



UN NOUVEAU QUARTIER À L'ENTRÉE SUD DU BOURG

Pré-diagnostic et analyse des potentialités du site

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mission d'assistance technique du CAUE auprès des collectivités locales.

Elle a pour vocation d'aider le conseil municipal et son maire dans le choix d'aménagements et dans l'exercice cohérent de leur maîtrise d'ouvrage.

La présente étude ne doit pas être considérée comme opérationnelle. Sa vocation est autre : incitation, sensibilisation, éveil...

Elle s'établit en amont de la décision municipale à partir de laquelle le recours à des partenaires libéraux, maîtres d'œuvre, devra être envisagé.

Equipe de travail CAUE 44 :
Jean-Marc Foucault, architecte, chargé d'études
Pauline Jéhanno, paysagiste, chargée d'études

1-LE DIAGNOSTIC DU SITE	9
A- ANALYSE PAYSAGÈRE	10
B- ANALYSE PAYSAGÈRE & URBAINE	14
2-LES ENJEUX DU SITE	23
APPROCHE GLOBALE DES ENJEUX	24
A- LE VALLON DU RUISSEAU	26
B- LA PLACE PIRMIL	28
C- L'ÎLOT DE JARDINS	31
D- LE NOUVEAU QUARTIER SUD	34
3- HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT	41
LES SCÉNARIOS POSSIBLES	42
a - Hypothèse 1	42
b - Hypothèse 2	43
c - Hypothèse 3	44
d - Hypothèse 4	45



Dans le cadre de la révision du P.O.S en 2010, le Conseil municipal de La Haye-Fouassière a identifié et validé les futures zones d'extensions urbaines du bourg.

Afin d'anticiper l'application du nouveau P.L.U. (approbation dans le courant de l'été 2012), le Conseil municipal a sollicité l'assistance du CAUE afin de réaliser une étude pré-opérationnelle qui définit les orientations d'aménagement pour un futur quartier en extension Sud du bourg et l'entrée d'agglomération par la rue de la Sèvre.

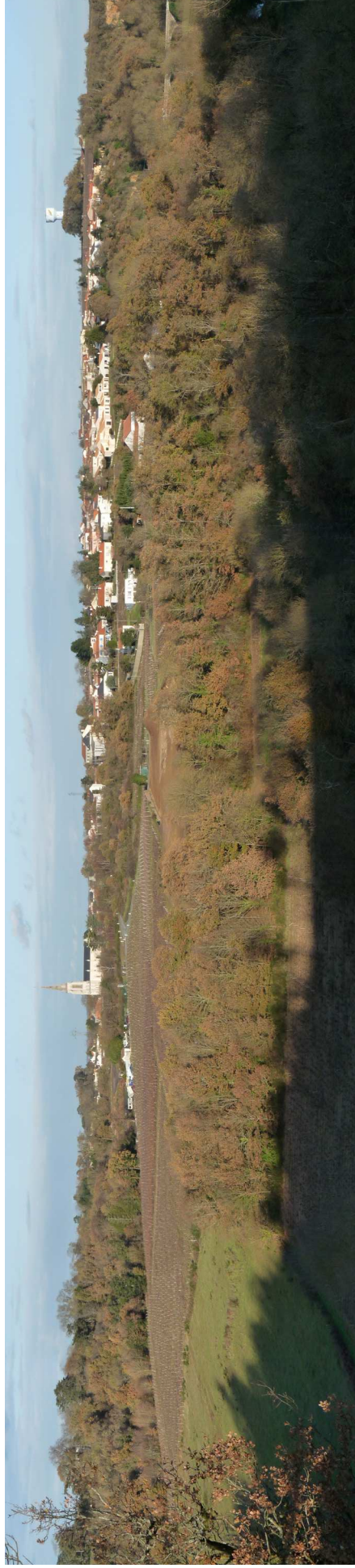
L'étude de ce site à enjeux avait été amorcée par le CAUE dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui lui avait été confiée en 2010.

En première partie de la présente étude, une approche globale permet de resituer le site dans son environnement, son rapport avec le paysage et les liens existants avec le centre-bourg.

Après avoir rappelé les enjeux du site et du projet, plusieurs schémas d'orientations ont été élaborés et discutés avec les élus. Une hypothèse a été retenue.

La réflexion a abouti à la rédaction d'un cahier des charges destiné à consulter le bureau d'études pluridisciplinaire qui portera le projet d'aménagement du quartier selon un périmètre de site englobant d'autres problématiques.

1-LE DIAGNOSTIC DU SITE



Vue depuis le coteau de Saint-Fiacre-sur-Maine, sur la vallée de la Sèvre Nantaise (premier plan), le vallon du ruisseau (à gauche), le centre-bourg et son clocher (arrière-plan, en face), la Rairie et l'extension du bourg (arrière-plan à droite). Localisation de la photographie page suivante (point de vue (1)).

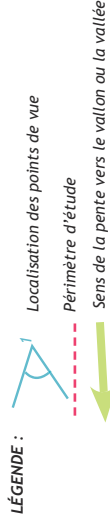
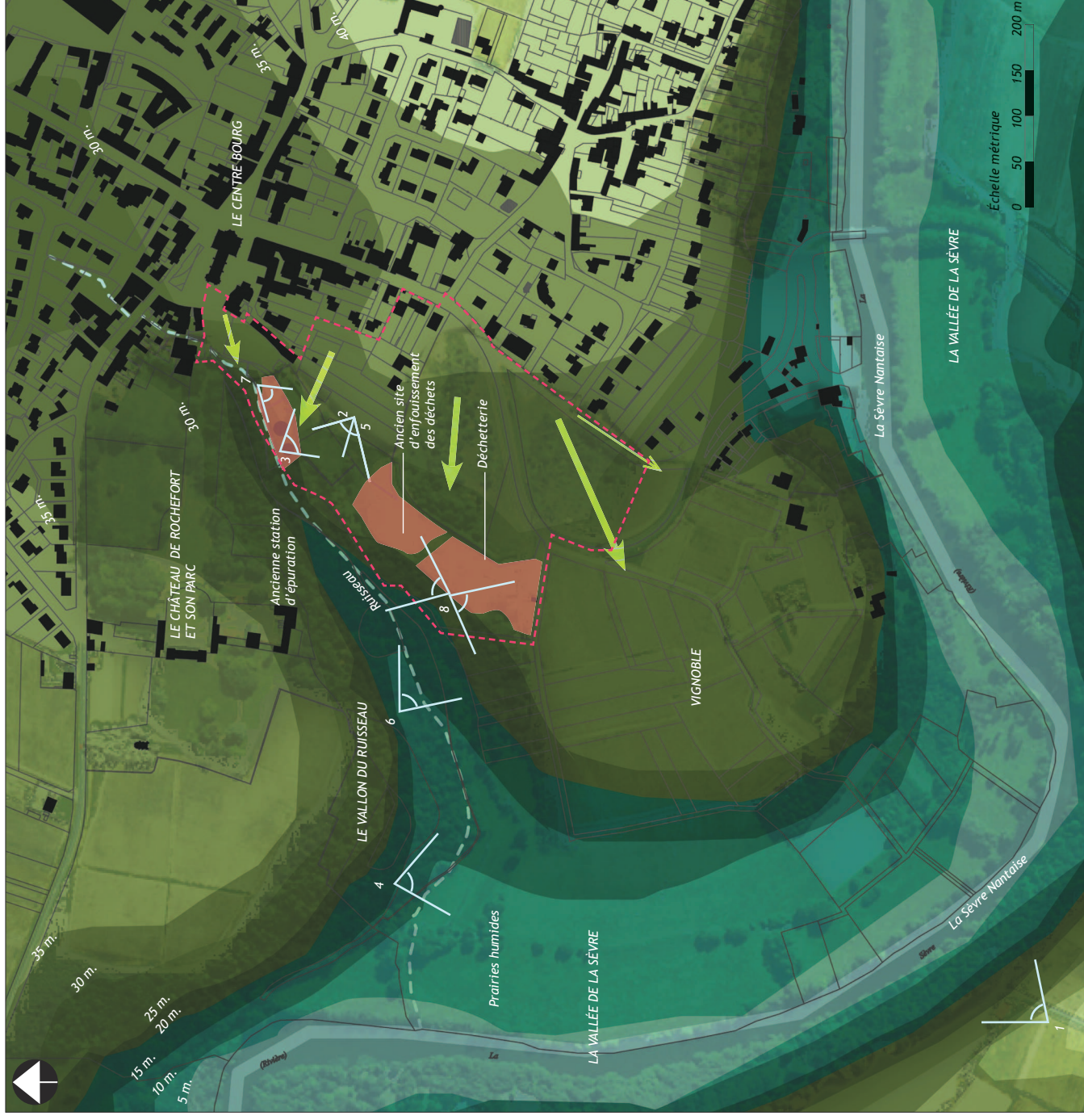
À l'Ouest du bourg, un vallon offre un déversoir pour les eaux de pluies provenant des hauteurs de la commune. Ce relief donne naissance à un ruisseau qui s'étend depuis le cœur de la ville jusqu'à la Sèvre Nantaise. Le périmètre du site de projet destiné à accueillir le futur quartier inclut le versant Est du vallon.

Le vallon est peuplé d'une végétation plus ou moins dense, créant une **variation des ambiances paysagères**.

> **Sur le versant Ouest**, le long de la propriété privée du château, les arbres du parc viennent renforcer en épaisseur la végétation implantée sur les berges du ruisseau. Cette masse boisée ne permet pas de voir le cours d'eau dont la présence est seulement devinée par le décaissé du relief.

> **Sur le versant Est**, à l'approche du bourg, la végétation est davantage dégarnie et disparate. Ce versant donne à voir un site en friche, dangereux (dénivelé), défiguré par les activités humaines (déchetterie actuelle), voire délaissé (ancienne station d'épuration et site d'enfouissement des déchets). Cet appauvrissement et disparition progressive de la végétation ainsi que la pollution probable du site, menacent son identité paysagère et la viabilité de l'écosystème lié au ruisseau.

Le relief, les boisements et les espaces en friche, sont autant d'obstacles physiques qui limitent les possibilités d'ouverture du site sur le grand paysage : le vignoble, la vallée de la Sèvre au Sud/Sud-Ouest, et le château.





Vue 2. Vue depuis le versant Est du vallon dont la forte pente descend en direction du ruisseau situé en contre-bas. Sur les deux versants, une végétation plus ou moins dense souligne le tracé du cours d'eau. Sur le versant Ouest (en face), la végétation boisée se confond avec les arbres plantés dans le parc du château (en arrière-plan). Cela crée un obstacle visuel qui dissimule le château pourtant proche. Le clocher de l'église, visible depuis le vallon, rend compte de la proximité du bourg.

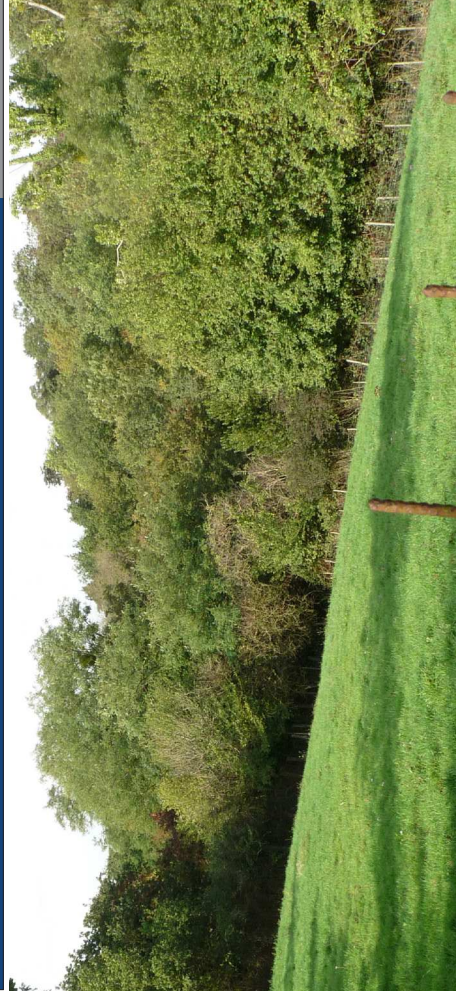


Vue 3. Vue sur le versant Est depuis le fond de vallon. Par le relief, le bâti du bourg prend de la hauteur et s'impose dans le paysage.

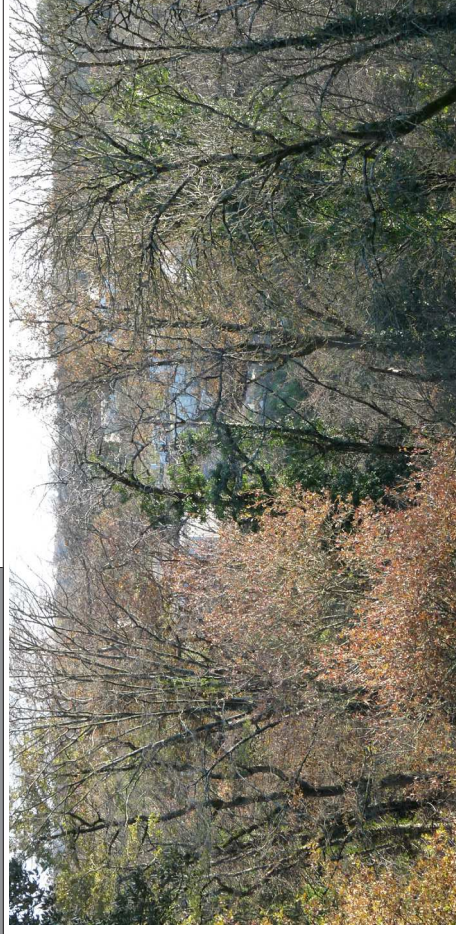


Vue 4. En aval du ruisseau, dans la vallée de la Sèvre Nantaise, l'agriculture participe à l'ouverture du paysage. La douceur du relief, les prairies pâturées et le vignoble composent ce paysage ouvert au Sud-Ouest du site d'étude.

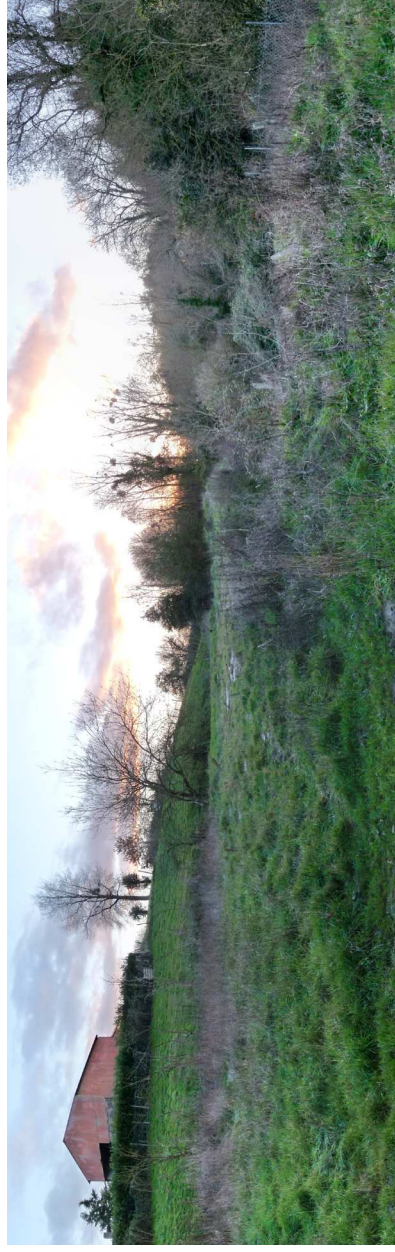




Vue 5. Sur le versant Est, dans le prolongement d'une prairie enherbée, une petite séquence du ruisseau a préservé son épais boisement.



Vue 6. Du côté du parc du château, le boisement est épais, dense et continu. En hiver, seules quelques percées à travers les arbres permettent de deviner le bourg de l'autre côté du vallon.



Vue 7. Sur le versant Est, à l'approche du bourg : le site de l'ancienne station d'épuration aujourd'hui remblayé. Il donne à voir une séquence délaissée du vallon (friche) où la végétation est davantage disparate et appauvrie.



Vue 8. Le versant Est, en limite de l'ancien site d'enfouissement des déchets : une partie délaissée du vallon où la végétation est pauvre et discontinue.



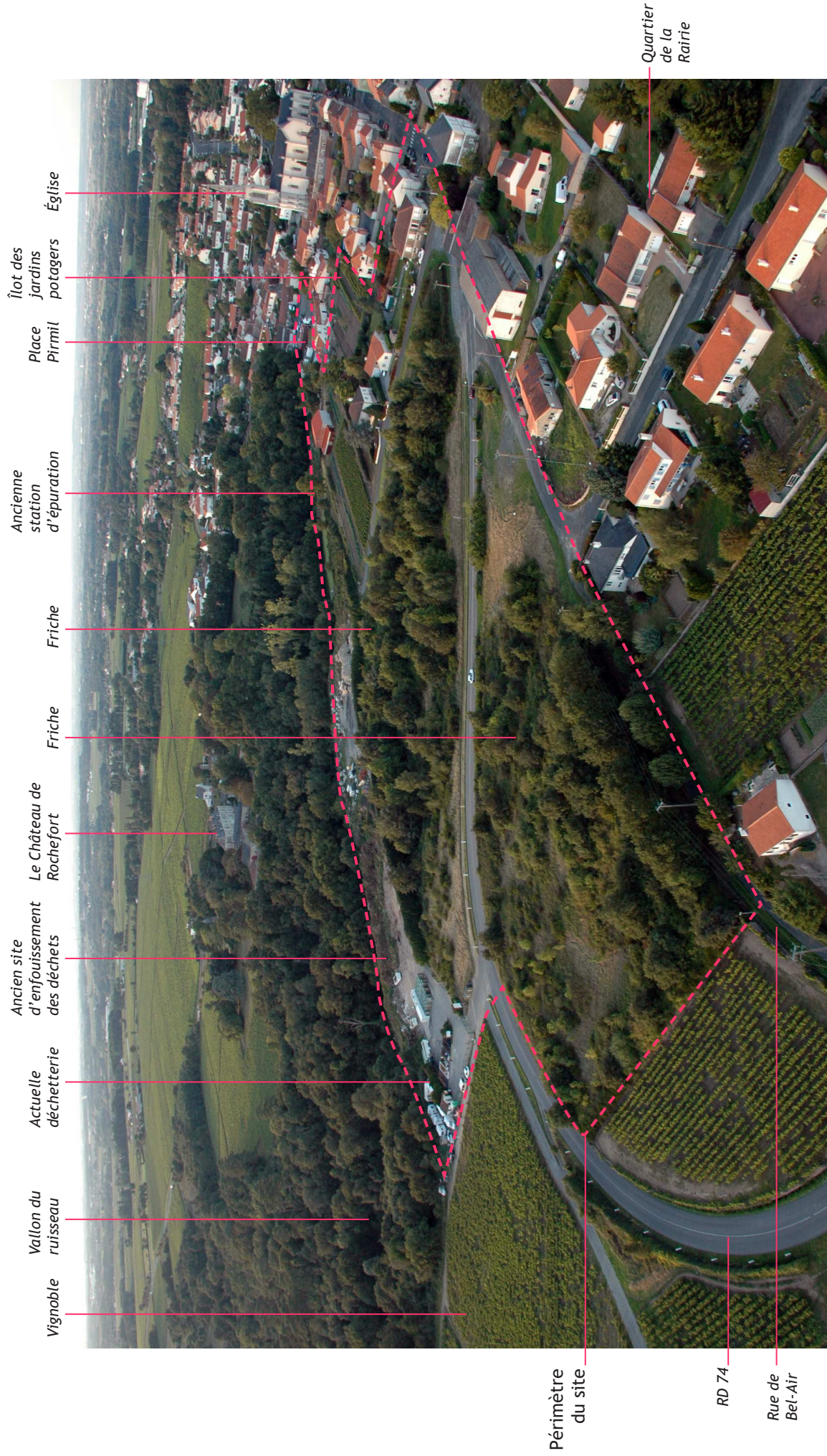
Le site d'étude s'allonge du Nord-Est au Sud-Ouest. Il englobe trois entités urbaines situées entre le versant Est du vallon et la limite Ouest du centre-bourg :

1. La place Pirmil, un espace enclavé ;
2. L'îlot des jardins (potagers), intégré au tissu urbain ;
3. Le site en entrée de bourg, un vaste terrain en friche séparé en deux parties par la R.D.74.



LÉGENDE :

- - - Périmètre d'étude
- Boisement du vallon
- Friche boisée
- Vignes
- Jardins potagers
- Place dévalorisée
- Espace dénaturé ou mal qualifié
- Bâtiment désaffecté ou vieillissant
- Hangar agricole
- Cheminement ouvert au public traversant principalement des propriétés privées



La Place Pirmil : un espace enclavé

La place Pirmil est située à l'Ouest de l'église. Elle est accessible depuis le centre-ville par un seul accès peu matérialisé (pas d'effet de seuil).

Elle est utilisée pour le stationnement et, occasionnellement, pour accueillir le marché local. Il n'existe aucun commerce ouvert sur la place ; ceux-ci se trouvent aux abords de l'église. Quelques plantations d'arbres y ont été réalisées, mais elle reste très minérale avec l'usage de matériaux peu qualifiants (grande surface en enrobé noir).

Ses limites naturelles ou urbaines sont mal définies ou peu qualitatives : murs aveugles des habitations à l'Est, végétation du vallon et du parc à l'Ouest, vieux portail métallique au Sud-Ouest, bâtiments d'une entreprise au Nord. Ces limites ne permettent pas d'ouvrir la place sur son environnement.

La nature de ses limites, sa position en marge de la vie du centre-ville et son seul accès participent à son enclavement. Sa déclivité vers le vallon accentue l'effet d'espace encaissé et isolé : le centre-bourg la surplombe et le ruisseau est en contre-bas.

Sa particularité vient de sa position unique et charnière entre le parvis de l'église (accès au centre-ville), le parc du château (accès direct), et le vallon (accès direct). Les perspectives visuelles vers ces espaces environnants se devinent mais ne sont pas mises en valeur.



Une position unique et charnière entre le parvis de l'église, le parc du château et le vallon.



Échelle métrique 0 12,5 m 25 m 50 m



Vue 1. Une place principalement utilisée pour le stationnement. Quelques plantations d'arbres y ont été réalisées (à gauche). L'usage de l'enrobé noir est peu qualifiant pour un espace public.



Vue 2. L'environnement urbain ou naturel de la place a dessiné ses limites : la végétation du vallon (à gauche), les bâtiments d'entreprise (en face), les murs aveugles (à droite).



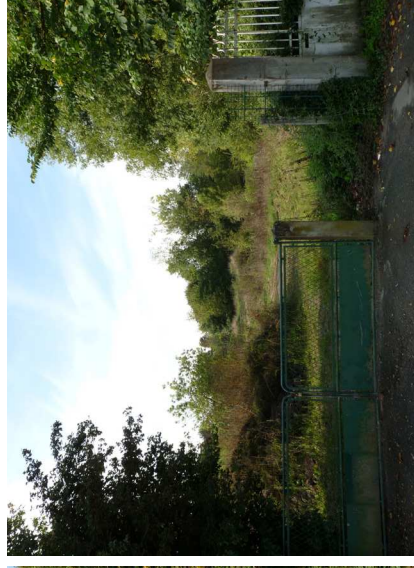
Vue 3. Depuis la place, deux perspectives visuelles s'ouvrent : l'une sur le parvis de l'église et l'autre sur le parc du château.



Vue 3'. Il y a une visibilité entre l'église et le château.



Vue 4. Au Sud-Ouest dans le prolongement de la place et au-delà d'un portail métallique, une percée visuelle laisse deviner le vallon. Il n'existe aucun aménagement de transition entre les espaces naturels du vallon et la nature urbaine de la place.



Il n'existe aucun aménagement de transition entre



Vue 5. La place Pirmil est accessible par une seule entrée depuis l'église. Il n'y pas d'effet de seuil entre le parvis et la place.



Vue 6 et 6' : La vie urbaine et les habitations tournent le dos à la place : les commerces se trouvent sur les abords de l'église (6) et les fenêtres des habitations sont placées du côté de la ruelle (6').

L'îlot des jardins : une entité entre le vallon et la ville
 À l'Ouest du centre-bourg un îlot de jardins potagers s'est formé dans la continuité du tissu urbain. Son découpage parcellaire en lanière rappelle celui du centre ancien.

N'étant quasiment pas clôturé, cet espace représente une ouverture dans la ville en contraste avec la densité d'habitations qui l'entoure. Cet îlot jardiné est un belvédère qui surplombe le centre-bourg et le vallon (à l'Ouest). Une prairie enherbée forme une transition végétale entre les jardins et les abords boisés du ruisseau.



L'îlot des jardins au coeur du bourg.



Les jardins surplombent le centre-bourg.



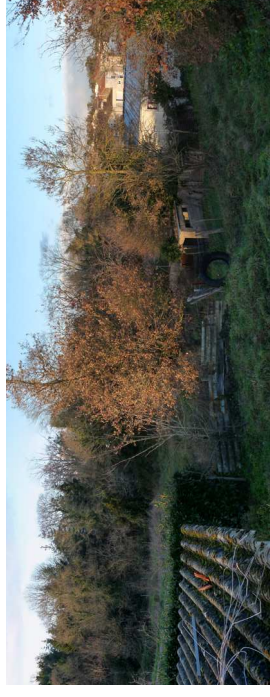
Les jardins : une entité urbaine à part entière.



Cette parcelle viticole participe à la composition des jardins. Le hangar en tôle rouge est un point de repère sur cet îlot jardiné. Au fond : le boisement du vallon.



Une prairie fait la transition entre les jardins et les abords boisés du ruisseau.



Les jardins surplombent le vallon.



L'impassse du Grand-Champ est un chemin de terre qui longe le Nord-Ouest de l'îlot jardiné.



Une venelle se fraye un passage entre deux parcelles, reliant la rue de la Sevre aux jardins.



Le site en entrée de bourg

Un vaste terrain en friche occupe l'entrée Sud du bourg et représente la future zone à urbaniser. Le site étudié comprend aussi l'actuelle déchetterie et l'ancien site d'enfouissement des déchets.

Le terrain s'incline d'Est en Ouest en pente douce, entre le bourg (35 m. d'altitude) et le vallon (10 mètres plus bas).

La RD74 (route de Saint-Fiacre), qui mène à cette entrée du bourg, traverse le site et le sépare en deux parties. Elle se prolonge en direction du centre-ville par la rue de la Sèvre. Cette route est dangereuse par son trafic important non ralenti, sa configuration en courbe et en pente gênant la visibilité des usagers (automobilistes, piétons et cyclistes). Le fréquent passage des promeneurs le long de la RD74 a dessiné un sentier qui mène au vignoble et au port.

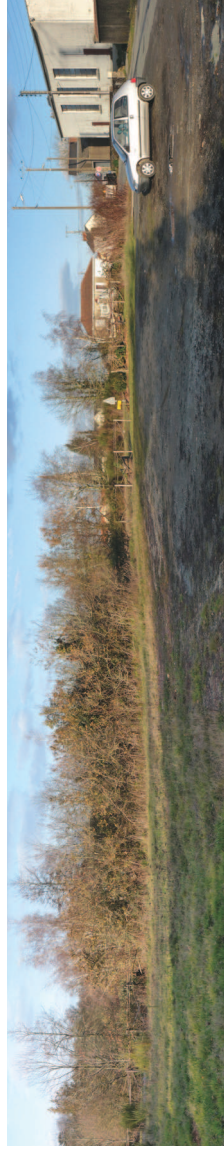
Au Nord, l'allée du Petit Cheval souligne la limite urbaine entre les terrains en friche et les habitations du centre-bourg.

À l'Est, le long de la rue de Bel-Air, l'extension urbaine au Sud du bourg a englobé le hameau de la Rairie.

À l'Ouest, en contre-bas : le vallon du ruisseau en partie détérioré.

Au Sud, le paysage agricole du vignoble, à l'image de l'identité communale, participe à la qualité de l'entrée de bourg.

L'étendue de la friche, la dévalorisation des sites naturels, l'habitat diffus en limite d'urbanisation et l'absence d'aménagement nuisent à la qualité et la lisibilité de l'entrée Sud du bourg.



1. Le site : un vaste terrain en friche aux limites floues que seules la RD74 (à gauche sur la photo) et la rue de Bel-Air (à droite) viennent structurer. Depuis le haut du site (le long de la rue de Bel Air), la friche forme un obstacle qui dissimule la vue sur le fond de vallon et annule l'effet de pente du relief.



2. L'ancien site d'enfouissement des déchets est un terrain nu, sans végétation. À l'horizon : le clocher de l'église indique la proximité le centre-bourg et le hangar rouge localise l'îlot de jardins. À gauche : le boisement dégarni du ruisseau. À droite : une haie de lauriers très dense délimite la partie en friche du site le long de la RD74.

LE SITE PAR LA RD74



RD74 - Séquence 1 : Au croisement de deux chemins d'accès (à gauche vers la Sèvre Nantaise et à droite vers la Rairie), la route est ascendante.



RD74 - Séquence 2 : Traversée dans le vignoble en direction du bourg. La route poursuit son ascension.



RD74 - Séquence 3 : Virage et approche du bourg. La route poursuit encore son ascension.



RD74 - Séquence 4 : Traversée du site en friche. L'entrée du bourg n'est pas encore lisible. La route se redresse en pente légère.



RD74 - Séquence 4 bis (vue en direction Sud-Ouest vers Saint-Fiacre) : Traversée du site en friche. Point de vue sur le coteau habité de Saint-Fiacre.



RD74 - Séquence 4 bis (vue en direction de Saint-Fiacre) : un sentier l'Ouest de la route.



RD74 - Séquence 5 : Entrée du centre-bourg. L'étendue de la friche, l'habitat diffus en limite d'urbanisation et l'absence d'aménagement nuisent à la qualité et la lisibilité de cette entrée. Le clocher de l'église annonce l'approche du centre-bourg.

LES CHEMINS D'ACCÈS AU SITE



L'allée du Petit Cheval en direction du valton.



L'allée du Petit Cheval le long de laquelle s'est implantée une maison dont la façade, peu qualitative, ne participe pas à la qualité de l'entrée de bourg.



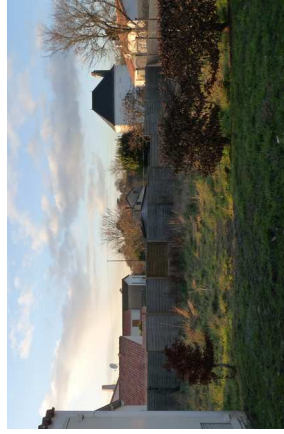
L'allée du Petit Cheval matérialise la limite d'urbanisation au Nord du site en friche. Elle débouche sur le RD74, à l'entrée du bourg.



La rue de Bel-Air se prolonge en chemin. Ce chemin en pente abrupte débouche sur la RD74 : un double danger pour les usagers qui y circulent. Il est emprunté par les riverains (à pieds ou en véhicule), les écoliers venant prendre leur car sur la place de la Rairie, ou les promeneurs souhaitant se rendre sur les quais de la Sèvre Nantaise. Il offre un point de vue sur le vignoble.



LE SITE ET LA PLACE DE LA RAIRIE



Percées sur les arbres du parc du château, depuis la Rairie.



La Place de la Rairie.

Mal valorisée, elle n'a bénéficié que de simples aménagements fonctionnels : quelques plantations, des jeux, des stationnements et la rue en enrobé. Néanmoins, elle n'est pas enclavée grâce à sa position stratégique :

- elle s'ouvre sur le valton grâce à sa position en surplomb et à quelques percées visuelles à travers les jardins,
- elle est à la fois proche des services du centre-bourg, des équipements publics (école), et de la Sèvre Nantaise,
- les cars scolaires s'y arrêtent,
- elle est directement reliée au site d'étude par la rue de Bel-Air et la route de la Rairie.

LES BÂTIMENTS DÉSFFECTÉS OU VIEILLISSANTS

L'ancien bâtiment de l'Amicale Laïque



L'ancien bâtiment de l'Amicale Laïque impose ses grandes façades peu qualifiantes sur la rue de Bel-Air.



Devant ce bâtiment, le terrain est utilisé pour du stationnement.

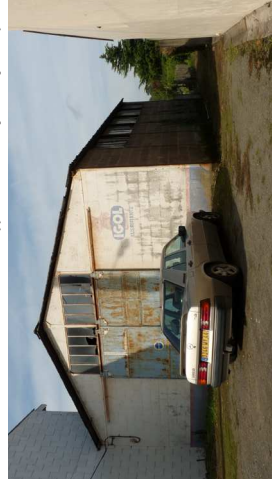


Le bâtiment surplombe le vallon



À l'arrière, l'extension en tôles rouillées dévalorise davantage le bâtiment

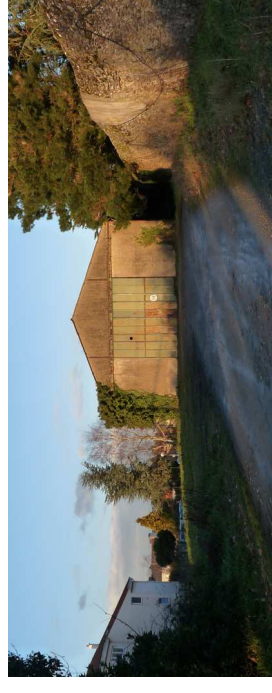
D'autres bâtiments désaffectés ou peu qualifiants



Hangar désaffecté, rue de la Sèvre. Devant le bâtiment (côté rue), le terrain est utilisé pour du stationnement.



Garage le long de la RD74 ayant une façade peu qualifiante.



Hangar désaffecté à la Rairie. Le terrain qu'il occupe, à l'arrière de l'école, est un lieu de passage non formalisé.

2-LES ENJEUX DU SITE



L'analyse du site a révélé quatre grands enjeux liés à l'aménagement du quartier Sud :

LE VALLON DU RUISSEAU : favoriser la reconquête de l'espace naturel.






LA PLACE PIRMIL : désenclaver la place pour mieux l'intégrer dans son environnement naturel et urbain.

L'ÎLOT DES JARDINS : préserver les jardins au cœur de l'habitat.










L'ENTRÉE SUD DU CENTRE-BOURG ET LE NOUVEAU QUARTIER : tissage urbain et ouverture sur le paysage.

Légende





Paysage et environnement

-  Boisement existant du vallon.
-  Reconquête du vallon en espace public.
-  Espaces dénaturés à dépolluer et revaloriser.
-  Ruisseau (tracé supposé).
-  Ruisseau à valoriser sur la place Pirmil.

Urbanisation du site

-  Jardins à préserver en cœur d'îlot.
-  Futures habitations à composer avec les jardins de l'îlot.
-  Nouveau quartier : entrée de bourg et forme urbaine à qualifier.
-  Espaces « seuils » à qualifier.
-  Espaces potentiels (vignes).
-  Bâtiments à valoriser (activités, etc.).
-  Valoriser l'entrée de la place Pirmil.
-  Espaces à valoriser : place, parcelle privée, etc.
-  Interfaces à qualifier entre les différents espaces.

Liens à tisser

-  Renforcer le maillage piéton existant.
-  Lien et mise en valeur des quais de la Sèvre Nantaise.
-  Renforcer le maillage des liaisons urbaines entre le quartier et le centre-bourg.
-  Requalifier et sécuriser la route départementale, valoriser l'entrée de bourg et la traversée du quartier.

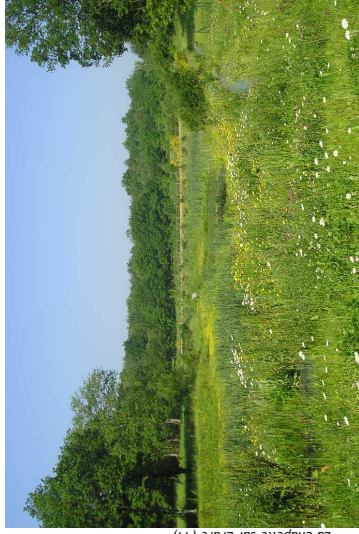
Favoriser la reconquête de l'espace naturel

- Restaurer les abords du ruisseau : végétalisation, renforcement des berges, etc.
- Créer un espace de recul entre le futur quartier et le fond de vallon boisé. Cette transition permettra de reconquérir l'espace naturel du vallon, la réhabilitation des espaces dénaturés et l'aménagement d'un parc péri-urbain.
- Adapter les aménagements aux futurs usages sans donner une dimension trop urbaine au site : limiter l'implantation du mobilier urbain, privilégier l'utilisation de matériaux naturels et l'implantation d'espèces végétales adaptés aux particularités naturelles du site.
- Développer les cheminements doux à travers le vallon en reliant le site au centre-bourg et aux quartiers proches. Assurer la continuité avec le sentier existant du côté du château (en accord avec le propriétaire).
- Offrir des possibilités d'ouvertures ou de percées visuelles sur le château.
- Définir la nature de la couture à créer entre la coulée verte du vallon (dans sa nouvelle emprise) et le futur quartier. Équilibrer le rapport entre l'espace naturel et l'espace urbain pour éviter les contrastes trop forts dans le paysage.

- Amener la végétation du vallon au plus près de la place Pirmil pour faire « entrer » cet écrin de nature dans la ville et inviter les habitants à s'y promener.



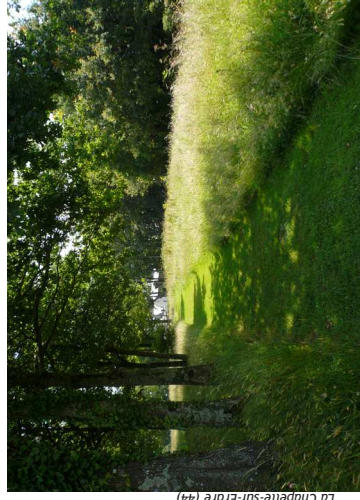
Nouvelle emprise du milieu naturel dans le vallon, prendre du recul



Créer un espace de recul entre le futur quartier et le fond de vallon boisé.

Reconquête de l'espace naturel dans le vallon et réhabilitation des espaces dénaturés.

Adapter les aménagements aux futurs usages



Développer les cheminements doux à travers le vallon.

Éviter de donner une dimension trop urbaine aux aménagements au profit d'une apparence plus naturelle.

Choix de matériaux et de végétaux adaptés au site.

Définir la nature de l'interface entre la coulée verte du vallon et le futur quartier



Préserver les percées et ouvertures visuelles. Aménager la pente : végétalisation, petits éléments construits (murets, gradins, etc.).

Désenclaver la place pour mieux l'intégrer dans son environnement naturel et urbain

Reintégrer la place au cœur de la structure urbaine du bourg.

- Qualifier la limite de la place sur le parvis de l'église à travers la création d'un espace-seuil.
- Retraiter les façades de murs aveugles en limite Est : soit percer des ouvertures côté place (vitrine, fenêtres, etc.), soit proposer de s'adosser à ces murs pour implanter de nouvelles constructions avec leur affectation à définir (cafés, restaurant, terrasses, habitations).

Renouer les liens qui existaient entre le château et la place.

- Valoriser l'accès au parc du château sans pour autant l'ouvrir au public (effet de seuil, de recul devant le portail d'entrée).
- Suggérer la présence du parc à travers les aménagements de la place.

Traiter la limite et les liens entre la place et le vallon (Sud et Sud-Ouest)

- Prévoir la suppression du bâtiment provisoire, aux façades vieillissantes, implanté au Sud de la place : son absence dégagerait la vue et ouvrirait l'espace.
- Qualifier la limite entre la place (entité urbaine) et le vallon (espace naturel) et définir les accès.
- Ouvrir la place sur le vallon (percées visuelles ou large ouverture) ;
- Suggérer et valoriser le tracé du ruisseau sur la place (sur les abords, sur la place).

Requalifier et dynamiser la place : nouvelle image et nouveaux usages

- Incrire la place dans le relief (déclivité/horizontalité, murets de soutènement, rampes et emmarchements).
- Equilibrer le rapport végétal/ minéral dans l'aménagement.
- Proposer de nouveaux usages (marché, brocante, manifestation festive, lieu de rencontres, jeux de boules, etc.).
- Adapter les aménagements aux usages (mobilier urbain, halle marchande, kiosque, cheminements, stationnements, etc.).
- Restreindre l'emprise des stationnements (véhicules légers et poids-lourd) afin de dégager davantage d'espace destiné aux piétons.
- Connaître la pérennité de l'entreprise existante et veiller à la qualité de sa vitrine sur la place.

Phasage du projet d'aménagement pour gérer et anticiper sur son évolution

- > Destructurations/ rénovations/ constructions.
- > Réaménagement de la place.
- > Projet économique et social (attirer les habitants par les commerces, services et autres points d'intérêts).



- Entreprise existante
Façade peu qualifiante
(valoriser? détruire?)
- Présence suggérée du ruisseau sur la place
- Espace seuil + parvis
Encadrement de l'entrée
- Nouvelles constructions
- Qualifier les façades sur la place
- Bâtiment provisoire vieillissant
- Transition place/vallon

Échelle métrique

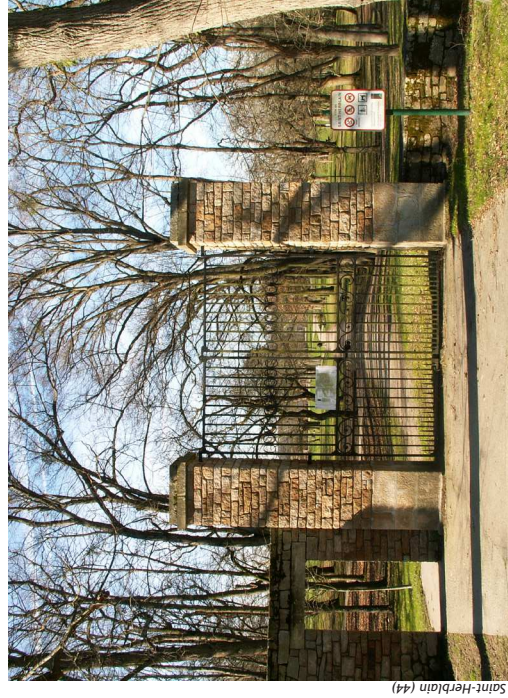
0m 10m 25m 50 m 100 m 150 m



Requalifier et dynamiser la place : nouvelle image et nouveaux usages.



Qualifier la limite de la place sur le parvis de l'église à travers la création d'un espace-seuil. Réintégrer la place en cœur du bourg.



Suggérer la présence du parc à travers les aménagements de la place.





Malville (44)

Inscrire la place dans le relief.



Chauray (79)



Caden (56)

Valoriser le tracé du ruisseau sur la place ou suggérer sa présence.



Caden (56)



Les Herbiers (85)

Qualifier la transition entre la place (entité urbaine) et le vallon. Celle-ci peut être matérialisée par exemple par une passerelle, une placette, ou une halle ouverte.



Les Herbiers (85)



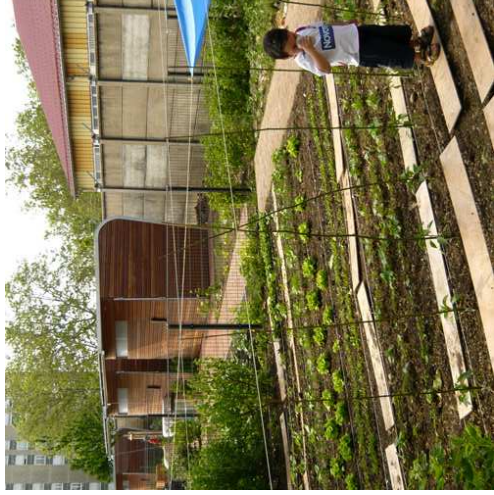
Chauray (79)

L'îlot des jardins : préserver les jardins au cœur de l'habitat

- Préserver les jardins en cœur d'îlot afin de garantir un espace de respiration en centre-bourg, un recul par rapport au bâti et une ouverture sur l'église.
- Densifier l'habitat autour des jardins.
- Qualifier l'interface entre l'îlot des jardins et les parcelles à urbaniser. Cela soulève la question de la place et la position de l'espace-jardin à l'intérieur de la parcelle à bâtir.
- Renforcer les liaisons urbaines avec la place de l'église et la place Pirmil (au Nord), la rue de la Sèvre (à l'Est) et la traversée reliant le futur quartier (vers le Sud).
- Conforter les liaisons douces existantes et en créer de nouvelles en respectant la même typologie de voirie (venelles, sentiers, chemins).
- Définir la nature de la limite entre le vallon et les futures habitations de l'îlot des jardins.



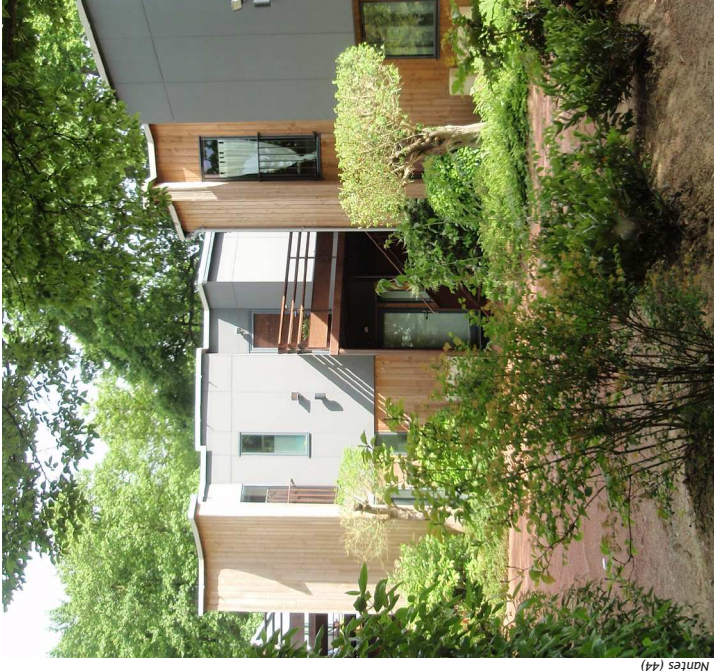
Jardins en cœur d'îlot.



Densifier l'habitat pour dégager des jardins en coeur d'îlot.



Fribourg (Allemagne)



Nantes (44)



Qualifier la limite entre le jardin privatif et le coeur d'îlot (jardins).

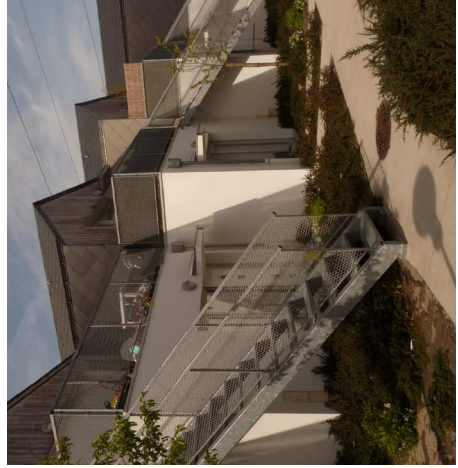




Noirmoutier (85)



Saintes (17)



Voies douces et voiries dont le gabarit est peu large.

Le nouveau quartier au Sud du bourg : tissage urbain et ouverture sur le paysage.

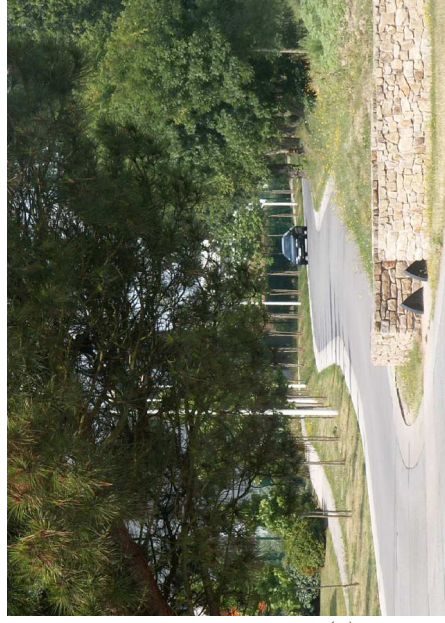
A-Valoriser l'entrée Sud du bourg à travers le nouveau quartier.

- Définir l'image du territoire à valoriser en entrée de bourg : identité urbaine, agricole ou naturelle (paysage lié à la vallée de la Sèvre).
- Aménager et sécuriser les intersections de rues avec la RD74. Qualifier ces espaces par un effet de « porte d'entrée » de bourg (= espace seuil) : par un plateau de ralentissement pour la sécurité des usagers, ou par une place publique autour de laquelle peuvent s'organiser des cheminements, des commerces et services (en rez-de-chaussée).
- Améliorer la qualité et la lisibilité des espaces publics liés à la RD74 : aménager le tronçon de la route qui traverse le futur quartier d'habitations, conforter et sécuriser les cheminements doux existants.
- Qualifier la façade urbaine (fonds de parcelles ou fronts bâtis) visible depuis la RD74.

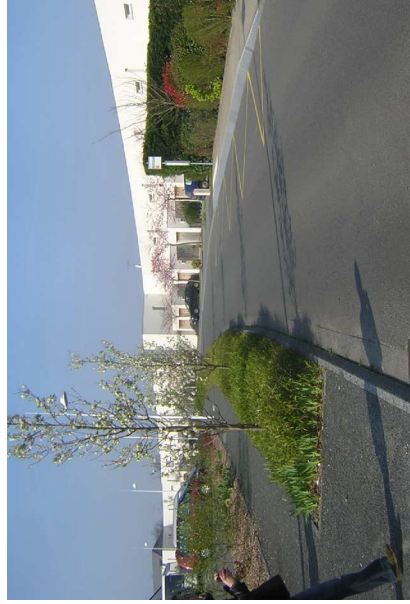




Charuy (79)



Saint-Herblain (44)



En entrée de bourg, la qualité du front bâti des nouvelles habitations participe à la qualité de l'espace public aux abords de la route.

De même, des plantations variées (espèces, hauteurs, épaisseurs, etc.) aux abords de la route participent à la qualité de l'entrée de bourg, à la sécurité des circulations douces, à estomper l'impact que peut avoir le front bâti (en termes de hauteur, volume, etc.).

Un traitement particulier du revêtement de sol sur la route et sur ses accotements (stabilisé, pavage, etc.), ainsi que les plantations aux abords, représentent des aménagements d'une part qualitatifs pour l'espace public et d'autre part incitatifs à réduire la vitesse des automobilistes.

B- Définir la forme et l'évolution du futur quartier

> Organiser les circulations et accès

- La RD74 divise inévitablement le quartier en deux parties, constituant une rupture infranchissable et dangereuse. Cela implique de créer de nouveaux liens et de renforcer ceux qui existent déjà : liens Nord/Sud et Est/Ouest. Ces liaisons se recoupent sur les places, les placettes et les espaces seuils.
- Privilégier les circulations douces à travers le futur quartier et en lien avec le vallon, le centre-bourg et les abords de la Sèvre Nantaise.
- Limiter la création de nouvelles voies : mutualiser les accès aux habitations, les garages et les espaces de stationnement.

> Définir la nature des espaces et de la forme urbaine

- Faire le bilan des logements, du renouvellement de la population, et de la demande en logement sur la commune.
- Qualifier les formes et les implantations bâties sur la parcelle (reculs, gabarits, volumétrie, mitoyenneté, diversité des typologies, orientation).
- Bâtir en s'inscrivant dans le relief.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Valoriser le potentiel foncier dans le tissu urbain existant notamment par la destruction des hangars désaffectés (offrir une nouvelle parcelle à bâtir) et le réaménagement de la place de la Rairie (la revaloriser, redéfinir sa nature et ses usages).
- Définir la nature de la limite entre la coulée verte du vallon et l'urbanisation du futur quartier.
- Anticiper sur les besoins des habitants en termes d'équipements, d'espaces publics, de services et commerces de proximité.
- Créer une unité dans la conception des espaces publics au sein du quartier.
- Intégrer la notion de phasage pour anticiper sur l'évolution du quartier.



Une diversité de logements pour accueillir une diversité de ménages



L'habitat groupé (maison R+1+combles) : une typologie d'habitat mitoyen moins consommateur d'espace que la maison individuelle isolée

St-Martin de Ré (85)



Vers une diversité urbaine :

La mitoyenneté :

L'implantation de maisons mitoyennes a toujours existé dans les centres bourgs. Le front bâti délimite l'espace public et la rue. Des ambiances variées sont créées suivant que ce linéaire construit soit plus ou moins continu et aligné.

Les maisons groupées sont une réponse particulièrement adaptée dans le cadre d'un éco-quartier, afin de garantir une compacité du bâti. Elle permet de limiter les déperditions d'énergie de chaque logement.

La diversité :

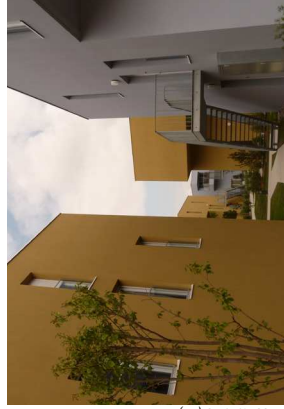
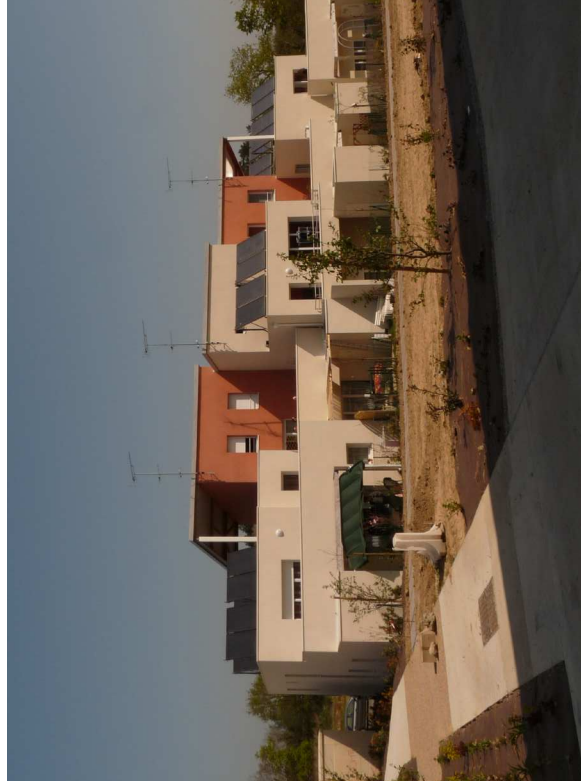
Le plan d'ensemble doit offrir une diversité dans le parcellaire en termes d'orientations, de tailles, et de règles d'implantations. La diversité des parcelles proposées permettra l'implantation de différentes typologies de maisons.

Intimité et vues :

Dans les quartiers où la compacité et la diversité sociale sont des priorités, il est important de proposer des logements où chacun se sent chez lui : intimité, vues, perception de l'espace public, du voisinage. Créer des espaces extérieurs variés, ouverts ou plus refermés par la mise en place de masques (végétal ou bâti) afin que chaque parcelle puisse avoir son intimité.

Forme du bâti :

La compacité du volume bâti et sa mitoyenneté avec d'autres espaces chauffés permettent de limiter les pertes de chaleur des murs extérieurs. La simplicité des formes est également source d'économie énergétique. Une volumétrie épurée et l'utilisation de matériaux de qualité renforcent la qualité architecturale.



St-Nazaire (44)



Le logement intermédiaire : habitat individuel groupé et semi-collectif

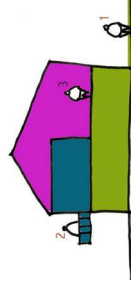




Logement collectif (R+ 1 ou 2 étages + Attique).



Commerces ou services de proximité, au rez-de-chaussée d'un collectif.



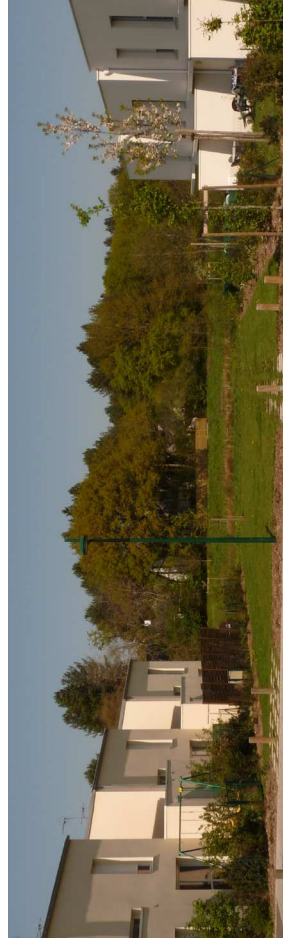
Inscrire le quartier dans le relief et l'ouvrir sur son environnement



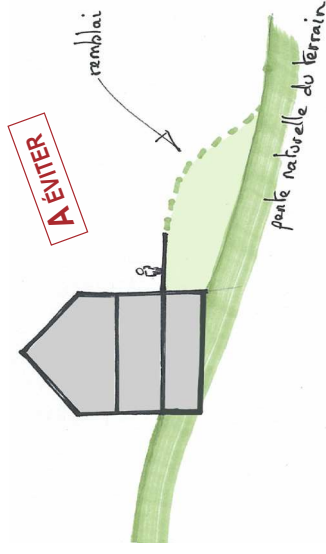
Inscrire l'habitat dans la pente du vallon.



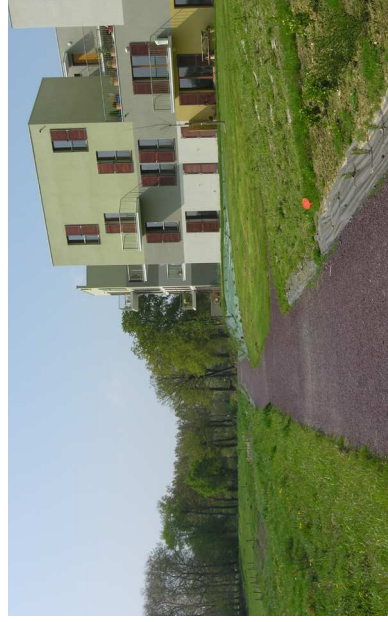
Les Herbiers (85)



Dégager des ouvertures sur le vallon.



Les Herbiers (85)



Définir la transition (l'interface) entre le quartier d'habitations et la coulée verte du vallon.

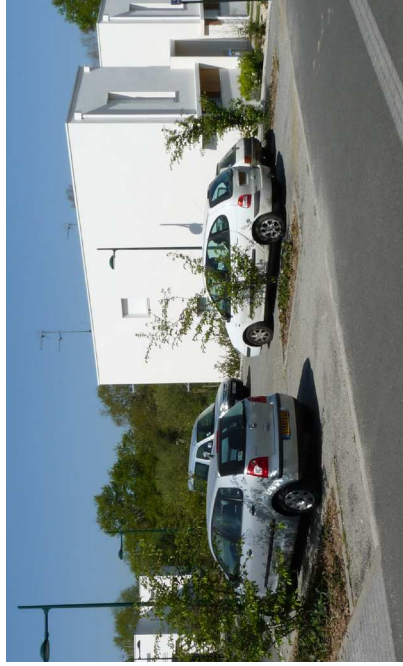
Qualifier et organiser les espaces publics



Offrir des espaces publics et des circulations douces à travers le quartier.



Voies mixtes de 4m de large suffisent pour la desserte occasionnelle (passage des pompiers).



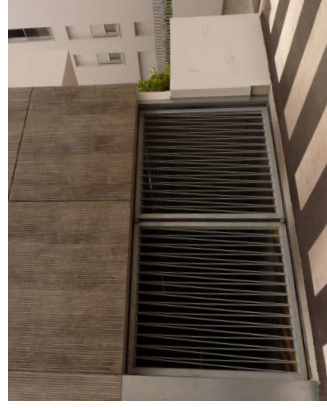
Externaliser les stationnements (sur une placette) permet de limiter l'accès des voitures au sein du quartier et de dimensionner les voies en conséquence.



Saint-Martin en Ré (85)



Stationnement privé mutualisé : les habitants se partagent un seul garage compartimenté.



Parking souterrain dans un collectif permettant un gain de place.



Fribourg (Allemagne)

Les systèmes de pergola permettent d'intégrer les stationnements publics.



La placette piétonne : marquer un seuil (entrée de bourg, etc.), ouvrir un espace de respiration dans le tissu urbain.

3-HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT

