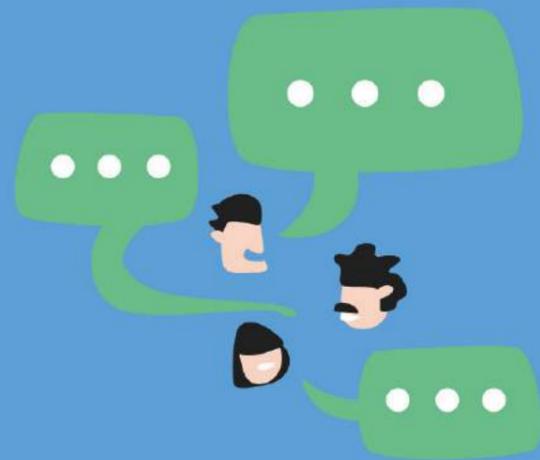


RÉUNION PUBLIQUE



Réaménagement de la friche «Richomme»

MAR. 5 AVRIL 2022

19H00 À BLAIN
(salle Henry Dunant)



Introduction



Sommaire

- ▷ Centres-villes en projet
- ▷ Le Plan-guide d'aménagement du futur quartier de la friche Richomme
- ▷ Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme
- ▷ Présentation «Les Nouveaux Constructeurs»
- ▷ Présentation «YLE Architectures »

Centres-villes en projet



Une démarche de redynamisation du centre-ville engagée conjointement par la Ville de Blain et le Pays de Blain

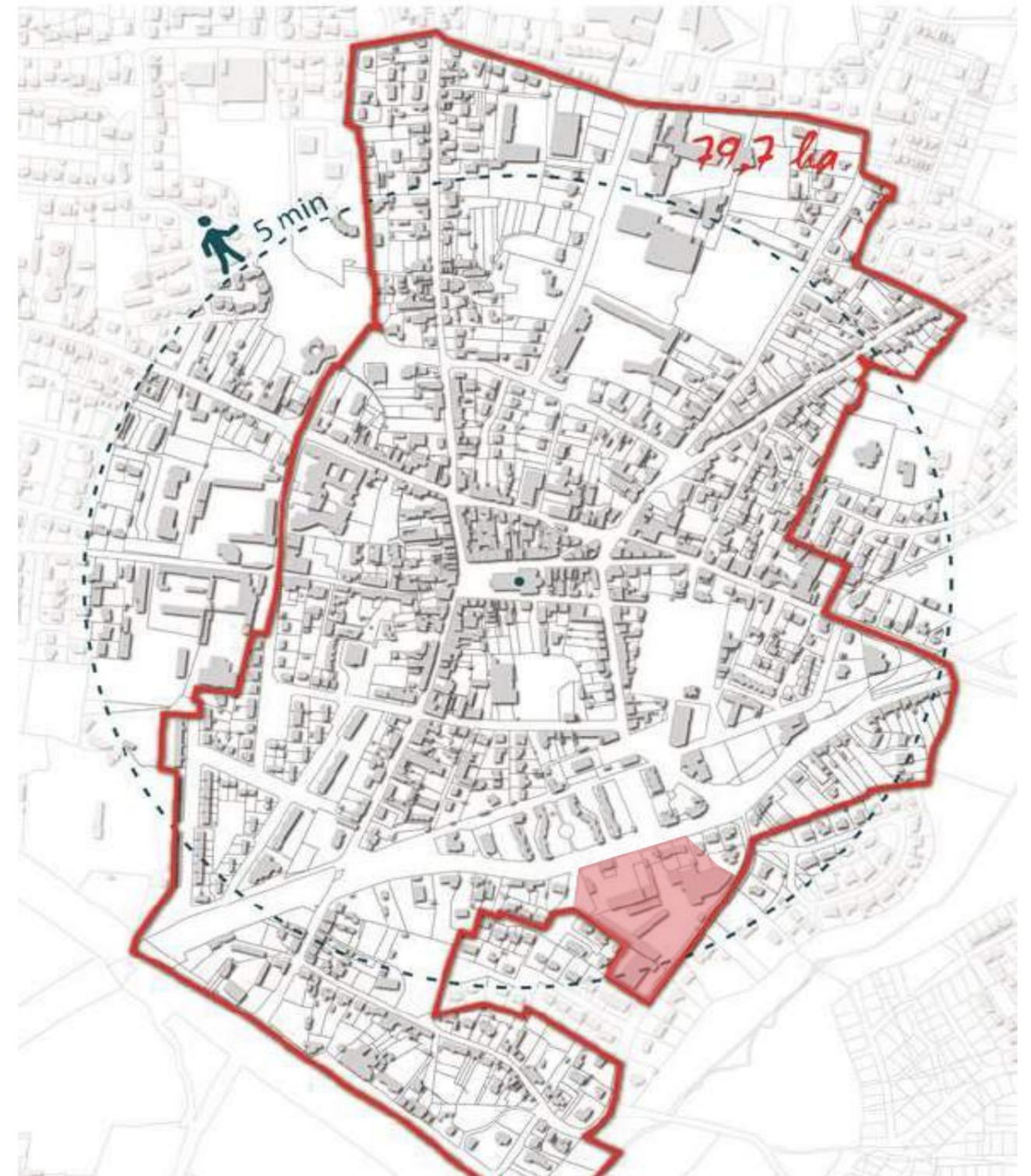
Objectifs ?

- ▷ **S'engager dans une démarche de transition énergétique et écologique en construisant notamment plus de logements dans le centre-ville pour mieux préserver les terres agricoles et naturelles.**
- ▷ **Recycler des espaces en friches en portant une attention sur la qualité architecturale et environnementale du projet.**
- ▷ **Construire une diversité de nouveaux logements à proximité des services pour répondre à la forte demande sur notre territoire.**
- ▷ **Faciliter l'implantation des entreprises et commerces.**
- ▷ **Aménager de nouveaux espaces plus propices aux déplacements à pied ou à vélo.**

Signature d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 20 octobre 2020

- ▷ Un périmètre d'actions allant du Port de Blain jusqu'aux équipements scolaires.
- ▷ Le secteur de la friche « Richomme » identifiée comme **un secteur stratégique**.
- ▷ Une opportunité pour développer une offre de logements et d'activités pour **renforcer l'attractivité** du centre-ville.
- ▷ La nécessité d'un projet « vitrine » qualitatif pour **améliorer l'image** du centre-ville.

Souhait de définir le cadre et les intentions de projet pour le développement futur de ce secteur par les porteurs de projet privé.



Les étapes de la démarche

20 octobre 2020

Signature de l'Opération de Revitalisation du Territoire

Avril 2021

Étude urbaine confiée à l'Auran

Juin 2021

Nov 2021

Fév 2022

DIAGNOSTIC

SCÉNARIOS

PLAN GUIDE

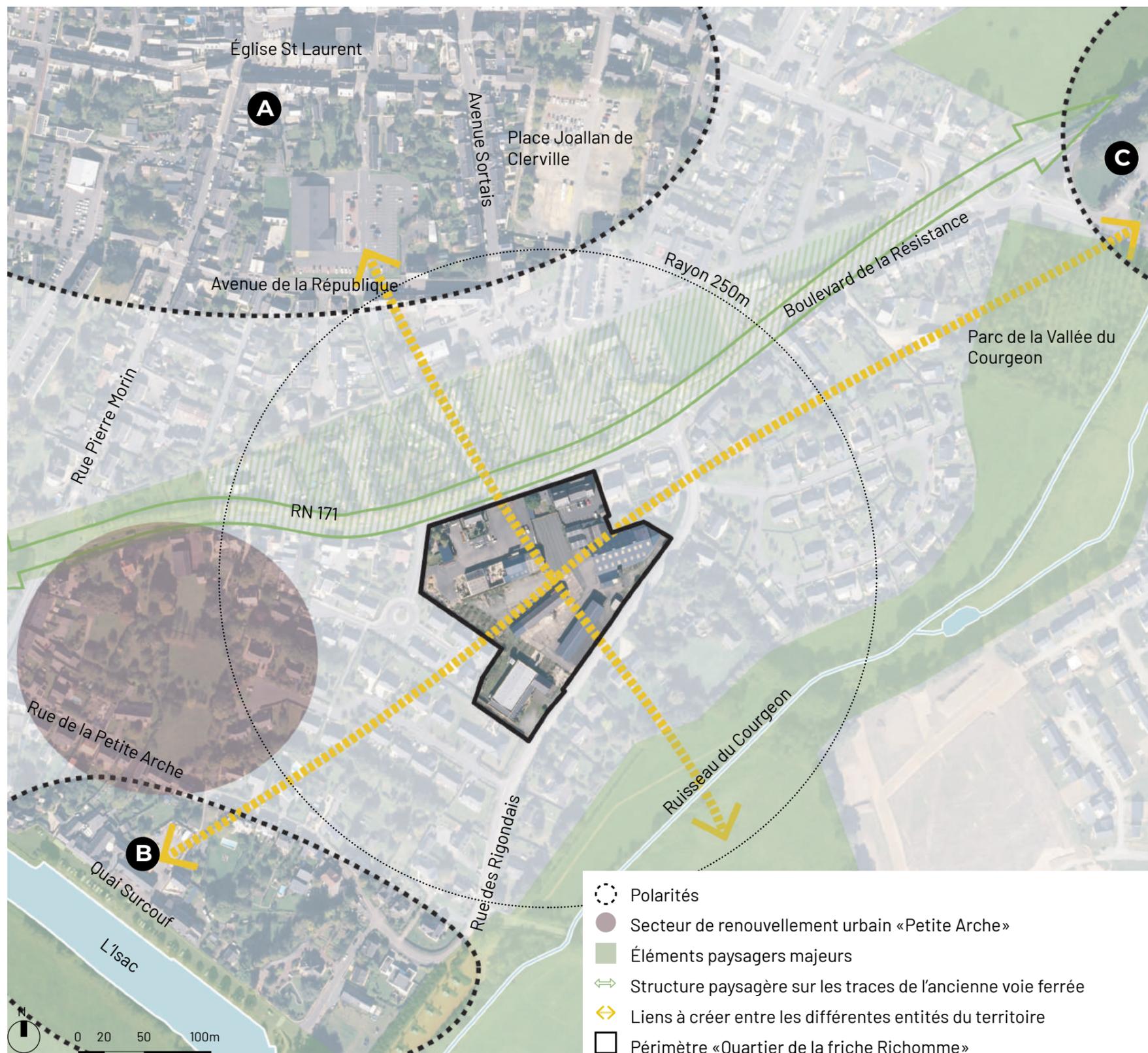
Concertation avec les propriétaires concernés



Le Plan guide d'aménagement du futur quartier de la friche Richomme



Un site à l'interface des tissus urbains et paysagers



▷ Le périmètre d'étude : **1,9 ha.**

▷ Trois polarités :

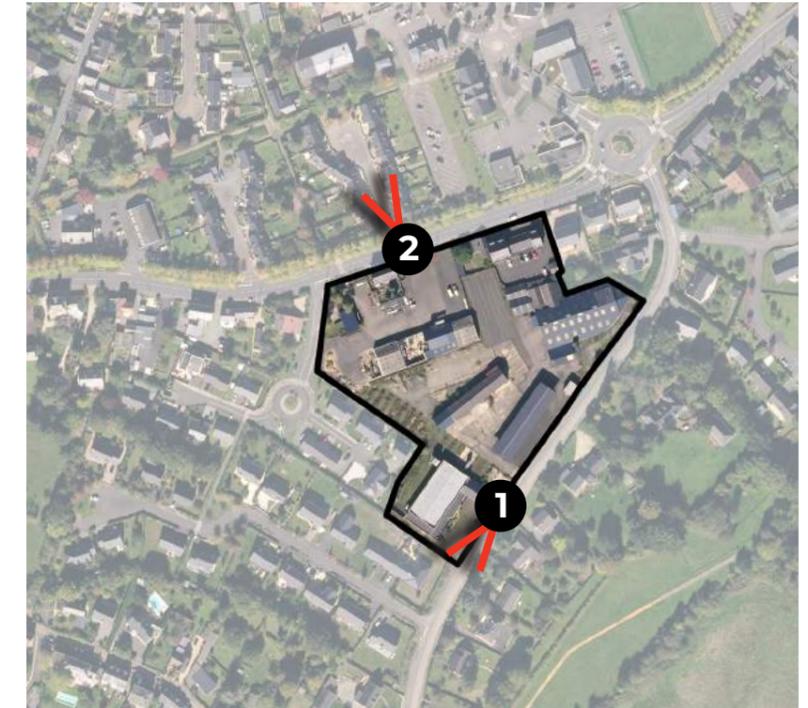
- A L'hypercentre de Blain
- B Le Port
- C La zone commerciale de la Mazonnais

▷ Localisation stratégique : le long de la RN 171 et à proximité direct de l'hypercentre ; au plus près des éléments paysagers majeurs **sans tisser les liens entre ces différents éléments paysagers et urbains.**

▷ Intégration des enjeux liés au renouvellement urbain du secteur «Petite Arche».

Affirmer le statut urbain du site de projet en tissant des liens entre l'hypercentre, le ruisseau du Courgeon, l'Isac et le Port de Blain.

Les percées visuelles



Les traces de l'histoire : deux points d'appui intéressants à questionner



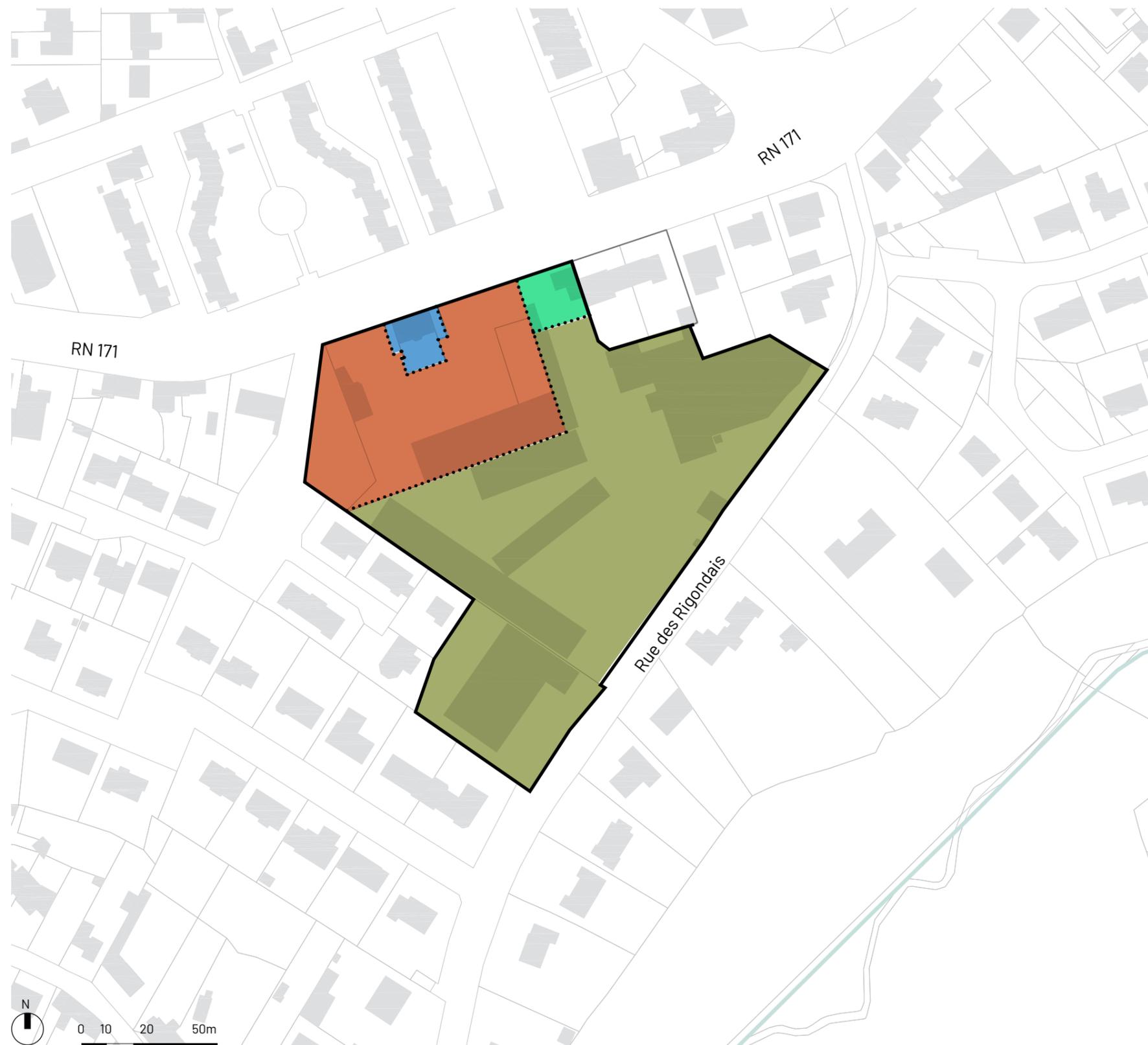
Une identité de promenade végétalisée en lisière



La place du végétal dans un projet de renouvellement urbain en centre-ville



Domanialité sur le secteur de projet



Un site de 1,9 ha exclusivement sous **maîtrise foncière privée**.

La maîtrise foncière est partagée en plusieurs secteurs / propriétaires :

- Foncier Richomme : 12 220 m² environ
- Foncier Bobinet : 4 800 m² environ
- Foncier : 360 m² environ / logements en location
- Foncier : 430 m² environ / logement en location

Une nécessité de **construire un projet global avec une déclinaison au pas à pas**.

Les invariants du projet

- 1.** Saisir l'opportunité d'ouvrir le site vers la ville, la Vallée du Courgeon et de le rendre perméable en son cœur : renforcer le maillage doux nord/sud.
- 2.** Penser la conservation et la mise en valeur des traces de l'histoire dans le projet : mise en scène des vues vers le Château et le clocher de l'Église, du silo, de la maison bourgeoise.
- 3.** Créer une identité pour préfigurer la naissance d'un nouveau quartier tout en soignant et qualifiant les franges : franges d'amabilité avec le tissu urbain existant, gradation de la hauteur du R+2+c au R+1.
- 4.** Penser un projet global avec une déclinaison opérationnelle au pas à pas : tisser des liens physiques et programmatiques comme un trait d'union entre les entités foncières d'aujourd'hui et de demain.



- Liens à créer dans le cadre du projet
- Liens paysagères existantes
- Réseau viaire existant
- Vallée du Courgeon
- Périmètre «Quartier de la friche Richomme»
-

Les invariants du projet

5. Développer une programmation urbaine mixte identique pour chaque scénario : logements collectifs et individuels, activités économiques (*petit artisanat, bureaux, brasserie / restauration / hôtellerie, service à la personne*).
6. Proposer une programmation de logements répondant aux besoins des petits ménages : jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées.
7. Questionner la place de la voiture : 1,5 places de stationnement par logement / foisonnement de l'offre de stationnement pour les activités économiques.
8. Intégrer les questions énergétiques et de transition énergétique : la RE 2020.



- | | |
|---------------------------------------|--|
| Intensité économique | Liaisons paysagères existantes |
| Logements | Réseau viaire existant |
| Îlots bâtis | Vallée du Courgeon |
| Liens à créer dans le cadre du projet | Périmètre «Quartier de la friche Richomme» |

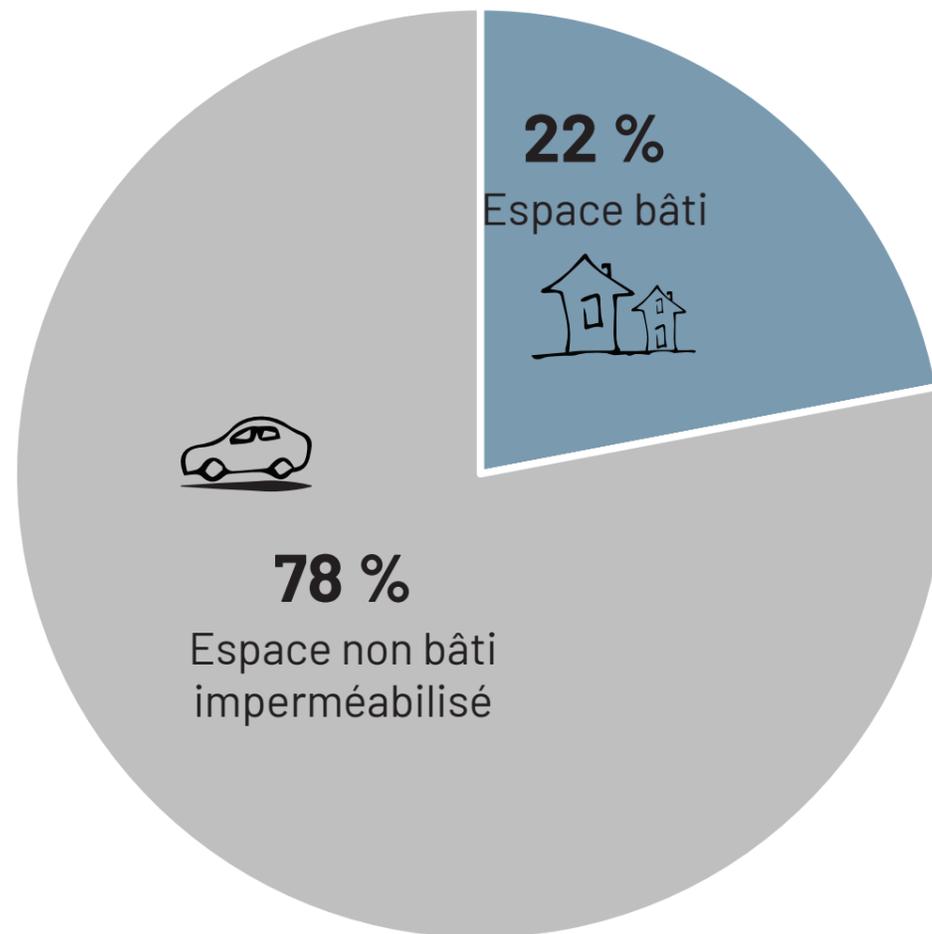
La balade des Rigondais : grandes continuités végétales et perspective ouverte

Les marqueurs du projet à l'échelle du périmètre d'étude

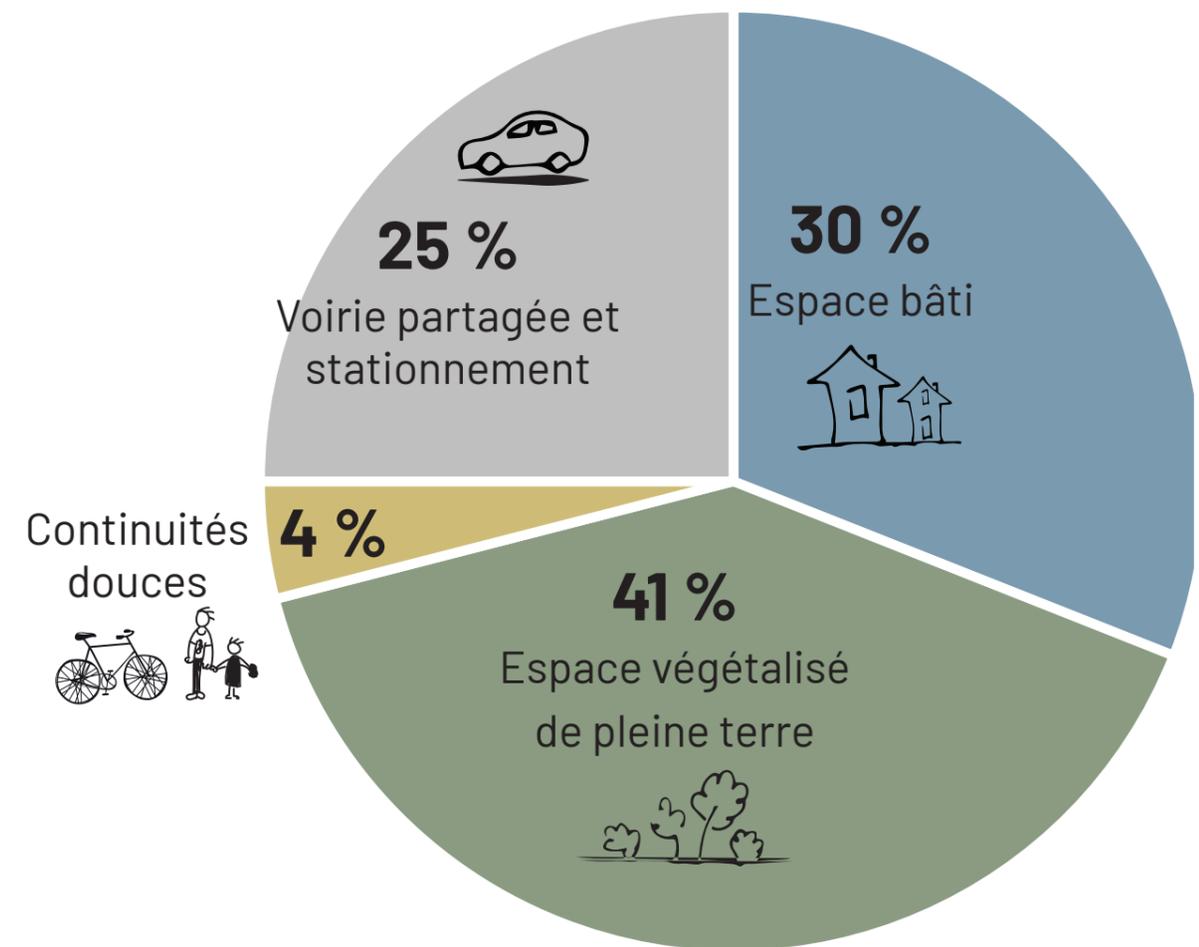
Répartition pleins / vides



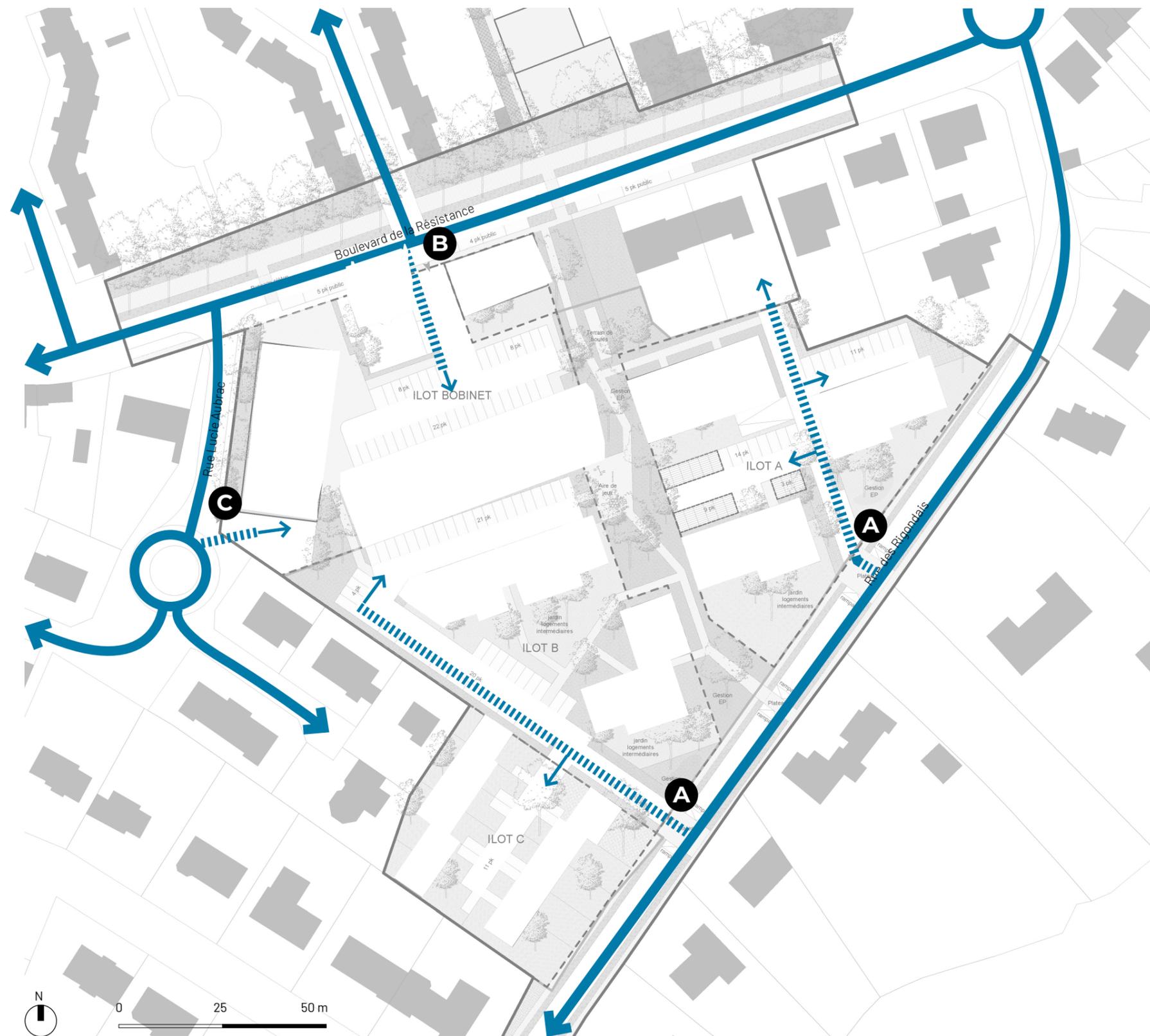
L'Existant



Le Projet



Maillage viaire, desserte et accès aux lots privés



- A** Les accès voitures aux îlots privés s'effectuent essentiellement depuis la rue des Rigondais. Deux accès sont ainsi aménagés dans le cadre du projet. Ils pourront s'accompagner de plateaux afin de limiter la vitesse de circulation sur la rue des Rigondais
- B** Seul l'accès à l'îlot Bobinet est conservé le long du boulevard de la Résistance
- C** Un second accès à l'îlot Bobinet est créé rue Lucie Aubrac

- Réseau viaire existant
- Voies de desserte aménagées dans le cadre du projet
- ← Accès aux lots privés



Parcours modes doux et espaces paysagers



1 Constitution d'un parcours doux principal Nord / Sud reliant le centre-ville et la Vallée du Courgeon et se raccrochant aux parcours piétons existants

2 Mise en lien de ce parcours avec un maillage Est / Ouest plus complet irriguant l'ensemble du site de projet.

Une trame verte qui s'accompagne d'une trame bleue, support de la gestion des eaux pluviales des espaces libres (noues, bassin paysager, ...)

 Balade des Rigondais : lien entre le centre-ville et la Vallée du Courgeon

 Espaces de détente

 Continuités douces complémentaires

La balade des Rigondais



A **La balade des Rigondais** : Un espace ouvert de traversée piétonne reliant le Boulevard de la Résistance et la rue des Rigondais.

Un lien paysager comme un trait d'union vert entre le cœur de ville et la Vallée du Courgeon

B Une balade ponctuée de dilatation et d'espaces de détente : jeux pour enfants, terrain de boules, ...



A Îlot A :

21 logements intermédiaires (65 m²/log - T2/T3/T4)

24 logements collectifs (50 m²/log - T2/T3)

B Îlot B :

30 logements intermédiaires (65 m²/log - T2/T3/T4)

C Îlot C :

10 maisons groupées en résidence seniors (50 m²/log - T2/T3), une salle commune (entre 60 et 80 m²) et un logement de passage (T2 possible)

TOTAL : 85 logements dont 20% de logements sociaux

1,5 place / logement
1 place / logement social



- A** **Projet de halle existante** (*travaux en cours, livraison à déterminer par M. Bobinet*), programmation commerciale, tiers-lieu, artisanale, MAM, ...
- B** **Projet de brasserie**
- C** **Réserve foncière pour programmation artisanat / tertiaire / hôtel**
- D** **Maintien de la maison existante**

Insertion du projet dans l'environnement existant



La balade des Rigondais

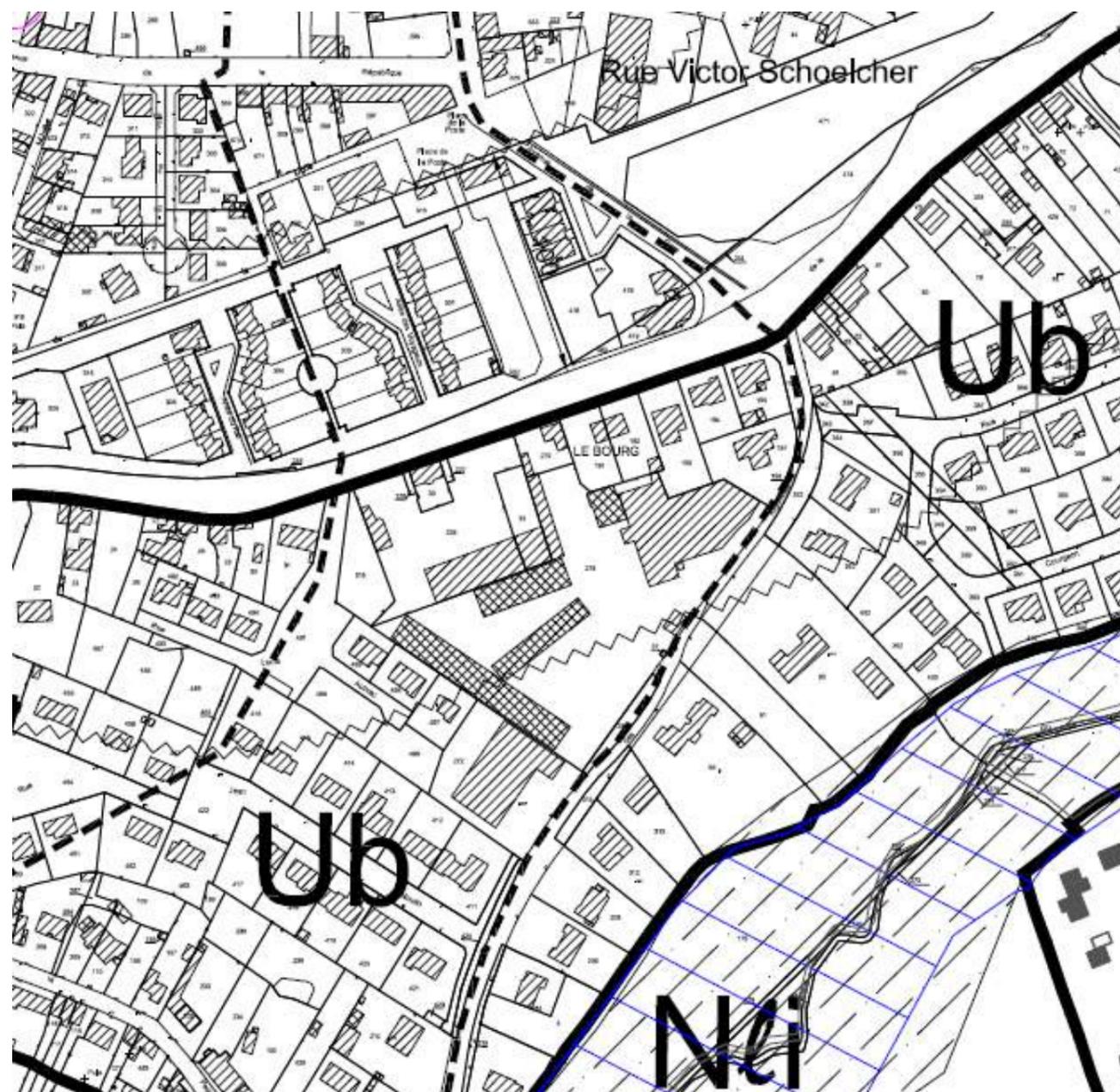


Le projet de modification du PLU de Blain

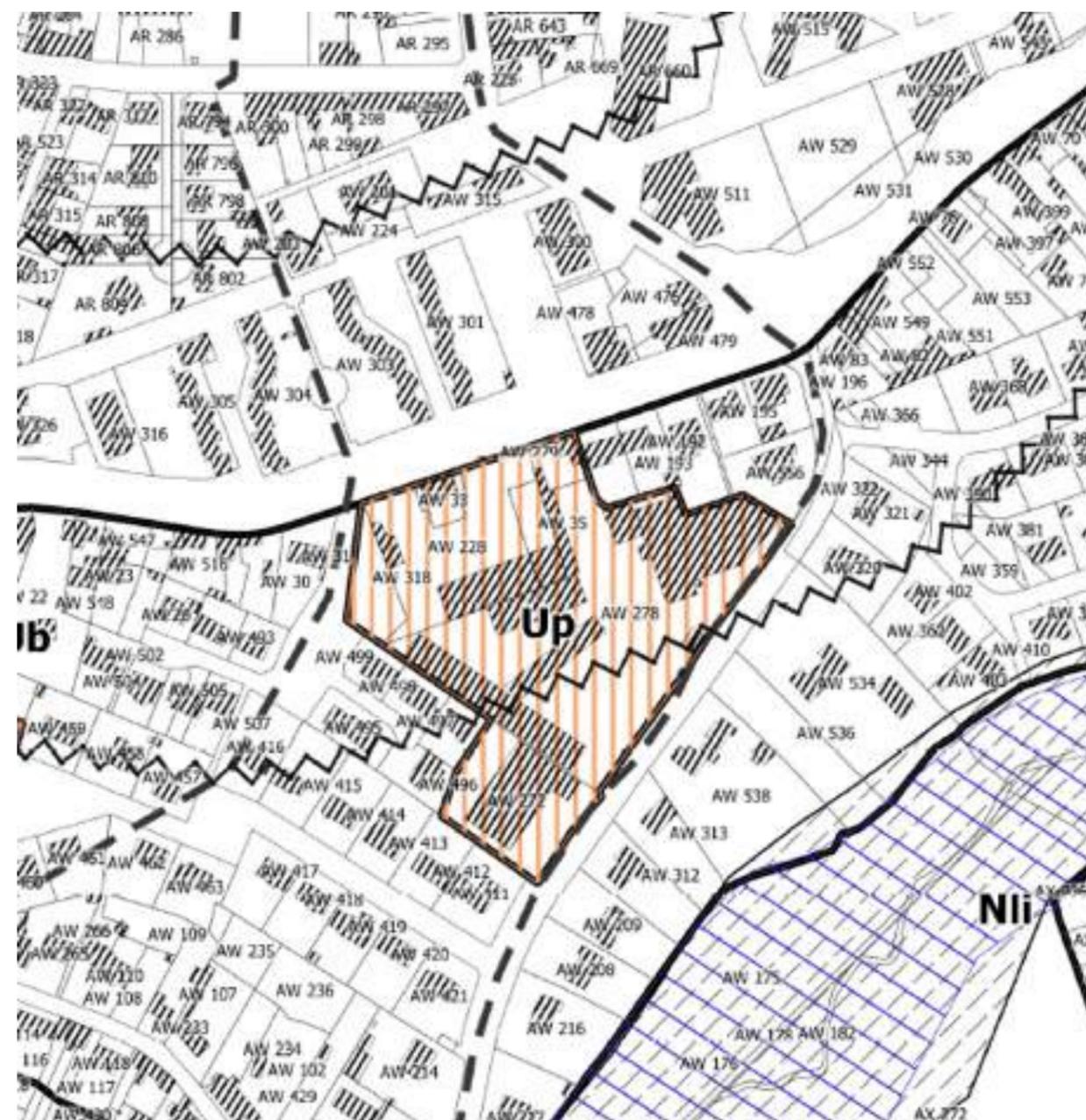


Modification du zonage : création d'une zone UP

Extrait du plan de zonage **AVANT MODIFICATION**



Extrait du plan de zonage **APRÈS MODIFICATION**



Principales modifications réglementaires apportées :

- ▶ **Hauteurs maximales autorisées** : 4 niveaux (R+2+combles ou R+3) => comme en zone UA dans le centre-ville
- ▶ **Stationnement** : 2 places par logement individuel
1,50 places par logement en collectif et en intermédiaire

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Principes de l'OAP

- ▷ Mixité de logements : 85 logements environ
- ▷ 20% minimum de logements sociaux
- ▷ Un îlot à vocation économique : services, bureau, restauration, hébergement hôtelier et activités artisanales.
- ▷ Front urbain qualitatif
- ▷ Préservation de la maison patrimoniale + vues sur le château et l'église
- ▷ Dégressivité des hauteurs
- ▷ Un espace vert commun avec des connexions douces
- ▷ 30 % de pleine terre minimum



ENQUÊTE PUBLIQUE DU 20 AVRIL 9h AU 20 MAI 17h

Siège de l'enquête publique : Mairie de Blain

Dossier et informations sur :

<https://www.pays-de-blain.com/evolution-des-plu-communales/>

Registre numérique :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2998>

Présentation Les Nouveaux Constructeurs



Qui sommes-nous ?



Une structure familiale d'envergure nationale implantée localement avec la volonté de lier des partenariats fiables et durables.

Les Nouveaux Constructeurs est une société familiale fondée en 1972.

Proches du terrain et de leurs clients, les équipes implantées localement, bénéficient d'un savoir faire et d'une expérience reconnus dans le secteur de l'immobilier. La société, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.



PRINCIPAUX CHIFFRES

CRÉATION

1972

CHIFFRE D'AFFAIRES 2020

698 M€

LOGEMENTS RÉALISÉS

+ DE 80 000 LOGEMENTS

M² DE BUREAUX RÉALISÉS

+ DE 630 000 M²

Notre équipe locale



Thierry GUEHENNEUC
Directeur Régional



Guillaume LEONARD
Responsable Développement



Walid FAHEM
Directeur technique

Nantes (44)

GINKGO

ZAC BOTTIÈRE PINSEC - ROUTE DE SAINTE-LUCE

Située à l'entrée de la ZAC Bottière Pinsec à Nantes, **ce programme neuf s'affirme par une harmonieuse composition en deux séquences** : l'une de 4 étages avec attique en béton lasuré anthracite et la seconde de 3 niveaux à l'esprit de maisonnées, habillée d'un bardage bois. Il respecte les normes RT 2012, 60% de ce programme propose des logements familiaux avec des surfaces généreuses.

En plus de ses prolongements extérieurs (*jardins privés, balcons, loggias, terrasses*), elle offre aussi à ses résidents la respiration d'un jardin partagé et d'une cour intérieure paysagère.

- ▷ **Mission de maîtrise d'ouvrage**
- ▷ **Programme** 33 logements et 1 commerce (*boulangerie de 160m2*)
- ▷ **Architecte** Agence HUCA Architectes
- ▷ **Avancement** En travaux
- ▷ **Livraison** T3 2022
- ▷ **Coût Travaux** 1 650 €/m2 hors VRD
- ▷ **Prix de cession** 576 €/m2 SDP



GUÉRANDE (44) DOMAINE SAINT-MICHEL OAP «ARRIÈRE DE L'HÔTEL DE VILLE»

Situé en mitoyenneté avec l'Hôtel de Ville de Guérande et à moins de 100 mètres des Remparts de la Cité Médiévale du XV^{ème} siècle, les bâtiments proposent des logements aux orientations multiples avec des profonds espaces extérieurs. Les bâtiments sont revêtus d'une coque unique construit avec des matériaux biosourcé (bois). L'aménagement soigné en cœur d'îlot dessine un parc paysager autour d'une marre et le long d'une voie publique nouvelle. Une partie des bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation importante selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

- ▷ **Mission de maître d'ouvrage**
- ▷ **Programme** 49 logements dont une partie adaptée pour les personnes âgées et une résidence en co-living.
- ▷ **Architecte** Didier Zozio
- ▷ **Paysagiste** Origami Paysages
- ▷ **Coût Travaux** 1 750 €/m²
- ▷ **Prix de cession** 800 € m² SDP
- ▷ **Statut** Permis de construire obtenu et purgé
- ▷ **Livraison** T2 2023



SAINT-JEAN-DE-MONTS (85) LE BOIS VALENTIN OAP «LES VERRES» TRANCHE 1

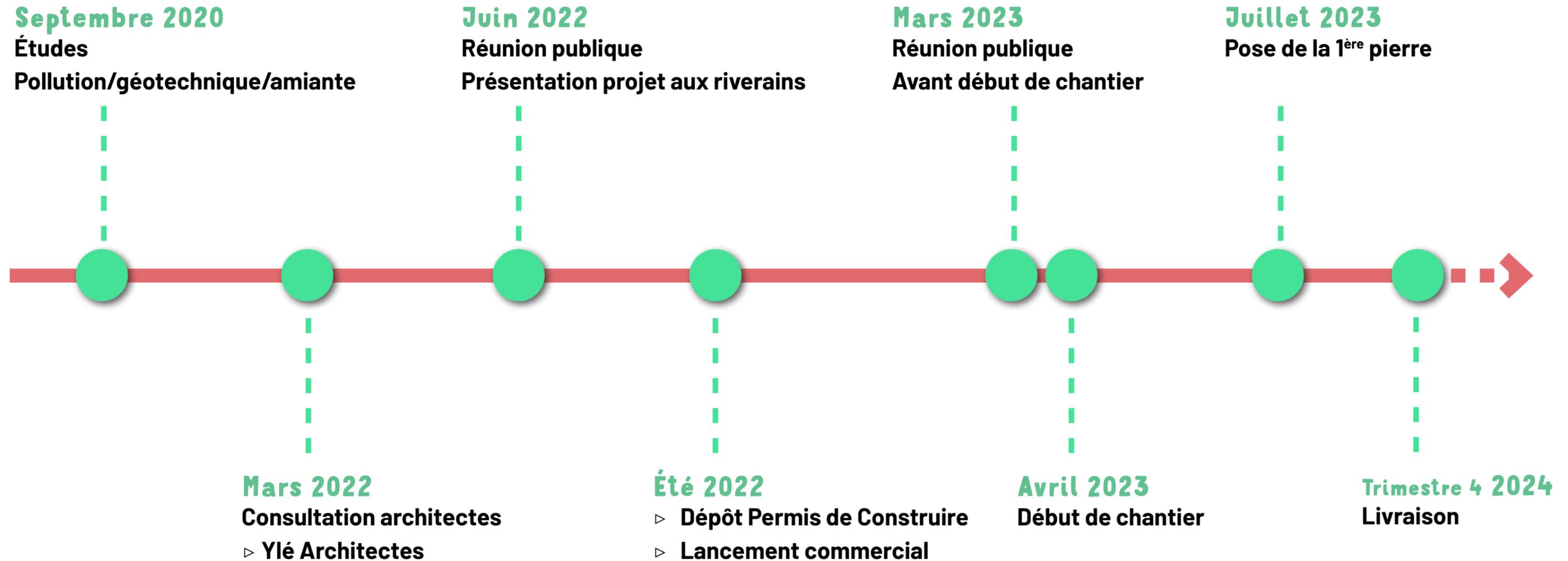
Le Bois Valentin est une opération de 177 logements développées en 2 tranches comprenant principalement des villas et 39 logements en collectifs. L'opération a été développée sur une OAP impliquant une dialogue régulier à chaque étapes du projet avec les équipes de la ville de Saint-Jean-de-Monts.

Conçues par l'agence d'architecture ACDM, les silhouettes épurées des villas font échos aux constructions voisines et aux principes fondamentaux de l'architecture pavillonnaire traditionnelle.

L'opération propose des villas du 2 au 5 pièces avec un caractère balnéaire, convivial et familiale. Toutes les villas disposent de prestations et de finitions de qualités.

- ▷ **Programme** 56 maisons et 15 appartements
- ▷ **Architecte** ACDM Architecture
- ▷ **Avancement** En travaux
- ▷ **Livraison** T2 2023
- ▷ **Coût Travaux** appel d'offre en cours
- ▷ **Prix de cession** 210 €/m² SDP





Présentation «YLE Architectures»



ylé

Ylé, issu du grec ancien hylé, signifie la matière première.



86 logements
Brique



20 logements
Brique

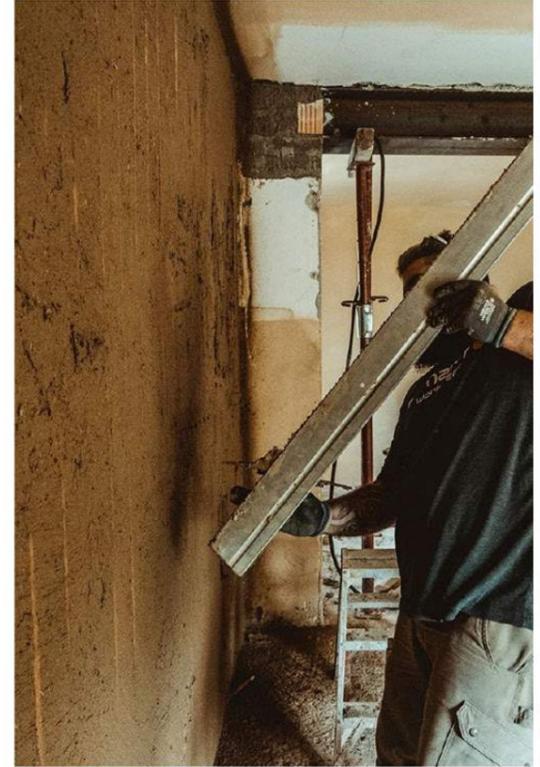
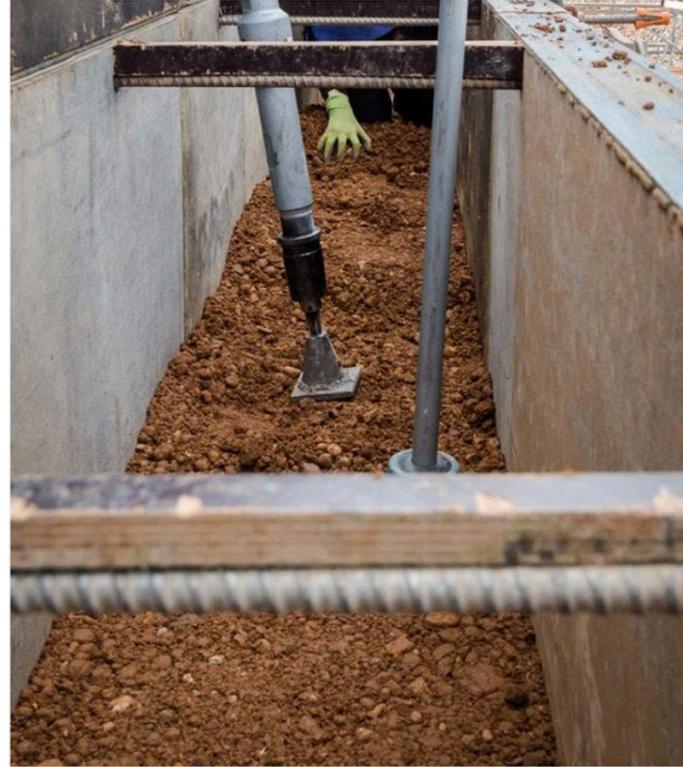


100 logements
Bois + chaux



62 logements
Bois

Une agence engagée



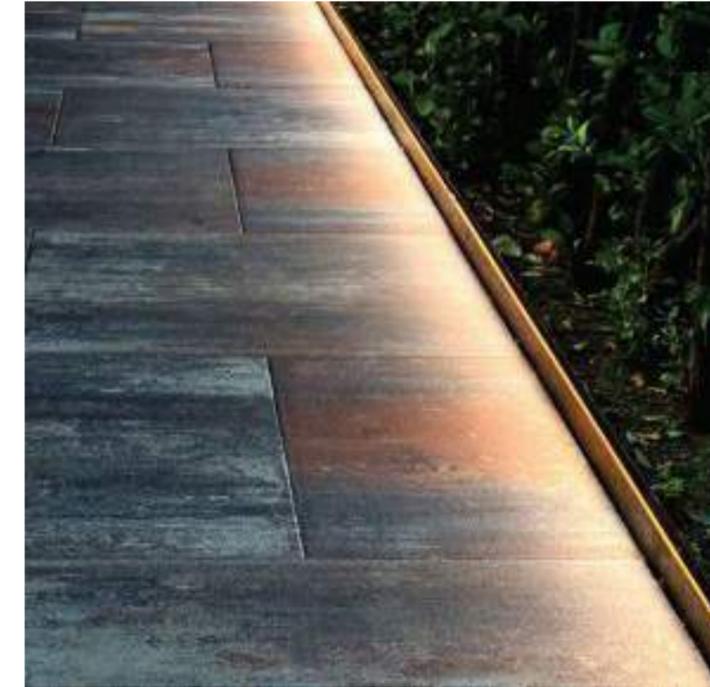
Accueil et respect de la biodiversité



Habitats



Clôtures poreuses



Éclairage nocturne



Flore adaptée indigène



Végétation diversifiée



Sensibilisation

Un projet biodiverscity



Stratégie biodiversité par les futurs habitants

- Intégrer les solutions dès la phase conception
- Espaces refuge adaptés et intégrés pour la faune locale
- Assurer un suivi en chantier et vie du projet
- Vocation pédagogique sur les enjeux biodiversité

*Il ne s'agit pas de créer une nouvelle pièce urbaine indépendante, mais des **bâtiments** « **ressources** » sachant tirer parti de leur environnement direct : **rural, social, naturel.***

Ambitions du projet

Un quartier ouvert, collaboratif et humain



Ylé Architectures

Patrimoine contemporain, architecture intemporelle



Une parcelle structurée par les espaces partagés

HALLE PARTAGÉE

Lieu de partage

LA Architectes, Eysines.



JARDIN PARTAGE

Lieu de partage entretenu



HALL TRAVERSANT

Lien visuel et physique entre l'ensemble des habitants et le jardin

Chartier Dalix - Logements à Pantin



POTAGER

Lieu de rencontre

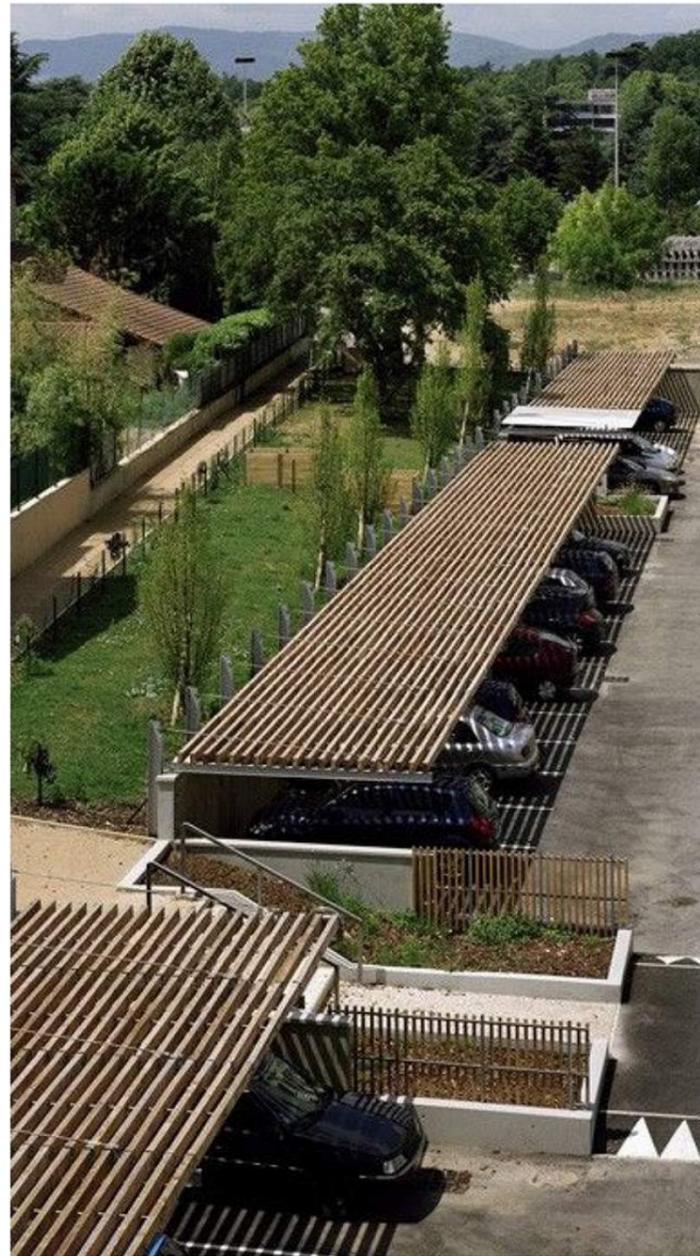
Plantes potagères partagées



Une intégration paysagères des stationnements extérieurs



stationnement aérien semi-perméable



stationnement extérieur couvert



stationnement intégré au bâti en RDC

Encourager les mobilités douces

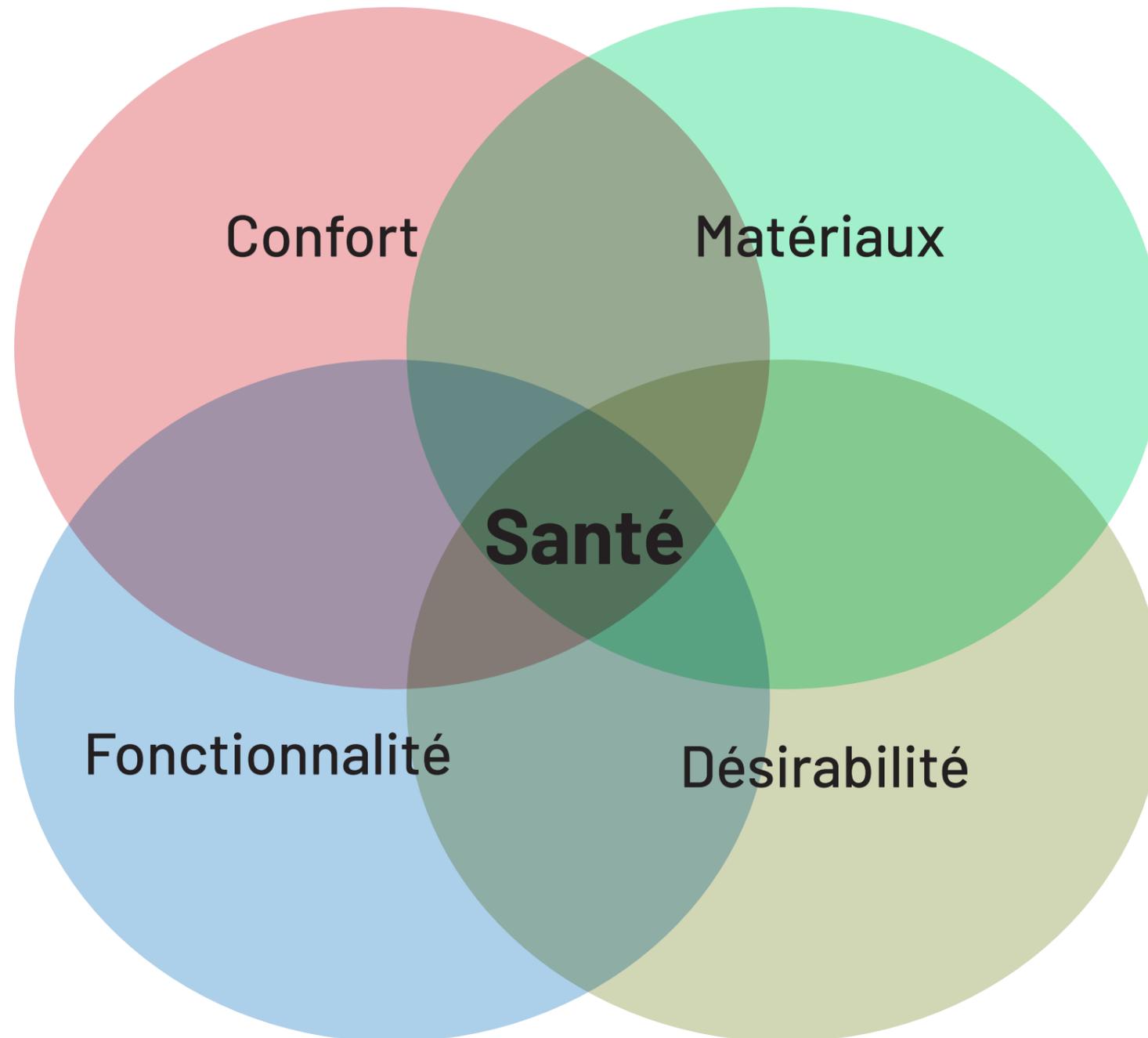


*Stationnement à proximité directe des logements
Sécurisés et fonctionnels
Intégration dans le paysage*

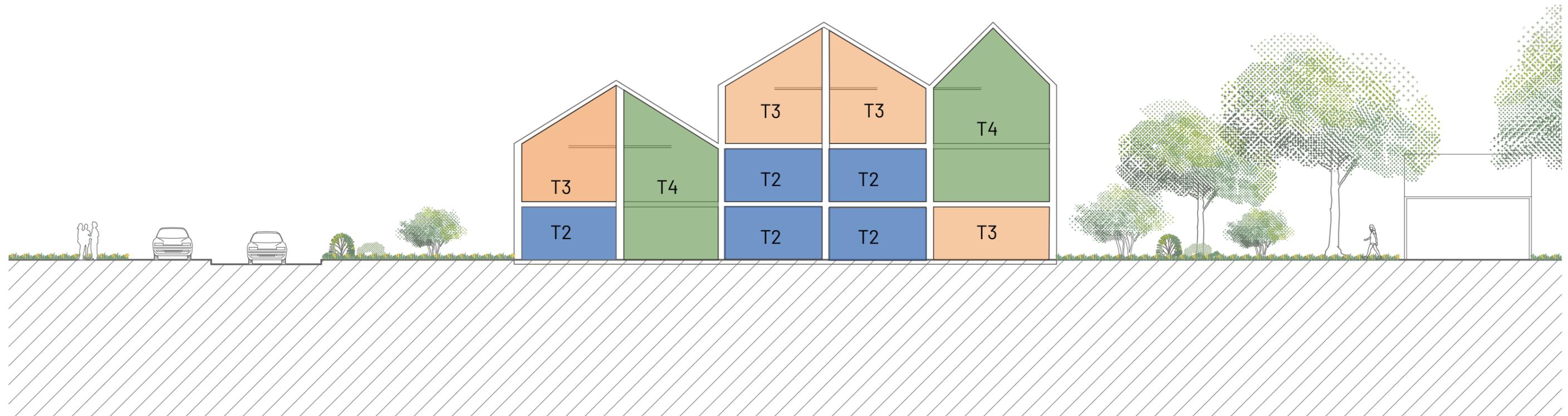


Espaces communs : atelier vélo, rencontre, entraide

Le logement au cœur de la réflexion



Habiter la maison superposée



Architecture de pente + épannelage varié



Exemple d'opérations de maisons superposées

Environnement et Empreinte carbone

1- Conception Bioclimatique

- ▷ Logement traversant
- ▷ Logement à double et triple orientation
- ▷ Espace extérieur à tous les niveaux

2- Matériaux biosourcés

- ▷ Bois sombre en bardage sur structure mixte
- ▷ Isolants géosourcés

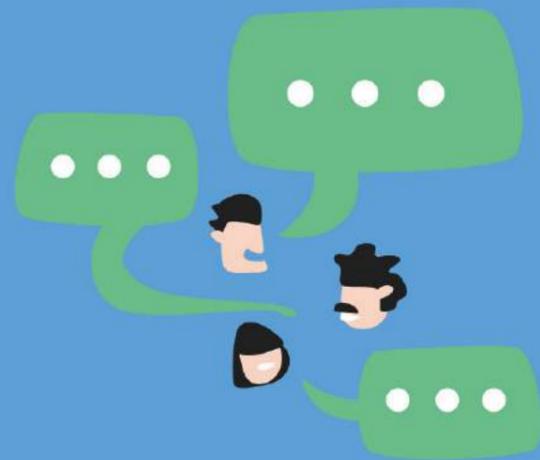
3- Respect des ressources

- ▷ Sol libéré et mis en valeur
- ▷ Récupération des eaux de pluie

Questions / Réponses sur le projet



RÉUNION PUBLIQUE



Réaménagement de la friche «Richomme»

MAR. 5 AVRIL 2022

19H00 À BLAIN
(salle Henry Dunant)

