



NOTICE DE PRÉSENTATION



ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR **DUCHESSE ANNE** COMMUNE DU POULIGUEN

L'étude d'aménagement du secteur Duchesse Anne est une opération de renouvellement urbain sur un ensemble de terrains situés de part et d'autre de l'avenue Llanwit Major entre la place Duchesse Anne le rond-point de l'Europe.

La zone d'étude comprend :

1. La place Duchesse Anne et ses abords immédiats,
2. La place du cirque,
3. La bande de maisons au nord de l'avenue Llanwit Major,
4. Les terrains en friches situés entre cette bande de maisons, les bassins de Sterwitz et le bd de Kisslegg,
5. La parcelle triangulaire du supermarché Lidl située entre l'avenue Llanwit Major et le boulevard de Kisslegg.

Ces espaces sous-utilisés, à proximité immédiate du centre-ville du Pouliguen occupent une situation stratégique pour le développement de la ville la construction de nouveaux logements.

Les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le PADD pour la place Duchesse Anne sont les suivantes :

- Intégrer la problématique des risques de submersion marine et de gestion hydraulique ;
- Traiter l'espace public afin de conférer au secteur une dimension plus urbaine et des liens entre quartiers ;
- Densifier le tissu existant situé à proximité immédiate du centre-ville en prenant en compte la problématique du stationnement ;
- Evaluer avec précision les distances nécessaires entre bâtis pour limiter les nuisances liées aux ombres portées.

Les orientations d'aménagement développées par le plan objet de cette notice sont :

- L'extension du caractère du centre-ville historique du Pouliguen composé de petites places urbaines de formes irrégulières reliées par de pittoresques venelles sinueuses,
- Le réaménagement de la place Duchesse Anne en un espace principalement piétonnier, bordé de commerces et animé de terrasses de cafés et de restaurants,
- L'affirmation de la limite de la ville et la préservation du paysage des marais salants par un front végétalisé le long du boulevard de Kisslegg,
- Une entrée de ville de qualité, urbaine et évolutive, en arrivant de Batz-sur-mer et Kermoisan.

Les éléments de programmes retenus par la mairie sont :

- La place Duchesse Anne est bordée de commerces/services à rez-de-chaussée et de logements aux étages supérieurs,
- L'avenue Llanwit Major, sur la façade de la place du cirque, est constituée d'immeubles résidentiels,
- Un stationnement de 250 places minimum se développe sur le terrain en friche entre la place Duchesse Anne et le boulevard de Kisslegg.
- Le supermarché Lidl, le fleuriste et la pharmacie restent en place mais le parking est réaménagé pour accueillir un pôle tertiaire.

1. Le réaménagement de la place Duchesse Anne

L'objectif est de donner à cette place un caractère de centre-ville historique et d'en faire un espace en grande partie piéton animé tout au long de l'année.

La place a une forme irrégulière, elle est connectée à 4 rues, auxquelles viennent s'ajouter des petites venelles. La voie qui la traverse d'est en ouest est déplacée du côté sud, pour dégager la partie nord plus ensoleillée et casser la vitesse des véhicules. Le stationnement est reporté sur le parking public en arrière des bâtiments au nord et directement accessible par une venelle piétonne. Les giratoires sont resserrés. Les bâtiments qui les bordent s'implantent à l'alignement et s'élèvent à R+2+C. Ils sont implantés de façon à optimiser l'ensoleillement et ouvrir une perspective vers le clocher de l'église. Les hauteurs des bâtiments décroissent en se rapprochant des fonds des parcelles afin d'assurer la transition avec le bâti existant.

Les rez-de-chaussée sont utilisés par des commerces ou des services et les étages supérieurs sont à usage résidentiel. Le revêtement de la place fait l'objet d'un traitement de qualité (pavés ou dalles de granite) ; les piétons se sentent en sécurité vis-à-vis de la circulation automobile ; les commerces de restauration disposent leurs terrasses sur l'espace public pendant la saison estivale ; du mobilier urbain facilite les usages variés ; une œuvre d'art installée à l'intersection des cônes visuels de trois des rues attenantes fait du lieu un point de repère urbain ; des arbres ponctuent la place pour fournir de l'ombre en été et égayer de leurs couleurs cet espace majoritairement minéral ; des jeux pour enfants installés à proximité, complètent l'attrait de ce lieu pour tous les âges.

Une voie « verte » traverse la place à partir du sud, empruntant l'avenue Civanam dont le profil est réaménagé, vers le nord par la venelle nouvellement créée puis longe le parc de stationnement pour rejoindre la gare et le boulevard de la Libération.

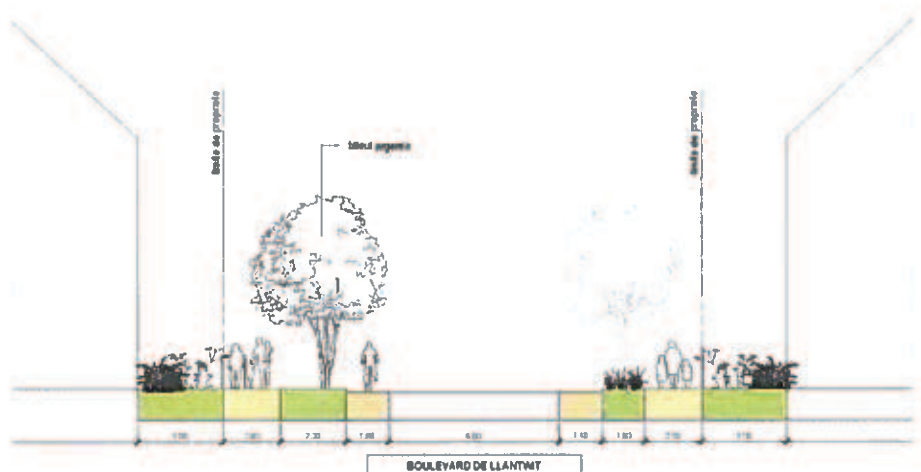
2. L'avenue Llanwit Major

L'avenue Llanwit Major poursuit sa densification depuis la place de la Duchesse Anne face à la place du cirque. Les bâtiments qui la bordent de chaque côté s'élèvent à R+2+C. Ils sont destinés à un usage exclusivement résidentiel et par conséquent sont implantés en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement afin de créer un espace planté de transition et de protection des logements situés au rez-de-chaussée. Les hauteurs des bâtiments décroissent vers le fond des parcelles. Le sud de la place du cirque est loti de maisons individuelles mitoyennes ou groupées s'élevant à R+1 ou R+1+C. Elles sont implantées le long d'une voie nouvellement créée à partir de l'avenue Civanam, qui se connecte à l'ouest avec la rue de Sigolène.

Le tracé de cette nouvelle voie reliant l'avenue Civanam à la rue Sigolène, tel que dessiné sur le plan est ambitieux. Il propose une implantation optimisée puisqu'il la réutilise la voie de la desserte existante du CCAS. Ce tracé implique aussi une expropriation de faible superficie sur la parcelle du CCAS afin d'assurer la connexion automobile avec la rue Sigolène.

Les parcelles au nord de l'avenue sont agrandies vers le nord pour créer un foncier plus facilement constructible pour des opérations de logements collectifs.

Des arbres sont plantés de chaque côté de l'avenue sur une bande paysagère séparant les piétons des automobiles et des vélos. Des venelles piétonnes ponctuent le tracé.



3. Le parc de stationnement de Sterwitz

Le parc de stationnement de Sterwitz se développe au cœur d'un grand îlot triangulaire dont les sommets sont le giratoire de la gare, le giratoire de l'Europe et la place Duchesse Anne.

Ce parking a une capacité d'environ 400 places de stationnement. Il est conçu avant tout de manière à préserver le caractère naturel du marais. Il est traité comme une vaste pinède à l'ombre de laquelle les véhicules viennent stationner.

Le parking est ceinturé par une large bande paysagère fortement boisée de pins divers et d'espèces arbustives (essentiellement à feuillage persistant) plantées sous les pins refermant les vues et cachant les voitures, notamment depuis le boulevard de Sterwitz. Les espaces de stationnement sont également fortement boisés des mêmes essences d'arbres et d'arbustes. Les espaces de stationnement sont traités prioritairement en matériaux drainants. Les arbres qui se sont développés le long du boulevard de Kisslegg sont conservés et complétés.

Le parking est accessible de la rue de Porte-Joie et de l'avenue Llanwit Major par une nouvelle voie publique tracée au travers du parking du supermarché. Le doublement des accès permet une utilisation optimisée du parking notamment pendant la saison estivale. Un accès depuis le boulevard de Kisslegg serait encore plus souhaitable mais irréalisable tant que le boulevard reste classé en route départementale.

La ceinture verte permet la création de cheminements piétons bucoliques sablés et ombragés, reliant la place Duchesse Anne à la gare et aux marais salants. Les bassins au nord conservent leur caractère actuel. Une vaste noue constituée de cuvettes successives est aménagée entre le boulevard de Kisslegg et l'avenue de Porte-Joie le long de la frange sud des bassins à flot sur l'emplacement de l'ancien étier du Sterwitz comblé depuis de nombreuses années. Cette noue joue le rôle de bassin d'orage pour l'espace situé au sud qui va être aménagé. Cette noue traitée en herbe et en végétaux des marais est plantée d'arbres compatibles avec le site humide de manière à créer un écran boisé dense.

4. La parcelle commerciale LIDL

L'objectif d'aménagement de cette parcelle est de permettre l'aménagement d'un pôle tertiaire conforme à la révision du PLU de 2013 tout en anticipant à long terme une future densification et un changement d'usage à vocation plus résidentielle notamment le long de l'avenue Llanvit Major.

Le supermarché, le fleuriste et la pharmacie restent en place. Le stationnement conservé en face du supermarché correspond aux surfaces de parking des autres supermarchés de ce type dans la presqu'île. L'augmentation du besoin en stationnement pendant la période estivale est compensée par le parking public de Sterwitz.

Le parc tertiaire se développe aux abords des voies publiques en R+1. Les stationnements nécessaires à l'activité tertiaire sont mutualisés et dissimulés par de la végétation. Les abords des bâtiments sont fortement paysagés afin de réduire l'impact visuel des constructions et des parkings. Tous les accès se font par une voie de desserte intérieure au pôle tertiaire.

Cette zone est fortement dédiée à la voiture mais est conçue de façon à permettre une évolution vers un quartier à caractère plus urbain où notamment, la façade donnant sur l'avenue Llanvit Major serait densifiée par des immeubles résidentiels.

Ainsi, chaque plot tertiaire est localisé sur une parcelle. Une majorité de ces parcelles, malgré la mutualisation des stationnements, peut faire l'objet d'un futur renouvellement urbain sans affecter le fonctionnement du parc tertiaire.

Une venelle menant du parking en face le LIDL au giratoire de l'Europe est créée pour permettre l'accès aux futures parcelles et une liaison piétonne vers le giratoire de l'Europe.

D'un point de vue paysager l'objectif est de préserver le caractère naturel du marais. Une bande végétale fortement boisée à partir des Cyprès de Lambert existants vient masquer les constructions le long du boulevard de Kisslegg. La noue créée à l'emplacement de l'ancien étier de Sterwitz au nord du parking est prolongée le long du boulevard de Kisslegg pour rejoindre un étier de Glèhes. Cette noue joue le rôle de bassin d'orage. Elle est traitée avec des végétaux similaires à ceux plantés sur la noue de Sterwitz.

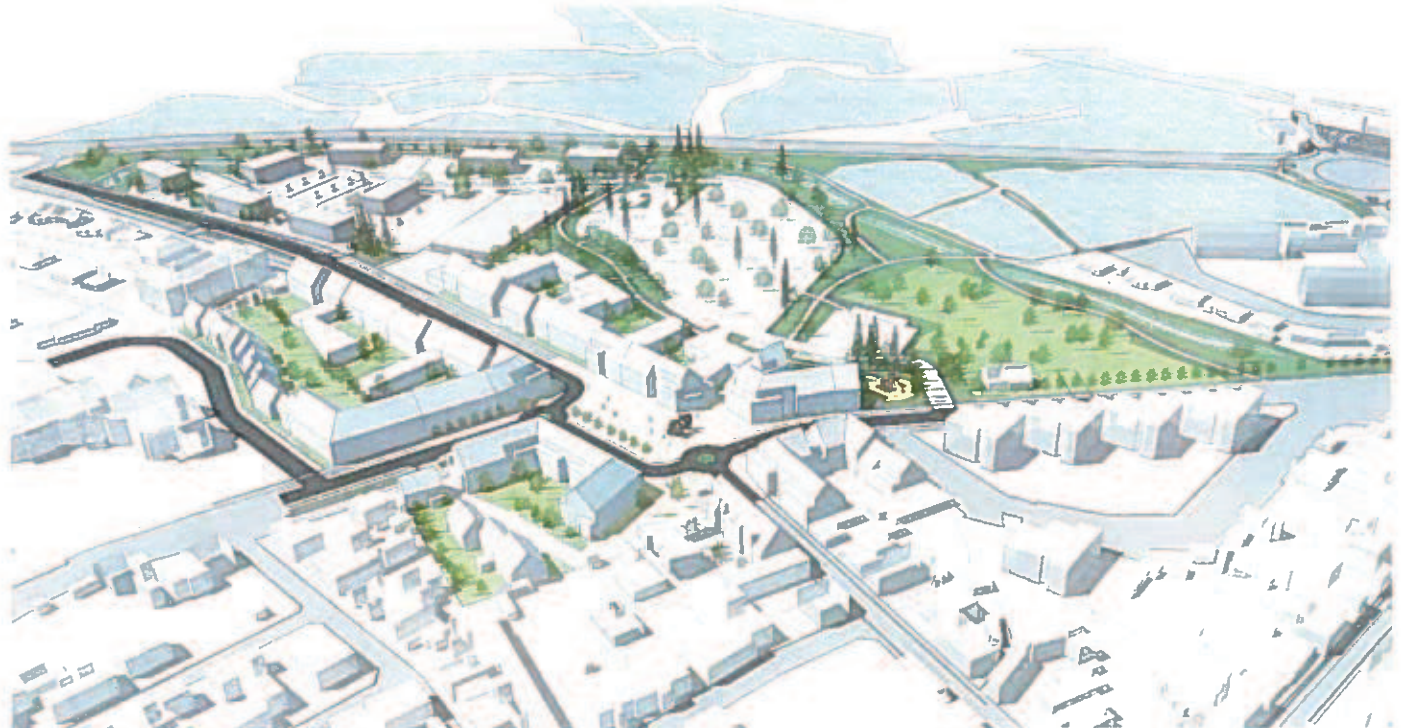
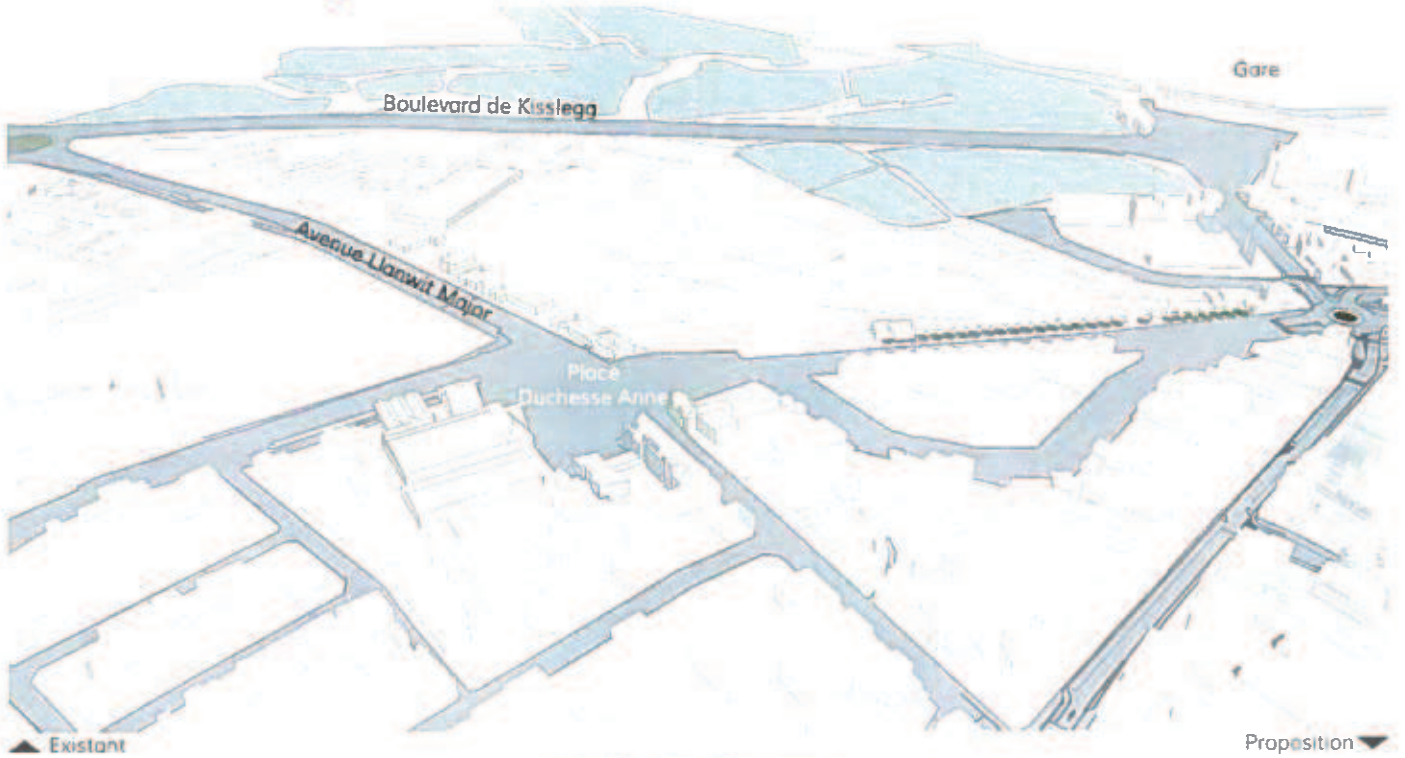
5. Expressions architecturales

L'architecture des bâtiments à usage résidentiel propose à la fois un caractère vernaculaire et contemporain, c'est une architecture de volume articulée avec des percements verticaux. Le traitement des parties hautes des bâtiments en attique ou toiture est de couleurs foncées afin de diminuer l'impact visuel du bâtiment par rapport au marais, les équipements techniques sont intégrés dans un volume de comble afin de ménager la vue depuis les bâtiments alentours et depuis l'espace public. La hauteur des faîtages sera limitée afin qu'il n'y ait qu'un seul étage habité dans les combles.

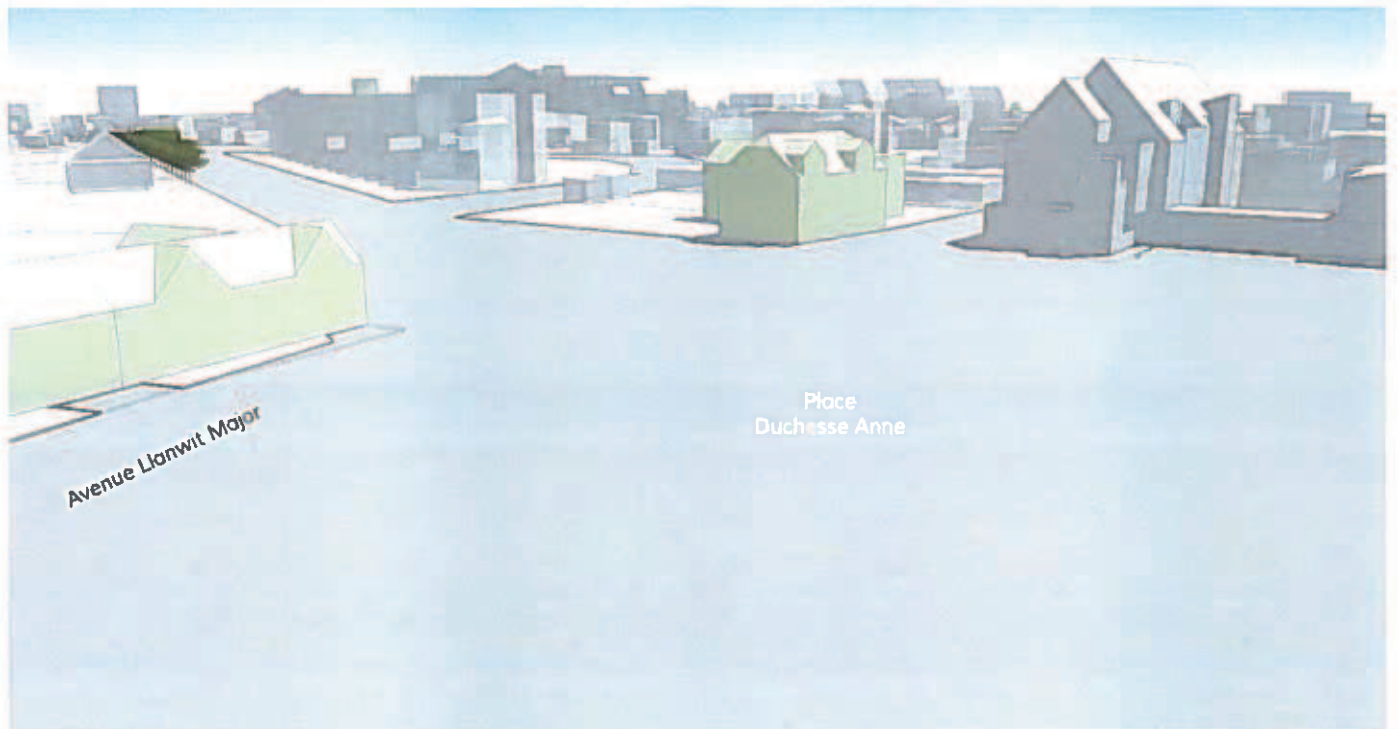
Le pôle tertiaire propose des bâtiments bas avec des toitures terrasses ou à faibles pentes. Ces bâtiments tendront à se fondre dans la végétation alentours.

Les matériaux extérieurs devront offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera les matériaux d'origine géographique proche.

6. Perspectives







▲ Existant

Proposition ▼



