



# Etude d'aménagement de la « friche du centre-bourg » de VRED

2015



Date

Intitulé réunion

## Contexte de l'époque



**2009 : Accompagnement du Parc pour la rédaction du Cahier des charges pour l'élaboration du PLU**



**2012/2013 : un projet de PADD actant**

- Croissance démographique de 7% par rapport à 2012 (1337 → 1431 hab) soit 90 logements (taux d'occupation 2,33 personnes par logement)
- Volonté de diversifier l'offre de logements, principalement constituée de maisons familiales en propriété
- Volonté de modérer l'extension de la zone urbanisée

**Deux zones AU en extension pressenties mais volonté de les garder « en réserve »**



**CONCLUSION : le potentiel de la friche et des dents creuses est questionné -> Le Parc propose à la commune de porter et cofinancer 2 ETUDES : Aménagement de la friche et Diagnostic foncier des dents creuses**

## 2014 : lancement des deux études

### Etude d'aménagement du site de la friche :



**Attendus : un avant-projet détaillé d'aménagement avec plan-masse, bilan aménageur, bilan financier de l'entretien des espaces publics, proposition de cahier des charges de cession des terrains**

**Groupement retenu : Tandem+ (architecture urbanisme), Sylvaine Duval (paysage écologie), NordSEM (expertise montage d'opération) :**

**23 425 euros HT dont 3 000 euros commune**

### Diagnostic foncier dents creuses :

**Attendus : recensement des dents creuses et conditions de mutabilité de chacune, proposition de solutions architecturales permettant de les densifier en harmonie avec l'existant.**

**Groupement retenu : Cabinet d'architectes Virage et consultant financier Jean-Michel Roux :**

**15 000 euros HT dont 3 000 euros commune**

**Pour les 2 études : Des rencontres avec des opérateurs potentiels pour tester leur intérêt**

## Au Préalable

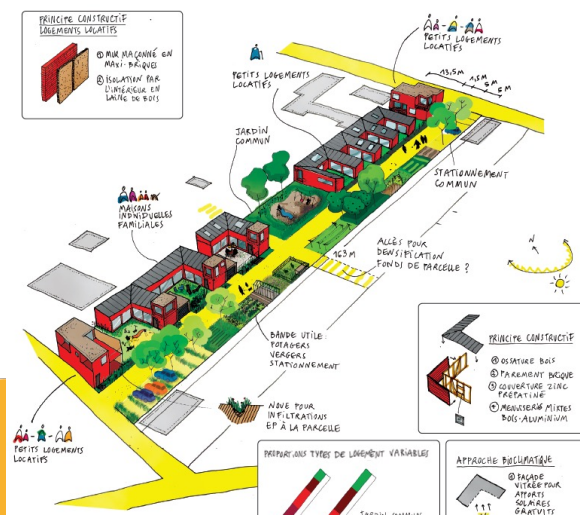
Ces études ont une vocation d'AIDE à la DECISION

L'équipe municipale reste maître de ses choix d'aménagement (dans le cadre légal !), malgré le portage et le cofinancement des études du PNR à l'époque.

Le PNR, comme d'autres partenaires du projet (et de l'élaboration du PLU), garde un rôle de conseil en vue de la mise en œuvre de projet d'urbanisme durable comme le prône la Charte.

Aujourd'hui, présentation de l'étude « Friche de centre-bourg ».

Le PNR se tient à votre disposition pour vous présenter tout ou partie du diagnostic des dents creuses



Date

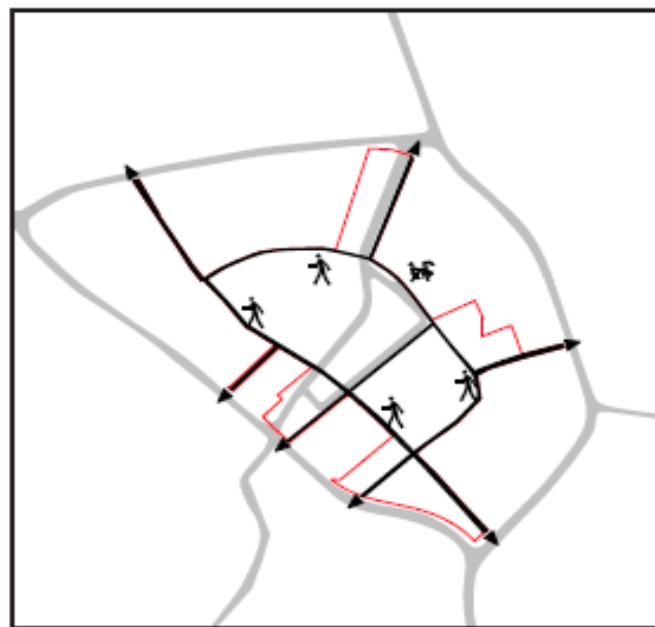
Intitulé réunion

## Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

### RAPPEL DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



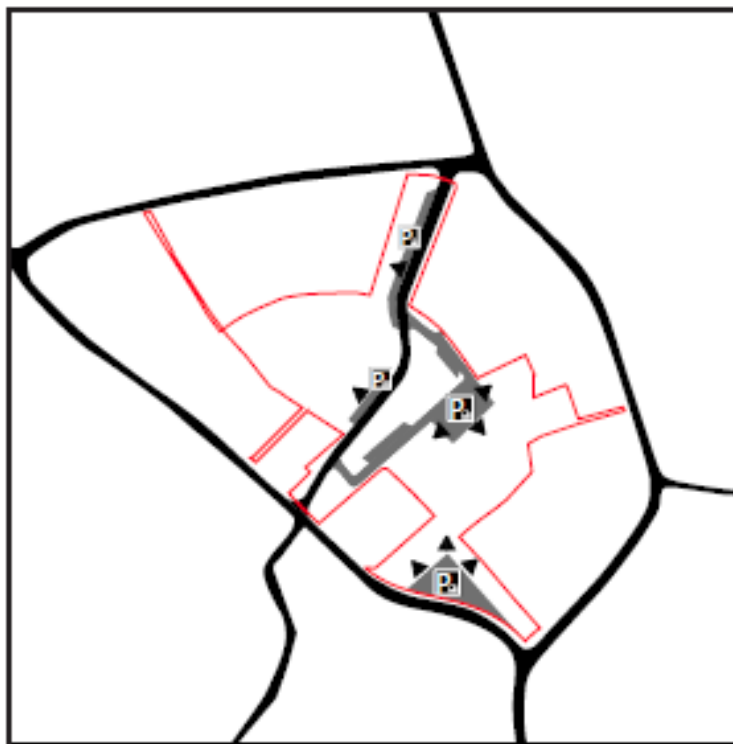
DÉVELOPPER UN COEUR D'ÎLOT VERDOYANT,  
PROFITANT DE LA PRÉSENCE DES FONDS DE  
JARDIN PÉRIPHÉRIQUES



VALORISER LES VENELLES EXISTANTES ET  
REMETTRE EN FONCTIONNEMENT LES POR-  
TIONS DISPARUES



## Présentation de l'étude Friche du centre-bourg



DÉVELOPPER UN QUARTIER SANS VOITURES



SOIGNER LES ACCROCHES URBAINES  
DONNER DE L'ADRESSAGE AUX VENELLES

## Présentation de l'étude Friche du centre-bourg



UNE PROGRAMMATION INTERGÉNÉRATIONNELLE



LE RENFORCEMENT DU MAILLAGE DES COMMERCE ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



LA PRISE EN COMPTE DES OPPORTUNITÉS ET DES CONTRAINTES TECHNIQUES

Date

Intitulé réunion

# Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

## RAPPEL DU SCÉNARIO RETENU (SYNTHÈSE PHASE 02)

La valorisation d'un coeur d'îlot vert et réservé aux pratiques piétonnes

- Le maintien et le prolongement des venelles existantes.
- La présence de petits espaces communs aux croisements des allées (potager / placette).
- Le positionnement des poches de stationnement en périphérie du site (limité à 1 place de stationnement par logement).

Une densité raisonnée

24 logements :

- 12 sur la parcelle centrale
- 4 logements côté rue Richez Ferrari
- 4 logements à côté de l'école
- 4 logements sur la parcelle annexe (côté foyer rural)

Parcelle principale : 7581 m<sup>2</sup>

Parcelle annexe : 776 m<sup>2</sup>

Densité : 26 logts/ha (parcelle principale)

Une programmation diversifiée

La programmation sur ce test se répartit de la manière suivante :

- 2 unités de voisinage de 6 logements T2/T3 (type béguinage) soit 12 logements
- 12 logements individuels T3/T4 (sur la maquette 6 T4/6 T3).





## Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

Le plan guide prévoit à court terme l'intervention sur trois unités foncières différentes :

- l'unité foncière 01 comprend l'ensemble des parcelles situées à l'est du foyer rural. Elle permet de développer une opération mixte intergénérationnelle comportant des logements réservés aux personnes âgées (béguinage). Des logements individuels complètent l'offre : au verso des parcelles bordant la rue Lannoy (nord/est) et en accompagnement de l'accès au coeur d'îlot à l'angle de la rue Ferrari ;

- l'unité foncière 02, située côté ouest du foyer rural. Cette parcelle est réservée à la réalisation de logements individuels (ou individuels superposés), implantés à l'alignement de la parcelle.

L'offre proposée sur ces deux unités foncières correspond à 24 logements.

- l'unité foncière 03 est à considérer en option. Elle permet l'implantation de 6 logements complémentaires et de deux cellules commerciales à RDC.



# Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

	Commerce
	logement type T4
	logement type T3
	logement type T2

## LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE

La programmation envisagée s'oriente vers du logement locatif social pour l'ensemble de l'opération. Elle s'établit selon les tests menés autour de 24 logements (pour les UF 01 et 02).

L'UF 03 (en option) permet la réalisation de 6 logements complémentaires et deux cellules commerciales de 65 m<sup>2</sup>.

Cette programmation privilégie les petites typologies (T2 et T3 majoritaires), correspondant à la demande en locatif aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes en début de parcours résidentiel ou issues d'une décohabitation.

Elles sont développées sous différentes typologies bâties (béguinages, individuels ou intermédiaires). Quelques logements familiaux (T4) complètent la programmation.





# Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

## LES PRATIQUES PIÉTONNES

En conformité avec les enjeux et objectifs d'aménagement définis préalablement, le projet valorise les venelles existantes et remet en fonctionnement les portions qui tendent aujourd'hui à disparaître.

Il permet de valoriser la boucle intérieure du coeur d'îlot comme parcours de promenade à l'échelle de l'opération (personnes âgées). Les accès vers les voies périphériques (rues Ferrari, R. Caby et rue Lannoy) sont également réinscrits dans l'aménagement et remis en valeur (diversification des parcours et liens vers les équipements et commerces de la commune).

Les différents programmes de logements développés dans le cadre de l'opération amènent de l'adressage sur ces venelles permettant de les rendre vivantes et pratiquées. Des élargissements aux points d'articulation des allées permettent de créer de petits espaces de rencontre (verger, placette,...). Quelques allées nouvelles desservant les implantations bâties complètent le dispositif (béguinage).



# Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

## LA DESSERTE ET LE STATIONNEMENT

Le plan guide s'appuie uniquement sur les voies existantes pour desservir l'ensemble de l'opération (pas de création de voies nouvelles).

Au regard des aménagements réalisés par la commune rue du Foyer Rural et en périphérie de l'équipement (offre en stationnement existant pour répondre aux besoins des sorties d'écoles et de la salle des fêtes), la réponse proposée s'appuie sur les principes suivants :

- la réalisation des stationnements résidents des unités foncières 02 (et 03) sur l'unité foncière 01,
- la limitation du nombre de places résidents à 1 place par logement pour l'ensemble de l'opération (logements locatifs sociaux).

Sont également préconisées :

- l'absence de places visiteurs supplémentaires (non réalisées au regard de l'offre existante sur l'espace public),
- la mutualisation (public/privé) des poches de stationnement réalisées (non privatisées) pour compenser le fait que les résidents des UF 02 et 03 stationneront sur l'espace public, devant chez eux.





# Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

## LES INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

Les interventions sur l'espace public concernent pour l'essentiel la reprise des frontages des unités foncières 01 et 03 pour permettre l'accès et la desserte des logements situés le long de ces deux parcelles en lanières.

Sur l'unité foncière 03 sont à prévoir :

- la reprise du trottoir en fond de stationnement (passage à 1,40 m de large),
- la mise en accessibilité de ce trottoir (accès sans ressaut de la voie au trottoir),
- la mise à disposition des places PMR réglementaires,
- la suppression éventuelle de quelques places de stationnement (5 à places) pour permettre la continuité des cheminements (au droit de la venelle piétonne) et la plantation d'arbres tiges (qualité paysagère de la voie),
- le déplacement du réseau d'éclairage (actuellement sur la parcelle).

Sur l'unité foncière 02 est à prévoir :

- la reprise du trottoir en fond de stationnement (mise en accessibilité + allées piétonnes vers les entrées de logements).

Sur l'unité foncière 01 est à prévoir :

- la requestionnement du dispositif de stockage des containers de la salle des fêtes (actuellement localisé le long de ce trottoir).



# Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

## L'AMBITION PAYSAGÈRE

Les choix d'accès et de desserte de l'opération ainsi que les orientations programmatiques envisagées ont pour corolaire la mise en place d'un paysage de coeur d'îlot verdoyant et attractif.

Une attention forte est souhaitée sur ce point en termes de qualité et de densité de plantations.

Elles doivent à la fois :

- contribuer à la qualité et à l'ambiance générale de l'opération,
- permettre le développement de la biodiversité à l'échelle du coeur de bourg,
- favoriser l'intimité de chacun,
- être vecteur de lien social en suscitant la rencontre entre habitants autour des activités de jardinage et d'entretien de la nature.

La priorité est donnée à la mise en place du cadre végétal général de l'opération (arbres, haies et gazons). Une place est faite à l'initiative des habitants (mise en place du potager, plantations des jardins et frontages...).



## Présentation de l'étude Friche du centre-bourg

### Autres éléments, à mettre à jour :

- un bilan promoteur (à affiner)
- un phasage du montage opérationnel et économique
- une analyse de la conformité du projet de PLU de l'époque avec le projet
- une étude de la desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz)
- une proposition de cahier des charges/fiches de lot par thème :
  - Urbanisme (implantation, stationnements, voies douces...)
  - Architecture (matériaux à privilégier, intégration des coffrets techniques...)
  - Paysage (plantations, clôtures...)
  - Environnement (gestion des eaux/limitation imperméabilisation, nichoirs...)
- des références dont un voyage d'étude organisé à l'occasion de l'étude



## VUES 3D DU PROJET

> Vue générale



Date

Intitulé réunion



## > Séquence centrale



Date

Intitulé réunion

> Rue Foyer rural (côté mairie)



> Allée du Foyer rural (béguinage)



> Rue Foyer rural (côté rue Richez Ferrari)



Equipe : tandem, Sylvaine Duval, NordSEM

32