

# PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT AU COURT MANTEAU À TALMONT-SAINT-HILAIRE

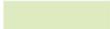
## SYNTHESE DES ENJEUX HYPOTHESES DE PROGRAMMATION





# QUARTIER « 8 MAI », « LE COURT MANTEAU » SYNTHÈSE DES ENJEUX

## LEGENDE

-  Périmètre d'étude «Court Manteau» (6 ha)
-  Espace Conseil Départementale 85
-  Entrées d'Agglomération
  - Qualifier les «portes d'entrées»
  - Souligner et sécuriser les 2 carrefours; Nord et Sud de la rue du 8 Mai
-  Continuité des liaisons douces
  - Renforcer le maillage vers le centre bourg, vers le plan d'eau de la chapelle
  - Questionner l'opportunité d'une liaison douce sécurisée franchissant la voie de contournement (passerelle ou cheminement autour de la giratoire)
-  Rue du 8 Mai
  - Assoir un statut de voie urbaine interquartier
  - Structurer une interface «vivante» entre la rue et le tissu d'habitations grâce au traitement qualitatif de l'espace public (place, carrefour, cheminement sécurisé...) en lien avec la maîtrise des fronts bâtis au contact de la voie structurante
-  Points de vue d'entrée d'agglomération à maîtriser
  - Questionner l'image et la vocation de ces deux «têtes de proue»
-  Unique élément végétal «remarquable»
-  Merlon de protection vis à vis du contournement RD949
  - Instaurer un dialogue entre le projet urbain et le merlon pour rechercher une atténuation de l'impact visuel brutal que constitue cette topographie artificielle
-  Organiser la régulation des eaux pluviales
  - Questionner la capacité du bassin de retenue de la voie de contournement
-  Transparence hydraulique à préserver

## RAPPEL STRUCTURE DE L'HABITAT EN 2012

TALMONT ST HILAIRE	2012	
7 263 hab. (2013)		
<b>Catégories et types de logements</b>		
Résidences principales	3146	51,2%
Résidences secondaires	2757	44,9%
Logements vacants	244	4,0%
<b>Maisons</b>	4858	80,7%
Appartements	1165	19,3%
<b>Résidences principales selon le nombre de pièces</b>	3146	
1 pièce	36	1,1%
2 pièces	158	5,0%
3 pièces	511	16,2%
4 pièces	992	31,5%
5 pièces ou plus	1449	46,1%
<b>Résidences principales selon le statut d'occupation</b>	3146	
Propriétaire	2426	77,1%
Locataire	665	21,1%
Logé gratuitement	55	1,7%

## FAISABILITÉ DU QUARTIER LE COURT MANTEAU

### HYPOTHÈSES PROGRAMMATIQUES

#### Cadre de programmation :

- Emprise du projet : 6 ha  
(hors voirie structurante (rue du 8 mai))
- Densité moyenne (PADD) 20 logements / ha, soit 120 logements
- Dont au minimum 20 % de logements locatifs sociaux
- Des besoins en locatifs privés identifiés avec jardinets ou balcons

#### Surfaces cessibles en fonction de la typologie du bâti

- Lot libre de construction : 1 logement = 500 m<sup>2</sup>  
(y compris 2 places de stationnement)
- Maisons en bandes : 1 logement = 250 m<sup>2</sup>  
(y compris 2 places de stationnement)
- Logement intermédiaire – Ex : Immeuble 5 logements
  - 2xT3 RdC + jardinet
  - 3xT2 Étage + balcon
  - 5 places de stationnement en extérieur
 Emprise cessible de l'îlot = 700 m<sup>2</sup>,  
soit 140 m<sup>2</sup> par logement

# FAISABILITÉ DU QUARTIER LE COURT MANTEAU HYPOTHÈSES PROGRAMMATIQUES

## HYPOTHÈSE 1

- Equipement culturel situé à l'extérieur du périmètre des 6 ha.
- 50 % lots libres :  $500 \text{ m}^2 \times 60 \text{ logements} = 3,00 \text{ ha}$
- 30 % logements intermédiaires :  $140 \text{ m}^2 \times 36 \text{ logements} = 0,50 \text{ ha}$
- 20 % maisons en bande :  $250 \text{ m}^2 \times 24 \text{ logements} = 0,60 \text{ ha}$

**Soit un total de 4,1 ha de surface cessible et 1,9 ha d'espace collectif (31,6 %)**

## HYPOTHÈSE 2

- Equipement culturel situé en accroche sur le giratoire Sud, route de Jard sur Mer (hors périmètre opérationnel)
- Espace vert collectif central intégrant jardins familiaux, espace vert récréatif à l'échelle du grand quartier...
- 30 % lots libres :  $500 \text{ m}^2 \times 36 \text{ logements} = 1,8 \text{ ha}$
- 20 % logements intermédiaires :  $140 \text{ m}^2 \times 24 \text{ logements} = 0,36 \text{ ha}$
- 50 % maisons en bande :  $250 \text{ m}^2 \times 60 \text{ logements} = 1,50 \text{ ha}$

**Soit un total de 3,66 ha de surface cessible et 2,34 ha d'espace collectif (39 %)**

## HYPOTHÈSE 3

- Equipement culturel situé à la pointe Nord du périmètre opérationnel (Surface 0,63 ha déduite des 6 ha dédiés au logement)
- 30 % lots libres :  $500 \text{ m}^2 \times 36 \text{ logements} = 1,8 \text{ ha}$
- 30 % logements intermédiaires :  $140 \text{ m}^2 \times 36 \text{ logements} = 0,50 \text{ ha}$
- 40 % maisons en bande :  $250 \text{ m}^2 \times 48 \text{ logements} = 1,20 \text{ ha}$

**Soit un total de 3,5 ha de surface cessible et 1,87 ha d'espace collectif (34 % sur base 5,37 ha)**

# ILLUSTRATION SCHÉMATIQUE HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE 1



## PROGRAMMATION

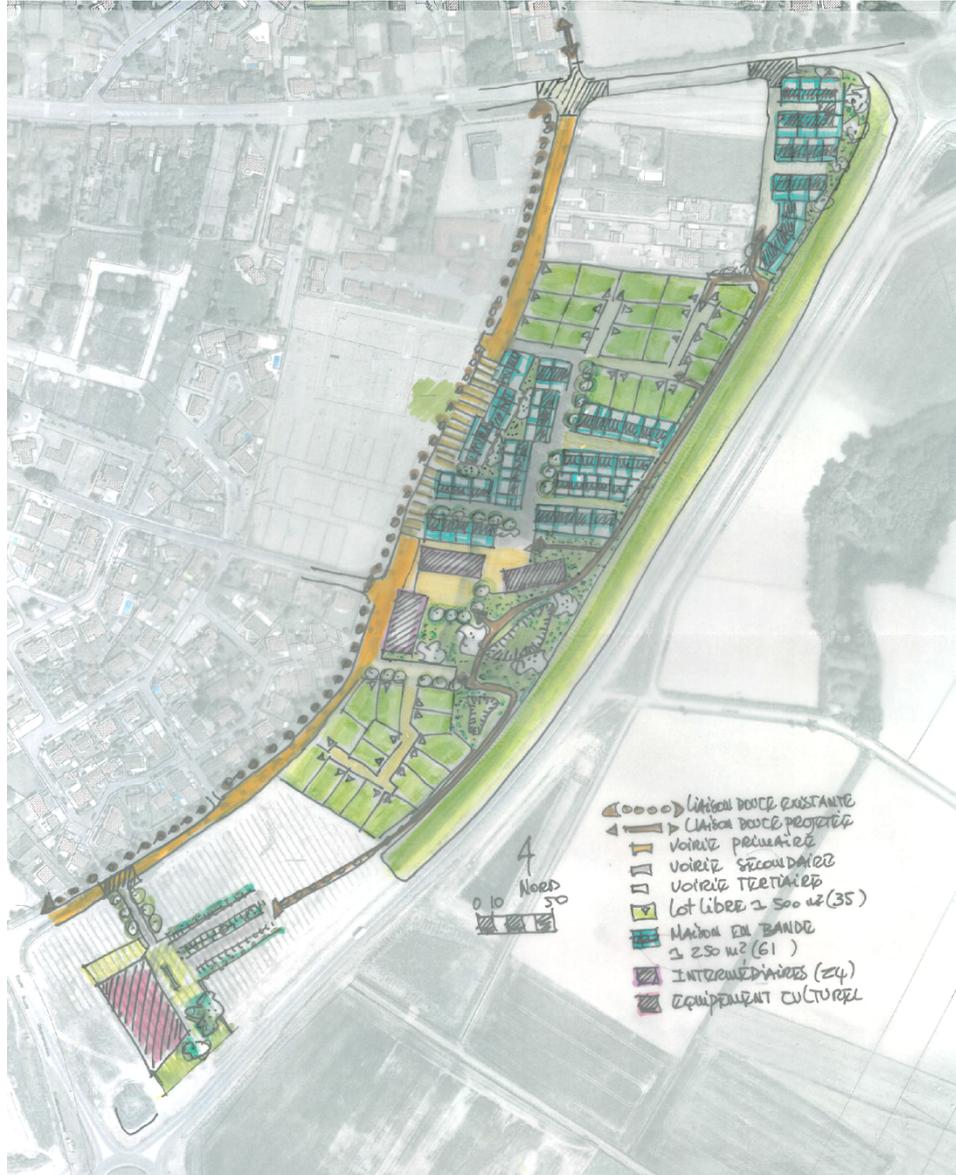
- Equipement culturel situé à l'extérieur du périmètre des 6 ha.
  - 50 % lots libres : 500 m<sup>2</sup> x 60 logements = 3,00 ha
  - 30 % logements intermédiaires : 140 m<sup>2</sup> x 36 logements = 0,50 ha
  - 20 % maisons en bande : 250 m<sup>2</sup> x 24 logements = 0,60 ha
- Soit un total de 4,1 ha de surface cessible et 1,9 ha d'espace collectif (31,6 %)

**« PRIVILEGIER L'OFFRE PAVILLONNAIRE EN LOTS LIBRES »**

## PRINCIPES STRUCTURANTS

- . Préserver les interfaces avec les riverains situés en limite nord en créant un cheminement
- . Optimiser les orientations pour favoriser les apports solaires
- . Distinguer les 3 types d'habitat en créant des entités aisément identifiables
- . Structurer et qualifier la rue du 8 mai ainsi que les entrées dans le quartier
- . Créer une structure végétale à l'échelle de l'opération qui identifie les lieux et valorise les espaces collectifs
- . Assurer des dessertes piétons/vélos apaisées à l'échelle du quartier et inter-quartier
- . Mettre en œuvre un cheminement permettant également l'entretien en pied de merlon
- . Implanter deux bassins de régulation des eaux pluviales dans l'opération de part et d'autre du chemin Sud
- . Maintenir le fossé à ciel ouvert dans un souci de transparence hydraulique des apports extérieurs

## ILLUSTRATION SCHÉMATIQUE HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE 2



### PROGRAMMATION

- Equipement culturel situé en accroche sur le giratoire Sud, route de Jard sur Mer (hors périmètre opérationnel)
- Espace vert collectif central intégrant jardins familiaux, espace vert récréatif à l'échelle du grand quartier...
- 30 % lots libres : 500 m<sup>2</sup> x 36 logements = 1,8 ha
- 20 % logements intermédiaires : 140 m<sup>2</sup> x 24 logements = 0,36 ha
- 50 % maisons en bande : 250 m<sup>2</sup> x 60 logements = 1,50 ha

**Soit un total de 3,66 ha de surface cessible et 2,34 ha d'espace collectif (39 %)**

**« DENSIFIER POUR DÉGAGER DES ESPACES COMMUNS À PARTAGER »**

### PRINCIPES STRUCTURANTS

- . Identifier chaque sous quartier par une typologie urbaine bien marquée
- . Dégager des îlots de promotion immobilière bien distincts
- . Densifier l'offre de logement afin de dégager des espaces récréatifs partagés et arborés
- . Privilégier la densité aux abords de l'espace collectif attractif et généreux
- . Optimiser les orientations pour favoriser les apports solaires
- . Préserver les interfaces avec les riverains situés en limite nord
- . Structurer et qualifier la rue du 8 mai ainsi que les entrées dans le quartier
- . Créer une structure végétale à l'échelle de l'opération qui identifie les lieux et valorise les espaces collectifs
- . Assurer des dessertes piétons/vélos apaisées à l'échelle du quartier et inter-quartier
- . Mettre en œuvre un cheminement permettant également l'entretien en pied de merlon
- . Implanter deux bassins de régulation des eaux pluviales dans l'opération de part et d'autre du chemin Sud
- . Maintenir le fossé à ciel ouvert dans un souci de transparence hydraulique des apports extérieurs

# ILLUSTRATION SCHÉMATIQUE HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE 3



## PROGRAMMATION

- Equipement culturel situé à la pointe Nord du périmètre opérationnel (Surface 0,63 ha déduite des 6 ha dédiés au logement)
  - 30 % lots libres : 500 m<sup>2</sup> x 36 logements = 1,8 ha
  - 30 % logements intermédiaires : 140 m<sup>2</sup> x 36 logements = 0,50 ha
  - 40 % maisons en bande : 250 m<sup>2</sup> x 48 logements = 1,20 ha
- Soit un total de 3,5 ha de surface cessible et 1,87 ha d'espace collectif (34 % sur base 5,37 ha)**

## « PRIVILEGIER LA MIXITE DES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS »

## PRINCIPES STRUCTURANTS

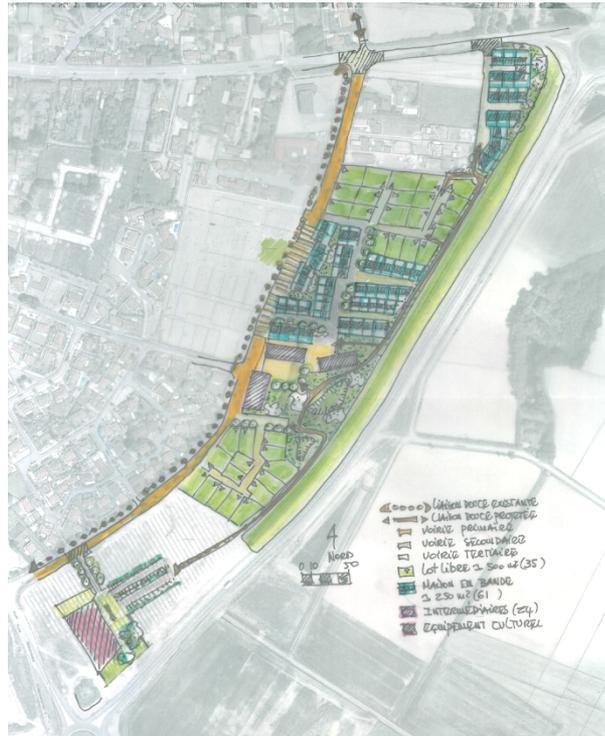
(Sous réserve de la gestion des eaux pluviales dans le bassin existant lié à la déviation)

- . Structurer l'entrée d'agglomération par le positionnement d'un équipement en valorisant un espace résiduel lié aux infrastructures routières
- . Mixer les 3 typologies d'habitat au sein de chacun des ilots
- . Optimiser l'espace disponible en positionnant la régulation des eaux pluviales « hors site ». (+ 6 lots libres)
- . Préserver les interfaces avec les riverains situés en limite nord
- . Structurer et qualifier la rue du 8 mai ainsi que les entrées dans le quartier
- . Créer une structure végétale à l'échelle de l'opération qui identifie les lieux et valorise les espaces collectifs
- . Optimiser les orientations pour favoriser les apports solaires
- . Assurer des dessertes piétons/vélos apaisées à l'échelle du quartier et inter-quartier
- . Mettre en œuvre un cheminement permettant également l'entretien en pied de merlon
- . Maintenir le fossé à ciel ouvert dans un souci de transparence hydraulique

## HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE 1



## HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE 2



## HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE 3

