

■ Les objectifs et le programme du projet

Des objectifs :

- Le développement touristique : principale ressource économique littorale,
- La sauvegarde des grandes structures paysagères,
- La prise en compte des notions de développement durable : éviter l'étalement urbain en organisant l'habitat et les activités dans des zones déjà urbanisées, renforcer les centralités et les points d'échanges multimodaux, réutiliser ou reconverter des espaces potentiellement disponibles pour l'habitat, les activités commerciales ou artisanales et industrielles, assurer l'intégration dans l'environnement.

Le programme :

- Une nouvelle urbanisation composée de 3 pôles : un pôle habitation et conservation des lagunes, un pôle gare et un pôle touristique.
- Le pôle d'habitation et de conservation des lagunes regroupera environ 200 logements dont 40% de locatifs sociaux et 40 % d'accession sociale à la propriété afin d'augmenter la part de logements sociaux dans la commune pour répondre à la loi SRU.
- Le pôle gare avec la création d'un pôle multimodal et d'activités tertiaires.
- Le pôle tourisme et loisirs composé d'un hôtel, d'une résidence hôtelière, d'un équipement public (salle des fêtes, salles de réunions...)

■ Vos avis, suggestions, propositions sont les bienvenus

Concertation préalable : Exposition avec un registre mis à disposition jusqu'à la fin octobre

Enquête publique :
du 17 août au 25 septembre 2009

Permanence du commissaire-enquêteur :

- Lundi **17** août : de 9h à 12h
- Mardi **25** août : de 9h à 12h
- Mercredi **2** septembre : de 14h à 17h
- Samedi **12** septembre : de 9h à 12h
- Jeudi **17** septembre : de 14h à 17h
- Vendredi **25** septembre : de 14h à 17h

Les textes et images présentés dans cette plaquette sont des extraits et des réductions des panneaux d'exposition disponibles en mairie.
Pour une information plus complète venez les consulter aux heures habituelles d'ouverture de la mairie jusqu'à la fin octobre.
Le maire adjoint en charge de l'urbanisme et du développement durable,
Philippe DAVID, reçoit sur rendez-vous en mairie



17, rue Jules
Benoît
BP 122
44510
Le Pouliguen



Le Pouliguen

Concertation préalable
Enquête publique
Révision du Plan d'Occupation
des Sols

■ L'aboutissement d'un projet engagé depuis plusieurs années

Depuis plusieurs années, des études ont été engagées sur l'aménagement d'un site localisé au nord-est du territoire, entre la gare, le centre ville et l'étier du Pouliguen. L'objectif était de concevoir un projet d'ensemble qui présente un intérêt général et permettait d'accueillir des logements, des activités économiques et des équipements publics.



Sur la base d'un projet élaboré au cours des années 2000, la Zone d'Aménagement Concerté des Portes Korriganes a été créée par délibération du conseil municipal en décembre 2006. Ce projet a ensuite été présenté à la commission départementale des sites et des paysages qui a émis un avis favorable, le 23 mai 2007.

Depuis la création de la ZAC, les études ont été affinées afin de tenir compte d'éléments nouveaux tels que :

- L'évolution de la conjoncture économique,
- La nouvelle donne environnementale à la suite du Grenelle de l'environnement,
- L'avancement des réflexions envisagées au niveau de l'intercommunalité: approbation du PLH, élaboration du SCOT.

Pour mettre en oeuvre le projet, il est nécessaire de changer les règles du POS actuel et cela pour deux raisons :

- Une partie du site est classée en zone NA : (zone réservée à un futur projet d'ensemble), celle-ci est inconstructible tant que le POS n'est pas révisé ou modifié,
- Un projet d'ensemble ayant été défini, il est souhaitable que les règles d'urbanisme en constituent la traduction.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'élaboration sera lancée très prochainement, ne pourra pas être approuvé avant un délai d'environ deux ans. La procédure choisie est donc celle de la révision simplifiée du POS qui devrait permettre le démarrage de l'opération d'ici quelques mois.

conception et
réalisation

Services
techniques et
développement
urbain,
secteur urbanisme
Mairie du
Pouliguen

Espace Ville
Bureau d'études
en urbanisme



84 bis, avenue du
Général Leclerc
78220 Viroflay
e-mail :
info@espaceville.fr

Site de la Zone d'Aménagement Concerté des Portes Korriganes

Un projet de haute qualité architecturale et paysagère, qui s'inscrit dans une démarche de développement durable

Le projet d'urbanisme

Le projet d'origine a été légèrement adapté pour tenir compte des évolutions récentes. Il ne s'agit que de faibles évolutions, Celui-ci n'a pas été bouleversé mais simplement ajusté :

- Evolution de la conjoncture économique qui n'est plus la même que pendant le précédent projet,
- Prise en compte du développement durable (Grenelle de l'environnement) et des souhaits formulés par la commission des sites,
- Objectifs de l'équipe municipale.



Création d'un équipement communal

Ces programmes bâtis permettront la construction d'une façade urbaine en deuxième ligne, au-delà du parc végétalisé. Salle des fêtes et salles de réunions composeront un ensemble qui offrira une vue panoramique sur le port et sur l'étiér.

Aménagement d'un vaste parking public dans une pinède

Accessible depuis le giratoire de la rue de la Crique et dissimulé derrière un boisement dense de chênes verts et de pins le parc de stationnement sera constitué d'environ 350 places complété par 4 places pour autocars. Afin de réduire au minimum l'impact sur l'environnement, les espaces de stationnement seront traités en matériaux drainants et l'ensemble sera végétalisé.

Réalisation d'un équipement touristique

Dominant légèrement le parc engazonné et fleuri, la résidence de tourisme présente un gabarit réduit sur 3 étages et un comble pour s'intégrer au mieux dans le paysage. Les chambres s'ouvriront en majorité sur le sud profitant de la vue en enfilade sur l'étiér du Pouliquen.

Aménagement du pôle d'échange de la gare

La gare est l'une des principales portes d'entrée de la ville. A ce titre, elle doit être accueillante et fonctionnelle. Ce pôle sera conçu pour assurer les échanges entre le train, les autocars, les voitures, les deux roues et les piétons qui rejoignent le centre. Un espace de dépôt minute, une aire d'attente pour les taxis et une station d'autobus seront créés, largement plantés d'espèces buissonnantes fleurissantes, Et ombragées. Le stationnement des vélos sera assuré tout comme celui des voitures pour les usagers du train.

Réalisation d'un pôle tertiaire

Avec 3 petits bâtiments d'un étage aux toitures terrasses et façades végétalisées, le pôle tertiaire accueillera des activités et quelques commerces. Conçu comme une grande entité végétale, il sera accessible par le boulevard de la Libération et des liaisons piétonnes et offrira des places de stationnement.

Restructuration du boulevard de la Libération

L'objectif est d'assurer la continuité paysagère avec le boulevard Guy de Champsavin de La Baule. Largement plantée, la partie viaire probablement traitée en zone 30 sera complétée par de larges trottoirs et le site propre de la piste Vélocéan. Des traversées piétonnes surélevées à intervalles réguliers ralentiront la vitesse des véhicules pour la sécurité des modes de déplacement doux.

Légende

- | | | |
|--|------------------------|--------------------|
| Maisons individuelles (de 30 à 40 logements) | Equipement communal | Voirie |
| Petits immeubles à 2 étages (environ 120 logements) | Equipement touristique | Stationnement |
| Petits immeubles à 3 étages, ponctuellement 4 (environ 40 logements) | Bureaux et commerces | Vélocéan |
| | | Cheminement piéton |
| | | Espace engazonné |
| | | Arbres à planter |
| | | Arbres existants |

Variantes Sud AUP, Architecture Urbanisme Patrimoine, Yves STEFF - YVES BUREAU, Architecte Paysagiste

Bâtir un pôle résidentiel tout en respectant le site et en assurant la mixité sociale

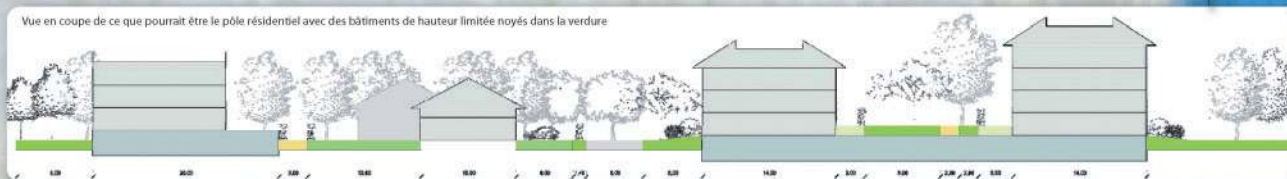
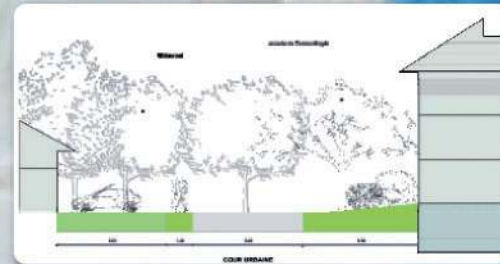
environ 200 logements seront construits, répartis en maisons individuelles et petits immeubles collectifs allant de 2 étages à 3 étages et combles. Environ 80 logements sociaux assureront la mixité sociale de l'opération. La nature du sol étant instable, la construction bois bioclimatique pourrait être retenue. Le plan de composition du bâti a été guidé par la volonté de conserver sur le site le plus possible d'arbres existants. La desserte du pôle résidentiel se fait par une seule voie qui se termine en impasse pour limiter la circulation tout en offrant une aire de stationnement aux visiteurs.

Conception de noues paysagées

L'imperméabilisation du sol générée par l'urbanisation de ce secteur sera traitée par une vaste noue végétalisée et plantée d'arbres compatibles avec ce site humide, de manière à créer un écran boisé dense. Des promenades piétonnes seront aménagées le long de la noue, dégagant des perspectives sur le marais et sur les logements.

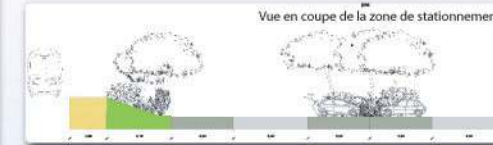
Préservation du caractère naturel du marais

Les marais sont des espaces sensibles, ils conserveront leur caractère actuel. De nombreuses vues seront développées vers ces bassins qui font la richesse écologique du site.



Les orientations paysagères

La mise en valeur du site participera à la reconstitution paysagère d'une zone dégradée, située aux abords du coeur de ville. Une attention particulière est donnée à l'aménagement paysagé mais également au caractère naturel du site avec la conservation des bassins en eau.



Les abords des bâtiments

Ils sont traités en un vaste parc (ambiance XIXème siècle), exposant une végétation colorée, exubérante et fleurie, à proximité immédiate des bâtiments, pour devenir plus sobre aux abords de l'étiér du Pouliquen et retrouver l'ambiance de pinède. Des arbustes à feuillage persistant préserveront l'intimité des résidents.



La zone de stationnement

Elle est traitée à la façon d'une pinède avec des plantations aléatoires de pin maritime, pin noir d'Austriche et pin parasol. Des arbustes, essentiellement à feuillage persistant, sont plantés entre les rangées de voitures, de façon à réduire l'impact visuel des surfaces de stationnement.

Les abords de la gare



Entre le quai de la gare et le boulevard de la Libération, des mails de tilleuls argentés assurent la continuité volumétrique entre les immeubles construits. Ces mails se prolongent en alignement le long des bâtiments jusqu'à la Gare.

La piste cyclable "Vélocéan"

Elle est plantée de part et d'autre de végétaux présentant des aspects et des hauteurs variables : des graminées alternent avec des essences de feuillage argenté. Quelques pins maritimes ponctuent le linéaire, ils constituent un complément aux cyprès existants qui sont conservés. Les plantations sont interrompues par endroits de façon à créer des fenêtres visuelles.



Le boulevard de la Libération

Il est fortement végétalisé avec un double alignement de chênes verts qui confère une unité à l'ensemble. Des plantes couvre-sol, à fleur ou à feuillage décoratif apportent une note de couleur dans le terre plein central. Ils réduisent fortement l'entretien au pied des arbres.



Légende

- | | | |
|--|------------------------|--------------------|
| Maisons individuelles (de 30 à 40 logements) | Equipement communal | Voirie |
| Petits immeubles à 2 étages (environ 120 logements) | Equipement touristique | Stationnement |
| Petits immeubles à 3 étages, ponctuellement 4 (environ 40 logements) | Bureaux et commerces | Vélocéan |
| | | Cheminement piéton |
| | | Espace engazonné |
| | | Arbres à planter |
| | | Arbres existants |

Variantes Sud AUP, Architecture Urbanisme Patrimoine, Yves STEFF - YVES BUREAU, Architecte Paysagiste

Le pôle habitat

La transition entre la zone lotie et les anciennes salines

A l'emplacement de l'ancien étiér du Sterwitz, la transparence actuelle est conservée par la création d'une coulée verte qui crée un lien entre les marais salants et la rue de Porte Joie. Cette coulée verte retrouve l'ambiance humide d'origine avec la création de petits bassins à sec agrémentés de plantes de milieu humide. L'axe visuel est renforcé par une plantation dense d'arbres entre la zone lotie et la coulée verte. Les essences rappellent le milieu humide.



Les espaces publics

Des arbres agrémentent les espaces verts. Leur disposition est aléatoire, souvent en bosquets. Ils viennent en complément des arbres existants conservés. Les arbres insérés dans les îlots bâtis possèdent un caractère horticole (ambiance de jardin), tandis que ceux plantés en périphérie font partie d'une gamme spontanée, à l'image des arbres de la coulée verte.



Vue en coupe de la zone résidentielle bordée par les noues paysagées

