

VICHY LAC



Dossier de concertation publique – État des réflexions septembre 2019

PLAN MASSE

Scénario retenu



PÉRIMÈTRE GLOBAL D'INTERVENTION

surface TOTALE > 146 410 m²

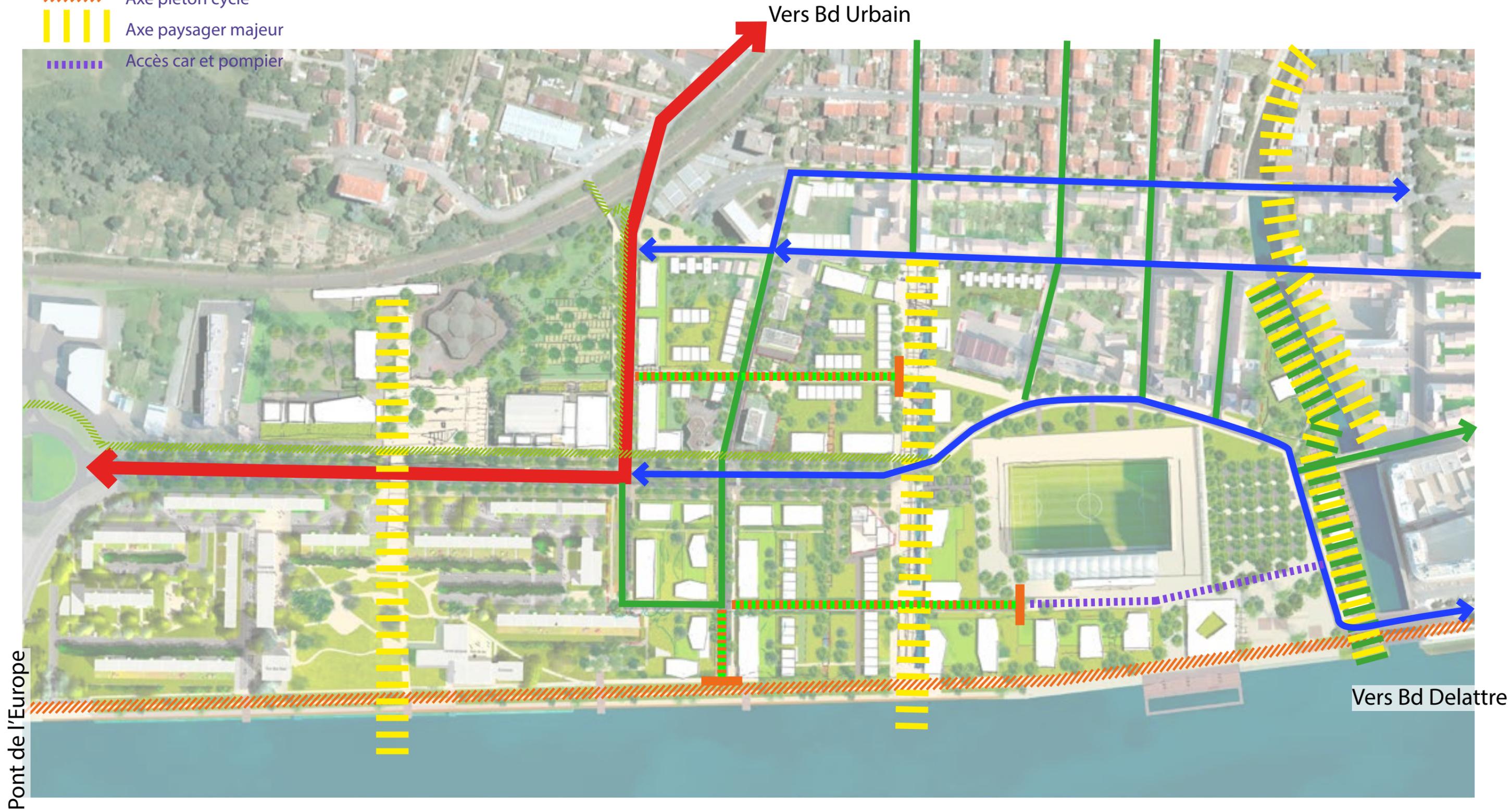


-  Axe principal d'agglomération
-  Voie primaire
-  Voie de desserte résidentielle
-  Voie partagée (zone 20)
-  Axe piéton cycle
-  Axe paysager majeur
-  Accès car et pompier

-  Stationnement sur rue
-  Parking

DESSERTE

Schéma de circulation



- Pôle sportif
- Pôle scolaire / centre social
- Commerces

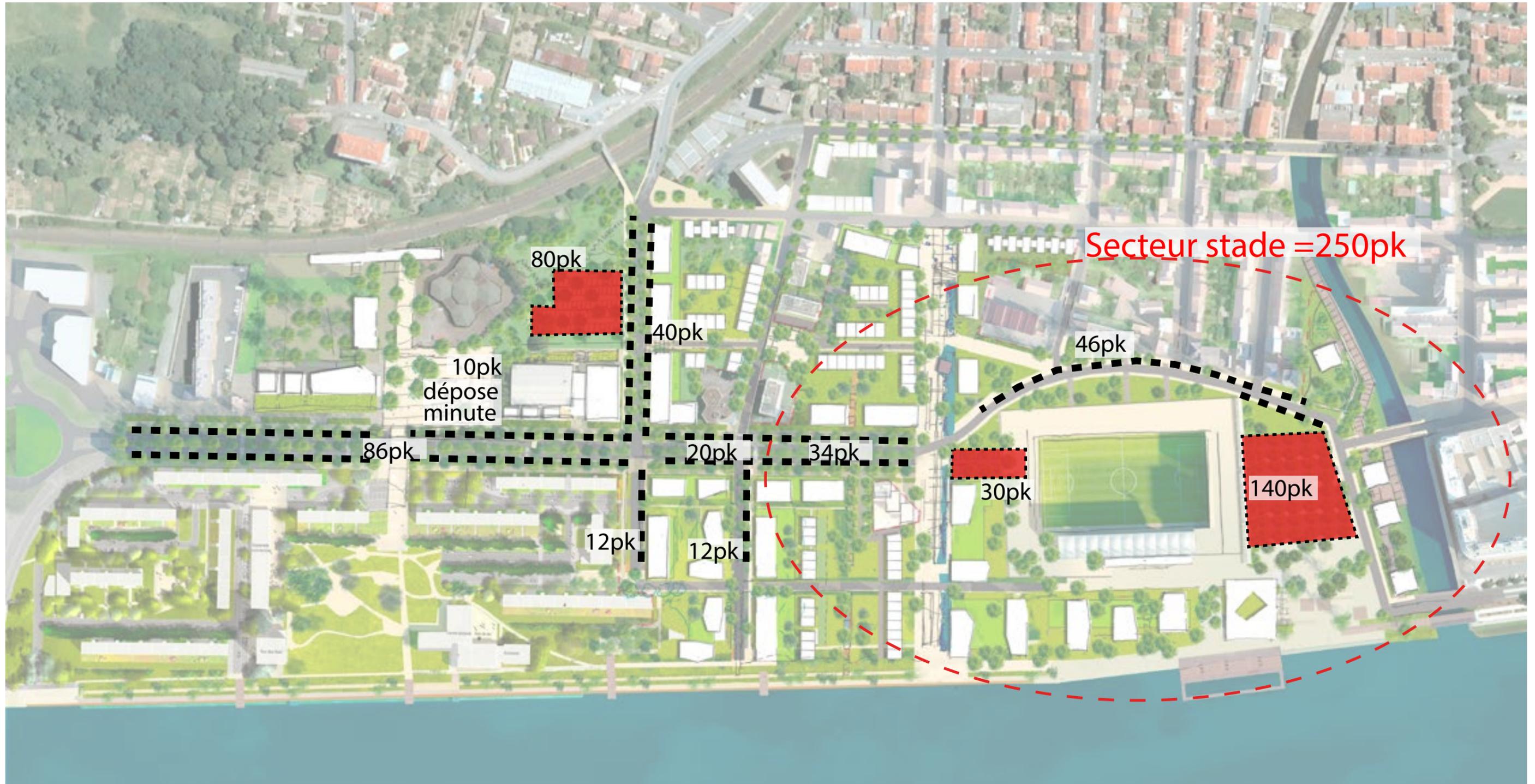
PROGRAMMATION

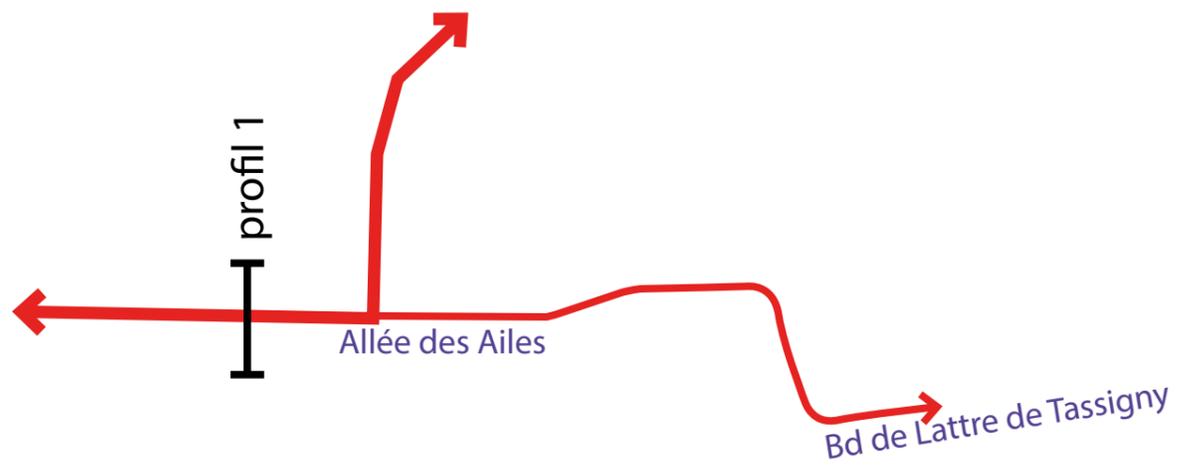
Les équipements



STATIONNEMENT Capacité sur voie publique

- ■ ■ ■ Stationnement sur rue
- Parking





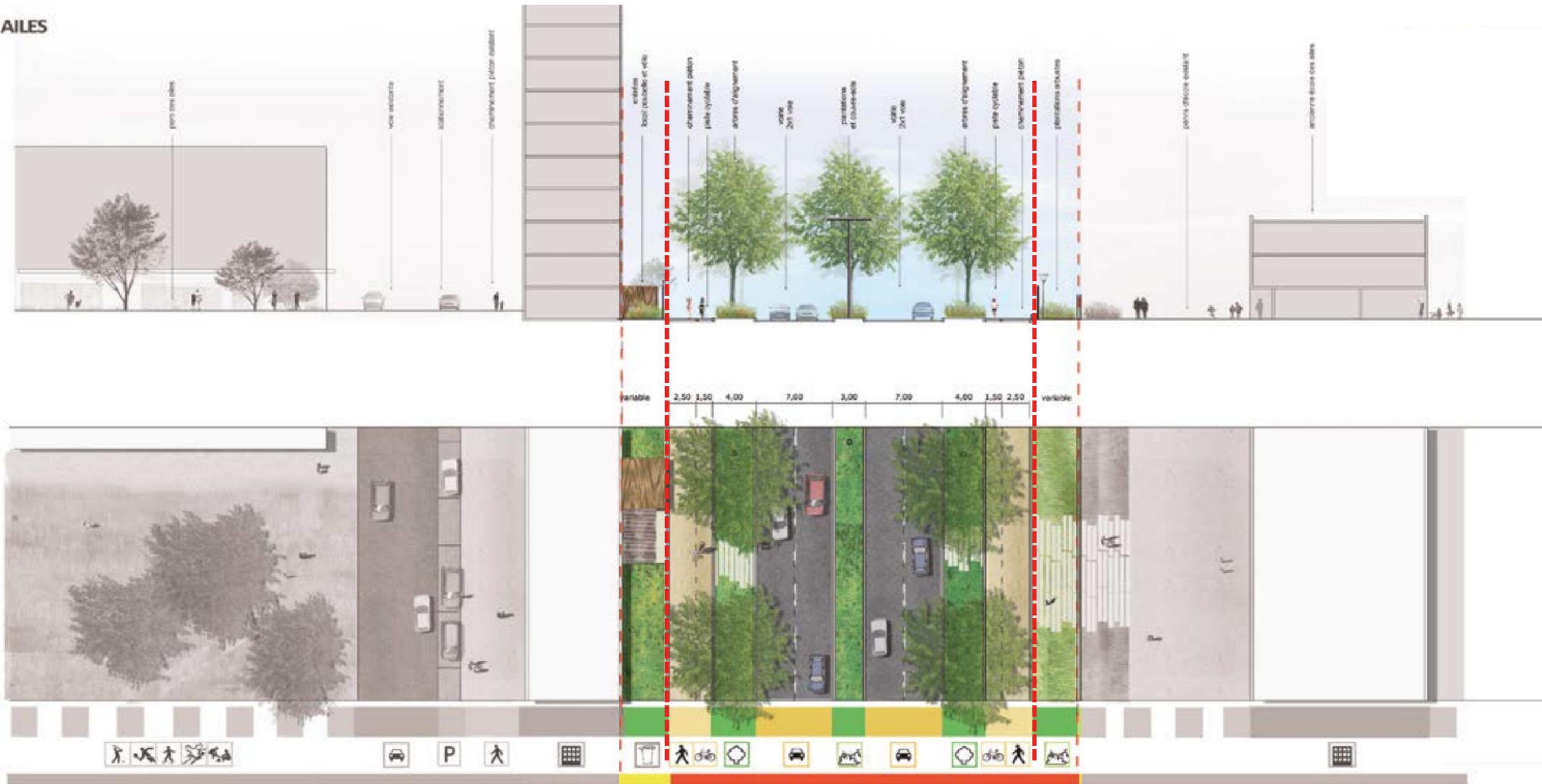
L'ALLÉE DES AILES

Schéma de circulation

PROFIL 1 - 2 x 2 voies

ALLEE DES AILES

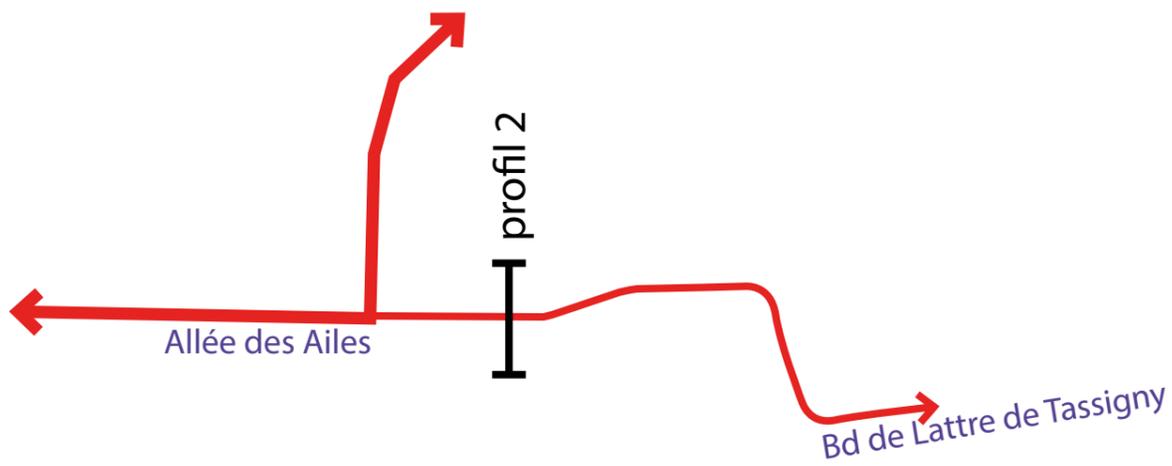
SECTEUR NORD
2X2 VOIES



ALLÉE DES AILES

Une progression de gabarit

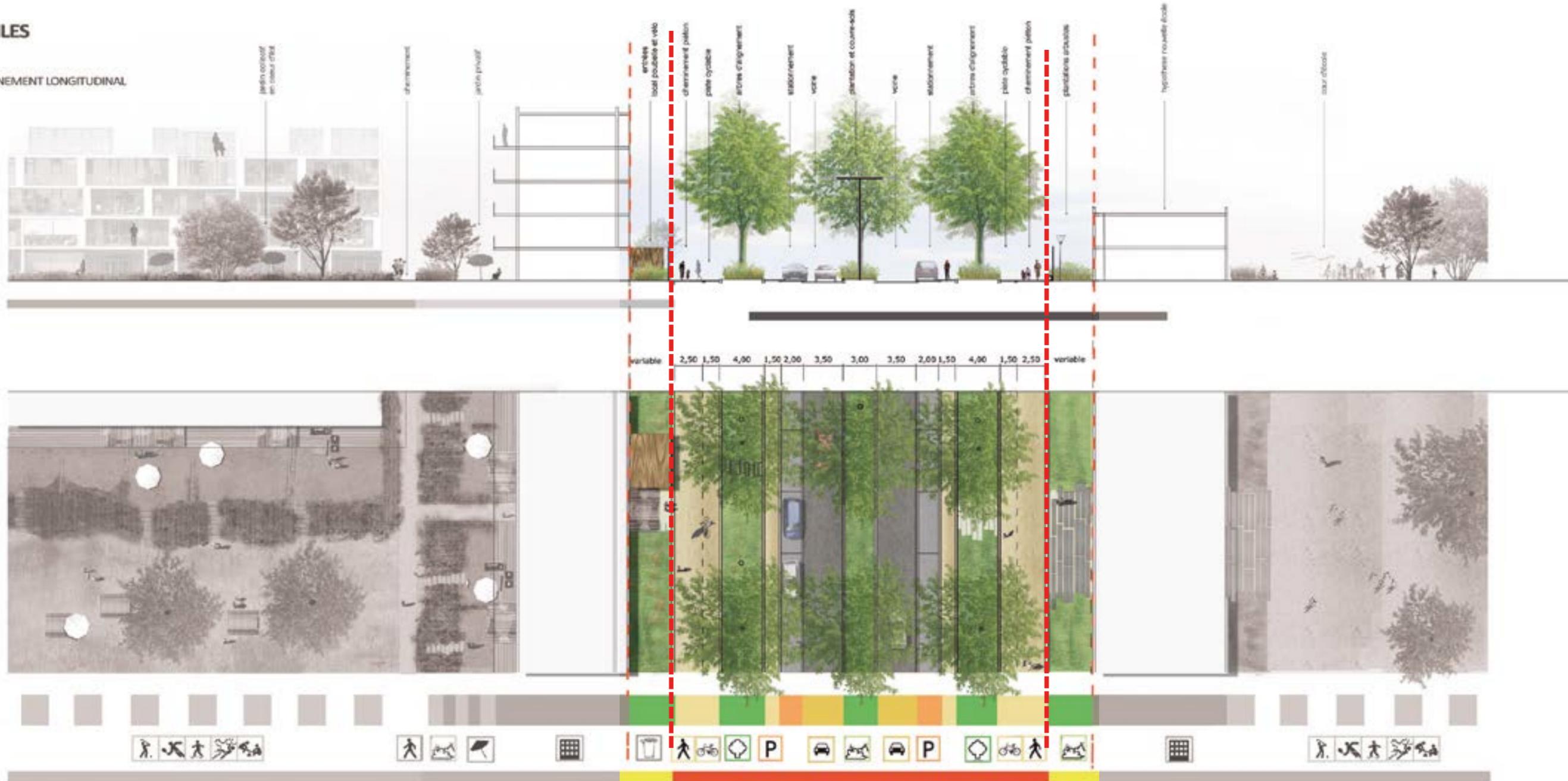
PROFIL 2 - 2 x 1 voie

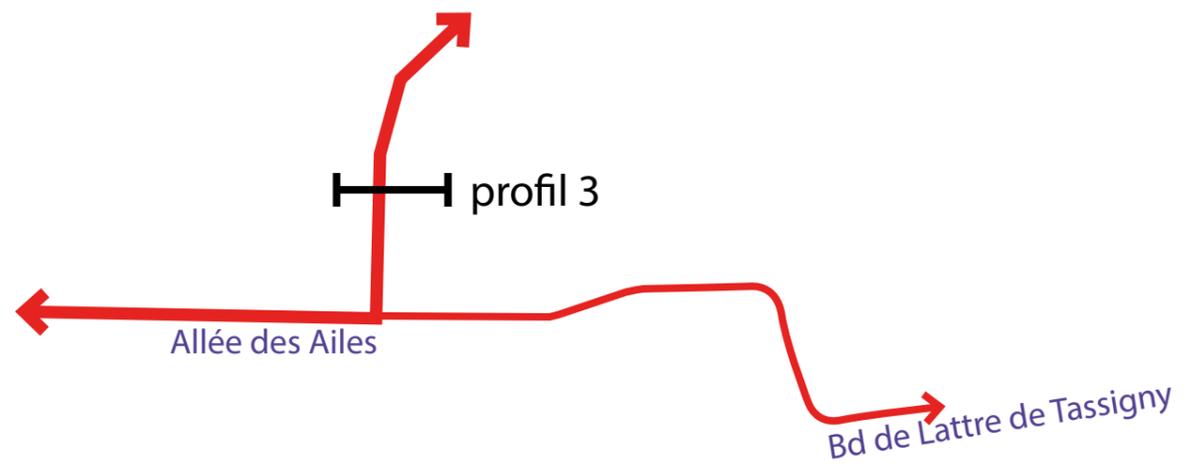


ALLEE DES AILES

SECTEUR SUD

2X1 VOIE ET STATIONNEMENT LONGITUDINAL

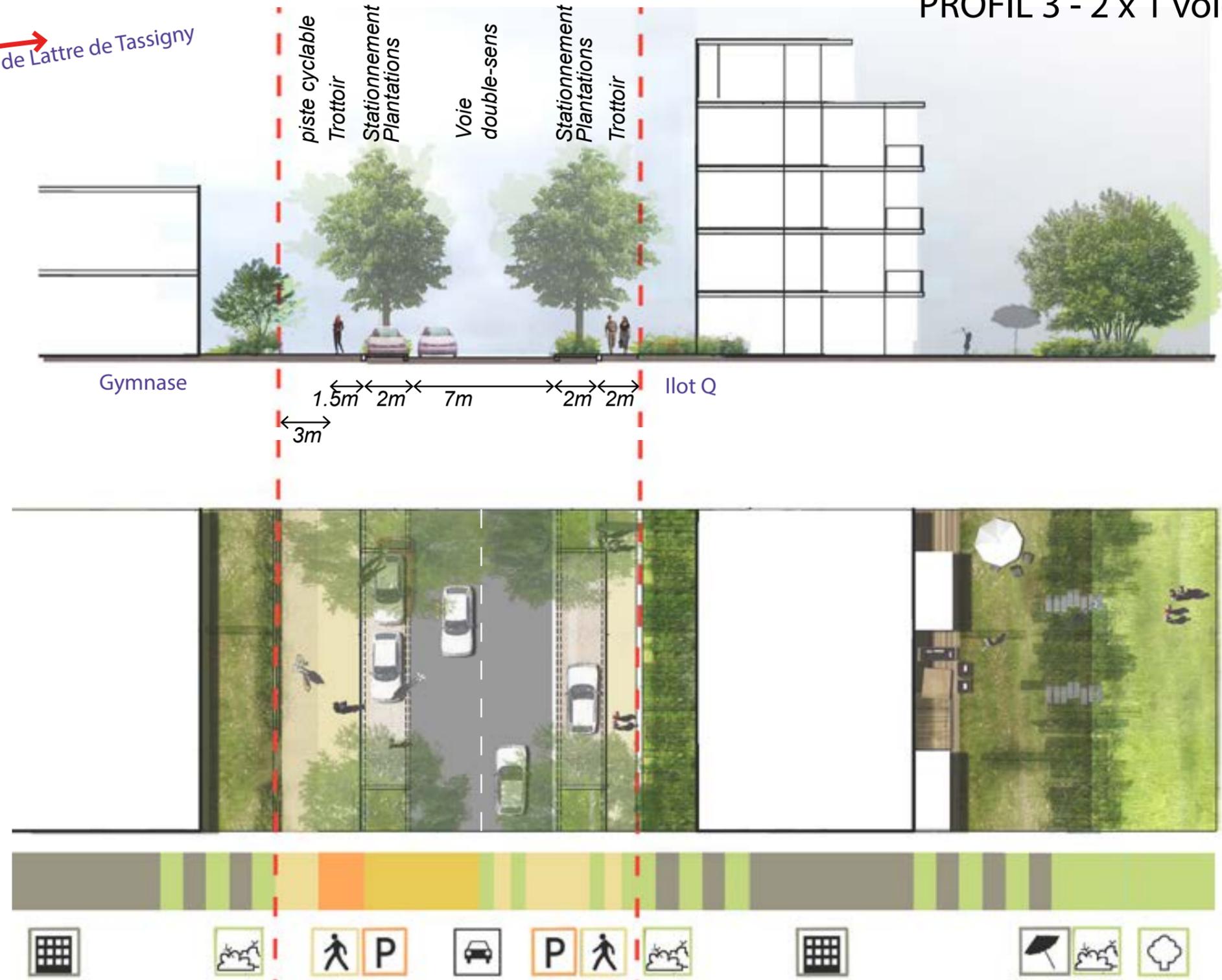




RUE THERMALE

Connexion au pont SNCF - vers Bd Urbain

PROFIL 3 - 2 x 1 voie





LA TRAME D'ESPACES PUBLICS MAJEURS

Une rythmique transversale est-ouest

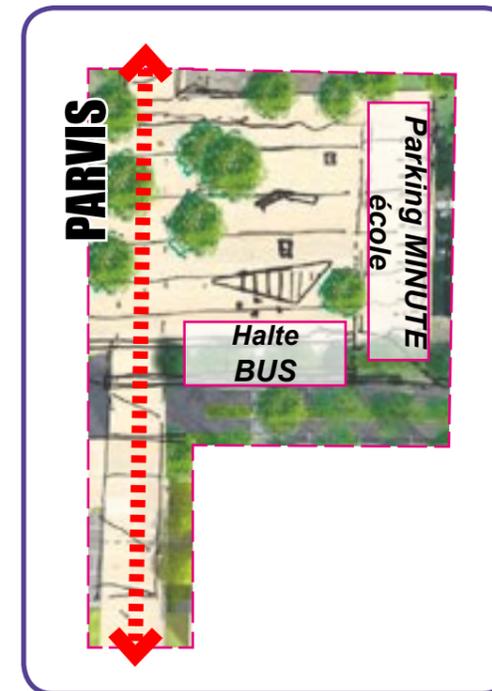
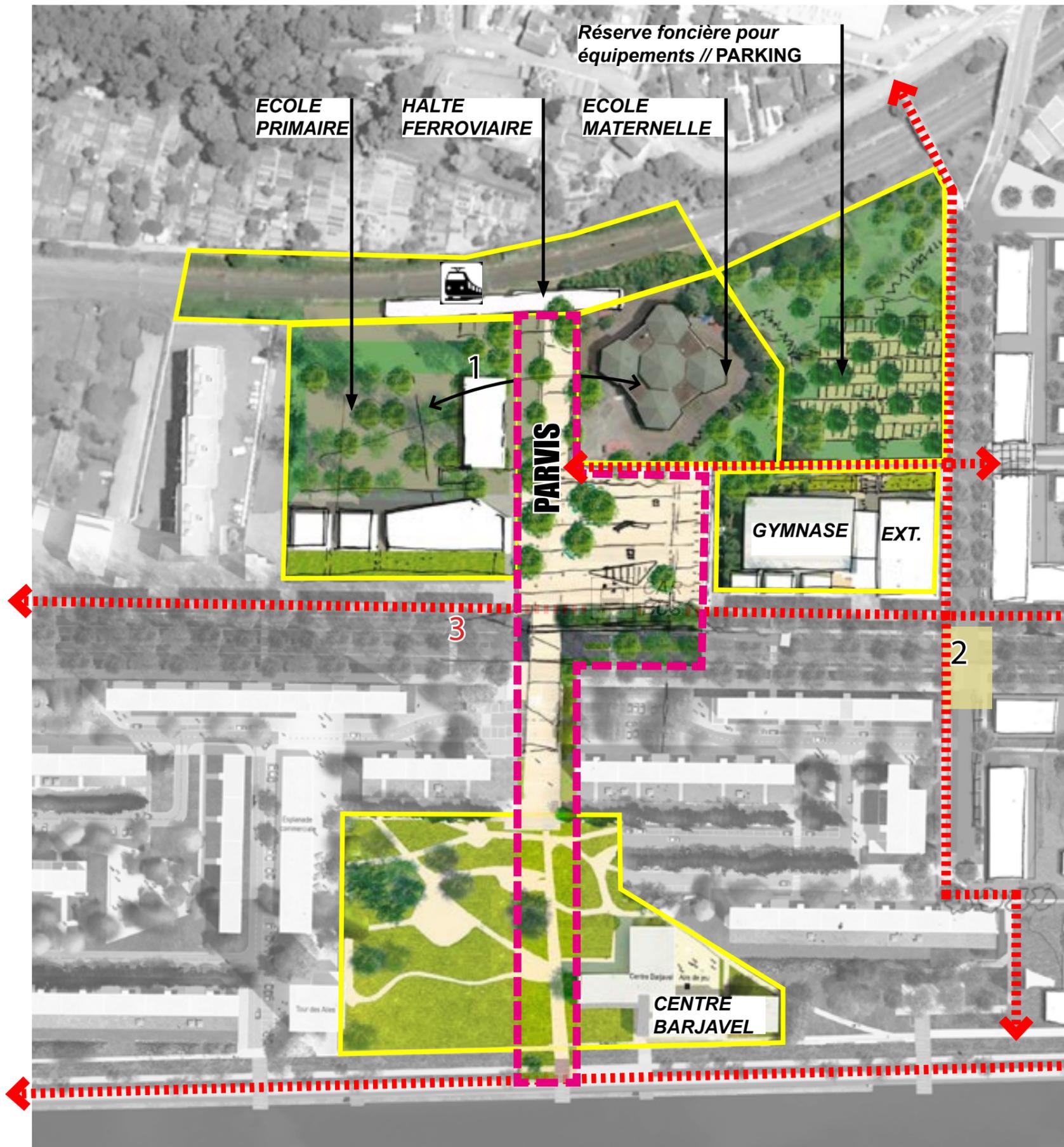
- . Rythmer les espaces publics transversaux majeurs irriguant le quartier
- . Décliner la présence de l'eau suivant l'identité de chacun
- . Créer des lieux générateurs de vie, fédérateurs



TRAVERSE DES ÉQUIPEMENTS

Le parvis ... La future halte ferroviaire

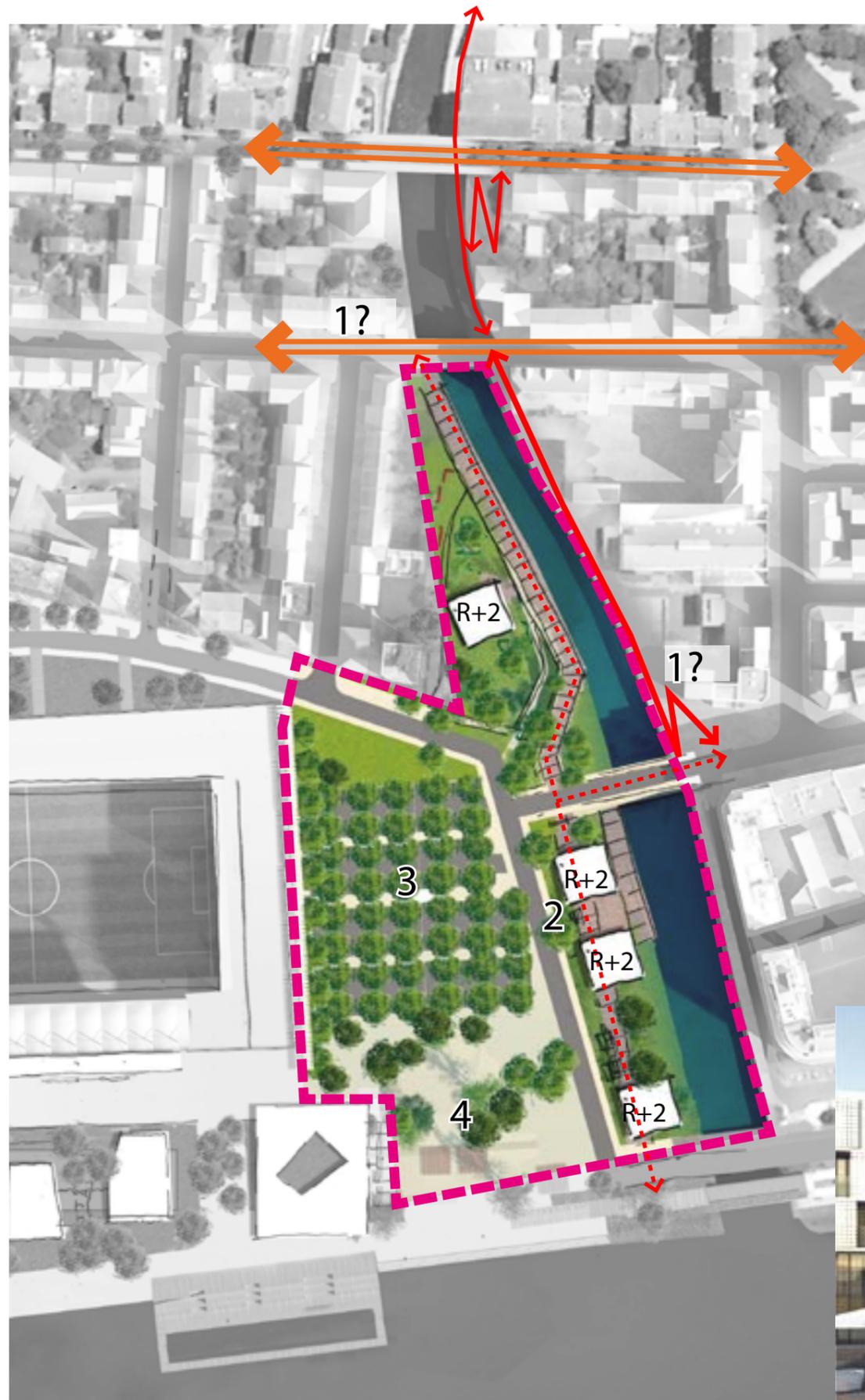
UNE MISE EN SYNERGIE DES ÉQUIPEMENTS AUTOUR DE L'ESPACE PUBLIC...



1. Synergie entre les groupes scolaires maternelle/primaire
2. Lien des équipements au quartier apaisé et facilité grâce au report du carrefour Av. des Ailes/ Rte thermale
3. Protection et valorisation des cheminements piéton par cette dissociation des usages véhicule/piéton

PARC DU SICHON

Vivre la confluence...



. Faire de ce lieu une pièce singulière

1. Imaginer une articulation avec la promenade sur berge du Sichon (rive gauche)
2. Habiter le parc du Sichon : proposer des plots d'habitat articulés avec le deck
3. Parkings 130 places
4. Le parvis-espalanade



ZAC de la Baule, St Herblain

TRAVERSE RÉSIDENTIELLE ... Centralité de quartier

. ajouter à la composition initiale un espace public majeur, trait d'union est-ouest, support d'une centralité de quartier



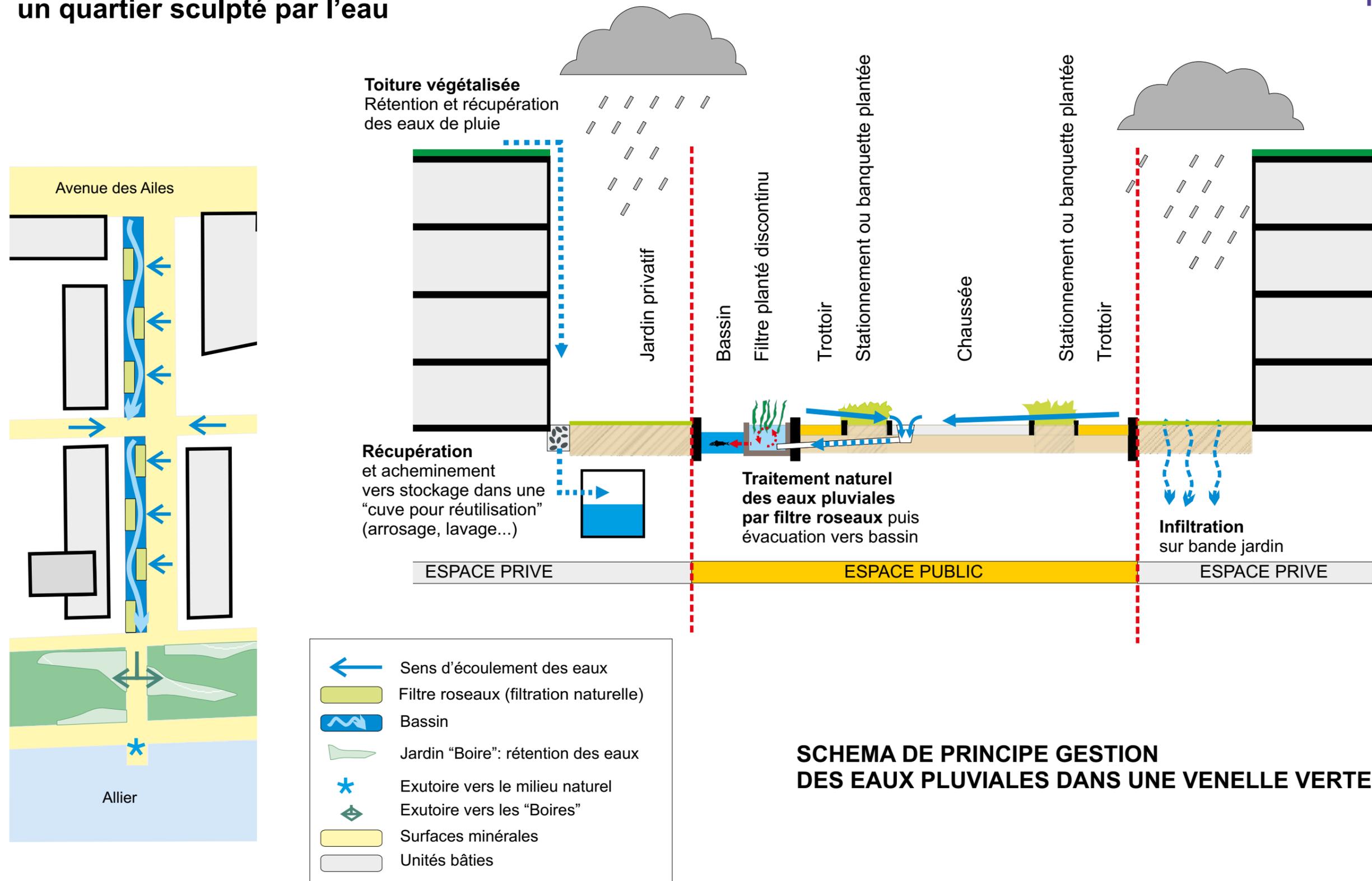
Maintien de la station

Valorisation d'une architecture patrimoniale
Point singulier d'animation de l'espace

Implantation du bassin au sud de l'espace
Profiter des ombres portées, position favorable pour la qualité de l'eau



un quartier sculpté par l'eau



GESTION DES EAUX DE PLUIE

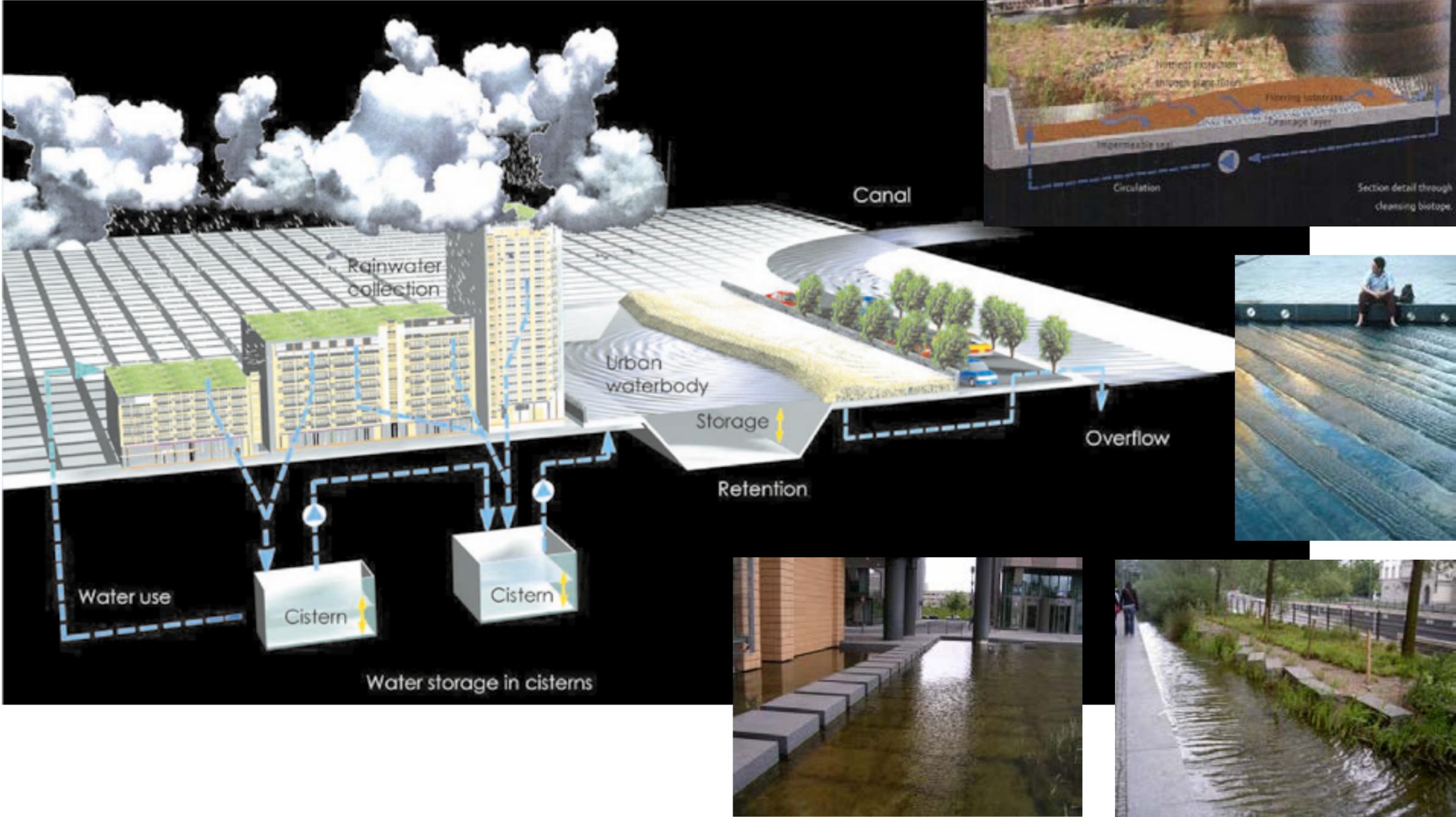
Références



GESTION DES EAUX DE PLUIE

Références

Potsdamer Platz- Berlin

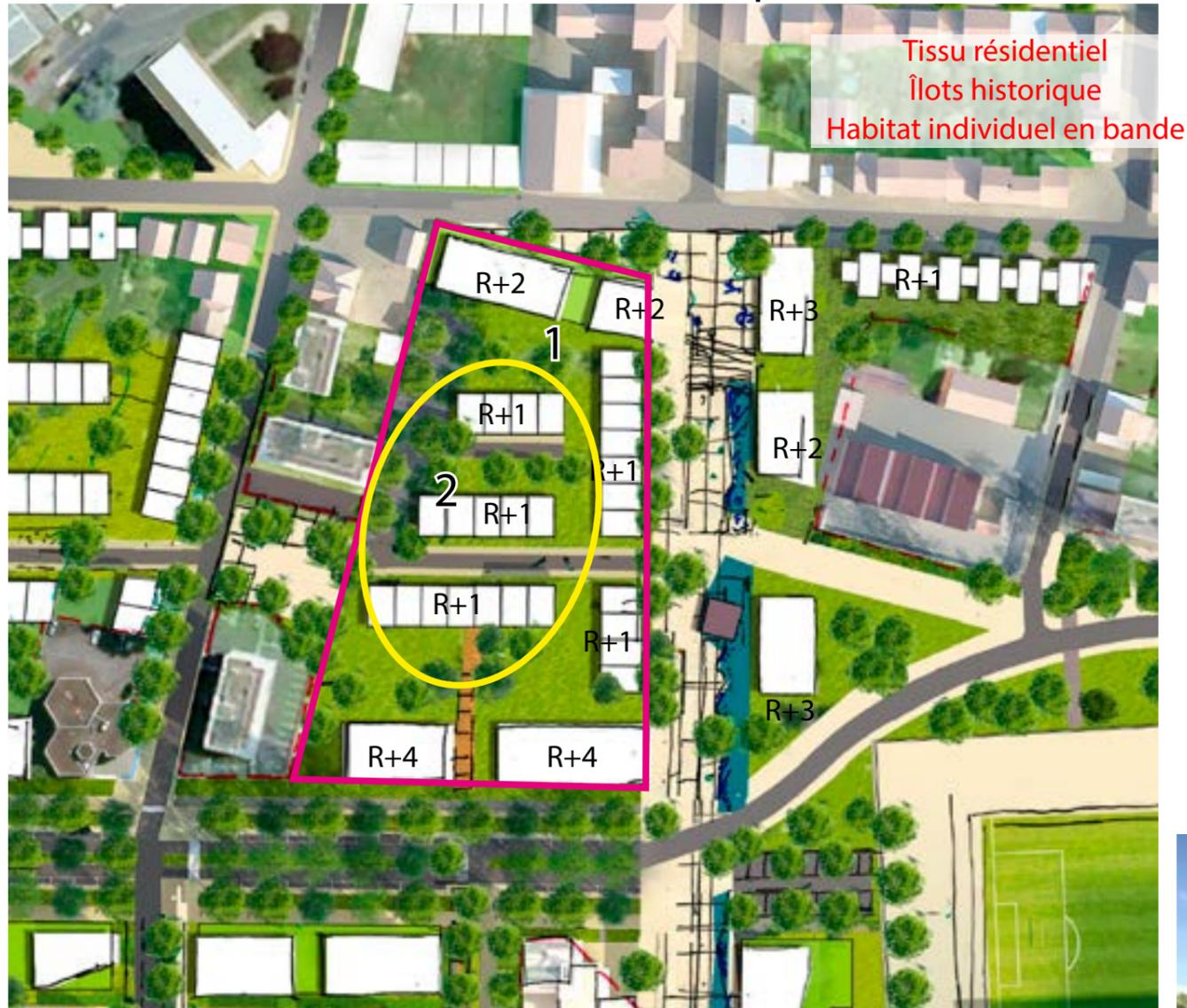


SITE DES ABATTOIRS

Quelle position face au patrimoine industriel ?

1. DÉVELOPPER UN TISSU DE TRANSITION ENTRE 2 TISSUS URBAINS

Variante 1 - Création d'un tissu neuf après démolition



- * 36 logements collectifs
- * 14 logements intermédiaires
- * 11 maisons individuelles en bande
- * 12 lots libres OU 16 maisons en bande en coeur d'îlot

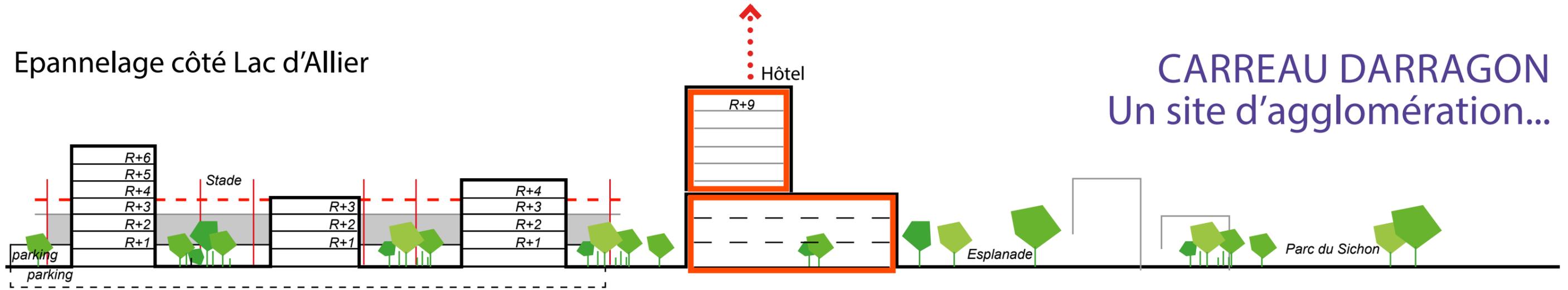
. Démolir le patrimoine industriel en place et développer sur le tènement un nouveau tissu résidentiel.

1. Proposer une graduation typologique venant établir une couture urbaine entre le tissu collectif des Ailes (nord ouest), le tissu résidentiel historique (est) et les îlots ouest de l'écoquartier.

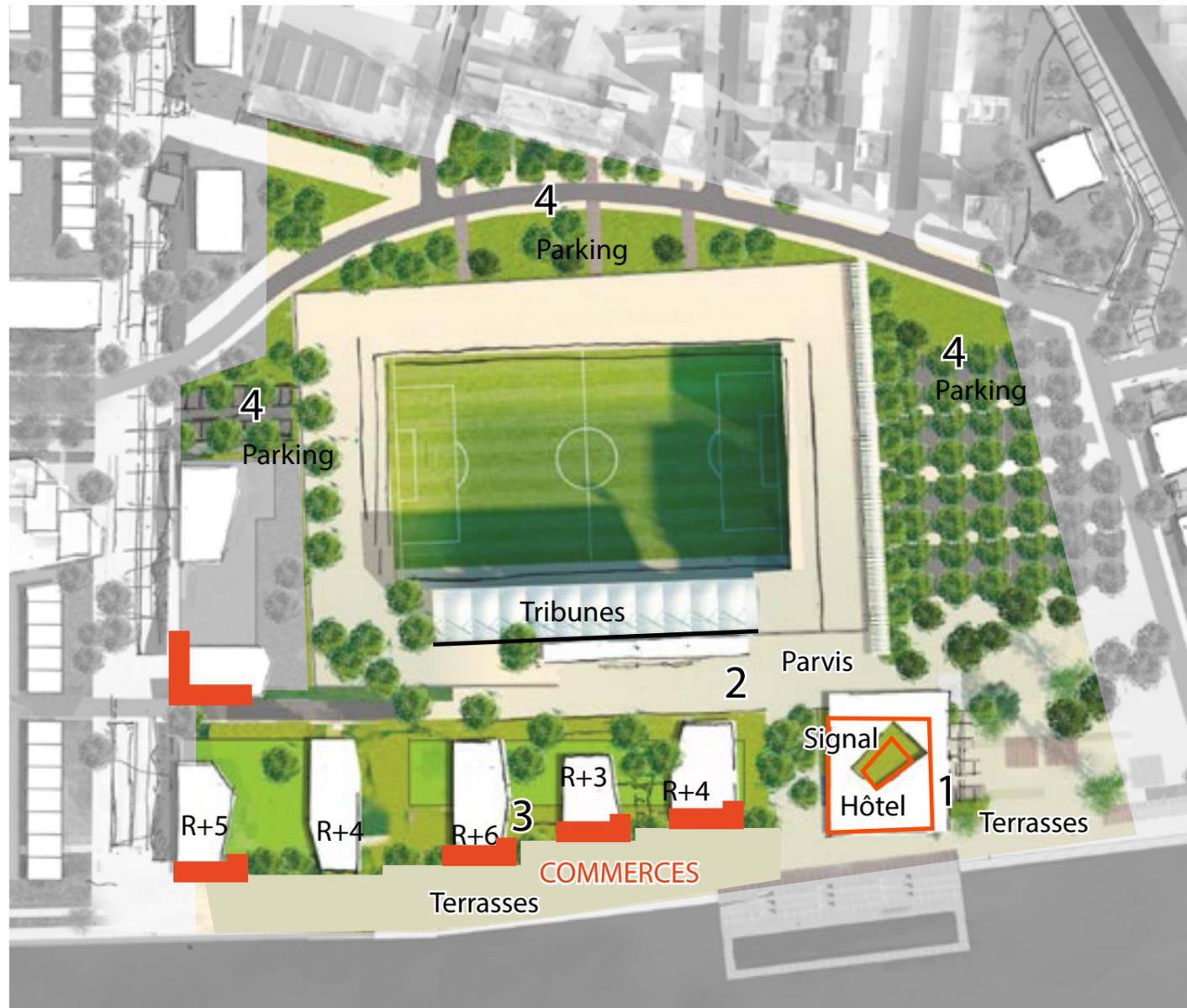
2. Possibilité de proposer des lots libres en coeur d'îlot



Epannelage côté Lac d'Allier



CARREAU DARRAGON Un site d'agglomération...



1. Construire un bâtiment signal accueillant programme hôtelier, extension du palais des congrès ?, tertiaires ?...
2. Aménager un parvis à l'entrée du stade. Y positionner des kiosques de bureaux, et services liés au stade
3. Proposer de l'habitat et du commerce face à l'Allier
4. Aménager du stationnement paysager à proximité du stade



CARREAU DARRAGON

Un espace permissif et évolutif



LÉGENDE

- - - - - Emprise actuelle
- - - - - Emprise projet précédent
- - - - - Nouvelle emprise proposée

CARREAU DARRAGON

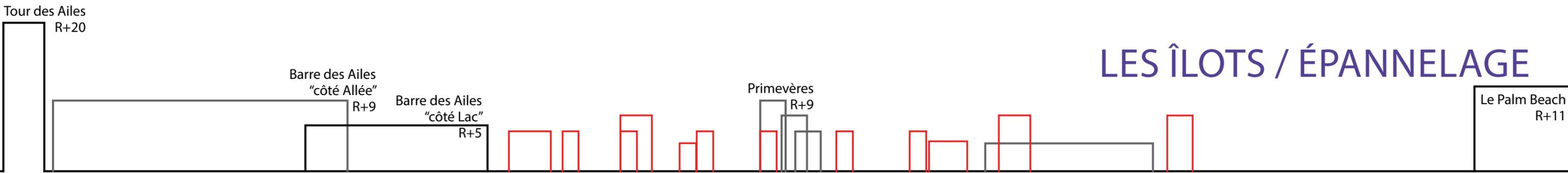
Un espace permissif et évolutif

LE STADE DARRAGON... et si c'était...

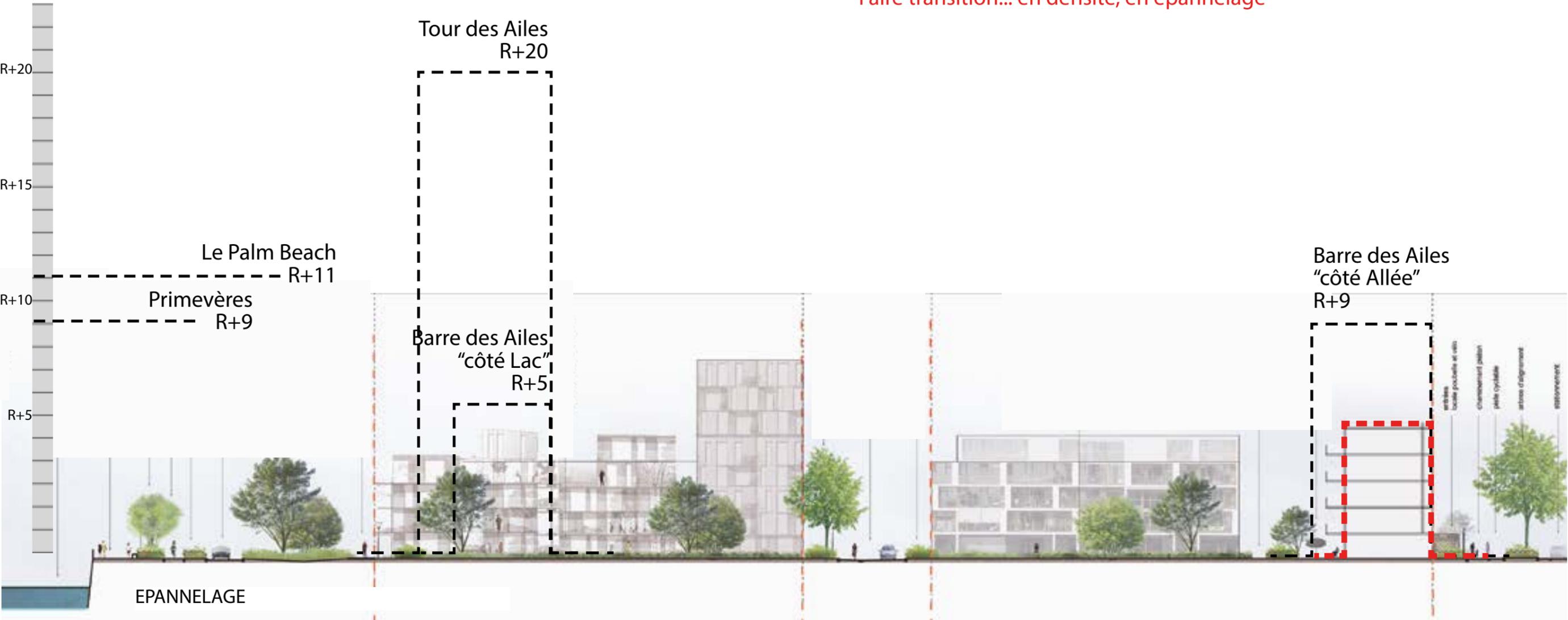
1. Une emprise disponible pour un projet d'envergure !



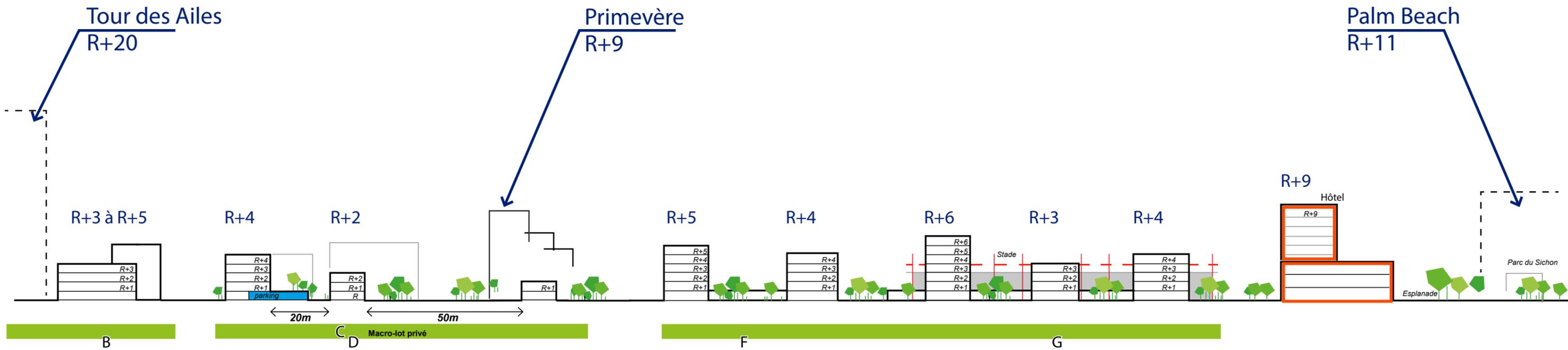
LES ÎLOTS / ÉPANNELAGE



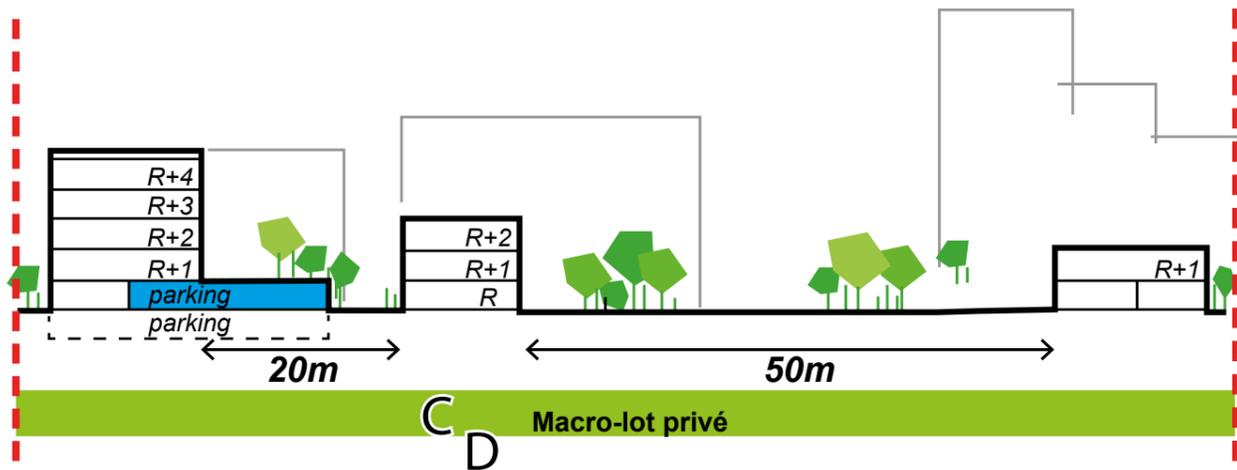
Faire transition... en densité, en épannelage



FRONT DU LAC D'ALLIER Épannelage

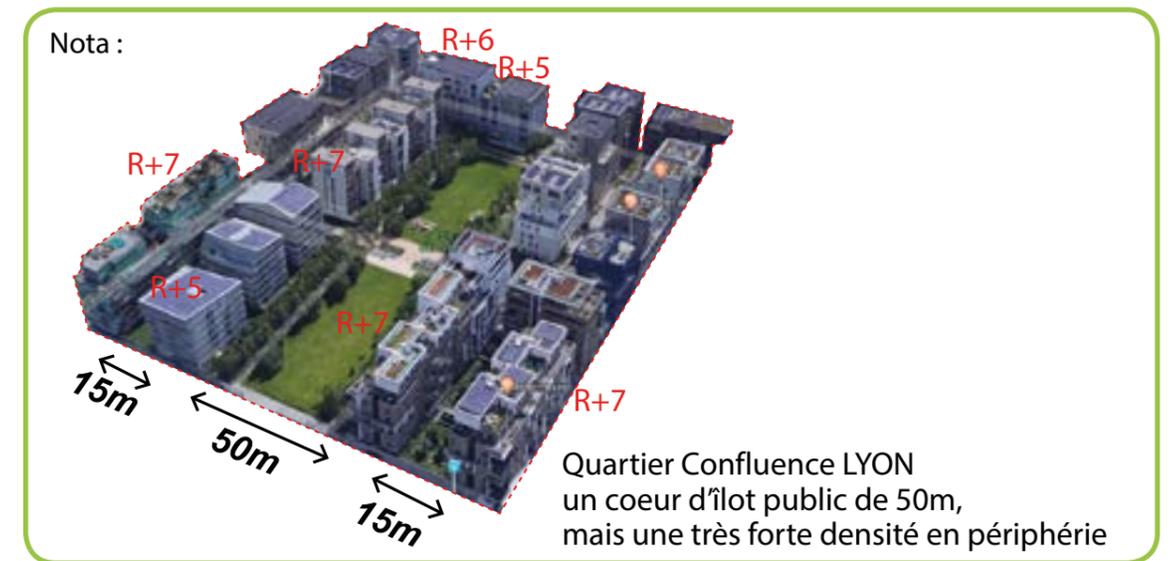


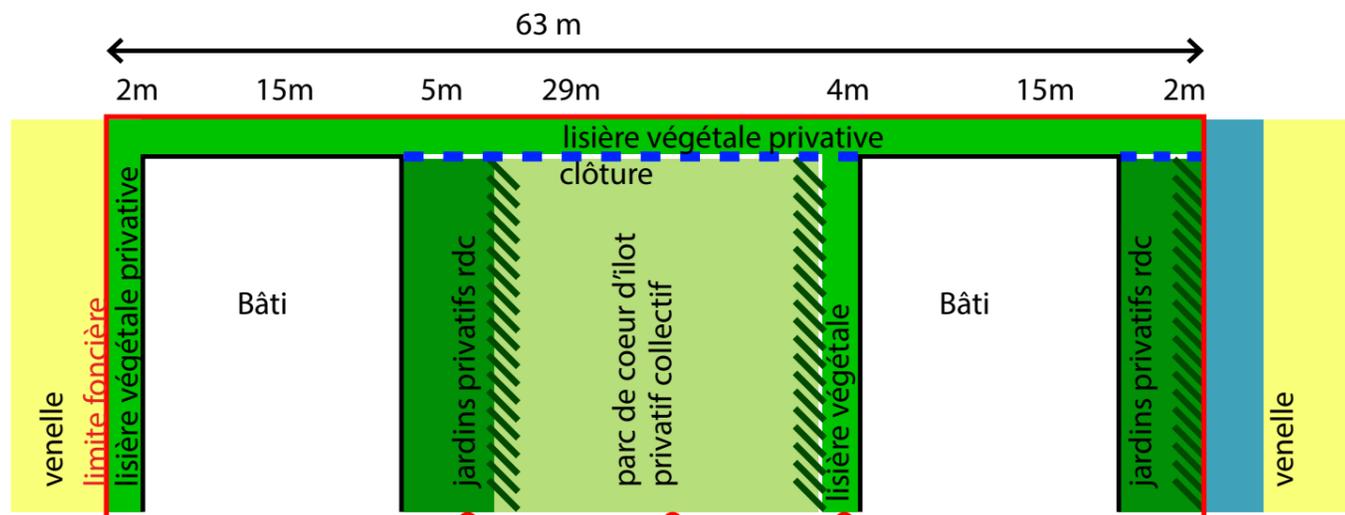
Macro-lot
Epannelage côté Lac d'Allier



LA TRAME DES ÎLOTS OUEST
Quelles inter-distances pour quelles typologies ?
Quel réseau d'espace public ?

- > Traitement d'un îlot central en macro-lot
- > Graduation des typologies d'habitat,
- > Allier densité et ouverture





LES ÎLOTS / IMPLANTATION

Limites, lisières et coeur d'îlot



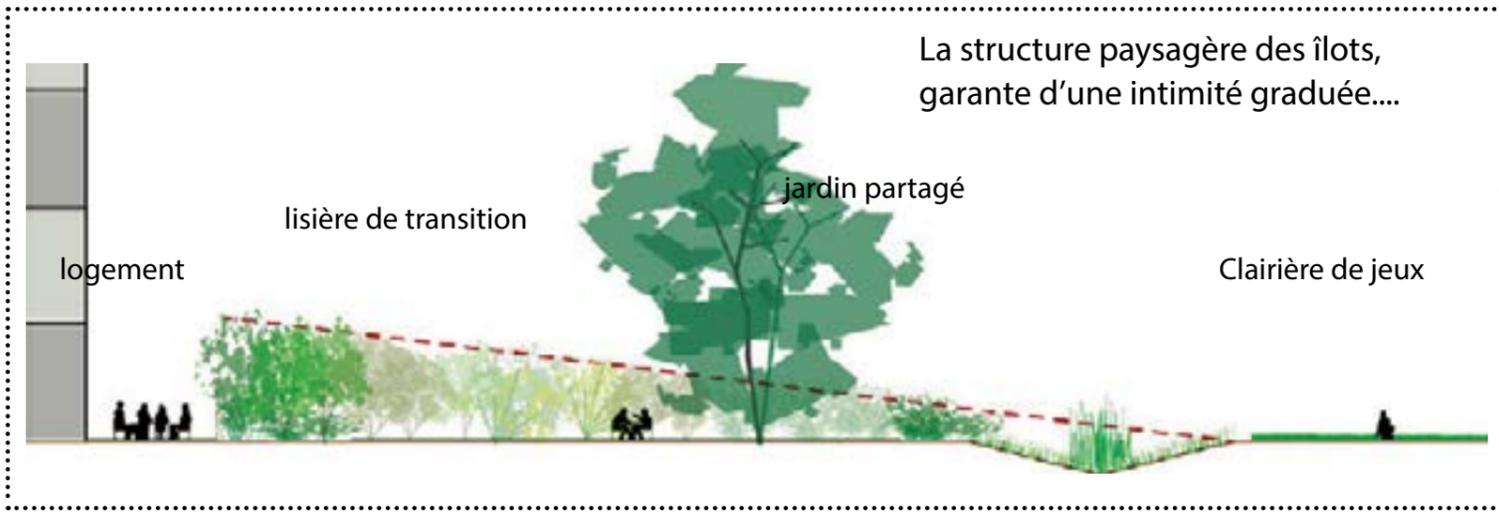
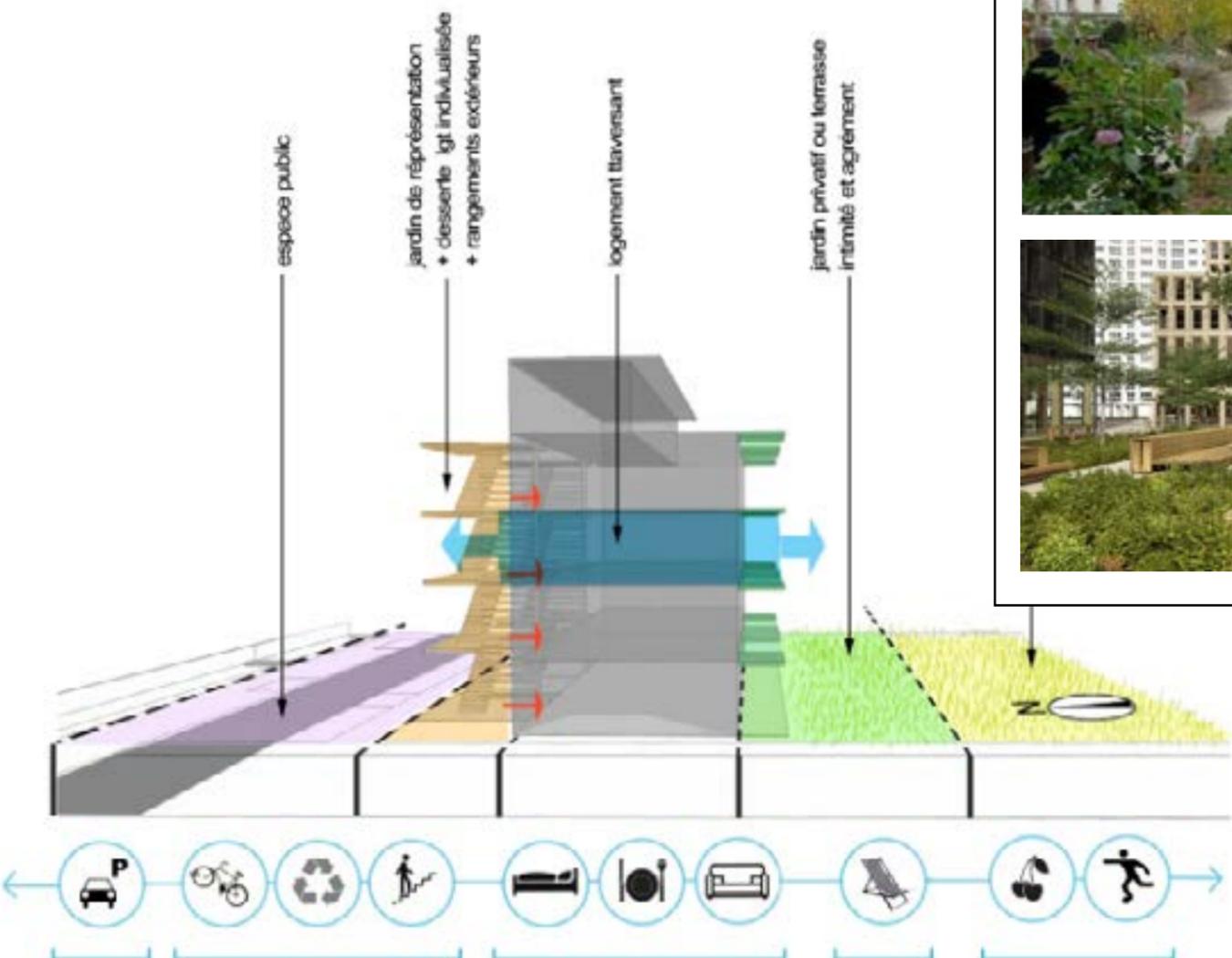


..une gradation entre intimité et convivialité

LES ÎLOTS /IMPLANTATION

Limites, lisières et coeur d'îlot

COEUR D'ÎLOT - Espace privé collectif
Des usages variés possibles : agrément, cheminement, clairière de jeux, rencontre, piscine, jardins potagers...



LES ÎLOTS /IMPLANTATION

Limites, lisières et coeur d'îlot



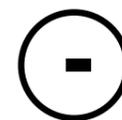
- préservation de la qualité de l'espace public



- un cœur d'îlot envahi par les voitures
- suppression de l'espace vert collectif
- une qualité visuelle et sonore réduite
- un cœur d'îlot « imperméabilisé »



- un cœur d'îlot vert commun préservé



- l'espace public potentiellement fortement marqué par la voiture
- une implantation « problématique » au pied du bâtiment
- une perte de surface constructible par îlot

ATTENTION!!!:

Les zonages ne sont que des zones d'implantation possible !

Il est primordial pour la qualité des aménagements, de ne pas utiliser l'intégralité des implantations pour préserver un rapport à la rue et ne pas aboutir à des linéaires de RDC aveugles

LES ÎLOTS /IMPLANTATION

Limites, lisières et coeur d'îlot: LA QUALITE DU PROJET

Une trame urbaine et des îlots...

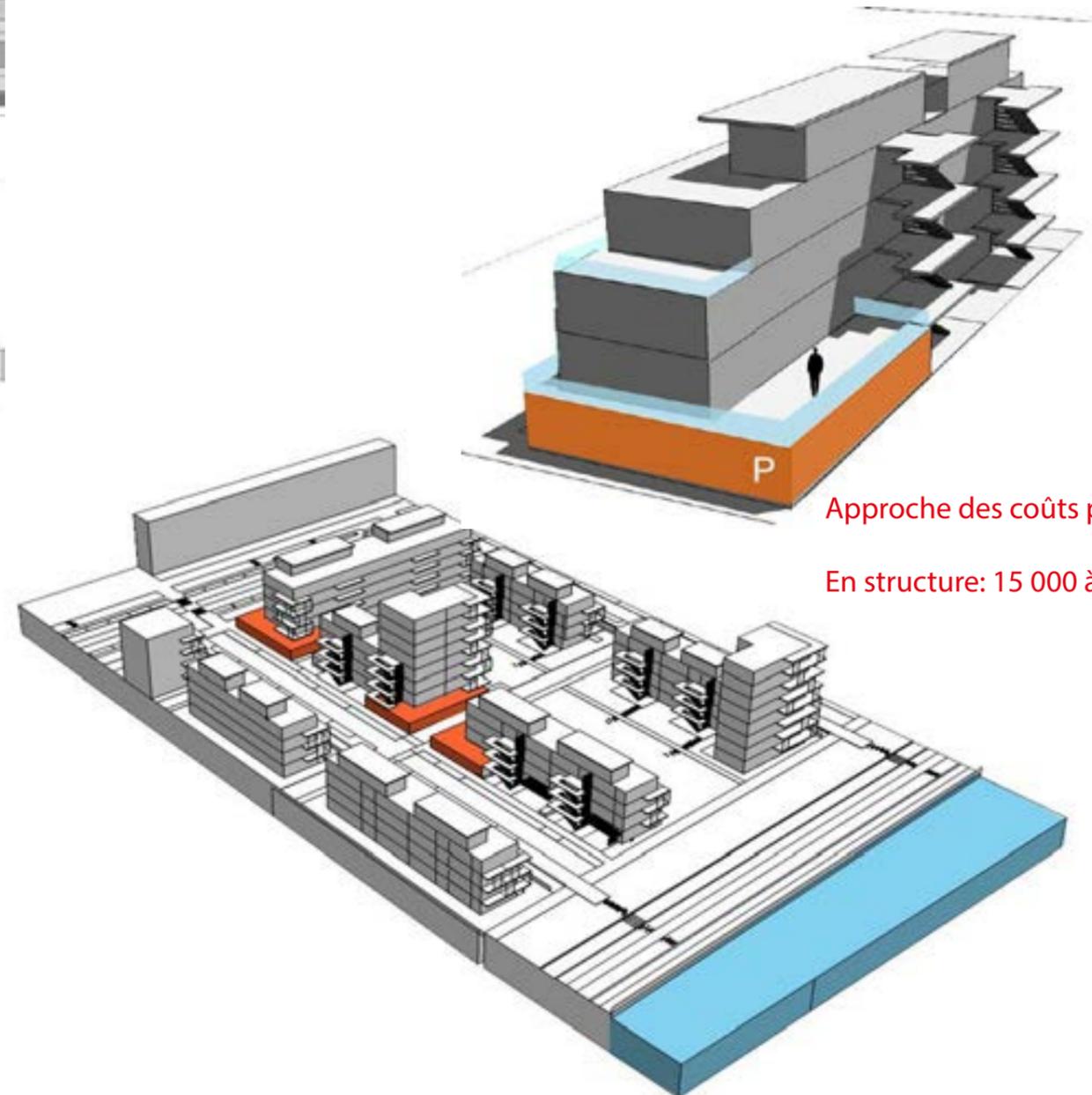
 ...ouvert sur le paysage



LES ÎLOTS / IMPLANTATION

Le stationnement : un panel de solutions

Des modules de stationnements en pied d'immeuble



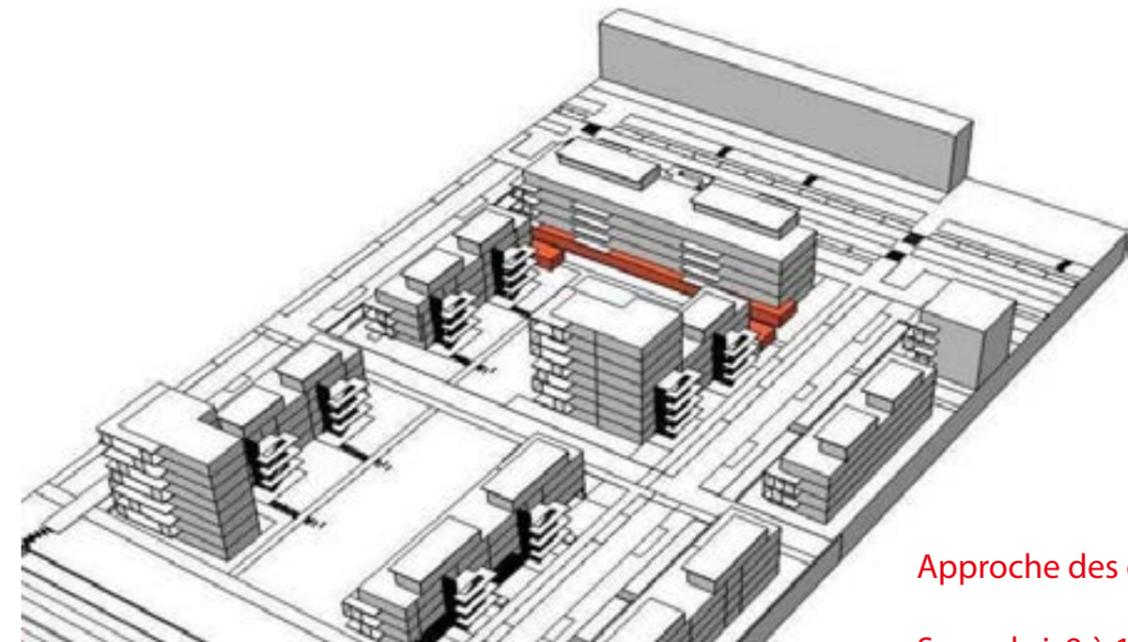
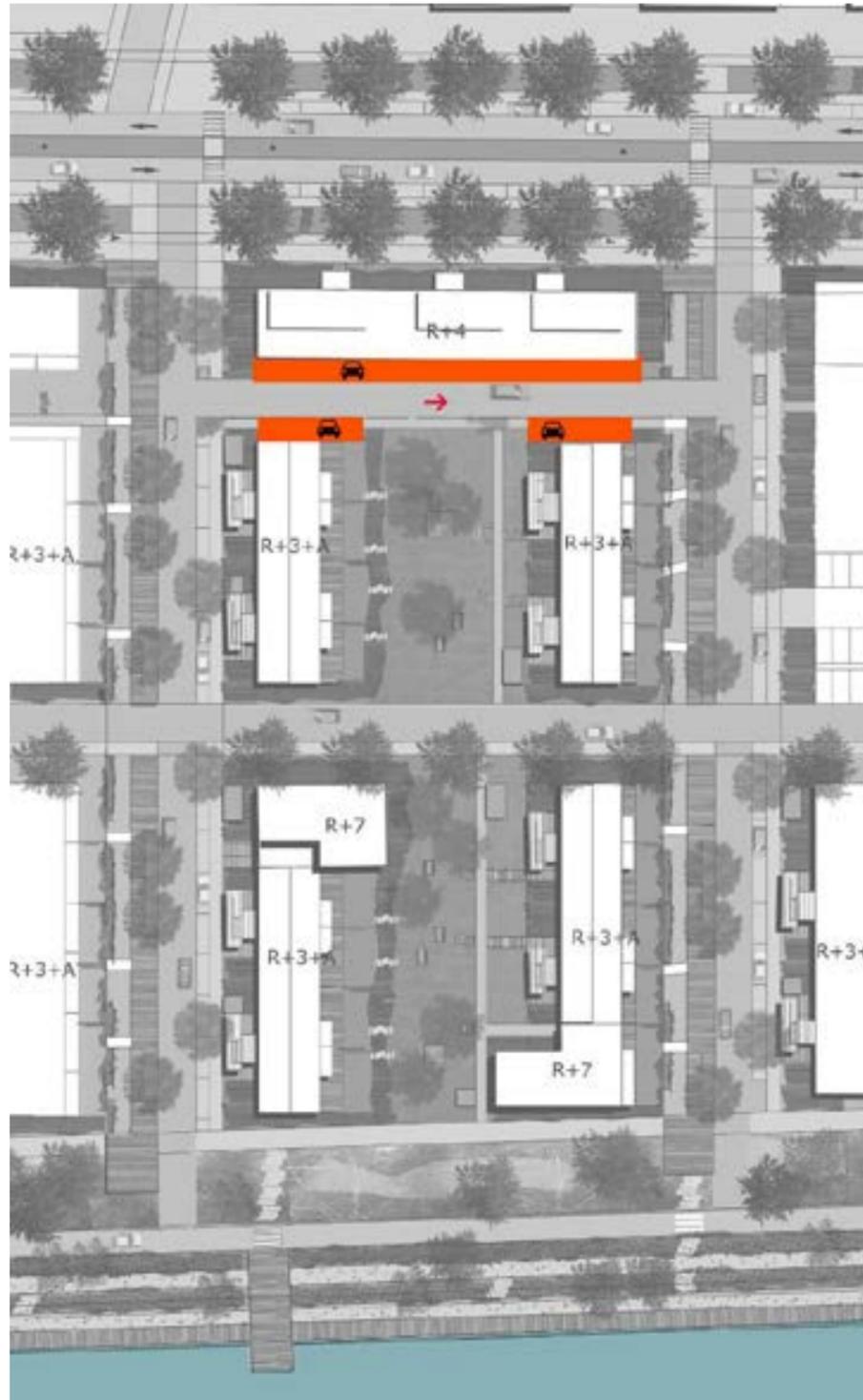
Approche des coûts par place:

En structure: 15 000 à 20 000 Euros

LES ÎLOTS / IMPLANTATION

Le stationnement : un panel de solutions

Au pied de bâtiment



Approche des coûts par place:

Sous abri: 9 à 10 000 Euros

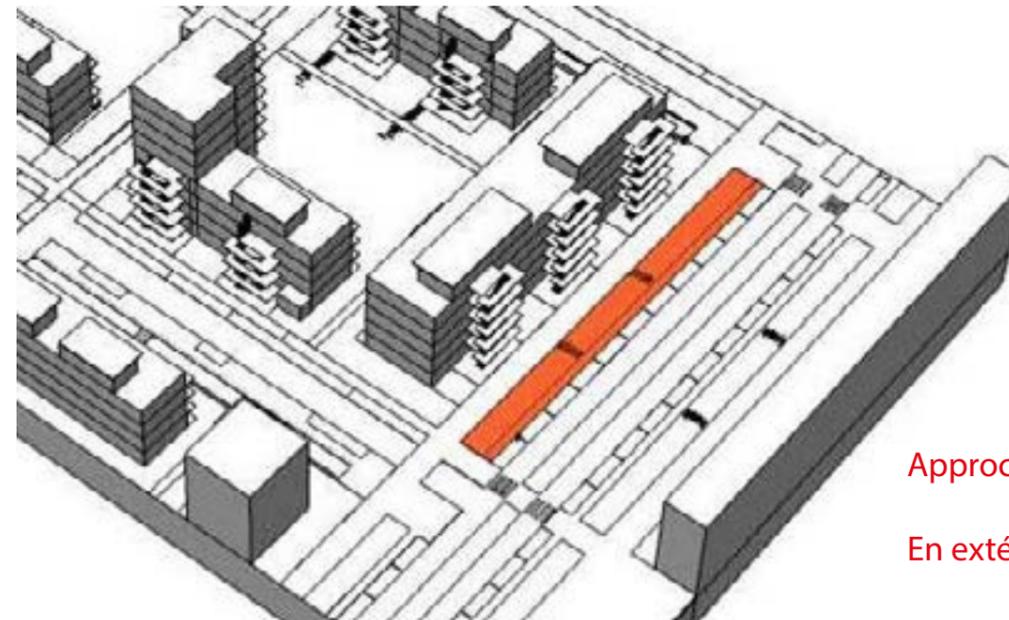
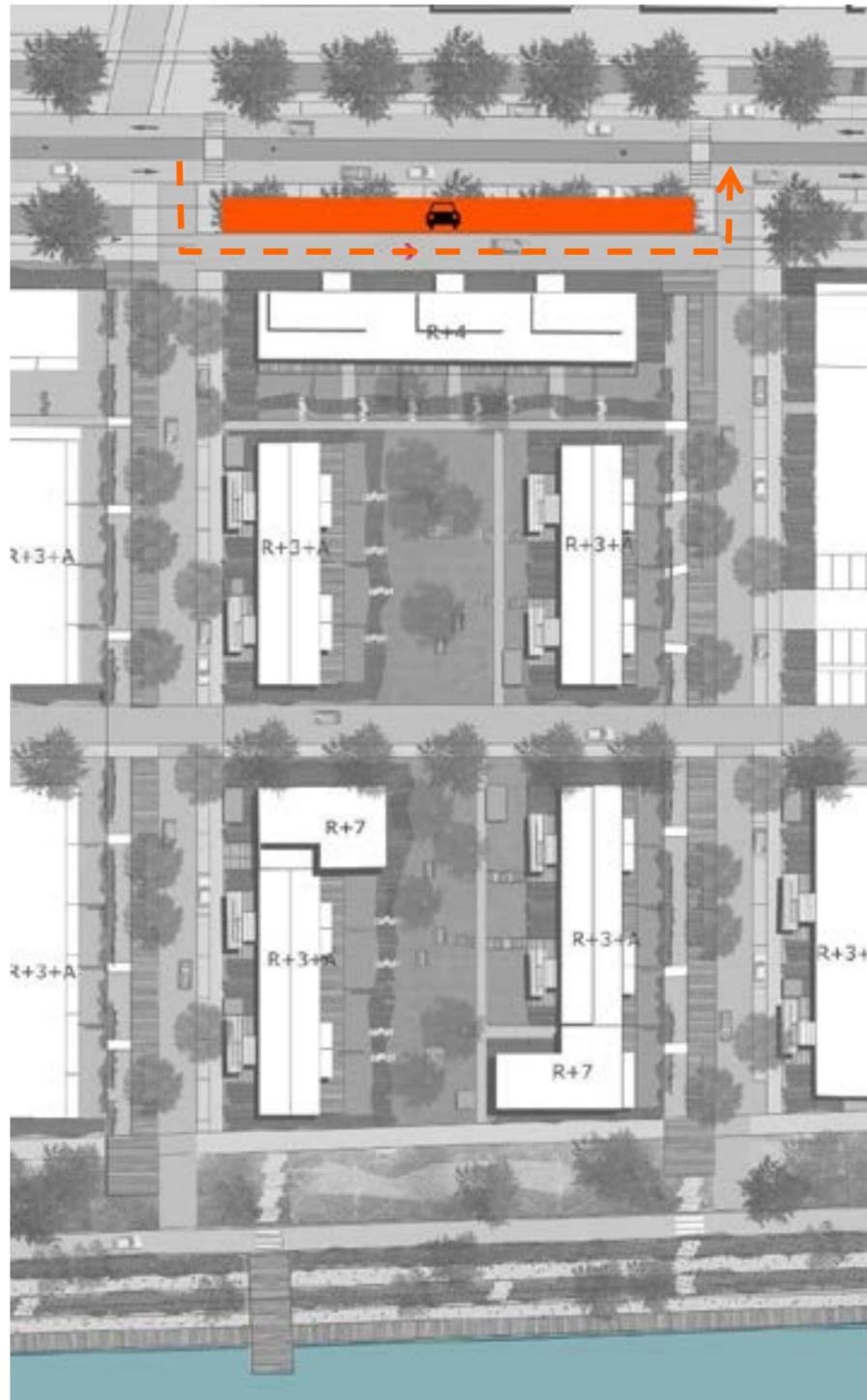
En pieds de bâtiment: 15 000 Euros



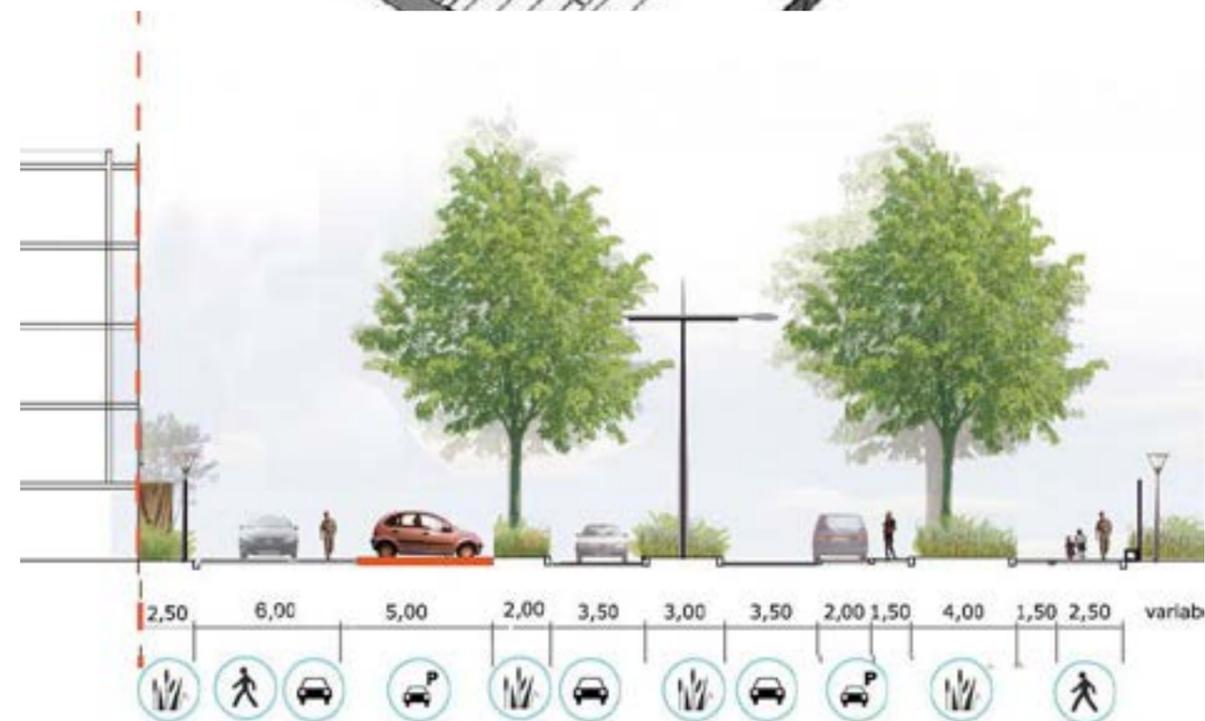
LES ÎLOTS / IMPLANTATION

Le stationnement : un panel de solutions

En contre-allée sur l'allée des Ailes



Approche des coûts par place:
En extérieur: 4 à 5 000 Euros



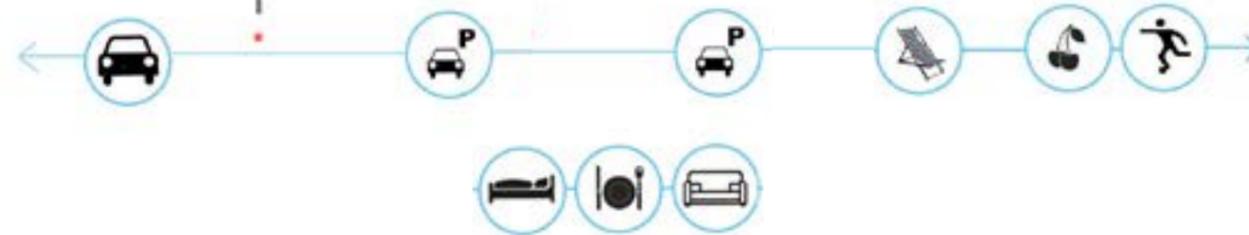
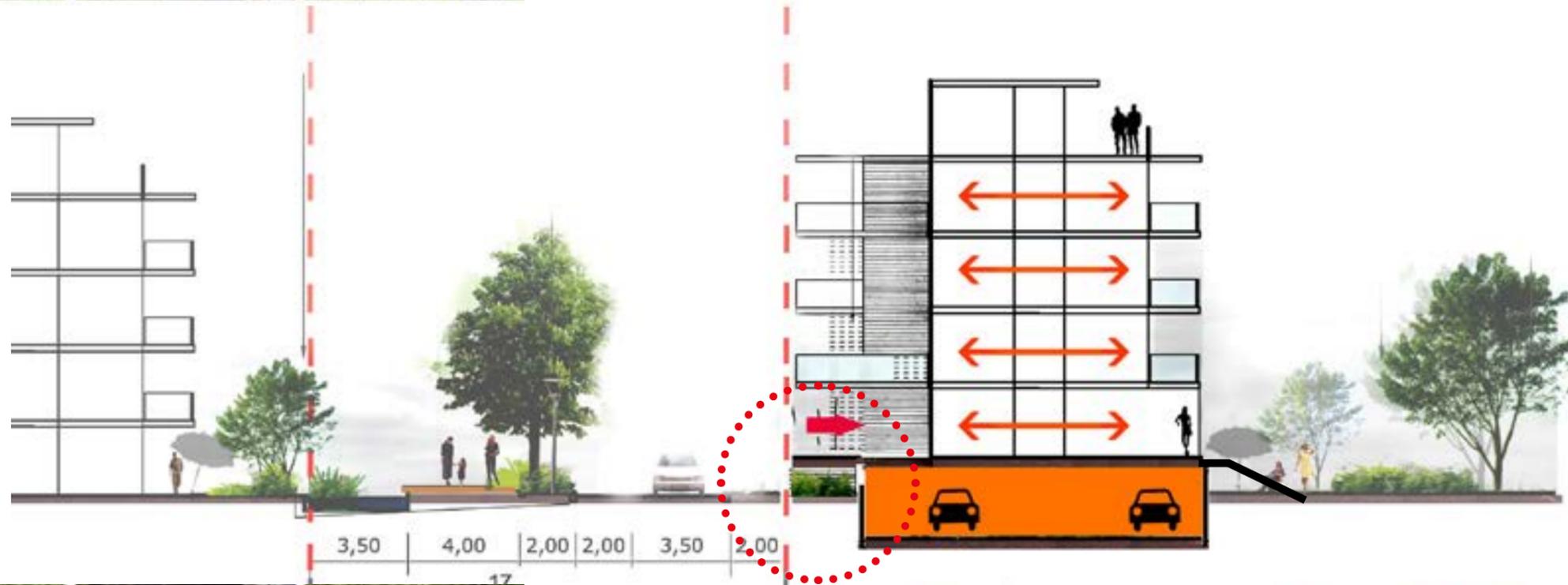


LES ÎLOTS / IMPLANTATION

Le stationnement : un panel de solutions

POINT DE VIGILANCE:
L'accessibilité en RDC

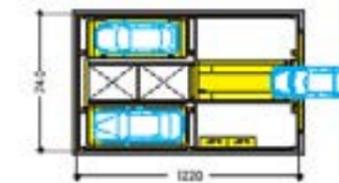
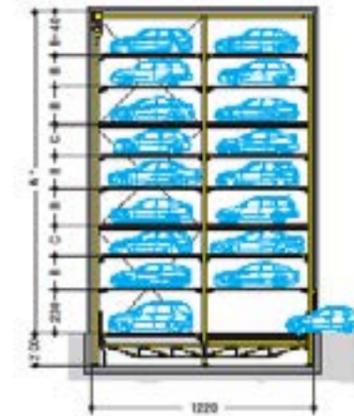
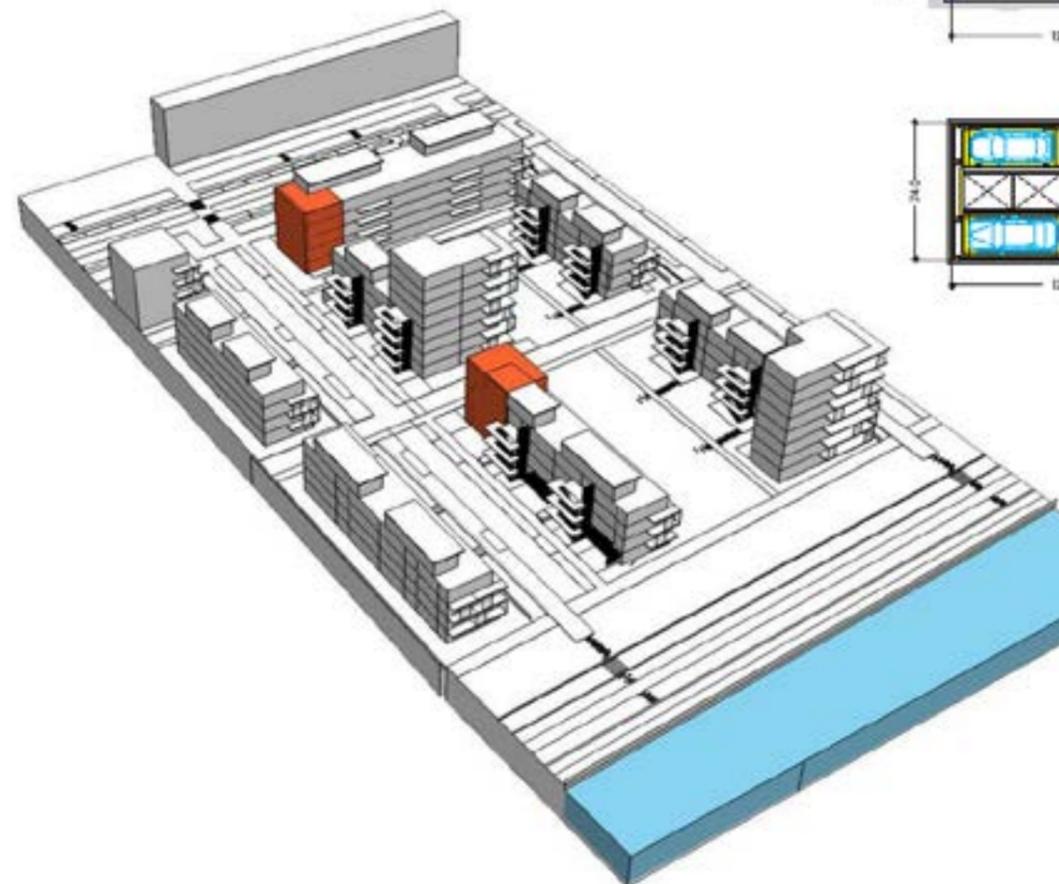
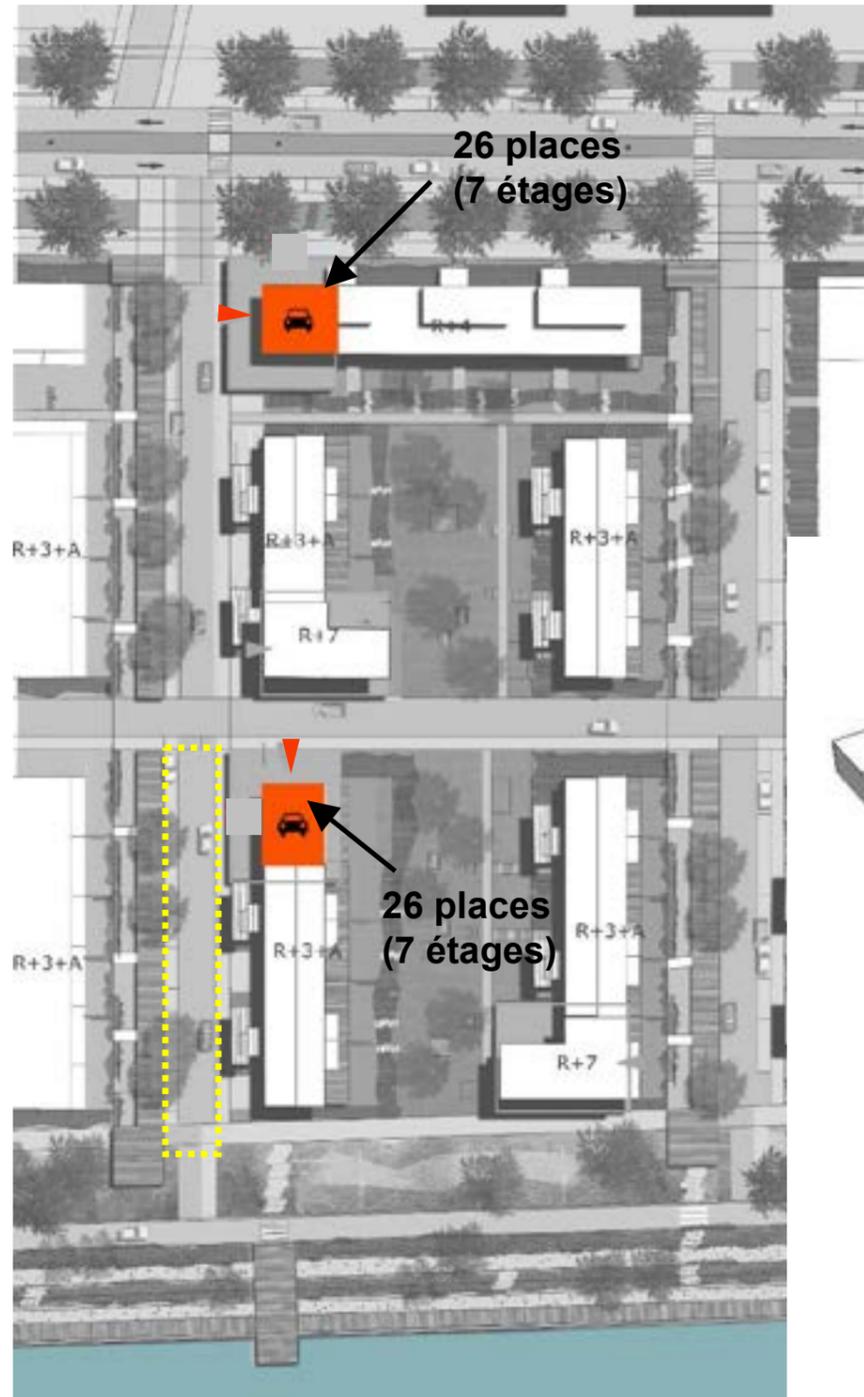
Approche des coûts par place:
En structure: 15 à 20 000 Euros
+ Cuvelage (?): entre 50 et 350 Euros /m2



LES ÎLOTS /IMPLANTATION

Le stationnement : un panel de solutions

En dernier ressort en infrastructure
souterraine ou automatisée intégrée



Approche des coûts par place:

Parking robotisé: 20 000 Euros

En enterré: 15 à 20 000 Euros
+ Cuvelage obligatoire: entre 50 et 350
Euros /m2



LES ÎLOTS /IMPLANTATION

Le stationnement : un panel de solutions

Stationnements intégrés à la périphérie d'îlot

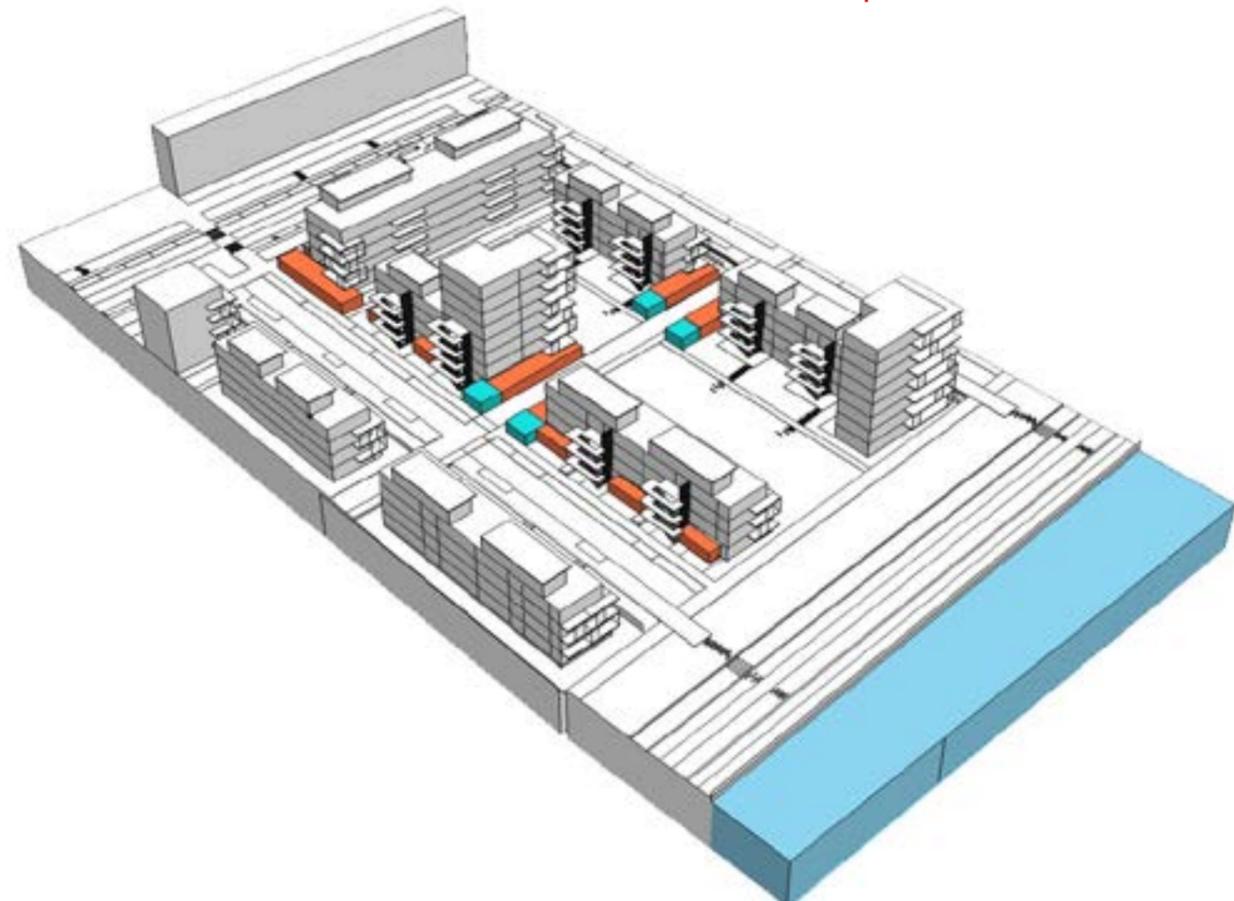
- au pieds de bâtiments venelles
- sous abri voie mixte



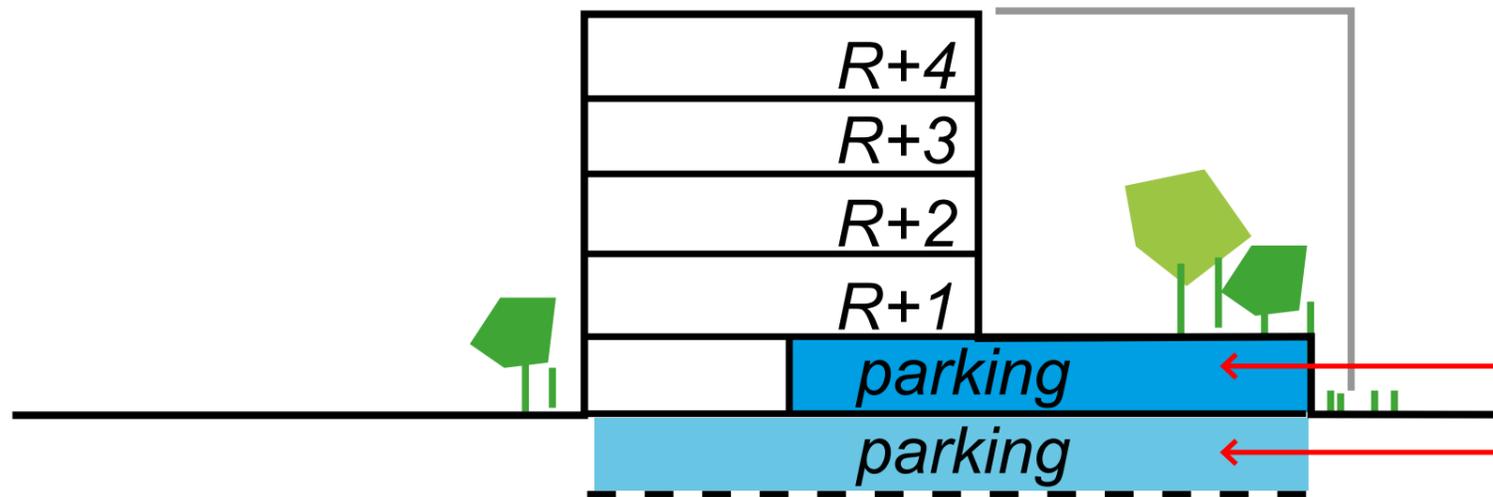
Approche des coûts par place:

Sous abri: 9 à 10 000 Euros

En pieds de bâtiment: 15 000 Euros

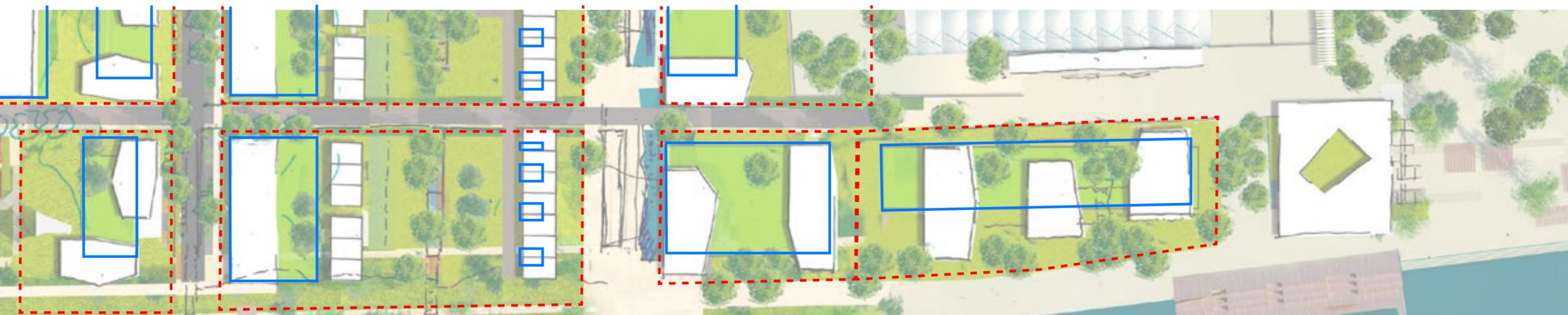
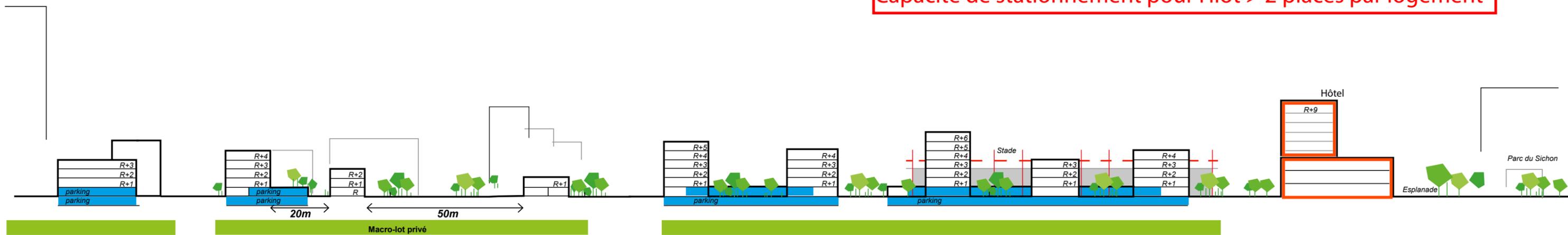


GESTION DU STATIONNEMENT Regroupé à l'échelle de l'îlot...



Stationnement uniquement en rez-de-chaussée
Capacité > 0.8 à 1 place par logement

Ajouter un niveau de stationnement en sous-sol
Capacité de stationnement pour l'îlot > 2 places par logement



VOIES DE DESSERTE Venelles résidentielles



2m 2m 5m 2m 3m 2.4m

Trottoir
Stationnement
Plantations
Voie
double-sens
Plantations
Promenade
Lisière



 Possibilité de regrouper des îlots en Macro-lots

 Habitat collectif

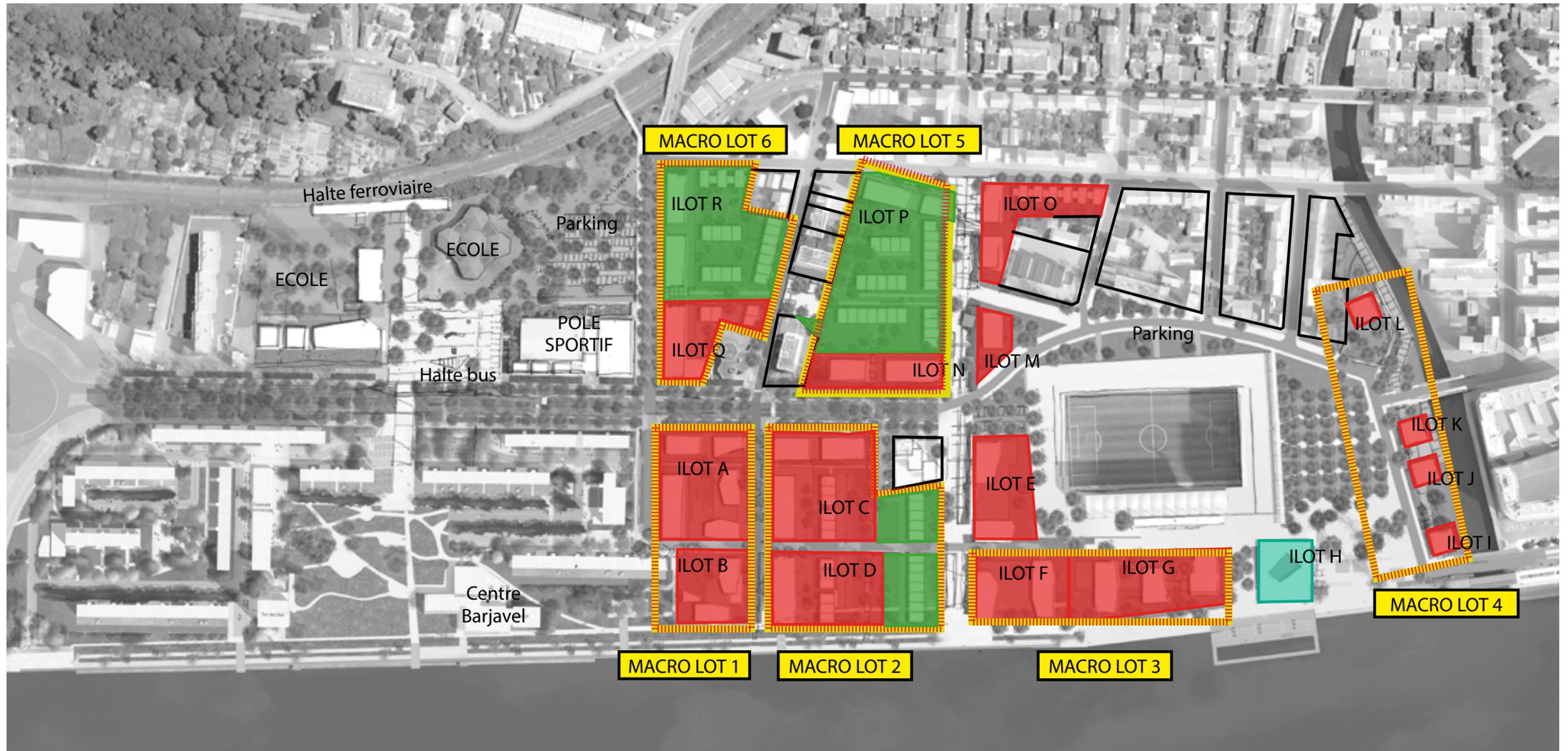
 Habitat intermédiaire et individuel

 Tertiaire et services

 Services techniques

ÎLOTAGE / PROGRAMMATION îlots / macro-lots

SURFACE TERRAINS ÎLOTS PRIVATIFS: 61 075 m²



ÎLOTAGE / CAPACITÉS

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire et individuel
- Tertiaire et services
- Services techniques

SURFACE PLANCHER LOGEMENTS: 42 560 m² - soit 519 logts

SURFACE COMMERCES et tertiaires - 4 360 m²



RAPPORT DE SURFACES

Espace public / Îlots privés

SURFACE TOTALE de foncier à céder > 61 000 m²

SURFACE D'ESPACE PUBLIC > 85 410 m²

