

Les principes d'aménagement du futur quartier de Belle Vue

Huit hectares et demi : c'est la surface totale du futur quartier de Belle Vue, la prochaine grande opération d'aménagement de la Commune.

Pour ce projet, les habitants volontaires ont travaillé avec des élus municipaux et des urbanistes pour en définir les principes d'aménagement avant même de tracer le premier coup de crayon.

Formes urbaines, mixité sociale, gestion de l'espace, des déplacements, des énergies, biodiversité, gestion de l'eau et des déchets : chaque aspect du projet a été étudié soigneusement pour aboutir à la rédaction d'une Charte de développement durable, en phase avec le Grenelle de l'environnement.

Et vous, comment définiriez-vous votre habitat idéal ? Un grand appartement lumineux ? La fonctionnalité et l'accessibilité avant tout ? Privilégier la proximité aux services et aux commerces ? Les performances énergétiques d'une construction passive ? La tranquillité sans l'isolement ? Les besoins sont aussi variés que les situations personnelles ou familiales, l'état de santé ou... le budget du foyer.

Les opérations d'aménagements doivent pouvoir prendre en compte toutes ces situations en conciliant les réglementations et, en premier lieu, la contrainte de la limitation de l'étalement urbain.

"Le modèle de la maison individuelle de plain-pied non-mitoyenne avec un espace extérieur de jeu et de convivialité, correspond à des attentes symboliques : la tranquillité, la liberté, l'intimité, nous explique Sophie Laisné, architecte urbaniste de l'Atelier du Canal. Or, la réalisation de ce seul type de logement pose des problèmes environnementaux (consommation de terres agricoles et naturelles, accroissement des transports...), mais aussi sociaux et économiques (exclusion d'une certaine

partie de la population, vieillissement de la population...) complète l'animatrice des ateliers, également en charge de l'urbanisation du nouveau quartier. Il est donc nécessaire de proposer des formes d'habitat pouvant répondre à toutes les attentes tout en limitant la consommation d'espace".

L'Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)

Les densités observées sur la Commune varient de moins de 6 logements à l'hectare à plus de 45 logements/ha.

Le *Schéma de cohérence territoriale (SCoT)*, arrêté le 17 mars dernier par le Pays des Vallons de Vilaine, fixe pour les nouvelles opérations réalisées à Guichen-Pont-Réan une densité de 25 à 30 logements/ha.

Dans le cadre des études préalables à l'urbanisation du futur quartier de Belle Vue, situé entre la rue de la République et la rue René Diéras, au sud du lotissement du Domaine des Grées, les élus et les habitants ont travaillé en suivant les règles d'une démarche originale. Cette démarche, baptisée Approche environnementale de l'urbanisme (AEU) est labellisée par l'Agence de

l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

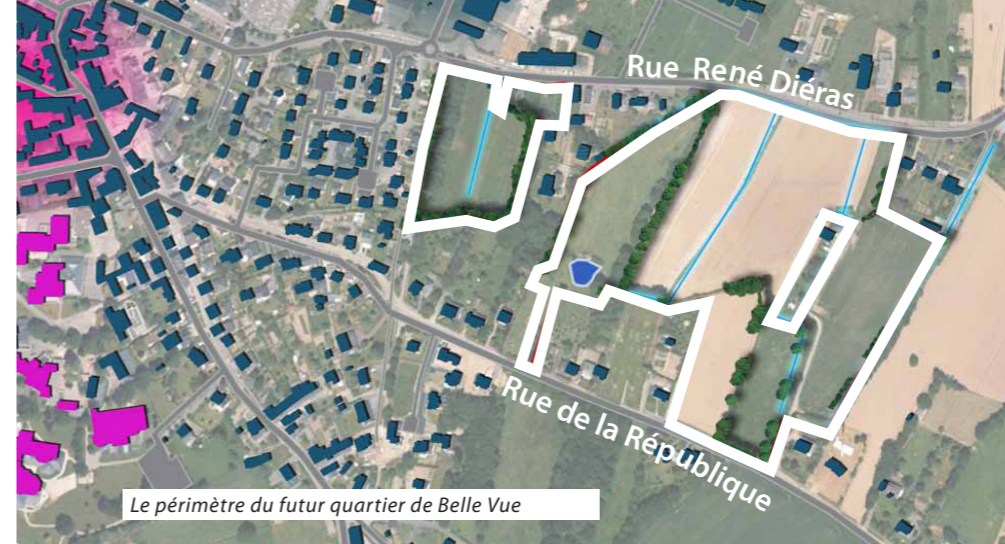
Trois ateliers réunissant une vingtaine de personnes et portant sur différents thèmes (habitat, déplacements, énergies, environnement, paysage...) ont été co-animés par les urbanistes de l'Atelier du Canal et les ingénieurs du cabinet Polenn et du bureau d'études Safège.

Ces ateliers ont été l'occasion d'échanger sur les thématiques du développement durable, afin de mieux cerner les attentes de chacun, de préciser le projet d'urbanisation du futur quartier, son intégration et son identité.

Une procédure bien encadrée

"C'est un exercice inhabituel, indique le Premier adjoint Michel Le Page, on ne doit pas dessiner le quartier, mais uniquement énoncer des principes, des objectifs à atteindre, pour permettre ensuite aux architectes de proposer des solutions apportant des réponses pertinentes à l'ensemble de ces principes."

"Nous avons choisi la méthode AEU, poursuit M. Le Page car elle offre, grâce à l'expression des différentes sensibilités durant



Le périmètre du futur quartier de Belle Vue

les ateliers, une garantie que les attentes de chacun seront prises en compte". Hermine Toffoletti participe pour la première fois à ce type de réunion : "J'habite à la Résidence du Parc, et je souhaitais voir comment allait évoluer ce secteur. Les urbanistes nous ont présenté de nombreuses simulations comme par exemple celles indiquant les ombres portées des constructions selon leur hauteur, la topographie, la saison... Je trouve important que pour ces projets, on donne la parole aux habitants qui le souhaitent".

Les participants aux ateliers ont du répondre à plusieurs questions :

- Quelle formes urbaines veut-on privilégier ?

- Comment créer un projet qui s'intègre bien dans la commune (identité de Guichen) et assure convenablement la transition entre l'espace urbanisé et l'espace rural ?

- Quelles sont les solutions pour atteindre l'objectif de densité fixé par le SCoT ? Et comment organiser cette densité pour garantir un cadre de vie de qualité ?

- Dans quelles proportions diversifier la taille et les types de logements pour répondre à l'ensemble des demandes, y compris celles de petits lots, et de résidence pour personnes âgées ?

- Comment aménager les espaces publics pour créer davantage de convivialité et de cohésion sociale ?

Une Charte pour guider les choix

Ces ateliers ont abouti à la rédaction d'une *Charte de développement durable* qui fixe les différents objectifs.

Cette Charte n'est pas une esquisse du futur quartier, elle ne fait qu'énoncer les principes que les participants aux ateliers ont retenu et que les urbanistes devront ensuite prendre en compte lors de l'élaboration du projet. Parmi ces principes, on peut noter par exemple :

- Intégrer le facteur climatique dans le plan

général (*plan masse*) du futur quartier, pour permettre une bonne orientation des bâtiments. Ainsi, il est préconisé d'orienter la majorité des bâtiments selon l'axe nord/sud pour bénéficier des meilleurs apports d'ensoleillement. La Charte recommande aussi de prendre en compte les vents dominants et de rechercher l'optimisation de l'éclairage naturel des constructions.

- Être particulièrement vigilant aux ombres portées dans l'organisation des bâtiments (positionnement, alignement, hauteurs, épaisseur...) en particulier en raison de la forte pente du terrain.

- Pour les logements individuels, imposer une proportion significative de petits lots (de 300 à 400 m²). Ces lots denses pourront répondre à la demande d'un habitat individuel avec jardin, tout en économisant l'espace.

- Créer un maillage de circulations douces "utiles" pour les piétons et les cycles permettant de relier le quartier au centre, au pôle scolaire et d'équipements de sports et de loisirs, aux commerces.

- Apporter une attention particulière à la voie inter-quartiers pour éviter tout trafic excessif et maîtriser la sécurité.

La création d'un corridor écologique transversal, la mise en valeur de la mare, la recherche de la mixité sociale en évitant de regrouper les logements de même type... Au final, ce ne sont pas moins d'une trentaine d'objectifs qui ont ainsi été inscrits dans la Charte : 15 dispositions classées prioritaires et 15 identifiées comme secondaires. Suite à l'élaboration de ce document, les premières ébauches de scénarios d'aménagement du futur quartier ont été proposées par les urbanistes de l'Atelier du Canal.

Chaque scénario décline les différentes solutions permettant d'atteindre des objectifs parfois difficiles à concilier. C'est au regard de l'adéquation de ces projets aux objectifs de la Charte que le choix du principe d'aménagement sera opéré par les élus municipaux.



Des schémas de principe pour éclairer les choix.



Sophie Laisné, architecte - urbaniste



Les ateliers étudient des scénarios d'aménagement

