



QUARTIER D'HABITATION « LE GAVEAU »

SCHÉMA GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT ACTUALISÉ
LUNDI 18 MARS 2019_9H30



RAPPEL... SYNTHÈSE DES ENJEUX



SITE DU GAVEAU A SAINT-GERVAIS
SYNTHÈSE DES ENJEUX

- 1 Inscrire le quartier du Gaveau dans le paysage constitué et dans le respect de la sensibilité écologique du site



Trame naturelle constituée d'un système interdépendant
Réseau des haies//réseau hydraulique



Zone humide à préserver et à renaturer pour générer un «point fort» de production et de protection de la biodiversité

- 2 Prendre en compte les espaces et les limites riveraines dans leur diversité et leur sensibilité



Végétation de limite à préserver ou à renforcer



Traitement des limites ouvertes à inventer

- 3 Assumer une inscription du bâti dans des îlots dessinés par le paysage constitué



Îlots à investir «en creux» : l'environnement naturel créé des sous espaces bien identifiés en offrant un «cadre de vie» remarquable pour les futurs habitants

- 4 Relier le futur quartier et hiérarchiser les flux routiers



Intégrer le parcours de la «Vendée à vélo»



Générer un nouveau maillage de liaisons douces



Connexions routières principales et carrefours à sécuriser



Connexions routières secondaires



Entrée d'agglomération à sécuriser

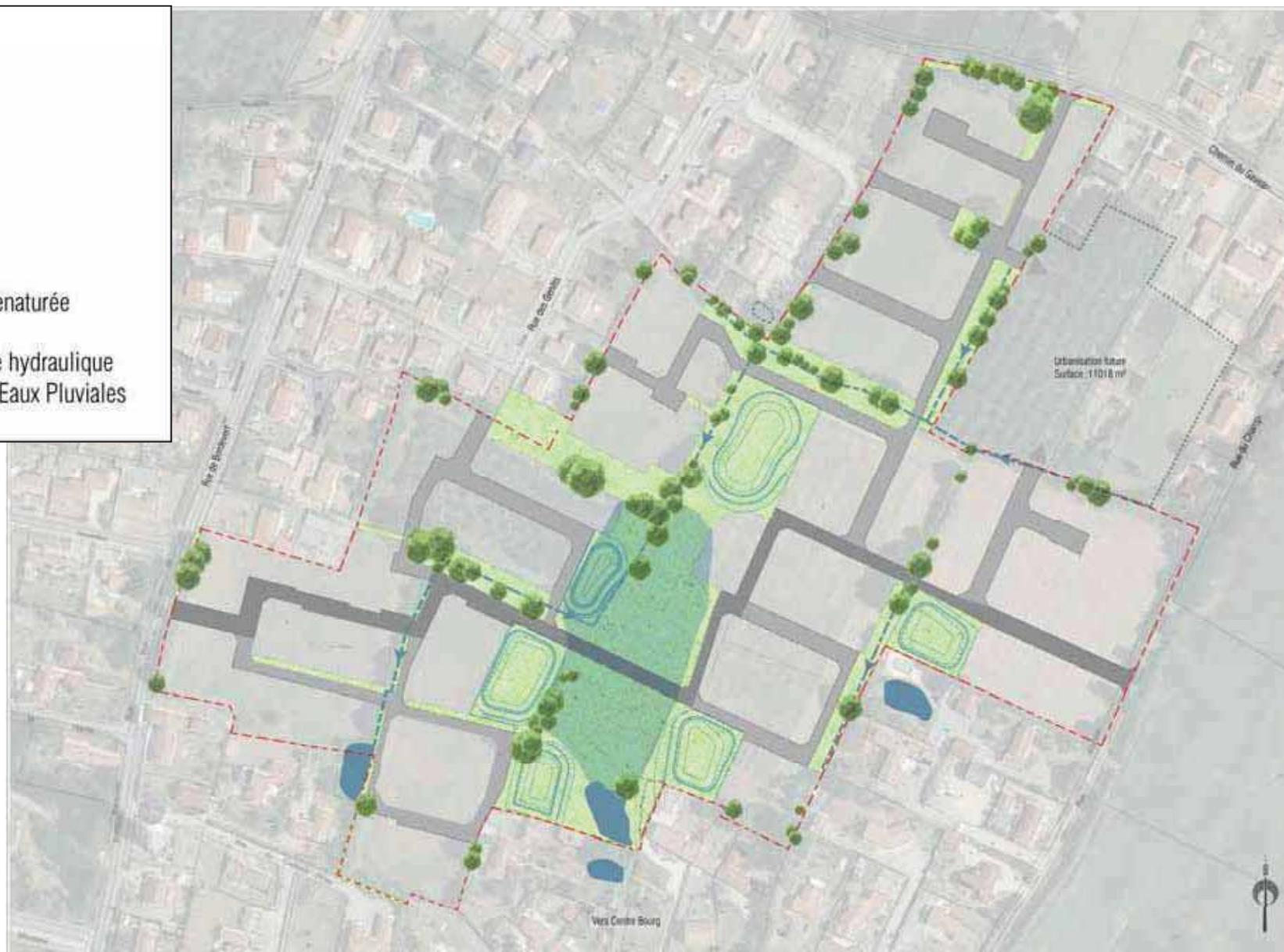
TRAME NATURELLE DU SITE ET INTÉGRATION DES OUVRAGES DE RÉGULATION DES EAUX PLUVIALES

Maillage arboré et bocagé

-  Arbres conservés
-  Espaces verts préservés

Hydrographie et hydraulique

-  Zone humide préservée et renaturée
-  Mares préservées
-  Maintient de la transparence hydraulique
-  Espaces pour rétention des Eaux Pluviales



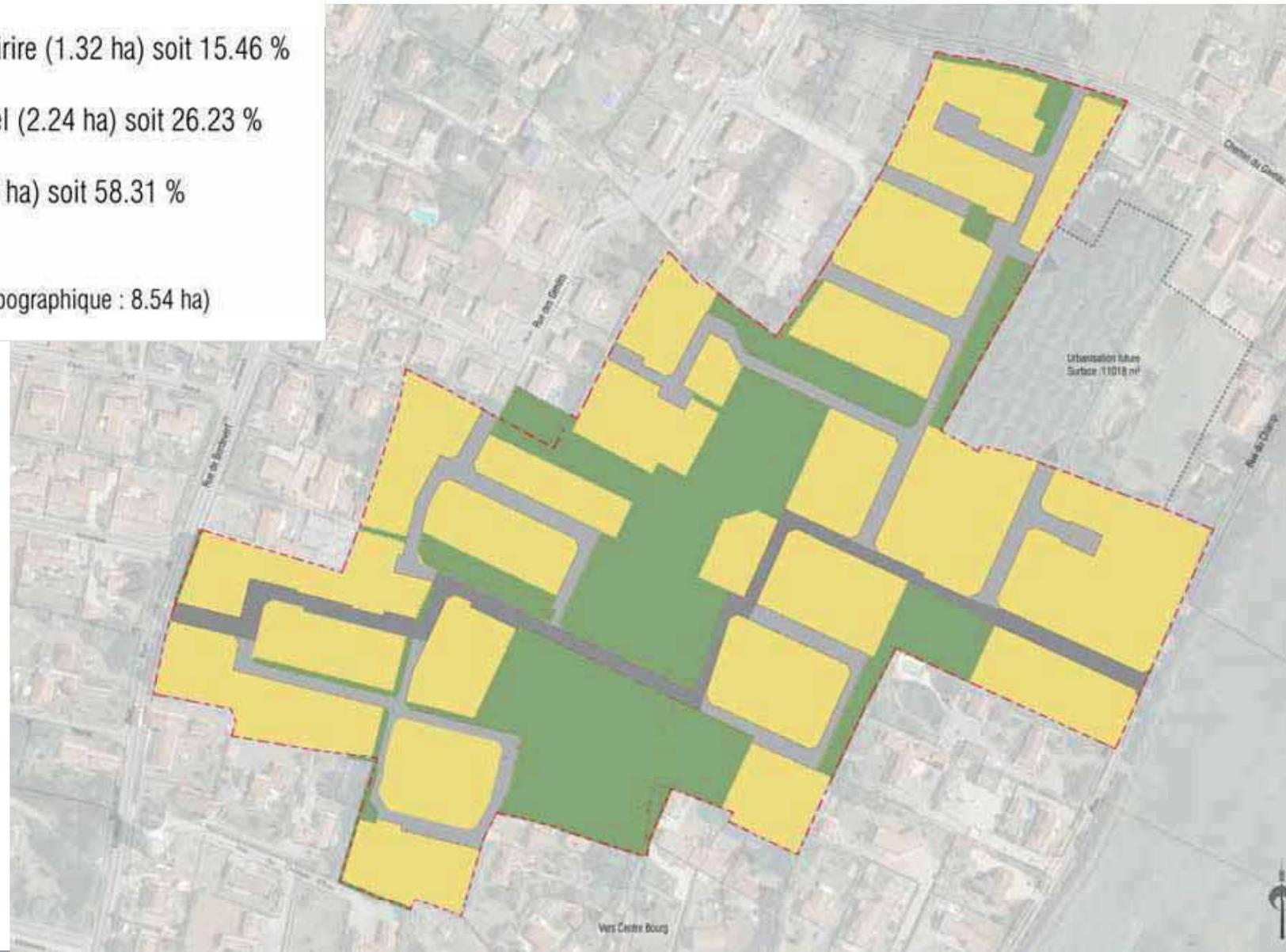
RÉPARTITION DE L'ESPACE DISPONIBLE

■ Espace collectif de voirie (1.32 ha) soit 15.46 %

■ Espace collectif naturel (2.24 ha) soit 26.23 %

■ Espace cessible (4.98 ha) soit 58.31 %

(Surface totale périmètre levé topographique : 8.54 ha)

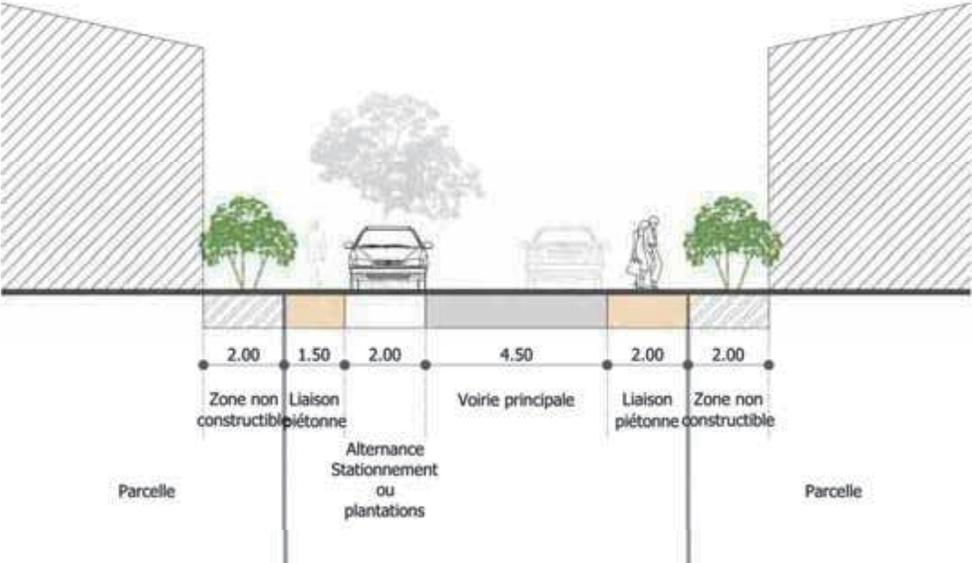


TYPOLOGIE BÂTIE

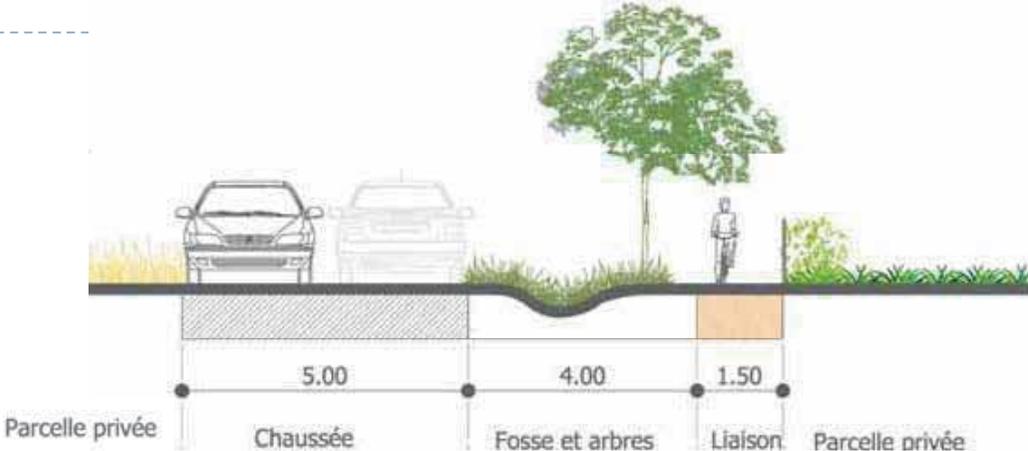
-  Lots Libres (99)
-  Maisons en bandes (18)
-  Logements intermédiaires (27)



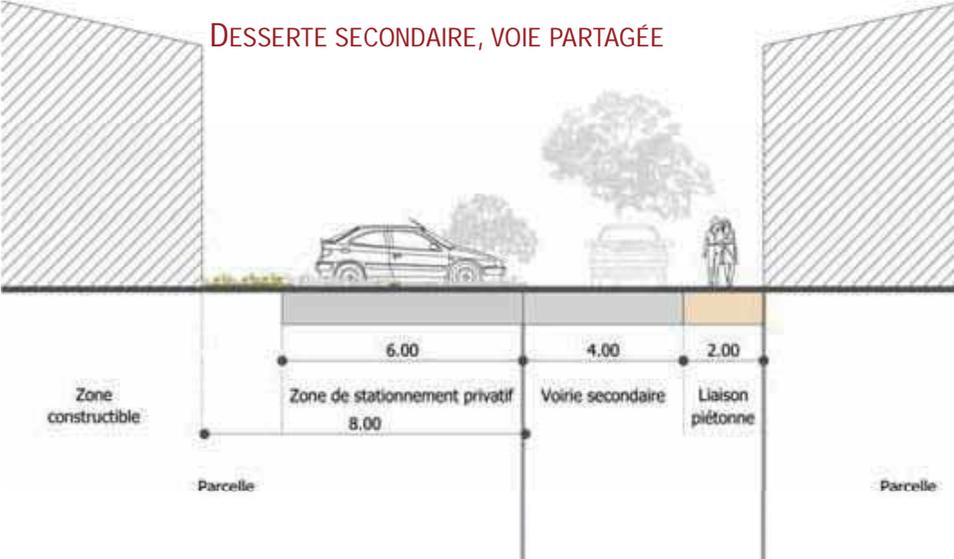
VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE



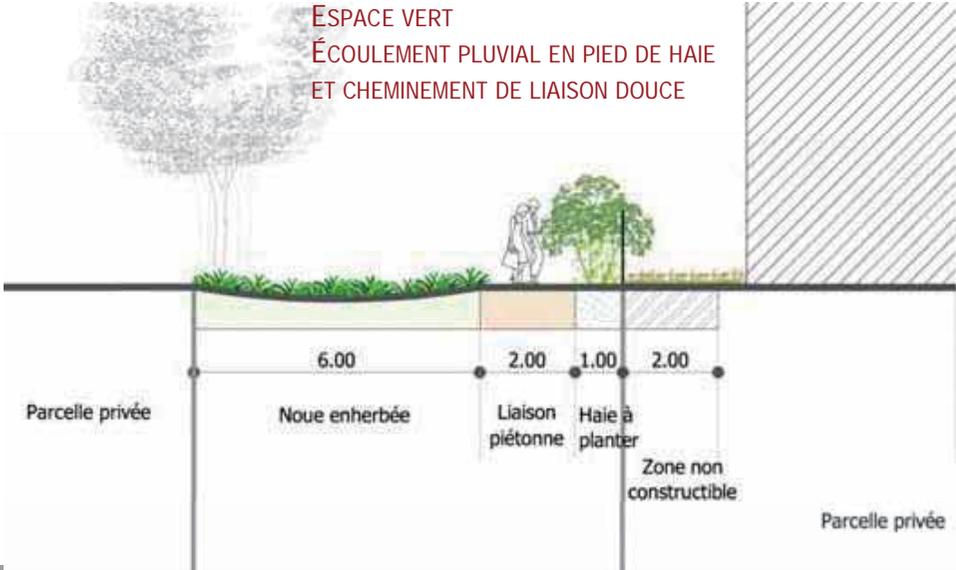
VOIE DE DESSERTE ADOSSÉE À LA HAIE ET AU FOSSE CONSERVÉS



DESSERTE SECONDAIRE, VOIE PARTAGÉE



ESPACE VERT
ÉCOULEMENT PLUVIAL EN PIED DE HAIE
ET CHEMINEMENT DE LIAISON DOUCE



SCÉNARIO DE SYNTHÈSE ; LES PRINCIPES STRUCTURANTS

- La voie structurante inter quartier Est/Ouest traverse un vaste espace vert collectif qui comprend la zone humide préservée et plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les ouvrages de régulation des EP sont dimensionnés pour répondre aux besoins des tranches successives ; leur géométrie s'intègre à la trame verte du quartier
- La majorité de la maille bocagère est préservée grâce à son inscription dans des espaces publics dimensionnés pour répondre aux enjeux écologiques et paysagers.
- Le fonctionnement et la transparence hydraulique naturels du site sont respectés et renforcés par la mise en œuvre de nouveaux écoulements à ciel ouvert.
- L'articulation viaire secondaire dessert des sous-quartiers et des poches « de tranquillité »
- L'optimisation des apports solaires est recherchée (orientation des parcelles et prise en compte des ombres portées générées par les haies)
- La « trame verte » offre un support de qualité pour les liaisons douces



PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS (144 LOGEMENTS)

Lots libres de construction, 99 logements (69 %)

Habitat groupé, 45 logements (31%) répartis en :

- 29 locatifs sociaux (20 % de l'ensemble de la programmation)
- 16 logements en investissement immobilier privé (11 %)

DENSITÉ BÂTIE

Périmètre global du projet : 8,54 ha

Surface totale zone humide : 0,7 ha

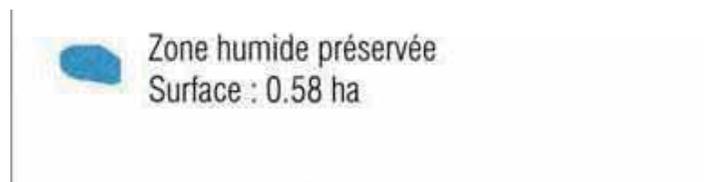
Zone humide préservée : 0,58 ha

Zone humide impactée : 0,12 ha

Soit un périmètre opérationnel de
7,96 ha

DENSITE :

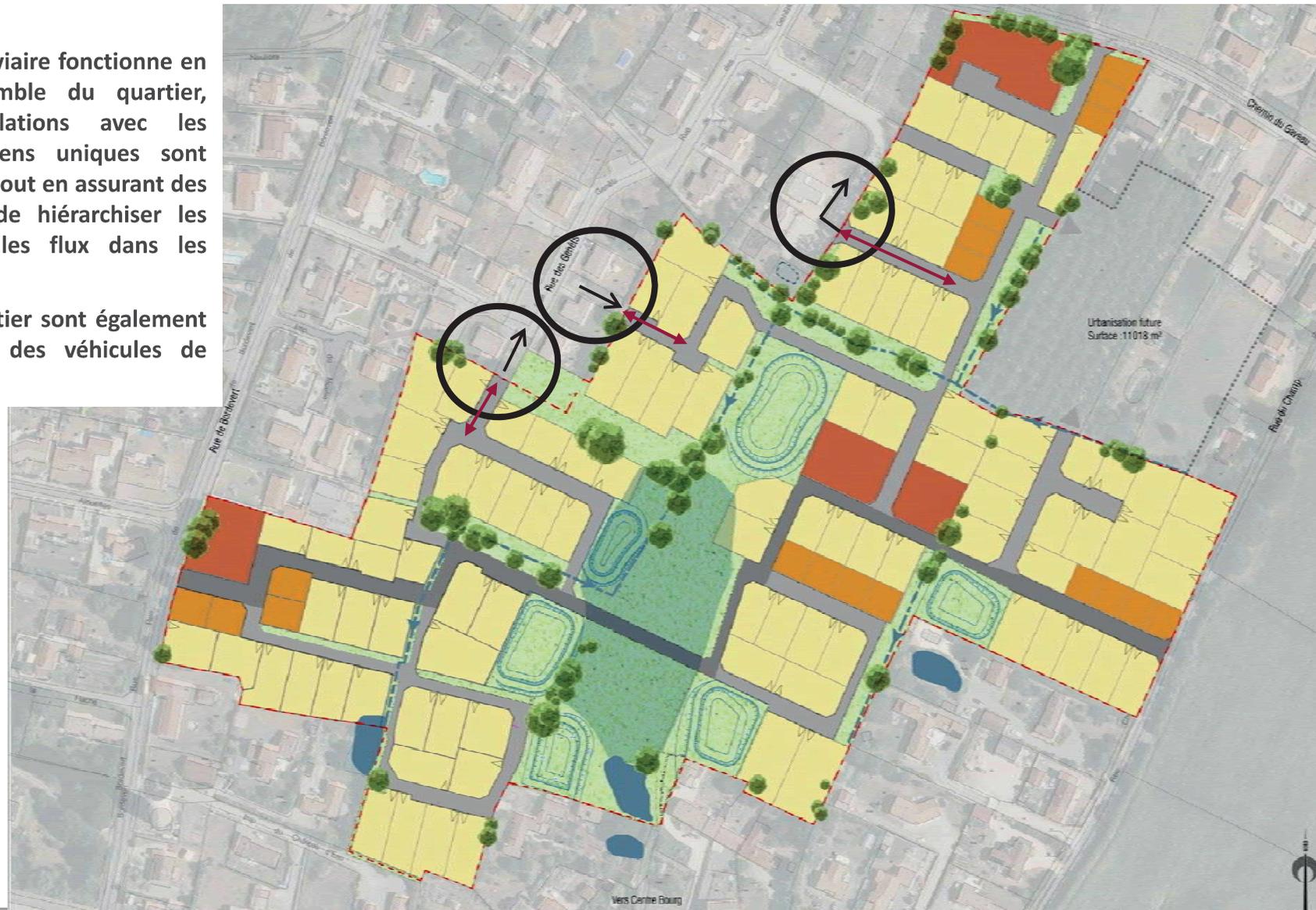
$144 / 7,96 \text{ ha} = 18,1 \text{ logt/ha}$



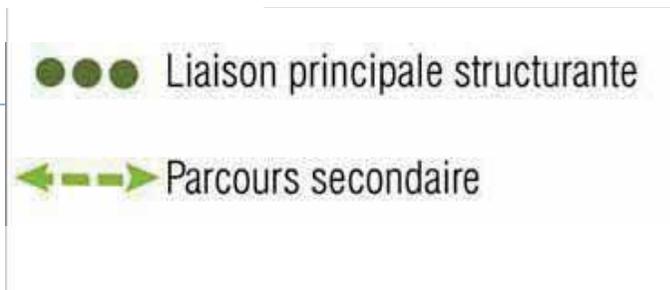
SENS DE CIRCULATION ET CONNEXION AUX QUARTIERS VOISINS

Le système de circulation viaire fonctionne en double sens sur l'ensemble du quartier, néanmoins, aux articulations avec les quartiers voisins, des sens uniques sont proposés qui permettent, tout en assurant des liaisons inter quartiers, de hiérarchiser les parcours et de limiter les flux dans les quartiers déjà existants.

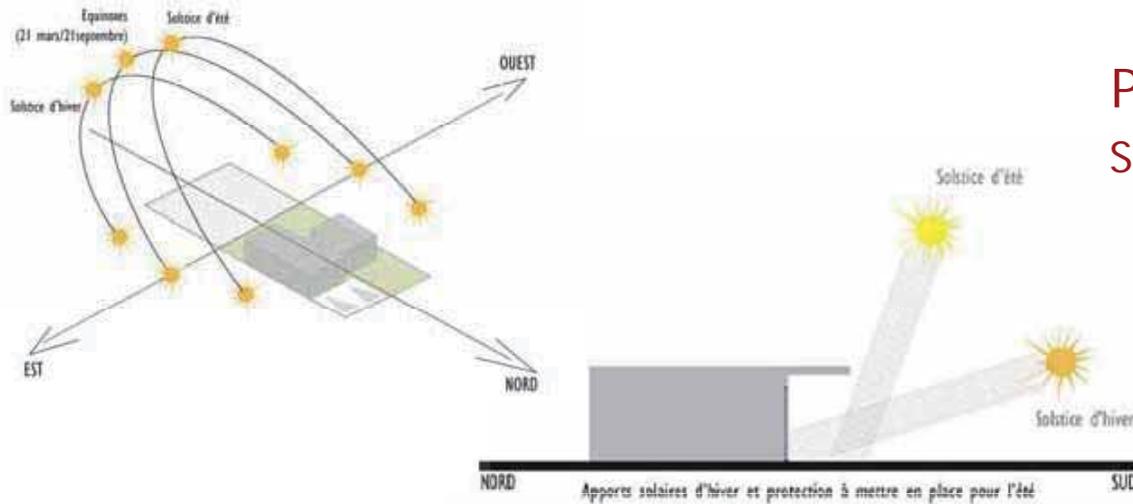
Ces connexions inter quartier sont également nécessaires pour l'accès des véhicules de secours et de répartition.



PARCOURS DE LIAISONS DOUCES



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT L'ORIENTATION SOLAIRE DES PARCELLES



LE GAVEAU_ORIENTATIONS SOLAIRES DES TERRAINS

(LOTS LIBRES ET MAISONS EN BANDES, SOIT 117 LOGEMENTS)

Desservi par le Nord : 65 terrains (55 %)

Desservi par le Sud : 19 terrains (16 %)

Desservis Est ou Ouest : 33 terrains (29 %)

PROPOSITION DE PHASAGE

SURFACES DES TRANCHES

TRANCHE 1 : 2,03 HA

TRANCHE 2 : 1,17 HA

TRANCHE 3 : 0,81 HA

TRANCHE 4 : 1,84 HA

TRANCHE 5 : 1,42 HA

TRANCHE 6 : 0,58 HA

TOTAL TRANCHES : 7,85 HA

ESPACE VERT COLLECTIF CENTRAL
(HORS TRANCHES) : 0,69 HA

PÉRIMÈTRE PROJET : 8,54 HA



PHASAGE ET PROGRAMMATION

PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Tranche 1	total logements = 36	Tranche 2	total logements = 23	Tranche 3	total logements = 13
Lots libres	26	Lots libres	19	Lots libres	13
Maisons en bandes	4	Maisons en bandes	4	Maisons en bandes	0
Collectifs intermédiaires	6	Collectifs intermédiaires	0	Collectifs intermédiaires	0

Tranche 4	total logements = 36	Tranche 5	total logements = 24	Tranche 6	total logements = 8
Lots libres	18	Lots libres	15	Lots libres	8
Maisons en bandes	4	Maisons en bandes	6	Maisons en bandes	0
Collectifs intermédiaires	14	Collectifs intermédiaires	7	Collectifs intermédiaires	0

total logements =	144
Lots libres	99
Maisons en bandes	18
Collectifs intermédiaires	27

SURFACES CESSIBLES PAR TRANCHES

TRANCHE 1 : 1,28 HA
 TRANCHE 2 : 0,90 HA
 TRANCHE 3 : 0,51 HA
 TRANCHE 4 : 1,05 HA
 TRANCHE 5 : 0,87 HA
 TRANCHE 6 : 0,37 HA

TOTAL CESSIBLE : 4,98 HA





SCHÉMA GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT _ FEVRIER 2018



SCHÉMA GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT _ MARS 2019