Chahains: aménagement d'un nouveau quartier

Etude d'aménagement d'un nouveau quartier

Le mot du Maire

Développer durablement une petite commune rurale comme la notre et mener à bout des opérations d'extension de hameau ne sont pas choses faciles. Cela nécessite de l'énergie, une forte volonté, un groupe de travail cohérent et solidaire ainsi que des compétences extérieures qualifiées. Pour ce travail nous nous sommes entourés du CANE, de la DDE dans le cadre de la convention ATESAT.

La commune de Chahains a choisi de travailler très en amont de son projet, afin de définir les axes de son développement, la qualité et la pertinence de ses objectifs le tout articulé autour des trois axes de la loi SRU (l'équilibre de l'environnement, le respect des équilibres sociaux, et projet global d'aménagement).

Il résulte de ce travail, un pré programme qui définit les axes majeurs et les grandes orientations du développement et de l'occupation du secteur. Ils ont été analysés en fonction du paysage, du climat, du réseau viaire, de la morphologie urbaine existante et de l'économie du projet.

Ce travaíl nous a permís de mettre en évidence que seule une gestion globale du projet favorise la réflexion et conforte les prises de décisions. L'économie reste au cœur des enjeux de développement durable pour une commune comme Chahains. L'étude réalisée en partenariat avec le CAUE a répondu à notre demande d'approche globale de développement durable de notre territoire.

Françoise REIG - HAMELIN

Volets environnementaux au coeur de la demande de la commune

Chahains, commune de 90 habitants, est situé à 2 km de Carrouges. Son cadre agréable suscite régulièrement l'intérêt d'acquéreurs potentiels. Afin de répondre à ces demandes, la commune a acquis une parcelle pour créer un nouveau quartier. Recherchant une mixité sociale et l'apport de population jeune, elle met à disposition une partie du terrain communal pour y créer un locatif.

La volonté de la commune est de gérer une croissance modérée, une mixité sociale réelle et équilibrée et de rattacher l'opération au bourg en préservant les qualités architecturales et environnementales de Chahains. A travers la création d'un nouveau quartier en centre bourg, elle pose la question fondamentale du développement des zones rurales et de leur entrée dans la gestion durable de leur territoire.

La commune de Chahains a sollicité le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) afin de mener en amont une réflexion et de valider des objectifs de développement suivant les trois fondements de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain : équilibre de l'environnement, équilibres sociaux, projet global d'aménagement.

Le premier projet consistait à implanter un lotissement sur un terrain (8000 m²) déconnecté du centre bourg rendant la préservation de l'entrée bourg difficile. Les échanges avec le CAUE ont permis de modifier le projet et d'encourager la municipalité à acquérir un second terrain (4000 m²) permettant d'assurer une greffe entre le terrain et le bourg ancien. Enfin, un troisième terrain (1400 m²) est réservé au logement social.



L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil d'aide à la décision pour favoriser et faciliter la prise en compte des critères environnementaux dans les opérations d'aménagement et les documents d'urbanisme.

Les étapes de l'AEU

- I Diagnostic du site par rapport à son environnement :
 - identification des atouts et des contraintes du site
 - évaluation de l'impact de l'opération sur le site
 - évaluation le niveau d'occupation admissible du ou des terrains

2 - Propositions

- intégration des préconisations environnementales pour le parti d'aménagement
- schéma d'aménagement et cahier des charges
- 3 Aide au choix d'un cabinet d'aménagement

Les grandes orientations

Le respect de l'environnement, l'intégration du bâti dans le bourg de Chahains et la réalisation d'un ensemble cohérent quartier neuf / centre bourg sont les axes fédérateurs du futur projet.

L'occupation parcellaire

- Une zone paysagée protégera la vue sur l'entrée de Chahains sans la fermer et créera une
- visuelle et climatique, économique).
- Un espace public hiérarchisé en fonction d'usages spécifiques (circulations et stationnement des véhicules, circulations douces, plantations, organisation des fossés, espaces de détente) offrira un réseau de voiries minimum afin de limiter les impacts sur le terrain, de maîtriser les coûts et de préserver les plantations existantes.
- permettra de rejoindre le centre. Le parcellaire s'organise dans la continuité du bâti existant. Le

Les accès et les circulations

* RT: réglementation

thermique pour les

bâtiments neufs

Performamance Energétique

THPE: Très Haute Performance

Energétique

HPE: Haute

- Les accès au terrain seront hiérarchisés : accès principal, secondaire et inter parcelle.
- Les accès à l'espace public piétons face à la mairie permettront un franchissement sans risque, traité en liaison avec la partie haute du carrefour pour faire ralentir les véhicules et
- L'accès à l'espace public routier au niveau de la RD2 est associé à la réalisation de l'accès piéton. Il doit permettre d'accéder à la voie dans les deux sens en toute sécurité.

Le bâti

Le bâti doit répondre à des critères de qualité tels que l'adaptation au sol, l'orientation sur les parcelles, les volumes architecturés, la conception raisonnée, les extensions possibles, l'intégration d'énergies nouvelles, le choix de matériaux performants, la catégorie énergie «maison économe» (RT2005 HPE ou THPE)*.

Les enjeux de développement durable sont au coeur de la problématique de gestion à long

Le traitement paysagé des abords et des parcelles

La voirie principale pourra être traitée avec un revêtement absorbant de type «stabilisé», un une bande en «stabilisé», séparée de la voie par un couloir enherbé.

Les cheminements seront traités de façon douce avec une bande de circulation en stabilisé et le reste en herbe.

Les limites parcellaires seront marquées pour une haie basse sur l'espace public.

- liaison visuelle entre le bâti et le paysage agricole.
- Une grande haie le long des deux parcelles assurera la continuité et l'homogénéité du projet (brise-vent, marquage de l'espace agricole et de l'espace bâti, continuité paysagère, protection
- Un espace constructible sur deux zones réparti de part et d'autre de la liaison piétonne centre bourg se trouve requalifié par la création de 2 lots bâtis locatifs qui font face à l'église.



- incluant l'abris bus et son stationnement (éclairage, revêtement, surélévation de chaussée...).

terme des espaces construits. Aussi la gestion des eaux de pluie sur les parcelles, le recours aux énergies renouvelables (chauffe-eau solaire) et des espaces publics peu consommateurs d'entretien sont indispensables et devront être intégrés au projet.

Il s'agira de conserver l'aspect «rural» de l'espace afin que le projet s'harmonise avec le site et son environnement.

fossé drainant en limite de la grande haie pour la gestion des eaux pluviales, une haie basse en limite de propriété pour séparer les circulations piétonnes et les stationnements visiteurs avec

Chiffres de la commune

Population: 90 habitants **Population active:** 35 habitants

Superficie: 7,65 km²

La parcelle : ses liaisons, ses accès

CHAHAINS

AUMONES

Entrée depuis l'axe principal

BOURG

Acteurs et financements

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : CAUE Maître d'ouvrage : Commune de Chahains Bureau d'étude / Mission AEU : CAUE

Financement : ADEME et Région Basse-Normandie Coût d'aménagement (estimation) : 150 000 €

A qui s'adresser?

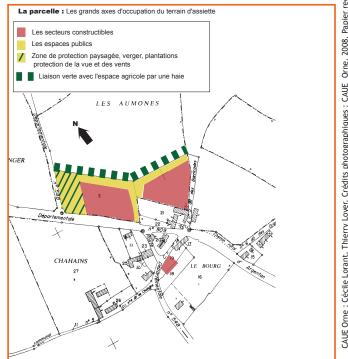
ADEME Basse- Normandie

Citis «Le Pentacle» Avenue de Tsukuba 14 209 Hérouville Saint-Clair Cedex 02 31 46 81 00 karine.bosser@ademe.fr

CAUE de l'Orne

54 rue Saint-Blaise 61000 Alençon 02 33 26 14 14 caue.orne@wanadoo.fr





CAUE Orne:Cécile Lorant, Thierry Loyer. Crédits photographiques:CAUE Orne. 2008. Papier recyclé