

//////////////////////////////////TRELAZÉ
////////////////////////////////// Reconversion de la manufacture des allumettes
//////////////////////////////////Immobilière Podeliha

Présentation AVP Avril 2018



Petite boîte marquée du T de la manufacture d'allumettes de Trélazé, avec publicité de la Prévention routière «Distraction-collision»_vers 1960_Archives Ville d'Angers

LE SITE

LOCALISATION



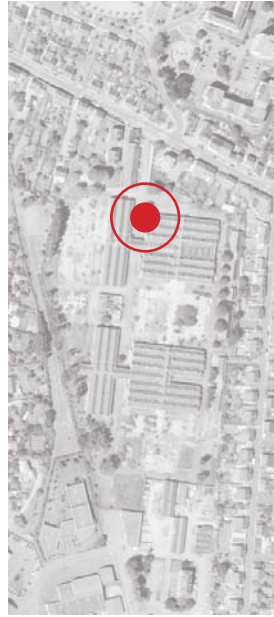
> Périmètre du site de la Manufacture des Allumettes :
- surface : 6 hectares
- surface site de projet : 4.5 ha
- longueur : 390m / largeur : 210m

> Site sur la commune de Trélazé, et à la limite de la commune des Ponts-de-Cé

> Les limites
- Au nord la rue Jean Jaurès et accès au site
- A l'ouest le Chemin de la Brosse
- A l'est tissu pavillonnaire ancien
- Au sud des activités industrielles et commerciales, possibilité d'un second accès

LE SITE

CARACTERISTIQUES



Entrée du site depuis la Rue Jean Jaurès



Voie principale, entre les halles à rénover



Le château d'eau, en rénovation - élément patrimonial



Les halles, avant rénovation - élément patrimonial

LE SITE

CARACTERISTIQUES



La cheminée - élément patrimonial



Halles à rénover en partie sud



Rue des artistes, ateliers en activité, partie nord




Rue des artistes, partie sud

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappel des éléments patrimoniaux et paysagers

 axe historique
voie principale

 valorisation du
patrimoine bâti

 parc central
structurant


sur les recommandations de la DRAC :

- conservation, intégration, et mise en valeur des éléments architecturaux les plus significatifs de ce site industriel

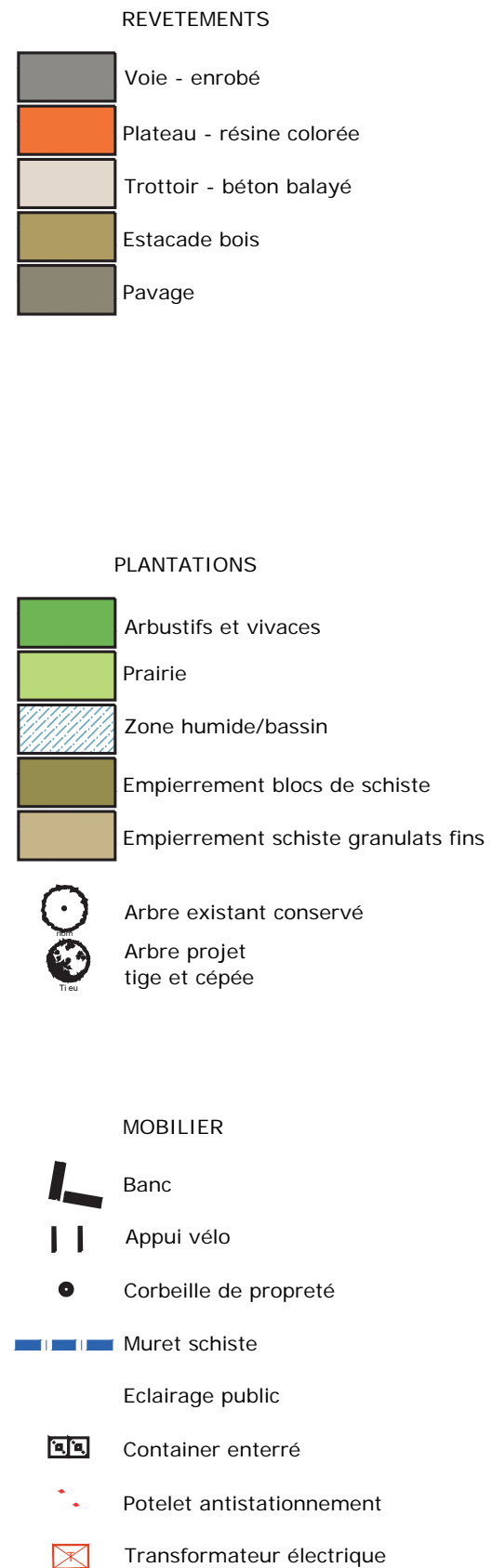
- prise en compte de la spécificité architecturale des halles



échelle : 1/2000e


0 20,00 40,00 80m

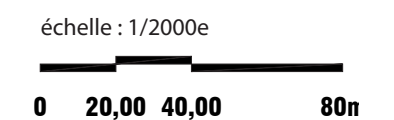
PLAN MASSE



Le projet doit permettre la reconquête urbaine de ce site de 6 ha, marqueur fort de l'identité communale.

Il s'agit ici de développer un projet urbain préservant la mémoire du passé industriel de cette ancienne manufacture d'allumettes, notamment par la valorisation du patrimoine bâti et de la trame viaire historique, tout en ouvrant et connectant cet ancien site enclos et introverti au tissu urbain existant.

La programmation s'articule autour d'une offre de logements diversifiés mais également d'activités, qui s'inscrivent dans des espaces publics apaisés et largement végétalisés.



PROJET

SURFACE PROJET

	répartition	surface m ²
surface site Manufacture des Allumettes		61 200,00
surface opération Lidl		12 845,00
surface PROJET du quartier aménagé		48 355,00
surface lot cessible	lot libre	27 550,00
	lot rénovation	
surface espace vert	prairie/bassin	8 120,00
	espace arbustif	
surface voirie	voie enrobé	13 050,00
	trottoir béton	

PROJET - PLAN MASSE

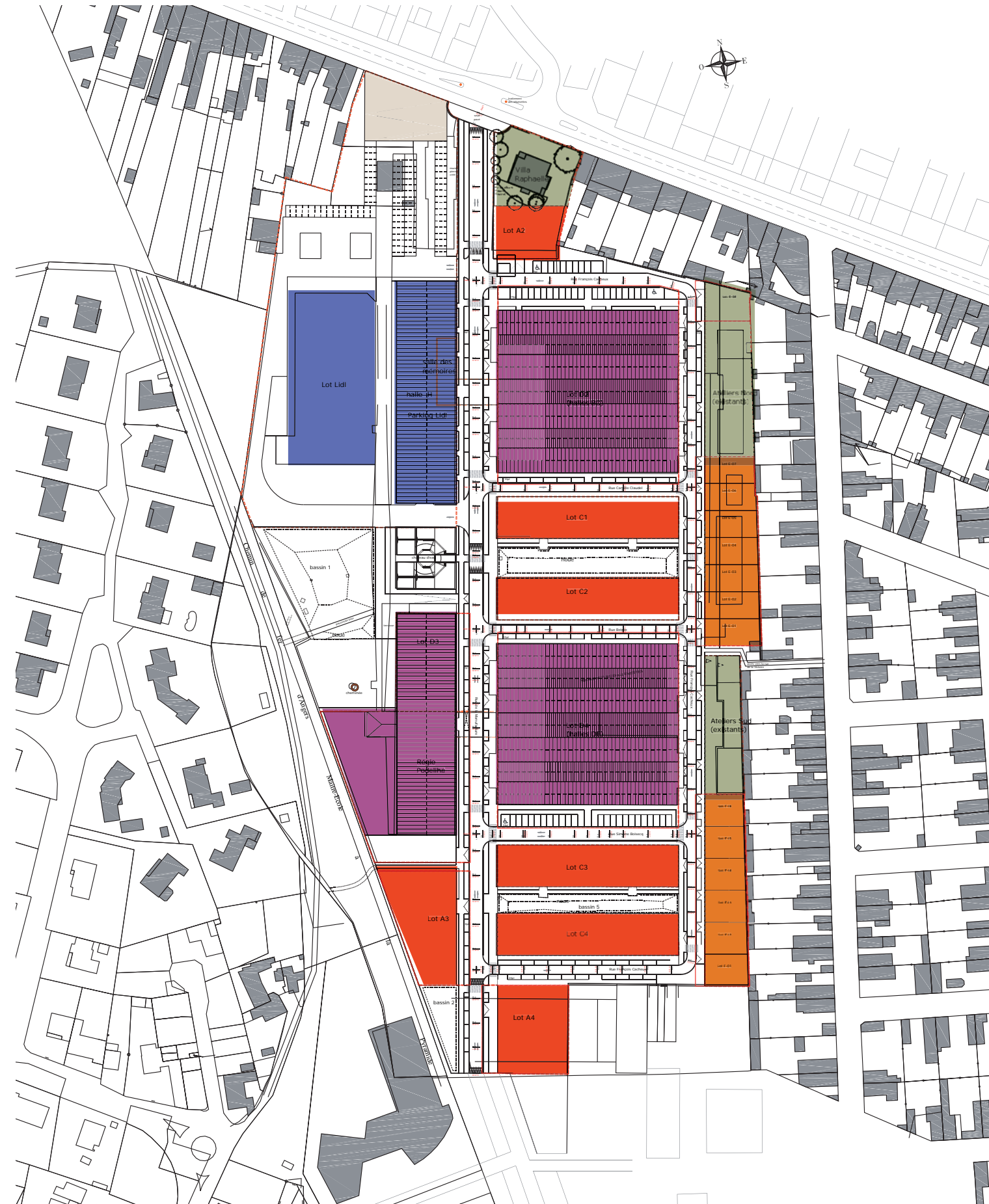
PROGRAMMATION

Programmation

-  lot libre habitat collectif
-  lot libre individuel habitat
-  lot rénovation habitat/activité
-  commerce opération Lidl
-  lot sans intervention

Evolution

- implantation au nord d'un espace commercial Lidl
- halle D3 sud, réservée pour activité Régie Podeliha
- accès central en impasse aujourd'hui ouverture au sud souhaité



échelle : 1/2000e

0 20,00 40,00 80m

PROGRAMMATION SURFACES/NOMBRE DE LOGEMENT

ESTIMATION SURFACES LOTS - PHASE AVP

*sur la base de parking en rdc (non enterré)

*stationnement PLU : 1pl par log (surf de log 65m²) - facteur limitant

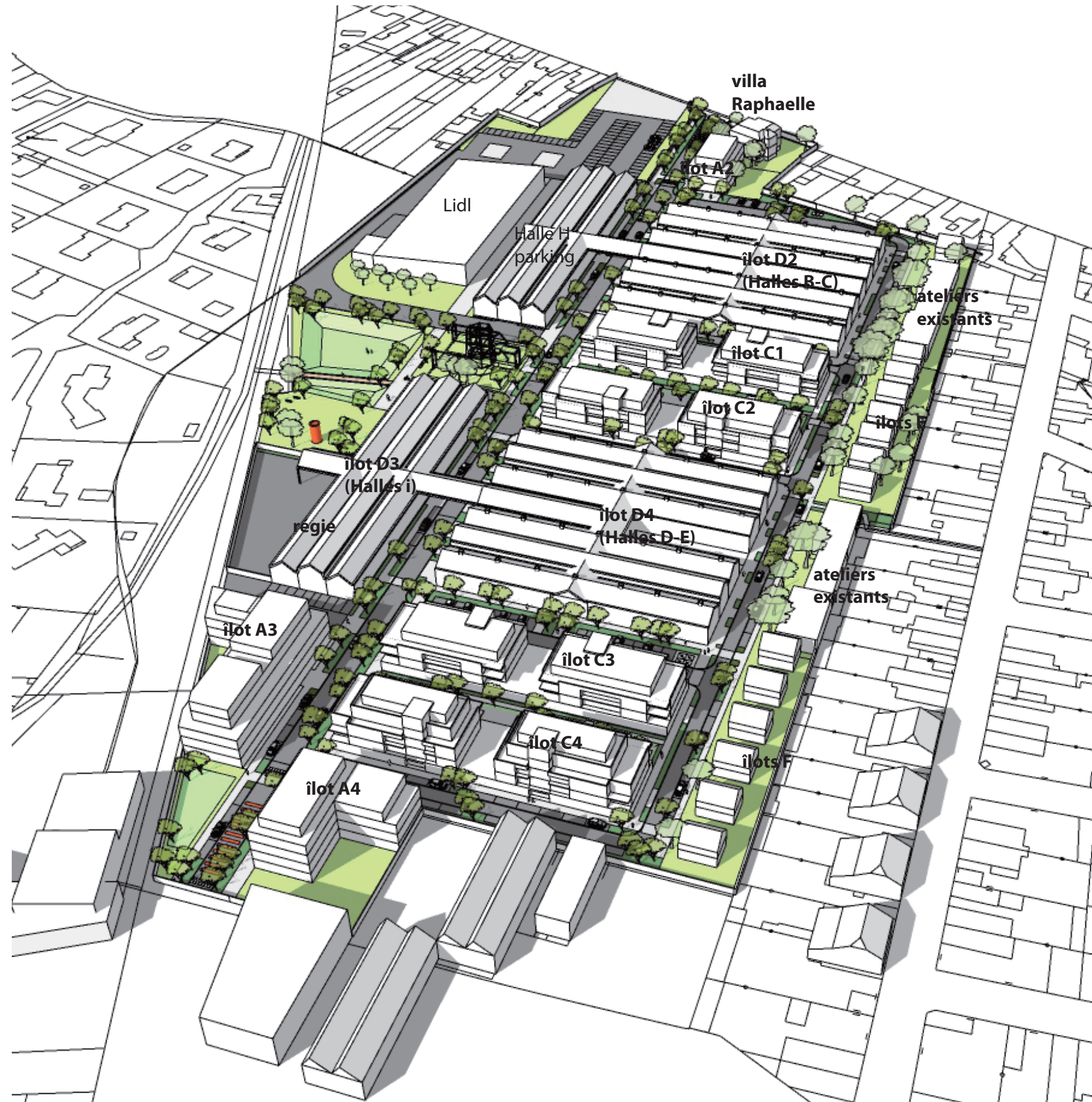
*stationnement PLU : /m² activité selon surface

surface lot libre cessible													
	surface de lot	typologie	gabarit	niveau habitable	surface par niveau	coeff	surface plancher potentielle	typologie de stationnement	nb de place de stationnement potentiel (faisabilité)	nb de stationnement à gérer sur espace public	ratio par lgt	nombre de logement potentiel	remarques
Lot A2	595	collectif/intermédiaire	R+2+A	2,5	400	0,8	800	parking collectif rdc	12		65	12	bâti entrée de site typologie architecturale particulière
Lot A3	1 095	collectif/intermédiaire	R+2+2A	3	740	0,8	1776	parking collectif rdc	25		65	25	
Lot A4	1 040	collectif/intermédiaire	R+3+A	3,5	585	0,8	1638	parking collectif rdc	25		65	25	
lot C1	1 250	collectif	R+2+A	2,5	1000	0,8	2000	parking collectif rdc	34		65	31	
lot C2	1 250	collectif	R+2+A	2,5	1000	0,8	2000	parking collectif rdc	34		65	31	
lot C3	1 250	collectif	R+2+2A	3	1000	0,8	2400	parking collectif rdc	34		65	37	
lot C4	1 250	collectif	R+2+2A	3	1000	0,8	2400	parking collectif rdc	34		65	37	
Lot E	1 930	8 lots libres	R+1	2	520	0,7	728	parking individuel	16		90	8	typologie maison individuelle
Lot F	1 320	6 lots libres	R+1	2	390	0,7	546	parking individuel	12		90	6	typologie maison individuelle
Total	10 980						14 288		226			212	

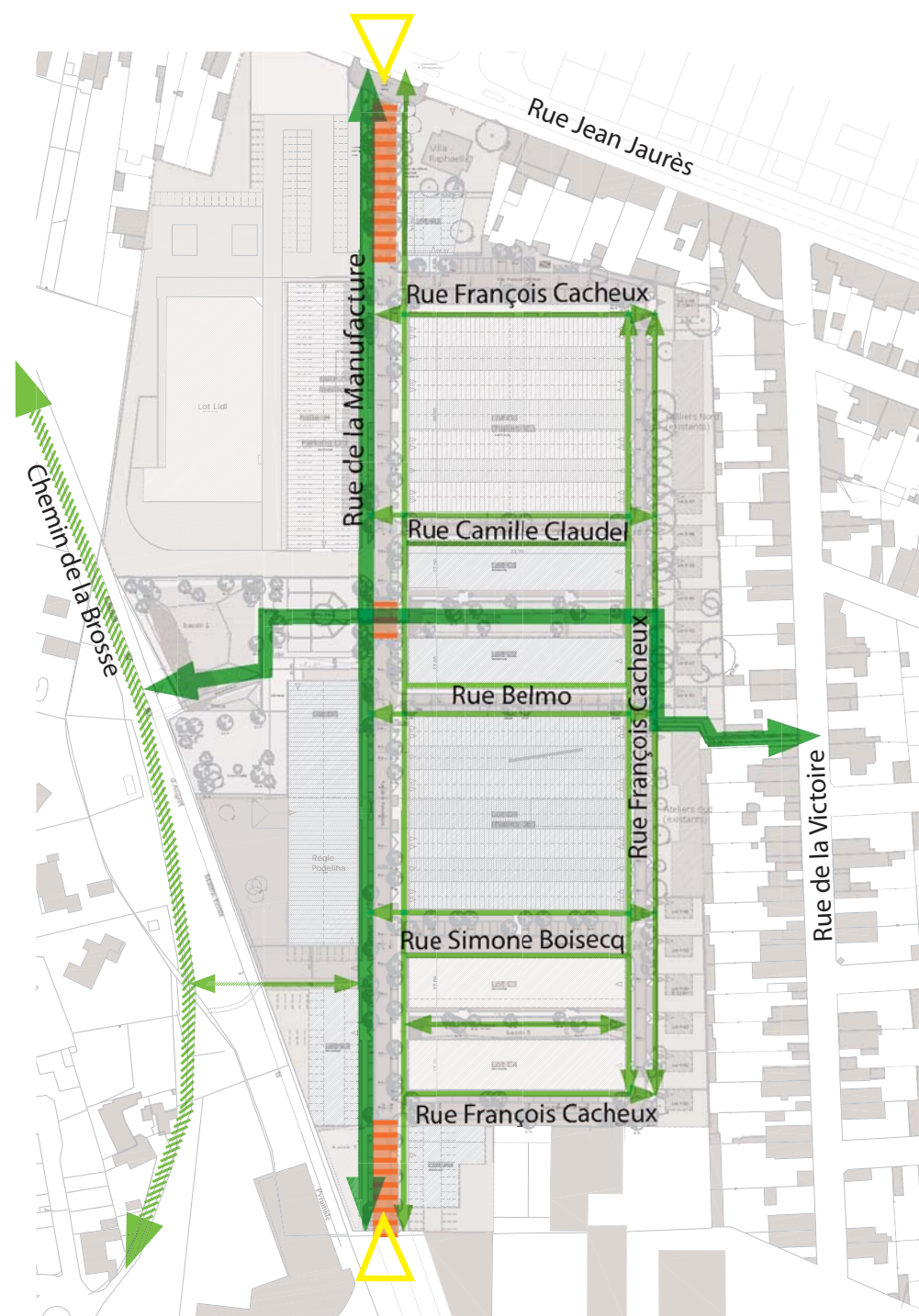
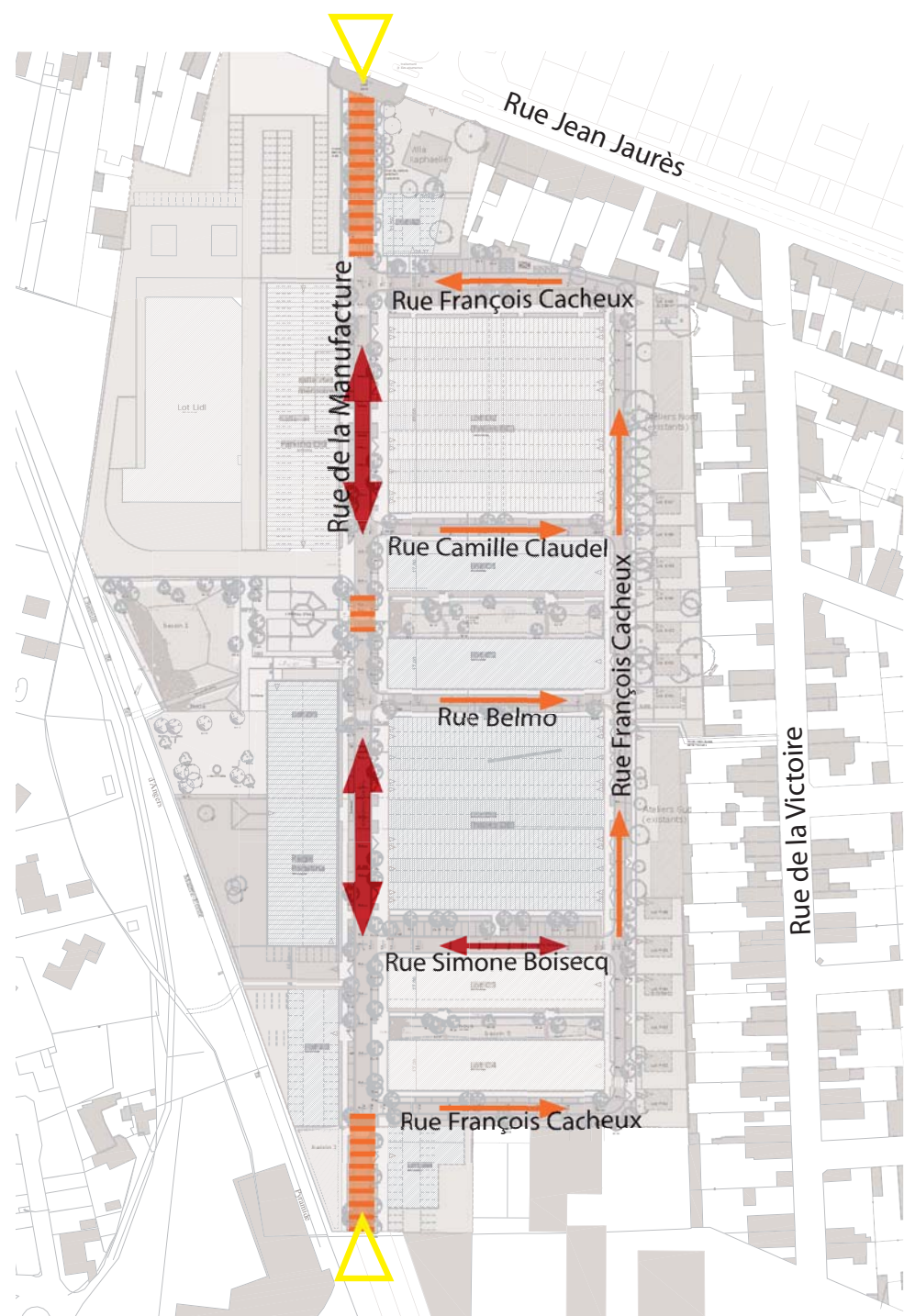
surface lot rénovation													
	surface de lot	typologie	gabarit	niveau habitable	surface par niveau	coeff	surface plancher potentielle	typologie de stationnement	nb de place de stationnement potentiel (faisabilité)	nb de stationnement à gérer sur espace public	ratio par lgt	nombre de logement potentiel	remarques
lot D2 (halles B et C)	4855	individuel groupé	R+1	2	3400	0,5	3400	parking rdc et extérieur	52	29	65	52	52 places dont 29 places extérieures hors bâti (d'après projet)
lot D4 (halles D et E)	4815	individuel groupé	R+1	2	3400	0,5	3400	parking rdc et extérieur	52	29	65	52	hypothèse : 29 places extérieures hors bâti (d'après projet lot D2)
Lot D3	2730	activité régie podeliha	existant 2 niveaux	1,5	1225	0,8	1470	parking rdc et extérieur	45				ratio stationnement par activité
Lot D3	965	activité	existant 2 niveaux?	1,5	800	0,8	960	parking hors parcelle, mutualisé sur le quartier	10				ratio stationnement par activité, 60 ou 40m ² ,
Total	13 365						9 230		159			104	

Total	24 345,00						23 518,00					316	
--------------	------------------	--	--	--	--	--	------------------	--	--	--	--	------------	--

lot sans intervention													
	surface de lot	typologie	gabarit	niveau habitable	surface par niveau	coeff	surface plancher potentielle	typologie de stationnement	nb de place de stationnement potentiel (faisabilité)	nb de stationnement à gérer sur espace public	ratio par lgt	nombre de logement potentiel	remarques
Résidence Raphaëlle	940	petit collectif	R+2	3	180	0,8	432	parking extérieur	6		65	6	à confirmer
Ateliers existants Nord	1380	activité existante	R	1	488	0,8	390	parking extérieur	4				ratio stationnement par activité
Ateliers existants Sud	885	activité existante	R	1	505	0,8	404	parking extérieur	4				ratio stationnement par activité
Total	3 205						1226		14				



PLAN DE CIRCULATION DU QUARTIER



Le nouveau quartier de la Manufacture des Allumettes est desservi par une rue principale depuis la rue Jean Jaurès au nord, (pouvant déboucher sur la rue Charles Sauria, en partie sud).

Un maillage de voies secondaires vient compléter cette trame urbaine, calquée sur la trame existante.

La rue principale est une voie à double sens, d'une largeur de 5.50m, accompagnée d'arbres d'alignement. Cette voie est dite «partagée», la vitesse est limitée à 30 km/h, ce qui permet d'accueillir le passage des vélos en toute sécurité, sans création de pistes cycles supplémentaires.






Cette voie pourra également permettre le passage du bus, la largeur et la structure de chaussée seront prévues pour.

Cette rue principale est en attente d'un nom, la mairie est en cours de réflexion sur ce point.



Les voies secondaires sont principalement en sens unique, d'une largeur de 3.50m.

Le stationnement public se développe sur l'ensemble du quartier, place longitudinale ou perpendiculaire selon la configuration de la voirie. Des places sont réservées aux PMR, et 1 place est réservée aux livraisons et cars.

CIRCULATION AUTOMOBILE

-  Seuils d'entrée du quartier
-  Traitement en plateau
-  Voie principale (double sens)
-  Voie secondaire (double sens)
-  Voie secondaire (sens unique)

CIRCULATION PIETONNE

-  Connexions et voies piétonnes principales
-  Connexions et voies piétonnes secondaires

PLAN DE CIRCULATION DU QUARTIER

Détail stationnements	répartition à l'échelle du quartier				
	typologie logement/activité	besoin programmatique	typologie	répartition sur espace privé	mutualisé sur espace public
Lot A2	logement	12	en rdc	12	
Lot A3	logement	25	en rdc	25	
Lot A4	logement	25	en rdc	25	
lot C1	logement	34	en rdc ou enterré	34	
lot C2	logement	34	en rdc ou enterré	34	
lot C3	logement	34	en rdc ou enterré	34	
lot C4	logement	34	en rdc ou enterré	34	
Lot E	logement	16	sur parcelle	8	8
Lot F	logement	12	sur parcelle	6	6
lot D2 (halles B et C)	logement	52	en rdc	23	29
lot D4 (halles D et E)	logement	52	en rdc	23	29
Lot D3	activité	45	sur quartier		45
Lot D3	activité	10	sur parcelle	10	
Résidence Raphaëlle	logement	6	sur parcelle	6	
Ateliers existants Nord	activité	4	sur parcelle et quartier	2	2
Ateliers existants Sud	activité	4	sur parcelle et quartier	2	2
				278	121
stationnement public halle H (lidl)	espace public				64
stationnement sur rue	espace public				137
					201
					479

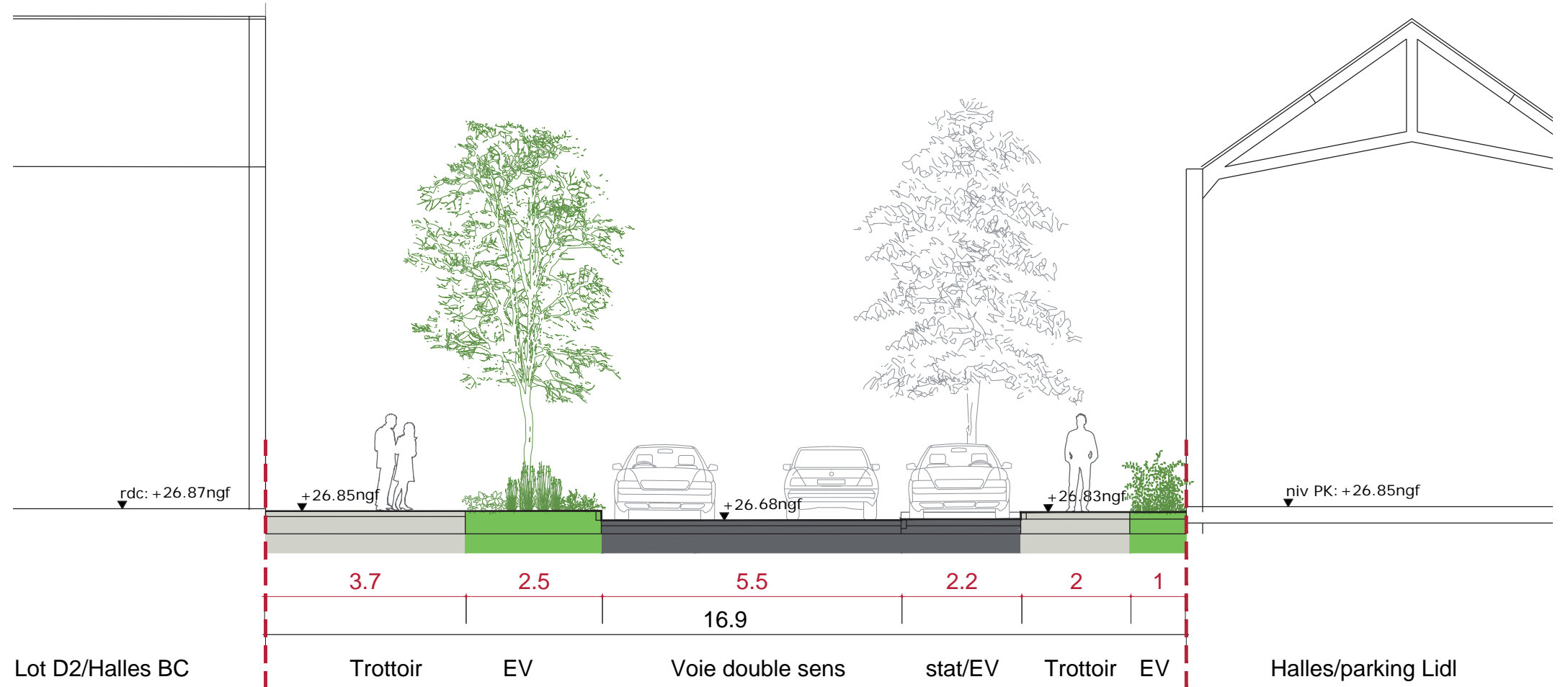
*ratio : 1pl pour 65m² SdP de logement PLU

*maison environ 90 à 120m² soit 2 pl

*dont 1place livraison et 2 places PMR

VOIRIE

RUE PRINCIPALE A DOUBLE SENS



Lot D2/Halles BC
VUE EN COUPE

Halles/parking Lidl

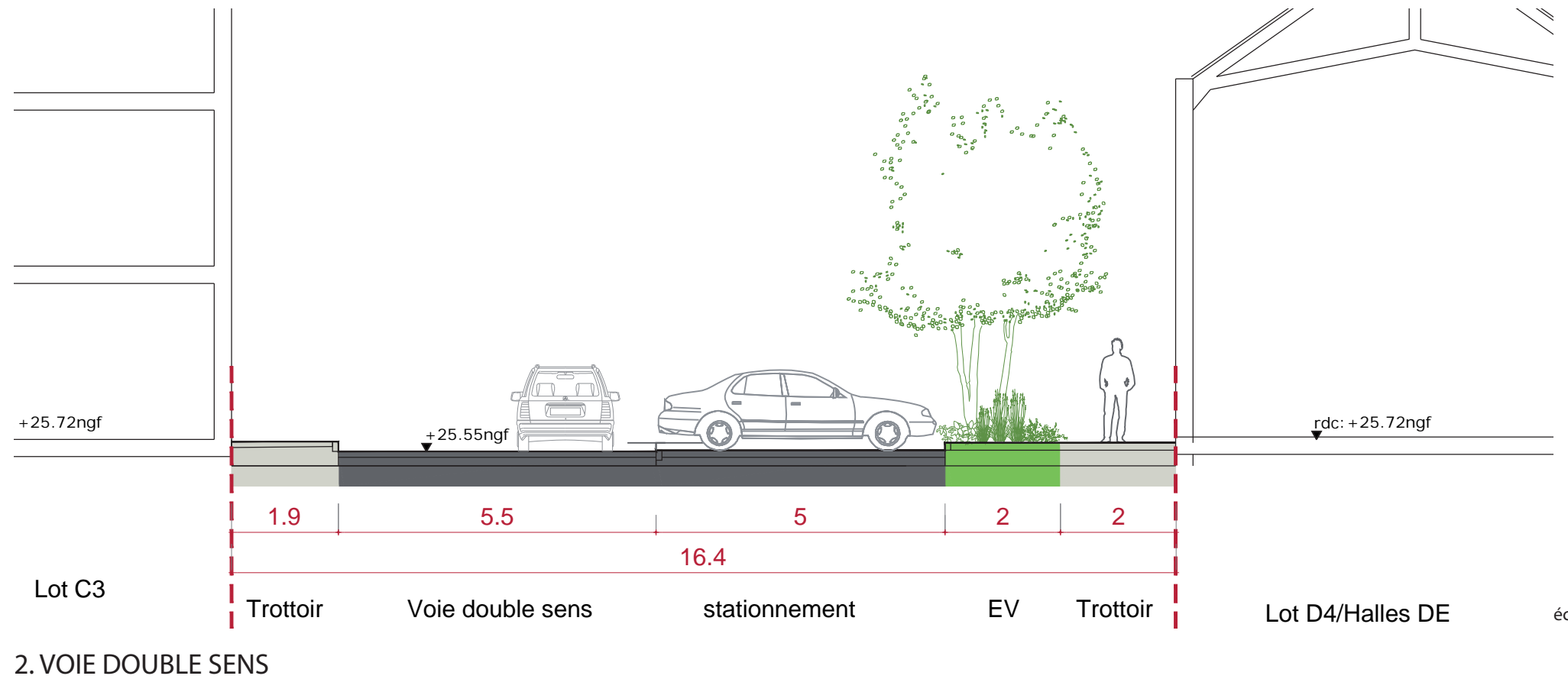
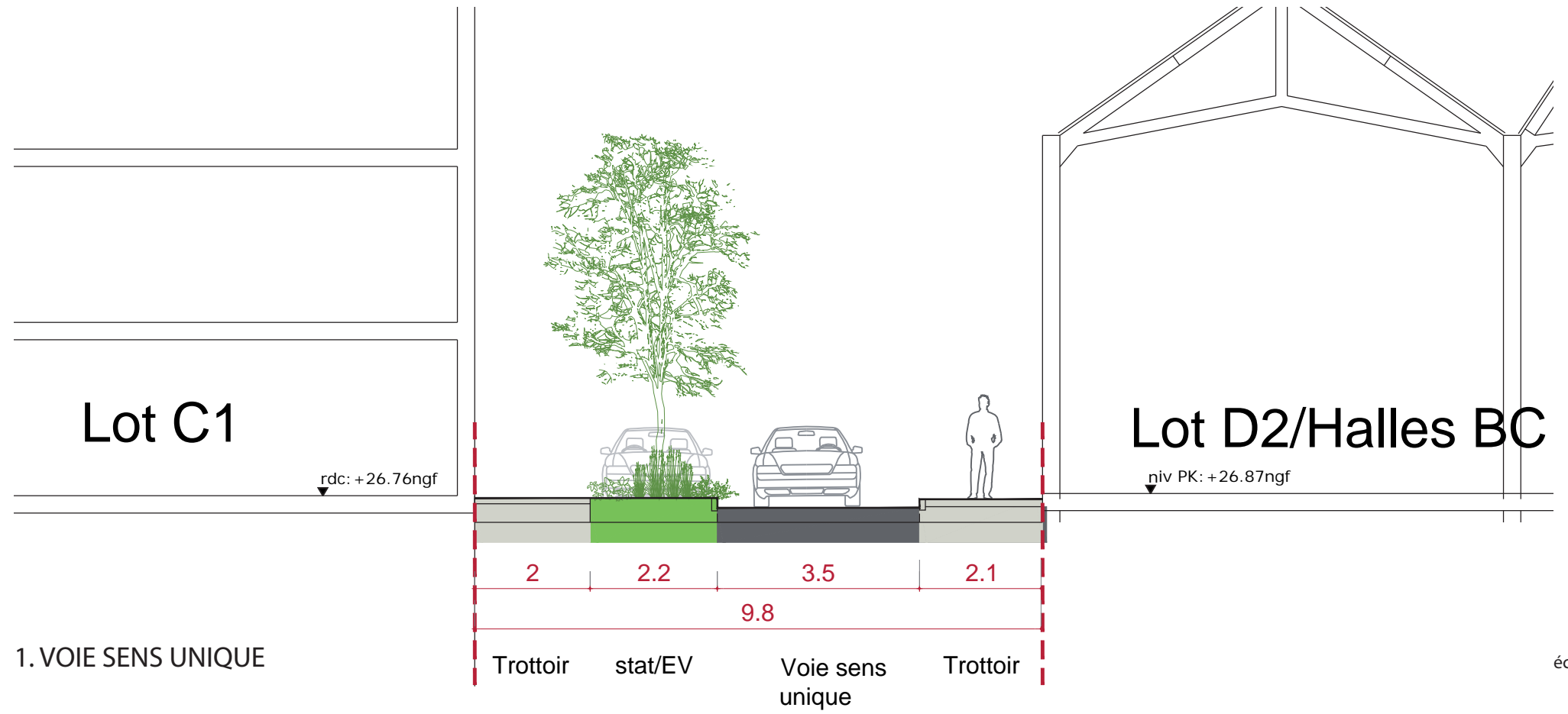
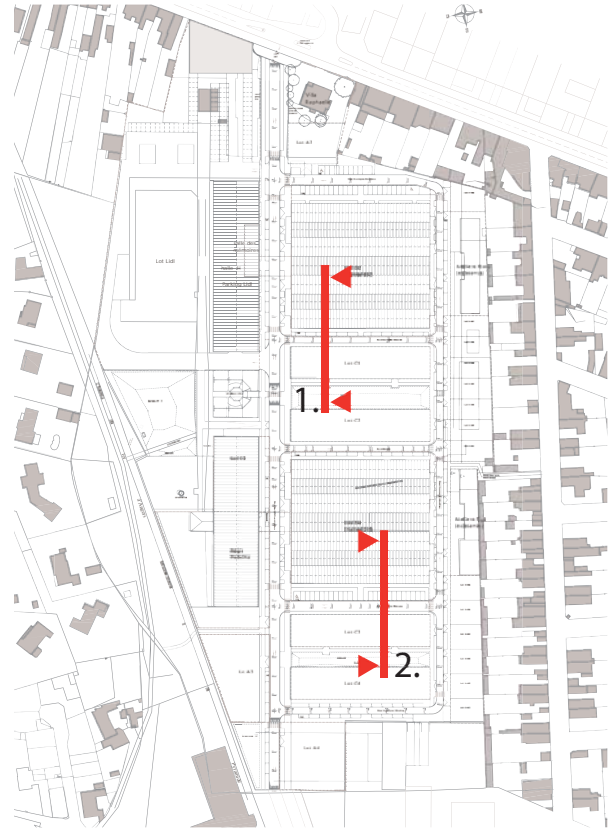
échelle : 1/100e



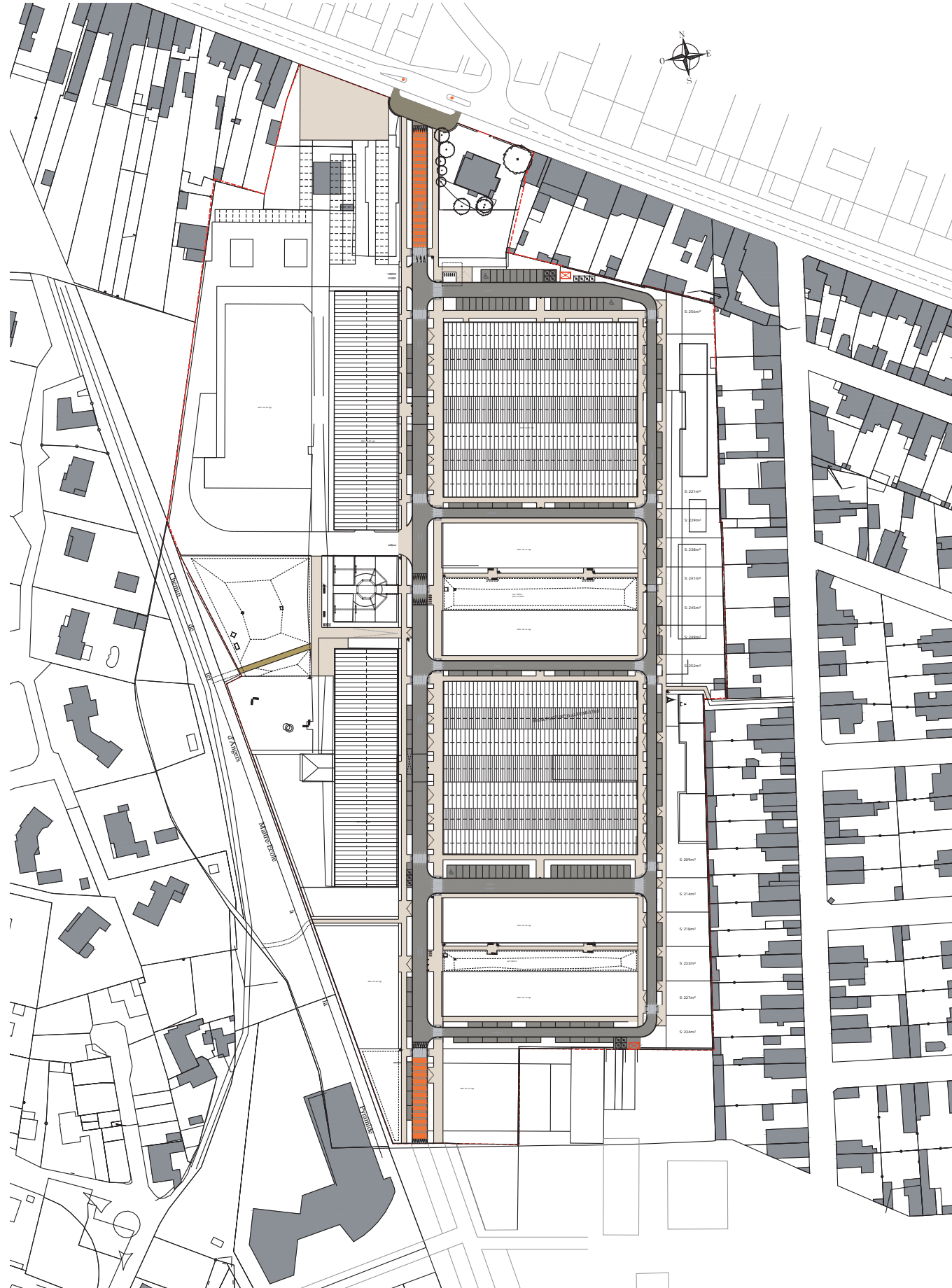
PERSPECTIVE

VOIRIE

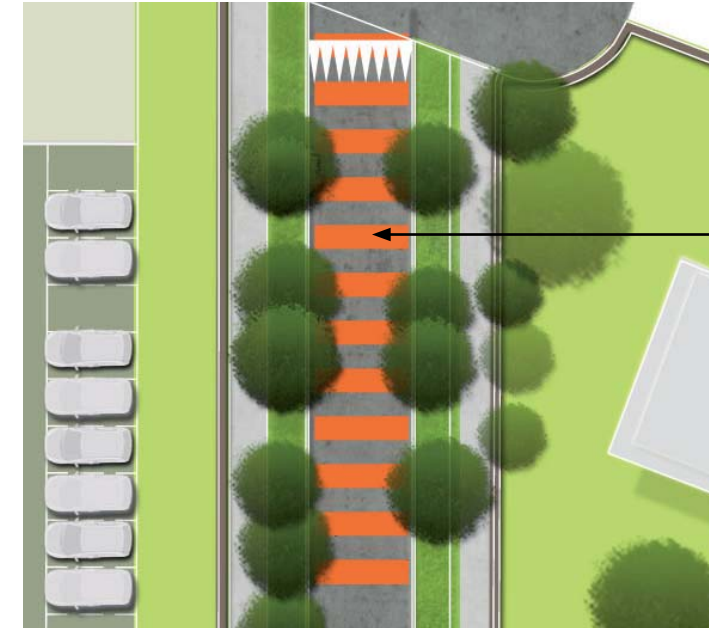
VOIES SECONDAIRES



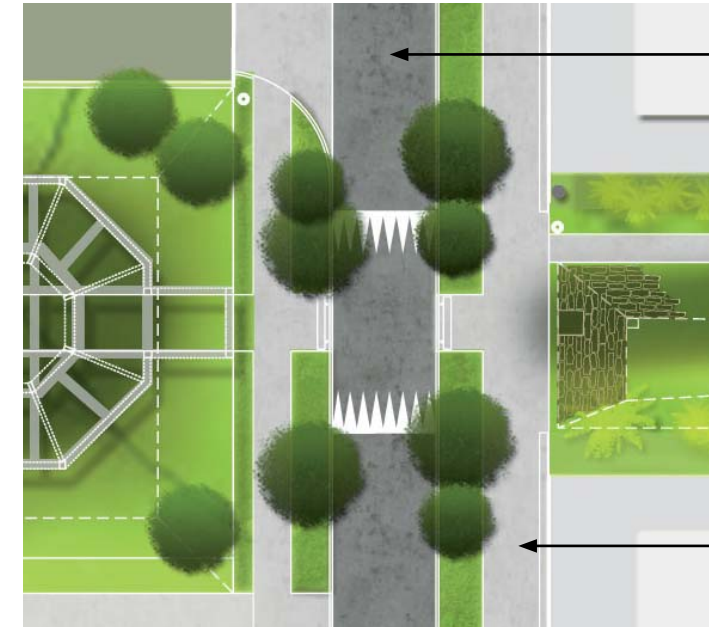
MATERIAUX SOL



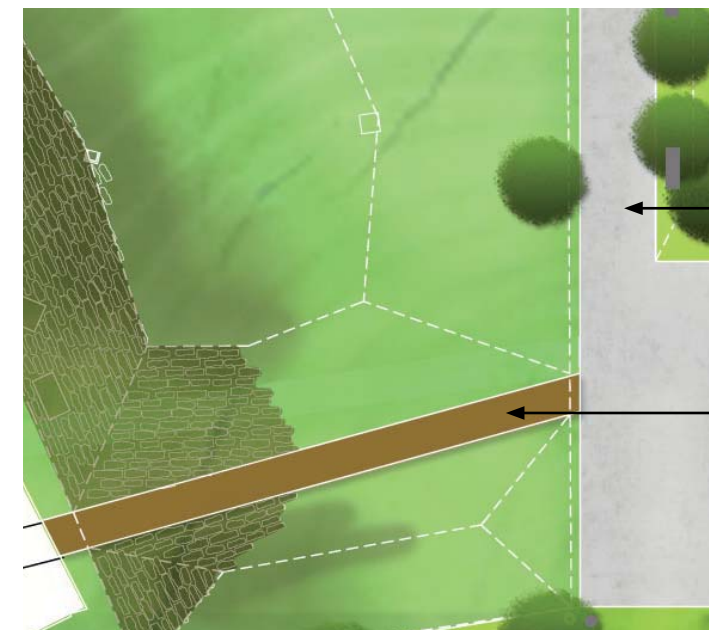
- REVETEMENTS
- Voie - enrobé
 - Plateau - résine colorée
 - Trottoir - béton balayé
 - Estacade bois
 - Pavage



résine colorée



enrobé gris foncé



béton gris clair

béton gris clair

platelage bois

VOIRIE

MATERIAUX SOL



Exemple d'enrobé noir.
Matériaux prévu pour
la voie principale et
les voies secondaires



Exemple de béton
balayé.
Matériaux prévu pour
les trottoirs.

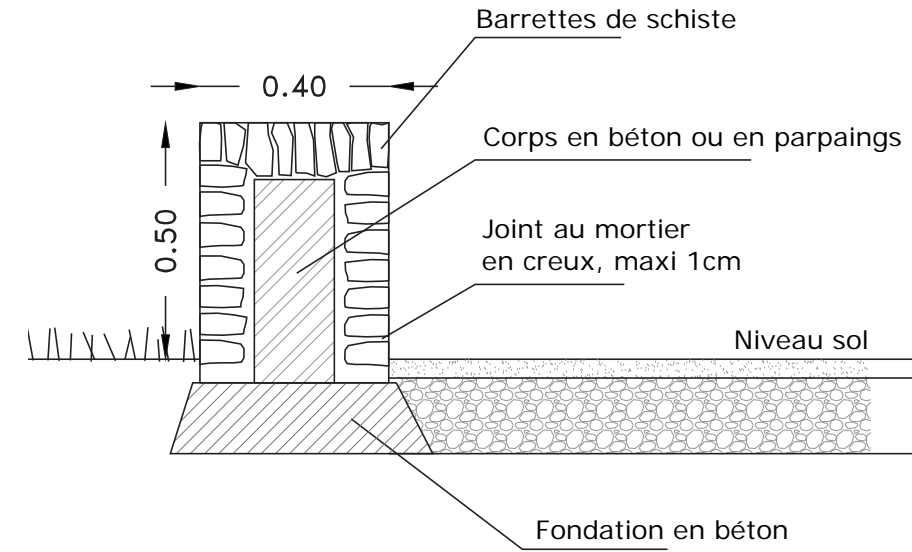


Exemple de résine
colorée - Miami



Exemple de traitement
de sol et de mobilier -
Grand canal à Dublin

TRAITEMENT DE L'ENTREE NORD



Exemple de muret en schiste

TRAME VERTE

AMBIANCE VEGETALE



La voie centrale est marquée par des arbres d'alignement et des massifs arbustifs colorés



Un parc central, arboré, en forme de noue

TRAME VERTE

VÉGÉTATION DU SITE ET À PROXIMITÉ



Massifs le long de la rue Jean Jaurès



Végétation de friche sur le site, budleja et acacia



Site des Ardoisières à proximité



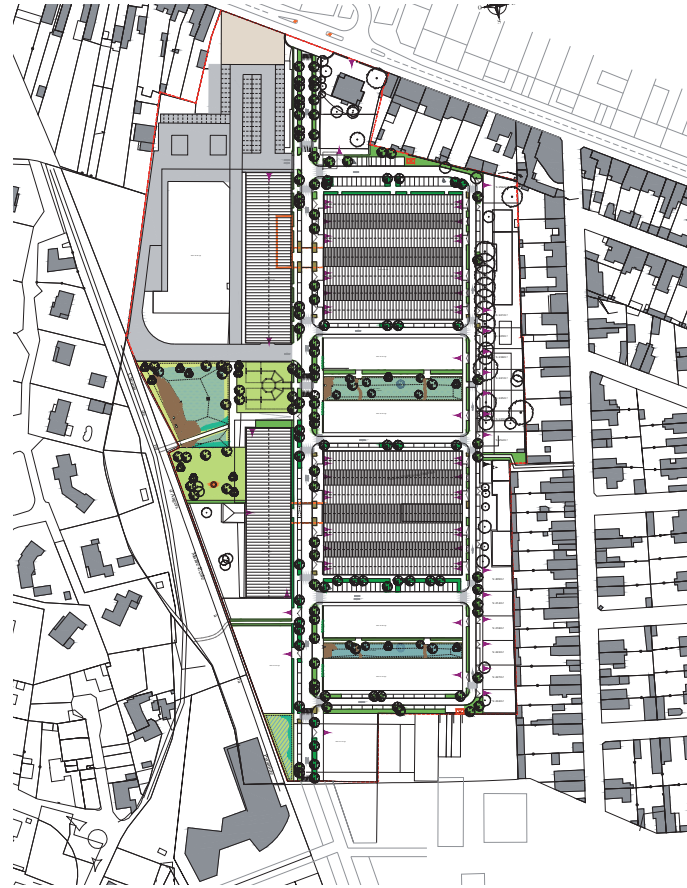
Grands sujets de la rue des Artistes



Chemin piéton de la Brosse, sur les traces de l'ancienne voie ferrée

TRAME VERTE

PALETTE VEGETALE DES RUES



Arbres

Acer campestre
 Acer platanoides 'Princeton Gold'
 Betula pendula (ou utilis)
 Fraxinus ornus
 Quercus ilex
 Quercus x hispanica 'Waasland Select'
 Tilia x euchlora



Arbustes (massif 1)

Buddleja flutterby 'Petite Snow White'
 Perovskia atriplicifolia
 Sambucus nigra 'Laciniata'

Vivaces et graminées (mélange 1)

Anemanthele lessoniana
 Echinacea 'Tangerine Dream'
 Eryngium yuccifolium
 Geranium 'Rozanne'
 Hedera algerian 'Bellecour'
 Veronicastrum virginicum

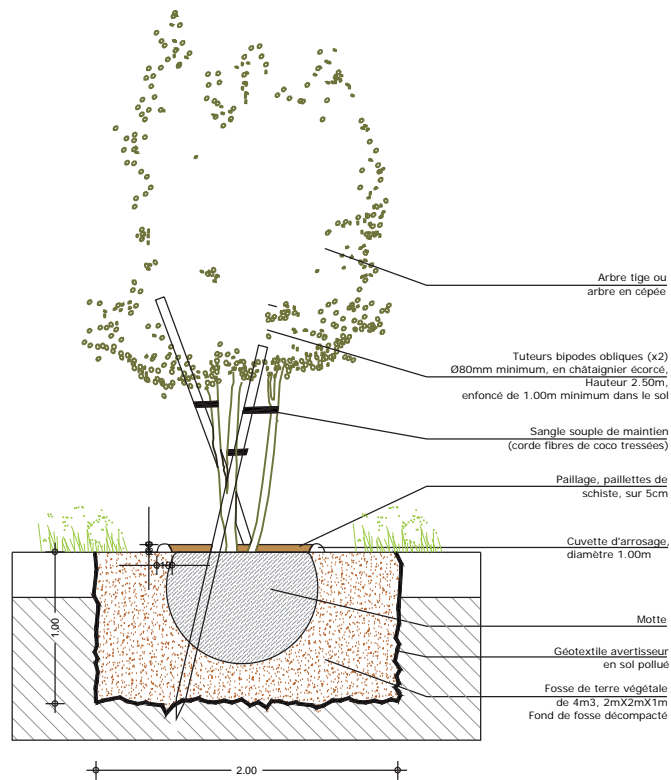


Arbustes (massif 2)

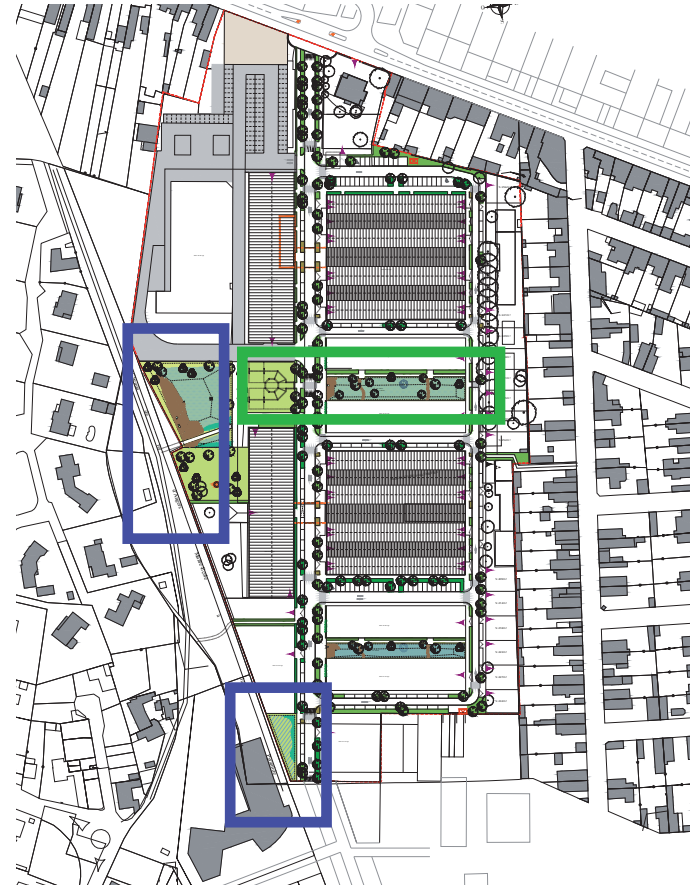
Cytisus scoparius
 Myrtus communis
 Pittosporum tobira 'Nana'

Vivaces et graminées (mélange 2)

Achillea millefolium
 Echinacea purpurea
 Euphorbia characias
 Foeniculum vulgare (et/ou purpureum)
 Melica ciliata
 Sesleria automnalis



TRAME VERTE



LE PARC

Arbres

Acer campestre
Betula utilis

Arbustes

Caryopteris clandonensis 'Heavenly blue'
Clerodendron trichotomum
Philadelphus coronarius

Vivaces et graminées

Baptisia australis
Chasmanthium latifolium
Dryopteris filix-mas
Echinacea 'Summer Sky'
Miscanthus sinensis 'Gracillimus'
Phlox divaricata 'May Breeze'
Veronicastrum virginicum 'Lavendelturm'



LES BASSINS

Arbres

Betula papyrifera
Fraxinus americana
Quercus palustris
Salix alba



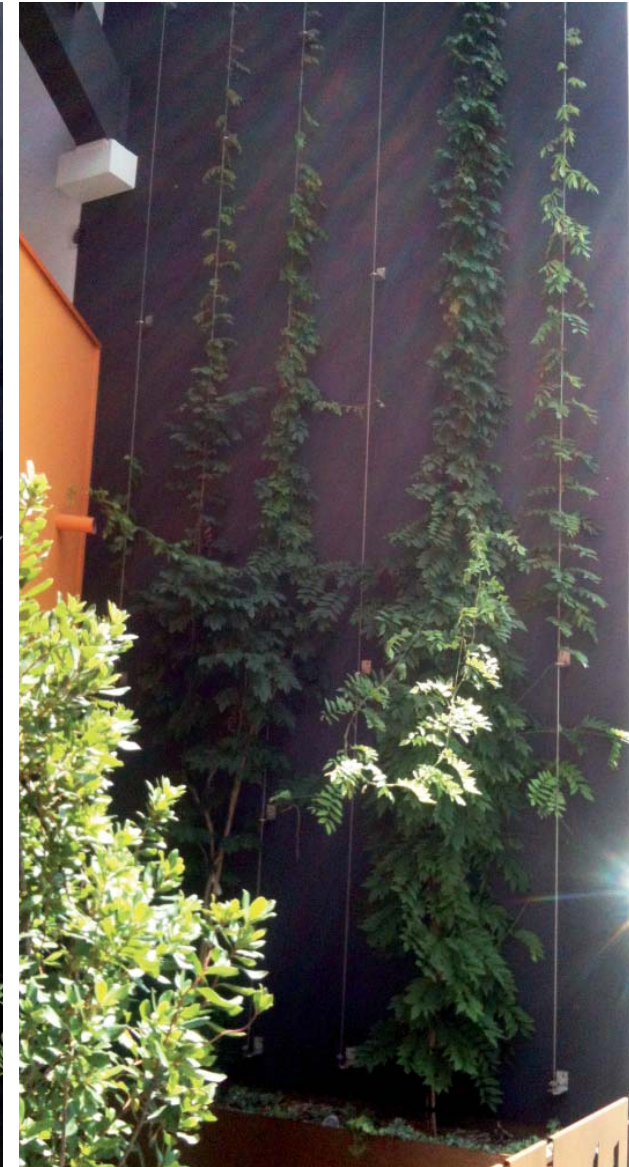
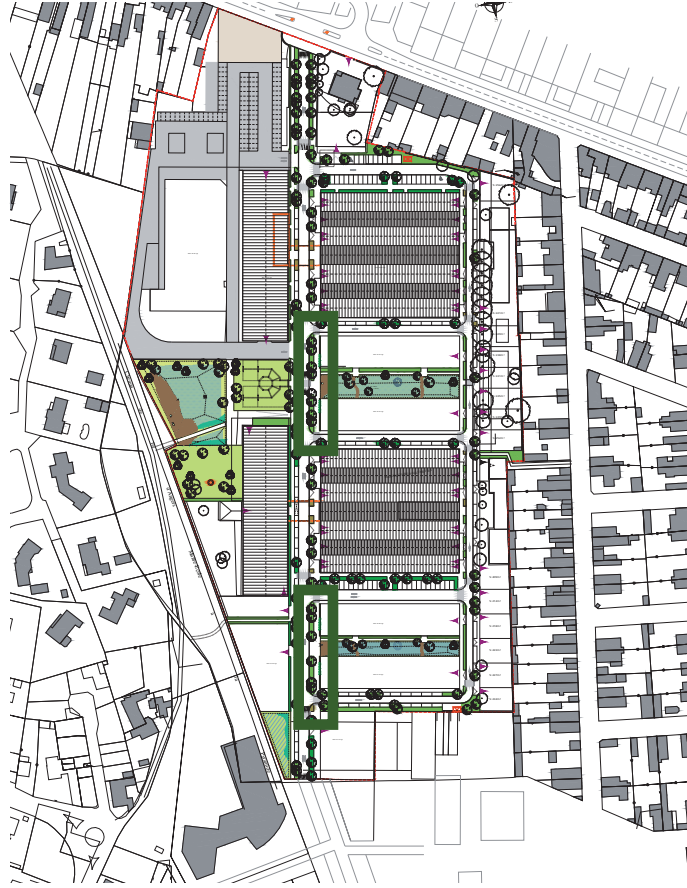
Vivaces et graminées

Butomus umbellatus
Calamagrostis x acutiflora 'Karl Foerster'
Cardamine pratense
Carex pendula
Deschampsia cespitosa
Eriophorum angustifolium
Iris pseudacorus
Lythrum salicaria



TRAME VERTE

TRAITEMENT VÉGÉTAL DES PIGNONS



Exemple de végétalisation avec des plantes grimpantes...

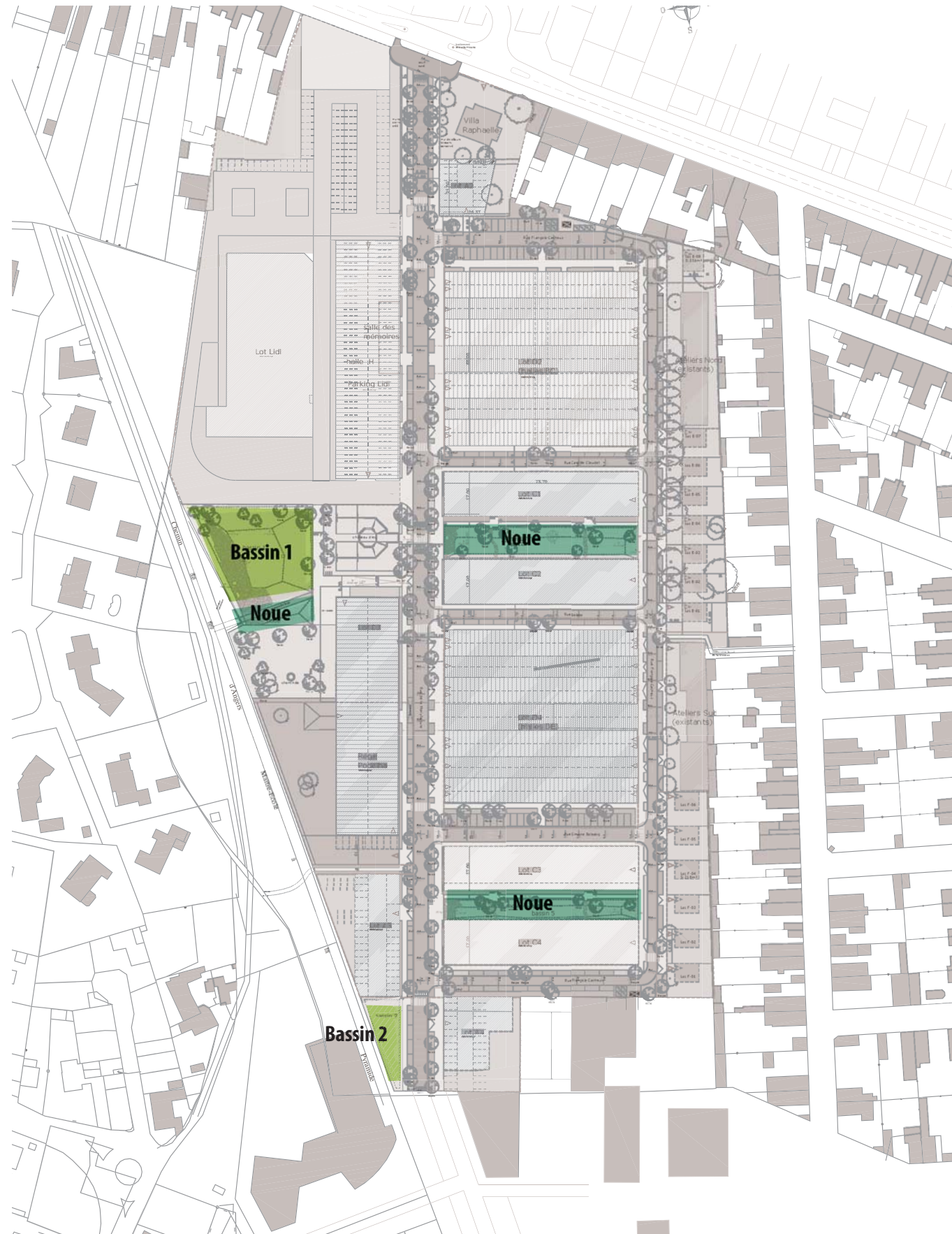
Plantes grimpantes

- Ampelopsis glandulosa 'Elegans'
- Clematis armandii 'Hendersonii Rubra'
- Lonicera periclymenum
- Trachelospermum jasminoides



TRAITEMENT DES NOUES ET BASSINS

DIFFERENTS OUVRAGES



TRAITEMENT DES NOUES ET BASSINS

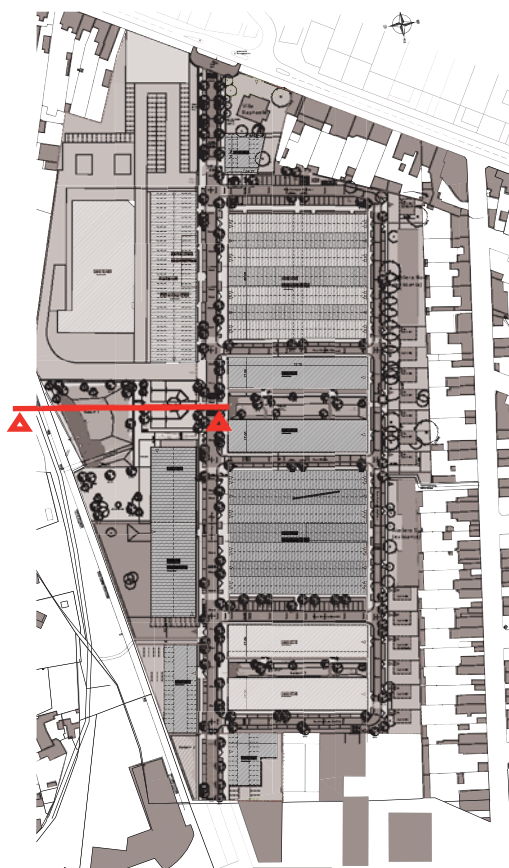
AMBIANCES DU GRAND BASSIN



bassin animé

axe piéton

chateau d'eau végétalisé



Le bassin et ses abords seront animés, support de terrain jeu, et d'aventure

Les deux parcs de coeur d'îlot sont aussi des noues, participant à la gestion hydraulique de surface, un empierrement de schiste vient habiller quelques versants de la noue.

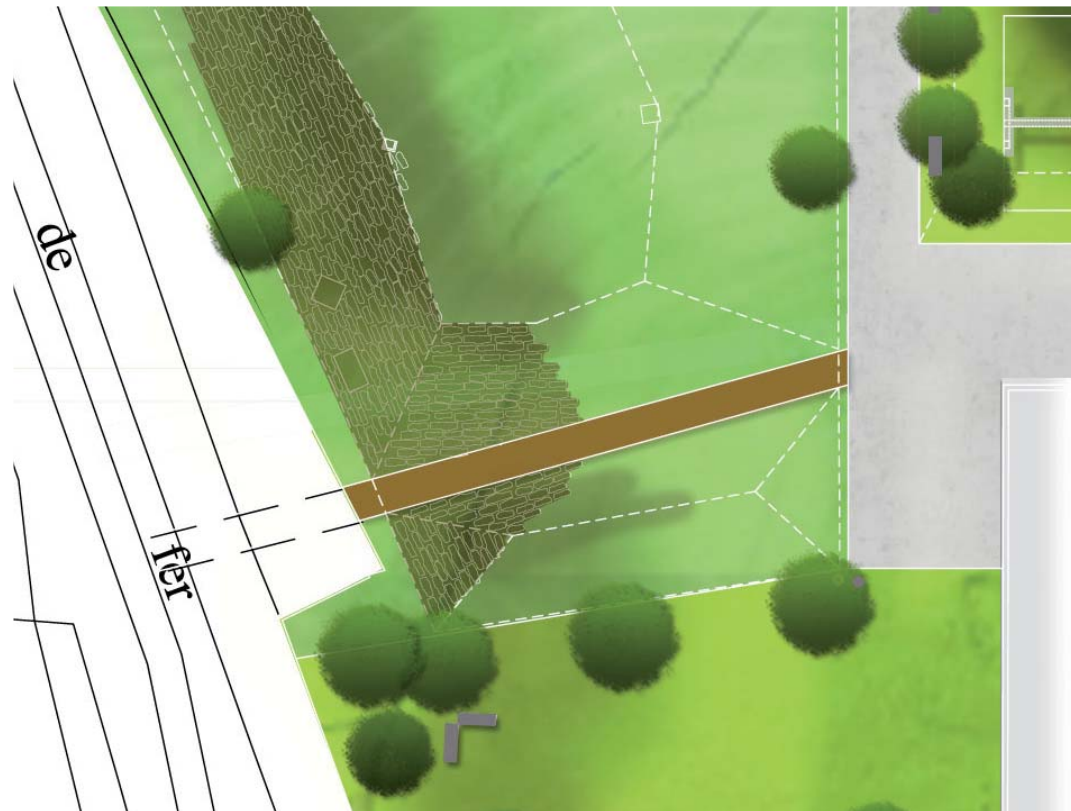
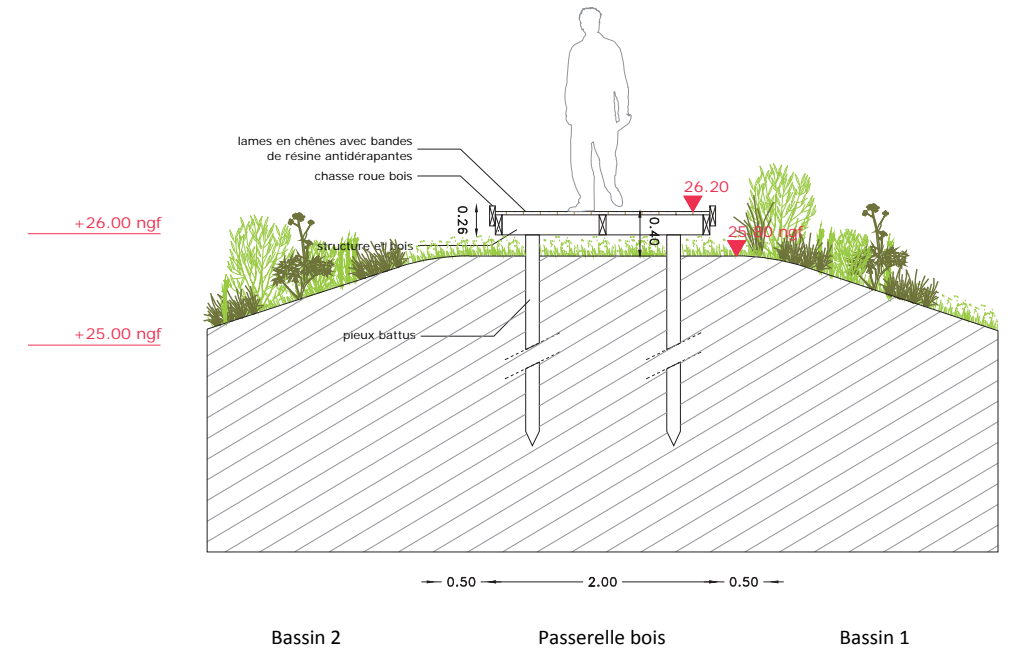
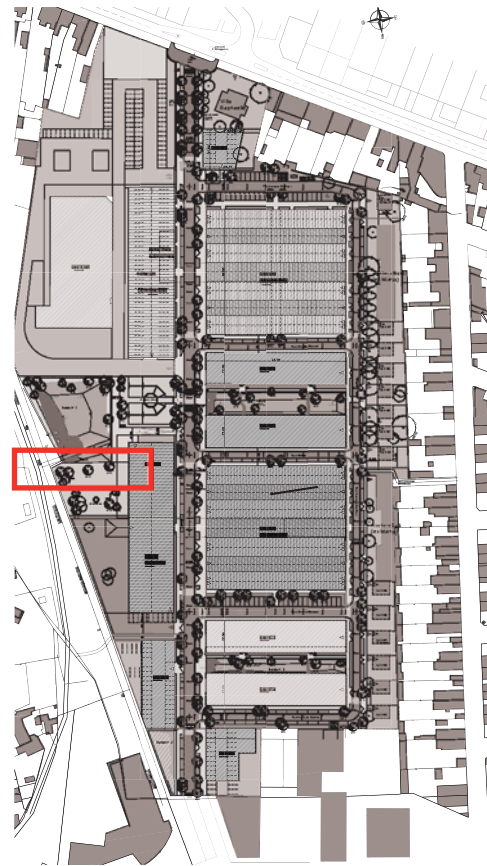


bassin animé - exemple ZAC Desjardins



TRAITEMENT DES NOUES ET BASSINS

DETAIL PASSERELLE BOIS



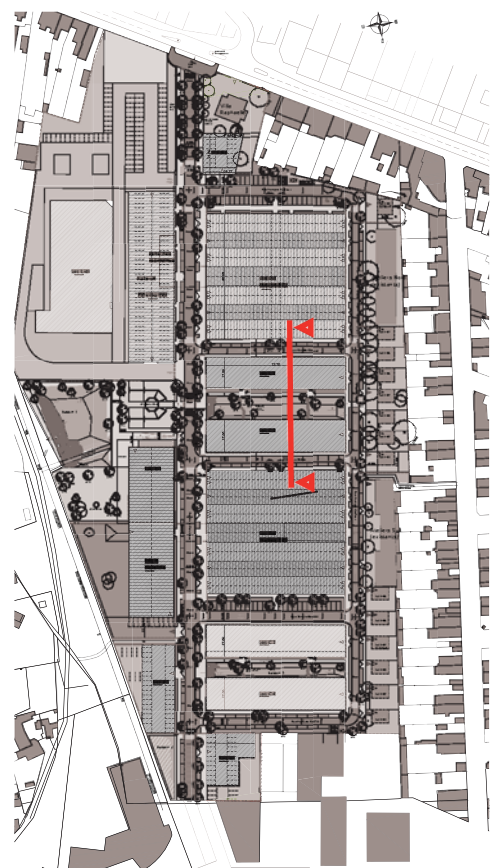
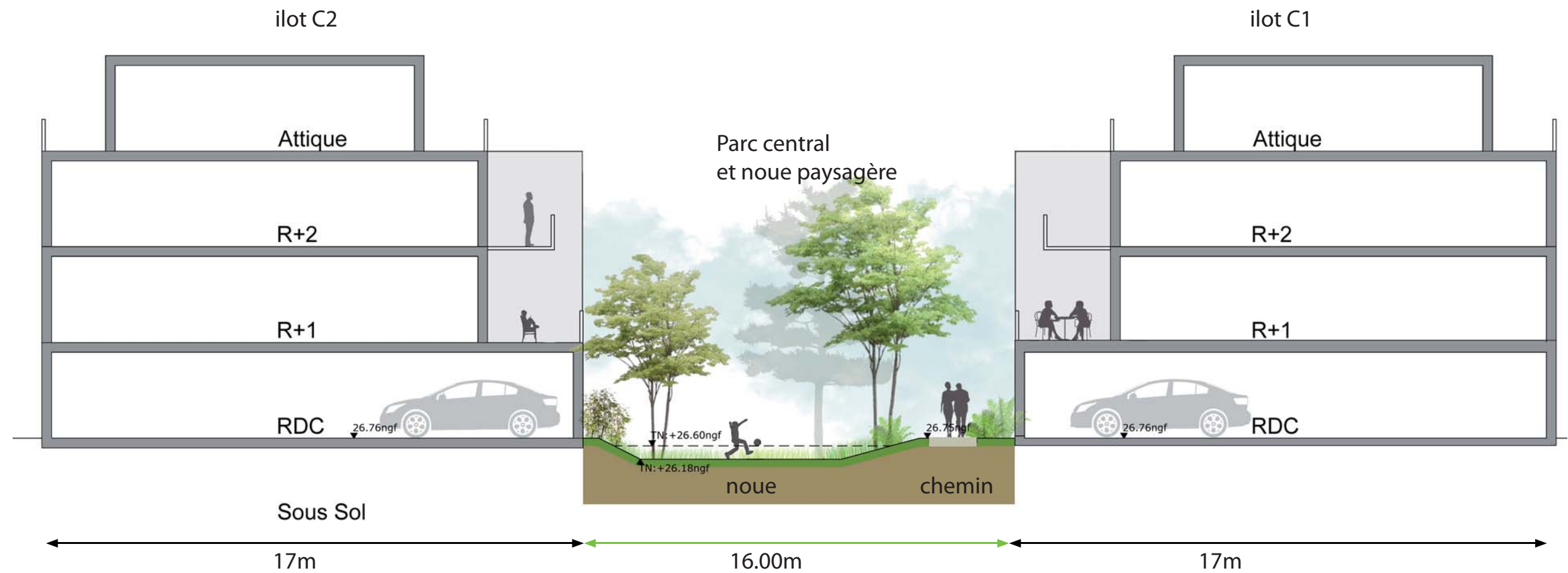
Extrait du plan masse, estacade bois entre les deux espaces du bassin et de la noue



Exemple de réalisation d'une estacade avec chasse roue (sans garde corps)

TRAITEMENT DES NOUES ET BASSINS

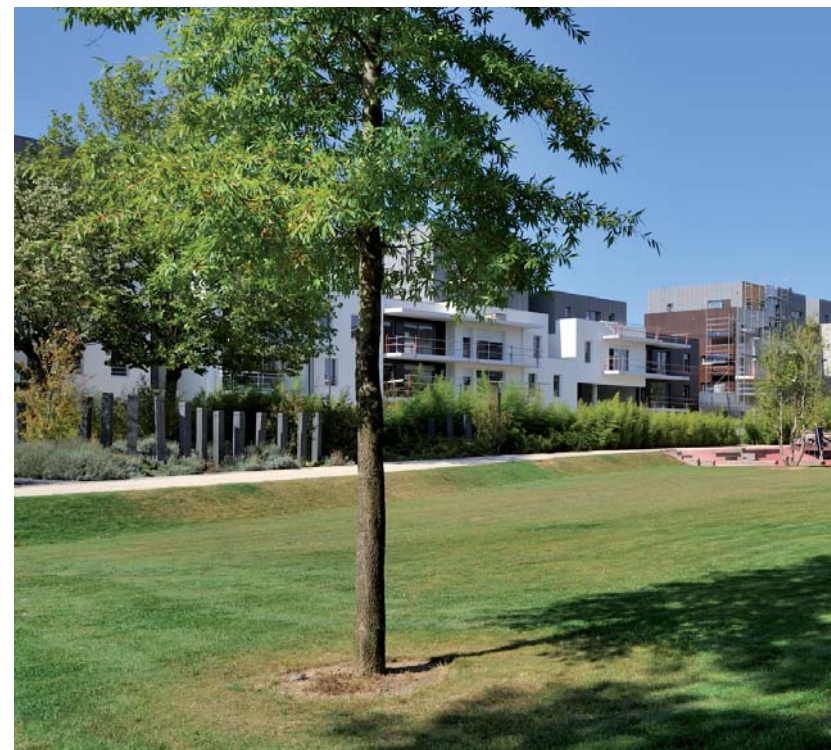
AMBIANCES DU PARC ET DE LA NOUE



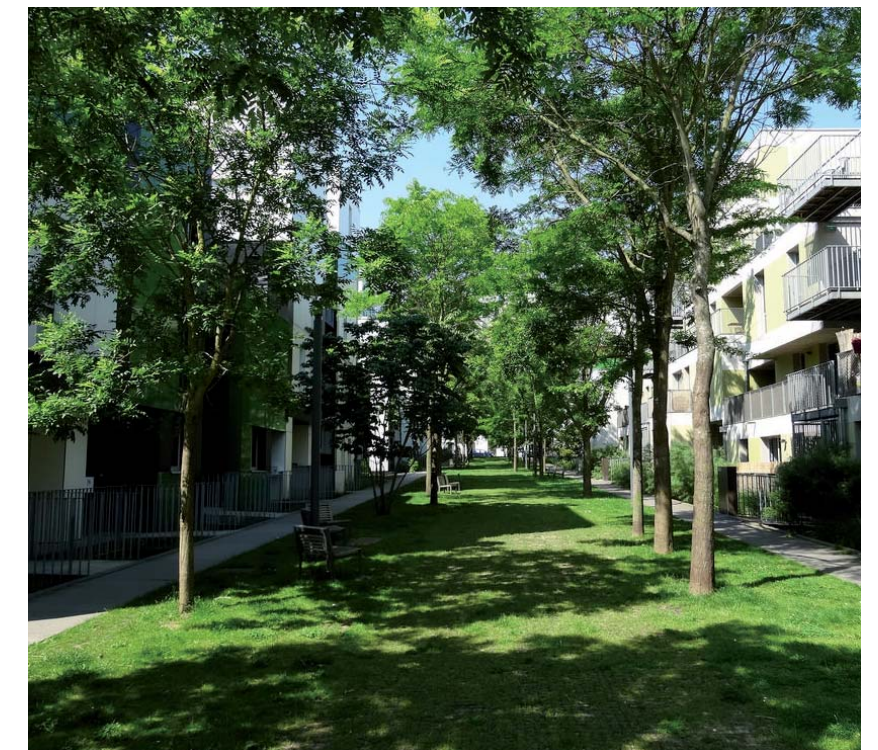
Le parc central, situé entre les ilots C1 et C2, constitue un espace de promenade au coeur du quartier.

Ce parc est composé notamment d'une noue, espace en creux participant à la régulation hydraulique.

La noue peut se remplir d'eau, mais reste enherbée la plus part du temps, elle constitue un espace de jeu, de détente.



Exemple ZAC Desjardins - parc et noue/bassin



Exemple de parc en coeur d'îlot, Bois Habité, Lille

TRAITEMENT DES NOUES ET BASSINS

AMBIANCES DU PARC ET DE LA NOUE



CHEMINEMENTS PIETONS

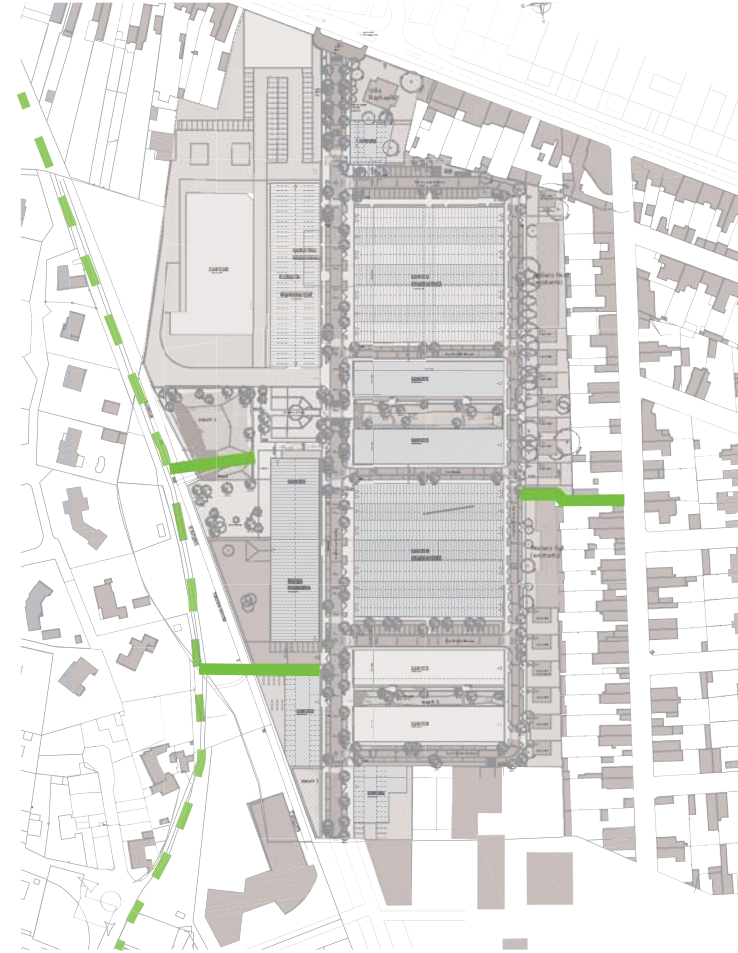
CONNEXIONS AUX RESEAUX EXISTANTS



rappel limites communales

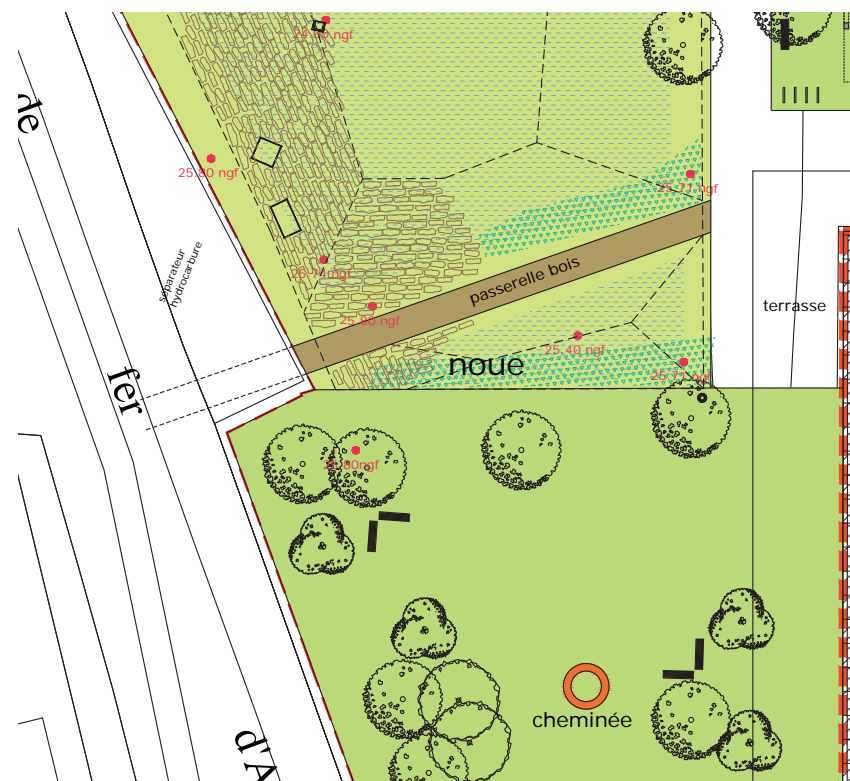
Connection 1
aménagement estacade bois puis
chemin en stabilisé à prévoir sur
le foncier ville de Trélazé pour
rejoindre Le Chemin de la Brosse
L:12m

Connection 2
aménagement chemin piéton en
béton puis chemin en stabilisé à
prévoir sur le foncier ville de Trélazé
pour rejoindre
Le Chemin de la Brosse
L:22m



Connection 3
aménagement chemin piéton en
stabilisé pour rejoindre le trottoir de
la rue de la Victoire
L:35m

Connection 1 : zoom 1/500e



Connection 2 : zoom 1/500e



Connection 3 : zoom 1/500e



MOBILIER

LOCALISATION



Mobilier de confort disposé près de la Cheminée, dans le parc du Château d'eau



- mobilier :
- 14 bancs
 - 10 corbeilles de propreté
 - 20 appuis vélo
 - une centaine de potelets fixes ou amovibles



Mobilier de confort disposé le long du chemin dans le Parc central

MOBILIER

LIGNE ACIER CORTEN



Banc sur mesure,
dimensions 200x50x40cm
en métal
teinte corten RAL 8011



Corbeille de propreté
60L, en métal,
teinte corten RAL 8011
modèle Spencer de chez Metalco,
ou équivalent



Potelet, fixe et amovible,
90cm, 9cm de diam, en métal,
teinte corten RAL 8011
modèle Basic 1 de chez
Concept Urbain,



Appui vélo, sur mesure,
110cm/90cm, en métal
teinte corten RAL 8011

LIGNE BETON / GALVA



Banc béton, sur mesure, finition lisse
dimensions 200x50x40cm
avec angles chanfreinés



Corbeille de propreté
60L, en métal,
teinte gris RAL 9006
modèle Basic 2 de chez
Concept Urbain,
ou équivalent



Potelet, fixe et amovible,
90cm, 9cm de diam, en métal,
teinte gris RAL 9006
modèle Basic 1 de chez
Concept Urbain,
ou équivalent



Appui vélo, sur mesure,
110cm/90cm, en métal
teinte gris RAL 9006

MOBILIER

SIGNALETIQUE

Proposition de signalétique par l'entreprise Bouygues



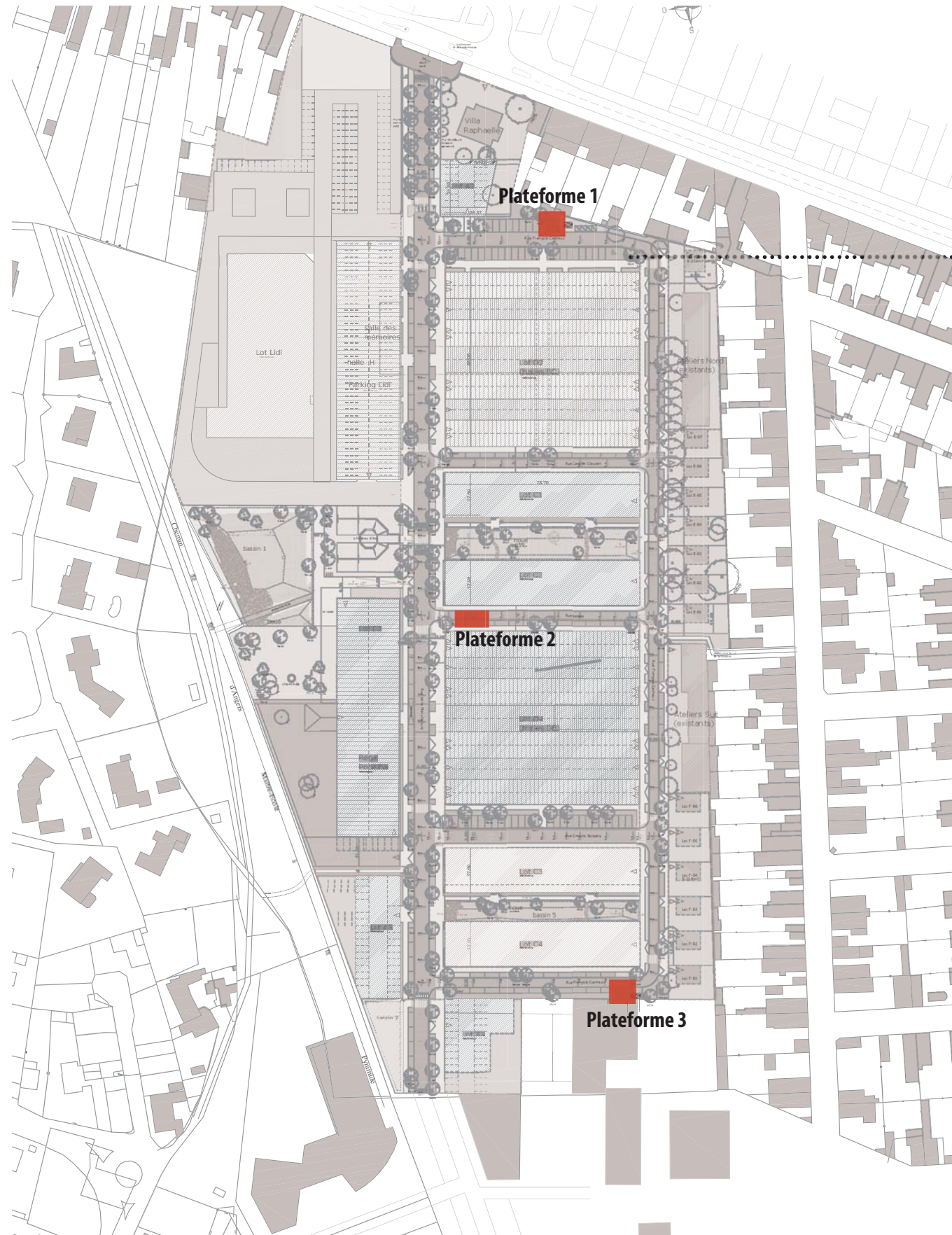
PLAQUE DE RUE
TYPE PATRIMOINE
Gravure sur support ardoise

Autres propositions



MOBILIER

CONTAINERS ENTERRES



Groupement de 3 à 4
conteneurs :

- 1 à 2 ordures ménagères
- 1 recyclage
- 1 verres

11 conteneurs au total
répartis en 3 groupes sur
l'ensemble du quartier



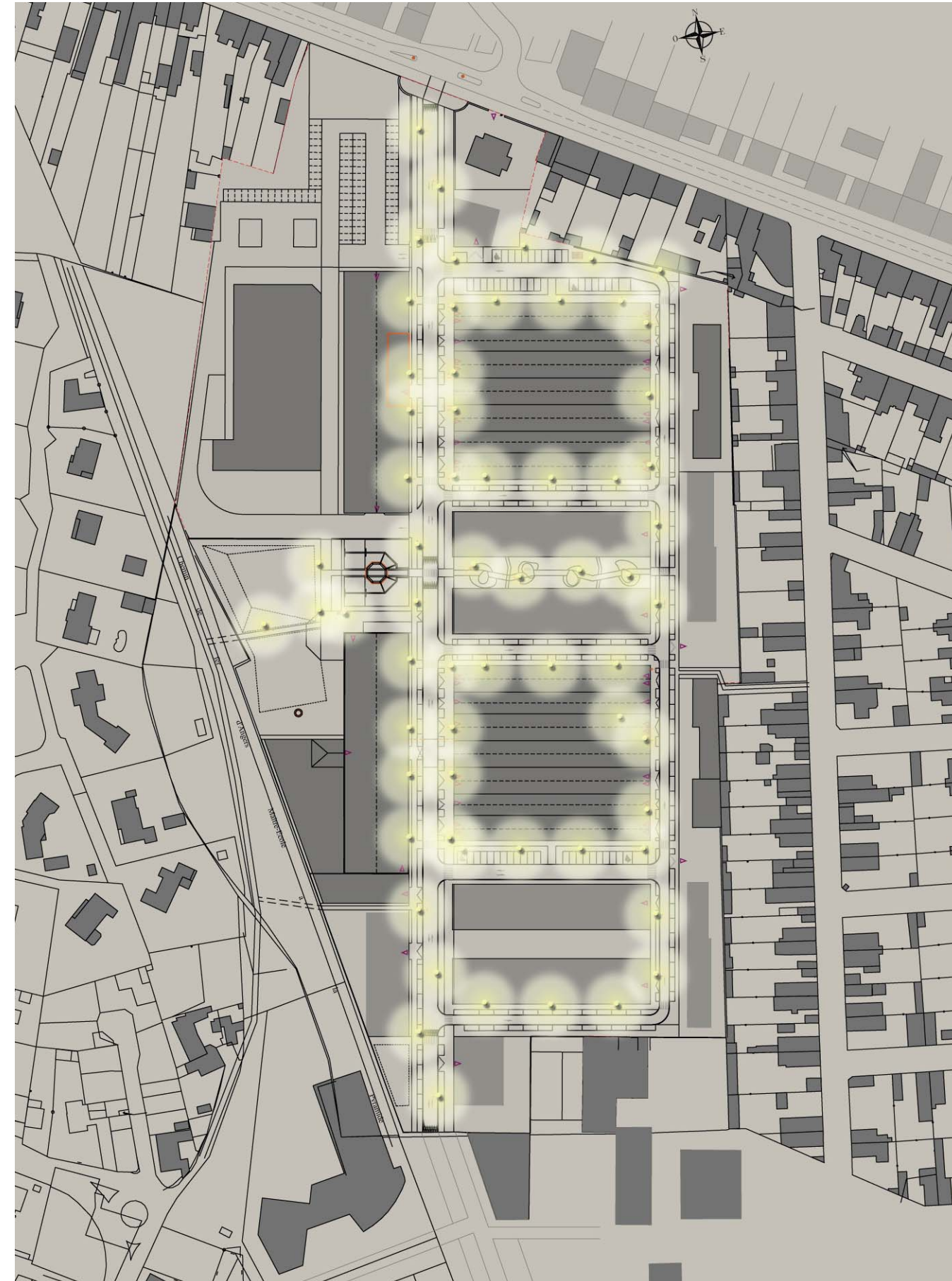
MOBILIER

ECLAIRAGE PUBLIC

Des mâts d'éclairage à l'échelle du piéton dans les rues

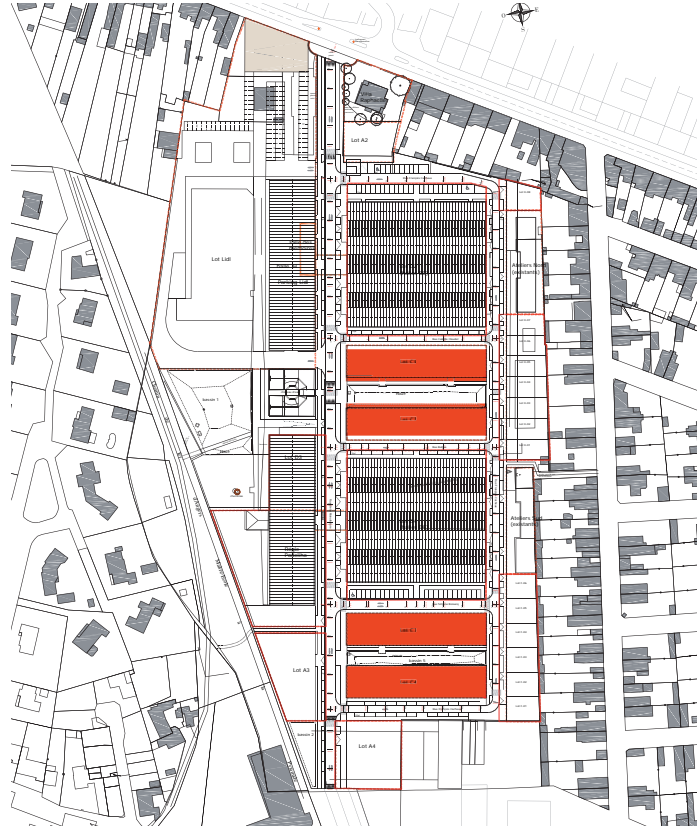


Des caténaires entre les halles

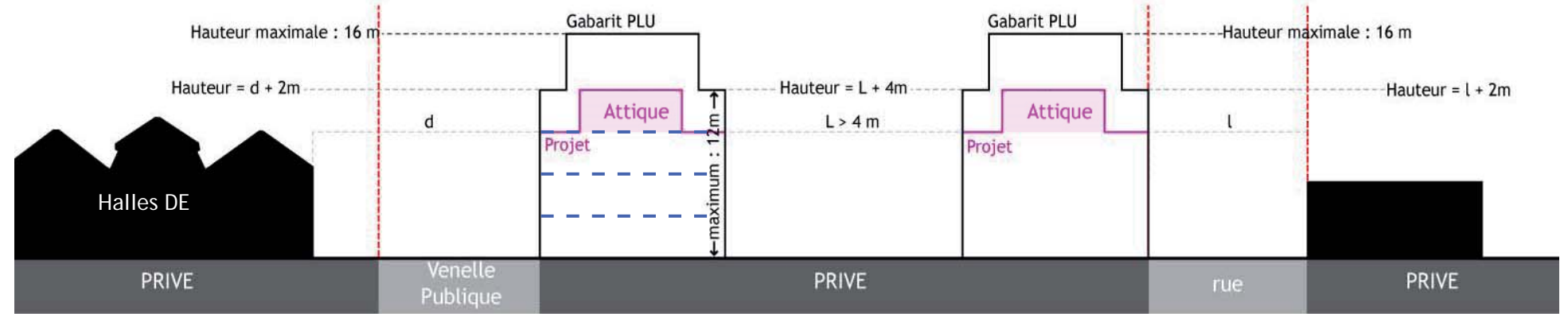


GABARIT BATI

LOTS C1, C2 - COLLECTIF



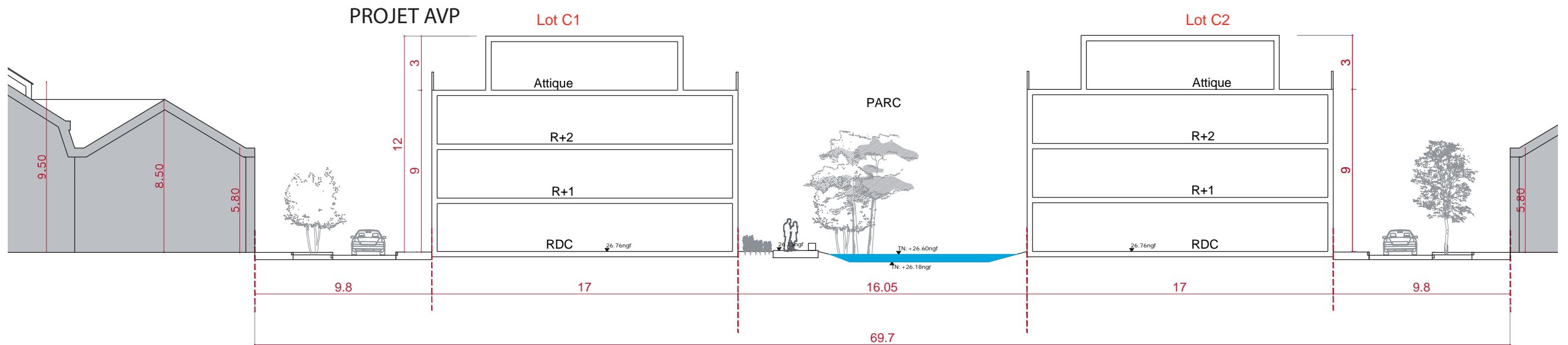
RAPPEL
source LFU



lots C1 et C2

GABARIT R+2+A :
proposition de faisabilité
avec stationnement enterré
(ou niveau RDC)

variante lots C3 et C4
GABARIT R+3+A



GABARIT BATI

LOTS C1, C2 - COLLECTIF



Vue 1 - depuis le Château d'eau



Vue 2 - rue de la Manufacture



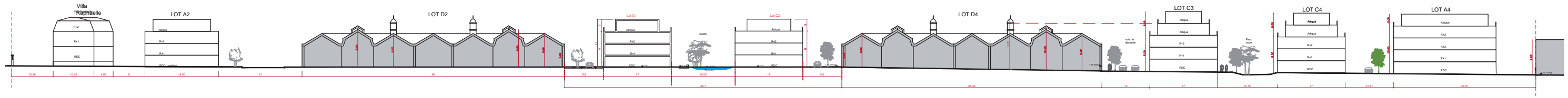
Vue 3 - rue François Cacheux



Vue 4 - rue Camille Claudel

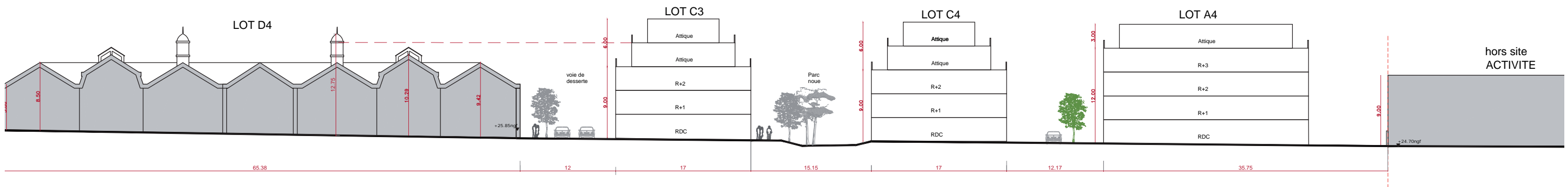
GABARIT BATI

LOTS C3, C4 - COLLECTIF



coupe transversale

Coupe transversale

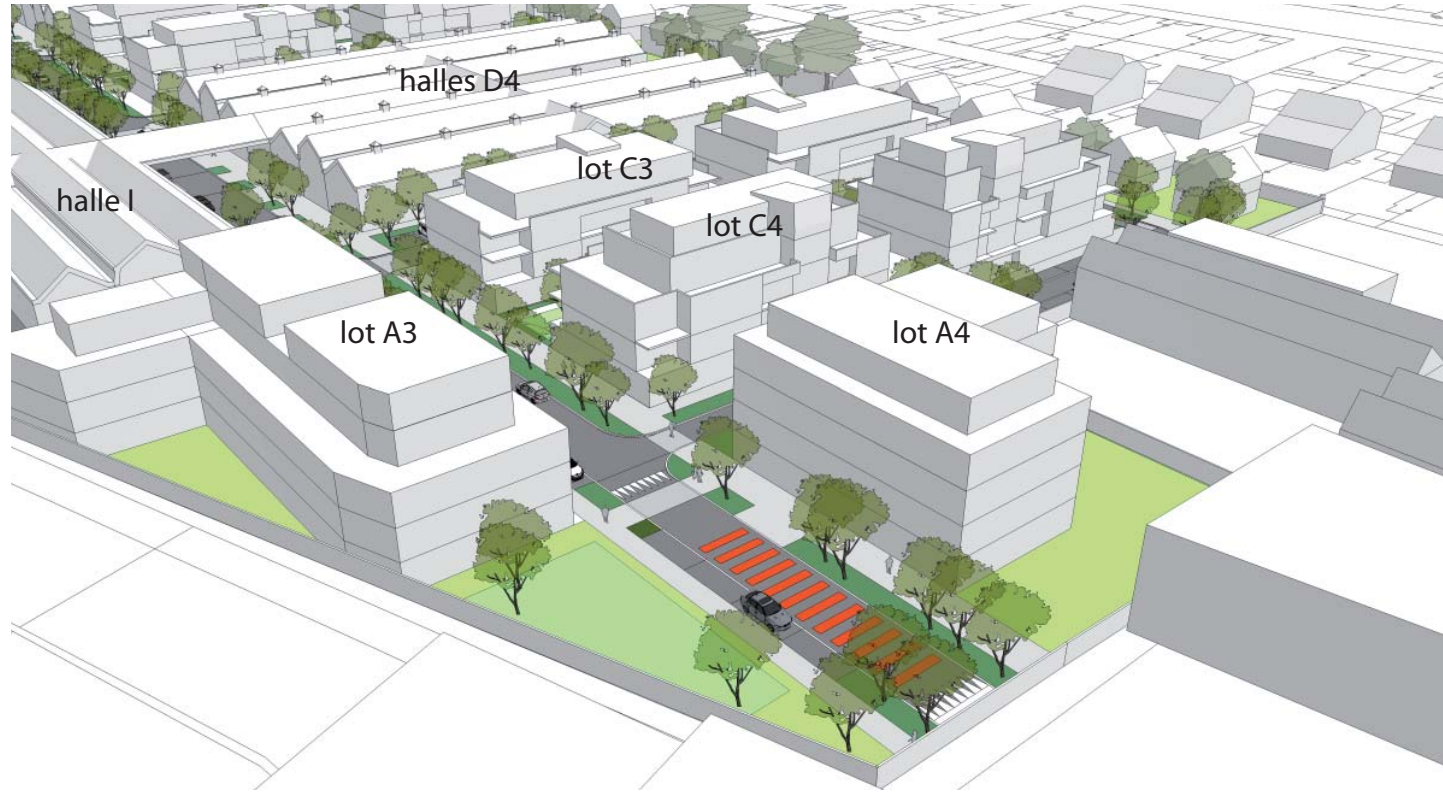


Coupe lots C3-C4 gabarit R+2+2A

Parc avec grande noue et Réduction voie de desserte

GABARIT BATI

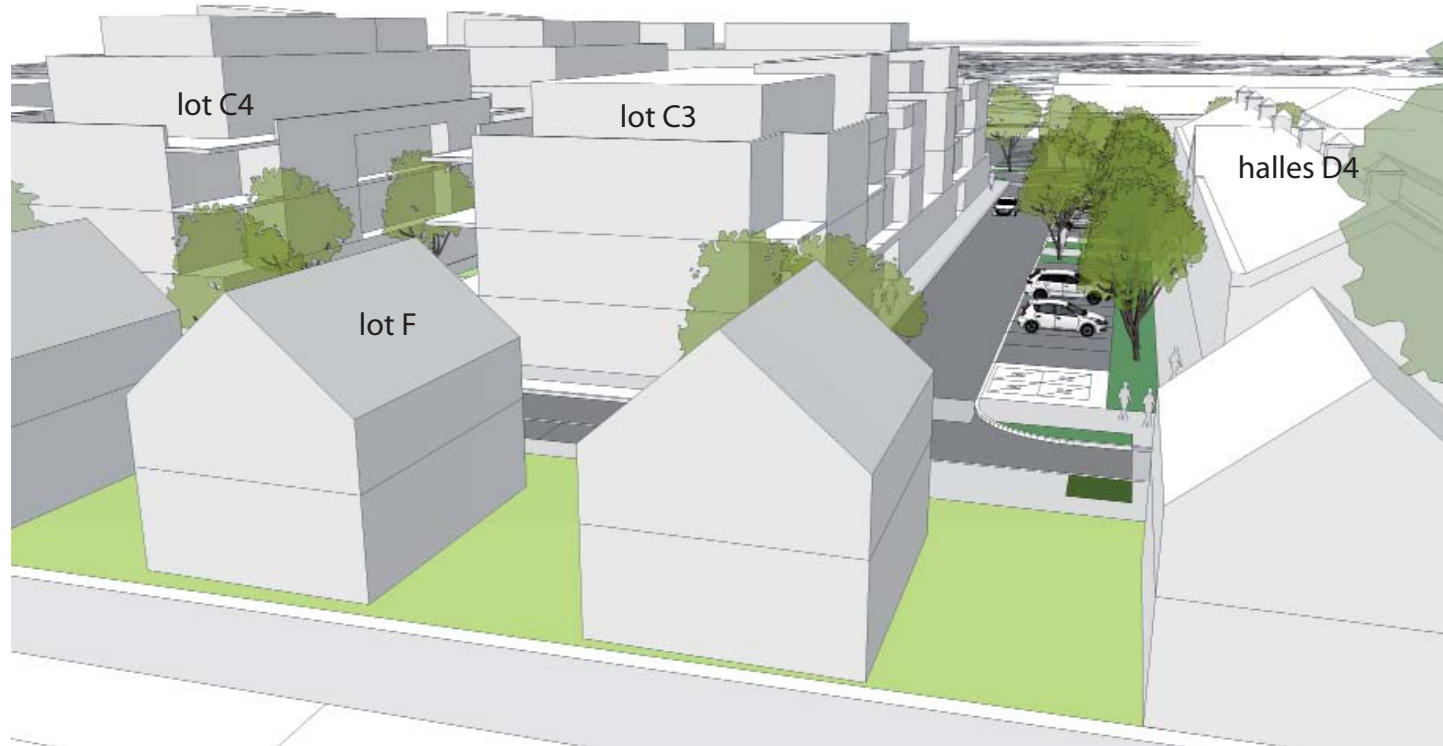
LOTS C3, C4 - COLLECTIF



Vue 1 - rue de la Manufacture



Vue 2 - rue de la Manufacture



Vue 3 - rue François Cacheux



Vue 4 - rue François Cacheux

GABARIT BATI

REFERENCES ARCHITECTURALES - COLLECTIF R+2+A/R+3



exemple de réalisation de collectif avec stationnement en rdc



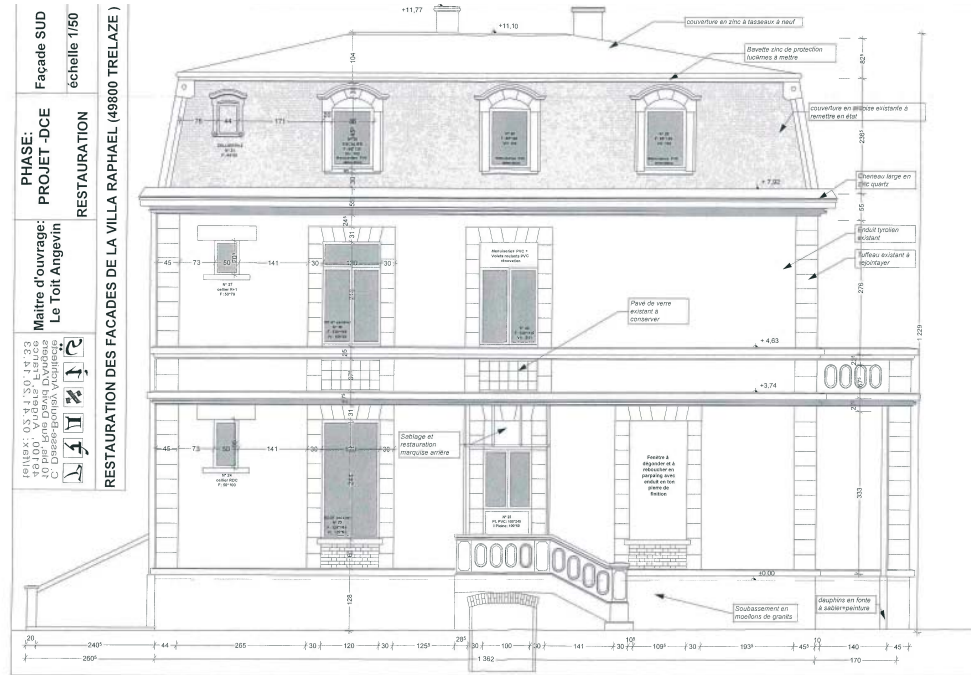
exemple de réalisation de collectif avec stationnement en semi enterré



exemple de réalisation de collectif avec attique, et stationnement enterré

GABARIT BATI

ABORDS DU LOT A2 - ENTREE DE SITE



Abords bâtis sur la rue Jean Jaurès, bâti en R+1

Situé à l'angle de deux voies, emplacement important

Villa Raphaele, hauteur au faitage 12.30m, 9.20m à l'égot

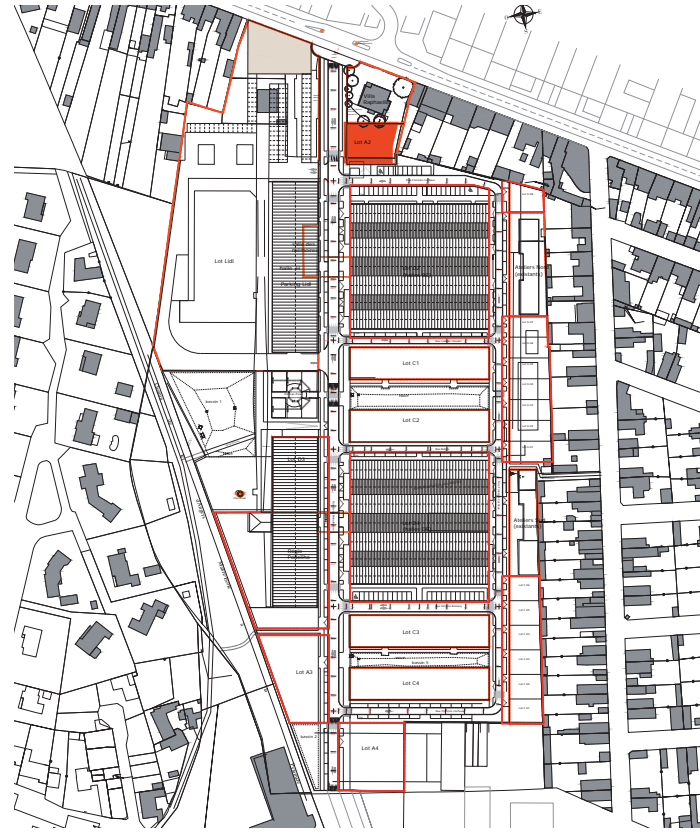


Villa Raphaele depuis la voie principale du site

bâti temporaire

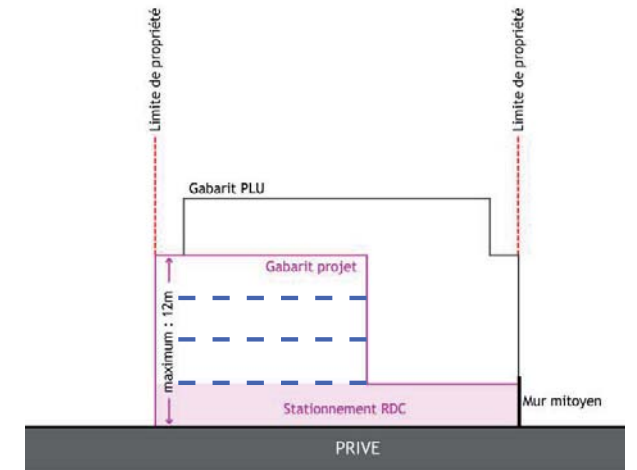
GABARIT BATI

LOT A2 - PETIT COLLECTIF - ENTREE DU QUARTIER



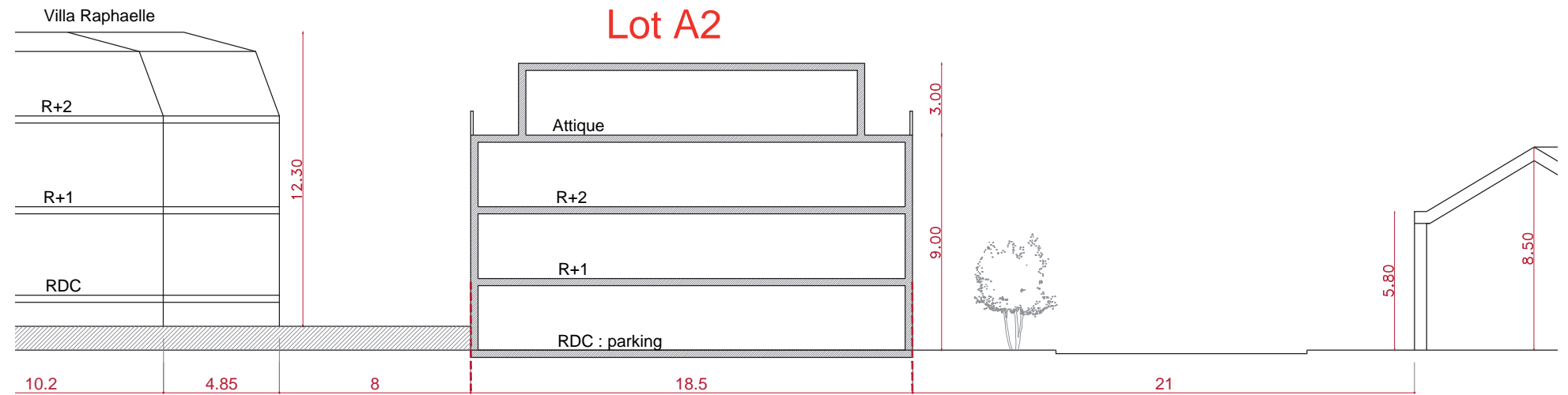
Entrée de site
Architecture remarquable
Gabarit de villa

RAPPEL
source LFU

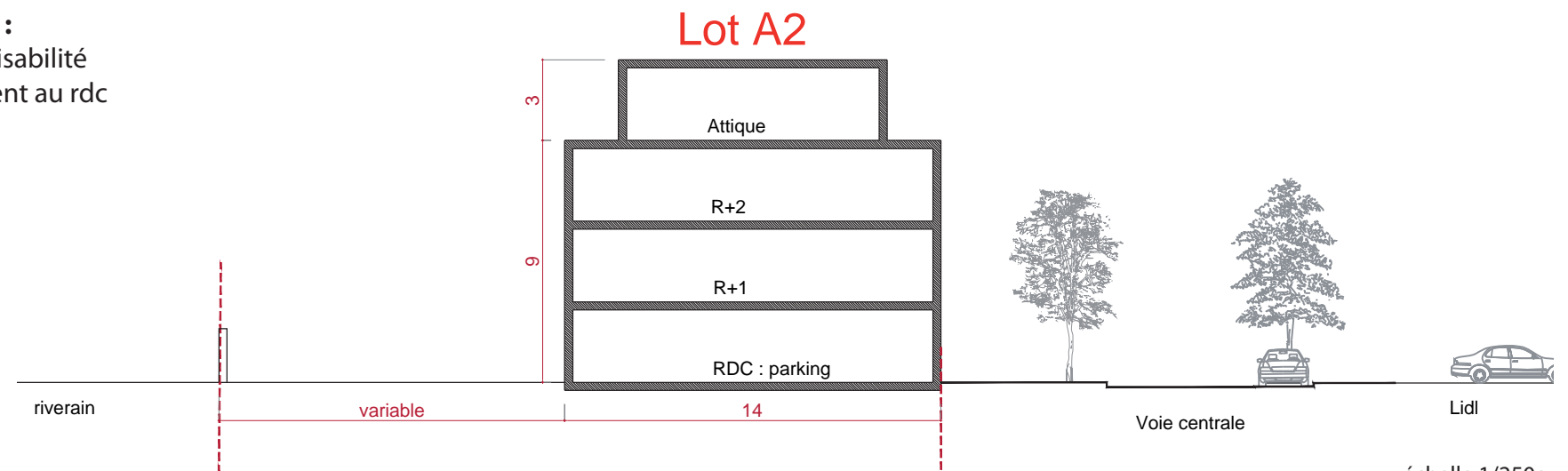


lot A2

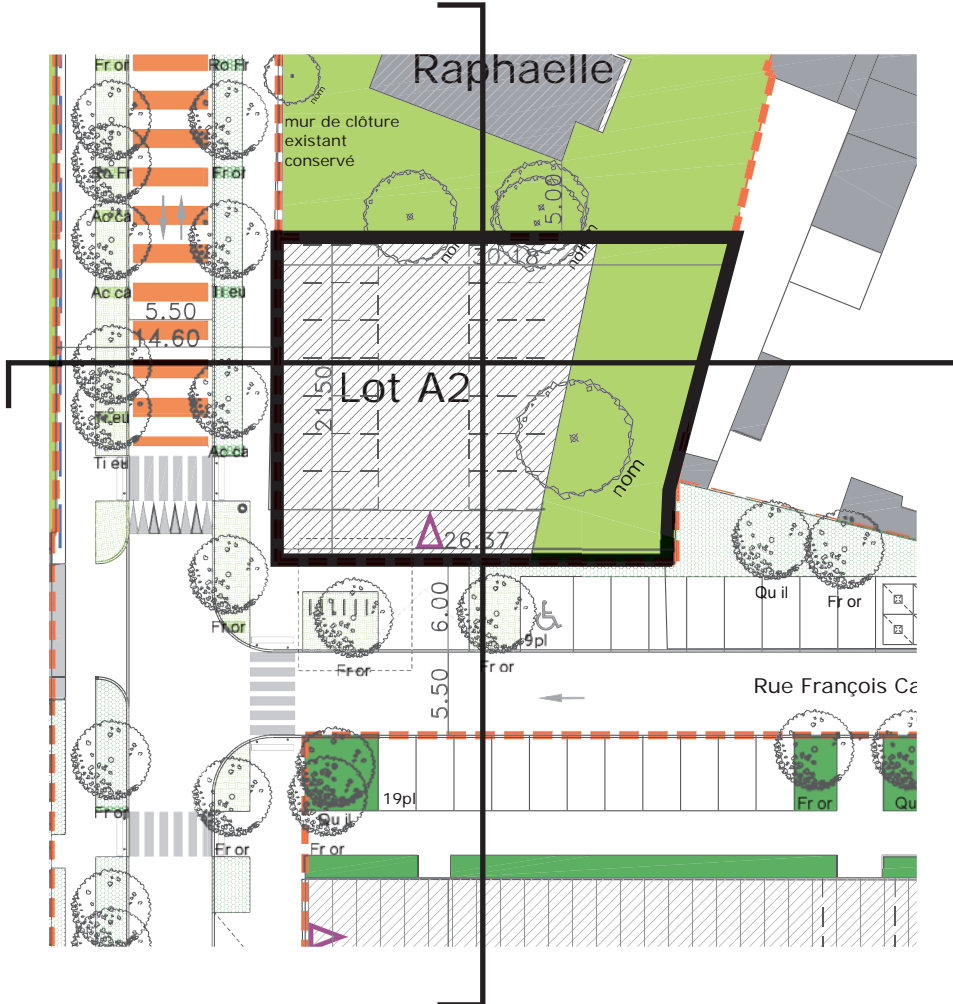
PROJET AVP



GABARIT R+2+A :
proposition de faisabilité
avec stationnement au rdc



échelle 1/250e



GABARIT BATI

REFERENCES ARCHITECTURALES - TRAITEMENT DE L'ANGLE



Paris, Raum architectes



Architecte Agence unité



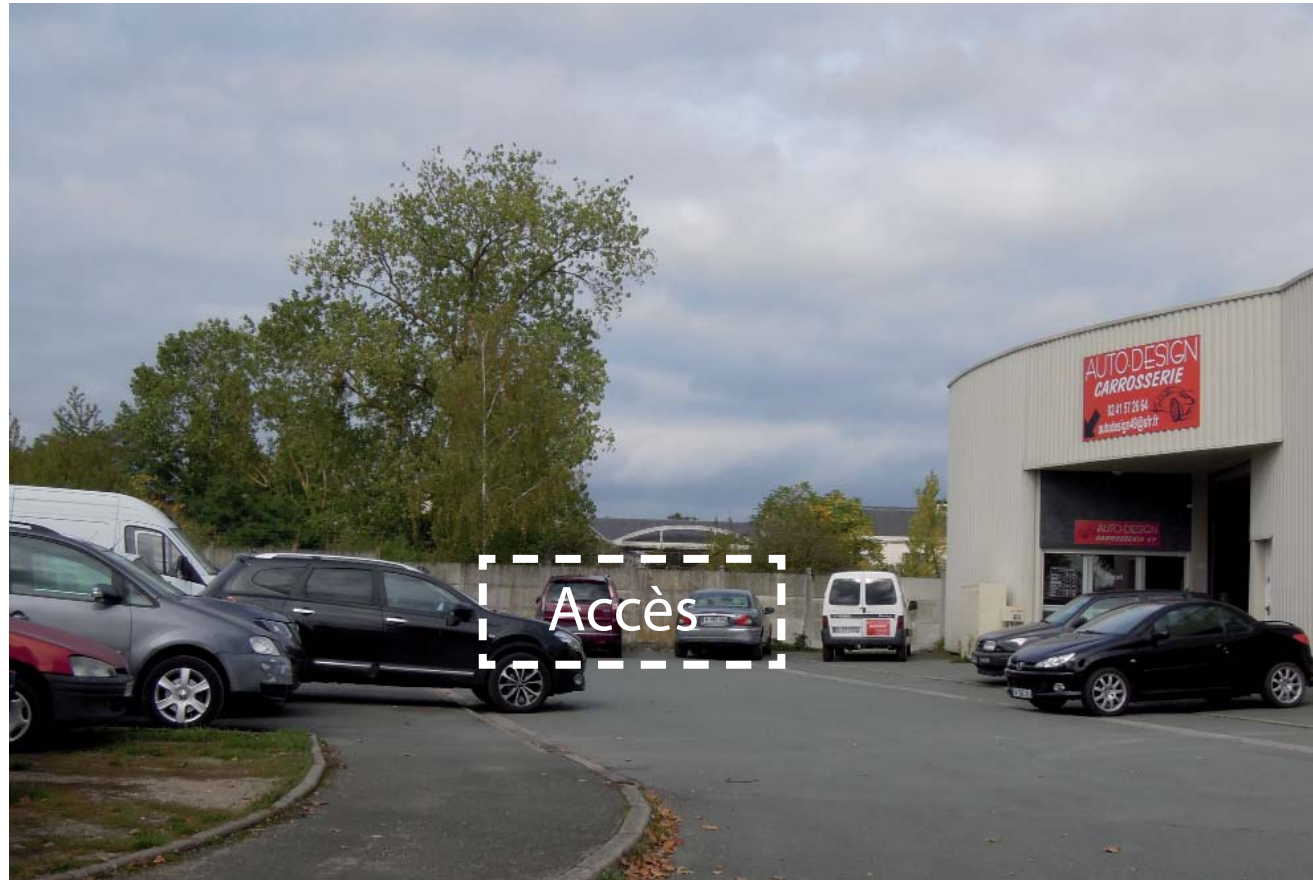
Mdr architectes



Opération angle de rue

GABARIT BATI

ABORDS DU LOT A3 ET A4 - A PROXIMITE DE LA ZONE D'ACTIVITE



Sortie sud possible, activité située au sud est, commune des Ponts de Cé



Rue Charles Sauria



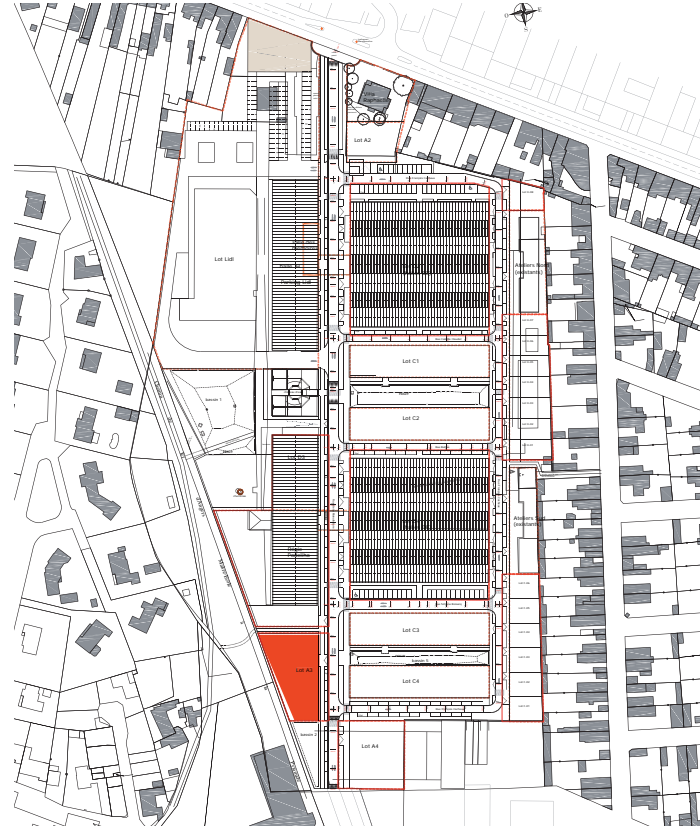
Rue Charles Sauria



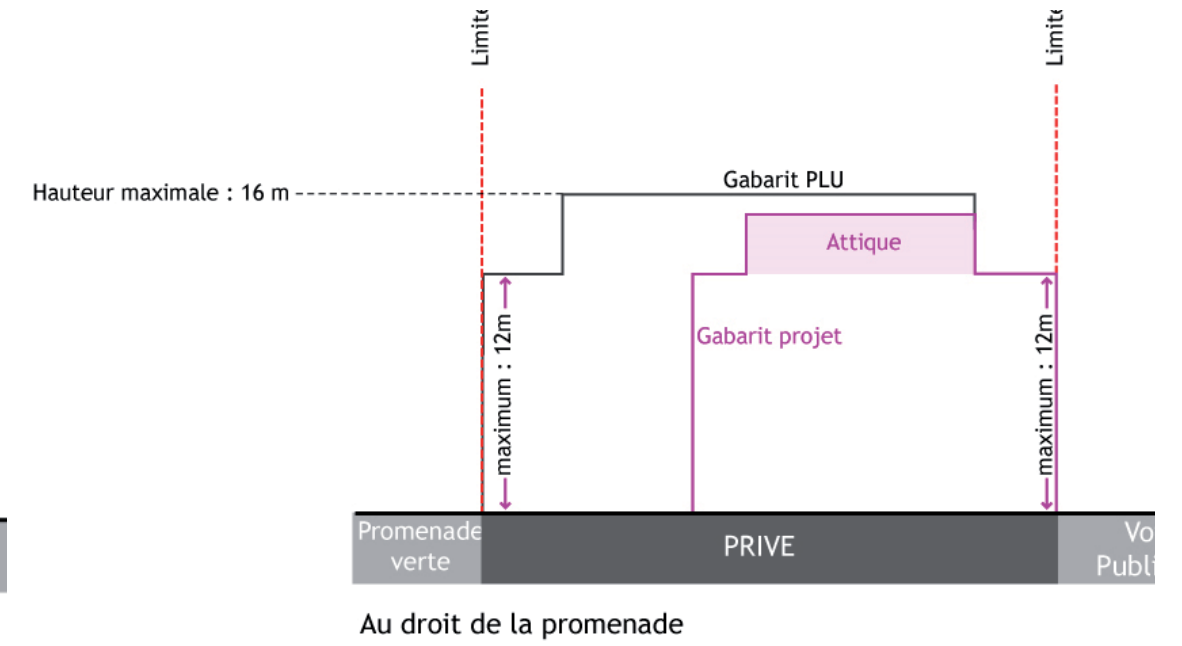
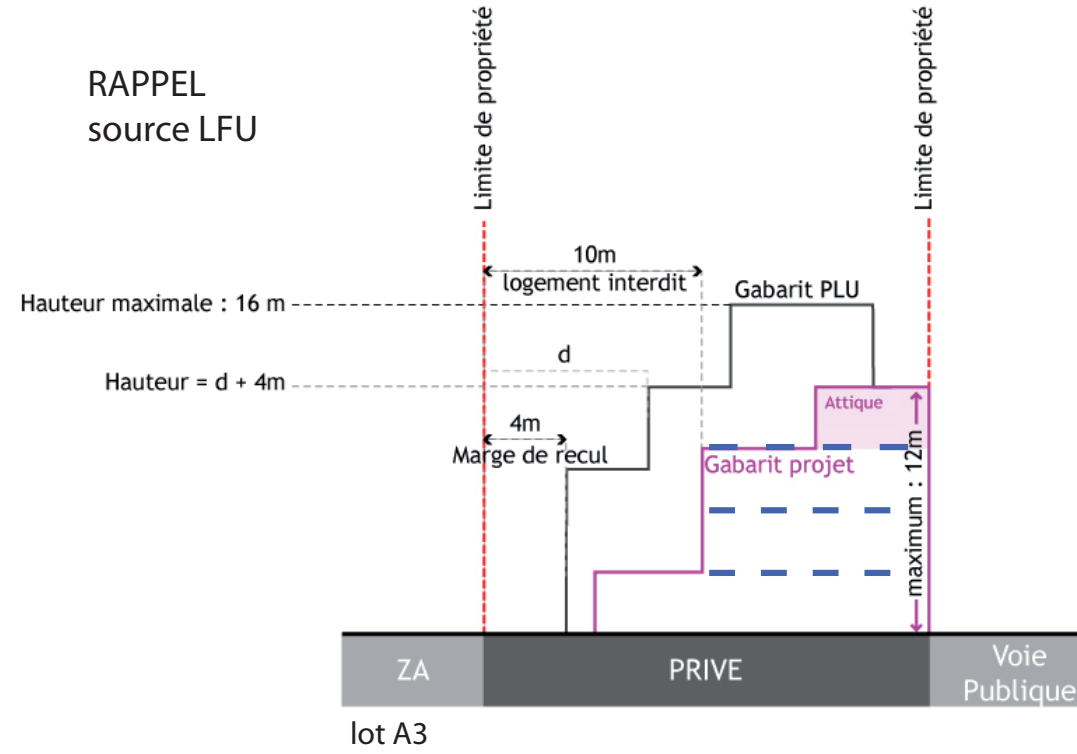
Activité située au sud ouest du site, et chemin piéton longeant le site

GABARIT BATI

LOT A3 - PETIT COLLECTIF

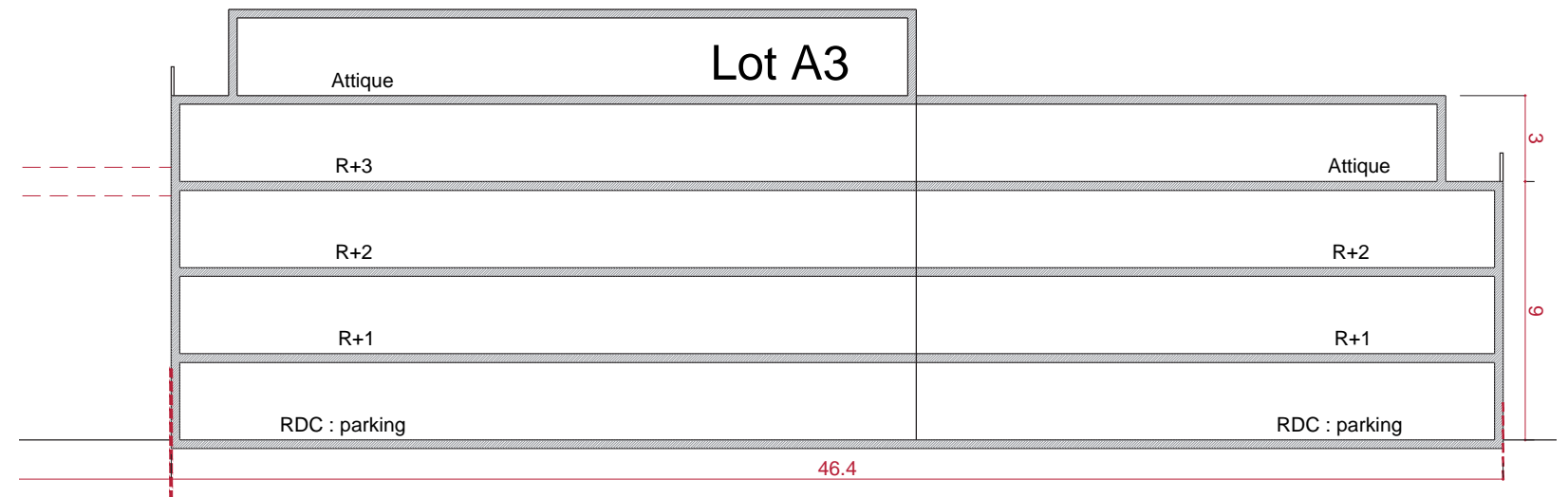


RAPPEL
source LFU

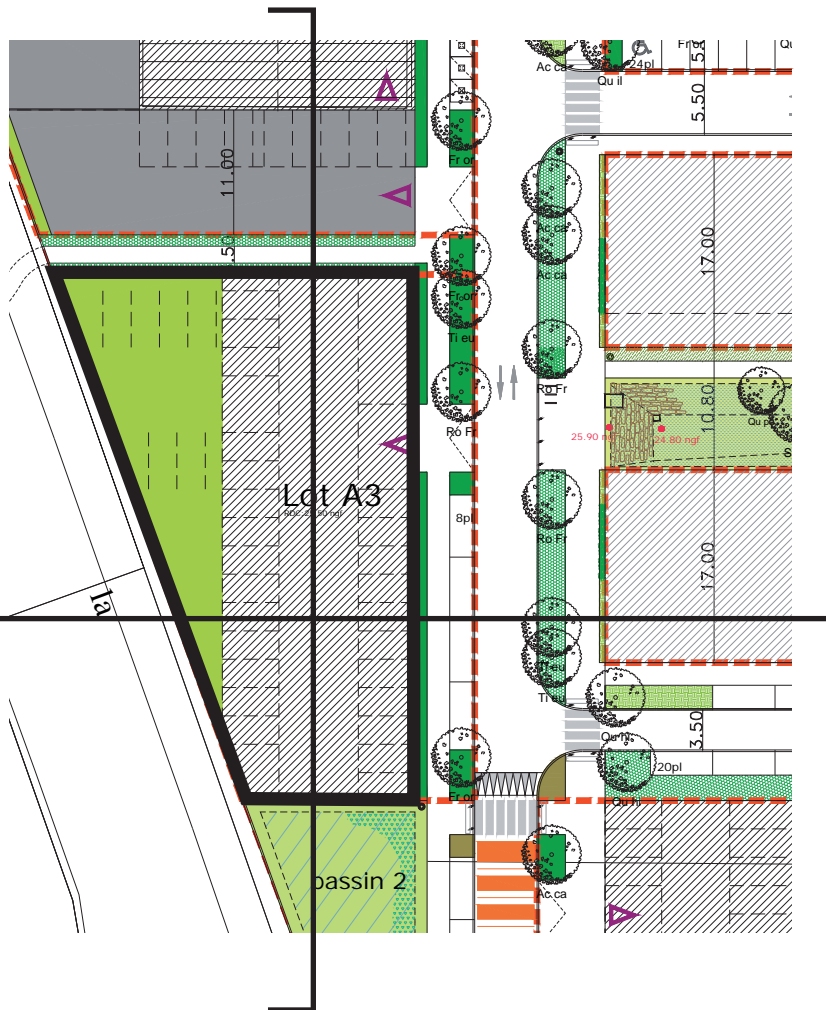


PROJET AVP

GABARIT R+3+A :
proposition de
faisabilité
avec stationnement au
rdc

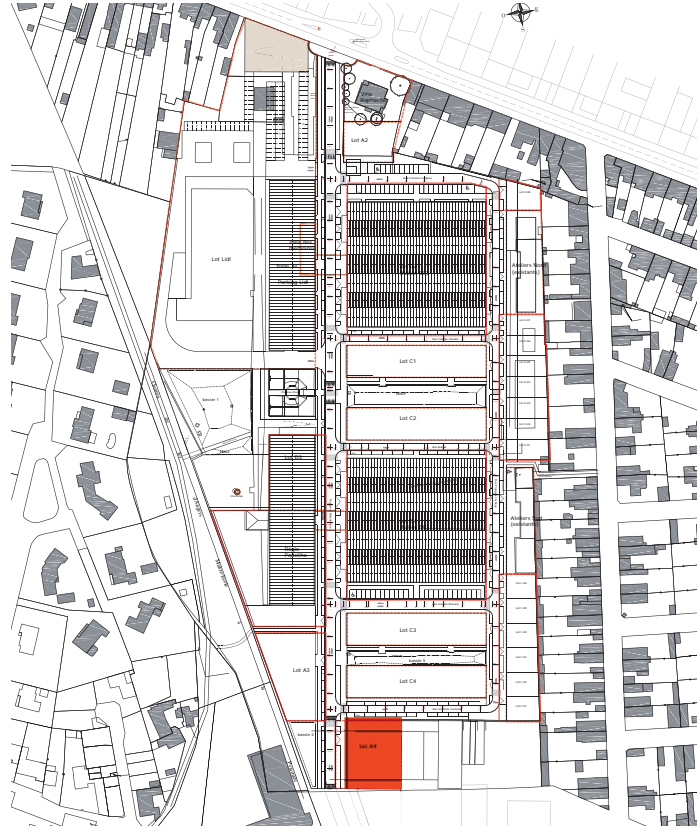


échelle
1/250e

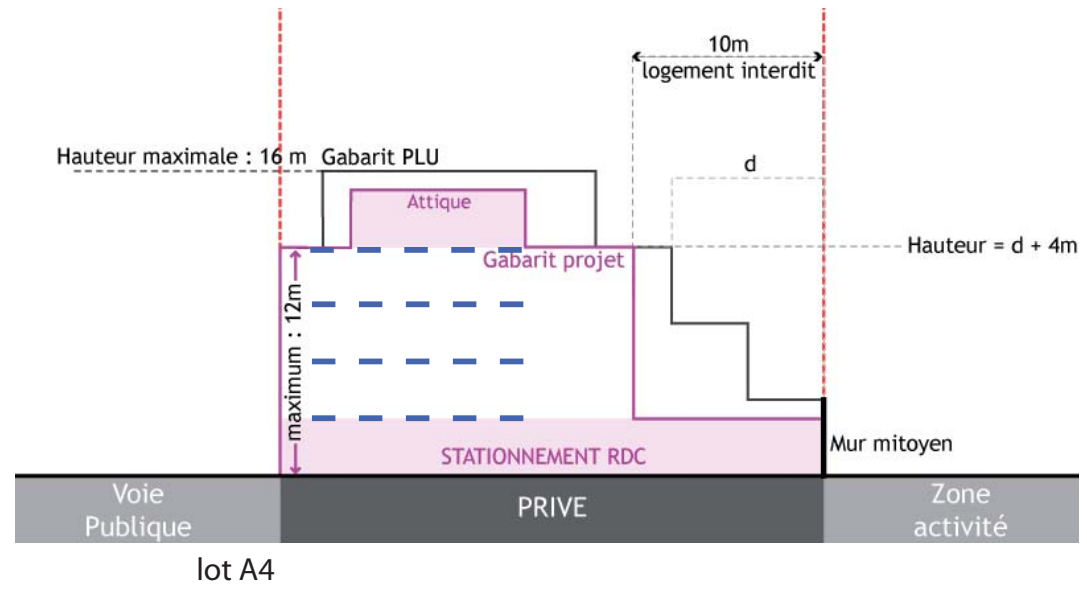


GABARIT BATI

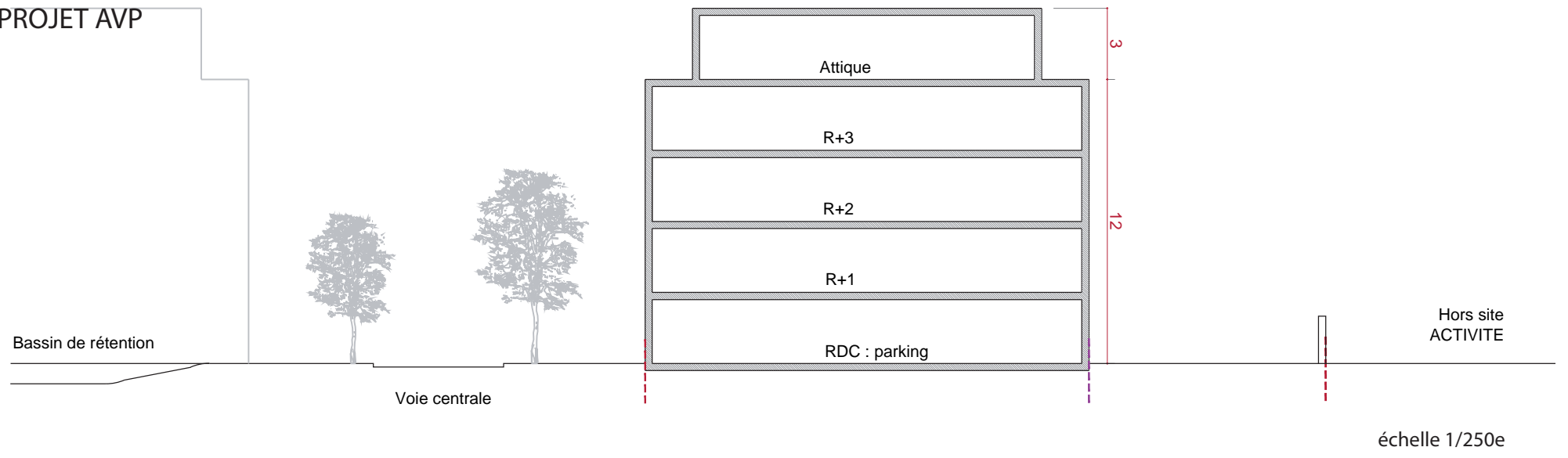
LOT A4 - PETIT COLLECTIF



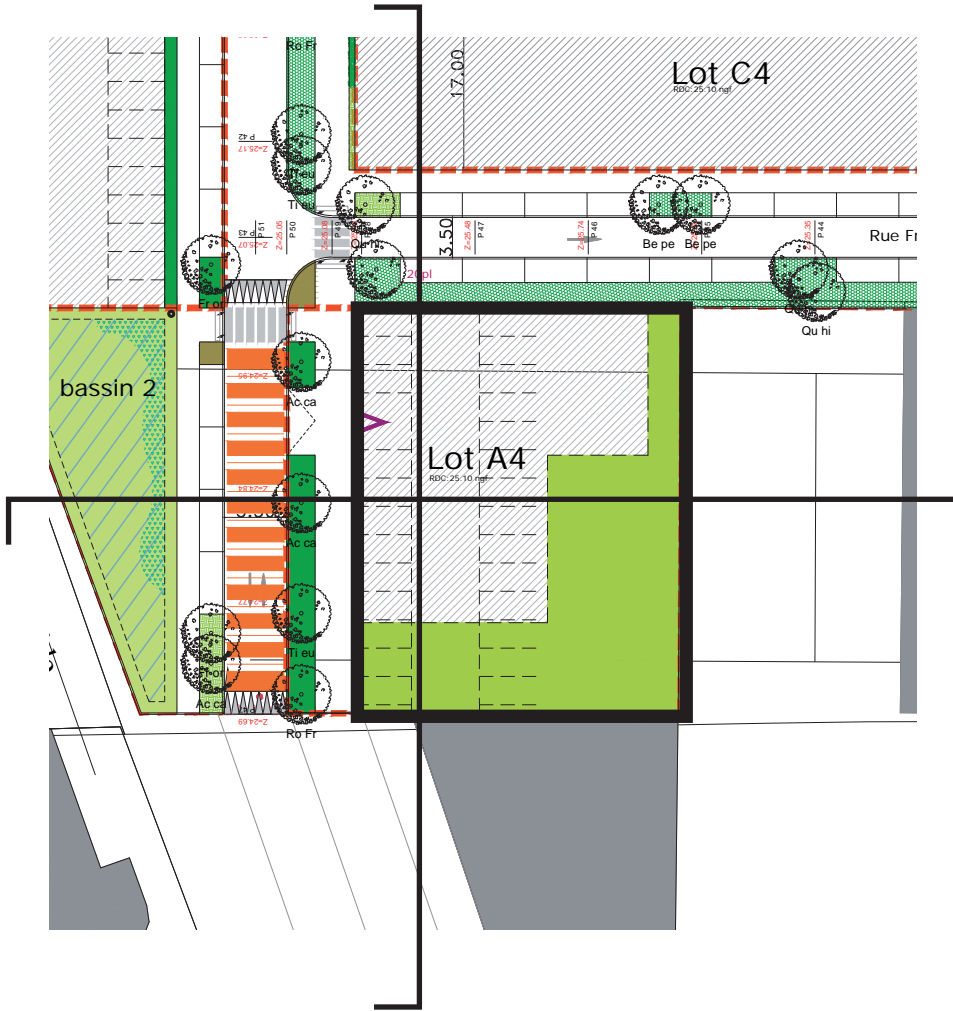
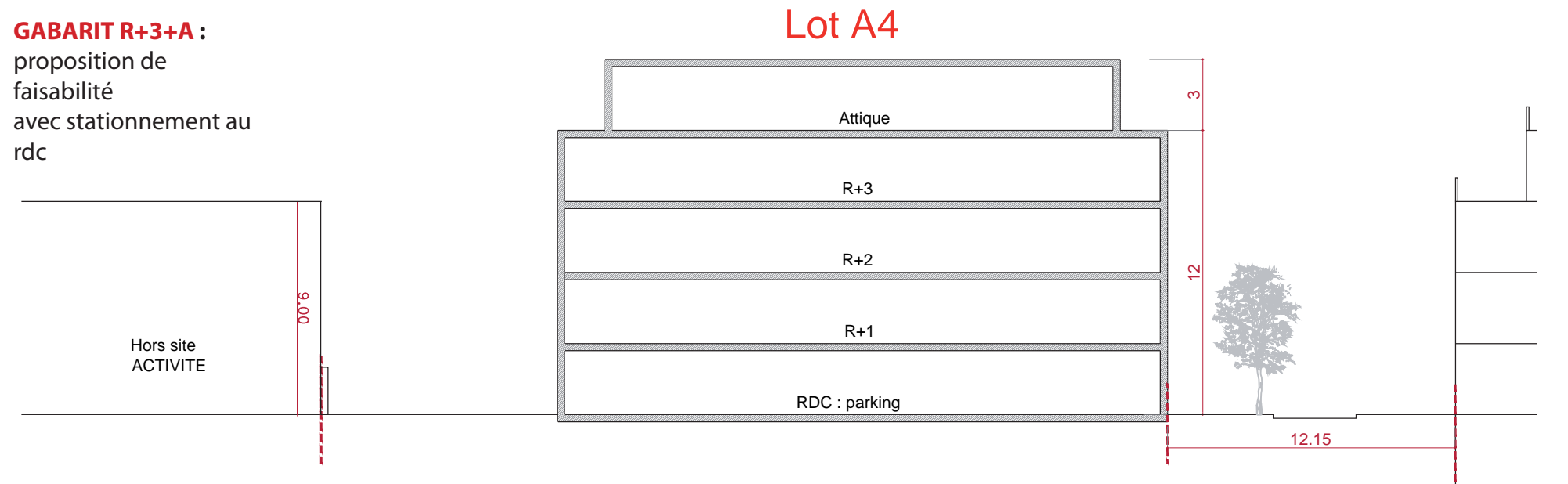
RAPPEL
source LFU



PROJET AVP

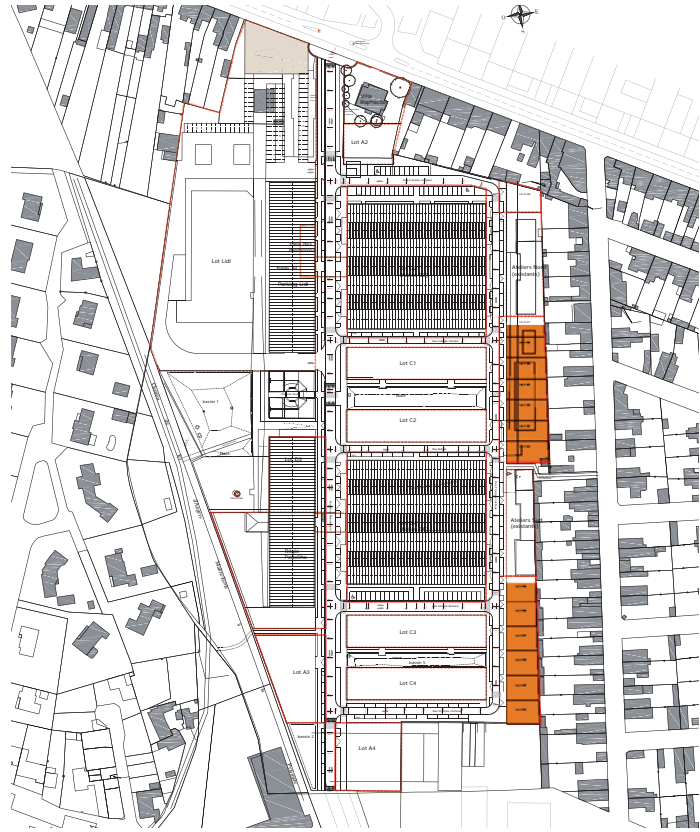


GABARIT R+3+A :
proposition de
faisabilité
avec stationnement au
rdc

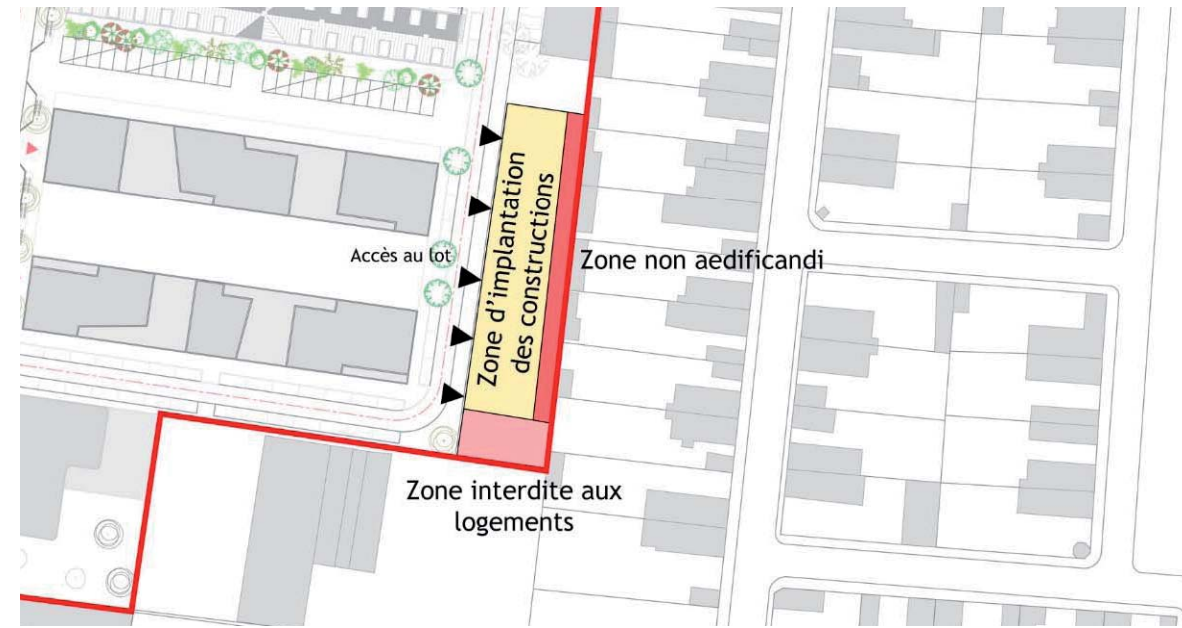


GABARIT BATI

LOTS E ET F - MAISONS GROUPEES

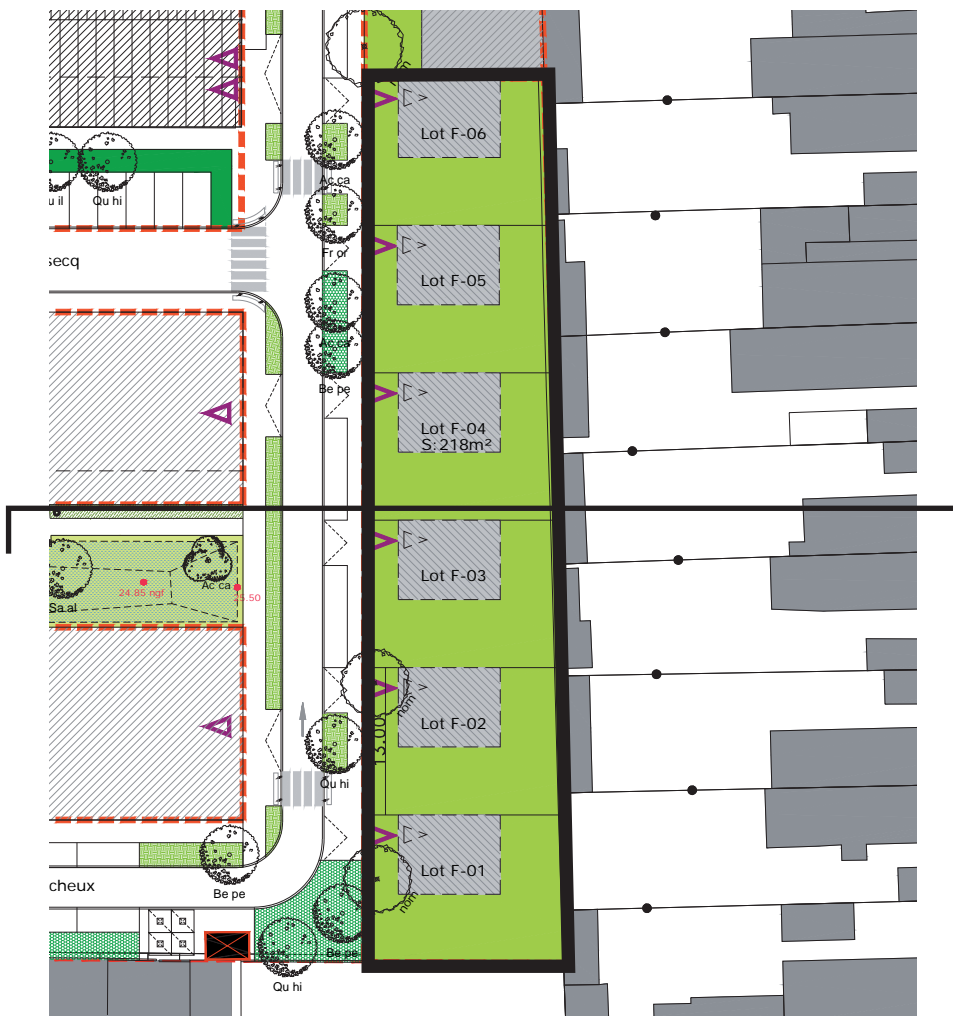
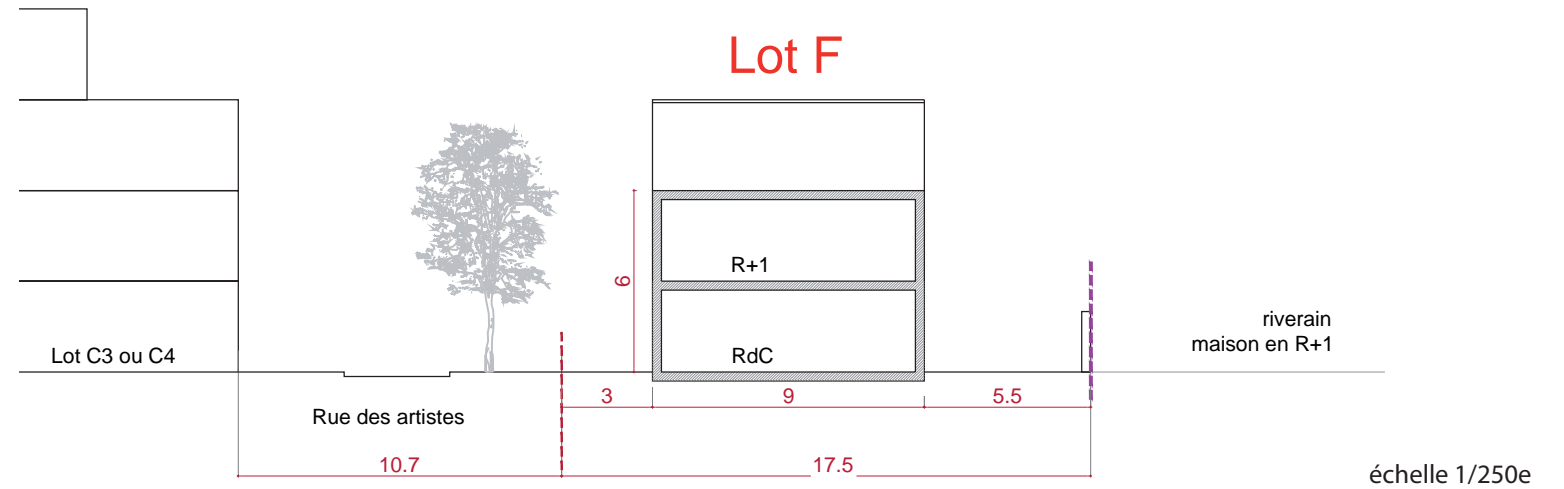


RAPPEL
source LFU
lots libres



PROJET AVP
maisons groupées

GABARIT R+1 :
proposition de faisabilité
maisons individuelles
groupées
avec stationnement
groupé



GABARIT BATI

REFERENCES MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES



Opération maisons individuelles groupées, Bouguenais (44), Architectes Sixième rue



Opération maisons individuelles groupées



Opération maisons individuelles groupées, St Herblain (44), Magnum Architectes



Opération maisons groupées, R+1+A

