



Plan guide du centre-bourg de Haute-Goulaine



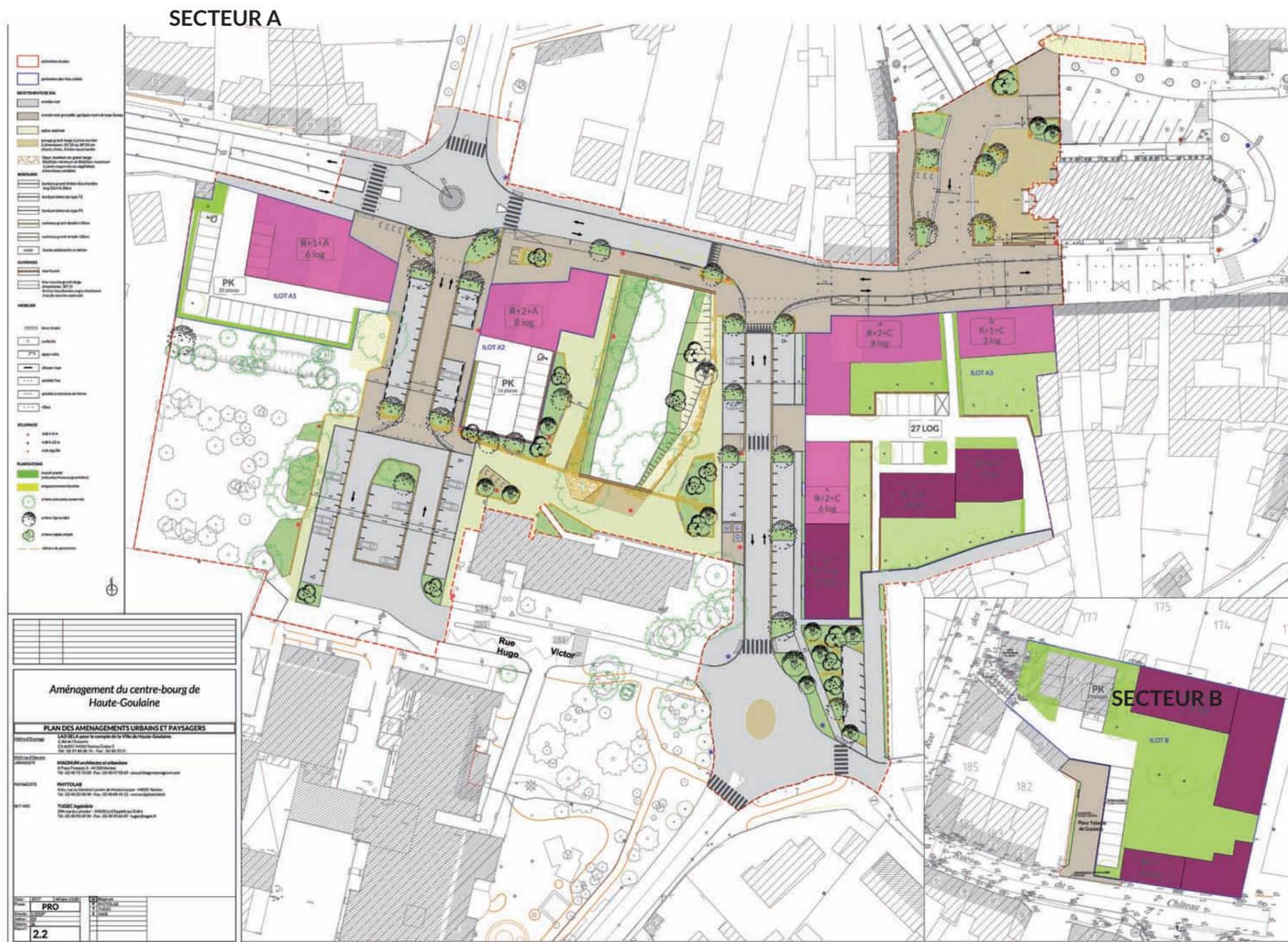
Le projet vise à développer le centre bourg de Haute Goulaine, secteur névralgique car lieu identitaire par excellence, afin qu'il soit plus attractif et fédérateur à travers un projet urbain global. Cette étude s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées par la Ville de Haute-Goulaine depuis plusieurs années, notamment le plan de référence de 2011. L'enjeu est d'opérer une mutation en douceur dans le respect du bourg existant pour adapter le coeur de ville aux enjeux de demain.

Le projet traite à la fois du réaménagement de la trame d'espaces publics et du renouvellement urbain en s'appuyant sur la valorisation des éléments existants : structure commerciale, centralité autour de l'Église, venelles dans les opérations d'habitat, présence du végétal aussi bien dans les espaces publics que privés.

Le projet tient compte des besoins des anciens et futurs habitants à travers différents thèmes :

- Renforcer la vitalité du centre ville (économique, culturelle) et sa fréquentation
- Valoriser le patrimoine naturel et conforter le caractère paysager du centre bourg
- Proposer un projet urbain en cohérence avec l'identité historique du centre bourg et de façon générale avec l'identité goulainaise (caractère villageois, espace public convivial, valorisation du patrimoine naturel et bâti)
- Intégrer différents projets qu'ils soient publics ou privés, d'habitats, de commerces ou de services
- Revaloriser l'accès et le parvis des équipements publics et privés : église, mairie...
- Conforter et élargir l'offre de logement sur la commune à proximité des services et équipements
- Offrir des logements et des commerces sains, confortables, très basse consommation et producteurs d'énergies renouvelables





Le parti pris général vise à ré-enraciner la ville dans sa double attache, historique et paysagère.

Pour y parvenir, le projet s'attache à révéler la relation entretenue entre la forme bâtie structurante et patrimoniale et le paysage boisé, en creux et en pente jusqu'aux marais de Goulaine.

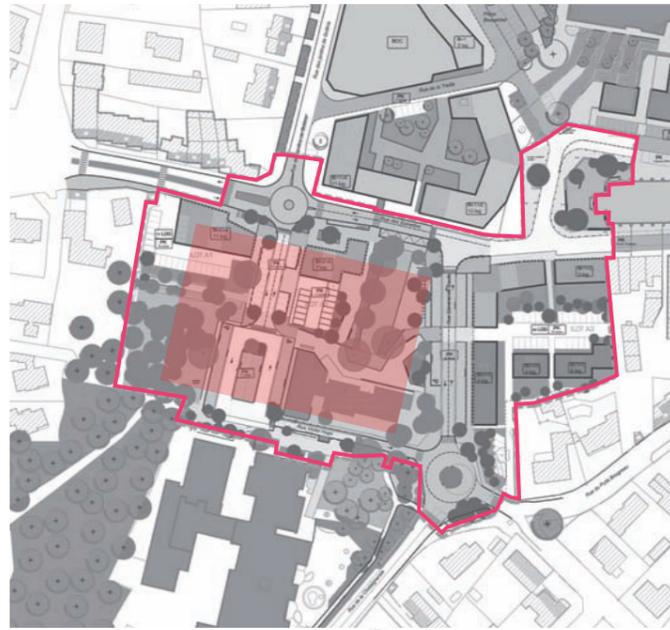
Ainsi, ce sont les lieux les plus emblématiques du centre développés dans la première tranche qui devront, par leurs aménagements, illustrer cette relation: la croisée des chemins entre les rues historiques des Epinettes et Charles de Gaulle, artères principales desservant la place de l'église et le jardin de la mairie.

D'une part, un lien paysager et piétonnier fort, partant des bosquets en arrière de la Mairie et de l'école publique, est créé et traverse de part en part le centre pour rejoindre les boisements des jardins de Golène. La perspective sur l'allée cavalière à l'Ouest est valorisée. Le vaste parking de la Mairie se transforme en un jardin habité, animé par la présence de la mare. Les berges de cette dernière sont adoucies pour accueillir une biodiversité végétale, des points de vues aux extrémités du point d'eau sont aménagés.

D'autre part, la place de l'église retrouve ses fonctions sociales et urbaines originelles: réunir les habitants en offrant une large place dégagée mettant en valeur les maisons de bourgs anciennes, serrées les unes contre les autres. Le parvis est étiré jusqu'aux façades offrant une surface plane légèrement en balcon. La topographie en pente est élégamment soulignée par la création de murets en pierre qui structurent la place.

Enfin, le carrefour entre les routes départementales au caractère très routier est entièrement repensé afin que la place et le jardin soient reconnectés. La présence de la voiture aujourd'hui prépondérante est repensée afin de la cantonner dans des rues et des espaces dédiés au profit d'une trame unifiée et harmonieuse d'espaces publics.





ENJEUX

- DYNAMISER LE COEUR D'ÎLOT DE LA MAIRIE
- VALORISER ET RÉAMÉNAGER LA MARE EXISTANTE, AVEC UN TRAVAIL SUR SES BERGES
- VALORISER LES BOISEMENTS EXISTANTS
- CONFÉRER À LA RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE UN CARACTÈRE URBAIN







SECTEUR PARVIS DE L'ÉGLISE PLAN



ENJEUX

- CONFORTER LA CENTRALITÉ DE LA PLACE DE L'ÉGLISE
- COMPOSER UN PARVIS QUALITATIF, LIBÉRÉ DES CONTRAINTES DE CIRCULATION



1:500e



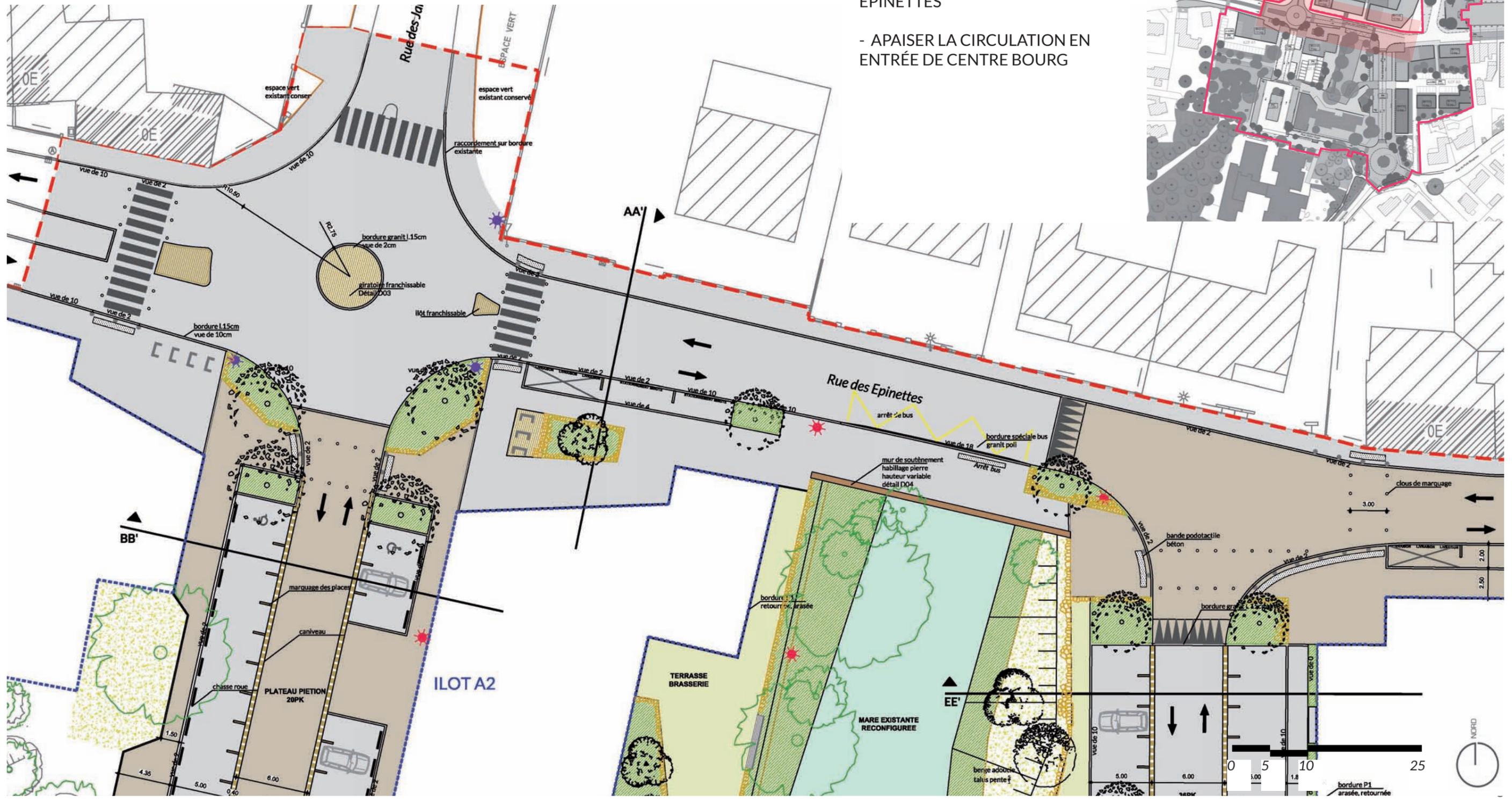
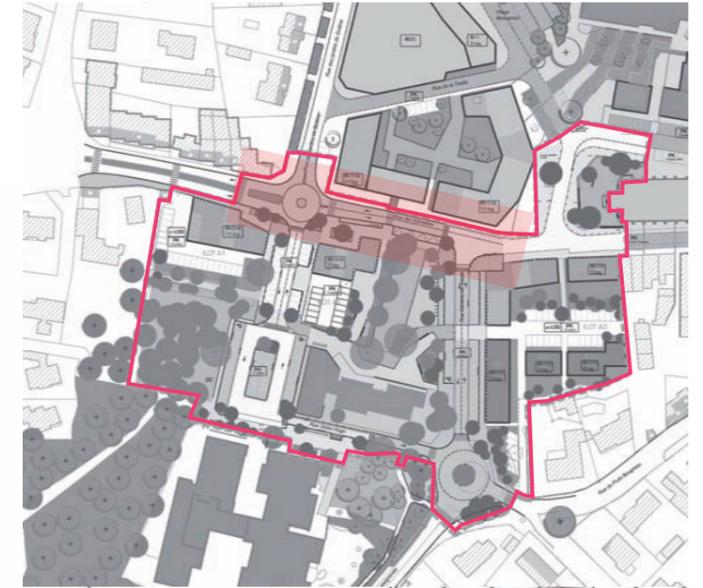


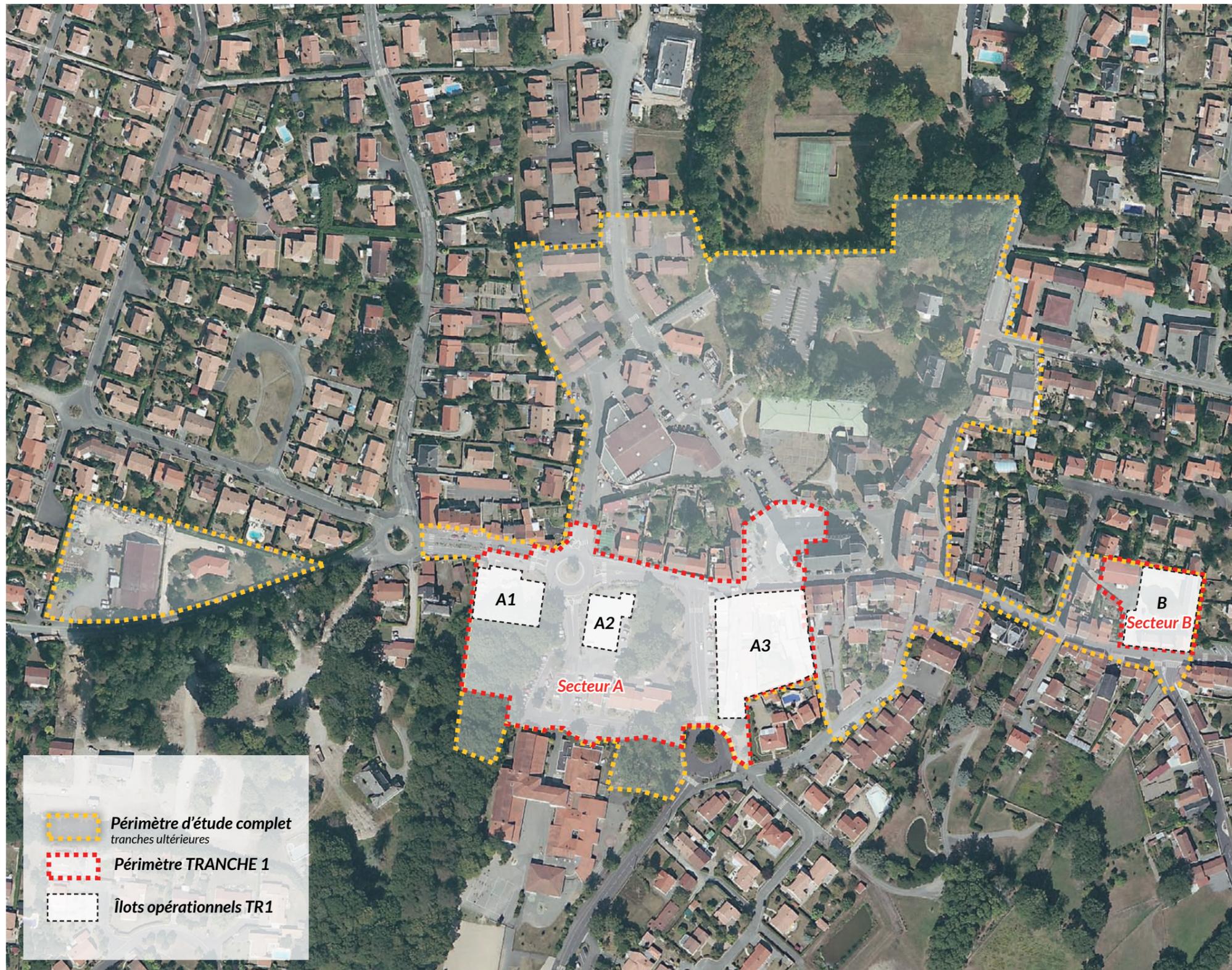
SECTEUR RUE DES ÉPINETTES

PLAN

ENJEUX

- STRUCTURER LA RUE DES ÉPINETTES
- APAISER LA CIRCULATION EN ENTRÉE DE CENTRE BOURG





La première tranche comprend 4 îlots opérationnels:

- secteur A Mairie : îlots A1/A2/A3
- secteur B : îlot B

Prescriptions urbaines :

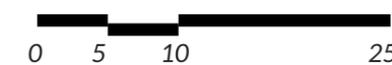
Les nouvelles constructions devront renforcer le dynamisme du centre bourg, tout en opérant une intégration douce dans le tissu existant. Dans ce sens, les nouvelles constructions intégreront des proportions et une composition à la mesure du centre bourg de Haute Goulaine, pour conserver la richesse d'un tissu historique resserré.

Aussi, les constructions joueront le jeu de la mitoyenneté, de la verticalité, de l'épannelage, et du découpage volumétrique pour atténuer les effets de bloc.

Les implantations des constructions devront permettre, le cas échéant des traversées d'îlots, proposant d'effectuer des raccourcis à l'échelle du piéton et du cycliste, et permettre de rejoindre de façon sécurisée, les équipements publics et commerciaux.

Ces venelles mettront en valeur la végétalisation des coeurs d'îlot, faciliteront les rencontres, proposeront des ambiances apaisées.

ILOT MAIRIE
SURFACE DE LOT : 1 264 m²
TYPLOGIE : Logements et commerces/services
Surface plancher potentielle totale: ± 675 m²
Surface plancher logement: ± 405 m²
Nombre de logements : ± 6logts
Surface commerciale estimée : ± 270 m²
(*maison médicale*)
Nombre stationnement total estimé : ± 24 PL



ILOT A2 MAIRIE

SURFACE DE LOT : 730 m²

TYPOLOGIE : Logements + commerces/services

HAUTEUR: R+2+A/C et R+2

Surface plancher potentielle totale : ± 715m²

Surface plancher potentielle logement : ± 495m²

Nombre de logements : ± 8 logts

Surface commerciale estimée : 140m² (brasserie)

+ 80m² (cellule commerciale)

Nombre stationnement total estimé : ± 14 PL



0 5 10 25



ILOT A3 VENELLES

SURFACE DE LOT : 3083m²
TYPLOGIE : Logements + commerces/services
HAUTEURS: R+1+A/C à R+2+A/C

Surface plancher potentielle totale:
 ± 2335m²
 Surface plancher logement: ± 1895m²
 Nombre de logements : ± 27 logts
 Surface commerciale estimée : ± 320m² + 120m²

Nombre stationnement total estimé : ± 45 PL
 dont 8 places en aérien



ILOT B PLACE YOLANDE DE GOULAINÉ

SURFACE DE LOT : 2142m²

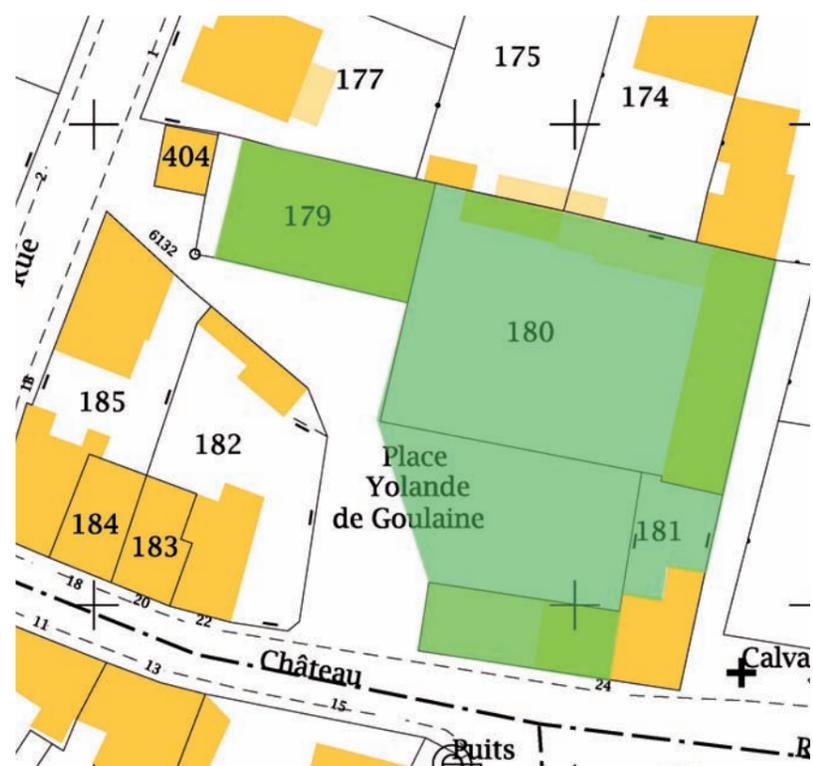
TYPLOGIE : Logements

HAUTEURS: R+1+A/C max

Surface plancher potentielle : ± 1000m²

Nombre de logements : ± 13 logts

Nombre stationnement total estimé : ± 19 PL



Bâtiments démolis sur l'îlot B, soit une surface de 680m²

