



Commune de Saint Jean de Niost

Opération 'Coeur de village'

15 septembre 2010



LES OBJECTIFS

objectifs



qualité et aménagements durables

attractivité du lieu

- > création d'un centre village

déplacements

- > tous modes de déplacement
- > valoriser les déplacements doux
- > mailler aux quartiers environnants

mixité fonctionnement

- > fonction de centre bourg
- > logements, commerces, services et équipements
- > gamme variée de constructions

mixité sociale

- > parcours résidentiel
- > diversité intergénérationnelle
- > variété des statuts, tailles et prix

gestion de l'espace

- > densifier pour économiser l'espace

insertion paysagère

- > qualité du cadre de vie
- > adéquation aux caractéristiques et composantes existantes

cohérence avec les finances communales

adaptation aux équipements publics

- > adéquation aux réseaux
- > gestion des eaux pluviales



LES ENJEUX

végétation

diagnostic



végétation



enjeux

établir des relations avec les entités paysagères existantes

- > pour renforcer une continuité paysagère Est/Ouest
- > aménager des vues

déplacements






- > introduire la végétation dans le coeur de village
- > réutiliser le même vocabulaire végétal : haies hautes, arbres isolés,...

hydrographie



diagnostic

Un terrain relativement plat et humide

-  fossé
-  courbes de niveaux à l'intérieur du site
-  «point bas» du site
-  zone soumise à des aléas d'inondation
 - ND lb : soumis à des aléas moyens ou faibles d'inondation
 - ND ir : soumis à des aléas forts d'inondation
-  le terrain est partagé entre deux bassins versants
- 1 bassin versant Buyat
- 2 bassin versant en Rollon

hydrographie



enjeux

tirer parti de la topographie pour la gestion de l'eau

- > le drainage superficiel et la restitution des eaux pluviales par des noues
- > création d'un bassin de récolte au point bas du site
- > valorisation d'un double usage fonctionnel



t i s s u v i a i r e

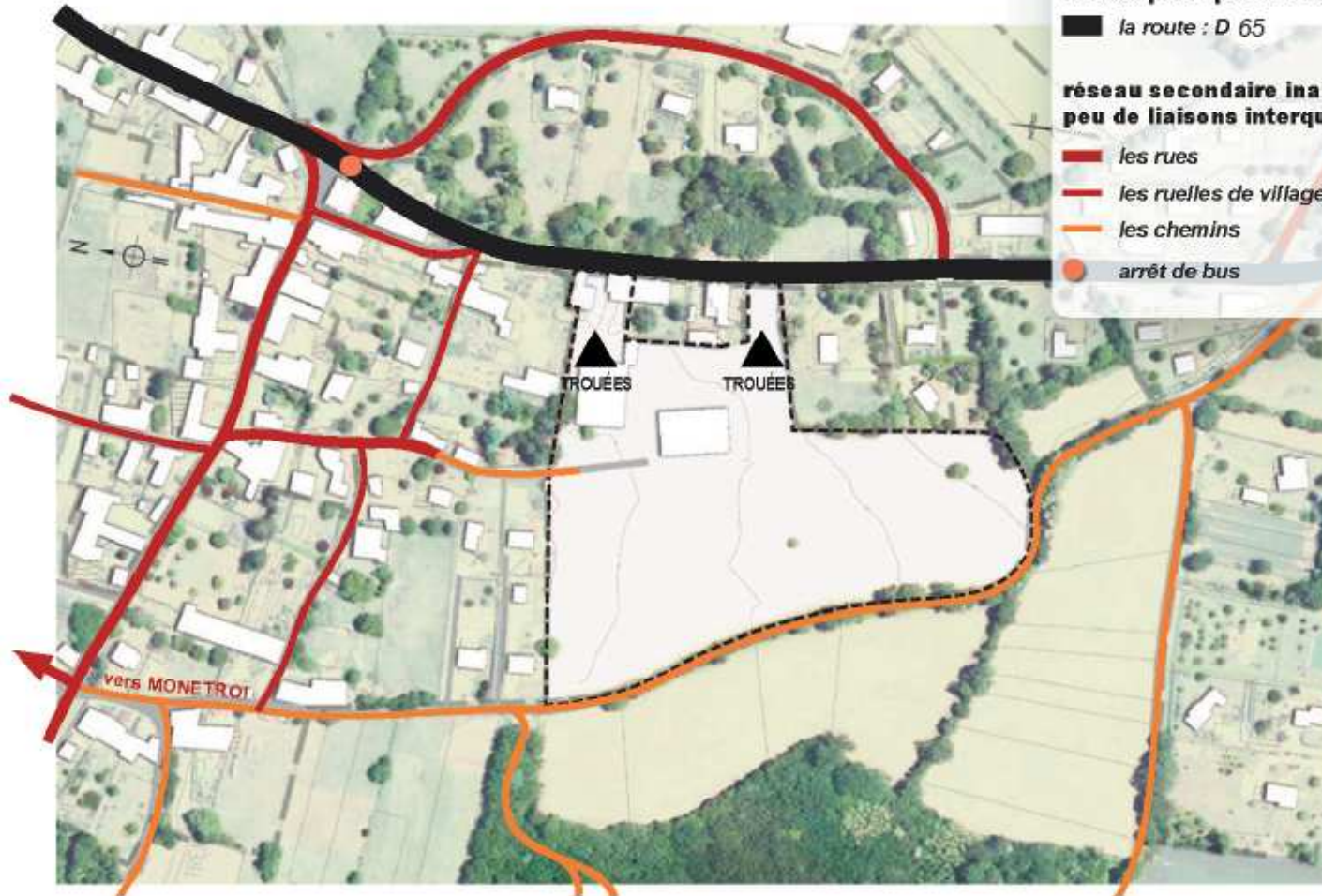
diagnostic

un axe principal nord sud

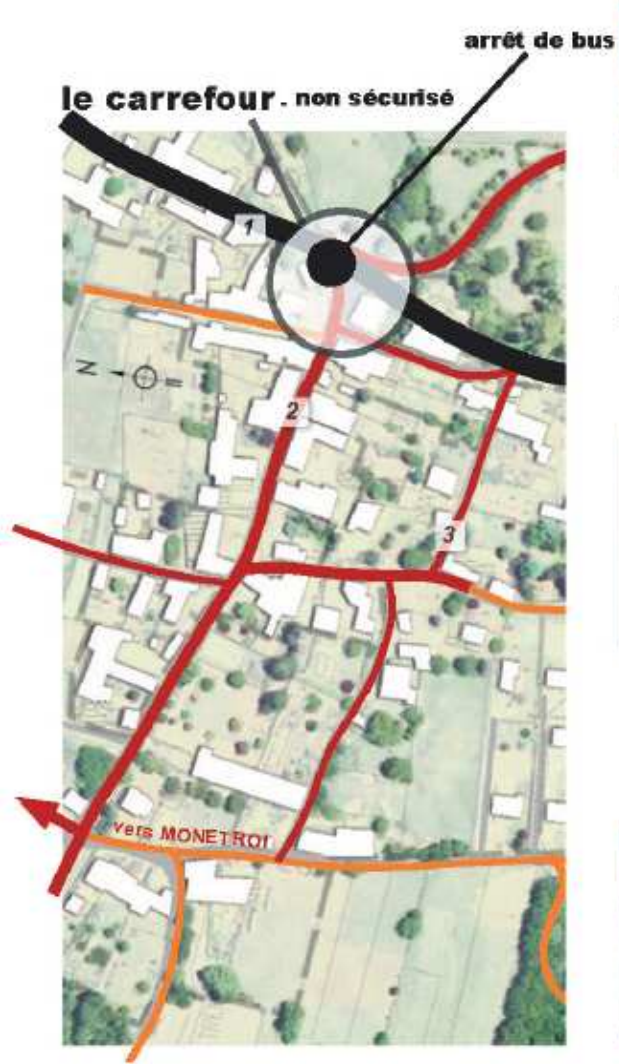
■ la route : D 65

réseau secondaire inabouti : peu de liaisons interquartiers

- les rues
- les ruelles de village
- les chemins
- arrêt de bus



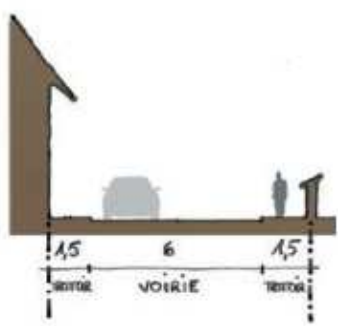
t i s s u v i a i r e



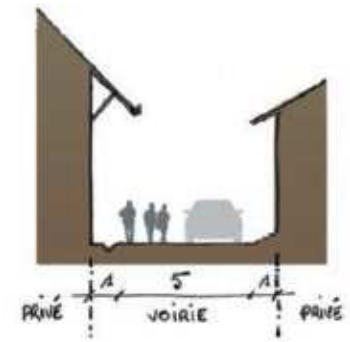
diagnostic

- > peu de hierarchie des voies
- > cohabitation des piétons et des voitures

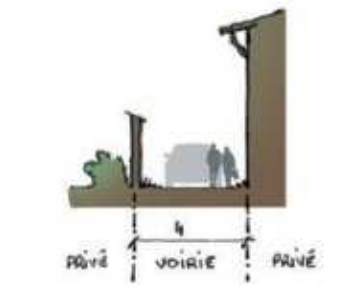
la route départementale D124



les rues à double sens



les ruelles à sens unique



tissu viaire

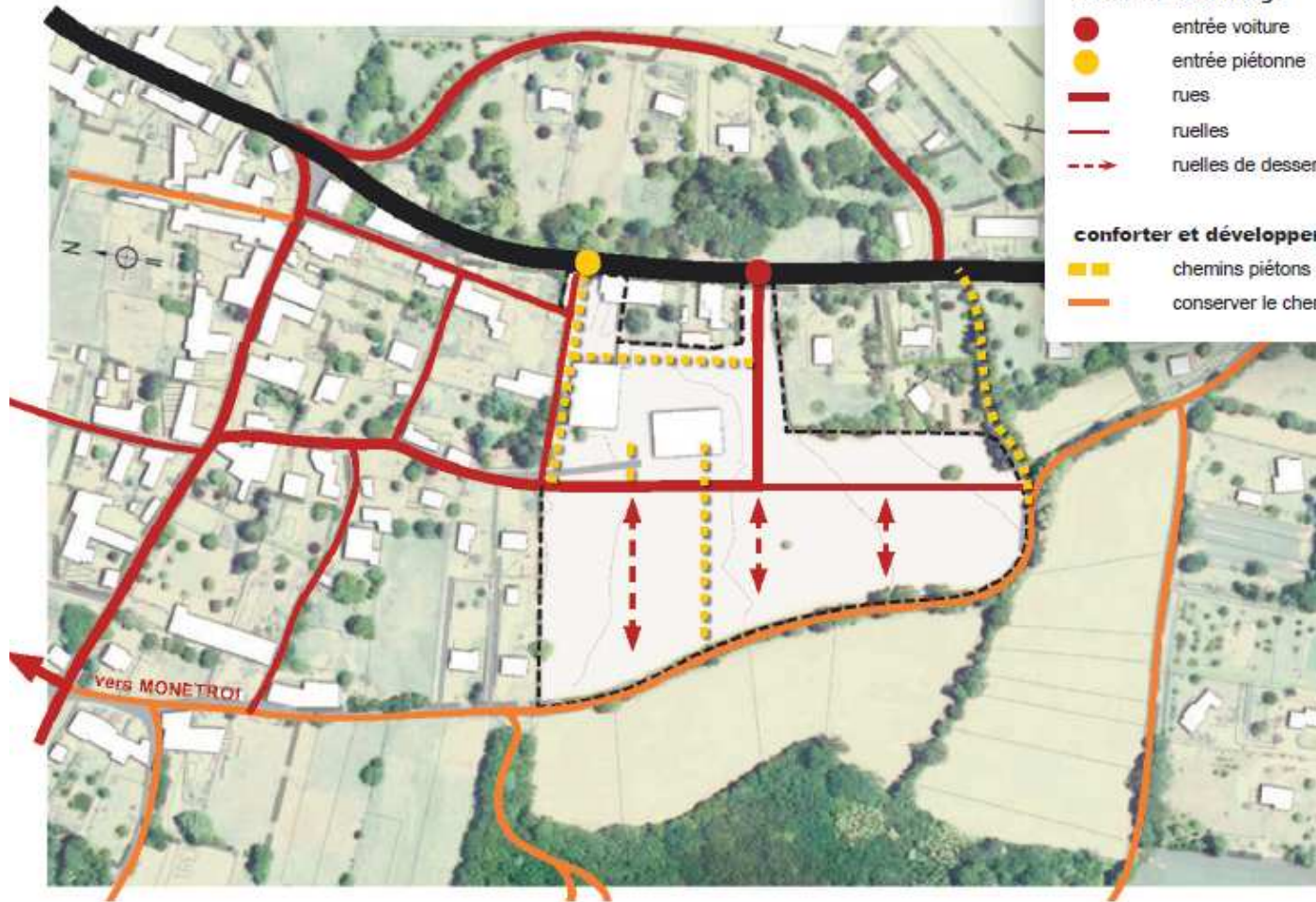
enjeux

terminer le maillage

- entrée voiture
- entrée piétonne
- rues
- ruelles
- - - ruelles de desserte

conforter et développer les modes doux

- chemins piétons
- conserver le chemin à l'Ouest, côté forêt



m o r p h o l o g i e



diagnostic

Hétérogénéité des densités

- anciens bourgs denses
- habitats récents et quartiers résidentiels dispersés

Diversité architecturale entre les fermes traditionnelles et les nouvelles constructions

Bourgs anciens :

- > forte densité
- > maisons mitoyennes de hauteur R+1, alignement sur voie.
- > nombreuses fermes constituées de larges cours

Zones pavillonnaires

- > densité plus lâche
- > grands jardins

m o r p h o l o g i e



Les fermes traditionnelles

avant cours et cours intérieures

articulations de plusieurs batiments sur un espace commun

alignement sur voirie

R+ 1 maxi ...



diagnostic

Les limites espace public - privé

- > murs hauts de matériaux différents
pierres, graviers, pisé ...
- > murets et grillages
- > haies hautes, basses
- > ...



m o r p h o l o g i e



enjeux

- 1 équipements, commerces et collectifs :**
renforcer l'identité du village par une continuité du tissu historique
 - > densité forte
 - > rues et ruelles
 - > alignement sur voiries ...
- 2 petits collectifs et individuels groupés :**
réinterprétation morphologique des formes traditionnelles
 - > organiser les logements en les articulant en grappe autour d'espaces communs
- 3 lot individuel**
 - > transition entre le bâti et la forêt
- 4 paysage**

contraintes techniques



- * architecture locale
- * volume permettant un programme d'équipements ou de collectifs



diagnostic et enjeux

- ↳ avantages et inconvénients de chacune de deux maisons existantes sur le secteur projet

- * architecture peu intéressante
- * programme de maison individuelle
- * masque la visibilité sur la route

programme



diagnostic & enjeux

Un seul centre comprenant :

- 1 **la place du village**
 - > espace public, revalorise l'image du village
 - > plantations et espaces verts
 - > 50 places de parking
- 2 **des équipements publics**
 - > création de commerces
épicerie, boulangerie, tabac-presse, bistrot, coiffeur ...
 - > concentration d'activités pour dynamiser la vie associative locale et limiter la dépendance aux communes voisines
salle des associations, bureaux,...
- 3 **de l'habitat**
 - > habitations locales collectives
 - > habitations locales individuelles groupées



PRINCIPES DE COMPOSITION

composition



le paysage

1. le végétal

- > réutiliser le vocabulaire végétal
- > création d'un parcours paysager est-ouest

2. l'eau

- > création de noues et d'un bassin de rétention des eaux pluviales

composition



l'accroche au village

3. les voies

- > la rue: reprise du tissu viaire du vieux bourg
- > entrée automobile

4. les stationnements

- > regroupés en une poche afin d'éviter les flux

5. les espaces publics

- > accroche sur la route
- > accroche sur le vieux bourg

6. équipements et commerces

- > 4 façades actives : équilibre de l'attractivité des commerces entre les stationnements et les espaces publics

7. la façade dense

- > maintenir une densité forte

8. la ruelle de village

- > maintenir une cohésion viaire
- > identité du village : haies, murs, alignement sur voirie,...

composition



l'habitat

9. petits immeubles et maisons groupées

- > composition avec le végétal
- > mutualiser les stationnements
- > un jardin pour chaque logement
- > hiérarchiser les espaces extérieurs privés

10. porosités - habitat individuel

- > accroches sur le paysage

composition



hypothèses futures

11. donner un caractère dense à la place du village

- > ouverture de l'entrée piétonne et séquençage de la route
- > création de semi-collectif
- > constructions privées apportant une façade à l'allée piétonne

volumétrie



exemples

> petits immeubles et maisons groupées

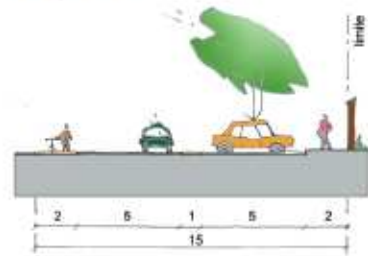




PLAN DE RÉFÉRENCE

espaces publics

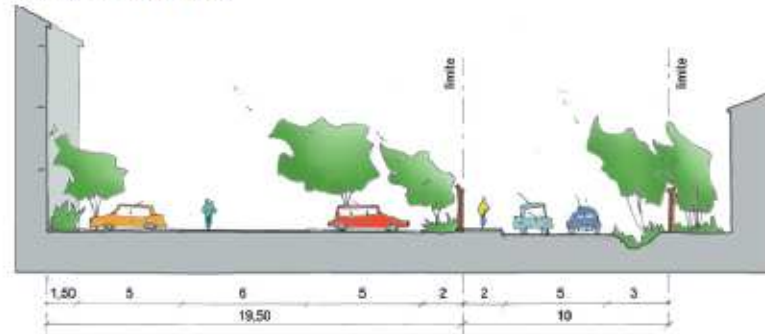
Coupe AA' - la voie d'entrée



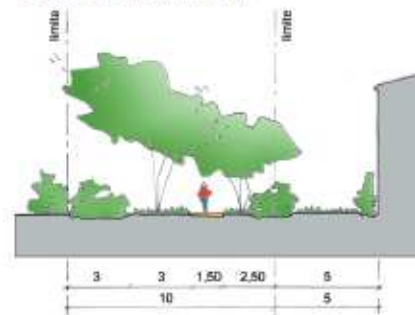
Coupe BB' - la venelle



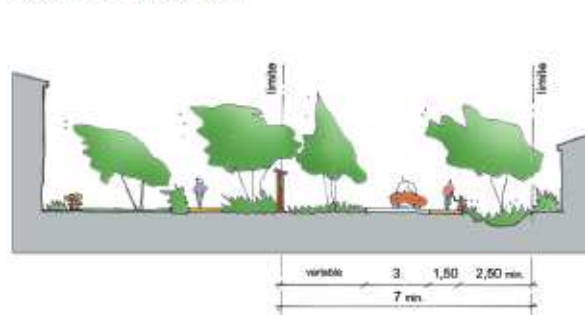
Coupe CC' - la voie arrière



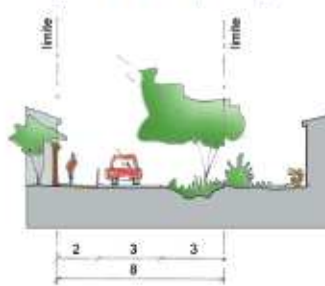
Coupe DD' - le chemin public



Coupe EE' - l'allée partagée



Coupe FF' - la ruelle (voie Sud)



programme



équipements . commerces

■ équipements publics

salle de rencontre (env. 50 personnes), bureaux,...

SHOB 200 m²

+ possibilité de réhabiliter le bâtiment existant au bord de la D65 (2 étages).

salle des associations permanente, mini musée, comité local d'information pour les personnes âgées

■ commerces

SHOB 420 m²

1. dans la halle

tabac-presse, boulangerie, salon de coiffure, épicerie

SHOB 310 m²

2. au Rdc d'un immeuble de logement

boutique, bistrot

SHOB 110 m²

3. au Rdc des immeubles de logement

implantation possible d'activités suivant besoins

ex : pension familiale, profession libérale, service (électricien, artisan,...)

programme



l'habitat

accroche au village

- 5 petits immeubles (3 de deux étages, 2 d'un étage)
Lots 1 à 5
40 logements

dominante locative : 30 logements
accession à la propriété : 10 logements

- hypothèses futures : 2 petits immeubles d'un étage
Lots 12 et 13
17 logements

transition entre le bâti et la forêt

- les maisons groupées
Lots 6 à 10
27 logements

locatif : 13 logements
acquisition : 14 logements

- les lots individuels
Lots 11
18 logements

lots libres, destinés à l'acquisition

locatif	30	43	89	106
locatif aidé 30%	13			
accession propriété	41	46		
accession propriété avec prix de vente maîtrisé 10%	5			
futur locatif	13	17	17	
futur locatif aidé 20%	4			

plan de référence - 1/1000



volumétrie



procédure de ZAC

