



COULANGES-LES-NEVERS
Eco-lotissement du Champ de la Porte
Projet urbain & halle bois contemporaine



1. Contexte local / p.03
2. Présentation du projet urbain / p.06
3. Plan guide / p.10
4. Une halle bois contemporaine en cœur de quartier / p.14



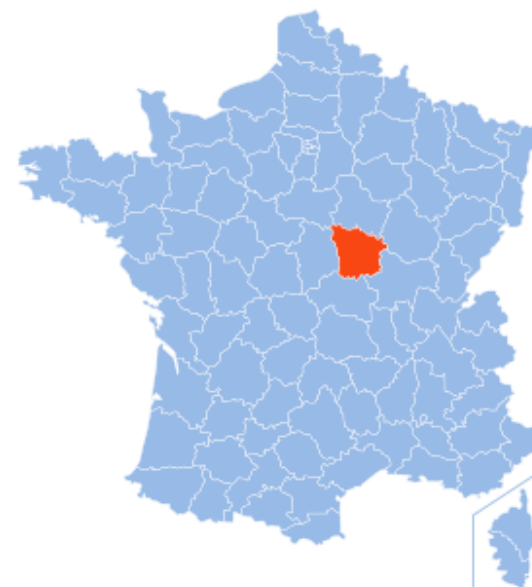
1. Contexte local



☐ Contexte démographique :

Nièvre

- ✓ 213 569 habitants en 2014
- ✓ -10% entre 1982 et 2014



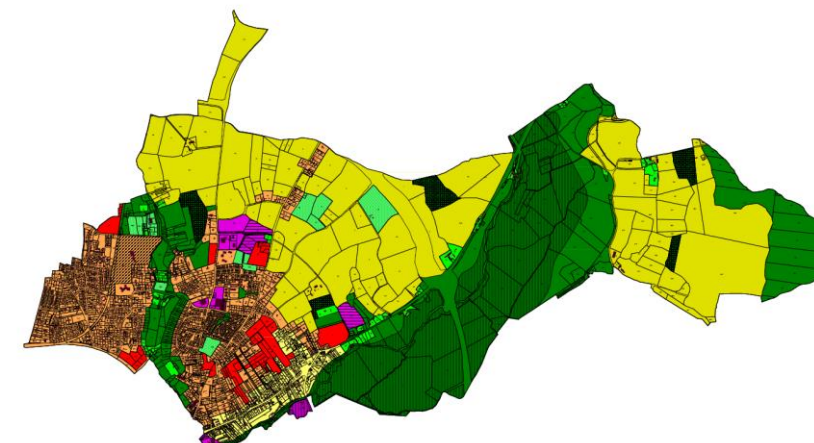
Agglomération de Nevers

- ✓ 67 646 habitants (-11% entre 1982 et 2014)
- ✓ 13 communes
- ✓ 34 300 ménages



Coulanges-lès-Nevers

- ✓ 3 601 habitants (pop. municipale 2015) soit près de 5% de la pop. de l'agglomération
- ✓ -5% entre 1982 et 2015 // + 1,24% entre 2010 et 2015
- ✓ Quartier du Ponty : 120 logements (dont 92 logts locatifs sociaux – 77%) / environ 350 habitants (soit près de 10% de la population communale)



Plan de situation :



2. Présentation du projet urbain



> Eco-lotissement du Champ de la Porte – une volonté de mixité (sociale et intergénérationnelle) et de renouvellement de la population affichée :

Le projet d'éco-lotissement du Champ de la Porte s'entend comme un prolongement du quartier du Ponty sur la frange Nord de la commune. Tourné vers la promotion privée, ce projet bénéficiera tout de même d'une mixité sociale de fait, grâce à la large part de logements locatifs sociaux présents sur le quartier du Ponty (rééquilibrage par le haut). Cette mixité sociale se retrouvera également au sein des équipements publics présents à la périphérie du quartier (Ecole des Saules, Equipement culturel et sportif des Saules, city-stade...).

Aussi, le **Conseil Municipal porte**, au travers de ce projet, **les ambitions suivantes :**







- **Développer un projet écologiquement et éthiquement ambitieux,**
- **Proposer un projet dans la continuité géographique et philosophique du quartier Ponty et s'intégrant dans son environnement paysagé,**
- **Assurer une mixité sociale à l'échelle du « Grand Ponty », en rééquilibrant la proportion de propriétaires occupants sur ce secteur de la ville,**
- **Rééquilibrer la pyramide des âges en attirant une part de jeunes couples avec ou sans enfants (notamment primo-accédants),**
- **Assurer une mixité intergénérationnelle en attirant également une part de ménages plus âgées, souhaitant notamment se rapprocher de la préfecture départementale et de ses services (souci d'équilibre intergénérationnel),**
- **Optimiser le fonctionnement des infrastructures communales (écoles, espace culturel et sportif des Saules, etc...) et des structures associatives,**
- **Proposer des lots à bâtir à un prix attractif.**

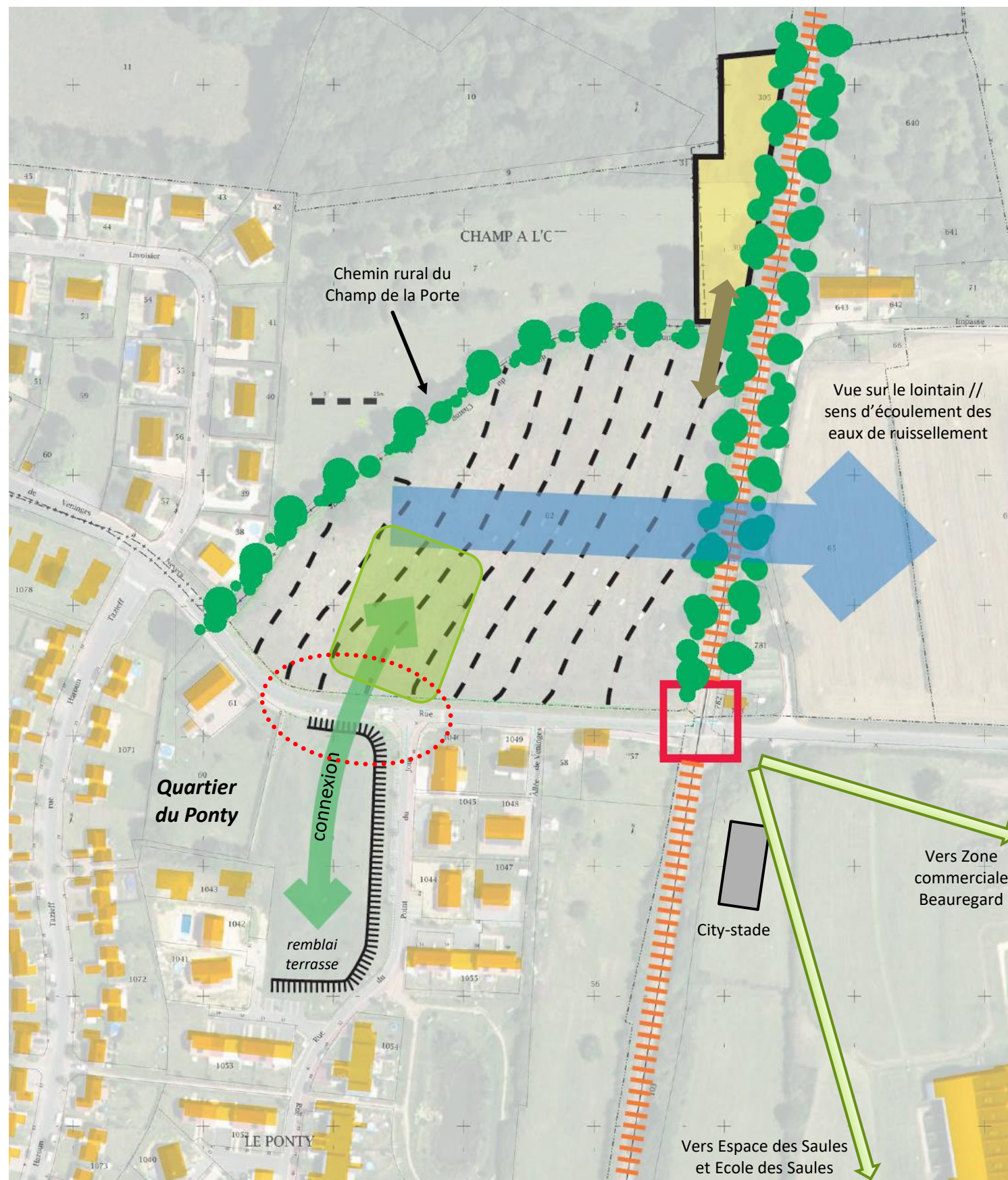
Pour s'assurer d'atteindre cet objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, sans définir des critères discriminants ou porter atteinte à la vente des parcelles, ceci **dans un contexte de marché détendu**, la **Municipalité a souhaité proposer une palette de lots à bâtir hétérogènes et panachés sur l'ensemble du foncier** (parcelles de tailles différentes : de 565 m² à 796 m² // taille moyenne : 677 m²).

Parcelle n°1	780 m ²	Parcelle n°10	565 m ²
Parcelle n°2	700 m ²	Parcelle n°11	611 m ²
Parcelle n°3	765 m ²	Parcelle n°12	677 m ²
Parcelle n°4	748 m ²	Parcelle n°13	725 m ²
Parcelle n°5	712 m ²	Parcelle n°14	796 m ²
Parcelle n°6	719 m ²	Parcelle n°15	791 m ²
Parcelle n°7	670 m ²	Parcelle n°16	579 m ²
Parcelle n°8	583 m ²	Parcelle n°17	644 m ²
Parcelle n°9	551 m ²	Parcelle n°18	565 m ²
		TOTAL & Moyenne	12 181 m² // 677 m²

☐ Les orientations urbaines et actions structurantes :

- ✓ **Mettre en scène la porte d'entrée du quartier** <=> **notion de zone de rencontre** (vitesse apaisée, priorité aux flux piétonniers)
- ✓ **Proposer une continuité urbaine avec le quartier du Ponty**, laboratoire d'un nouveau mode de vivre-ensemble (connexion physique avec le remblai-terrasse du Ponty)
- ✓ **Proposer un espace tampon de convivialité et de vivre ensemble**, en entrée d'éco-lotissement, dans le **prolongement de la butte remblai du Ponty** => prolongement de l'espace public dans un **esprit de « place de village »**
- ✓ **S'appuyer sur la situation topographique du site** (vues sur la côte boisée de Beauregard ; gestion de la pente, gestion des eaux pluviales...)
- ✓ **Préserver et conforter la qualité paysagère** prégnante sur le site (cordon ferroviaire, lisière refuge de biodiversité, etc...)
- ✓ **Gérer l'ensemble des eaux pluviales sur site**, de façon écologique et paysagée
- ✓ **Connecter l'éco-lotissement aux équipements et aux cheminements piétonniers existants** (City-stade, Espace culturel et sportif des Saules, Ecole des Saules, Zone commerciale de Beauregard / centre Leclerc)
- ✓ **Préserver la possibilité de requalification** à moyen ou long terme de **l'ancien chemin rural, présent sur les franges Nord et Ouest du site**, à cheval sur les communes de Coulanges-lès-Nevers et Varennes Vauzelles
- ✓ **Désenclaver les parcelles isolées au Nord du site**

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | > Continuité urbaine avec le quartier du Ponty |  | > Espace tampon et de transition (place de village) |
|  | > Porte d'entrée & zone de rencontre |  | > Qualité paysagère à préserver et renforcer |
|  | > Connexion aux cheminements doux (piétons / vélos) |  | > Désenclaver les parcelles présentes au Nord du site |

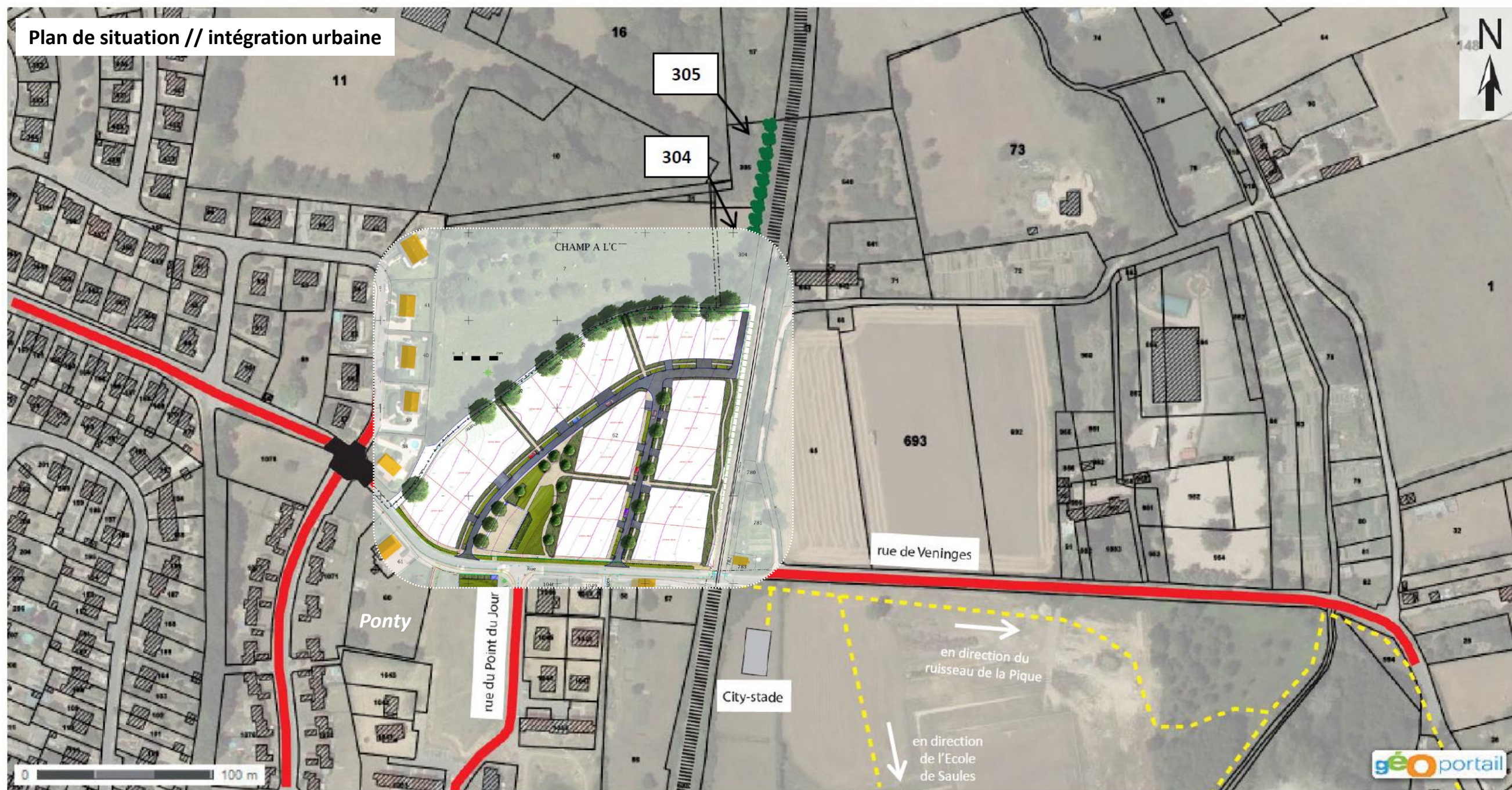


☐ Un projet urbain global et soutenable :

- ✓ 18 lots à bâtir d'une superficie allant de 565 à 829 m² // Densité nette : 15 logts / ha
- ✓ Env. 75% de la surface dédiée au projet reste perméable
- ✓ Réalisation d'une continuité urbaine, de type parc central, en prolongement du remblai du Ponty => lieu de vivre-ensemble se présentant sous la forme d'une place en stabilisé (+ aire de jeux)
- ✓ Création d'un réseau de liaisons piétonnes maillant l'éco-lotissement et rejoignant les équipements et liaisons douces N/S et E/O existantes*
- ✓ Mise en œuvre d'une combinaison de dispositifs pour la gestion des eaux pluviales (tranchée drainante, noues paysagées, bassin, cubes réservoirs enterrés)

* Création d'un city-stade (avril 2018) + bouclage du réseau de cheminements doux (piétons et vélos), par les services techniques communaux et Nevers Agglomération, pour relier l'éco-lotissement et le quartier du Ponty aux équipements publics de proximité (pôle culturel et de loisirs, école des Saules) + mise en valeur des bords du ruisseau de la Pique (printemps / été 2018)

Plan de situation // intégration urbaine



3. Plan guide



□ Plan de masse



□ Perspective d'intégration au site // continuité urbaine avec le quartier du Ponty



☐ Perspectives :



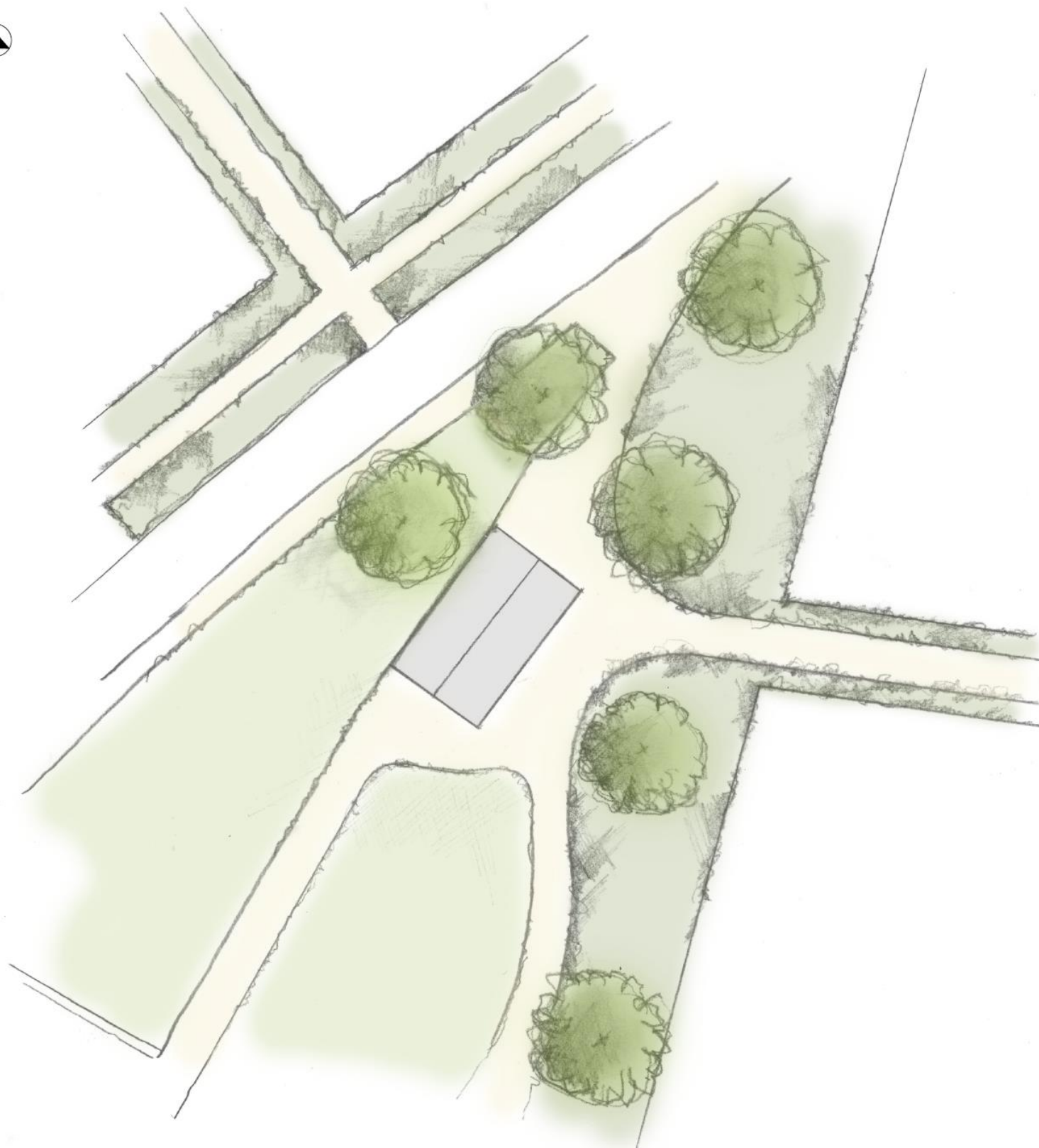
4. Une halle bois contemporaine en cœur de quartier



Plan de Masse
Echelle : 1/200



□ Implantation



Bureau d'Etudes V.R.D.
azi
SARL SCIE, INGENIERIE

Bureau d'Etudes Paysagiste
SALTUS
SALTUS

Atelier d'Architecture
arkedif
atelier d'architecture

Maitre d'ouvrage
Mairie de COULANGES-LÈS-NEVERS
Avenue du 8 mai 1945
58660 COULANGES-LÈS-NEVERS
Tél. 03.96.93.01.00



PROJET DE CRÉATION D'UN ÉCO-LOTISSEMENT | ÉTAT PROJETÉ
Champ de la Porte 58660 COULANGES-LÈS-NEVERS

Plan de Masse

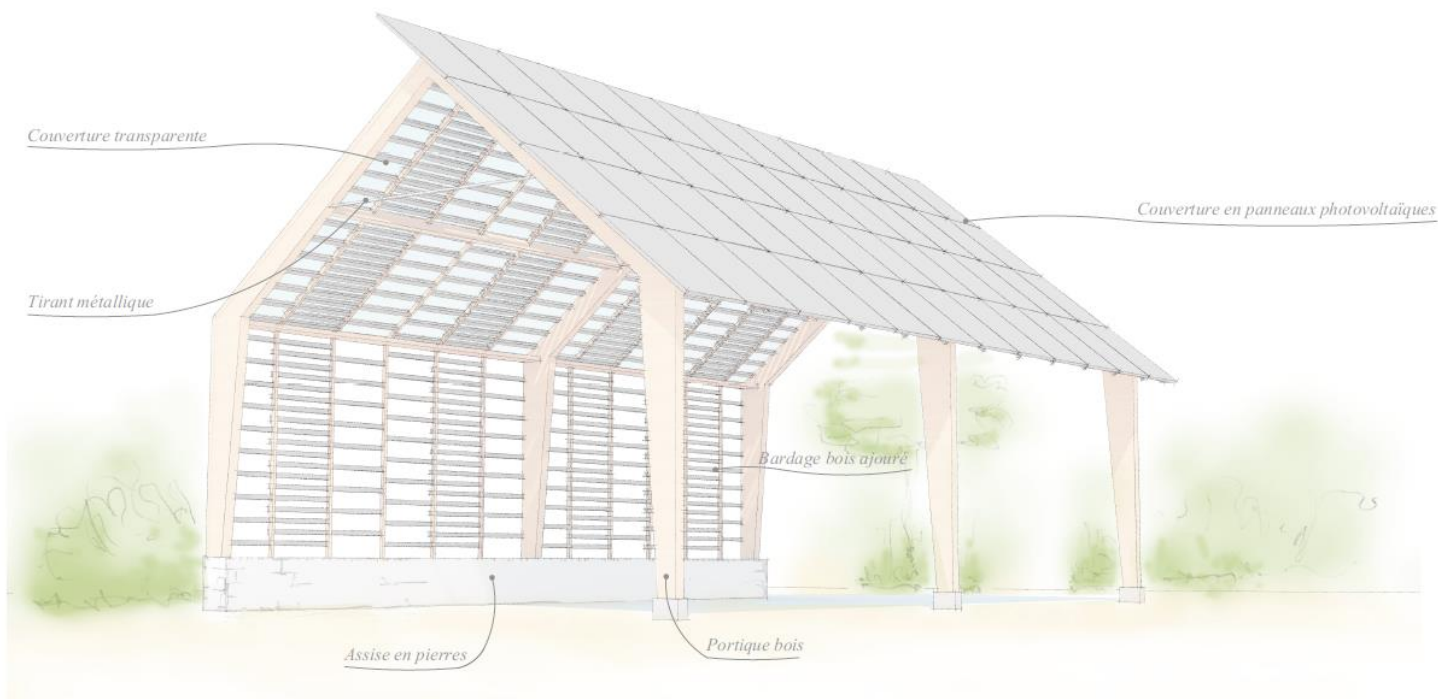
Échelle
1:200
Date
Juillet 2018

Phase
AVP

Plan
1.2

Perspective des Façades Sud et Est

☐ Exemple de halle envisagée



Perspective des Façades Sud et Ouest



☐ Références et matières

Abri Forestier à Bertrichamps (Meurthe et Moselle, France)
Architectes : Studiolada Achitectes + Yoann Saehr Architecte



Equipement forestier à Tenneville (Belgique)
Architectes : Dethier et Associés



Mine d'ocre à Bruoux (Vaucluse, France)
Architectes : DeSo - Defrain Souquet architectes et Nathalie Capelli

