

Projet d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau à Talmont-Saint-Hilaire Lettre d'information n°2

Le projet :

L'opération d'aménagement au Court Manteau est envisagée dans un périmètre d'une surface d'environ 6 ha, soit un potentiel d'au moins 120 logements à 150 logements mixant les différents types d'habitat : petit collectif, habitat intermédiaire, habitat en bande, maison individuelle sur lot libre. La Commune n'ayant pas la capacité de mettre autant de logements sur le marché, la réalisation de ce projet s'étalera sur plusieurs années et il sera nécessaire de procéder par tranches. Les conditions sont réunies pour réaliser un projet qualitatif. Il est particulièrement intéressant pour la Commune de proposer un produit innovant, servant de référence. Il est donc possible de proposer un degré d'exigence supplémentaire par rapport aux contraintes courantes.

Dans le cadre d'une étude de faisabilité et de programmation des hypothèses de programmation et des scénarios d'aménagement ont été réalisés, à partir desquels un schéma d'aménagement du site et un programme ont été élaborés. Une réflexion sur l'offre et la typologie des logements a été menée notamment dans un objectif de maîtrise et d'optimisation de l'extension urbaine.



HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE

LES PROPOSITIONS 2 « DENSIFIER POUR DEGAGER DES ESPACES COMMUNS A PARTAGER »

ET 3 « PRIVILEGIER LA MIXITE DES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS

PLAN D'INTENTION

Enjeux d'aménagement :

Les enjeux d'aménagement du site ont émergé, notamment en matière de :

- formes urbaines et typologies de logement ;
- mixité et densité ;
- connexion interquartier et dans le contexte urbain ;
- conditions d'accès au site et modalités de desserte ;
- place de la voiture et stationnement ;
- assainissement, gestion des eaux pluviales.

Les hypothèses de programmation font apparaître la possibilité de réaliser des logements en lots libres, des maisons en bande et des logements intermédiaires ou collectifs.





Scénario d'aménagement
sur la base de l'hypothèse
de programmation retenue
par le comité de pilotage

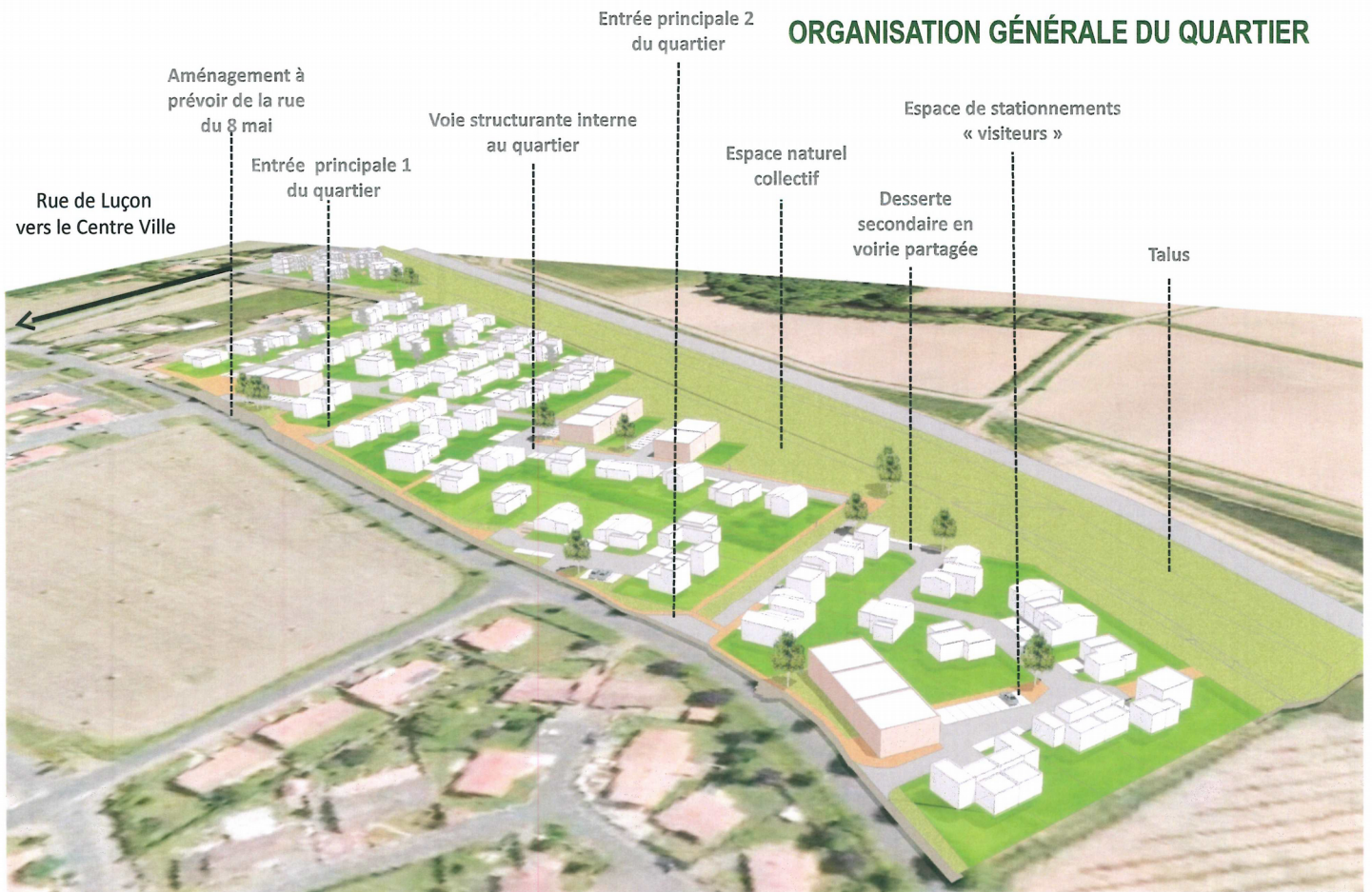
PROGRAMMATION - PHASAGE OPERATIONNEL - DENSITE PAR PHASE

PHASES	Surfaces en m²	PROGRAMMATION LOGEMENTS			Total logements	Lgts/ha
		Lot libre	Maison en bandes	Intermédiaire (R+2)		
1a	8622	8	10	0	18	21
1B	2665	Ouvrage de régulation EP dans l'Espace vert collectif				
2	12705	11	2	15	28	22
3	17402	19	12	9	40	23
4	10892	13	4	9	26	24
TOTAUX	49621	51	28	33	112	23

PHASES	Surfaces en m²	PROGRAMMATION LOGEMENTS			Total logements	Lgts/ha
		Lot libre	Maison en bandes	Intermédiaire		
5	6399			25	25	39



ORGANISATION GÉNÉRALE DU QUARTIER



Intégration paysagère et espaces verts collectifs :

La composition urbaine devra tenir compte de la présence du merlon en privilégiant des implantations des futures constructions permettant d'atténuer son impact, notamment en évitant les orientations frontales. Très abrupt et bordé par une canalisation d'eau à son pied, le merlon pourra difficilement être planté et remodelé. Mais des plantations pourraient être positionnées de manière à rompre sa linéarité et à accompagner les liaisons douces.

Le projet nécessite la création de deux bassins de rétention des eaux pluviales afin de préserver la transparence hydraulique des écoulements existants venant des terrains extérieurs au périmètre opérationnel, via le fossé. Les espaces dédiés à la régulation permettent une intégration assez douce des ouvrages qui, hormis lors d'épisodes de très fortes pluies, auront une configuration de larges cuvettes enherbées sans stagnation d'eau. Leur traitement en espaces verts collectifs et en lieux de vie conviviaux permettrait une appropriation par les habitants du quartier.



Les espaces verts privatifs :

L'ambiance générale et la qualité du cadre de vie dépendra notamment de la présence de la végétation, y compris sur l'espace privatif.

Pour l'ensemble des limites, une typologie des clôtures pourra se décliner répondant à la volonté de concilier la préservation d'espaces d'intimité sur le domaine privatif et la création d'espaces collectifs partagés harmonieux grâce à des interfaces bien maîtrisées entre la rue et les parcelles privatives.



Hiérarchie des voies - voie primaire :

La hiérarchisation des voies distingue une voie primaire centrale dimensionnée pour supporter les flux d'accès à l'ensemble du quartier.

Le principe d'aménagement de cette voie primaire concilie le flux routier, les liaisons douces sécurisées et une capacité de stationnement sur l'espace collectif.



Hiérarchie des voies - voie partagée :

La voirie partagée est conçue de façon à minimiser les vitesses de circulation et à prioriser une occupation mixte de l'espace qui peut être approprié par les habitants riverains.

Une perméabilité visuelle entre espace public et espace privatif à l'avant des façades des habitations est souhaitable pour renforcer la vision d'un espace commun à partager.



Créer des espaces publics de rencontre, de convivialité :



Organiser la densité :

