

# Éco-quartier de la Vallée, l'innovation au service des résidents

Le site de « la Vallée », situé au nord de la route de Saint-Malo et accessible par la rue de la Broche (détachement de l'Écoulanderie) est exceptionnel à bien des égards. Des cotéaux qui font face au complexe sportif et s'inscrivent dans un espace naturel d'une vingtaine d'hectares, offrent une vue exceptionnelle sur la cathédrale tout en préservant un cheminement pionnier rapide vers le centre-ville. Ce secteur est apparu très tôt comme parfaitement adapté à la concrétisation du projet d'éco-quartier initié par la municipalité depuis plusieurs mois. C'est le cabinet d'architectes annals VP&A qui a été retenu pour concevoir sur cette emprise de plus de deux hectares le futur quartier.

## De l'accession sociale à la propriété

La zone nord est destinée à accueillir un programme d'accession sociale à la propriété composé de neuf pavillons implantés sur des terrains de superficies inférieures à 300 m<sup>2</sup>. Le dispositif juridique est le même que celui qui avait été mis en œuvre pour le lotissement du « Liban ». La société HLM SACICAP, également sous la maîtrise d'œuvre du cabinet VP&A, construit les logements. Ces derniers sont tous pendant une période comprise entre 6 mois et 4 ans. Durant cette phase intermédiaire, les locataires versent un loyer dans lequel est comprise une part dite « acquiescive » qui viendra en déduction du prix de vente lors du transfert de propriété.

## 14 parcelles à construire

La zone intermédiaire est composée de 14 lots libres de constructeurs. Sont proposées à la vente des parcelles globalement comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>. Un lot de plus grande taille sera donc proposé également.

## Une démarche innovante avec l'autopromotion

Au sud, on retrouve une emprise d'environ 3 000 m<sup>2</sup> destinée à la construction en autopromotion d'un habitat groupé de 10 logements

qui pourront par exemple permettre de retrouver sur deux niveaux, deux générations d'une même famille. Pour ce secteur, l'objectif est de réunir sous la coordination du cabinet VP&A, les futurs résidents qui définiront collectivement le cadre des charges des habitations. C'est une démarche novatrice et responsable, qui de surcroît peut limiter certains coûts intermédiaires. Cette zone sera bordée à l'est par des jardins familiaux s'intégrant parfaitement à l'ambiance souhaitée par les concepteurs.

Pour que chaque acquéreur puisse disposer d'un cadre de vie agréable, le « découpage » a été réalisé de telle sorte que les lots et zones constructibles bénéficient d'une exposition plein sud. Les parcelles ainsi dimensionnées limitent également la consommation de l'espace construit. Le projet est bordé au nord par de grandes haies et il n'y a de vues latérales sur le projet qu'à partir du centre-ville de Coutances. Le règlement a été travaillé afin que l'épannelage soit aussi harmonieux que possible.

11.11.14



ANNEXES

1. Plan de situation
2. Plan de masse
3. Plan de zonage
4. Plan de circulation
5. Plan de voirie
6. Plan de stationnement
7. Plan de paysage
8. Plan de végétation
9. Plan de mobilier urbain
10. Plan de gestion des déchets
11. Plan de gestion de l'eau
12. Plan de gestion de l'énergie
13. Plan de gestion de la sécurité
14. Plan de gestion de la maintenance

» Architecte : VP&A | Eco-urbanisme, Pat. BSA

## Des aménagements réfléchis

La voie de desserte principale conservera un aspect rural. Les dessertes secondaires seront composées de matériaux perméables de type entre granitique et pavés.

Chaque lot a un accès par les voies ainsi créées. Il est prévu d'aménager des aires de stationnement à l'entrée de chaque zone d'habitat. Selon le règlement de ce lotissement, les lots pourront accueillir un véhicule sur la parcelle privée elle-même. Aucun stationnement n'est autorisé sur la voie publique. Le stationnement complémentaire s'effectuera sous les porchs construits à cet effet.

Une attention particulière a été portée aux cheminements piétonniers. Au-delà du maillage interne, une connexion avec les chemins existants est organisée de telle sorte que l'intégration dans le ville soit optimale. Peu de sites offrent aujourd'hui un tel environnement bocager à proximité quasi-immédiate du centre-ville.

La municipalité a souhaité réaménager les abords du lavoir existant et créer une prairie au cœur du projet. Elle offre un cadre agréable et sera utilisable par l'ensemble des habitants de cet nouveau quartier notamment pendant la période des beaux jours. Cet aménagement intègre une réhabilitation de l'ancien lavoir.

Lors de l'élaboration du projet, le volet paysager a été traité et particulièrement travaillé. Les constructions, clôtures, végétations et aménagements situés en limite de terrain font l'objet de prescriptions particulières inscrites dans le règlement du lotissement.

Globalement, les plans et le règlement du projet traduisent les objectifs définis par la collectivité dès l'étape de la réflexion. Ils peuvent se résumer comme suit : assurer une cohérence spatiale entre le paysage et les constructions en respectant la nature en place (prairies, plantations...), promouvoir les énergies renouvelables, valoriser les cheminements piétonniers et favoriser les liens hors du foyer en partageant des espaces communs.

L'objectif est ambitieux mais le projet du cabinet VP&A est à sa hauteur. Les services municipaux se tiennent à votre disposition pour d'éventuelles informations complémentaires.

**Laurent Mazuril**

Directeur adjoint Ville et CBC

## CONTACT

Laurent Mazuril

02 33 76 55 53

L.mazuril@ville-coutances.fr

Plan masse et coupe d'agencement La Vallée, Coutances (50) VP&A/Architectes, architectes



» Agencement habitat groupé



» Agencement accession en logement



» Agencement construction BSA