installation de la médiathèque au-dessus de la crèche garantit des activités calmes et non bruyantes.
- La crèche bénéficiera d'un espace extérieur privatif, aménagé du côté ouest du futur bâtiment et/ou sur sa façade sud (selon projet définitif). La définition des principes d'aménagement de cet espace extérieur, ainsi que sa décomposition en sous-ensembles (préau, jardin, surface imperméable, etc.) ne faisait pas partie des attendus de l'étude de programmation qui se limitent à la définition d'un périmètre. La surface de ce jardin sera de l'ordre de 250 m², à préciser selon le projet d'ensemble.

- Les entrées dans la crèche des agents et du public seront distinctes, mais pourront être regroupées dans le hall commun, lui-même accessible depuis l'étage et depuis le rdc. L'aménagement dans le hall d'un ascenseur entre les deux niveaux permettra le respect de la réglementation PMR et facilitera l'accès des usagers selon qu'ils viennent du sud (plateforme basse) ou du nord (plateforme haute). Une liberté sera cependant laissée au maître d'œuvre quant à la gestion de ces accès, en fonction des partis pris architecturaux et principes d'organisation des espaces intérieurs de la crèche qui seront adoptés.
- Afin de faciliter les livraisons quotidiennes (repas en liaison froide) et régulières (palettes de couches par exemple), un accès véhicule au plus proche de la façade sud de la crèche sera possible, via l'axe est-ouest aménagé au sud du périmètre. Un système de type bornes escamotables ou autre dispositif technique permettra un contrôle d'accès strict et réservera le passage aux véhicules de livraison. Il est toutefois rappelé que l'axe est-ouest n'a pas vocation à être circulé sur tout le tracé, et qu'il accueillera des modes doux uniquement : les véhicules de livraison devront faire un demi-tour pour sortir du site et emprunter ensuite le chemin de la Grivelière.
- Le projet de prévoit aucune place de stationnement réservé pour la crèche. Les agents et les accompagnateurs des enfants utiliseront, comme c'est le cas actuellement, les places réparties à l'intérieur du pôle de vie.
- L'éclairage des pièces situées sur la façade Nord devra nécessairement être garanti. Le plan guide n'impose pas une manière de respecter cette obligation et il reviendra au maître d'œuvre d'apporter les solutions en fonction de son projet.
- Les questions de la maîtrise d'ouvrage de la crèche et des limites de prestation de la future maîtrise d'œuvre ne sont pas encore tranchées, pas plus que celle de la domanialité. Des arbitrages doivent encore être faits par la Ville et la Communauté de Communes.

# Organigramme fonctionnel

## Bâtiment Crèche / MPT / Bibliothèque

- LÉGENDE**
-  ENTRÉE PRINCIPALE DANS LE BÂTIMENT DEPUIS L'ESPACE PUBLIC
  -  ACCÈS SÉCURISÉ ET CONTRÔLÉ
  -  ACCÈS DIRECT DEPUIS EXTÉRIEUR
  -  HALL D'ACCUEIL MUTUALISÉ MPT / BIBLIOTHÈQUE
  -  ENTITÉ FONCTIONNELLE
  -  SALLE AUTONOME
  -  CONNECTION DIRECTE OBLIGATOIRE ENTRE LES SALLES
  -  LOCALISATION AU RDC OU RDJ POSSIBLE

