

ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN GUIDE ET D'UN CAHIER DE PRESCRIPTION

Quartier de la gare – Ballan Miré (37)

Maîtrise d'ouvrage : SET

Equipe : fcml (mandataire, architectes urbanistes), réseau(x) (paysagiste), ALTO STEP (VRD - environnement)

Date de réalisation de la prestation : 2022 - 2023

Superficie : 22,3 ha

Contexte

Afin de préserver son cadre de vie, et limiter l'étalement urbain, la ville de Ballan-Miré a identifié le quartier de la gare comme un potentiel intéressant de développement de la commune sur elle-même (secteur inscrit depuis 2012 au PLU).

Il constitue l'un des derniers tènements fonciers aménageables à proximité immédiate du centre-ville, et possède un potentiel rare de faire la ville sur la ville, en offrant une mixité programmatique et des logements de qualité à proximité des transports en commun.

L'étude a pour but de faire émerger un plan guide, de façon collective et partagée, qui offrira une vraie vision pour l'avenir du secteur. Ce document servira de base pour encadrer le travail des promoteurs ou des futurs acteurs du site, tout en assurant à la ville de Ballan-Miré une cohérence d'ensemble, à la fois dans le traitement des espaces publics, dans les liaisons à l'existant et dans le traitement des lots à bâtir (paysage ou architecture).

Programmation

Il est envisagé de recevoir une programmation mixte, mêlant habitat, tertiaire, équipements, mais aussi services. Au niveau des espaces publics, l'intention est de pouvoir valoriser les pièces végétales existantes et de développer des espaces qualitatifs en lien avec les espaces existants.

Enjeux environnementaux

À la suite de l'élaboration du diagnostic, les enjeux environnementaux mis en avant sont principalement liés aux thématiques suivantes :

- Le climat et l'énergie
- La perméabilité des sols et gestion de l'eau
- La biodiversité
- Les déchets et le réemploi
- Les risques, pollutions et nuisances

Missions d'ALTO STEP :

Participation à :

- L'élaboration du diagnostic, invariants et premiers scénarios d'armature urbaine
- La schématisation des intentions de projet
- L'élaboration du plan guide (approche financière des travaux)
- L'élaboration du Cahier de Prescriptions (CPAUPÉ)



Quartier de la Gare – Source : CCTP SET