



Quel EcoQuartier pour l'Houmeau ?

Réunion publique du 22 Mars 2018

Déroulé de la réunion publique

1 / Rappel du **contexte et du Dossier de Création** de la ZAC Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne

2 / Retour sur **les principaux objectifs de l'EcoQuartier** formulés lors du 1^{er} Atelier de concertation

3 / Retour sur **les préconisations** formulées lors du 2^{eme} Atelier & leurs traductions concrètes dans le projet d'aménagement

1 |

Rappel du contexte de l'EcoQuartier

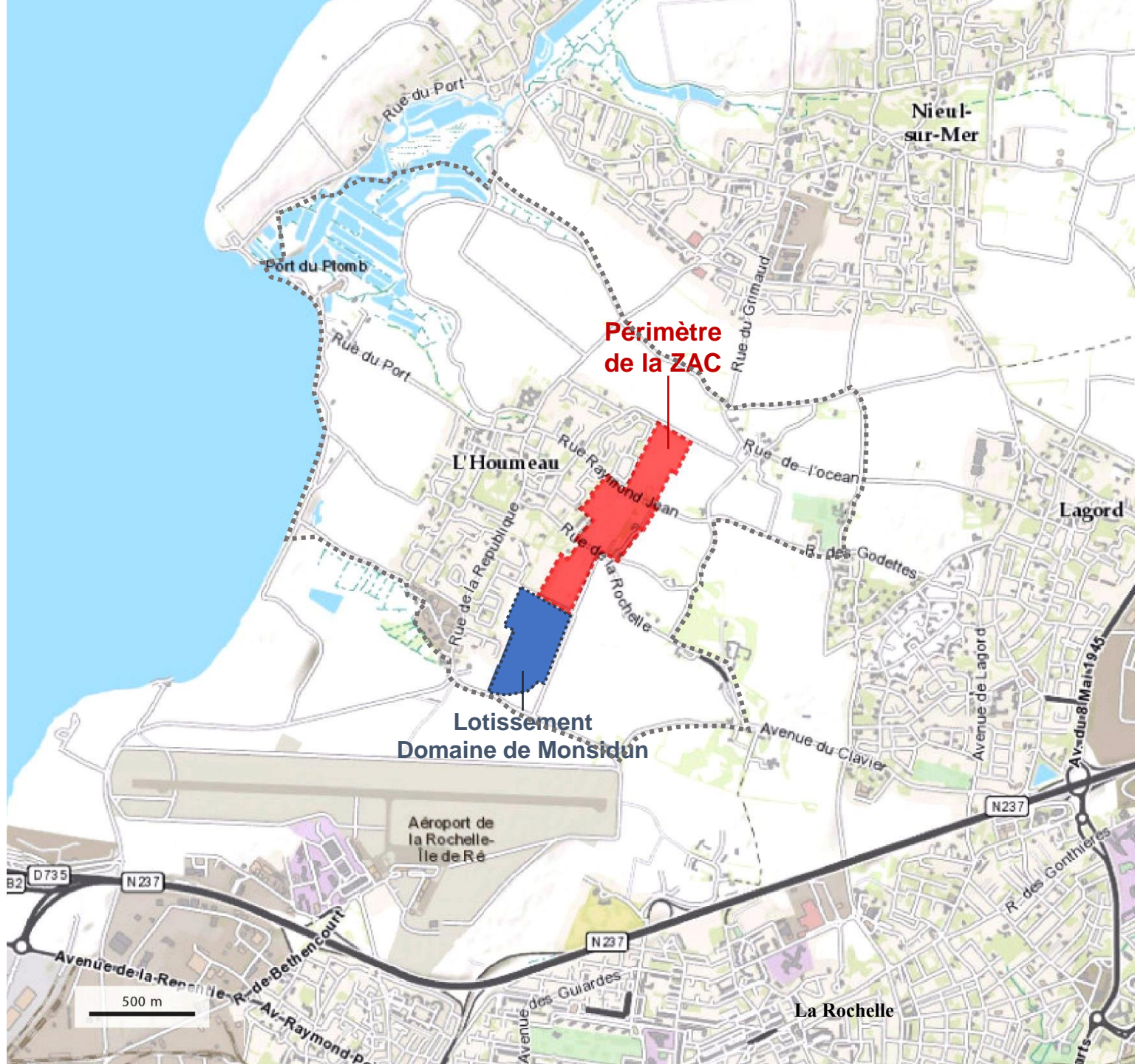
*(ZAC Monsidun, Cœur de Bœuf & Le Chêne
créée en 2007 et modifiée en 2012)*



La situation de la ZAC

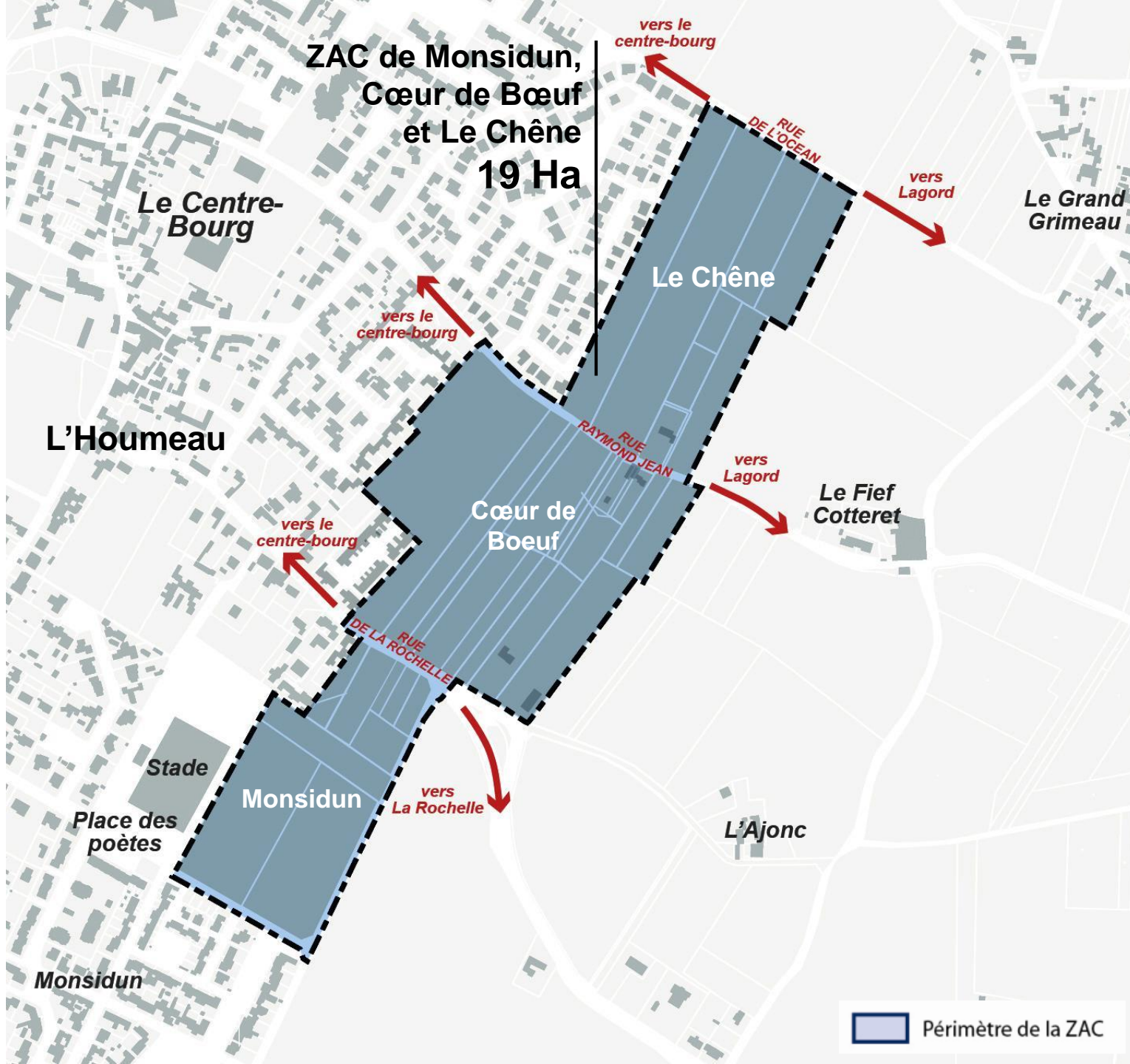
_Un site rétro-littoral, en frange est du bourg de l' Houmeau, tourné vers la campagne, vers Lagord et La Rochelle.

_L'accueil de populations dans le futur quartier est un potentiel de dynamisation du centre-bourg.



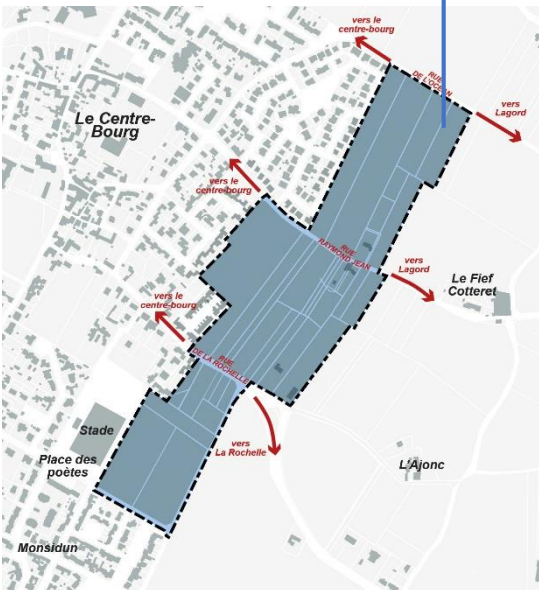
Le périmètre de la ZAC

_ ZAC de Monsidun,
Cœur de Bœuf
et Le Chêne :
19 Ha



Le programme de la ZAC

ZAC de Monsidun,
Cœur de Bœuf
et Le Chêne
19 Ha



450 logements, dont :

- _ 25% de logements locatifs aidés,
- _ des logements en accession sociale et primo-accession,
- _ des lots à bâtir.

< Quelles typologies et formes urbaines (individuel, collectif)?

Un ou plusieurs équipement(s) public(s)

(un pôle petite enfance et/ou une maison de quartier) sur une réserve foncière à définir

< Quelle vie de quartier ?

Un ou plusieurs **services** selon les besoins définis dans le cadre des études pré-opérationnelles

< Dans une logique de conforter le centre-bourg, en complément de l'offre existante

Une surface globale de plancher de **46 000 m²**

< Soit 100m² par logement en moyenne

2 |

Retour sur les principaux objectifs de l'EcoQuartier formulés lors du 1^{er} Atelier



Les attentes issues de l'Atelier 1

52
votes

1 / Un quartier à l'esprit village, en lien avec son contexte

*_ Penser le futur quartier comme
prolongement du bourg.*

*_ Intégrer les futures constructions à leur
environnement.*

*_ Imposer une harmonie en termes de
gabarit et de traitement architectural.*

46
votes

2 / Un quartier favorisant la mixité sociale et générationnelle

*_ Un quartier qui maîtrise les coûts (achat
du foncier et construction).*

*_ Un quartier intergénérationnel qui permet
les échanges et les rencontres entre
générations.*



Les attentes issues de l'Atelier 1

30
votes

3 / Aménager un « quartier-jardin », sobre et durable

_ Développer une trame écologique d'intérêt au cœur du quartier.

_ Penser une nature-utile : imaginer des espaces verts comme lieux de rencontres et à destination pédagogique.

_ Penser des aménagements durables et économes, demandant peu d'entretien.

29
votes

4 / Minimiser l'impact de la voiture & prévoir des lieux de mutualisation

_ Prévoir un cœur de quartier sans voiture.

_ Penser des lieux de regroupement en amont de la rue.



Les attentes issues de l'Atelier 1

21
votes

5 / Favoriser l'économie des ressources

_ Développer une conception bioclimatique du quartier et viser la sobriété énergétique.

16
votes

6 / Apaiser la circulation & affirmer les continuités piétonnes, cycles & bus

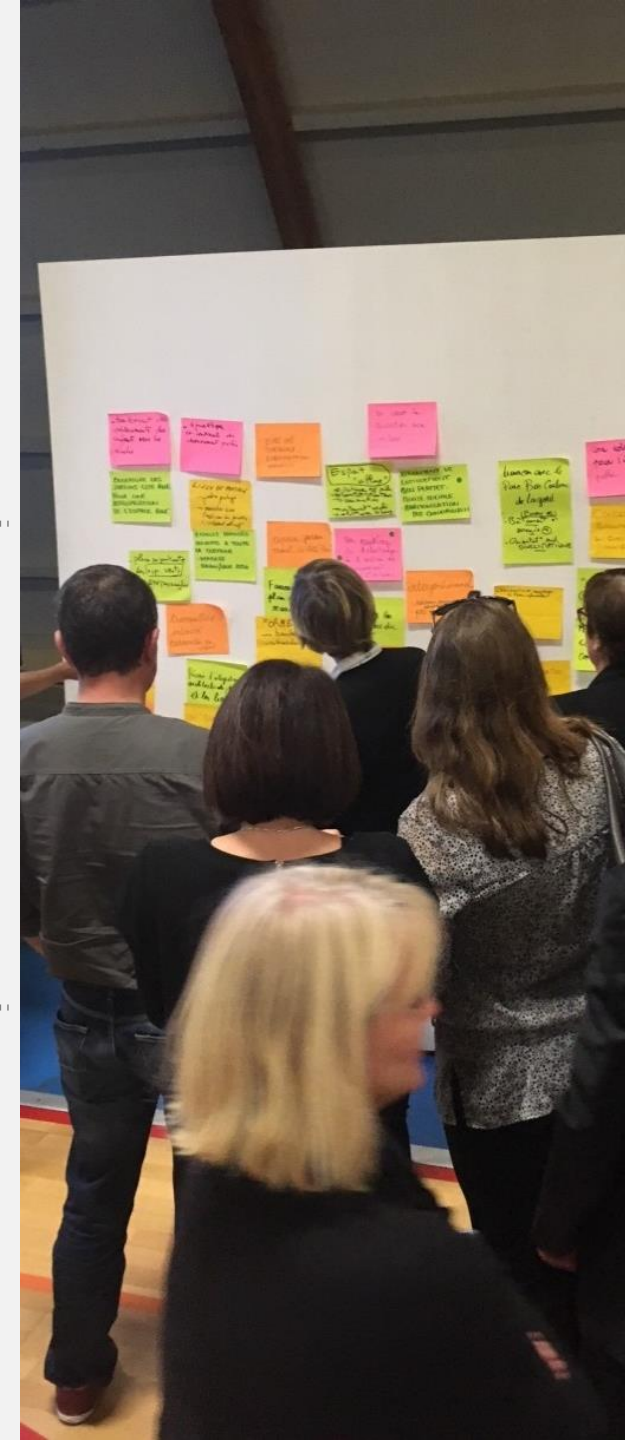
_ Affirmer les continuités piétonnes vers le bourg, les écoles & Monsidun.

_ Réduire les vitesses par des aménagements contraignants.

7
votes

7/ Penser un quartier convivial & multiplier les lieux de vie

_ Multiplier les lieux de vie à l'échelle de « micro-quartiers » & aménager un ou des espace(s) partagé(s), ouvert(s) et d'échelle communale



3|

Retour sur les préconisations formulées lors de l'Atelier 2 & leurs traductions concrètes dans le projet d'aménagement



**Attentes
issues de
l'Atelier**
*(par ordre de
priorité)*

47
votes

Attente 1 / Des micro-quartiers structurés par des continuités vertes est-ouest, perpendiculaires à la voie principale

34
votes

Attente 2 / Une circulation apaisée, des voies séquencées, en chicanes

22
votes

Attente 3 / Un quartier calme, intime et très végétal

Atelier 2

Des micro-quartiers structurés par des continuités vertes est-ouest

_ Préconisation : Préserver les bosquets et arbres existants



TRAME VERTE

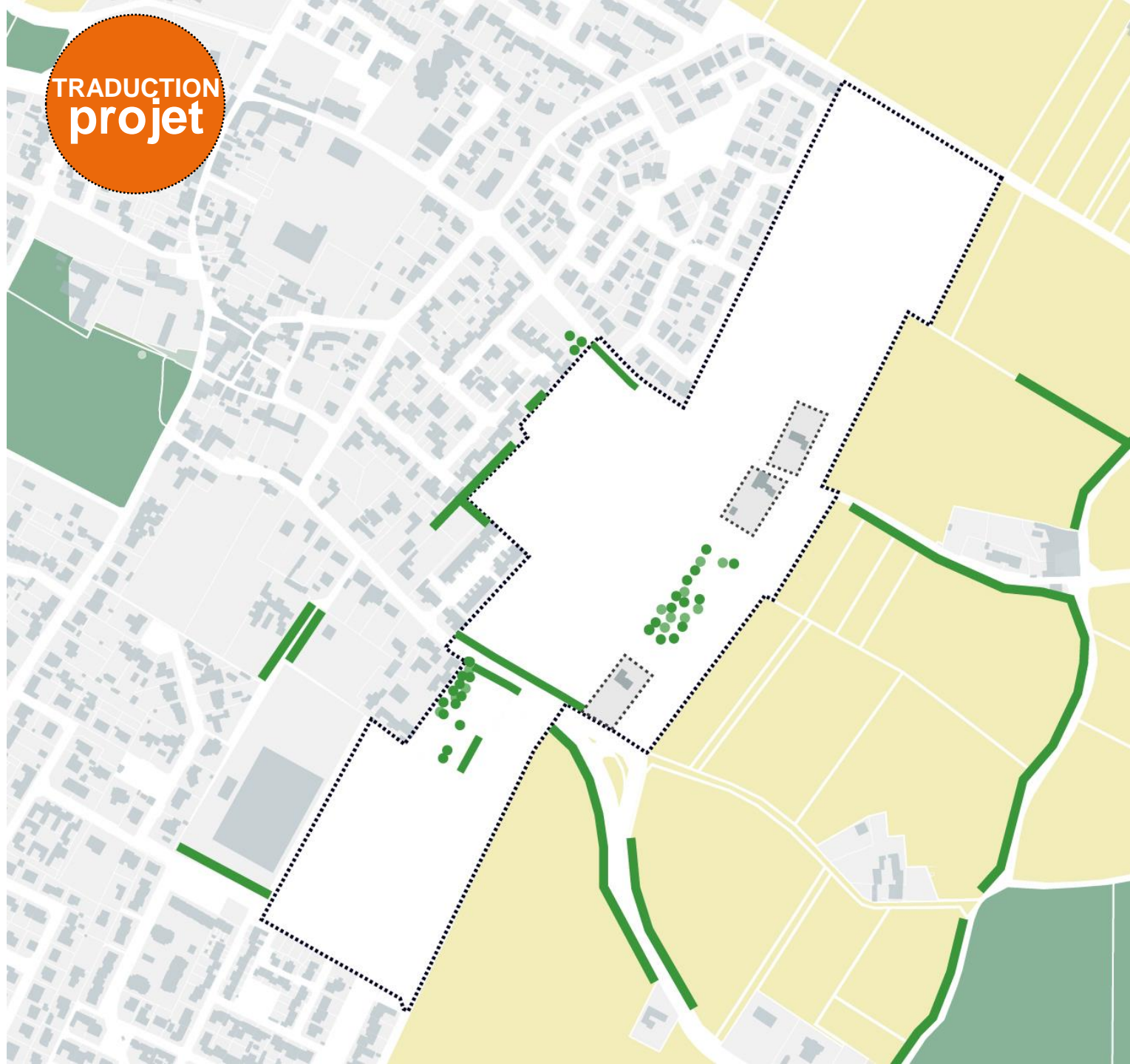
Des haies et bosquets d'intérêt à préserver

TRADUCTION
projet

_ Des arbres et haies d'intérêt qualitatifs à conserver.

_ Intégrer au maximum ces éléments de paysage au sein de l'espace public et les mettre en réseau.

_ Conforter les haies existantes et en créer de nouvelles (rôle de brise-vent intéressant).



Atelier 2

Des micro-quartiers structurés par des continuités vertes est-ouest

**_ Préconisation :
Créer des jardins « utiles et partagés »
à l'interface de micro-quartiers à taille humaine**



TRAME VERTE

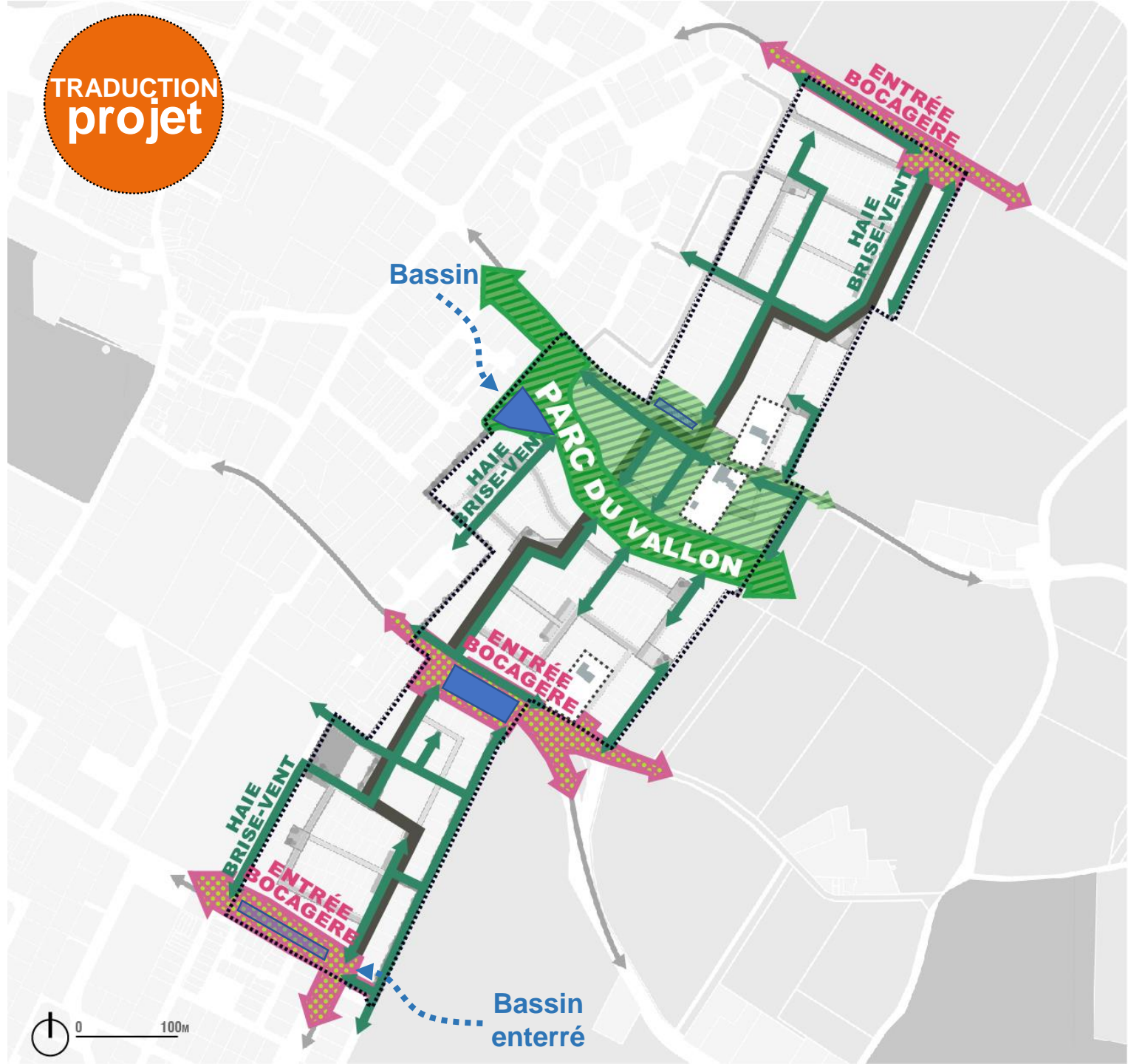
Des continuités vertes pour composer des micro-quartiers

TRADUCTION
projet

_Des continuités vertes structurées autour des éléments de paysage existants (haies et arbres d'intérêt) et des bassins.

_Une trame verte riche et diverse hiérarchisée entre :

- *le parc du vallon,*
- *des entrées bocagères,*
- *des haies brise-vent.*

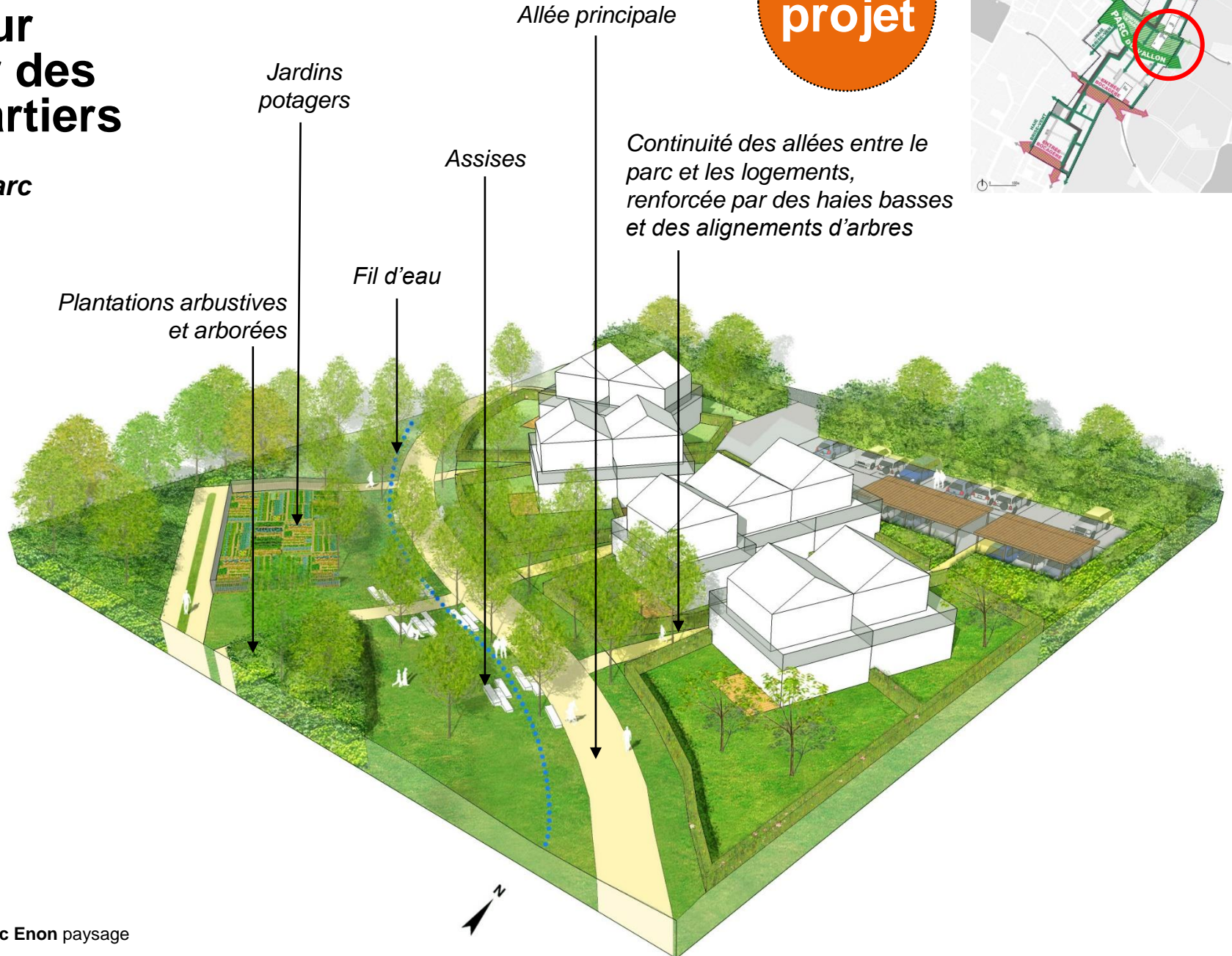
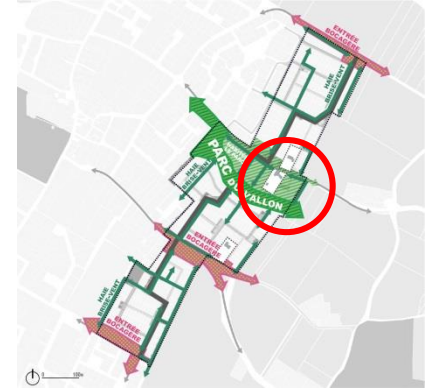


TRAME VERTE & BLEUE

Des continuités vertes pour composer des micro-quartiers

L'exemple du parc du vallon

TRADUCTION
projet



TRAME VERTE & BLEUE

Des continuités vertes pour composer des micro-quartiers

Photos de références

- A – un parc « naturel »
- B – des lisières bâties discrètes et intégrées
- C – une mise en valeur du relief
- D – un vallon traversé
- E – des arbres fruitiers
- F – des jardins potagers

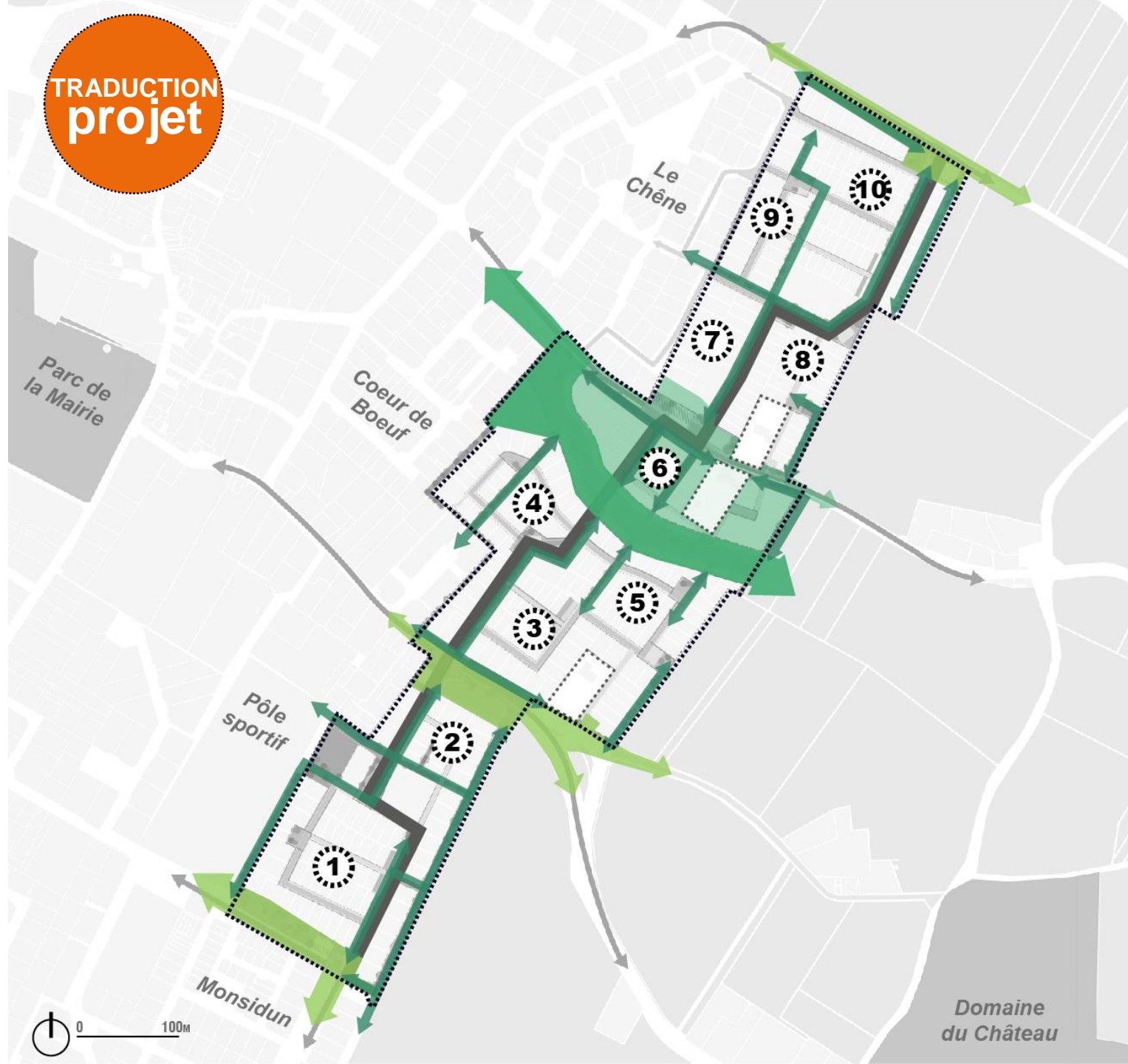


MICRO-QUARTIERS Des micro- quartiers identitaires et singuliers

_ Cette trame verte permet
de composer **10 micro-
quartiers** aux ambiances
paysagées et usages
différenciés.

_ **1 micro-quartier =
Entre 30 et 70 logements**

TRADUCTION
projet



Atelier 2

Des micro-quartiers structurés par des continuités vertes est-ouest

_ Préconisation : Créer des lieux de rencontre à l'échelle de micro-quartiers



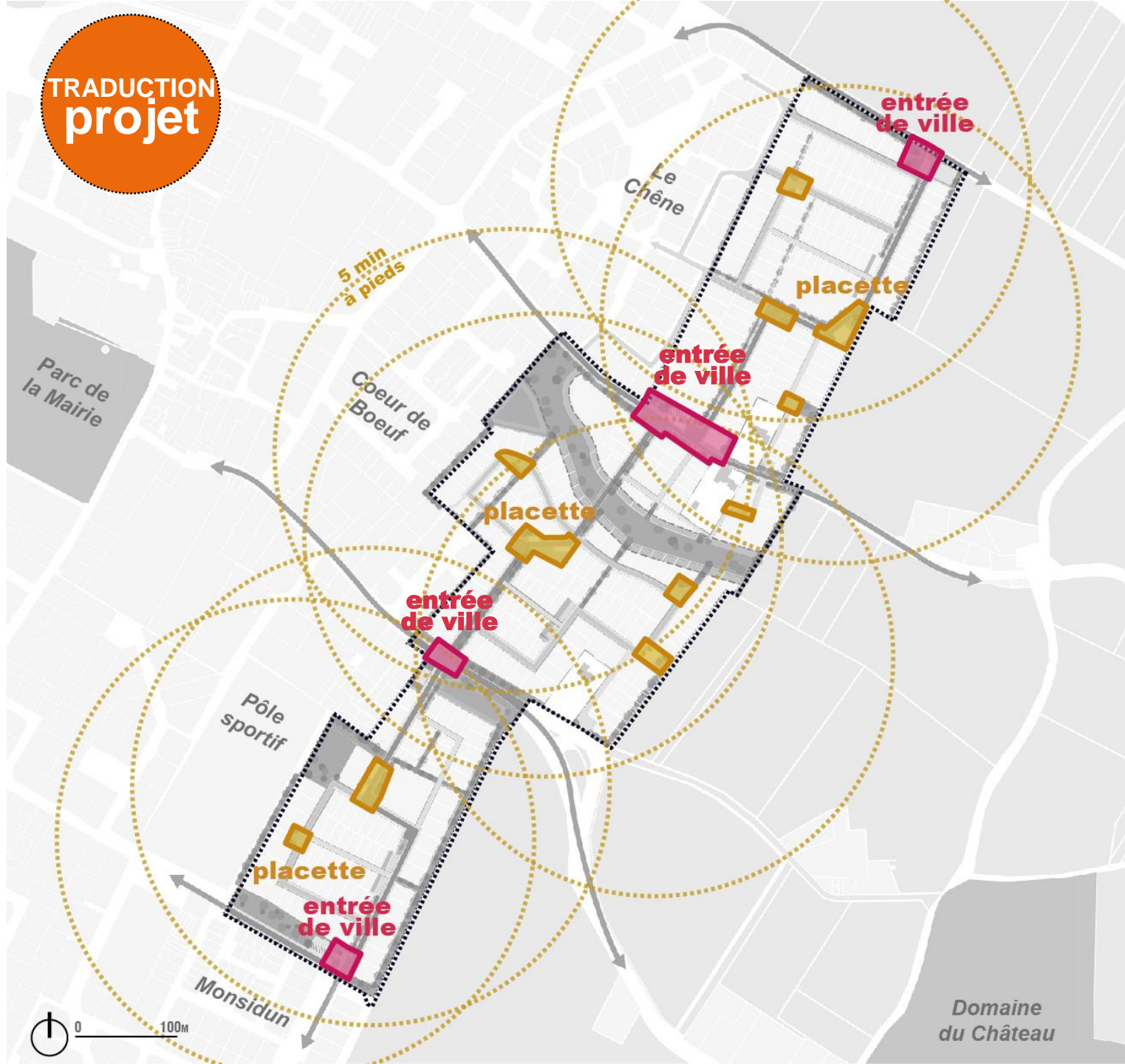
MICRO-QUARTIERS

Des espaces de proximité pour un quartier convivial

TRADUCTION
projet

_ Chaque micro-quartier intègre **une placette** = espace de proximité, de vie, de pauses et de rencontres entre voisins.

_ Ces espaces sont tous accessibles à **moins de 5min à pieds** des futurs habitants et des quartiers adjacents.



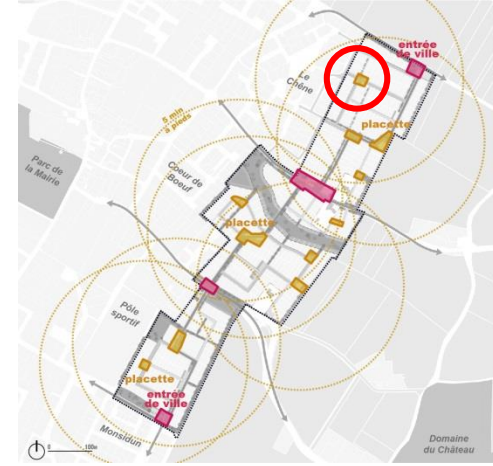
MICRO-QUARTIERS Des micro- quartiers identitaires et singuliers

TRADUCTION
projet

L'exemple d'une placette

Espaces de convivialité ombragés

*Zone de
stationnement
réversible*



MICRO-QUARTIERS Des micro- quartiers identitaires et singuliers



Photos de références :
G – une placette minérale mais ombragée
H – un sol en partie perméable
I – un espace de convivialité permanent
J – une gradation entre le minéral et le végétal
K – des plantations favorisant la convivialité
L – des stationnements réversibles



L'exemple d'une placette



Atelier 2

Des micro-quartiers structurés par des continuités vertes est-ouest

**_ Préconisation :
Donner une identité particulière
à chaque micro-quartier**



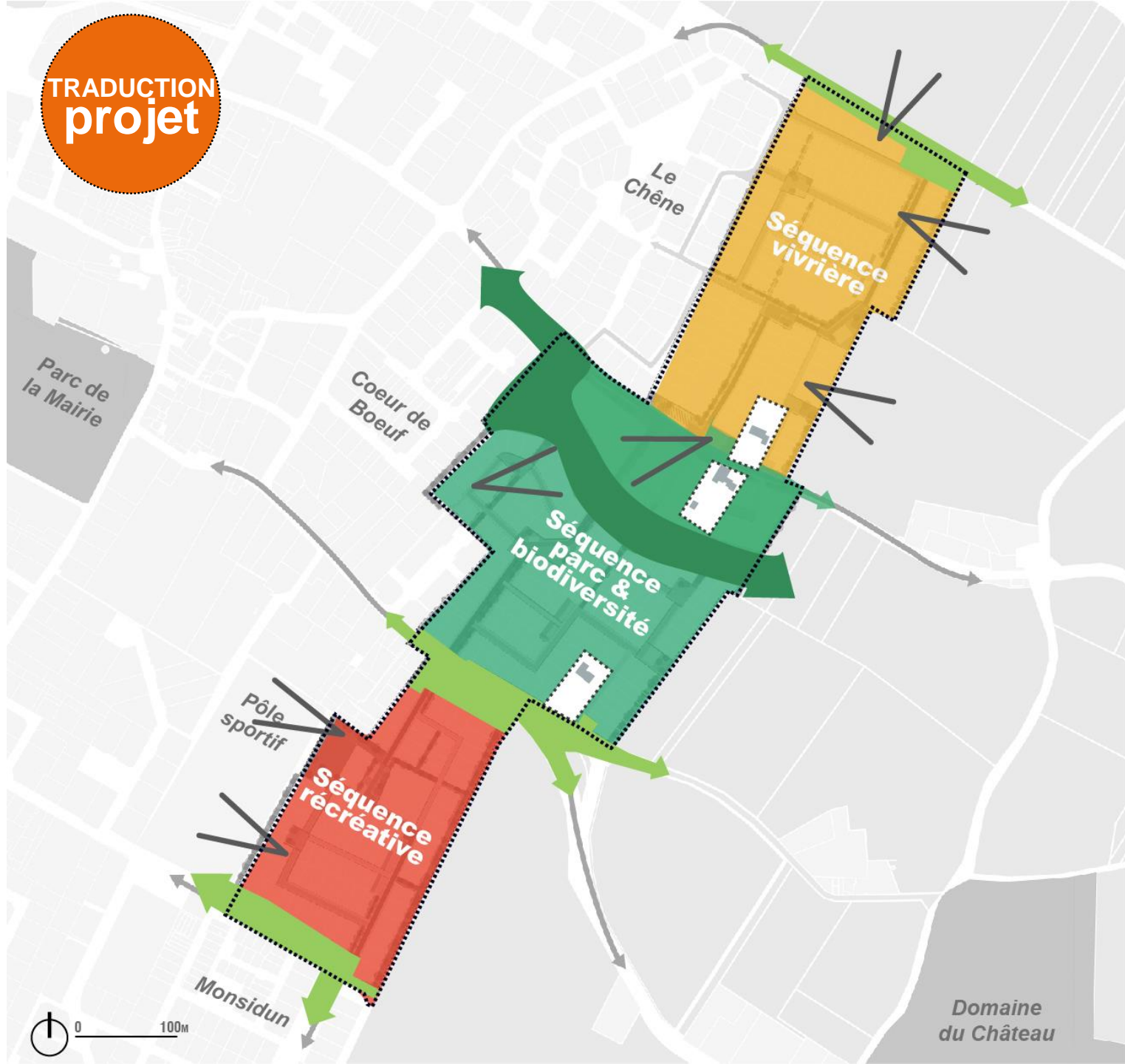
MICRO-QUARTIERS Des séquences d'aménagement différenciées (ambiances et usages)

TRADUCTION
projet

_ Un quartier séquencé à partir du **socle paysager** :

- Une séquence «**vivrière**» ouverte sur l'espace agricole,
- Une séquence «**parc et biodiversité**», se tournant vers le vallon central,
- Une séquence «**récréative**» offrant des espaces ludiques en lien avec le pôle sportif.

_ Des **déclinaisons d'aménagement différenciées** par secteur (traitement des limites, essences végétales, etc.)



Atelier 2

Une circulation apaisée, des voies séquencées, en chicanes

**_ Préconisation :
Créer un linéaire de voies « coupées en baïonnettes »
pour ralentir la circulation**

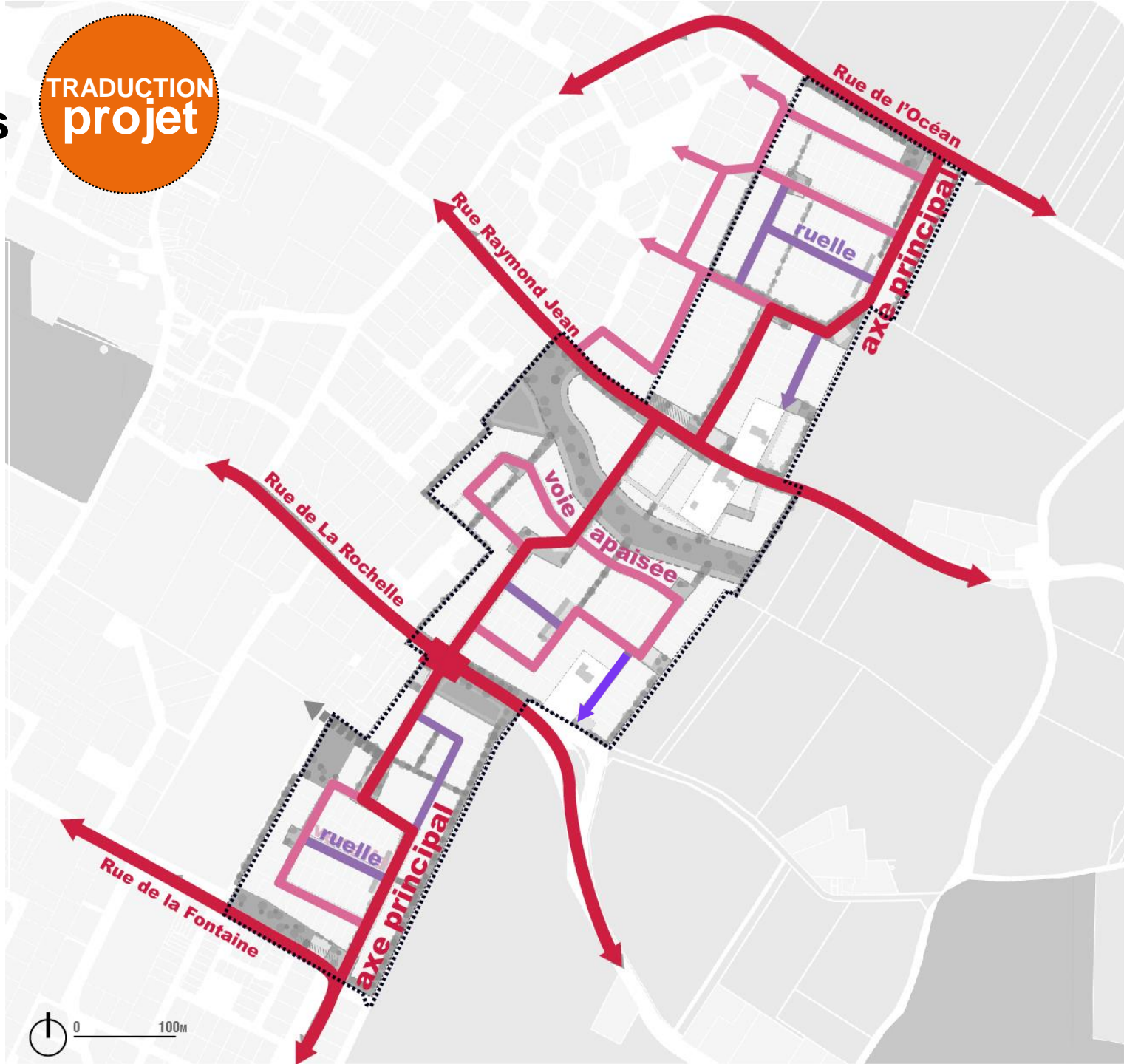


DESSERTA VIAIRE Un quartier apaisé, des voies séquencées, en chicanes

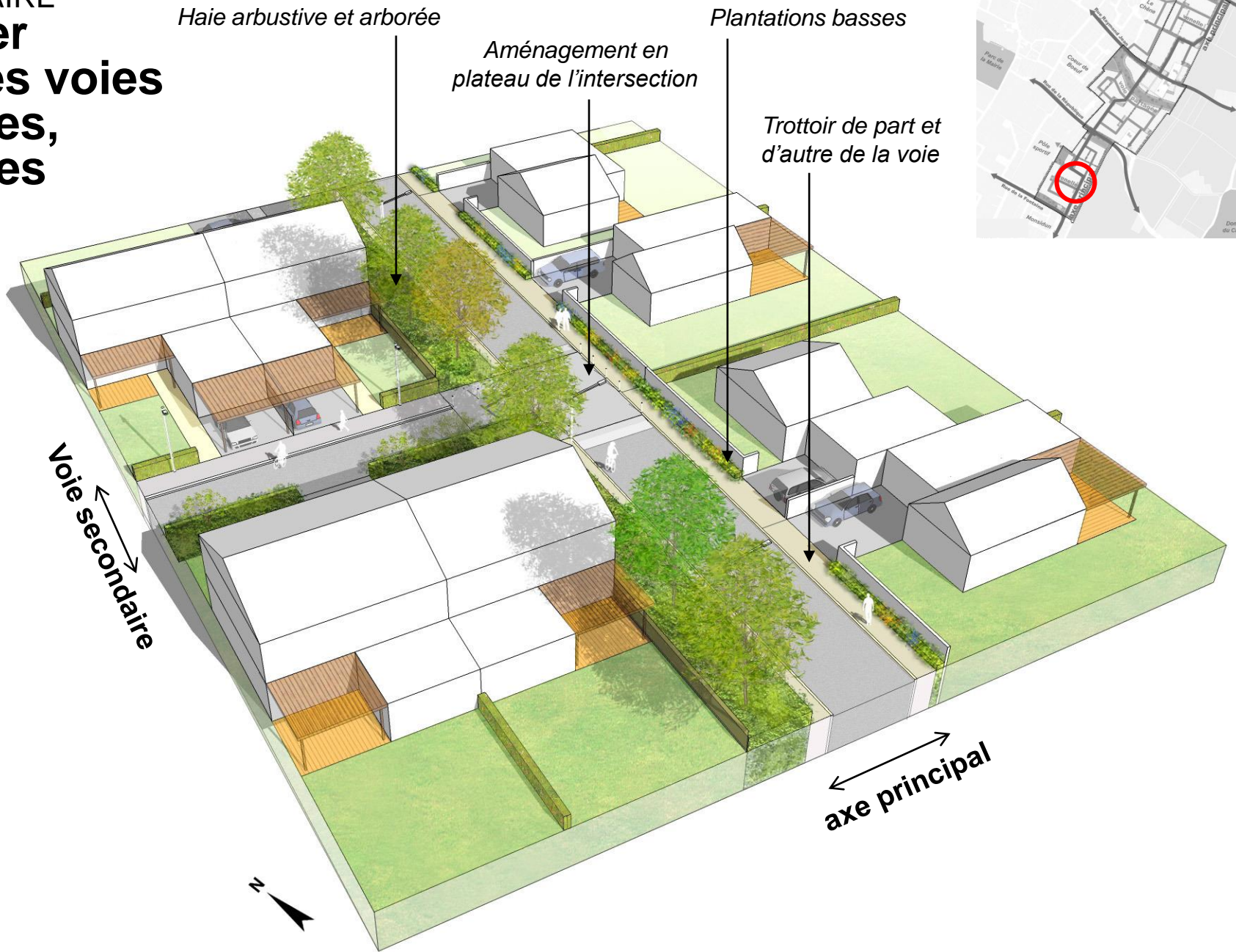
TRADUCTION
projet

_ Une armature viaire qui repose sur **une voie primaire N-S**, en chicanes, qui vient irriguer des micro-quartiers organisés autour de **voies secondaires apaisées (en boucle)** et de **ruelles**, étroites et plus confidentielles.

_ **Des aménagements adaptés pour rouler au pas :** (jeux de plateaux, plantations aléatoires d'arbres, marquage du fil d'eau, etc.).



DESSERTE VIAIRE
**Un quartier
apaisé, des voies
séquencées,
en chicanes**



DESSERTTE VIAIRE

Un quartier apaisé, des voies séquencées, en chicanes

Photos de références :

M & N – une haie qui accompagne le trottoir et dissimule le bâti

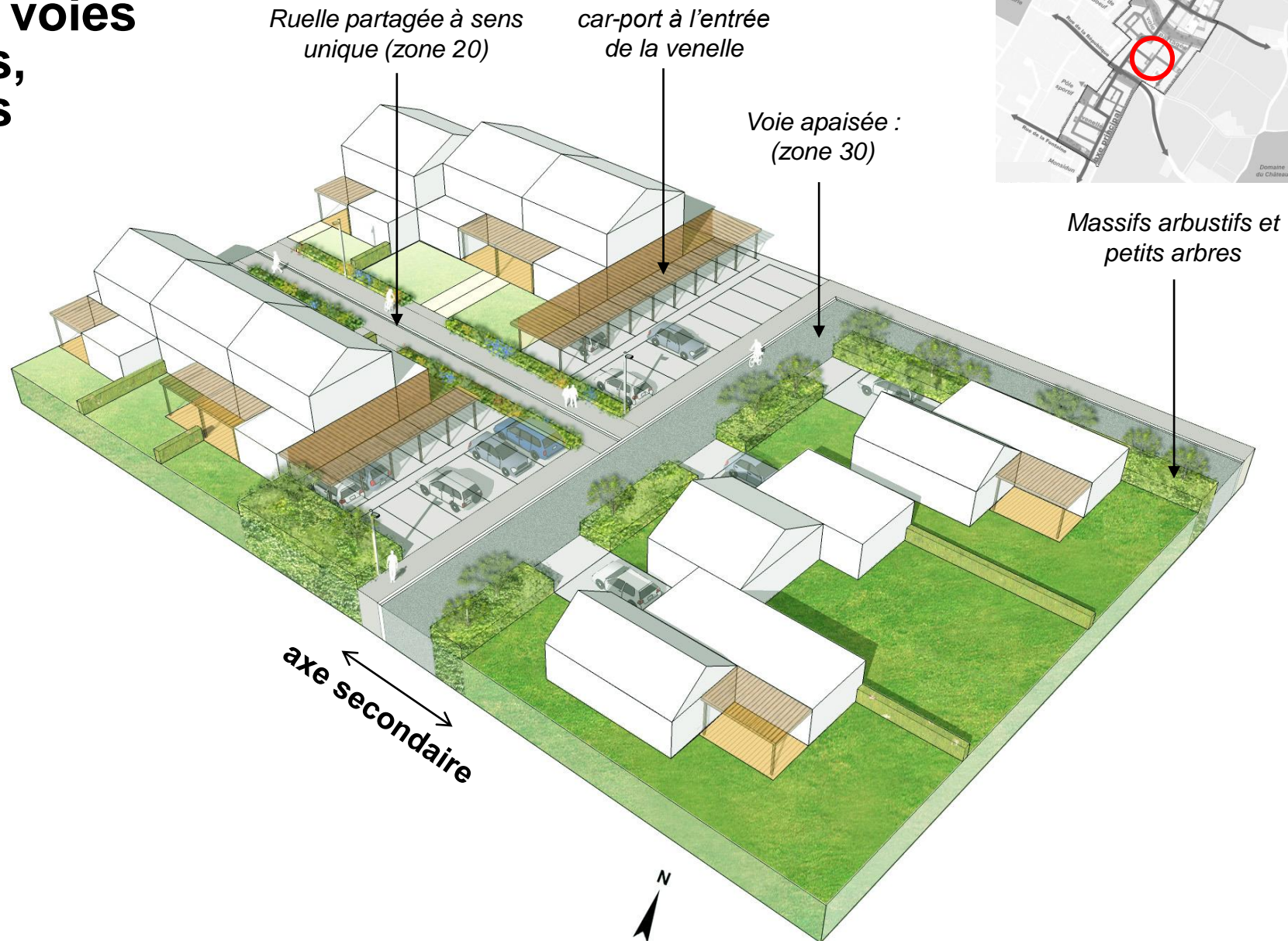
O – une rue bordée par un trottoir, cadrée par le bâti

P – une végétation foisonnante

Q & R – des plantations qui cadrent la rue



DESSERTE VIAIRE
**Un quartier
apaisé, des voies
séquencées,
en chicanes**



DESSERTTE VIAIRE
**Un quartier
apaisé, des voies
séquencées,
en chicanes**

Photos de références :

S – une ruelle définie par le bâti et les haies

T – des usages partagés facilités

U – une végétation qui limite la vitesse, resserre la voie

V – un traitement simple pour une rue-placette

W – une végétation luxuriante qui anime la rue



Atelier 2

Une circulation apaisée, des voies séquencées, en chicanes

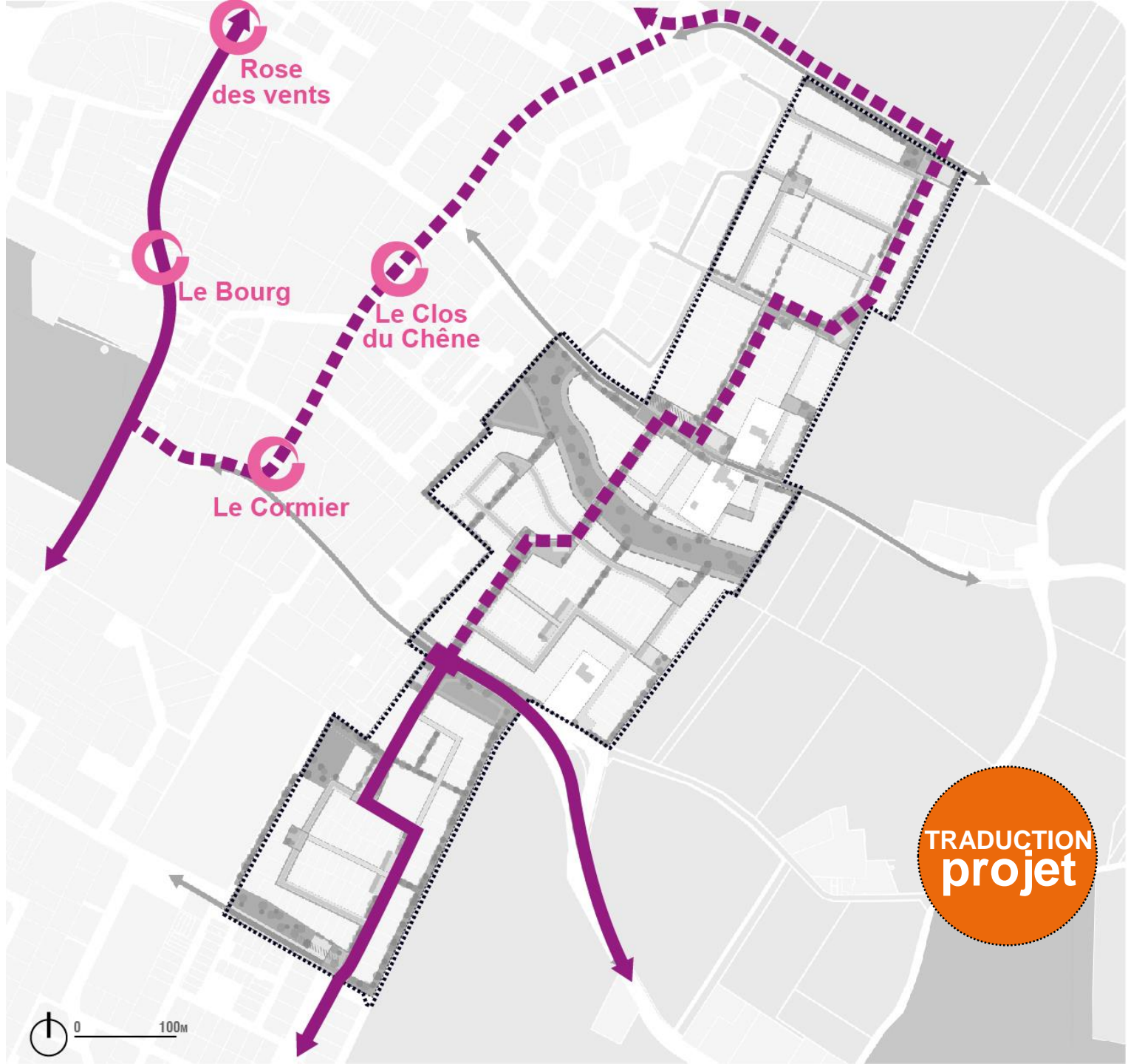
_ Préconisation : Assurer la desserte du bus



DESSERTTE DU BUS Créer un bouclage du bus passant par l'EcoQuartier

_ Se réserver la possibilité d'intégrer l'EcoQuartier dans le bouclage du passage du bus en prolongeant l'itinéraire actuel sur la partie nord du périmètre.

_ La voie principale est dimensionnée pour le passage du bus (5,5m de chaussée, test de girations réalisés).



TRADUCTION
projet

Atelier 2

Une circulation apaisée,
des voies séquencées, en chicanes

**_ Préconisation concrète :
Créer des liaisons piétons / vélos vers le centre-bourg
et Monsidun en lien avec la trame verte**



MODES DOUX Un maillage dense qui irrigue le quartier

TRADUCTION
projet

_ Une trame mode doux incluse dans la trame verte & plus dense que le maillage viaire afin d'inciter à se déplacer à pieds et à vélo.

_ Une trame hiérarchisée entre :

- un itinéraire cycles (piste et bandes cyclables) reliant la piste cyclable allant vers Lagord,
- des chemins piétons inclus dans la trame paysagée (voies vertes),
- des trottoirs et ruelles partagées.



Atelier 2

Une circulation apaisée,
des voies séquencées, en chicanes

**_ Préconisation concrète :
Démultiplier les parkings de délestage
de taille modeste**



STATIONNEMENT Des petites poches réparties sur l'ensemble du quartier

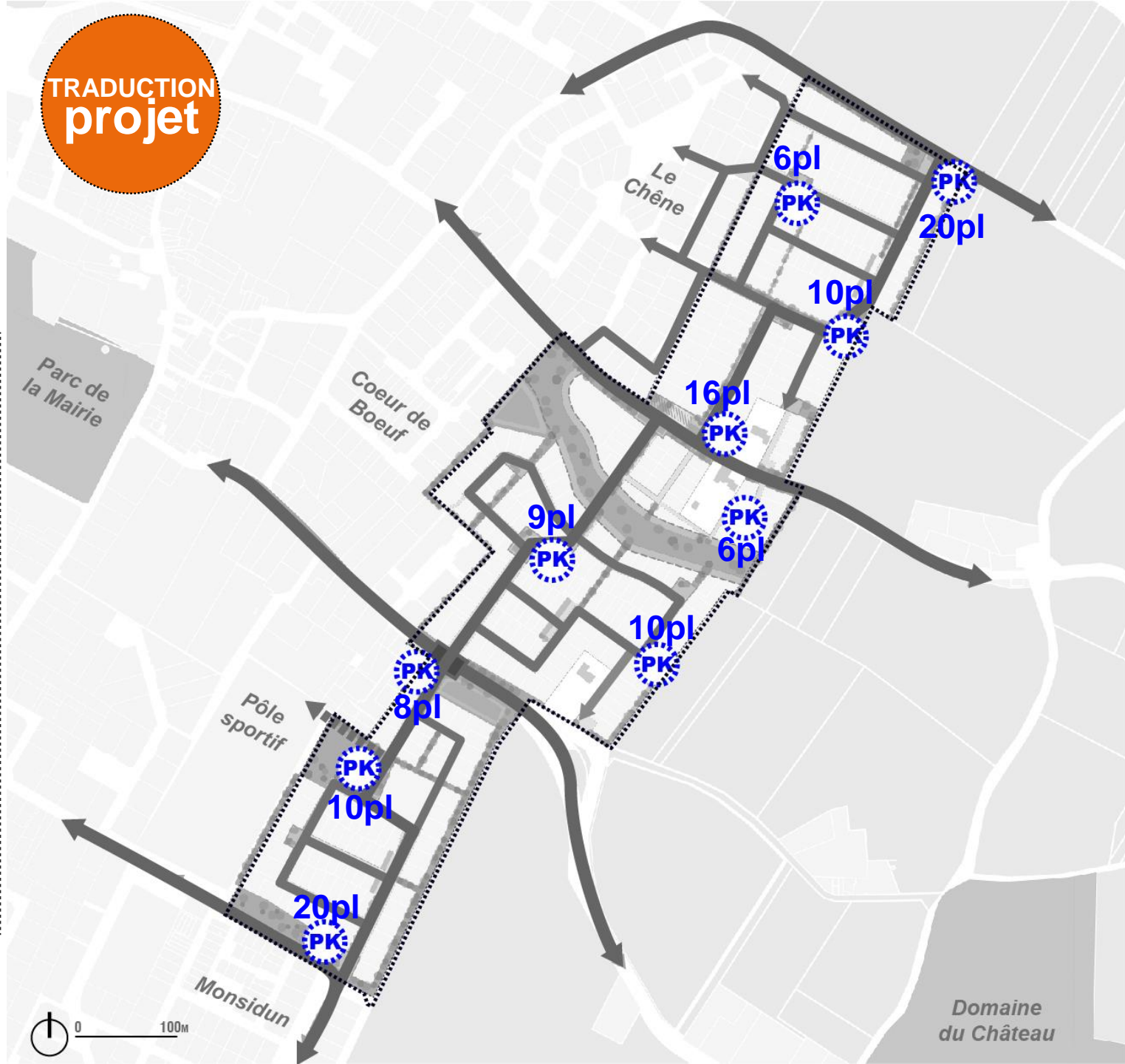
TRADUCTION
projet

PUBLIC

_ Environ **115** places de stationnement visiteurs (soit **1 place/4 logements**), hors stationnement prévu pour l'équipement.

PRIVE

- _ **3 îlots test** (maisons groupées) avec **car-port en amont de la rue**
- _ Lots libres et maisons groupées : **2pl/parcelles**
- _ Collectif 1,5pl/parcelle (**hors logement social**)



Atelier 2

Un quartier calme et intime

_ Préconisation concrète : Assurer la greffe du quartier avec les quartiers résidentiels attenants



PROGRAMMATION

Une répartition assurant la greffe du quartier

_450 logements

_Pour assurer la greffe du quartier, **les lots libres sont situés préférentiellement au contact des quartiers résidentiels attenants**, le long du parc et en lisière des espaces agricoles.

_ **Les maisons groupées et les maisons superposées se situent au cœur des micro-quartiers**, proches des placettes.

_ Une réserve pour un équipement (**salle modulable multi-culturelle & pôle petite enfance**) est prévue au droit du parc



Atelier 2

Un quartier calme et intime

_ Préconisation concrète : Limiter la hauteur des constructions et maîtriser les vis-à-vis



FORMES URBAINES

Des implantations et hauteurs qui limitent les vis-à-vis

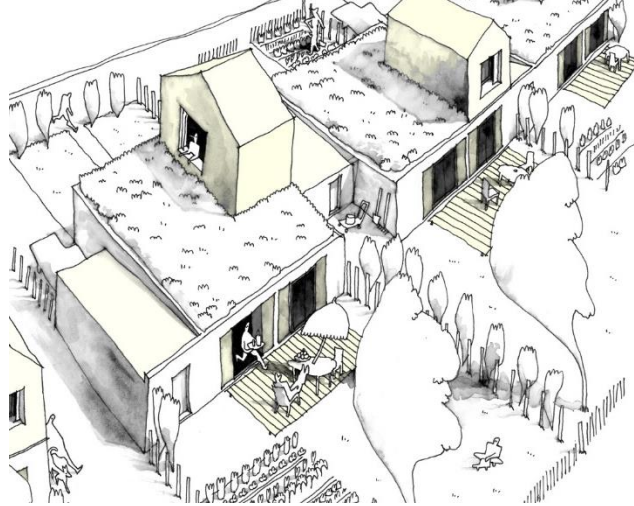
_ Des prescriptions sur l'implantation du bâti pour limiter les vis-à-vis et les ombres portées entre parcelles.

Lots libres

_ logements majoritairement en RDC et ponctuellement en R+1

_ Implantation privilégiée en lisières pour permettre la couture avec les quartiers attenants

_ Tous les jardins sont orientés au Sud et/ou à l'Ouest, approche bio-climatique



FORMES URBAINES

Des implantations et hauteurs qui limitent les vis-à-vis

Maisons groupées

_Des maisons majoritairement en R+1

_et travail de typologies spécifiques afin de favoriser des maisons à RDC tout en préservant des jardinets intimes (maisons à patios, etc.)

_Implantation privilégiée en coeur de quartier, le long des placettes et des clairières



FORMES URBAINES

Des implantations et hauteurs qui limitent les vis-à-vis

Logements superposés

_Typologie de logements intermédiaires (2 logements superposés)

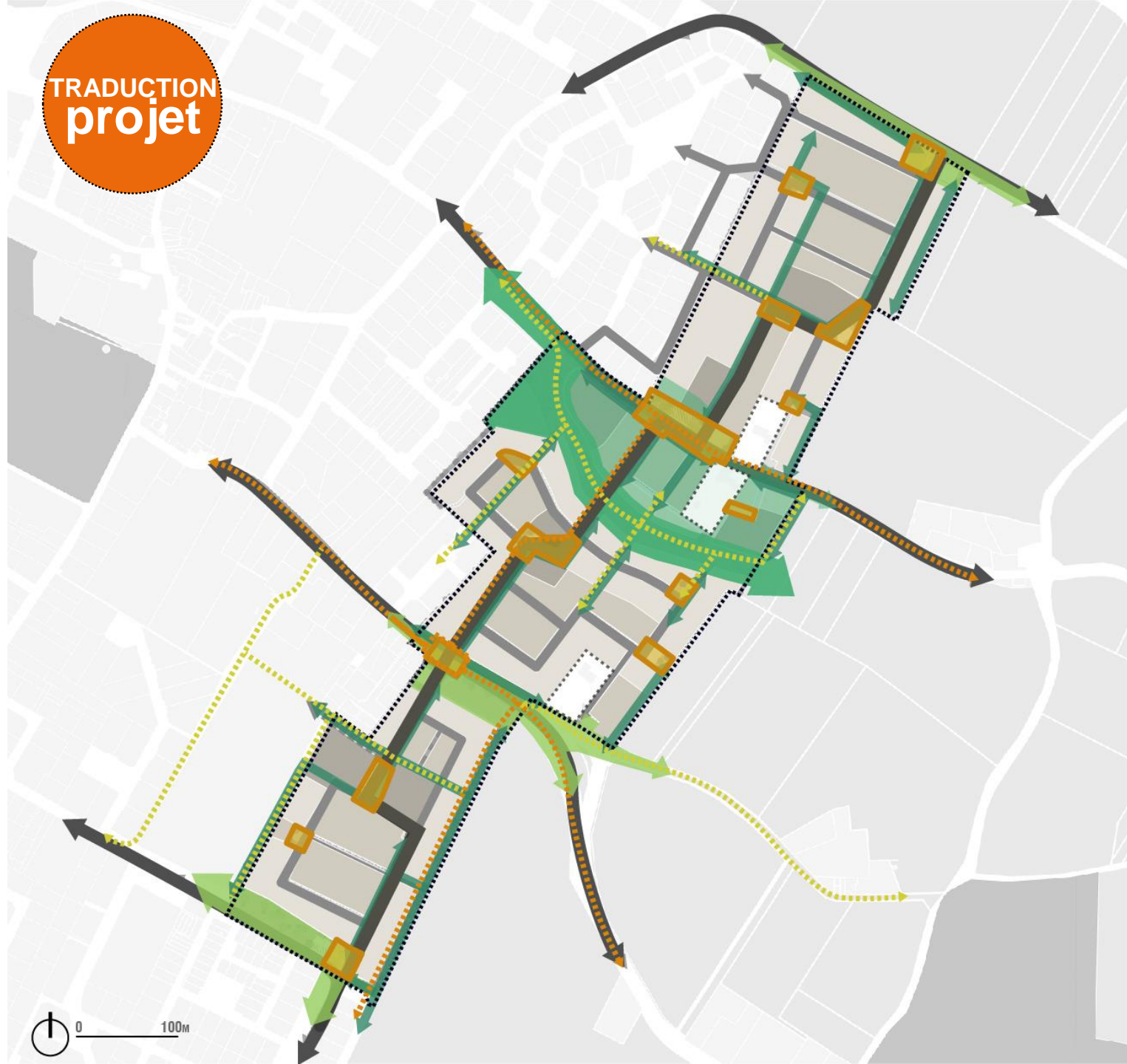
_Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur qualitatif (grande terrasse ou jardinet)

_Implantation privilégiée le long des haies brise-vent, des placettes et du parc.



Synthèse : Une illustration possible du plan masse

TRADUCTION
projet



4|

Calendrier prévisionnel



Calendrier :

2ème trimestre 2018:

Approbation du Dossier de Réalisation;
(procédure réglementaire)

Rentrée 2018 :

- **Réalisation du diagnostic archéologique;**
 - **Autorisation au titre de la Loi sur l'eau;**
-

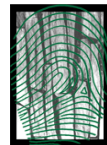
Fin 2018 :

- **Mise en commercialisation des premiers terrains** (hors fouilles archéologiques)

Mi-2019 :

- **Démarrage des premiers travaux**
(hors fouilles archéologiques)

CM  **CIC** *Aménagement Foncier*



Eric ENON
Paysagiste concepteur

SCE
ateliers **up+**