LE PROJET DE COEUR DE VILLE DE QUETIGNY

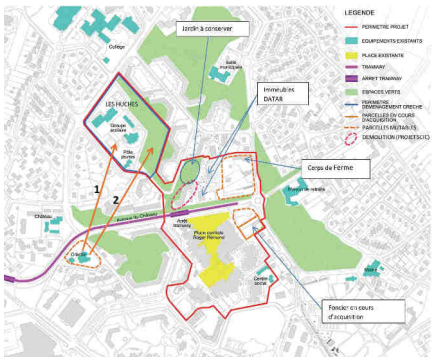
Préalablement à la définition du projet, la ville de Quetigny a lancé une mission de programmation basée sur un diagnostic et une démarche participative afin de redéfinir l'identité du cœur de ville. Au contact de la nature et de l'agriculture, la zone urbanisée de Quetigny a de grands atouts. Malgré cela, les études ont montré un secteur cœur de ville qui peine à se maintenir.

La formalisation des grandes orientations stratégiques ainsi que l'élaboration de deux schémas d'aménagement, ont permis de dégager un périmètre de projet ainsi que des principes de conception, réunis au sein d'un cahier des charges. Le projet d'aménagement a pour objectif majeur la réhabilitation de l'espace de la place actuelle pour une lecture claire de la centralité de Quetigny en passant par la mise en scène des commerces et l'apaisement de l'Avenue du Château.

Afin d'aborder au mieux le projet, une méthode de travail réunissant la compréhension, l'analyse et l'innovation a été mise en place. La compréhension du lieu et de l'identité de la ville de Quetigny a été primordiale. Il s'agit d'une ville où « **il fait bon vivre** » avec la présence d'espaces publics généreux et fortement paysagers. Par la suite les invariants du projet ont été analysés et les enjeux hiérarchisés en s'appuyant sur les 16 principes fondateurs issus de la concertation des habitants au stade de la programmation.

Ce travail a permis de construire un récit urbain qui porte aujourd'hui le projet. Le cœur de ville est une **nouvelle pièce urbaine**. Il constitue un **attracteur** et un **diffuseur** des fonctions de la ville : un attracteur par l'intermodalité, la programmation, la qualité de l'aménagement et un diffuseur car connecté aux espaces publics de la ville et à ses équipements.

SCHÉMA DU CAHIER DES CHARGES



IDENTITÉ DU LIEU

1 Le château de la Motte

4 Le supermarché

7 Le plot Datar

2 Le marché existant de la place R. Rémond

5 Le mail du Château

8 Les bâtiments en pâte de verre

3 La station de tramway

6 Les jardins partagés

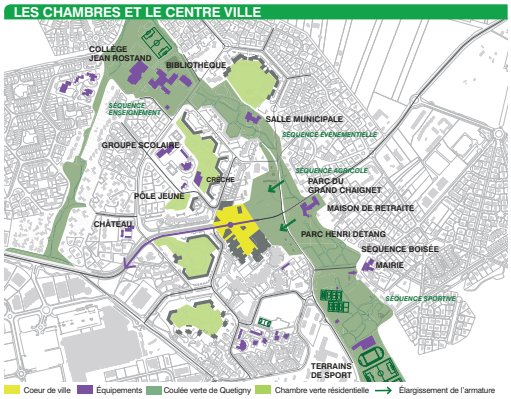
9 La ferme Bruley

LES 16 PRINCIPES DE CONCEPTION

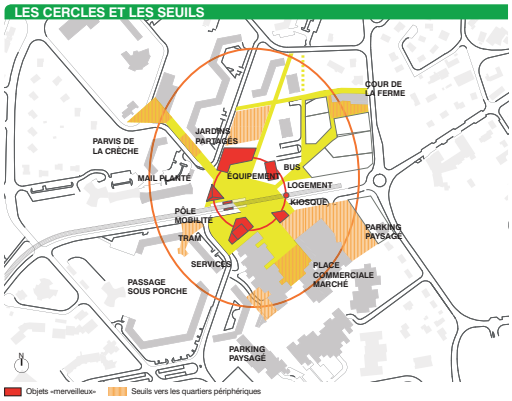
1. Développer une identité urbaine spécifique s'appuyant sur la qualité paysagère
2. Mettre en scène l'arrivée du tramway, la place, la rive nord
3. Valoriser l'entrée de la place depuis l'avenue du Château
4. Assurer la visibilité et l'accessibilité des commerces
5. Limiter la relocalisation des commerces
6. Favoriser une disposition des commerces en vis à vis pour favoriser un effet d'appel
7. Concentrer les commerces
8. Bien dimensionner les espaces publics en accord avec les usages et les fonctions
9. Intégrer les équipements à la conception de l'espace urbain, favoriser leur « mise en scène urbaine »
10. Organiser le stationnement urbain
11. Concevoir l'espace public comme un support d'animation culturel et commercial
12. Relier les deux rives de l'avenue du Château
13. Favoriser l'accessibilité (piéton, voiture, handicapés, poussette, vélo…) depuis les secteurs proches et à partir des pôles de vie de la ville
14. Favoriser l'articulation aux quartiers d'habitat environnant
15. Assurer un repérage et une lisibilité de l'espace
16. Intégrer des programmes d'habitats neufs valorisants et participant à l'organisation urbaine de l'espace à travers une architecture « urbanisante »

UNE NOUVELLE CHAMBRE PAYSAGÈRE

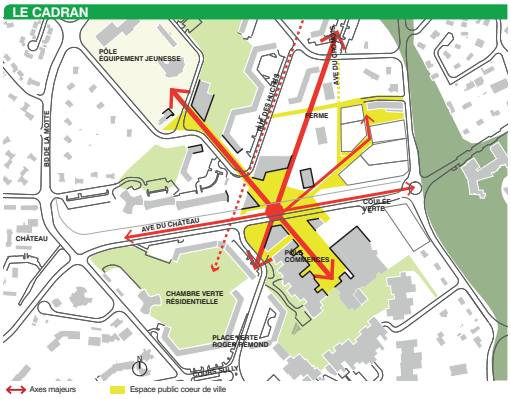
LES CHAMBRES ET LE CENTRE VILLE



LES CERCLES ET LES SEUILS



LE CADRAN



La forte présence végétale fait toute la qualité de la ville et s'impose comme un fondement du projet. La propriété privée s'arrête au bâtiment ce qui donne le sentiment d' « **habiter dans la nature** ». Six chambres paysagères sont installées dans la ville et complètent la grande coulée verte Nord-Sud. Elles sont caractérisées par de longs bâtiments en R+4 ou des plots qui entourent un grand coeur paysagé. **Le cœur de ville constitue une chambre paysagère contemporaine** développée autour du tramway, réunissant les espaces publics des rives Nord et Sud de Quetigny.

La **chambre paysagère** du centre ville est constituée par:
Un **premier cercle** d'un diamètre d'environ 55m qui constitue une première enveloppe de la place. Cet espace est animé par une **programmation variée intégrant équipements, mobilité, et patrimoine.**
Un **cercle élargi** d'un diamètre de 175m environ constitue la seconde enveloppe de la chambre. Il se compose de **seuils et d'espaces de transition** entre le centre ville et les quartiers connexes. Il s'agit des jardins partagés conservés, du seuil de la « place sud » dont le statut résidentiel est ainsi affirmé, de la place Roger Rémond avec ses commerces, du parking du supermarché reconfiguré et de la ferme.

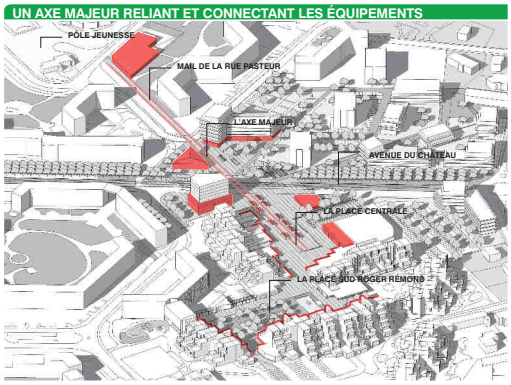
Le cœur de ville de Quetigny est au centre de **trois grands axes de la Ville dédiés aux modes doux**: **l'axe majeur, le mail résidentiel des huches et le parcours de la ferme.** Ces 3 axes croisent l'avenue du château au niveau de la station de tramway, installant ainsi la mobilité au centre de la nouvelle image du centre ville de Quetigny.
La nouvelle pièce urbaine constitue **un attracteur et un diffuseur** des fonctions de la ville :
- Attracteur par l'intermodalité, la programmation, la qualité de l'aménagement
- Diffuseur car connectée aux espaces publics de la ville et à ses équipements.

Le projet propose d'implanter de nouveaux commerces, un pôle santé en R+1, un pavillon commercial à proximité des flux majeurs et de restructurer le supermarché qui accueillera de nouvelles cellules commerciales sur la façade Est en vis-à-vis des cellules existantes.

Le projet envisage également de revaloriser le marché forain en l'implantant sur l'axe majeur. L'équipement socio-culturel, le pôle mobilité ou encore le pavillon commercial constitueront **les « objets merveilleux »** du nouveau centre ville. Leur architecture marquera l'identité du lieu. Le pôle équipement, constitue la nouvelle façade Nord de la place. La crèche de l'avenue du Château est relocalisée au niveau du pôle jeunesse.

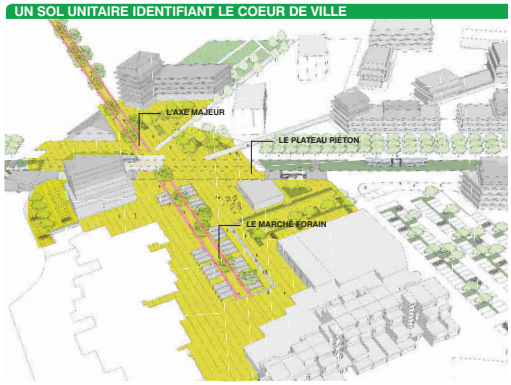
UN ESPACE PUBLIC UNITAIRE ET ÉQUIPÉ

UN AXE MAJEUR RELIANT ET CONNECTANT LES ÉQUIPEMENTS



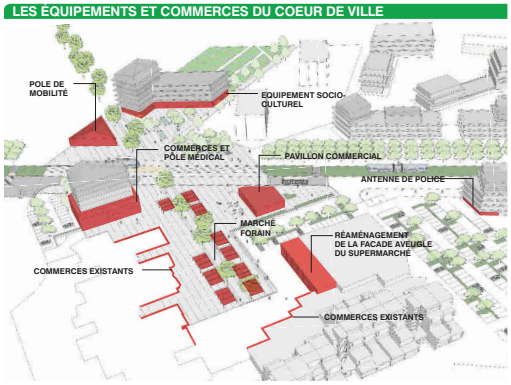
L'axe Nord Ouest /Sud Est ou axe majeur, relie au travers du mail de la rue Pasteur, le pôle jeunesse du quartier des Huches au pôle commerces de la place Roger Rémond. Il est le support des nouvelles constructions et structure l'organisation du nouveau cœur de ville.

UN SOL UNITAIRE IDENTIFIANT LE COEUR DE VILLE



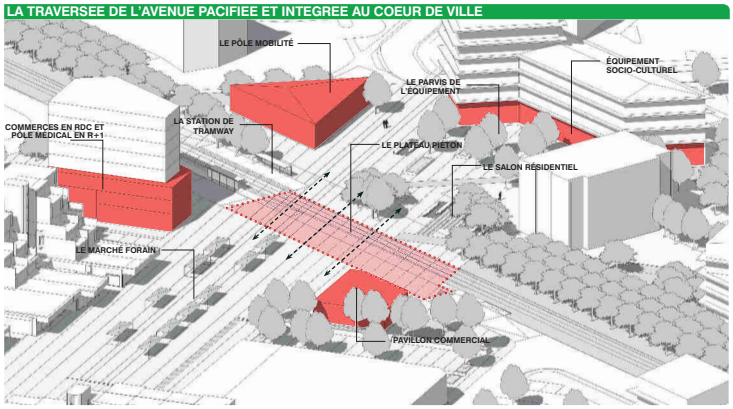
La place du coeur de ville deviendra un lieu de rencontre et de convivialité. L'unité de la place est donnée par la continuité du sol, la trame orientée NO/SE et les matériaux. La matrice du sol permet d'introduire les fonctions relatives à son animation sous forme d'inserts d'eau et végétaux.

LES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES DU COEUR DE VILLE



La place centrale est structurée autour de l'axe majeur. A l'ouest, elle est bordée par les façades des commerces existants, à l'est par la terrasse du futur pavillon commercial ainsi que par la nouvelle façade du supermarché.

LA TRAVERSEE DE L'AVENUE PACIFIEE ET INTEGREE AU COEUR DE VILLE



Le cœur de ville est une unité composée de différents types d'espaces:

Le plateau piéton assurera la continuité et la lisibilité d'une traversée sécurisée de l'avenue du Château. La continuité des matériaux et le changement de niveau permettront aux voitures de voir qu'elles traversent un espace particulier et les inciteront à ralentir

Le parvis de l'équipement public est accessible depuis l'axe majeur, il s'agit d'un espace dégagé de forme triangulaire permettant d'identifier le futur programme.

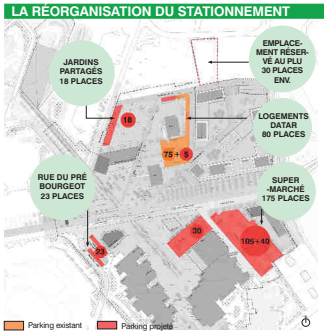
Le pôle mobilité est en contact direct avec les quais Nord du tramway. C'est un espace intermodal, qui réunit les locaux techniques du tramway, une vélo station et un programme complémentaire lié à la mobilité ouvert à tous.

Le salon résidentiel se situe au carrefour entre les logements existants et le chemin de la Ferme. Il s'agit d'un espace pacifié et organisé autour d'inserts végétaux.

LA STATION TRAMWAY EST INTÉGRÉE DANS LE SOL DE LA PLACE

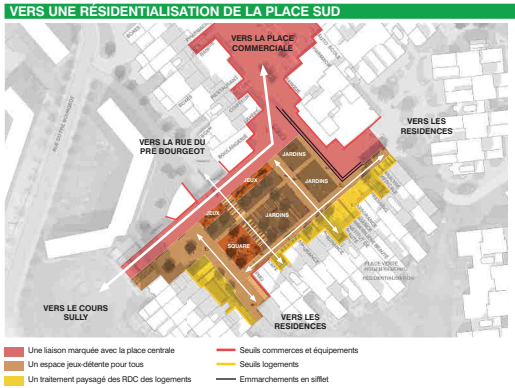
La traversée piétonne concentre les flux piétons au plus proche des arrêts de transports en communs. Le quai nord de la station tramway est intégré dans le sol continu de la place.

LA RÉORGANISATION DU STATIONNEMENT



Ce sont des parkings publics dédiés aux logements et aux commerces.

VERS UNE RÉSIDENTIALISATION DE LA PLACE SUD



Le projet de la place sud propose un réaménagement de celle-ci en trois espaces:

Une liaison renforcée du cours Sully à la Place Centrale.

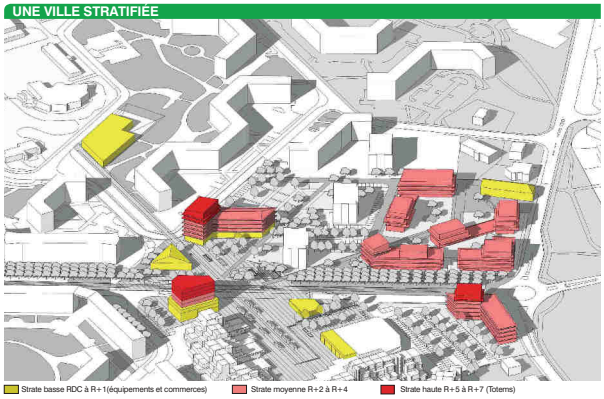
Un vaste espace planté dédié à la détente, aux jeux et aux activités.

Un traitement paysager des seuils des bâtiments sud qui pourront accueillir des logements en RDC.

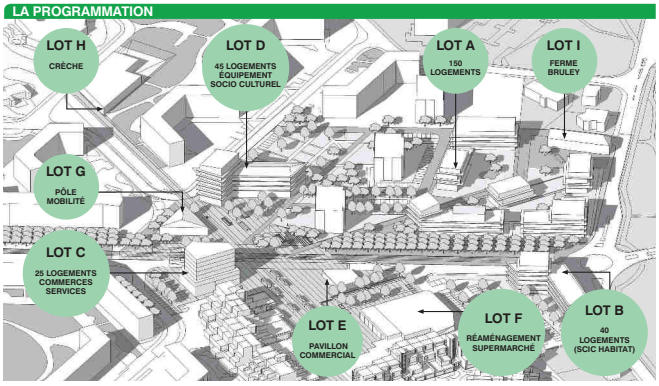
UN AXE MAJEUR SUPPORT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

UNE NOUVELLE INTENSITÉ URBAINE

UNE VILLE STRATIFIÉE



LA PROGRAMMATION



Le programme global du cœur de ville est composé d'équipements (équipements socioculturel, pôle de mobilité, pôle services et santé et crèche), **de commerces et 260 logements dont** 40 viennent compenser la démolition de l'immeuble «manivelle» SCIC Habitat.

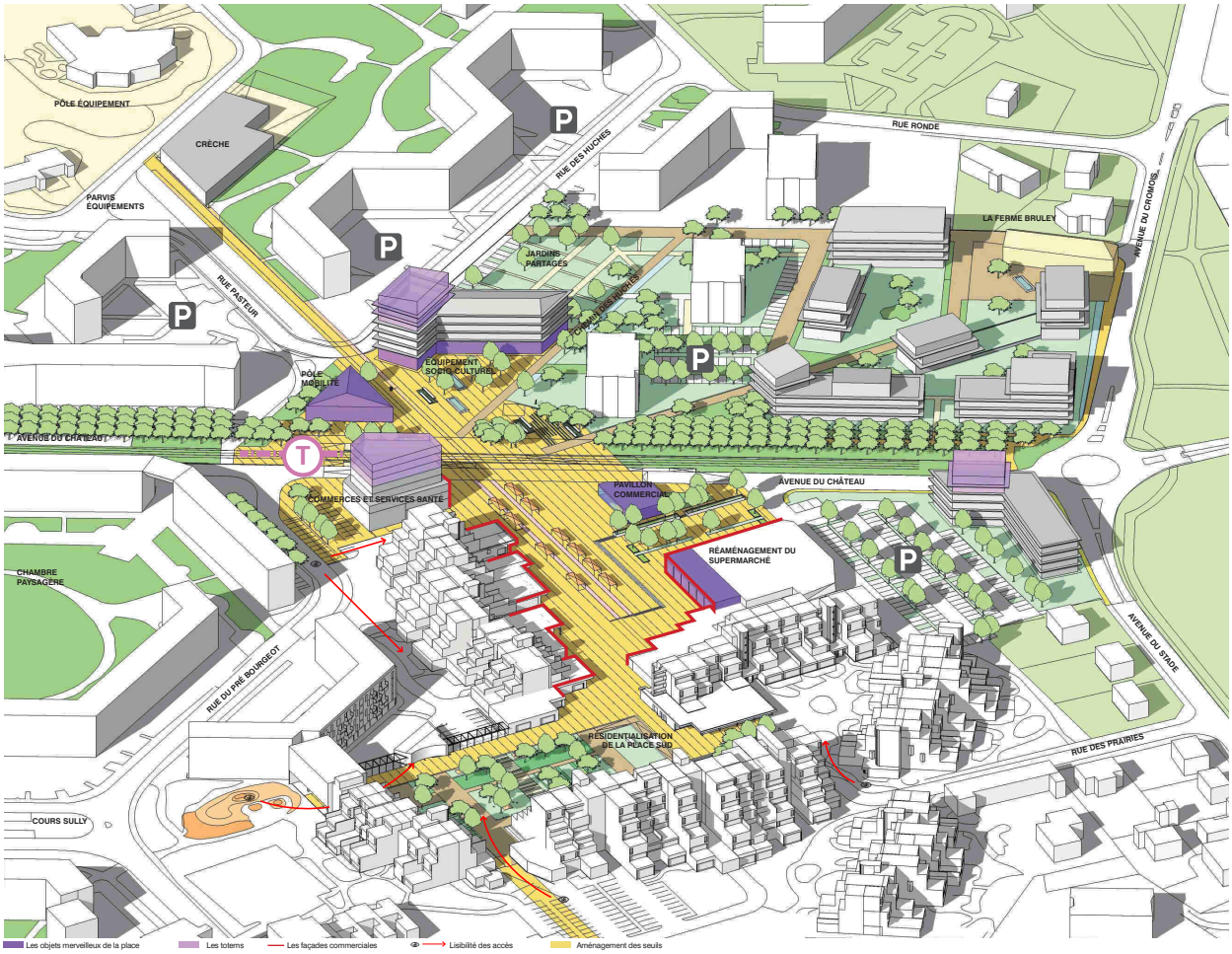
De nouveaux logements seront construits dans le centre et son environnement proche afin de **générer la densité nécessaire au dynamisme commercial et de créer une ambiance urbaine sur l'avenue du Château .**
Les logements sont destinés aux familles, familles monoparentales, jeunes couples, séniors et étudiants.

« L'intensité bâtie » est le complément nécessaire à une « intensité verte ». Associer ces deux valeurs implique la mise en œuvre d'un principe de ville « stratifiée ».

La ville basse
C'est la strate qui participe à l'animation de l'espace public. Elle est composée de 1 niveau haut ou 2 niveaux et s'apparente à la ville « active » et la ville résidentielle et associative.

La ville moyenne
Cette strate est limitée à R+4 en cohérence avec les constructions de Quetigny. Les nouvelles opérations assurent le rôle de transition entre les logements patrimoniaux existants et l'armature verte communale à l'Est sous la forme d'un parc habité. Nous proposons d'introduire une nouvelle typologie entre le R+2 et le R+4 avec des espaces extérieurs généreux et de qualité.

La ville haute, « les totems »
« Habiter l'horizon » constitue le rôle des émergences conçues en insistant sur la qualité des vues. Trois points hauts structurent le cœur de ville et jouent un rôle de totems :
- Au Sud du tramway, un bâtiment R+7, assure la transition avec les logements en terrasse existants,
- Au Nord du tramway, l'émergence signale la présence de l'équipement socio culturel en rez de chaussée
- A l'Est, le point haut offre une vue dégagée sur le patrimoine paysager de la ville.



LE MARCHÉ FORAIN ET LES COMMERCES DU COEUR DE VILLE

DES IMPACTS MESURÉS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact est un document consultable par tous pendant le temps de la concertation publique (consultable en mairie).

Sa réalisation est une étape nécessaire au montage du dossier de création de ZAC.
Elle permet de mettre en avant les impacts positifs ainsi que les mesures à mettre en place dans la conception du projet pour limiter les effets négatifs.

Le tableau ci dessous synthétise par thématique les impacts selon les milieux physique, naturel et humain.

Les impacts positifs du projet correspondent aux objectifs poursuivis dans le cadre de la ZAC Coeur de ville. Il s'agit en particulier de :

- la création de nouveaux logements intégrés dans l'environnement urbain,

- l'accueil de nouveaux habitants,

- la dynamisation des activités économiques de proximité du coeur de ville (commerces et services),

- le renforcement des déplacements Nord/Sud par des modes actifs,

- des espaces verts préséervées et des terres agricoles épargnées,

Les impacts négatifs du projet sont relativement faibles du fait de l'intégration de mesures d'évitement et de réduction dans la conception du projet. Parmi ceux ci, notons :

- le déblais et remblais de terre et/ou de matériaux géologiques pour les besoins du chantier,

- les consommations supplémentaires (eau potable, électricité, chauffage...) et la génération de déchets supplémentaires à traiter par la collectivité, du fait de l'augmentation du nombre d'habitants,

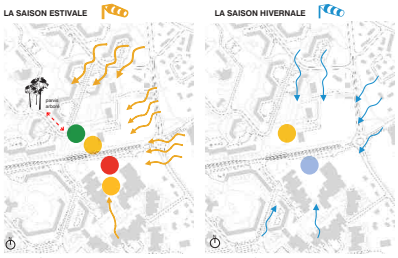
- l'arrivée de nouveaux habitants génère des déplacements supplémentaires en voiture qui induisent des impacts sur la qualité de l'air et l'ambiance acoustique. Ces impacts peuvent être considérablement faibles et réduits compte tenu de l'offre importante en transports collectifs et mode doux (marche,vélo).

SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

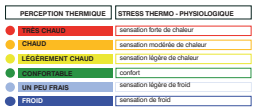
	THEMATIQUE / NIVEAU D'ENJEU	SYNTHESE DES EFFETS	NIVEAU D'EFFET
MILIEU PHYSIQUE	Climat	Le projet est sans effet notable sur le climat	
	Topographie	Le projet améliore la topographie du site en faveur des déplacements de modes actifs	
	Géologie et pédologie	Le projet modifie la pédologie du site, et est susceptible de nécessiter des consommations de matériaux géologiques et des exports de déblais de sol	
	Eaux souterraines	Le projet n'impacte pas directement les eaux souterraines. Des consommations supplémentaires d'eau potable sont induites par le projet	
	Eaux superficielles	Le projet ne modifie pas, voire améliore globalement la gestion des eaux de surface au sein du Coeur de ville	
	Risques naturels	Le projet est sans effet notable sur les risques naturels, notamment le risque d'inondations	
	Qualité de l'air	Le projet est susceptible de générer des émissions atmosphériques en lien avec les véhicules motorisés des nouveaux habitants et de manière moindre par le chauffage des nouveaux habitants issu à 80% d'EnR	
MILIEU NATUREL	Zonages environnementaux	Le projet est sans effet notable sur les zonages environnementaux	
	Nature en ville	Le projet valorise et conforte la nature en ville	
	Continuités écologiques	Le projet permet les déplacements de la petite faune au Coeur des espaces publics	
MILIEU HUMAIN	Démographie et occupation du sol	Le projet favorise l'accueil de nouveaux habitants	
	Emploi et économie	Le projet est bénéfique pour l'emploi et l'économie locale à plusieurs titres : renforcement des activités existantes, accueil de nouvelles activités, préservation de l'activité agricole	
	Habitat	Le projet développe de nouveaux habitats de qualité en centre-ville, et remplace des logements sociaux pouvant avoir un caractère vétuste	
	Infrastructures et transports	Le projet crée de nouvelles infrastructures et génère de nouveaux déplacements dont l'impact est modéré grâce à la proximité des transports collectifs et la priorisation des modes actifs	
	Documents d'urbanisme	La révision du PLU de Quetigny actuellement en cours intégrera le projet de ZAC Coeur de ville	
	Réseaux, servitudes et consommations	Le projet développe de nouveaux réseaux et améliore les réseaux existants. Le projet génère des consommations et des déchets supplémentaires.	
	Risques technologiques	Le projet est sans effet notable sur les risques technologiques	
	Ambiance sonore	L'arrivée de nouveaux habitants générera des déplacements supplémentaires, potentiellement générateurs de bruit sans que ceux-ci n'impactent significativement l'ambiance sonore actuelle du site	
	Tourisme et loisirs	Le projet favorise l'usage de modes de déplacement actifs	
	Patrimoine	Le projet détruit un immeuble en pâte de verre, mais vise à intégrer les nouveaux bâtiments dans leur environnement patrimonial	
	Paysage	Le projet améliore l'intégration paysagère du Coeur de ville de Quetigny	
	Santé humaine	Le projet est a priori sans effet négatif notable durable sur la santé humaine	

NIVEAU D'ENJEU : Enjeu faible · Enjeu moyen · Enjeu fort — NIVEAU D'EFFET : Effet négatif · Sans effet · Effet positif

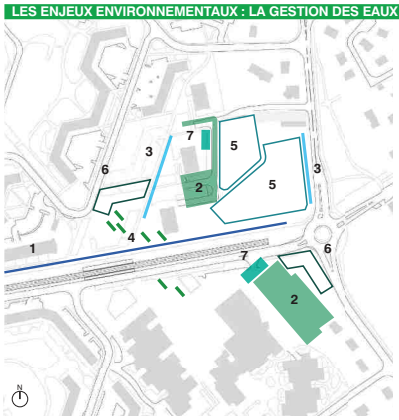
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LE CONFORT D'HIVER ET D'ÉTÉ



L'amélioration significativement du confort en période estivale est possible grace aux protections solaires et aux systèmes de refroidissement adiabatique (fontaine, jeux d'eau, miroir d'eau) et en laissant pénétrer les vents dans les espaces urbains.
Pour le confort d'hiver, la solution la plus efficace consiste à assurer une protection au vent tout en s'assurant que les usagers de l'espace public pourront continuer à profiter des rayons du soleil.



LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LA GESTION DES EAUX PLUVIALES



L'objectif de gestion des eaux pluviales est d'avoir un impact neutre sur le volume actuellement déversé vers le Cromois en n'augmentant pas les débits de point actuels, voir même en cherchant à les diminuer.

LA PLACE DE LA FERME BRULEY ET LES ESPACES PAYSAGÉS DU PARC HABITÉ