

Extension du centre-ville de Vertou (44) au moyen de l'ouverture au public du prieuré Saint Pierre

Projet suivi par
M. Benabdallah

Nicolas DOM

Ingénieur 1

Année 2006

Extension du centre ville de Vertou (44) au moyen de l'ouverture au public du prieuré Saint Pierre

Sommaire

Remerciements

Avant-propos

Introduction

PARTIE I : Diagnostic territorial

I. Le centre-ville et les quais de la Sèvre : deux espaces dynamiques mais mal reliés entre eux

1. Le centre-ville, particulièrement dynamique mais trop à l'étroit dans ses dimensions actuelles
2. Les quais de la Sèvre

II. Le prieuré Saint Pierre : réel outil d'articulation entre le centre ville et les quais de la Sèvre.

1. Historique
 2. Une situation idéale : au contact du centre-ville et des quais de la Sèvre
 3. Une propriété recelant de nombreuses richesses patrimoniales
 4. Un cadre règlementaire strict
 5. Un des plus beaux points de vue de la commune
 6. Un réseau de venelles conférant un potentiel bien réel à la propriété et constituant le seul moyen de circulation autour de celle-ci
 7. Les différences de qualité des rues desservant le prieuré Saint Pierre
- Conclusion de la phase diagnostique

Partie II : Le parti d'aménagement

I. Les enjeux soulevés par la problématique

1. La redéfinition du territoire de centralité : un enjeu structurel
2. Une meilleure intégration physique et identitaire de la Sèvre à la ville de Vertou
3. La création d'un parc en plein centre-ville se différenciant de ceux, présent sur la commune, de par sa situation et sa richesse patrimoniale
4. Favoriser la circulation piétonne et, à un moindre niveau cyclable, au sein du centre-ville

II. Les grandes orientations

1. Revoir le partage de la voirie en fonction des différents modes de déplacement et retraiter esthétiquement les axes, qui en montrent la nécessité, sur l'itinéraire reliant le bourg au prieuré Saint Pierre
2. Délimiter un périmètre d'intervention sur la propriété, afin de concilier les activités de l'association avec le projet d'aménagement
3. Permettre une circulation sûre au sein du parc
4. Retraiter les venelles conduisant à la Sèvre
5. Relier la propriété des « petits frères des pauvres » au parc, afin que ses résidents puissent continuer à profiter de cet espace, et prévoir une accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Partie III : Les propositions techniques et l'étude financière du projet

I. Les propositions techniques permettant la réalisation du projet d'aménagement

1. Phase 1 : les aménagements relatifs à la réorganisation des rues H. Delahaye, du pont de l'arche et du camareux
2. Phase 2 : la délimitation du périmètre
3. Phase 3 : la sécurisation du bois et la mise en place d'un réseau de cheminements piétons au sein de celui-ci
4. Phase 4 : le retraitement des venelles
5. Phase 5 : la mise en place d'une accessibilité au parc pour les résidents du prieuré Saint Pierre et, en particulier, pour les personnes à mobilité réduite

II. L'estimation du coût de l'aménagement

1. Travaux de voirie
 2. Signalisation
 3. Eclairage public
 4. Mobilier urbain
 5. Eléments végétaux
- Récapitulatif

Conclusion

Bibliographie

Sites Internet

Tables des illustrations

Carte des prises de vue

Tables de matières

Annexes

Remerciements

La réalisation de ce rapport fut l'occasion de rencontres avec des acteurs de l'aménagement du territoire. Je tiens à remercier :

- **M. Jean BENABDALLAH**, mon tuteur, pour son aide et ses conseils,
- **M. Philippe SCHWARTZ**, Direction de l'urbanisme à la mairie de Vertou, sans qui ce projet n'aurait pu aboutir, pour sa grande disponibilité, pour m'avoir inciter à m'intéresser de plus près à ce sujet, et pour son écoute et ses précieuses informations,
- Le personnel de l'association « les petits frères des pauvres », et plus particulièrement l'ensemble de l'équipe salariée se composant de **Mme Lydia MICHAUD**, responsable d'unité, **M. Philippe PAUMIER**, cuisinier, et **Mme Sara GAMBIER**, agent de service, pour leur accueil, leur disponibilité et les informations transmises. Je remercie également, **M. Michel BELLIERES**, bénévole, administrateur du conseil de maison, pour m'avoir fait visiter la propriété du prieuré Saint Pierre et **Mme Geneviève BELLIERES**, bénévole et présidente du conseil de maison.
- **M. Jacques DULIEU**, architecte mandataire,
- **M. Alain TOURNAIRE**, architecte des bâtiments de France, chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Je tiens également à remercier les personnes de mon entourage pour les relectures, pour leur soutien tout au long de cette étude. Un grand merci en particulier à ma famille.

Avant propos

Etant vertavien et résidant à quelques centaines de mètres du prieuré Saint Pierre, l'existence d'une propriété privée aussi vaste au sein même du centre-ville m'était jusqu'alors demeurée inconnue. Bien que les haut murs de la parcelle me soit familiers, je ne m'étais jamais interrogé sur ce qu'ils cachaient. Après avoir pris connaissance de la configuration spatiale de ce lieu et du patrimoine qu'il renferme j'ai décidé d'en faire l'élément central de mon projet d'aménagement. En effet, une ouverture au public m'apparaissait naturelle au vu des nombreux atouts, synonymes de fréquentation, que possède cet espace.

Au fur et à mesure de mes recherches, une problématique s'est dégagée, faisant du prieuré Saint Pierre un outil en vue de corriger un dysfonctionnement du territoire de centralité vertavien.

Au cours de ces travaux, j'ai réellement redécouvert une partie de ma commune dont je n'avais pas mesurer, jusqu'alors, la typicité : le quartier du centre-ville limitrophe de la Sèvre Nantaise et plus particulièrement , le coteau de la Sèvre.

De plus, cette expérience s'est révélée très enrichissante en raison de sa pluridisciplinarité. En effet, par exemple, le sujet mêlait une dimension patrimoniale avec des questions relatives au déplacements... La diversité des aspects revêtus par le sujet m'a d'ailleurs conduit, au cours de ce projet, à recadrer, à cibler les éléments pris en compte par la problématique.

En outre, l'existence du jeu d'acteurs, dont j'avais la connaissance théorique, a pu être vérifiée de façon pratique.

Enfin, j'ai pu bénéficier, par le biais de ces travaux, d'un aperçu du monde professionnel et plus particulièrement de la conduite de projets urbains.

Toutes les photographies présentées ont été réalisées par l'auteur exceptées celles dont la source est spécifiquement mentionnée

Introduction

La ville de Vertou se situe au sud-est de l'agglomération nantaise. Elle s'est développée au début du VI^{ème} siècle, à partir de l'actuel emplacement de l'église et de la mairie, autour d'un monastère et d'une église monastique. Dans le même temps, un certain nombre de petits villages naissent aux alentours de la commune. Ils seront annexés au fil du temps, l'agglomération urbaine originelle se muant en centre-ville.

De plus, la Sèvre Nantaise traverse le territoire vertavien d'ouest en est. Elle fut utilisée pendant très longtemps comme voie navigable vers Nantes. Il s'agit réellement d'un élément structurant du territoire communal. La chaussée des moines, édifiée dès l'an mil, en est la preuve irréfutable. Cet imposant barrage construit par les moines constitua le point essentiel de franchissement de la Sèvre entre Clisson et Nantes jusqu'en 1840. Cependant, actuellement, on peut déplorer une mauvaise articulation, une insuffisante intégration de ce cours d'eau dans l'ensemble urbain vertavien.

En effet, le centre-ville et les quais de la Sèvre sont en contact direct. Pourtant, de façon surprenante, leur liaison est imparfaite. La desserte des bords de Sèvre à partir du centre, par moyens automobile, cyclables et surtout pédestre, n'est pas aisée.

En outre, le territoire de centralité actuel est sous dimensionné par rapport à l'échelle de sa dynamique. Il est indéniable qu'une redéfinition, une restructuration de cet espace s'impose. La municipalité, ayant conscience de cette lacune, œuvre dans ce sens.

Le prieuré Saint Pierre, propriété privée appartenant à l'association « les petits frères des pauvres », se situe au contact du centre-ville et sur le haut du coteau au bas duquel prennent place les quais de la Sèvre. Un aménagement de ce site serait judicieux. En effet, il permettrait une intégration de la Sèvre Nantaise au centre-ville de Vertou. Il autoriserait la connexion entre les deux entités pré-citées. Enfin, le patrimoine bâti et naturel présent sur ce site est remarquable et son ouverture au public ne peut être que bénéfique.

L'objectif de ce projet est donc de réussir à étendre le centre-ville à une partie dynamique du territoire communal au moyen de l'ouverture, au public, du parc du prieuré Saint Pierre et de son patrimoine.

Le problème d'une centralité à étendre, l'existence de deux zones comptant parmi les plus dynamiques de la commune, une circulation rendue difficile par la topographie et l'organisation spatiale du bâti, les continuités piétonnes existantes et la présence de richesses patrimoniales considérables sont les éléments qu'il conviendra d'étudier et de mettre en relation.

Puis, suite à la mise en exergue des atouts et faiblesses du territoire, une proposition d'aménagement sera faite afin de répondre au mieux aux enjeux soulevés par la problématique du sujet.

Enfin, des interventions techniques, évaluées financièrement, seront proposées dans le but de concrétiser le parti d'aménagement.

Première partie

Diagnostic territorial



I . LE CENTRE-VILLE ET LES QUAIS DE LA SEVRE : DEUX ESPACES DYNAMIQUES MAIS MAL RELIES ENTRE EUX

1 . Le centre ville, particulièrement dynamique mais trop à l'étroit dans ses dimensions actuelles.

a. les activités commerciales et les équipements, moteurs du dynamisme

Les activités commerciales sont un des indicateurs du dynamisme d'un espace. En effet, elles sont vecteur d'attractivité. Cependant, il faut, tout de même, observer que ce sont les commerces de proximité qui permettent le mieux de donner vie à un territoire. Les activités de services confèrent, quand à elles, un dynamisme qui se situe à un degré moindre.

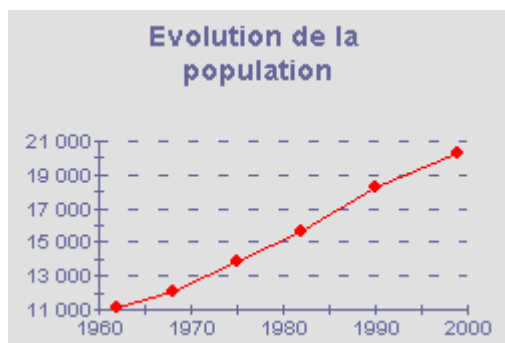
Il est indéniable que le centre-ville de Vertou est très dynamique. En effet, tous les commerces de proximité et la plupart des services nécessaires aux résidents de la commune y sont implantés. Cependant, il est à noter que la plupart des commerces de proximités sont regroupés dans un secteur très localisé : la place Saint Martin, le haut de la rue Henri Delahaye et le haut de la rue Charles Lecour. En effet, le centre-ville ne présente pas une densité très élevée. Or, la typologie de bâti la plus favorable à l'activité commerciale, au vu de ce qui est observable dans la plupart des villes françaises, semble être la maison de villes présentant deux mitoyennetés. Vertou n'y déroge pas. Les activités commerciales se situent dans le noyau urbain ancien composé de ce type d'habitations. Cette typologie de bâti étant sous-tendue par une forte densité, il est logique que les commerces se retrouvent dans une zone limitée.

Les grands équipements sont également synonyme de dynamisme pour un espace. Ce dynamisme résulte de la fréquentation par les usagers de ces différents lieux mais, surtout du renforcement de l'image de centralité de l'espace perçue par les habitants. La majeure partie des grands équipements publics vertaviens est localisée dans le centre-ville, contribuant ainsi à en faire la zone la plus dynamique de la commune.

Il faut également noter, au vu de la problématique du sujet, que l'importance de l'emprise foncière occupée par ces équipements rend difficile la mise en place de cheminements piétons. Cependant, entre la place Saint Martin et les quais de la Sèvre, on ne peut faire mention d'aucun équipement public. Cet aspect négatif n'est donc pas préjudiciable au territoire pris en compte par notre étude.

Comme de nombreuses communes périurbaines, la ville de Vertou a connu une très forte croissance de population ces dernières décennies. Le rayonnement de la ville de Nantes, située à 10 kilomètres, en est la cause. Quelques chiffres permettent de mesurer l'augmentation du solde migratoire.

- En 1968, on comptait 12089 vertaviens pour 20773 actuellement,
- le parc de logement passe de 3673 logement en 1968 à 7525 logements en 1999, alors que dans le même temps le nombre moyen d'occupants passe de 3.5 à 2.8 personnes (cette augmentation de logement n'est donc que très faiblement corrélée avec la baisse du nombre moyen d'occupants par logement)



source : I.N.S.E.E.

Le centre-ville, quand à lui n'a pas connu la même vitesse de développement que le reste du territoire communal. Il s'est étendue radioconcentriquement vers le Nord-est. Le déséquilibre en terme de consommation d'espace est flagrant. Ainsi, du point de vue de la superficie, le territoire de centralité actuel apparaît comme sous-dimensionné par rapport à la population communale. L'impression qui se dégage, au fil de l'étude, est celle d'un centre dont la taille n'est pas en rapport avec son dynamisme et l'attraction qu'il exerce sur la population. Il serait bénéfique d'opérer à une densification du centre-ville existant afin de parvenir à répartir le dynamisme de l'« hyper-centre »

(place Saint Martin, rue Henri Delahaye, rue Charles Lecour, et place beau verger, à un degré moindre) sur l'ensemble du bourg. En outre, la situation actuelle de manque de terrains constructibles soutiendrait cette orientation.

A ce fort afflux de population ,entraînant une augmentation du nombre de logements, il faut ajouter que le modèle de bâti ancien, se présentant sous la forme de maisons de ville, a décliné, au profit du logement pavillonnaire, bien plus consommateur d'espace.

Ainsi, logiquement, des lotissements se sont développés dans les quartiers périphériques de la commune.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	3673	4511	5331	6447	7525
Résidences principales	3339	4007	4959	6031	7226
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3.5	3.4	3.1	3.0	2.8
Résidences secondaires*	170	165	126	135	105
Logements vacants	164	339	246	281	194

*à partir de 1990, comprend les logements occasionnel

source : I.N.S.E.E.

c. Une restructuration inévitable du centre-ville qui doit conduire à une redéfinition et à un étoffement du territoire de centralité – la politique municipale.

Le service municipal d'urbanisme a conscience de la nécessité d'une extension pour le centre-ville de Vertou.

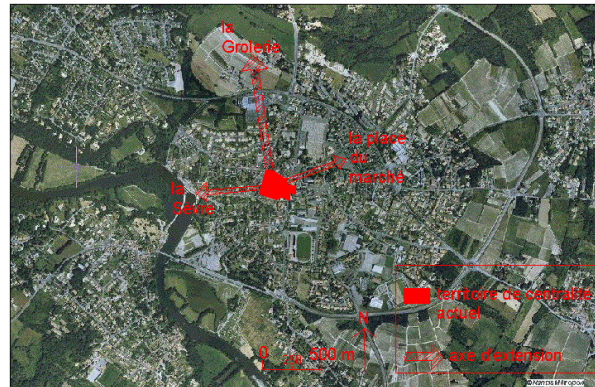
Une politique est suivie. Elle consiste à étendre le bourg de Vertou vers certaines zones dynamiques ou ayant le potentiel à le devenir, à la périphérie du territoire de centralité :

- La Sèvre
- La place du marché
- La Grolerie.

De plus, des opérations de renouvellement urbain permettent, actuellement, de libérer de vastes surfaces aménageables en centre-ville.

Le but poursuivi est de parvenir à étoffer le bourg.

Carte 2 : axes d'extension potentielle du territoire de centralité



source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte)/ réalisation personnelle

Certains équipements sont en passe d'être déménagés vers la voie de contournement de l'hameçon. Ainsi, l'effet recherché est de se servir de ces équipements comme relais pour l'extension du centre tout en augmentant la dynamique du « cœur de ville » et en l'étoffant grâce à l'aménagement des espaces vacants.

La Sèvre constitue un axe d'extension futur du centre-ville. Effectivement, cette zone de la commune est dynamique. De plus elle est au contact du bourg. Enfin, le développement spatial du centre dans cette direction s'inscrirait dans la politique municipale. Cela laisse augurer une convergence d'objectifs entre le projet d'aménagement et la politique municipale globale qui permettrait une plus grande efficacité d'action.

RETOUR SUR L'ANALYSE DU CENTRE-VILLE :

Face au bourg de Vertou, nous nous trouvons confrontés à un espace dont la caractéristique principale est son dynamisme. De plus, l'objectif de centralité inhérent par définition, à un centre-ville est parfaitement atteint par ce territoire. La concentration des principaux équipements est, sans nul doute, un facteur important dans la réalisation de cet objectif.

Cependant, force est de constater que cet espace n'a pas su évoluer spatialement au même rythme que le reste de la commune lors des dernières décennies. Une restructuration du centre-ville est inévitable. Elle doit se traduire par un étoffement au moyen d'opérations de renouvellement urbain, envisageables grâce aux déménagements futurs d'équipements publics, et surtout par une nouvelle délimitation du territoire de centralité.

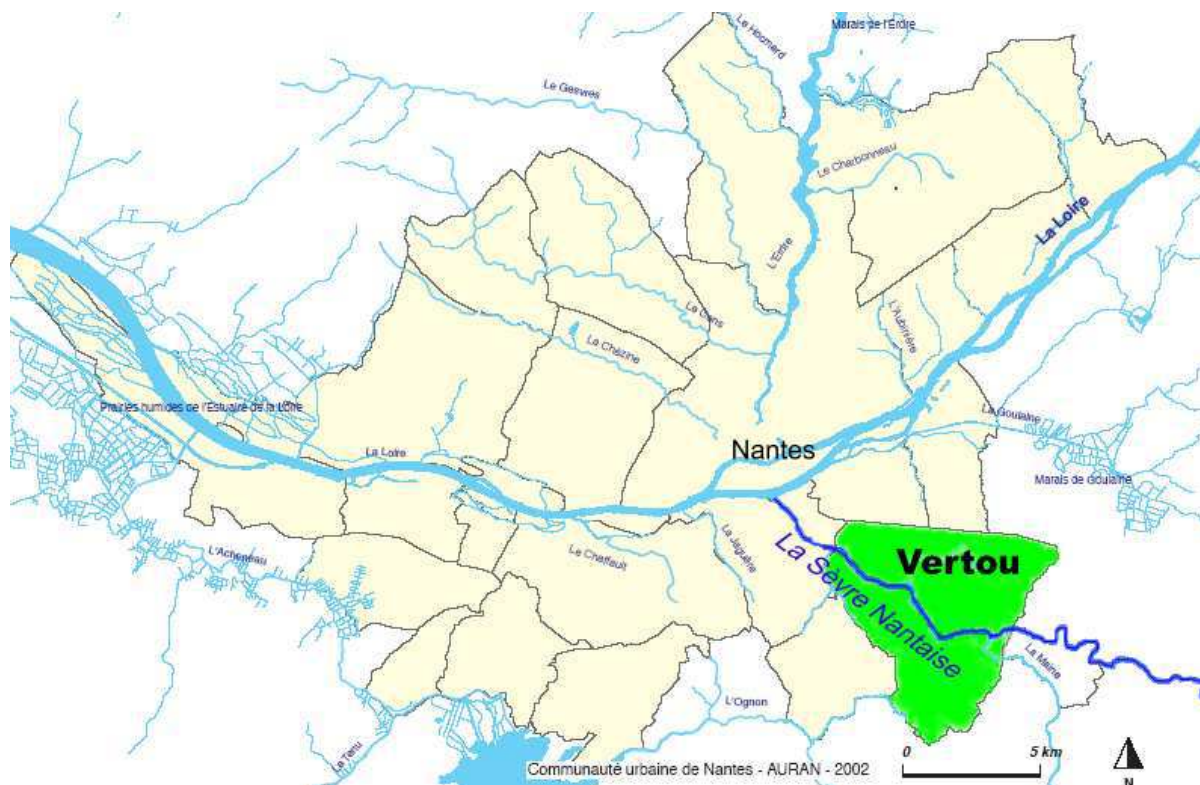
La municipalité vertavienne à la volonté d'agir dans ce sens. En effet, elle ambitionne d'étendre le centre-ville en direction de la Sèvre.

La zone des quais de la Sèvre semble être un espace adéquat à une extension du territoire de centralité. Il s'agit d'une zone dynamique, au contact de celui-ci. Une étude de cet espace s'impose donc.

2. Les quais de la Sèvre :

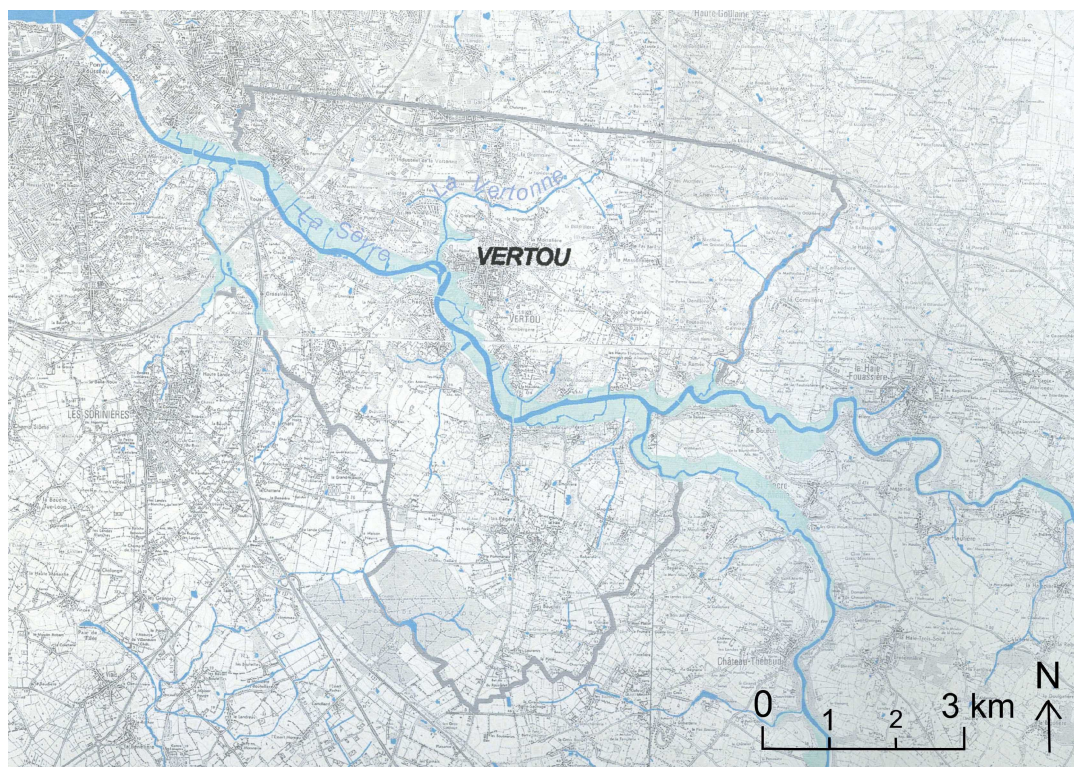
a. La Sèvre : élément structurant de la commune.

Carte 3 : Réseau hydrographique de l'agglomération nantaise



Source : A.U.R.A.N. (agence d'urbanisme de la région et de l'agglomération nantaise)/ réalisation personnelle

Carte 4 : Réseau hydrographique communal



Source : équipe Dulieu

La Sèvre traverse le territoire communal d'ouest en est. Elle passe au bas du bourg, lui-même construit sur le flanc et les hauteurs d'un coteau. La zone des quais de la Sèvre se situe en prolongement du parc de la Sèvre, face aux quais du Chène. On y trouve la chaussée des moines et l'écluse de Vertou.

a.1. Historiquement : la navigation grâce à la chaussée des moines

La Sèvre a toujours été liée à l'histoire vertavienne car elle fût un moyen de développement pour la ville. La construction de la chaussée des moines, aux environs de l'an mille, par les moines de l'abbaye de Vertou, permis de rendre cette rivière navigable entre Vertou et Monnières (commune du vignoble nantais). Ce barrage autorisait, ainsi, le transport de marchandises et en particulier un commerce de vin florissant. De plus, elle a représenté l'unique franchissement de la Sèvre entre Nantes et Clisson jusqu'en 1840. Cette propriété lui conféra un statut de position stratégique. Ainsi, pendant les guerres de Vendée, elle permit l'assaut des troupes républicaines sur le bourg, tenu par les royalistes. Lors de ces affrontements, le centre de Vertou fût détruit dans sa totalité. A l'heure actuelle, cet édifice est le plus ancien de la commune.

Historiquement, on se rend donc bien compte du rôle important que ce cours d'eau a tenu dans l'évolution de la ville de Vertou.

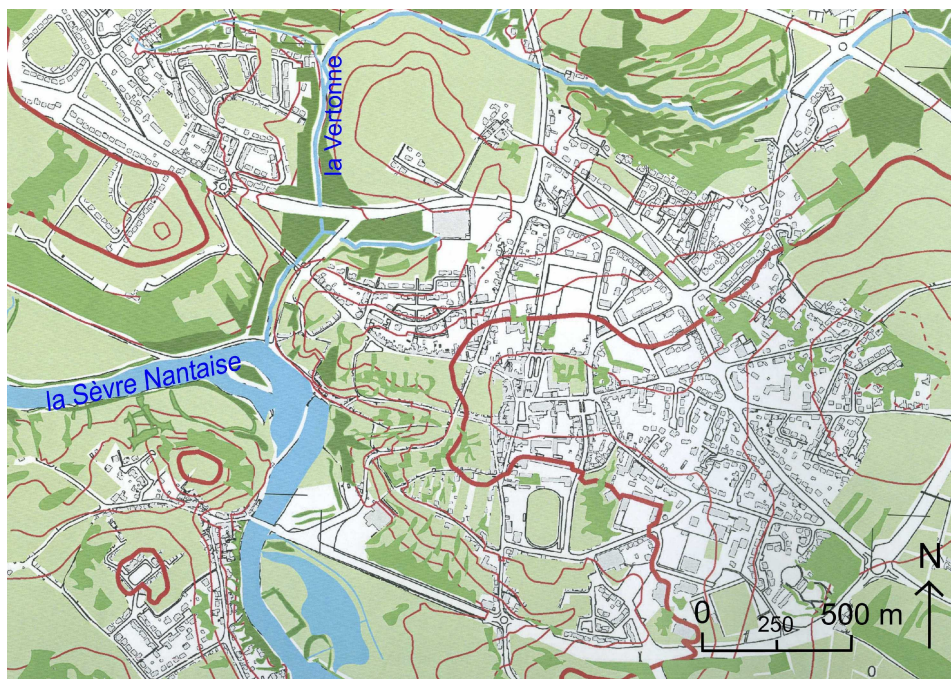
a.2. la végétation

La ville de Vertou est pourvue d'espaces naturels sur 65% de son territoire. La végétation vertavienne prend donc une bonne part dans l'identité de la commune. C'est un élément caractéristique de ce territoire.

Cette forte place de la végétation est, en réalité, due au réseau hydrographique communal. En effet, la Sèvre et la Vertonne, un de ses affluents, maintiennent la présence de vastes espaces naturels, car leurs abords ne sont pas constructibles. Ainsi, une continuité végétale qui suit ce réseau hydrographique ceinture le centre-ville.

La Sèvre constitue donc l'ossature de la végétation vertavienne, structurant ainsi, de façon forte, le territoire.

Carte 5 : La végétation, fonction du réseau hydrographique communal



source : équipe Dulieu

b. Les activités de restauration et festives

b.1. Les restaurants

Sur les quais de la Sèvre, on recense trois restaurants. La présence d'activités de restauration renseigne sur la fréquentation du site. En effet, ces établissements sont le plus souvent implantés dans des lieux présentant un cadre agréable, un intérêt paysager. Ces lieux attirent des visiteurs, qui sont autant de clients potentiels. Le fait que 3 des 11 établissements de restauration implantés sur Vertou le soit sur les quais de la Sèvre indique que ce lieu suit la même logique.

En outre, ce type d'activité est porteur de dynamisme. Bien que n'étant pas le déclencheur ou l'élément central de la vitalité du site, il l'amplifie. Ainsi, la présence de restaurants traduit un bon niveau de fréquentation et un dynamisme du site.



*Figure 1 : Les restaurants des quais de la Sèvre
(en arrière plan : le prieuré Saint Pierre)*

b.2. Les événements festifs et culturels

La zone des quais de la Sèvre est attenante au parc de la Sèvre, théâtre de la plupart des manifestations festives organisée par la commune. Cette proximité associe directement les quais lors de chaque événement. Ainsi, l'aspect festif et culturel du site, lié aux opérations événementielles se tenant au parc de la Sèvre, est également vecteur de dynamisme.

Cependant, on ne peut que s'interroger face à l'absence de cafés et autres établissements présents habituellement sur ces lieux de détente. Cela n'est pas le fait du hasard. En effet, les quais de la Sèvre est une zone contrainte par les risques naturels. Le plan de prévention des risques d'inondation classe les quais de la Sèvre en zone d'aléa très fort (cf. annexe 4). Or le règlement du P.P.R.I. stipule que toute nouvelle construction en zone d'aléa fort et très fort est interdite exception faite des constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux. Ainsi, il est impossible d'implanter de nouveaux établissements sur ce site afin d'exploiter au mieux sa vocation culturelle et festive. Les restaurants sont antérieurs aux réglementations mises en place pour pallier les risques d'inondation. Ceci explique leur présence à cet endroit.

En outre, la Sèvre constitue un espace naturel au sein d'une vaste zone urbaine qu'est l'agglomération nantaise. Ce milieu est donc fragile, à protéger. Cette caractéristique limite également les constructions à ses abords.

c. Des richesses patrimoniales qui en font un lieu de détente

La zone des quais de Sèvre figure sans nul doute parmi les plus typiques de Vertou. Elle possède un réel caractère dû à des richesses patrimoniales bâties et naturelles. Ainsi, elle constitue un lieu privilégié de promenade et de loisir pour la population vertavienne.

c.1. La chaussée des moines et l'écluse.



Figure 2 : l'écluse de Vertou

L'ensemble formé par la chaussée des moines et l'écluse, encastrées entre deux coteaux, et reliant le Chêne au bourg, crée un site porteur d'une identité, pourvu de caractère.

De plus, les belles demeures datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, entourées de végétation et situées dans la partie du centre-ville la plus proche de la Sèvre, sont des atouts patrimoniaux qui enrichissent également le lieu.

Toutes ces richesses patrimoniales sont donc, en partie, la cause de l'attraction que les quais de

la Sèvre exercent sur la population. Mais, l'accès aux bords de Sèvre et en particulier au parc de la Sèvre voire à celui du Loiry est également une raison principale du dynamisme de ce territoire.

c.2. Les bords de Sèvre

Les quais permettent l'accès au sentier des bords de Sèvre lorsque l'on se dirige en aval de la rivière, vers le quartier de Beautour. Le parc de la Sèvre est également directement accessible lorsque l'on se dirige en amont. Ce parc est vecteur d'une bonne fréquentation en raison des multiples activités de loisirs qu'il propose : promenade, pêche, aire de jeux pour enfants, boulodrome...

Faisant suite au parc de la Sèvre, un peu plus en amont de la rivière, se trouve le parc du Loiry. Ce lieu est très prisé pour son plan d'eau, terrains d'activités nautiques, et pour diverses activités : jeux pour enfants, course à pied, marche, vélo, pêche, minigolf, parcours de santé... Des événements y sont également organisés, tels que des concerts, la fête municipale, la fête de la musique, un cinéma de plein air... La traversée du parc, vers l'amont de la rivière, permet de retrouver à nouveau le sentier des bords de Sèvre qui rejoint le lieu dit de la Ville-Bachelier.

Carte 6 : Organisation spatiale des bords de Sèvre aux abords du centre-ville



Source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

La vocation de lieu de détente et de promenade des quais de la Sèvre est obtenue grâce à des richesses patrimoniales et naturelles et surtout à la proximité immédiate des bords de Sèvre et en particulier des deux parcs. Cette fonction confère à cet espace un dynamisme certain.

d. Une topographie contraignante et un réseau viaire qui créent une coupure avec le centre-ville.

d.1. La topographie

Comme expliqué précédemment, le centre-ville de Vertou est installé sur le flanc et les hauteurs d'un coteau dominant la Sèvre. Trente mètres de dénivelé sépare la place Saint Martin de la Sèvre. Cette topographie a des conséquences sur les déplacements. En effet, l'importance du dénivelé qui s'exerce sur le coteau constitue une réelle contrainte.

De plus, le réseau de rues entre le centre-ville et la Sèvre se révèle assez complexe. Il s'agit de l'héritage d'un parcellaire ancien dessinant un réseau viaire fait de rues sinueuses et étroites. Ce parcellaire était, sans doute, lui-même déterminé par la topographie du site.

Carte 7 : Topographie du bourg



Source : Equipe Dulieu

d.2. Les voies de circulation existantes entre le centre-ville et les quais de la Sèvre

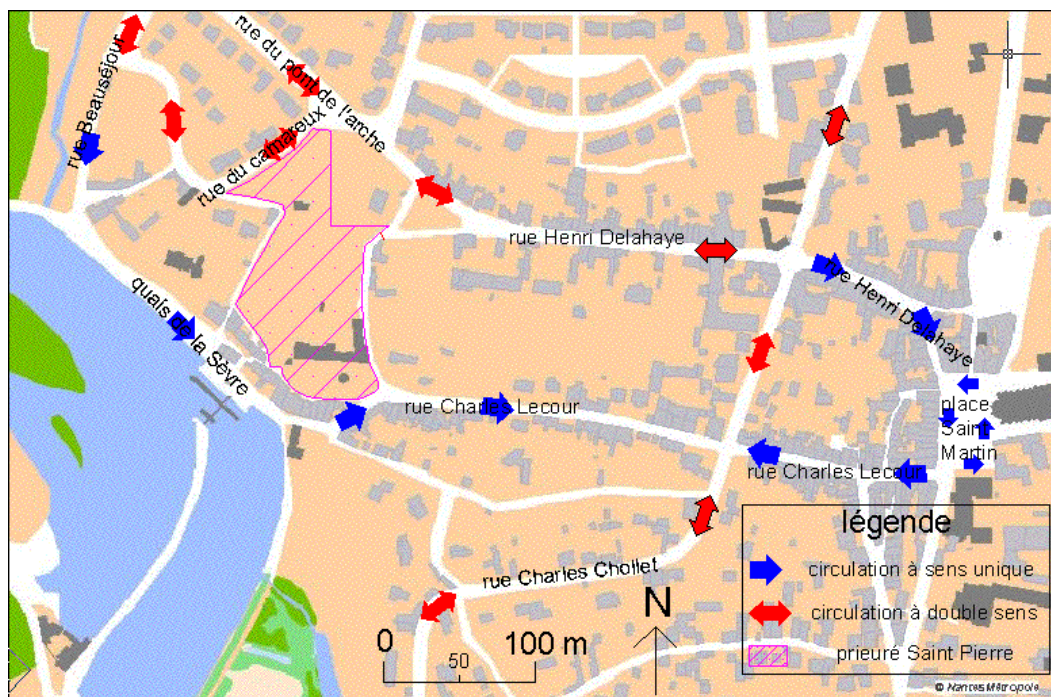
Aux abords de la Sèvre, on relève donc un réseau viaire complexe, fait de rue sinueuses et étroites. Cette organisation a pour conséquence la création d'une rupture visuelle entre le centre et la Sèvre. En effet, la distance pour rallier les quais, à partir de la place Saint Martin est de 500m. Cependant, lorsque l'on fait le trajet, on ne perçoit jamais la Sèvre en point de mire. Il n'y a aucun horizon qui s'ouvre pour nous indiquer la proximité de la rivière. De plus, le plan de circulation rend difficile l'itinéraire de desserte des quais de la Sèvre.

d.2.1. Un accès automobile complexe.

L'itinéraire automobile pour accéder à la Sèvre à partir du centre-ville est compliqué. En effet, en partant de la place Saint Martin, on est obligé d'emprunter la rue Charles Lecour, puis la rue Jeanne D'arc, puis de descendre la rue Henri Delahaye pour, ensuite, prendre la rue du pont de l'arche et la rue Beauséjour.

Pour effectuer ce trajet, on utilise 5 rues différentes, alors que si la rue Charles Lecour n'était pas divisée en deux sens uniques, orientés de façon opposés, il suffirait de la descendre sur 500 mètres. Cependant, la chaussée des moines, pour conserver le calme qui la caractérise, n'est pas adaptée à recevoir un flot de véhicules trop important. De plus, la sinuosité et l'étroitesse des rues ne permettent pas, non plus, un passage soutenu d'automobiles. Ce plan de circulation, à l'évidence voulu, semble donc être nécessaire.

Carte 8 : Plan de circulation concernant la desserte des quais de la Sèvre à partir du bourg



Source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

d.2.2. Un accès pédestre délicat

Le piéton n'est pas soumis au régime des sens de circulation. Cependant, il s'avère que les déplacements par moyens pédestres se révèlent également délicats.

La morphologie des rues n'est pas propice à la marche à pied. En dépit d'axes pourvus de qualités architecturales, la partie étudiée n'est en mesure de proposer au piéton que des trottoirs étroits et pour certains, cahoteux.

En outre, le centre-ville ne possède pas un réseau de continuités piétonnes suffisant. Au vu de la superficie prise en compte dans cette étude,

cela requiert une grande importance. Le piéton désirant rejoindre les quais, à partir du centre, ne dispose que de peu de continuités piétonnes sur son itinéraire. Celle traversant en partie un îlot de la place Saint Martin ne lui est d'aucun secours car trop courte et inutile au vu de la destination. Mais, il est à noter l'existence de trois venelles héritées du noyau urbain ancien. Elles méritent que l'on s'y attarde.



Figure 3 : l'étroitesse des trottoirs rue C. Lecour

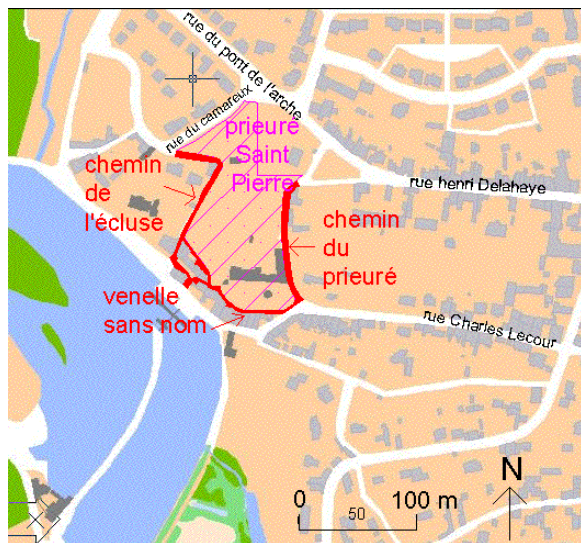
d.2.3. L'existence de venelles

Trois venelles encerclent la propriété du prieuré Saint Pierre. Deux d'entre elles, le chemin de l'écluse et le chemin du prieuré, sont à flanc de coteau. La troisième relie les deux précédentes. Elles sont délimitées par de grands murs de schiste derrière lesquels, on aperçoit de grands parcs arborés. Ces continuités piétonnes, vue leur typicité, méritent d'être mises en valeur.

Or, elles sont très peu empruntées car mal signalées et d'une utilité discutable. Elles prennent naissance au niveau de la rue du pont de l'arche, pour rejoindre les quais de la Sèvre. La rue du pont de l'arche est très peu empruntée par les piétons car elle n'appartient pas à la partie la plus dynamique du centre-ville. Aux abords des venelles, elle n'est bordée que d'un quartier pavillonnaire et de maisons individuelles ; sa non-fréquentation piétonnière est donc aisée à comprendre. En outre, au niveau des quais, le départ des venelles est très mal signalé. En effet, la différenciation entre espace privé et public est ambiguë. Les cheminements piétons se confondent avec les terrains privatifs. Enfin, il existe une autre venelle, le chemin des moines, situées dans la rue du camareux. Cependant, elle est trop éloignée du territoire étudié pour s'intégrer à la problématique.

Ainsi, il apparaît très clair que ces trois ruelles représentent un potentiel mal exploité.

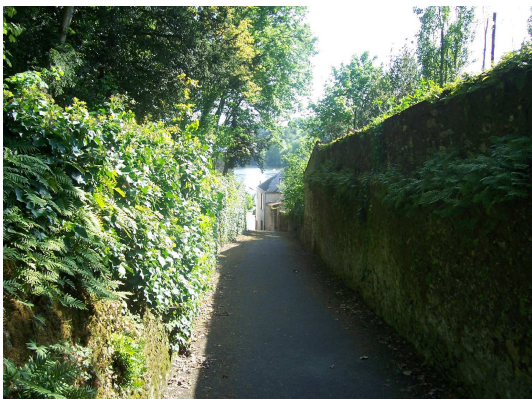
Carte 9 : Localisation des venelles



Source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle



Figure 4 : le chemin de l'écluse



Figures 5 et 6 : Les venelles, espaces participants à la typicité du quartier de la Sèvre (respectivement de gauche à droite, le chemin de l'écluse et celui du prieuré)

Figure 7 : La rue du pont de l'arche, espace peu fréquenté qui isole les venelles



d.2.4. Des cheminements cyclistes insuffisants mais difficilement réalisables

Les voies cyclables n'ont pas été encore évoquées dans cette étude. Etant donnée la faible distance à couvrir pour rejoindre la Sèvre à partir du centre, elles pourraient être une solution efficace. Force est de constater que peu d'aménagements leur ont été consacrés dans ce secteur de la ville.

Cependant, il faut garder à l'esprit la topographie accidentée du centre-ville au contact de la Sèvre. Il s'agit d'une contrainte à la pratique du vélo. Il s'avère donc que la mise en place de pistes cyclables n'est pas adaptée au site.

RETOUR SUR L'ANALYSE DES QUAIS DE LA SEVRE :

Lorsque l'on étudie les quais de la Sèvre, on s'aperçoit qu'il s'agit, à l'image du centre-ville, d'un territoire dynamique. Ce dynamisme est imputable aux richesses patrimoniales du lieu et à sa vocation d'espace de détente et de loisirs.

Cependant, il faut mettre en exergue le manque d'articulation de ce secteur avec le centre-ville. En effet, la topographie accidentée et le réseau de voies de circulation, sinueuses et étroites, créent une barrière d'ordre visuelle et des difficultés dans les déplacements de l'un vers l'autre. Il en résulte une cassure qui empêche ces deux espaces dynamiques de se renforcer mutuellement.

BILAN-PARTIE I :

Ainsi, les études conjointes du centre-ville et des quais de la Sèvre nous autorise à affirmer que nous nous trouvons en présence d'espaces dynamiques. L'origine de leur dynamisme diffère :

- une forte activité commerciale et une fonction très affirmée de centralité pour le centre,
- le patrimoine bâti et naturel, l'accès aux lieux de loisirs et une dimension culturelle et festive pour les quais de la Sèvre.

Cependant, ces deux territoires souffrent d'un manque d'articulation. En effet, la topographie communale ainsi que le réseau viaire qui les lie créent une coupure visuelle et nuisent aux déplacements.

Il conviendrait donc d'agir dans le sens de l'amélioration de la liaison entre ces deux espaces. De plus, ce scénario serait profitable au centre-ville qui est actuellement sous-dimensionné par rapport aux échanges et au dynamisme qu'il génère.

En effet, le dynamisme des quais de la Sèvre laisse à penser que cette zone serait apte à étendre le centre-ville. De plus, un engagement dans cette voie serait en accord avec la politique municipale. Cela garantirait une plus grande efficacité d'action et une meilleure harmonisation de l'évolution future de la ville.

II. LE PRIEURÉ SAINT PIERRE : REEL OUTIL D'ARTICULATION ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LES QUAIS DE LA SEVRE

1. Historique.

Un bref historique du prieuré Saint Pierre s'impose pour comprendre comment la propriété a évolué et quels en ont été les propriétaires successifs.

L'origine de ce lieu est très ancienne. A la fin du VI^{ème} siècle, St Martin fonde le prieuré Saint Pierre pour accueillir les religieuses. Les invasions normandes, qui s'étendent de 843 jusqu'à la fin du X^{ème} siècle, mettent fin à cette fondation religieuse. Après cette période, le prieuré devient une annexe de la prévôté de Vertou. Cette situation durera jusqu'en 1783, lorsque Mr Pierre Bessonneau, notaire à Vertou, achète la propriété et en occupe les lieux avec sa famille. Dix ans plus tard, la maison sera en partie détruite lors des combats entre républicains et royalistes. Ensuite la propriété devint la demeure de Mr Perret, maire de Vertou de 1810 à 1817. Il fit reconstruire la maison et aménager le parc. En 1835, la chapelle, héritée de l'ancienne fonction religieuse du lieu, est démolie en raison de son état de délabrement trop avancé.



En 1976, l'association « les petits frères des pauvres » achète la propriété. Cette structure existe depuis 1946. Elle est organisée en fraternités au niveau local qui pilotent des actions au niveau des maisons. Ce système est sous l'autorité centrale du siège parisien des « petits frères des pauvres » qui est propriétaire des maisons et également sous celle de l'association PFP-AGE, créée en 2002 et financée par le siège parisien, qui gère les maisons. Le prieuré Saint Pierre est donc une maison gérée par la fraternité de Nantes et dont la propriété est détenue par le siège de l'association « les petits frères des pauvres » à Paris (voir annexe). Cette association vient en aide aux personnes, de plus de 50 ans, en situation de précarité et d'isolement social. Au niveau du prieuré Saint Pierre, cela se traduit par des hébergements sous forme de « séjours vacances » par petits groupes, par des accueils à la journée et par l'organisation des fêtes de Noël.(cf annexe)

L'association a, au fil du temps, apporté quelques modifications à la bâtisses d'origine. En 1978, une aile a permis l'apport de cinq nouvelles chambres. En 1984, les dépendances ont été agrandies et aménagées afin d'augmenter les capacités d'accueil. Enfin, en 1994, une salle à manger et une cuisine ont été installées grâce à la construction d'une avancée à la bâtisse du XIX^{ème} siècle. Il est à noter également que d'importantes remises aux normes incendies ont été effectuées en 1996 et 2001.

2. Une situation idéale : au contact du centre ville et des quais de la Sèvre

La situation du prieuré Saint Pierre au sein de la commune est très intéressante, au vu des problématiques soulevées dans la première partie de ce diagnostic. En effet, cette parcelle constitue un vaste espace, d'un hectare et demi, au sein du centre ville et directement au contact des quais de la Sèvre. Elle se situe sur les hauteurs du coteau dominant la rivière. C'est donc un territoire d'action tout désigné pour améliorer la liaison entre le bourg et la Sèvre.

Carte 10 : Au contact du centre ville et des quais de la Sèvre



Source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

De plus, cette propriété a une origine très ancienne. Elle a donc une part de responsabilité dans le développement d'un réseau viaire complexe dans ce secteur de la commune. On voit bien, sur le plan cadastral, que la forme très particulière du terrain a influé sur la sinuosité de la voirie.

Une action sur cet espace serait donc en mesure d'atténuer l'incidence néfaste du réseau viaire sur l'articulation des quais avec le centre. Cela pourrait se traduire par la mise en place de continuités piétonnes au sein du prieuré Saint Pierre. Ce lieu endosserait alors le rôle de passerelle, de transition.

L'organisation spatiale de la parcelle semble être en accord avec une ouverture au public et le système de flux que cela engendrerait. De plus, il s'avère que le prieuré Saint Pierre recèle de nombreuses ressources patrimoniales, bâties et naturelles, pour la plupart inconnues de la population vertavienne.

3. Une propriété recelant de nombreuses richesses patrimoniales

La quantité conséquente de ces richesses conduit à étudier le patrimoine naturel séparément du patrimoine architectural.

a. Le patrimoine bâti

➤ La bâtisse

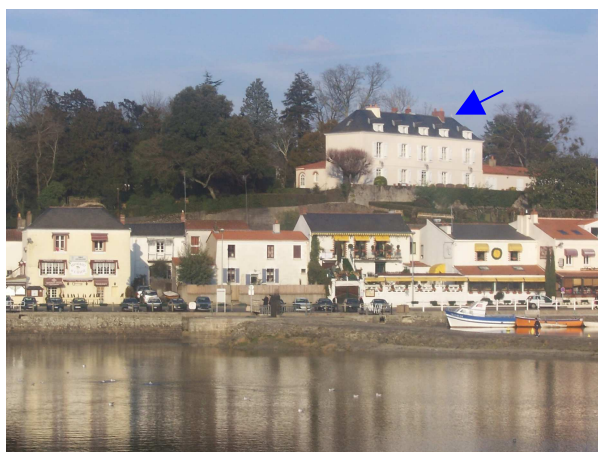


Figure 8 : la bâtisse

Cette construction date du début du XIX^{ème} siècle. Elle fut édifée sous l'impulsion de Mr Perret en remplacement de l'ancien prieuré en état de délabrement. Elle est contemporaine du phénomène des « folies nantaises » et s'y inscrit. Au XVIII^{ème} siècle, les familles de la bourgeoisie nantaise se firent construire des demeures et des châteaux sur les bords de la Sèvre. Ils s'agissaient pour la plupart de résidences secondaires. La ville de Vertou, durant cette période, fût le lieu de construction de plusieurs « folies ».

La demeure du prieuré s'offre une vue sur le plan d'eau de la Sèvre et inversement, sa façade, aux qualités architecturales certaines, est visible sur un large périmètre au pied du coteau. Elle contribue donc largement à l'identité des quais de la Sèvre.

➤ La tour de guet

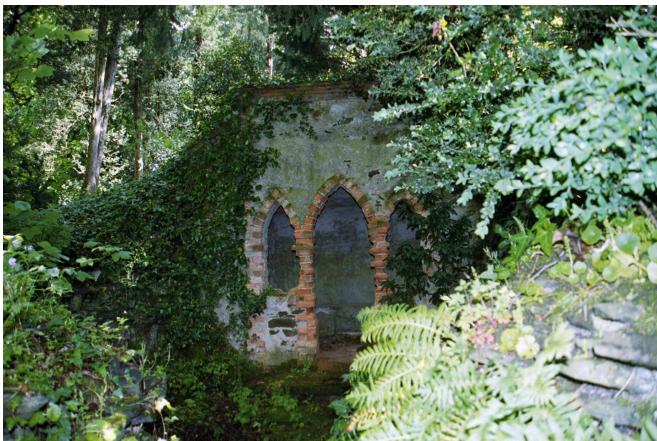
Cette tour est construite en recul par rapport à la demeure. Elle fût, durant une période, aménagée en chapelle. Le mobilier en atteste encore. Actuellement, l'association lui a donné la vocation de bureau.



Figure 9 : la tour de guet

➤ Les vestiges

Un parc occupe une large part de la parcelle et au sein de celui-ci, on circule au milieu d'un ensemble de grottes, de murets de pierres, de petites chapelles, de passerelles et de tours. L'origine de ces constructions demeure inconnue. En effet, aucun des historiens connus de Vertou n'en fait mention. Ils pourraient donc être plus récents que l'usure de leurs parements de briques ne semble l'indiquer. Fantaisie d'un riche propriétaire du siècle dernier, lieux de prières? Nul ne le sait vraiment.



Figures 10, 11, 12, 13 : les grottes, chapelles, petites tours et passerelles, faites de briques et de pierres, disséminées au sein du bois et dont l'origine est inconnue

b. Le patrimoine naturel

La végétation est très présente au sein du prieuré Saint Pierre. Un parc occupe une large superficie. Il s'agit d'un espace boisé classé. Il est truffé de grottes, de murets de pierres et de petits ponts comme expliqué précédemment. De plus, les arbres remarquables sont nombreux au sein de ce bois. Les essences les plus représentatives de ce boisement sont : le chêne, le cèdre, le frêne, le cyprès, le laurier sauce, le cyclamen, la charmille. Le buis est également présent en grande quantité sur le site, attestant de son origine religieuse. Certains spécimens sont âgés de plus de 200 ans.

Enfin, on ne peut que mentionner le réseau de cheminements faits d'allées plantées de buis et de placettes reliées entre elles par des chemins tortueux sur plusieurs niveaux. Ces voies pédestres, aux tracés minutieux, ont la capacité à former une base solide aux développements de continuités piétonnes sur la parcelle.

En outre, elles sont reliées à un chemin de ronde suivant la limite sud de la parcelle.

Cet ensemble de composantes confère au bois un aspect très original, très atypique. Ce boisement apparaît donc comme plein de potentialités insoupçonnées derrière les hauts murs de la propriété. Il serait très bénéfique

à la collectivité, rien que sur le plan de sa patrimonialité, de l'ouvrir à la venue de chacun.

De plus il pourrait devenir l'atout maître du prieuré Saint Pierre dans sa fonction envisagée de lieu de transition, de relais entre le bourg et les quais de la Sèvre.

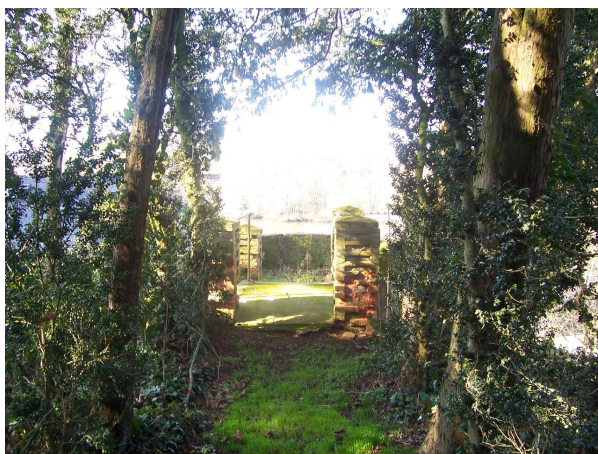


Figure 14 : allée plantée de buis débouchant sur une passerelle suivie d'une tour

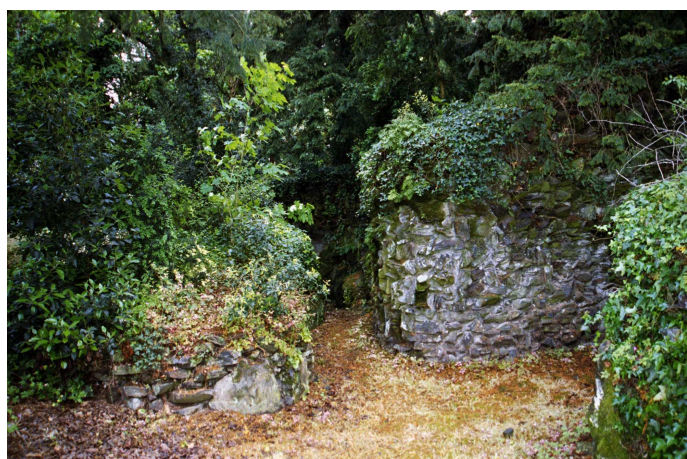


Figure 15 : des murets marquent les différences de niveau au sein du bois

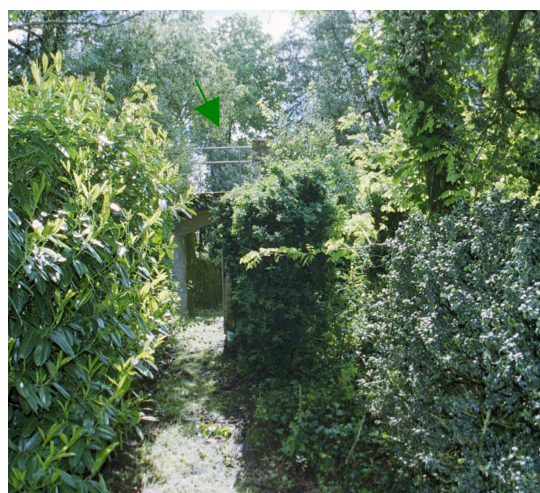


Figure 16 : des édifices au hasard d'une végétation dense (ici une passerelle)

Il faut également préciser la présence d'une grande allée plantée de charmes, d'un socle qui servait, auparavant, de piédestal à une statue de la vierge, et l'existence passée d'un potager, alors entretenu par l'association et supprimé pour causes financières. Son emplacement est actuellement occupée par une étendue enherbée.

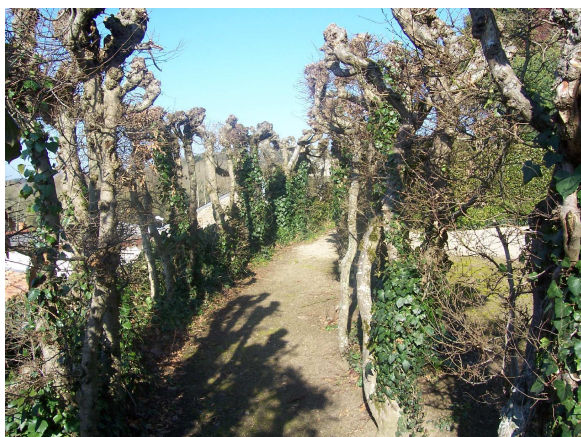


Figure 17 : allée du chemin de ronde



Figure 18 : socle d'une statue disparue



Figure 19 : allée principale, plantée de charmes



Figure 20 : emplacement de l'ancien potager de l'association

RETOUR SUR LES ATOUTS PATRIMONIAUX DU SITE :

La valeur patrimoniale du prieuré Saint Pierre est donc remarquable. En effet, ce lieu est doté de caractère.

De plus, il est indéniable que la zone boisée détient un potentiel qu'il conviendrait d'exploiter. Le réseau finement organisé de cheminements piétons pourrait être très utile dans l'optique de l'objectif visé.

4. Un cadre réglementaire stricte

La présence d'un espace boisé classé, le classement en zone UDC de la propriété dans le P.O.S. et l'appartenance, pour une partie, au périmètre des 500 mètres en raison du classement du portail de l'ancien monastère, font du prieuré Saint Pierre un espace soumis à un cadre réglementaire strict.

a. L'espace boisé classé

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

code de l'urbanisme-titreIII-Espaces boisés-article L130-1 (cf. annexe 3)

Ainsi, une demande d'autorisation de défrichement sera rejetée si elle n'est pas en accord avec ces conditions.

b. Le classement de la parcelle en zone UDC

La zone UDC est destinée à un habitat limité de densité très réduite. Voici quelques dispositions prévues pour la zone UDC.

Tout terrain classé en zone UDC doit avoir une superficie supérieure à 2500 m². de plus, le C.O.S. est fixé à 0.12. De nombreuses utilisations et occupations du sol sont interdites. Parmi elles : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement, les constructions à usage de stationnement.

Toute évolution future du prieuré devra être cohérente avec le P.O.S. de la ville de Vertou.

c. Le portail du monastère

Comme évoqué précédemment, Saint Martin a fondé, au VI^{ème} siècle, un monastère à l'actuel emplacement de l'église et de la mairie. Détruit puis rebâti à maintes reprises, au gré des événements historiques, seul le portail du monastère nous est parvenu.

Cet édifice est classé monument historique. Ainsi, il en résulte un périmètre circulaire de 500 mètres de rayon autour du portail soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, en cas de volonté d'aménagement. Or ce périmètre empiète sur le prieuré Saint Pierre (cf. annexe5). Les aménagements permettant d'exploiter les intérêts du site devront donc être soumis au jugement de l'architecte des bâtiments de France. Cependant, Mr Tournaire, architecte des bâtiments de France de Loire Atlantique, a affirmé qu'il laisserait une liberté d'action conséquente aux éventuelles modifications des espaces compris dans le périmètre.



Figure 21 : le portail de l'ancien monastère, classé monument historique

RETOUR SUR LE CADRE REGLEMENTAIRE :

Le prieuré est donc un espace soumis à un cadre réglementaire assez astreignant. Cet outil d'articulation entre le centre ville et les quais de la Sèvre ne pourra évoluer que dans les limites fixées par les lois et règlements. La contrainte la plus importante demeure bien évidemment l'espace boisé classé.

5. Un des plus beaux points de vue de la commune

La position de cette parcelle est un atout de plus. En effet, une vue sur le coteau du chène, sur les quais de la Sèvre, sur la chaussée des moines, sur l'écluse et sur le château de Mottechaix s'offre à nos yeux à partir de cet emplacement. De plus, un chemin de ronde planté de charmilles rend le lieu vraiment propice à la contemplation de ce panorama.

Ainsi, c'est une des plus belles vues de la commune que propose le prieuré Saint Pierre. Il est à déplorer que, jusqu'ici, la population communale n'ait pu y avoir accès. L'attrait provoqué par un panorama de cette qualité pourrait être vecteur de fréquentation. Cela s'inscrirait dans notre volonté de liaison entre les quais de la Sèvre et le centre ville.

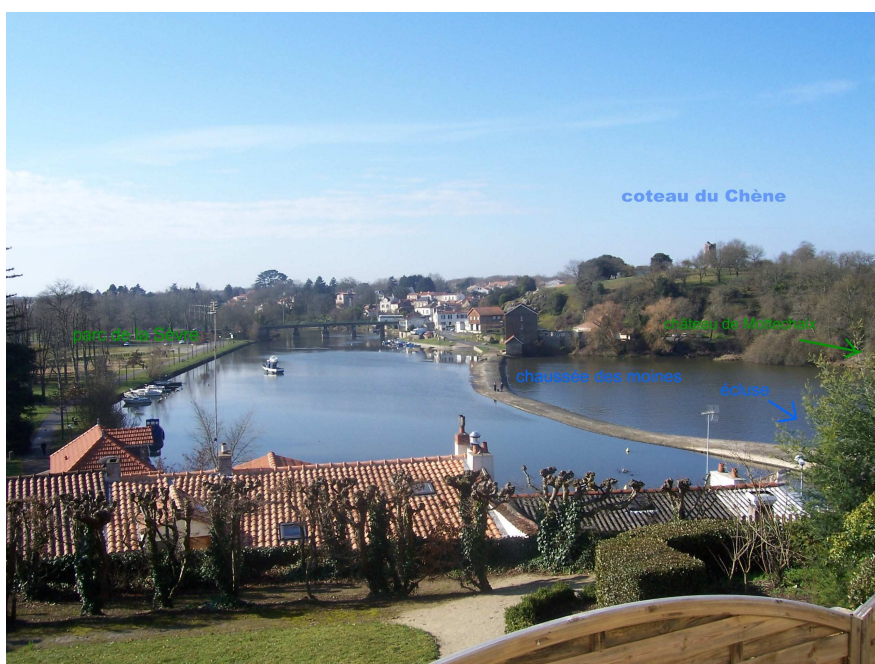


Figure 22 : point de vue à partir de la propriété

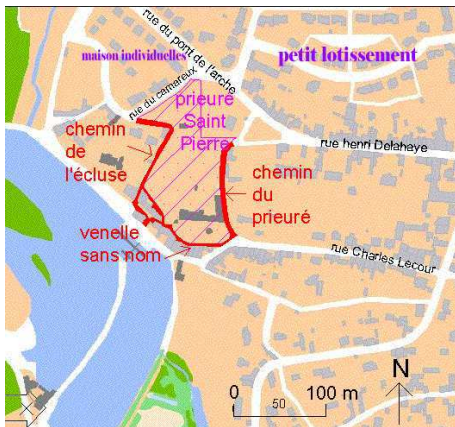


Figure 23 : vue sud-est

6. Un réseau de venelles conférant un potentiel bien réel à la propriété et constituant le seul moyen de circulation autour de celle-ci

Après avoir étudié les éléments, aux potentialités certaines, figurant sur la parcelle, il est temps de nous attarder aux abords de celle-ci. En effet, une réponse à la problématique qui se pose à nous devra prévoir une évolution pour ceux-ci, car ils sont partie intégrante de l'ensemble que devra former le bourg, le prieuré et les quais de la Sèvre.

Carte 11 : Localisation des venelles



source : communauté urbaine Nantes métropole
(fond de carte) / réalisation personnelle

Lorsque l'on s'intéresse aux espaces limitrophes de la propriété, on ne peut que relever la présence de venelles qui courent le long des murs. Elles sont au nombre de trois. Le chemin du prieuré et le chemin de l'écluse relient le haut du coteau au bas et une troisième, ne portant pas de dénomination, souligne le tracé du chemin de ronde. Les chemins du prieuré et de l'écluse offrent un espace de qualité au piéton. Elles sont bordées de murs de schistes derrière lesquels, une végétation privée arborée se laisse apercevoir. Ces trois venelles sont typiques du quartier du bourg attenant à la Sèvre, qui est composé d'un bâti mêlé à une végétation fournie. Toutes ces caractéristiques en font des lieux dont le caractère est un atout certain.

Cependant, on s'aperçoit très vite que l'utilisation qui est faite de ces ruelles est très en deça du potentiel disponible. Les chemins du prieuré et de l'écluse sont reliés, respectivement, aux rue du pont de l'arche et du camareux, à leurs extrémités supérieures. Or ce sont des espaces qui, actuellement, drainent une fréquentation piétonne quasi-nulle. En effet, nous ne sommes plus, à cet endroit, au sein du cœur de ville au fort dynamisme, mais dans une zone moins active du centre ville. Un petit lotissement et des habitations individuelles renseignent sur la vocation à dominante résidentielle de cette partie du bourg. Il s'agit donc de la première raison qui explique le faible usage des venelles.

De plus, au niveau des quais de la Sèvre, où débouchent ces ruelles, on s'aperçoit qu'aucune signalétique indiquant leur présence n'a été mise en place. A cela s'ajoute une délimitation de l'espace public qui n'est pas claire, qui se confond avec les parcelles d'habitation privées dans le cas du chemin de l'écluse et de la venelles sans nom. Cette dernière peut être considérée comme un cas particulier. Comme les deux autres, elle souffre d'une signalétique inexistante. Cependant, contrairement à elles, son traitement esthétique est de médiocre qualité. Effectivement, des rochers

encombrent le passage, des gravats s'accumulent à certains endroits, le revêtement au sol n'est pas homogène... Ces défauts, conjugués à un passage qui se fait au plus près des habitations en font un espace dont l'appartenance au domaine public de la commune n'est pas évidente à première vue.



Figure 24 : une absence de signalétique



Figure 25 : une esthétique très discutable...



Figure 26 : une différenciation avec les parcelles privées qui n'est pas claire

RETOUR SUR LES VENELLES :

Les venelles qui bordent la propriété constituent donc un réel atout en vue d'un aménagement ultérieur. Cependant, leur potentiel est, à l'heure actuelle, sous-exploité. En effet, elles pâtiennent d'une trop faible fréquentation piétonne aux extrémités hautes des chemins du prieuré et de l'écluse, d'une signalétique déficiente, d'une différenciation entre espaces publics et privés ambiguë et enfin d'un traitement esthétique de très faible qualité pour la ruelle sans nom.

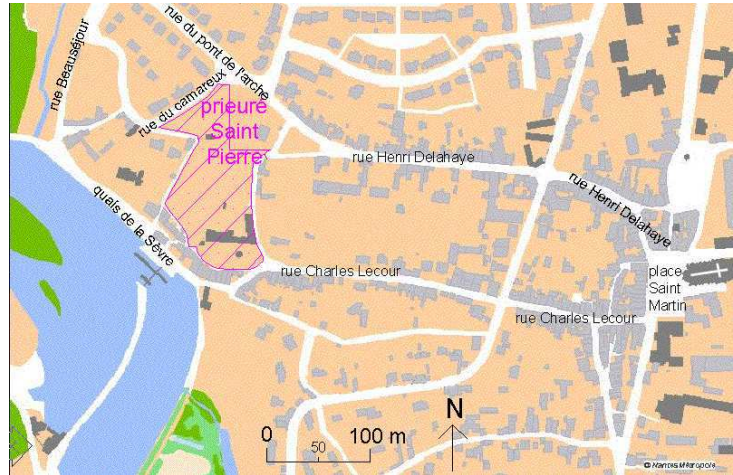
7. Les différences de qualités des rues desservant le prieuré Saint Pierre

Dans notre étude, il convient ensuite de s'intéresser aux autres abords du prieuré Saint Pierre : les rues qui relient le cœur de ville à la propriété.

a. De la place Saint Martin à la partie Nord du prieuré Saint Pierre : La rue H. Delahaye, la rue du pont de l'arche et la rue du camareux

Carte 12 : Réseau viaire entre le centre-ville et la Sèvre

Nous n'étudierons les cheminements possibles du bourg vers le prieuré qu'à partir de la place Saint Martin. En effet, il s'agit du point névralgique du centre ville qu'il est impératif d'articuler. Une articulation de ce lieu avec la Sèvre devrait se généraliser au reste du centre ville, au vu du dynamisme que l'« hyper-centre » détient.



source : communauté urbaine Nantes métropole
(fond de carte) / réalisation personnelle

a.1. Le haut de la rue H. Delahaye

La partie haute de la rue H. Delahaye fait montre d'un aménagement de bonne qualité qui laisse une large place au piéton. Un traitement du sol vient compléter les qualités urbaines de ce lieu. De plus, elle appartient à la zone la plus dynamique du centre ville, en atteste la concentration de commerces et de services.



Figure 27

a.2. le bas de la rue H. Delahaye

Cependant, la partie basse, qui débute après le carrefour, donne, à l'inverse, l'impression d'un espace moins fréquenté, moins dynamique et surtout moins central. Cela est dû à un aménagement qui n'est pas du niveau de la partie haute de la rue. En effet, les trottoirs sont étroits, une large part de la voirie est abandonnée à un stationnement non délimité. De plus, les réseaux ne bénéficient pas d'un enterrement comme cela est le cas pour la partie haute.

Ainsi, nous sommes face à un axe possédant deux visages. Cependant, la partie basse de la rue H. Delahaye présente un vrai potentiel à être aménager qui est dû à la présence d'un ensemble urbain fait de maisons de villes suivies de petits hôtels particuliers avec cours et jardins.



Figure 28

a.3. La rue du pont de l'arche

La rue du pont de l'arche, quand à elle, fait montre d'une grande pauvreté esthétique. Son environnement est très minéral. De plus, elle est plus large que la rue H. Delahaye : 12 mètres pour la partie face au prieuré et 15 pour le reste contre 10,30 m pour la rue H. Delahaye. Pourtant, elle n'est constituée que de la chaussée, de trottoirs et d'emplacements de stationnements.

A cela s'ajoute une typologie et une structure du tissu urbain qui se révèlent de faible intérêt. Une impression de vide et de monotonie est donc ressentie lors de la transition avec la rue H. Delahaye ; impression de vide accentuée par la déclivité de l'axe. Or c'est précisément à cet endroit que l'entrée Nord du prieuré se



Figure 29

trouve.

a.4. La rue du camareux

La rue du camareux présente une pauvreté esthétique plus prégnante encore que la rue du pont de l'arche. On citera en exemple l'absence de trottoir sur un côté de la chaussée. Abstraction faite de la voirie, le tissu d'habitat individuel dense, dans lequel cette rue s'inscrit, ne contribue pas à en réhausser la valeur. De plus c'est un espace entièrement minéral si l'on excepte les jardins privés. Un retraitement serait donc utile. Il devra être pensé en articulation avec celui de la rue du pont de l'arche. Cependant, la rue du camareux est plus étroite (10 mètres). Il faudra donc faire une utilisation optimale de la largeur de la voie pour permettre le passage des différents modes de déplacements.

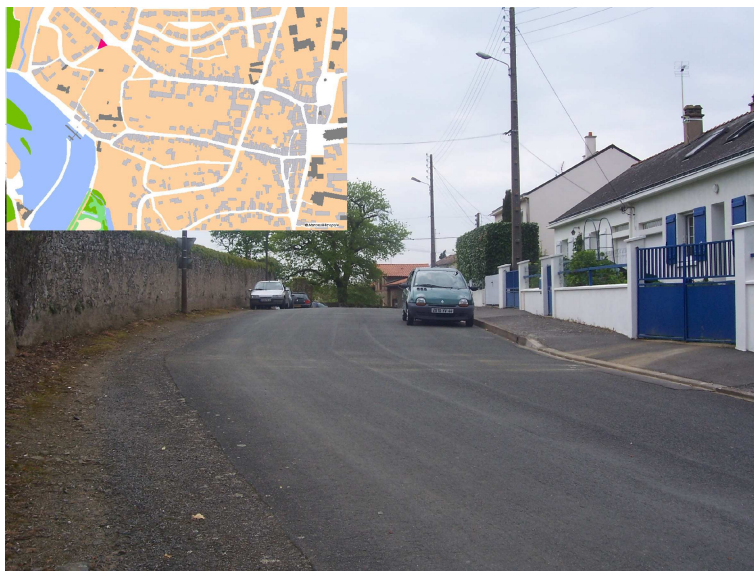


Figure 30

b. De la place Saint Martin à la partie Sud du prieuré Saint Pierre (les quais de la Sèvre) : la rue C. Lecour

Comme la rue H. Delahaye, la rue C. Lecour offre deux aspects différents qui sont nettement séparés par le croisement avec la rue C. Chollet.

b.1. le haut de la rue C. Lecour

La partie haute appartient à la zone la plus dynamique du centre ville et accueille donc une grande quantité de commerces et de services. Le constat est relativement identique à celui de la partie haute de la rue H. Delahaye : aménagement de bonne qualité, ensemble urbain intéressant fait de maisons de ville et de petits hôtels particuliers, large place aux piétons.



Figure 31

b.2. Le bas de la rue C. Lecour

Il s'agit d'une rue de desserte, contrairement à la partie basse de la rue H. Delahaye qui est un axe structurant. C'est peut-être la raison pour laquelle l'aménagement qu'elle propose est de meilleure qualité. Elle est composée de maisons structurées en terrasses et de maisons de ville. Cependant l'espace dédié au piéton est trop faible pour être satisfaisant.



Figure 32

RETOUR SUR LA DESSERTE DU PRIEURÉ SAINT PIERRE :

Avec les rues H. Delahaye et C. Lecour, nous sommes en présence de deux voies qui sont les deux axes principaux de desserte des quais de la Sèvre à partir du centre-ville. Cependant, on constate que leurs parties basses ne présentent pas la même qualité d'aménagement, le même dynamisme et donc la même fréquentation que leurs parties hautes. Il s'agit d'unes des principales causes aux problèmes de liaison entre le territoire de centralité et la Sèvre. A cette explication, on peut, peut-être, ajouter une distance de 500 mètres à parcourir sans étapes, sans rupture, qui peut se révéler trop longue pour un parcours piéton. Enfin, la situation de l'entrée Nord du prieuré, au niveau du début de la rue du pont de l'arche, et celle du chemin de l'écluse, au niveau de la rue du camareux souffrent de la pauvreté esthétique de ces deux voies.

BILAN-PARTIE II :

Après l'étude du prieuré Saint Pierre, il apparaît que ce territoire représente un réel outil en vue d'améliorer l'articulation entre la zone des quais de la Sèvre et le centre ville. En effet, il peut constituer une rupture, une étape sur un itinéraire d'un demi kilomètre pouvant se révéler long et uniforme lors de déplacements piétons. Cet espace possède de nombreux atouts lui permettant de tenir ce rôle.

Tout d'abord, sa situation est fort intéressante : il appartient au centre ville et il est limitrophe des quais.

Ensuite, les richesses patrimoniales, présentes sur cette parcelle, constituent un vrai levier pour en faire un lieu attractif. Son intérêt patrimonial pourrait être source de dynamisme.

En outre, le point de vue de qualité que le chemin de ronde ouvre au regard est un atout de plus à porter au crédit de ce site.

Enfin, un support au développement des continuités piétonnes aux abords et au sein de la parcelle existe. Trois venelles recèlent un fort potentiel sous-exploité. Elles permettent de longer le mur d'enceinte du prieuré. Ce sont des espaces typiques des bords de Sèvre. De plus, la partie boisée possède un réseau de chemins dont le tracé est remarquable par son originalité. Ils pourraient donc être exploitables lors de l'établissement de cheminements piétons au sein de la propriété. Le bois classé constitue la partie recelant le plus de potentiel au vu de l'ensemble de la parcelle. Il sera à aménager en priorité.

L'étude de la voirie permettant de joindre le prieuré par le Nord de la parcelle et par le Sud est également riche d'enseignements. On s'aperçoit que la qualité des aménagements des rues et la fréquentation piétonne sont fonctions de l'éloignement au cœur de ville, zone la plus dynamique du territoire de centralité. L'organisation des voies de dessertes de la propriété est donc à repenser. Ainsi, l'aménagement de la parcelle en elle-même doit être réalisé en étroite relation avec celui de l'itinéraire qui y conduit à partir du bourg.

CONCLUSION DE LA PHASE DIAGNOSTIQUE

L'étude liée à ce projet d'aménagement nous montre donc que les quais de la Sèvre et le centre ville constituent deux espaces présentant un réel dynamisme.

Cependant, elle permet, également, de souligner le sous-dimensionnement du territoire de centralité. De plus, on observe un manque d'articulation, de liaison, entre le centre ville et les quais de la Sèvre.

Le prieuré Saint Pierre est donc désigné, au travers de ce diagnostic, comme territoire d'action possible dans le but d'étendre le centre ville en direction de la Sèvre. En effet, de nombreuses potentialités liées à cette parcelle et ses abords montrent qu'il serait en mesure de tenir le rôle de relais, d'étape, dans le cadre de la mise en place d'un réseau de cheminements piétons allant du bourg à la Sèvre. De plus, ces mêmes potentialités indiquent qu'il est capable de générer le dynamisme et donc l'attractivité nécessaire au développement de cette partie du territoire vertavien.

DEUXIEME PARTIE

LE PARTI D'AMENAGEMENT



I. LES ENJEUX SOULEVES PAR LA PROBLEMATIQUE

Une intervention sur le prieuré Saint Pierre, dans le cadre d'une amélioration de certaines carences du territoire de centralité vertavien met en évidence des enjeux.

1. La redéfinition du territoire de centralité : un enjeu structurel

Il s'agit de la justification de l'aménagement de la parcelle du prieuré Saint Pierre. En effet, comme cela a été expliqué dans la phase diagnostique, une redéfinition du territoire de centralité vertavien doit être entreprise pour pallier à son sous-dimensionnement. Elle ne peut se concrétiser que par la création de lieux dynamiques faisant office de relais entre le centre actuel et les espaces ayant vocation à y être intégrés.

Il est clair que certaines zones périphériques du bourg détiennent des atouts leurs conférant le dynamisme nécessaire pour remplir une fonction d'extension du territoire de centralité. C'est le cas des quais de la Sèvre. Ainsi, un aménagement du prieuré Saint Pierre met cet enjeu en perspective. Il servirait de lien, de relais, d'élément attractif en vue de l'intégration des quais de la Sèvre au centre ville.

2. Une meilleure intégration physique et identitaire de la Sèvre à la ville de Vertou

Historiquement et physiquement, il est certain que la Sèvre constitue un élément structurant du territoire vertavien. Cependant, aujourd'hui, on constate que le centre ville s'est coupé de ce cours d'eau. De plus, comme bon nombre de villes modernes, le cours d'eau, qui était l'élément moteur du développement de la commune s'est mué en zone de loisirs et de détente. Son importance et l'affectif qui en découle ont diminué dans la conscience collective des vertaviens. Un enjeu qui découle de l'aménagement du prieuré Saint Pierre est donc une meilleure intégration de la Sèvre au sein de la ville de Vertou. Ce projet d'aménagement pourrait œuvrer dans le sens d'un réhaussement du poids de cette rivière dans l'identité vertavienne. Cependant, l'action entreprise dans le cadre de ce projet ne suffira pas, à elle seule, à concrétiser un enjeu aussi vaste. Elle devra être suivie d'autres interventions voire même de la mise en place d'une politique faisant de cet enjeu un objectif.

3. La création d'un parc en plein centre ville se différenciant de ceux, présents sur la commune, de par sa situation et sa richesse patrimoniale

Le projet d'aménagement entrepris sur le prieuré Saint Pierre aura pour finalité de doter la commune de Vertou d'un parc en plein centre-ville possédant une situation et des richesses patrimoniales architecturales et naturelles, constituant de réels atouts. En effet, aucun espace vert communal n'est en mesure de rivaliser avec le point de vue proposé par le chemin de ronde de la propriété. De même, il serait le seul parc accessible en centre ville, ce qui représente, également, un avantage considérable en terme de fréquentation. En outre, la commune ne dispose pas, actuellement, d'un parc ou jardin public pouvant se prévaloir d'une richesse patrimoniale similaire à celle du prieuré Saint Pierre. Ainsi, il est indéniable qu'un enjeu de cet aménagement est patrimonial. La réalisation de ce projet enrichirait

culturellement cette zone du territoire vertavien. La position et le patrimoine du prieuré seraient synonymes d'attractivité dans le cadre d'une ouverture au public. Enfin, on peut donc estimer que ce lieu, grâce à sa singularité, son originalité, établirait une relation de complémentarité avec le parc de la Sèvre et celui du Loiry, plutôt qu'une concurrence.

4. Favoriser la circulation piétonne et, à un moindre niveau cyclable, au sein du centre ville

Le réseau de continuités piétonnes en centre ville accuse une certaine déficience. Le territoire de centralité, dans l'optique de sa restructuration, nécessite la création d'un ensemble solide de cheminements piétons, qui le structurent de la zone la plus dynamique jusqu'à ses périphéries.

Or le projet d'aménagement, mené sur l'articulation du centre ville avec les quais de la Sèvre, fait des déplacements piétons un argument essentiel à sa réalisation. En effet, il faut parvenir à ce qu'une circulation piétonne habituelle s'établisse entre ces deux espaces proches spatialement ; la place Saint martin est distante de 500 mètres des quais. Ainsi, l'appropriation par le piéton de l'itinéraire conduisant jusqu'au bois du prieuré, la création d'un réseau de cheminements piétons au sein de cet espace vert et le retraitement des venelles avoisinantes sont les actions qui doteront la zone étudiée d'infrastructures propres aux déplacements piétons. Cependant, par la suite, d'autres opérations devront être menées avec la volonté de poursuivre le même objectif d'amélioration du réseau de continuités piétonnes sur l'ensemble du centre ville.

BILAN :

L'aménagement du prieuré Saint Pierre fait donc apparaître un certain nombre d'enjeux concernant le centre ville dans sa globalité, voir même l'ensemble du territoire communal. Ils sont d'ordre structurels, patrimoniaux et identitaires.

II. LES GRANDES ORIENTATIONS

On le voit bien, de ce projet se dégage deux problématiques :

- comment créer un réseau de cheminements piétons reliant le bourg aux quais de la Sèvre, qui soit attractif et donc générateur de fréquentation ; en d'autres termes, comment fournir aux piétons des raisons, des motivations, et les moyens, pour se déplacer en direction de la Sèvre ?

- comment réaliser l'aménagement paysager d'un parc privé riche de nombreux atouts patrimoniaux ? Comment sécuriser un parc privé en vue de l'ouvrir au public ?

Nous nous attacherons prioritairement à fournir une proposition de réponse à la question de la mise en place de cheminements piétons attractifs pour les usagers. En effet, proposer un parti d'aménagement portant sur les deux problématiques reviendrait à traiter deux sujets distincts et serait donc sources de nombreux manques, de nombreuses lacunes dans les solutions apportées, au vu des dimensions, de la forme, du rendu demandé. Ainsi, seuls les aménagements relatifs à la mise en place de continuités piétonnes nécessaires au sein du bois seront abordés.

On l'a vu, l'objectif principal de ce projet d'aménagement est de fournir au centre ville un espace dynamique qui tiendra le rôle de relais vers une zone d'extension potentielle. La phase diagnostique a démontré que le prieuré Saint Pierre, au vu de ces potentialités, sources d'attractivité et donc de dynamisme, était en mesure de tenir ce rôle. De plus, en raison de la proximité entre les deux espaces dont on veut l'articulation, la mise en place d'un réseau de cheminement piétons efficace doit constituer le socle de la stratégie envisagée. Cependant, afin d'optimiser l'attractivité de ce lieu, il convient de bien déterminer le tracé sur lequel seront effectués les aménagements en faveur des déplacements piétons. Ainsi, il apparaît qu'un retraitement de la partie basse de la rue C. Lecour ne ferait que nuire aux potentialités du prieuré. En effet, l'accès aux quais de la Sèvre par la rue C. Lecour est plus court en distance que tout itinéraire traversant la propriété. Ainsi, il appartiendra de favoriser les trajets passant par le Nord du prieuré Saint Pierre afin de rendre maximal l'attrait que ce lieu est en mesure de développer.

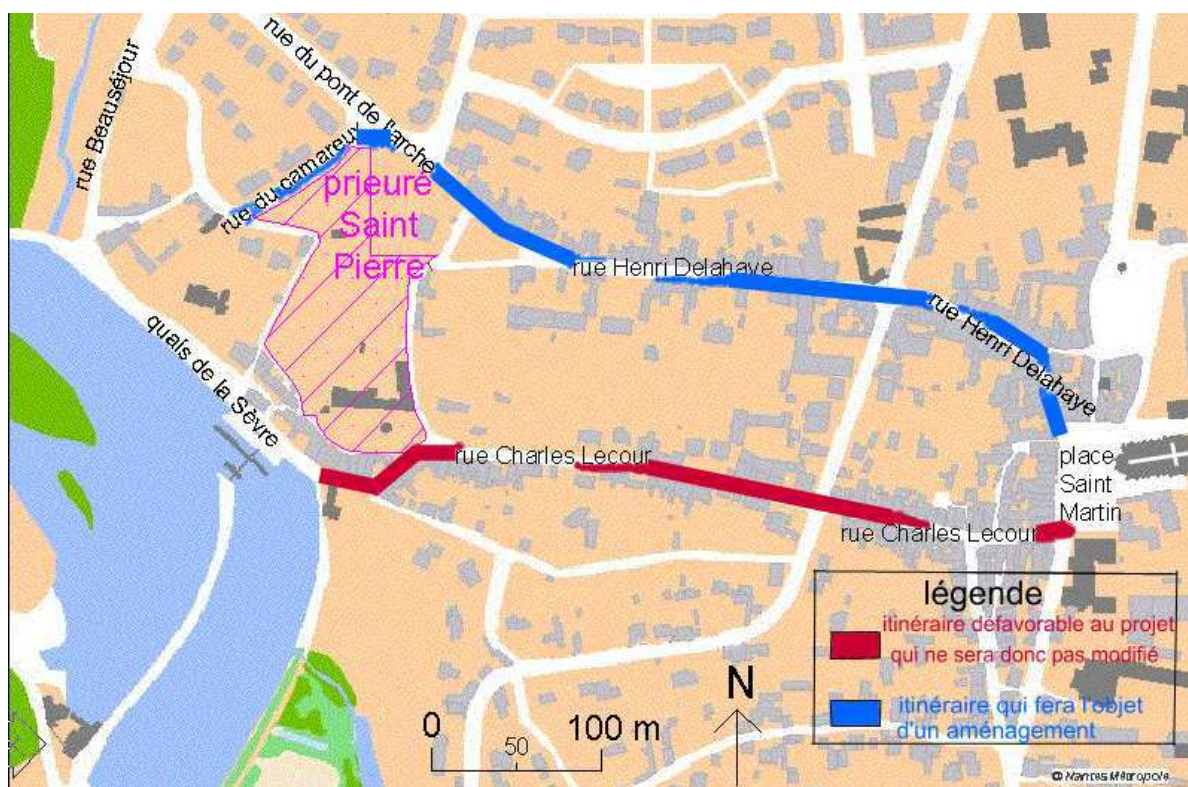
Le parti pris de ce projet d'aménagement est donc de développer les déplacements piétons sur les rues H. Delahaye, du pont de l'arche, du camareux, et au sein du prieuré Saint Pierre avec comme finalité sa traversée. Il conviendra également de retraiter les venelles qui bordent la propriété. Enfin, il faudra concilier les activités de l'association « les petits frères des pauvres » avec le projet.

Ce parti pris engendre cinq grandes orientations qu'il conviendra de suivre :

1. Revoir le partage de la voirie en fonction des différents modes de déplacements et retraiter esthétiquement les axes, qui en montrent la nécessité, sur l'itinéraire reliant le bourg au prieuré Saint Pierre

L'itinéraire choisi pour établir une liaison piétonne jusqu'au prieuré Saint Pierre est composé de la rue H. Delahaye, suivie de celle du pont de l'arche, puis, enfin de celle du camareux.

Carte 13 : L'itinéraire conduisant à l'accès Nord du prieuré sera privilégié



source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

Comme exposé dans le diagnostic, la rue H. Delahaye présente deux facettes bien différentes. Sa partie haute fait une place très satisfaisante au piéton, au moyen de larges trottoirs séparés de la chaussée par des éléments fleuris. Je conseille donc de la laisser en l'état car l'aménagement proposé est en accord avec l'établissement d'une continuité piétonne. Cependant, la partie basse de cette rue offre un cadre bien moins agréable à la pratique de la marche. En effet, le partage de la voirie se fait au détriment du piéton. Les trottoirs se révèlent étroits. Ainsi, je préconise pour cette partie de la rue un retraitement de la voirie qui se traduirait par la mise en place de trottoirs plus larges et séparés de la chaussée par des insertions décoratives, comme cela est le cas sur la partie supérieure de l'axe. Cependant, il faudra trouver un compromis entre ce renforcement de la zone dévolue au piéton et la fonction de stationnement dont la rue ne peut se délester. En effet, la largeur n'est pas suffisante pour diviser la voirie en deux larges trottoirs, des zones de parking latérales et une chaussée à double sens.

Ensuite, la rue du pont de l'arche, quand à elle, doit faire l'objet d'une réorganisation profonde. Elle irait également dans le sens d'un élargissement des trottoirs. De plus, la largeur de cet axe autorise une plus grande liberté d'intervention sur l'organisation de la voirie et sur l'esthétique voulue, que la rue H. Delahaye.

La rue du camareux, à l'image de celle du pont de l'arche nécessite un retraitement complet. La création de larges trottoirs est une nécessité.

Enfin, je préconise une harmonisation de ces rues qui se traduirait par un traitement du sol similaire, l'installation du même type de mobilier urbain et l'application systématique de la même largeur de trottoir. De plus, ces nouveaux aménagements devront rappeler le haut de la rue H. Delahaye.

Après avoir défini l'itinéraire à favoriser lors de la création du réseau de continuités piétonnes, il est temps de traiter la question de l'aménagement de la parcelle du prieuré.

Tout d'abord, il faut annoncer que répondre à la problématique de l'aménagement paysager du parc en lui-même n'est pas envisageable dans le cadre de ces travaux d'étude. En effet, sa complexité et sa grande différence avec le sujet prouvent que cette question doit être abordée dans le cadre de travaux qui lui seraient propres. Ainsi, nous nous limiterons à l'organisation des chemins au sein de la propriété et aux interventions sur les éléments du parc en interaction directe avec ces chemins.

2. Délimiter un périmètre d'intervention sur la propriété, afin de concilier les activités de l'association avec le projet d'aménagement

La délimitation d'un périmètre d'intervention au sein de la propriété me semble obligatoire. L'association propriétaire du prieuré Saint Pierre doit pouvoir continuer à mener ses actions. La partie correspondant au bois est celle qui détient le plus de potentiel en vue du projet mené. En effet, elle est quadrillée par un réseau complexe de chemins, elle est semée de vestiges et elle présente une grande quantité d'arbres remarquables. Comme exposé dans la phase diagnostique, elle ferait un parc urbain de grande qualité. Il s'agit de la zone du terrain la moins utilisée par l'association en raison de sa topographie accidentée, difficile d'accès aux personnes à mobilité réduite. De plus, le coût lié à l'entretien d'un tel boisement est une lourde charge financière. Ces informations permettent d'envisager la possibilité d'un consensus entre les services communaux et l'association. En effet, la divergence de leurs intérêts est bien moindre que ce qu'elle laissait deviner à première vue. Si la partie boisée était acquise par la commune, cela engendrerait la disparition d'un poste important de dépense. Le préjudice causé aux activités de l'association serait le plus limité possible. Il serait d'autant plus limité que des accès au bois pourraient être prévus pour les résidents du prieuré Saint Pierre ainsi qu'une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Cependant, il convient tout de même de prendre en compte l'aspect réglementaire. La parcelle est classée en zone UDc dans le P.O.S. Or, une des dispositions relatives à ce zonage prévoit que tout terrain bâti doit avoir une superficie au moins égale à 2500 m². La division de la propriété du prieuré en deux nécessiterait donc un changement de zonage. Mais, le service d'urbanisme communal étant en train de prévoir une révision de P.L.U., cette démarche serait une contrainte minime.

La carte 14 (cf. page 44) présente le périmètre à retenir.

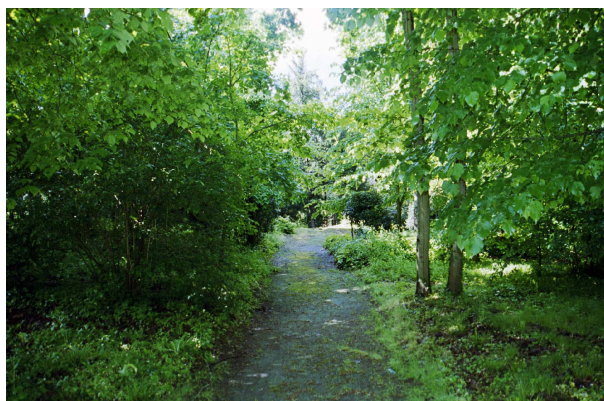
Il se compose donc de la majeure partie du bois, de l'allée plantée de charmes permettant d'y accéder, d'une bande de terrain à l'est destiné à créer un accès futur, de l'emplacement de l'ancien potager, inutile, à l'heure actuelle à l'association et enfin, d'une partie du chemin de ronde permettant aux usagers de profiter du point de vue. Enfin, le périmètre choisi a le mérite de ménager une barrière végétale afin d'isoler les locaux de l'association du parc ouvert au public

3. Permettre une circulation sûre au sein du parc

Le périmètre étant à présent établi, il nous appartient maintenant de définir l'organisation des cheminements piétons au sein du parc. Tout d'abord, étant données les qualités esthétiques de l'entrée prolongée de l'allée plantée de charmes, il serait judicieux de conserver cet accès au parc pour les piétons.



Figure 33 : entrée Nord



Figures 34 et 35 : Des sentiers pédestres constituant une base à exploiter

Ensuite, les chemins existants au sein du bois constituent une base fort intéressante sur laquelle il faut s'appuyer pour la mise en place des sentiers pédestres dans cette zone. Cela constitue donc un vrai avantage. Cependant, de lourdes remises aux normes de sécurité doivent être entreprises sur ces cheminements afin de garantir un accès sûr au public. En effet, les brutaux changements de niveaux, les ponts et les parois de pierres qui bordent certains chemins contribuent grandement au caractère du site mais aussi à sa dangerosité. Il conviendra donc de sécuriser tous les endroits présentant des risques.



Figure 36 : issue au sud du bois

Enfin, il faudra prévoir l'aménagement d'accès permettant la traversée du bois. Un escalier permet actuellement une issue au niveau du croisement entre le chemin de l'écluse et la venelle sans nom. Cette situation est conforme à la poursuite des objectifs que l'on s'est fixé. En effet, il s'intègre au mieux dans le réseau de venelles qui encerclent la propriété. Il faudra donc conserver l'emplacement, mais agrandir l'ouverture, supprimer la porte en bois et revoir l'esthétique de cet accès. Une autre entrée sera également créée à l'est de la parcelle. Elle s'impose d'elle-même car elle vient en continuité de la rue

H. Delahaye, raccourcissant ainsi l'accès au parc à partir du bourg. L'aménagement de cette nouvelle ouverture permet également de morceler, de subdiviser par des cheminements piétons un vaste îlot qui oblige le piéton à un contournement fastidieux.

Pour parfaire la constitution de l'ensemble de cheminements piétons, il convient, à présent, de s'intéresser aux trois venelles.

4. Retraiter les venelles conduisant à la Sèvre



Figure 37 : un accès au venelle ne faisant l'objet d'aucune signalétique

Le diagnostic a été l'occasion de mettre en avant leur potentiel. Ce sont vraiment des lieux de caractère, typique du quartier du bourg limitrophe de la Sèvre, mais mal exploités. Ces trois voies présentent un cruel manque de signalisation et une mauvaise dissociation avec les parcelles privées. Pour y remédier, il conviendrait, donc, de signaler ces ruelles, en amont et en aval, de façon claire. De plus, un traitement au sol pourrait marquer la limite entre espaces privés et publics.

En outre, ces venelles ne présentent pas les mêmes manques. La qualité des aménagements qui leur ont été appliqués n'est pas homogène. Il en résulte des besoins propres à chacune.

Le chemin de l'écluse mériterait un traitement au sol ainsi que l'apport d'éléments végétaux au sein de cette ruelle à l'environnement très minéral. On doit également remédier à l'absence d'éclairage public sur cette venelle.

Ensuite, le chemin du prieuré, quand à lui, ne nécessite pas de grosses modifications car l'aménagement proposé est de bonne qualité.



Figure 38 : un environnement minéral et un traitement au sol perfectible

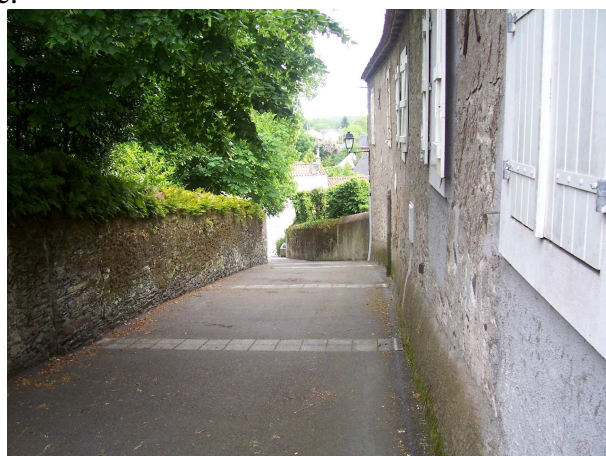


Figure 39 : le chemin du prieuré, un aménagement de qualité

Enfin, à l'inverse, la venelle qui passe derrière les restaurants doit faire l'objet de profondes mutations. Un traitement au sol, marquant le caractère public de cette voirie, une rénovation de la partie en escalier et la suppression des rochers et amoncellements de gravats doivent y être entrepris.



Figure 40 : un traitement esthétique à revoir



Figure 41 : partie en escaliers

Dans le cadre de ce projet, l'association des « petits frères des pauvres » sera amenée à être exposée à des modifications de ses habitudes. Ainsi, il nous appartient de limiter au maximum ces changements.

5. Relier la propriété des « petits frères des pauvres » au parc, afin que ses résidents puissent continuer à profiter de cet espace, et prévoir une accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les aménagements réalisés sur la partie boisée peuvent être profitables à l'association. En effet, actuellement, l'organisation spatiale de ce lieu ne permet pas à ses résidents de s'y rendre en toute sécurité. De plus, les personnes à mobilité réduite ne peuvent y avoir accès. Enfin, un contact avec la population communale, pourrait être positif pour l'association qui ferait, ainsi, connaître ses activités.

Il apparaît donc, que l'aménagement futur du bois doit prévoir un accès aux personnes à mobilité réduite là où les dimensions des sentiers le permettent. De plus, il faudra mettre en place des liaisons entre le bois et la propriété, afin que les résidents puissent en profiter quand bon leur semble. En outre le maintien d'une barrière végétale, préservant les locaux de l'association, permettra de concilier cette accessibilité au site avec la tranquillité nécessaire aux activités. Enfin, la fréquentation du site engendrera une meilleure connaissance de l'association de la part de la population vertavienne. Effectivement, au gré d'enquêtes réalisées sur les quais de la Sèvre, une certaine méconnaissance quand à l'affectation de la parcelle du prieuré Saint Pierre s'est fait sentir.

Il s'avère donc que l'association, suite à cet aménagement, aura une utilisation du bois plus aisée qu'antérieurement, se verra soulagée de la charge financière liée à son entretien, et se fera connaître plus facilement.

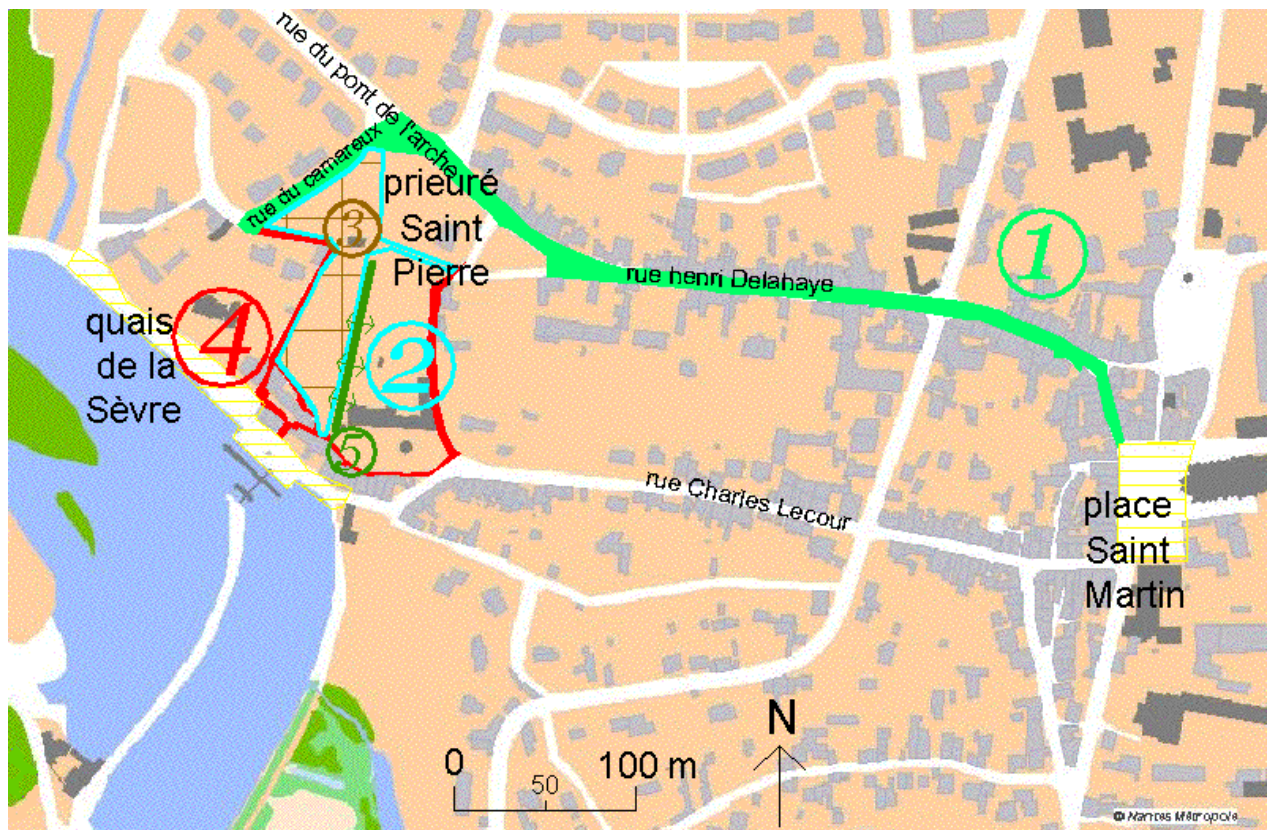
Bilan :

Le parti pris peut donc être résumer en cinq grandes thématiques, portant sur :

- la création d'un réel espace pour le piéton à partir de la place Saint Martin jusqu'au prieuré Saint Pierre (phase 1),
- la délimitation d'un périmètre à ouvrir au public, en tenant compte des activités de l'association (phase 2),
- la mise en place des cheminements piétons au sein de la parcelle et la sécurisation de cette dernière (phase 3),
- le retraitement des venelles (phase 4),
- l'accès au parc pour les résidents du prieuré et en particulier pour les personnes à mobilité réduite (phase 5).

Les cinq grandes orientations du parti pris sont, à présent, exposés. Il nous incombe de détailler les propositions techniques nécessaires à la réalisation concrète du projet. Une estimation du coût sera également formulée.

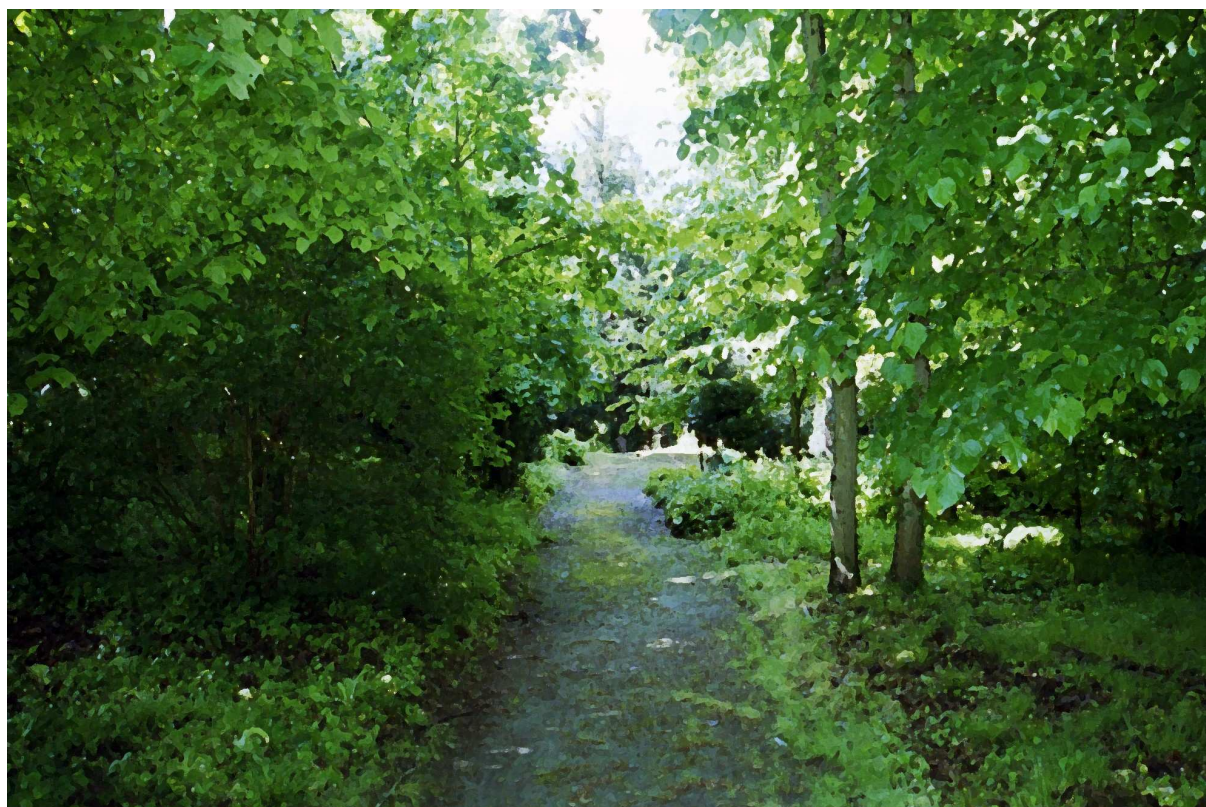
Carte 15 : Représentation graphique du phasage retenu



Source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

PARTIE III

LES PROPOSITIONS TECHNIQUES ET L'ETUDE FINANCIERE DU PROJET



I. LES PROPOSITIONS TECHNIQUES PERMETTANT LA REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. Phase 1 : Les aménagements relatifs à la réorganisation des rues H. Delahaye, du pont de l'arche et du camareux

a. Les aménagements à appliquer sur l'ensemble du parcours

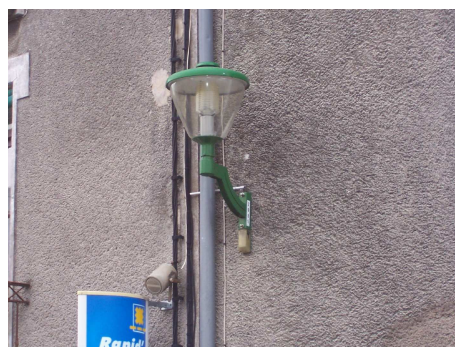
Pour connecter les axes pris en compte par cette étude, pour donner à cet itinéraire une identité visuelle, des actions seront généralisées à l'ensemble du parcours.

➤ Le traitement du sol :

Des trottoirs en dalles de granit seront installés sur l'ensemble du trajet. (Cette utilisation de la pierre naturelle peut s'accompagner de celle du béton désactivé ou de l'enrobé, matériaux plus économiques). Leur hauteur par rapport à la chaussée sera faible afin d'éviter les variations de niveau, nuisible au confort de marche. L'installation d'un trottoir d'une largeur de 1,80m (largeur optimale au vu de la physionomie de la rue H. Delahaye) sur un côté de l'ensemble du parcours, permettra de fournir un repère au piéton dans le but de le mener de façon naturelle aux entrées du parc.

➤ L'éclairage et le mobilier urbain :

Par souci d'harmonisation, les lampadaires ainsi que les poubelles du haut de la rue H. Delahaye seront installés.



Figures 42 et 43 : poubelles et candélabres en vigueur sur le haut de la rue H. Delahaye

➤ Les déplacements cyclables :

La configuration spatiale de ces trois rues ne permet pas de ménager une piste cyclable séparée de la chaussée. Ainsi, des marquages au sol délimiteront l'espace dédié au cycliste. En outre, ces pistes cyclables permettront de relier celles existantes au niveau de la rue Beauséjour. Mais, il est bien évident, que cette action ne remédiera pas, à elle seule, à la déficience du bourg en continuités cyclables. Une étude sur ce sujet devra être entreprise par la suite. De plus, les venelles ne

seront pas aménagées pour les déplacements cyclistes en raison de leur étroitesse et de la topographie du site trop contraignante pour cette pratique.

b. La partie basse de la rue H. Delahaye

➤ Le stationnement

La proximité immédiate de la place Saint Martin et les échanges que cela sous-entend requiert le maintien du niveau d'accueil actuel. L'aménagement envisagé doit donc prendre en compte cette dimension. Ainsi, des emplacements seront délimités dans le but de mettre un terme au stationnement actuel qui se fait sans règles d'usage. Cependant, force est de constater que des choix sont à faire, suivant la place que l'on souhaite donner au piéton et au stationnement. En effet, la faible largeur de cette rue engendrera nécessairement la recherche d'une optimisation du partage de la voirie. Ainsi, il a été décidé de créer un trottoir plus large que l'autre afin de disposer d'au moins un réel espace piéton, à défaut de deux ; le second trottoir sera contraint par les emplacements de parking.. Tout naturellement, notre choix s'est porté sur celui débouchant sur le square du prieuré. Une largeur de 1 m 80 apparaît comme le maximum envisageable.

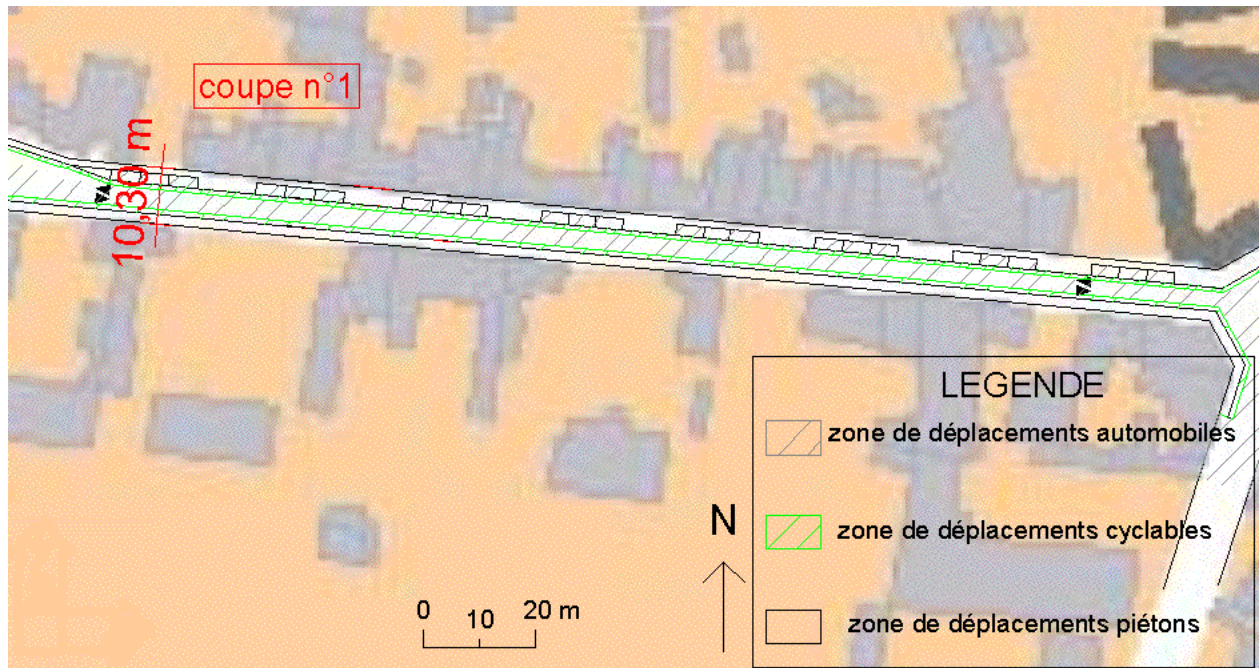
➤ Une réduction de la vitesse automobile

Des ralentisseurs devront être installés dans le but de casser la vitesse sur cet axe. Une diminution de la vitesse automobile entraînerait un renforcement de la vocation piétonne que l'on souhaite donner à cette voie. Ainsi, un plateau surélevé pourrait être créé au niveau du square du prieuré. Cela revaloriserait cet endroit, souffrant d'une faible fréquentation, d'un délaissement. Cet aménagement constituerait également une transition pour le piéton entre la rue et la zone des venelles, tout particulièrement celle du chemin du prieuré.

➤ Le traitement esthétique

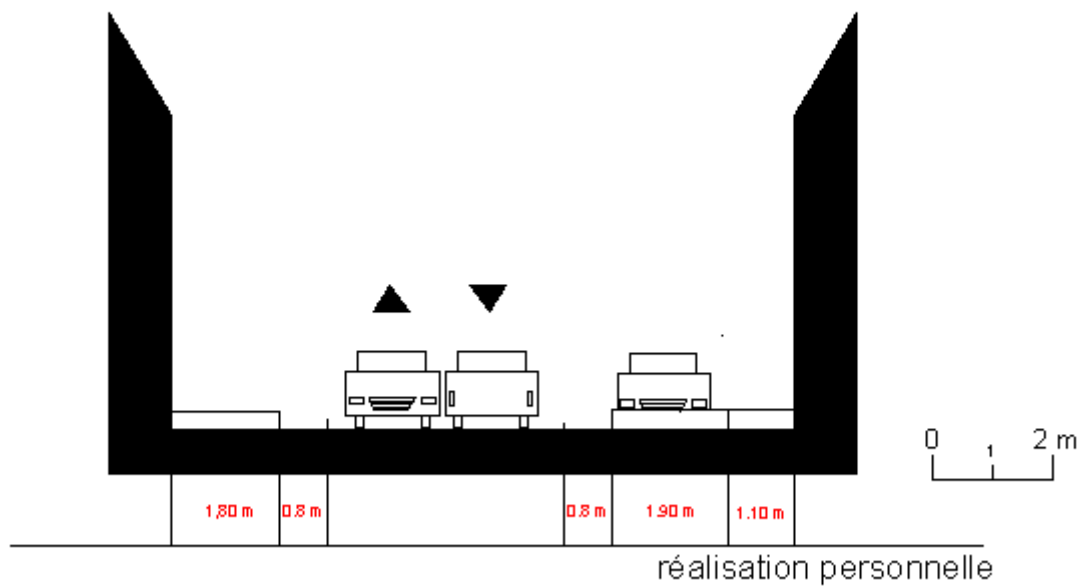
L'aspect esthétique doit être revu. Des trottoirs en dalles de granit, accompagnés de structures fleuries, seraient bénéfiques à cette rue. Il conviendra, également par souci esthétique, d'enterrer les réseaux comme cela est le cas sur la partie haute de la rue.

Carte 16 : Configuration spatiale de la rue H. Delahaye



source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

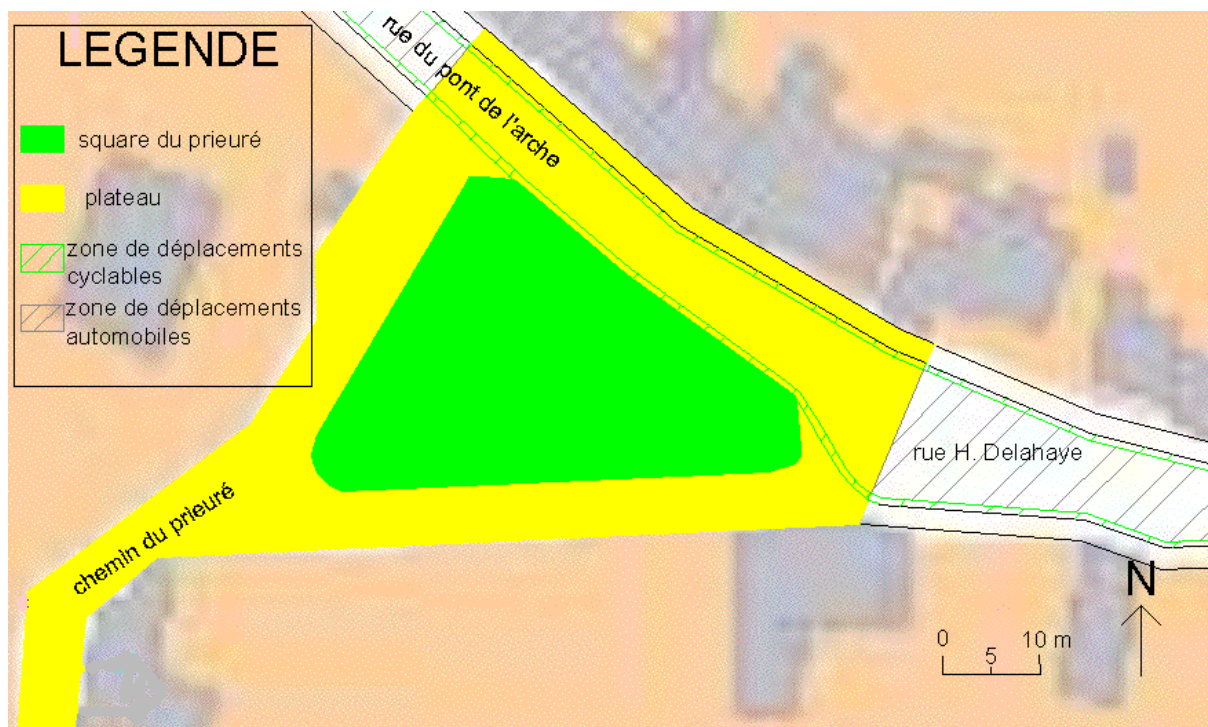
COUPE N°1 : LA RUE H. DELAHAYE



réalisation personnelle

Figure 44

Carte 17 : Configuration spatiale du plateau à mettre en place au niveau du square de la place du prieuré



source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

c. La rue du pont de l'arche

➤ Aménagement paysager :

Un aménagement paysager de cet axe doit être mené afin de faire disparaître l'aspect trop minéral, trop rigide du site. Il faut donc prévoir la plantation d'arbres sur cette rue, de haies vives...

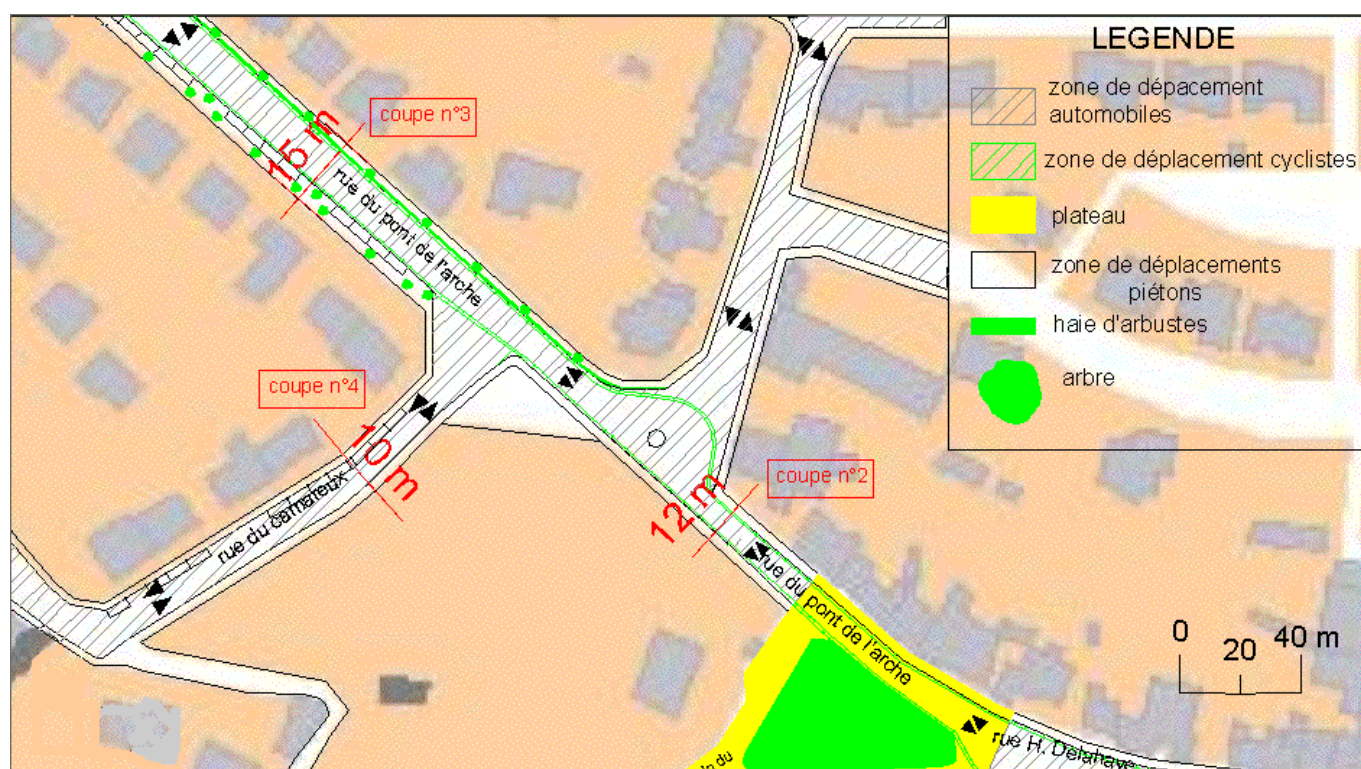
➤ L'entrée nord du prieuré :

Cet espace doit faire l'objet d'une révision complète. Le collecteur de verre doit être déplacé. Il ne peut pas être intégré à l'aménagement. De plus la légère pente de ce site permet la création de quelques marches ; cela donnera du relief à l'entrée. Un pavement sera réalisé et reproduit sur l'ensemble des venelles et des accès au parc par la suite. Les pavés pourront, par exemple, être en grès; l'utilisation de la pierre naturelle créant un écho avec les murs d'enceinte. Enfin des surfaces enherbées seront mises en place pour souligner la présence des deux grands arbres encadrant le portail.

➤ Le traitement esthétique :

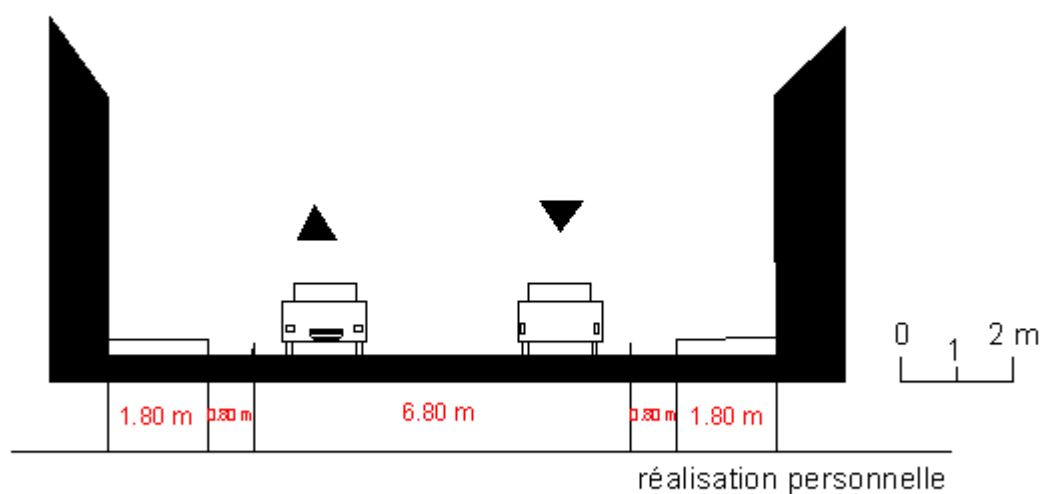
Le résultat recherché est une homogénéisation de l'itinéraire. Les matériaux utilisés seront donc identique à ceux présents sur le reste du parcours. Une réfection des terre-pleins centraux sera, aussi, entreprise. Des structures en béton de même teinte que les trottoirs me semblent appropriées.

Carte 18 : configuration spatiale des rue du pont de l'arche et du camareux

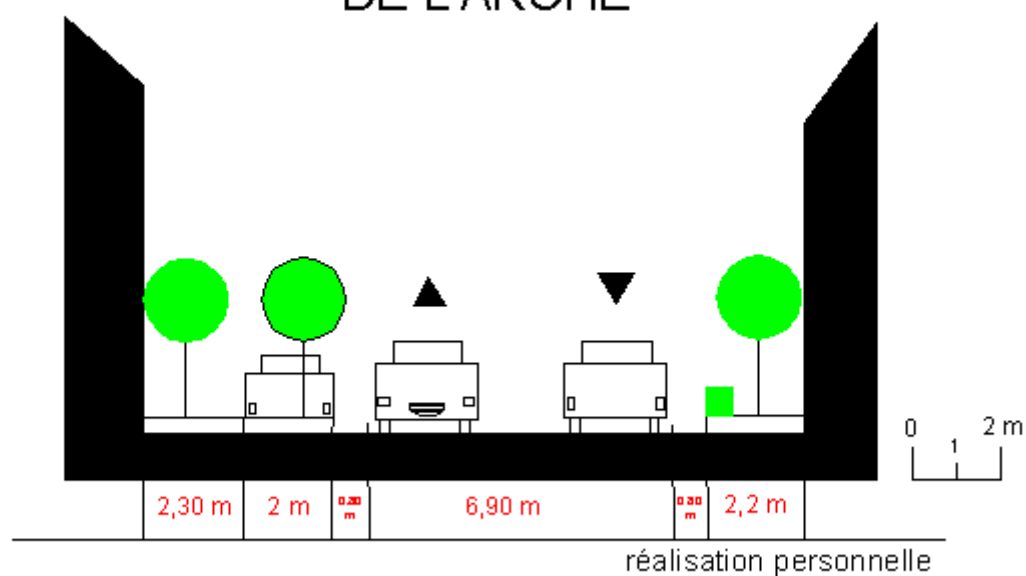


source : communauté urbaine Nantes métropole (fond de carte) / réalisation personnelle

COUPE N°2 : LE HAUT DE LA RUE DU PONT DE L'ARCHE



COUPE N°3 : RUE DU PONT DE L'ARCHE



Figures 45 et 46

d. La rue du camareux

➤ Un retraitement esthétique :

Cette voie nécessite un retraitement complet qui se fera, bien entendu, en harmonie avec l'aménagement de la rue H. Delahaye et celle du pont de l'arche. Un enterrement des réseaux sera également mené. La présence du bois, débordant largement du mur d'enceinte, est en mesure de pallier l'absence de l'élément végétal sur cette rue. De toute manière, la plantation d'arbres ou d'arbustes sur cette voie paraît concrètement impossible en raison de sa faible largeur.

➤ Le stationnement :

Des emplacements de stationnements seront délimités dans le but de réguler cette pratique sur la rue.

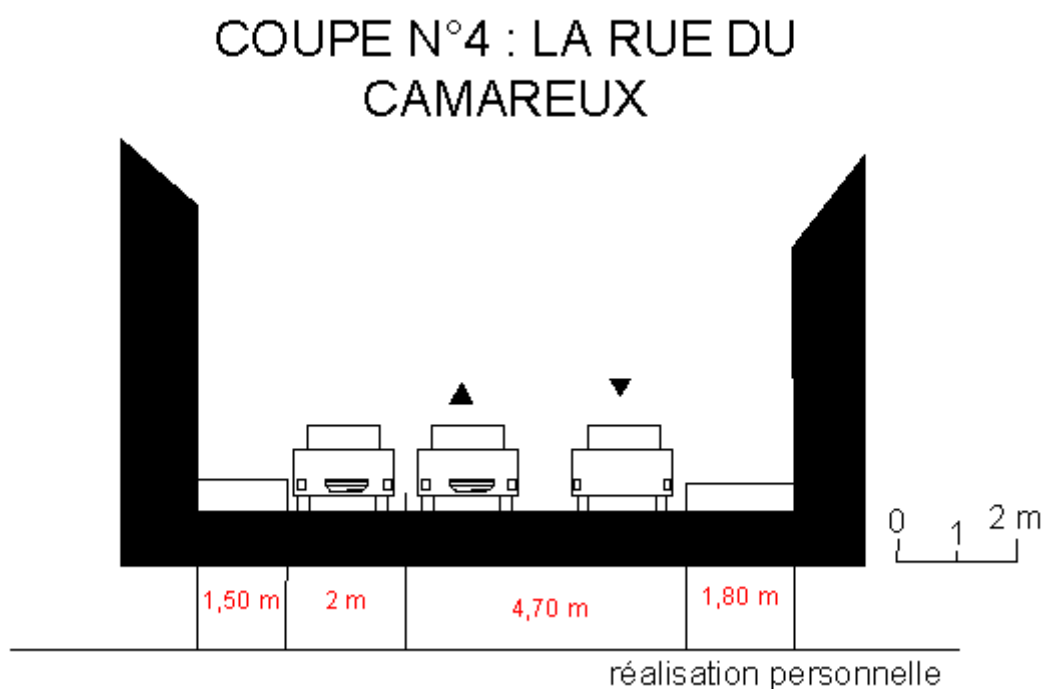


Figure 47

2. Phase 2 : La délimitation du périmètre

a. L'acquisition de la partie de terrain incluse dans le périmètre

La commune va devoir acquérir le territoire délimité par le périmètre, afin de mener à bien ce projet d'aménagement.

Or, il est clair que cet achat entraînera la division en deux de la propriété originelle, classée en zone UDc dans le P.O.S. Cela serait incompatible avec le zonage établi car toute parcelle bâtie, classée en zone UDc, doit présenter une surface supérieure ou égale à 2500 m². Ainsi, il en résulte que le zonage devra être revu afin de faciliter la réalisation du projet. Cependant, les services municipaux sont actuellement en train de préparer une révision de P.L.U. Cette démarche sera donc aisée.

Ensuite, concernant l'acquisition en elle-même, deux options s'offrent à la commune :

- une transaction à l'amiable, consécutive à un accord avec l'association « les petits frères des pauvres »,
- la conversion du périmètre en zone naturelle de préemption ; outil en accord avec la finalité décidée pour le terrain.

Au vu des relations existantes entre la mairie et l'association, une transaction réglée à l'amiable est parfaitement envisageable.

b. La clôture du périmètre

Le parc public devra être clôt. Il conviendra d'ériger des murs de schistes, semblables à ceux déjà en place, à la limite avec la propriété privée conservée par l'association. Ainsi, l'enceinte se révèlera homogène et son aspect imposant isolera bien du public, les locaux des «petits frères des pauvres». Cependant, pour la partie du bois limitrophe de la propriété privée, la construction du mur de séparation devra éviter toute coupe d'arbre pour respecter l'article L 130.1 du code de l'urbanisme, relatif aux espaces boisés classés. Enfin, les parties abimées de l'enceinte existante feront l'objet des réparations nécessaires.



Figure 48 : partie endommagée du mur d'enceinte

c. Le hangar

Le hangar abritant les véhicules de l'association est inclus dans le périmètre d'intervention. Il devra donc être déplacé. Un changement d'emplacement aura peu de conséquence grâce à l'existence d'un autre accès situé chemin du prieuré.

3. Phase 3 : La sécurisation du bois et la mise en place d'un réseau de cheminements piétons au sein de celui-ci

a. La sécurisation du bois

Avant toute ouverture du bois du prieuré au public, des actions liées à la sécurisation du lieu sont à mener. En effet de nombreuses zones recèlent des dangers.

➤ La rénovation de l'ensemble des constructions :

Les deux tours et les ponts ainsi que les grottes et chapelles nécessitent des rénovations. Ces édifices ne semblent pas présenter de danger d'écroulement. Leur structure ne sera donc pas concernées. Des restaurations seront uniquement apportées à leur aspect extérieur.

De plus, des vérifications de la solidité des murets et leur consolidation, le cas échéant, doivent être effectuées.



Figures 49 et 50 : Une amélioration de l'aspect extérieur des vestiges leur serait bénéfique

➤ La pose de garde corps sur les tours et les passerelles

Une des actions de première nécessité à effectuer est de sécuriser l'accès aux endroits surélevés du bois : les petites tours et les passerelles. En effet, les tours ne disposent d'aucun garde-corps. Pour pallier à tout risque de chute, des rambardes y seront apposées. Celles présentes sur les ponts, très inesthétiques, seront remplacées. Il est conseillé de les prévoir en briques ou en pierres, par souci

d'intégration au site, ou, alors en métal de couleur verte. Des gardes-corps de teinte verte, de par leur sobriété et leur mélange avec la végétation ne dénatureraient pas les édifices.



Figure 51 : l'absence de gardes corps sur les tours, une source de danger

➤ Le chemin de ronde

Le chemin de ronde, en raison de la faible hauteur du mur d'enceinte du prieuré à cet endroit précis, constitue un danger. Il faudra donc le surélever au moyen d'un petit garde-corps, pour éliminer tout risque d'accident. Une teinte grise proche de celle des pierres du mur est à préconiser pour la peinture, afin que cette modification n'attire pas le regard au bas du coteau.



Figure 52 : l'installation de gardes corps sur le mur du chemin de ronde est une nécessité

b. La mise en place d'un réseau de cheminements piétons à l'intérieur du bois

Comme indiqué dans le parti d'aménagement, le réseau de sentiers pédestres existant fera office de base pour les aménagements concernant le bois.

➤ Les sentiers :

Des sentiers en stabilisés seront faits sur le tracé de ceux existants

➤ Le promontoire :

Les petites tours en pierres constituent des endroits privilégiés pour la contemplation du panorama qu'offre le site du prieuré. La construction d'un promontoire sur une de ces tours ne ferait qu'accroître l'importance de cet atout. Ainsi, l'implantation d'une structure en bois fournissant un point de vue dominant sur la parcelle et sur la Sèvre peut-être prévue. Une surélévation de 2 ou 3 mètres me semble envisageable.

➤ Le chemin de ronde :

Actuellement, la partie du chemin de ronde comprise dans le périmètre d'intervention n'est pas accessible. En effet, des barrières de bois, installées par l'association pour sécuriser l'escalier en bloquent l'accès. Le seul sentier praticable n'est pas compris dans le périmètre. Il faudra donc ménager une ouverture à travers la haie qui isole



Figure 53 : les barrières installées par l'association

le chemin de ronde du bois. On retirera également les barrières. Ainsi on obtiendra deux sentiers menant au chemin de ronde. Cela suffit à sa desserte.

En outre, cette haie est volumineuse. Cela a pour conséquence de ne laisser qu'un étroit passage au promeneur. Une partie sera donc taillée en vue de prévoir un espace pourvu de bancs publics.

➤ Le mobilier urbain et l'éclairage :

Des bancs, des poubelles et des luminaires viendront équiper le bois. Les lampadaires seront les mêmes que ceux des venelles dans le but d'harmoniser les aménagements sur la zone traitée.

➤ L'accès Nord :

L'entrée nord sera conservé en état. Son emplacement et l'allée qui lui fait suite son en accord avec le projet mené. Seul le chemin sera remplacé par un sentier stabilisé.

➤ L'accès Est :

Cette accès n'existe pas actuellement. Il sera à créer. En effet, il apparaît naturel de doter le bois d'une entrée en prolongement de la rue H. Delahaye. Etant donné la surface du parc, deux accès semblent insuffisants pour assurer une desserte efficace. De plus, cette entrée, en continuité de la rue H. Delahaye, permet

de raccourcir le trajet reliant la place Saint Martin au périmètre choisi pour l'aménagement. C'est ce qui la justifie. Un portail en fer forgé, s'inspirant de celui de l'entrée nord sera installé, afin de créer une réminiscence de l'accès principal. Le mur de parpaings de la parcelle privée attenante au prieuré Saint Pierre, par préoccupation esthétique, sera enduit. On s'en rend bien compte, les deux murs d'enceinte formeront un couloir. Il sera revêtu de pavés, du grés par exemple. Les bordures seront enherbées et plantées d'arbustes.

➤ L'accès Sud :

L'accès Sud du bois est idéalement placé car il s'intègre au mieux dans l'ensemble de venelles. Cependant, il nous incombe de lui faire perdre sa fonction d'issue de service pour en faire un accès majeur au parc. Ainsi, cette ouverture sera agrandie, un portail en fer forgé similaire à l'entrée Est sera substitué à l'actuelle porte en bois.



Figure 54 : actuellement, une issue de service plutôt qu'un réel accès

Enfin, les marches de l'escalier seront soumises au même pavement que les accès Nord et Est, toujours par souci d'homogénéisation.

4. Phase 4 : Le retraitement des venelles

Précédemment, il a été expliqué que le projet conduit doit faire des rues menant au bourg, des venelles et du bois, un tout cohérent. Le but que doit permettre d'atteindre le retraitement des venelles est de les connecter à l'itinéraire conduisant au centre-ville et aux différentes entrées du parc. Ainsi, les matériaux employés sur ces ruelles seront les mêmes que ceux utilisés pour l'aménagement des trois accès au parc.

a. Les aménagements à appliquer sur l'ensemble des venelles.

Les trois ruelles qui bordent le prieuré Saint Pierre seront pavées de façon semblable aux accès du parc. Le but est de créer une identité visuelle associée à l'ensemble du bois et des venelles.

De plus, une signalétique sera mise en place aux extrémités des ruelles pour indiquer les directions des quais de la Sèvre, du parc, et du centre-ville.

Enfin, seul le chemin du prieuré est doté d'un éclairage. Il apparaît indispensable d'éclairer les trois venelles. Il serait judicieux de les équiper de candélabres identiques à ceux du bois. Un plan lumière est également une action à entreprendre. Esthétiquement, cela constituerait un apport considérable.

b. Le chemin du prieuré

Le chemin du prieuré fait montre d'une bonne qualité d'aménagement. Seules lui seront appliquées les modifications prévues pour l'ensemble des venelles : pavage en grés, remplacement des luminaires, mise en place d'une signalétique et d'un plan lumière.

c. Le chemin de l'écluse

Le chemin de l'écluse, quand à lui, nécessite réellement un nouveau traitement du sol. En effet, le revêtement existant a vieilli. De plus, pour compléter le pavement prévu pour l'ensemble des venelles, des bandes de gazon disposées le long des murs viendront faire contraste avec les pierres. Enfin, les luminaires permettront de remédier à l'actuelle absence d'éclairage sur cette ruelle.

d. La troisième venelle

Cette venelle fera l'objet de modifications plus profondes que les précédentes. L'évacuation des rochers et gravats, qui l'encombre par endroits, permettront son élargissement. L'accessibilité se verra ainsi améliorée. Des haies vives de faibles hauteurs cacheront, en partie, les fenêtres divulgant, à la vue des passants, l'intérieur des habitations. Le pavement et l'apport de rampes en fer forgé amélioreront de façon significative l'esthétique des escaliers.

5. Phase 5 : la mise en place d'une accessibilité au parc pour les résidents du prieuré Saint Pierre et, en particulier, pour les personnes à mobilité réduite

a. L'aménagement d'accès au parc à destination des résidents du prieuré Saint Pierre

Ces accès seront marqués par l'installation de portails de bois sur lesquels des panonceaux avertiront le public du caractère privé de la parcelle voisine.

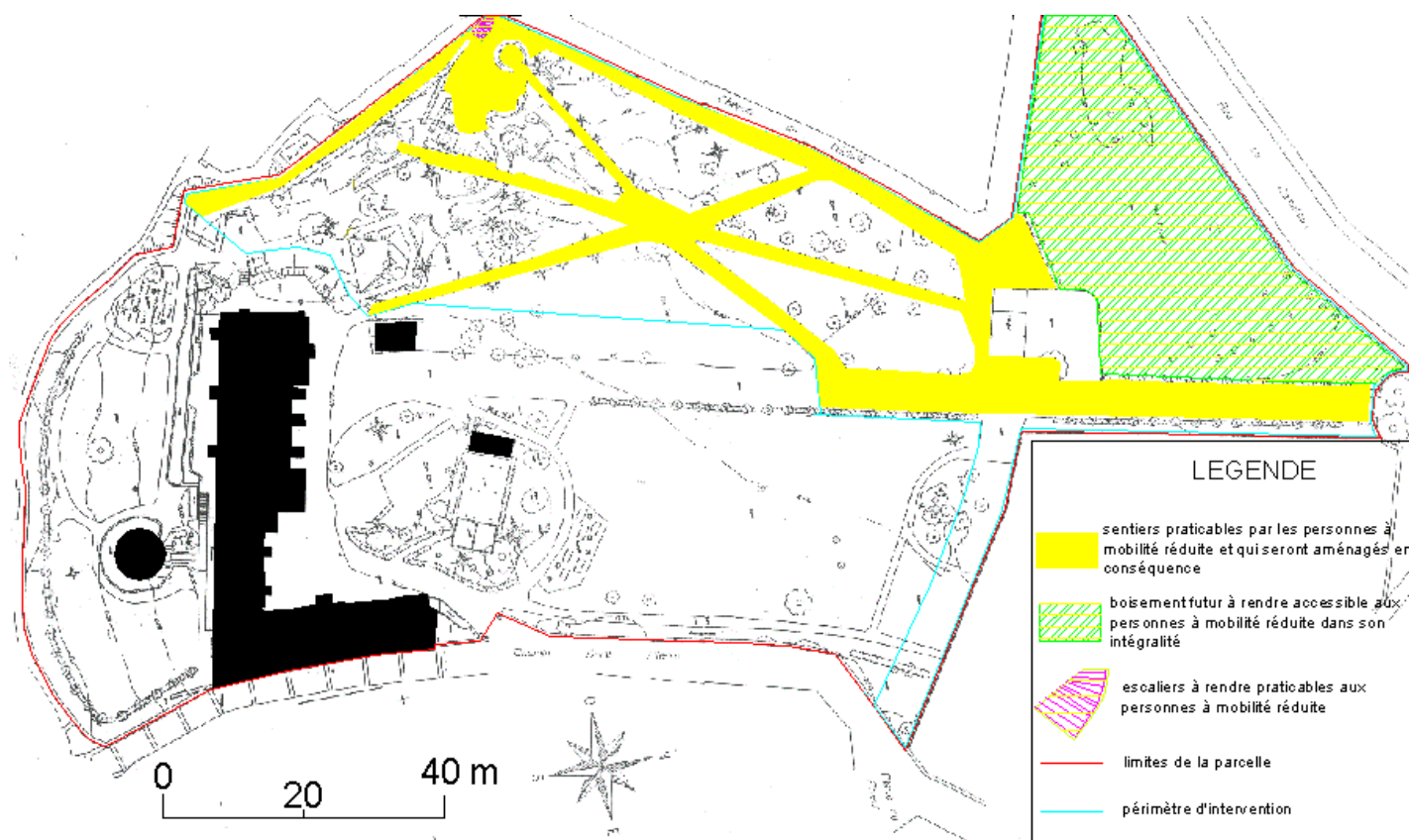
b. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les sentiers, dont la déclivité n'empêche pas le passage des personnes à mobilité réduite seront élargis. Ils sont en nombre suffisants pour permettre la traversée du parc. L'accès Sud en escalier devra également être adapté.

De plus, le terrain correspondant à l'ancien potager fera l'objet d'un aménagement paysager qui prendra la forme d'un boisement inspiré de celui existant. Les mêmes essences seront plantées. Les cheminements sillonnant le nouvel espace boisé devront être praticables aux personnes à mobilité réduite dans leur intégralité.

Enfin les pavés employés dans les travaux à réaliser dans le cadre de ce projet d'aménagement devront être de nature à ne pas gêner la circulation des personnes à mobilité réduite.

Carte 19 : Accessibilité du parc aux personnes à mobilité réduite



Source : « les petits frères des pauvres » (fond de carte) / réalisation personnelle

Bilan – Les propositions techniques

Les propositions techniques portant sur les phases 2, 3, 4 et 5 peuvent être résumer, dans leur globalité, par le biais d'un plan masse. L'ensemble des actions explicitées précédemment y sont présentes hormis les questions du mobilier urbain, de l'éclairage, de la signalétique, et du plan lumière prévu pour les venelles. Cependant, ces aspects ont été développés avec attention lorsque cela fut nécessaire.

II. L'ESTIMATION DU COÛT DE L'AMENAGEMENT

La ville de Vertou est, actuellement, en train de mener une opération de renouvellement urbain importante au sein du centre-ville. Il s'agit de la restructuration de « l'îlot hôpital », suite au déménagement du dit hôpital vers la périphérie du bourg. Ainsi, je me suis basé sur les coûts des travaux, pratiqués lors de cette opération, pour réaliser mon estimation financière. Je justifie cette méthode par le fait que la mairie endosserait, selon toute vraisemblance, la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de l'aménagement du prieuré Saint Pierre et de ses abords. On peut donc émettre l'hypothèse que les tarifs, pratiqués par les entreprises en charge de la maîtrise d'œuvre dans le projet de l' « îlot hôpital », constituent une base fiable concernant les coûts habituels, de travaux d'aménagement, impulsés par la ville de Vertou.

Il faut, cependant, garder à l'esprit que cette estimation est approximative car l'aménagement du prieuré et de ses abords requiert un grands nombres d'actions techniques qui sont, pour certaines d'entre elles, difficiles à chiffrer. Je prendrais en exemple les travaux de rénovation du patrimoine bâti présent au sein du bois classé, la réfection de la venelle sans nom (enlèvement de rochers et de gravats), la mise en place d'un plan lumière sur l'ensemble des venelles, l'enterrement des réseaux, le déplacement du hangar, la rénovation des parties abîmées du mur d'enceinte...Cependant, les sources des données liées au coûts des travaux chiffrables, permettent, tout de même, d'accorder du crédit à l'estimation faite, tout en restant conscient de son caractère approximatif.

Enfin, il faut savoir que les coûts d'assainissement et l'acquisition foncière du périmètre d'intervention ne sont pas pris en compte par l'étude, mais constituent, cependant, des postes de dépenses importants. L'estimation des coûts d'études ne sera pas effectuée non plus.

1. Travaux de voirie

Les coûts liés aux travaux préparatoires ne sont pas pris en compte.

Descriptif	quantité	unité	prix unitaire H.T.	TOTAL H.T.
Chaussée enrobé	12 340	m ²	40 €	493 600 €
Trottoirs en dalles de granit	3139	m ²	90 €	282 510 €
Chemins en stabilisés	1215	m ²	17 €	20 655 €
pavements	1000	m ²	135 €	135 000 €
TOTAL				913 765 €

2. Signalisation

descriptif	quantité	unité	prix unitaire H.T.	TOTAL H.T.
Panneaux de police	5	-	80 €	240 €
TOTAL				240 €

3. Eclairage public

descriptif	quantité	unité	Prix unitaire H.T.	TOTAL H.T.
Fourniture et pose de candélabres en consoles sur la rue H. Delahaye et sur les venelles	40	-	4000 €	160 000 €
Fourniture et pose de candélabres urbains sur les rues du pont de l'arche, du camareux et au sein du parc	50	-	4000 €	200 000 €
TOTAL				360 000 €

4. Mobilier urbain

descriptif	quantité	unité	prix unitaire H.T.	TOTAL H.T.
bancs	25	-	800 €	24 000 €
poubelles	15	-	100 €	1500 €
Fourniture et pose de garde corps	18	-	199 €	3582 €
TOTAL				29 082 €

5. Eléments végétaux

L'aménagement paysager du périmètre d'intervention , exception faite de l'accès est, n'a pas été traité dans cette étude. En effet, comme expliqué dans le parti d'aménagement, le rendu demandé ne permet pas d'aborder cette question. De plus, elle constitue une problématique à part entière, qui doit être isolée afin de réussir à fournir une réponse qui lui soit adaptée.

Il est donc logique que seuls les éléments végétaux utiles à l'aménagement de la rue du pont de l'arche, des venelles et des accès est et nord soient intégrés à cette estimation.

Le coût des arbres et haies dépend des essences choisies. Ainsi le prix de la fourniture et de la plantation d'un arbre peut varier entre 200 et 2000€ voir plus. Par souci de réalisme, on se fixera sur une valeur en accord avec l'aménagement de rues et allées au moyen d'alignements d'arbres : 300€

En suivant la même logique le prix des arbustes destinés à faire des haies taillées sera de 30€

descriptif	quantité	unité	prix unitaire H.T.	TOTAL H.T.
Fourniture et plantation d'arbre	33	-	300 €	9900 €
Fourniture et plantation arbuste destiné à constituer une haie	173	-	30 €	5190 €
engazonnement	200	m²	2 €	400 €
TOTAL				15 490 €

RECAPITULATIF

VOIRIE	913 765 €
SIGNALISATION	240 €
ECLAIRAGE PUBLIC	360 000 €
MOBILIER URBAIN	29 082 €
ELEMENTS VEGETAUX	15 490 €
TOTAL GENERAL	1 318 577 €

Conclusion

Considérée comme l'une des communes les plus verdoyantes de l'agglomération nantaise, Vertou est attachée à son patrimoine naturel. Il s'agit d'une commune qui concilie urbanisation maîtrisée et environnement. Elle œuvre activement dans le sens de la protection de ses espaces naturels et de leur mise en valeur. Elle conserve ainsi, malgré l'influence grandissante de la métropole nantaise, une image de ville à la campagne. De plus, cette politique de la ville semblent approuvée par la population au vu de l'augmentation constante du nombre de résidents.

L'ouverture du prieuré Saint Pierre à la population vertavienne s'intègre complètement dans cette vision de la ville. Ce projet doterait le centre-ville, espace le plus urbanisée de la commune, d'un parc public de qualité situé aux abords directs de la zone du « cœur de ville » et de son animation urbaine. De plus, les atouts présents sur la parcelle sont en mesure de faire de cet espace vert une zone fréquentée du centre-ville. La conséquence espérée de ce dynamisme est l'intégration des quais de la Sèvre au bourg de Vertou. La mise en place du réseau de cheminements piétons doit venir soutenir l'aménagement du prieuré Saint Pierre pour permettre l'atteinte de cet objectif.

Enfin, les interventions sur cette partie du territoire communal ne doivent pas s'arrêter là. En effet, il serait, ensuite, bénéfique, toujours dans l'optique d'intégrer la Sèvre au centre-ville de prévoir une évolution des quais, qui prendrait appui sur leurs aspects positifs : une vocation de détente et de loisirs liée au patrimoine et aux opérations événementielles qui s'y tiennent. Il s'agit donc là d'un nouveau sujet d'étude à approfondir. En outre, une création de continuités piétonnes le long de la Verdonne est actuellement envisagée par les services communaux. Elles permettraient, à terme, de rejoindre à pieds les équipements (collèges et complexe sportif) en construction en périphérie du centre-ville. Ces cheminements prenant naissance sur les quais de la Sèvre, les enjeux sous-jacents à un aménagement de cet espace s'en trouvent renforcés et diversifiés. Cette zone du territoire communal apparaît donc en réel devenir

Bibliographie

- Vertou, 15 siècles d'histoire

A. Jarnoux, 1968, ronéot, 234 pages

- Vertou, souvenir du passé

A. Jarnoux, ronéot, 258 pages

- Le patrimoine des communes de la Loire Atlantique

Flohic éditions, tome I et II, 1383 pages

- Les folies nantaises au XVIII^{ème} siècle

Marie José Guillet, maîtrise d'histoire moderne, 414 pages

- Regards sur Vertou, N°4

Association Vertou au fil des temps, 1996

- Etude urbaine, projet de restructuration du centre-ville de Vertou

Equipe Dulieu : Jacques Dulieu, architecte mandataire, Cécile Glangeaud, paysagiste, octobre 2003

- Etude du patrimoine bâti de la ville de Vertou

CAUE 44

- Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Sèvre Nantaise en Loire Atlantique

DDE de Loire Atlantique, service maritime et de navigation, ministère de l'aménagement du territoire, 3 décembre 1998

- Règlement du P.O.S. de Vertou, Titre II chapitre4, dispositions applicables à la zone UD

- Charte de l'association « les petits frères des pauvres »

Adoptée par l'assemblée générale du 20 juin 1998

- Estimation du coût du projet d'aménagement des espaces publics autour de l'îlot hôpital – Vertou

Sites Internet

- www.nantesmetropole.fr
- www.mairie-vertou.fr
- www.CAUE44.fr
- www.insee.fr
- http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/RechercheSimpleArticleCode?code=C_URBANIL.rcv&art=L130-1&indice=1
- www.loireatlantique.equipement.gouv.fr/dde44/env_risque/risques/ppr/fic/rapport_presentation_sevre.pdf

Table des illustrations

Les figures :

Figure 1 : Les restaurants des quais de la Sèvre (en arrière plan : le prieuré Saint Pierre).....	14
Figure 2 : L'écluse de Vertou.....	15
Figure 3 : L'étroitesse des trottoirs, rue C. Lecour.....	18
Figure 4 : Le chemin de l'écluse.....	19
Figure 5 et 6 : Les venelles, espaces participant à la typicité du quartier de la Sèvre.....	20
Figure 7 : La rue du pont de l'arche, espace peu fréquenté qui isole les venelles.....	20
Figure 8 : La bâtisse.....	24
Figure 9 : La tour de guet.....	24
Figure 10, 11, 12 et 13 : Les grottes, chapelle, petites tours et passerelles faites de briques et de pierres,.....	25
disséminées au sein du bois et dont l'origine est inconnue	
Figure 14 : Allée plantée de buis débouchant sur une passerelle suivie d'une tour.....	26
Figure 15 : Des murets marquent les différences de niveaux au sein du bois.....	26
Figure 16 : Des édifices au hasard d'une végétation dense (ici une passerelle).....	26
Figure 17 : Allée du chemin de ronde.....	27
Figure 18 : Socle d'une statue disparue.....	27
Figure 19 : Allée principale plantée de charmes.....	27
Figure 20 : Emplacement de l'ancien potager de l'association.....	27
Figure 21 : Le portail de l'ancien monastère, classé monument historique.....	28
Figure 22 : Point de vue à partir de la propriété.....	29
Figure 23 : Vue sud-est.....	29
Figure 24 : Une absence de signalétique.....	30
Figure 25 : Une esthétique très discutable... ..	31
Figure 26 : Une différenciation avec les parcelles privées qui n'est pas claire.....	31
Figure 27	32
Figure 28.....	33
Figure 29.....	33
Figure 30.....	34
Figure 31.....	35

Figure 32 : Entrée Nord.....	35
Figure 33 : Entrée Nord.....	45
Figure 34 et 35 : Des sentiers pédestres constituant une base à exploiter.....	45
Figure 34 et 35 : Issue au sud du bois.....	45
Figure 36 : Issue au sud du bois	46
Figure 37 : un accès au venelles ne faisant l’objet d’aucune signalétique.....	46
Figure 38 : Un environnement minéral et un traitement au sol perfectible.....	47
Figure 39 : le chemin du prieuré, un aménagement de qualité.....	47
Figure 40 : Un traitement esthétique à revoir.....	47
Figure 41 : Partie en escaliers.....	47
Figure 42 et 43 : poubelles et candélabres en vigueur sur le haut de rue H. Delahaye.....	51
Figure 44.....	53
Figure 45 et 46.....	56
Figure 47.....	57
Figure 48 : Partie endommagée du mur d’enceinte	58
Figure 49 et 50 : Une amélioration de l’aspect extérieur des vestiges leur serait bénéfique.....	59
Figure 51 : L’absence de gardes corps sur les tours, une source de danger.....	60
Figure 52 : L’installation de gardes corps sur le mur du chemin de ronde est une nécessité.....	60
Figure 53 : Les barrières installées par l’association.....	61
Figure 54 : actuellement, une issue de service plutôt qu’un réel accès.....	62

Les cartes :

Carte 1 : Localisation des équipements publics dans le centre-ville.....	8
Carte 2 : Axes d’extension potentielle du territoire de centralité.....	10
Carte 3 : Réseau hydrographique de l’agglomération nantaise.....	11
Carte 4 : Réseau hydrographique communal.....	12
Carte 5 : La végétation, fonction du réseau hydrographique communal.....	13
Carte 6 : Organisation spatiale des bords de Sèvre aux abords du centre-ville.....	16
Carte 7 : Topographie du bourg.....	17
Carte 8 : Plan de circulation concernant la desserte des quais de la Sèvre à partir du bourg.....	18

Carte 9 : Localisation des venelles.....	19
Carte 10 : Au contact du centre ville et des quais de la Sèvre.....	23
Carte 11 : Localisation de venelles.....	30
Carte 12 : Réseau viaire entre le centre-ville et la Sèvre.....	32
Carte 13 : L'itinéraire conduisant à l'accès Nord du prieuré sera privilégié.....	42
Carte 14 : Périmètre sur lequel doit être menée une intervention sur le prieuré.....	44
Carte 15 : représentation graphique du phasage retenu.....	49
Carte 16 : Configuration spatiale de la rue H. Delahaye.....	53
Carte 17 : Configuration spatiale du plateau à mettre en place au niveau du square de la place du prieuré.....	54
Carte 18 : Configuration spatiale des rues du pont de l'arche et du camareux.....	55
Carte 19 : Accessibilité du parc aux personnes à mobilité réduite.....	64
Carte 20 : Spatialisation des actions à mener sur le périmètre d'intervention et sur les venelles.....	65

Table des matières

Sommaire.....	2
Remerciements.....	3
Avant-propos.....	4
Introduction.....	5
PARTIE I : Diagnostic territorial.....	6
I. Le centre-ville et les quais de la Sèvre : deux espaces dynamiques mais mal reliés	7
entre eux	
1. Le centre-ville, particulièrement dynamique mais trop à l'étroit dans ses dimensions....	7
actuelles	
a. Les activités commerciales et les équipements, moteurs du	7
dynamisme	
b. L'étalement urbain.....	8
c. Une restructuration inévitable du centre-ville qui doit conduire à une	10
redéfinition et à un étoffement du territoire de centralité - la politique	
municipale	
2. Les quais de la Sèvre.....	11
a. La Sèvre : élément structurant de la commune.....	11
a.1. Historiquement : la navigation grâce à la chaussée des.....	12
moines	
a.2. La végétation	13
b. Les activités de restauration et festives.....	14
b.1. Les restaurants.....	14
b.2. Les événements festifs et culturels.....	14
c. Des richesses patrimoniales qui en font un lieu de détente.....	15
c.1. La chaussée des moines et l'écluse.....	15
c.2. Les bords de Sèvre.....	15
d. Une topographie contraignantes et un réseau viaire qui créent une	16
coupure avec le centre-ville	
d.1. La topographie.....	17
d.2. Les voies de circulations existantes entre le centre-ville et.....	17
les quais de la Sèvre	
d.2.1. Un accès automobile complexe.....	17
d.2.2. Un accès pédestre délicat.....	18
d.2.3. L'existence de venelles.....	19
d.2.4. Des cheminements cyclistes insuffisants mais.....	20
difficilement réalisables	
II. Le prieuré Saint Pierre : réel outil d'articulation entre le centre ville et les quais de la	22
Sèvre.	
1. Historique.....	22
2. Une situation idéale : au contact du centre-ville et des quais de la Sèvre.....	23
3. Une propriété recelant de nombreuses richesses patrimoniales.....	24
a. Le patrimoine bâti.....	24
b. Le patrimoine naturel.....	25
4. Un cadre réglementaire strict.....	27
a. L'espace boisé classé.....	28

b. Le classement de la parcelle en zone UDC.....	28
c. Le portail du monastère.....	28
5. Un des plus beaux points de vue de la commune.....	29
6. Un réseau de venelles conférant un potentiel bien réel à la propriété et.....	29
constituant le seul moyen de circulation autour de celle-ci	
7. Les différences de qualité des rues desservant le prieuré Saint Pierre.....	31
a. De la place Saint Martin à la partie Nord du prieuré Saint Pierre : la.....	32
rue H. Delahaye, la rue du pont de l'arche et la rue du camareux	
a.1. Le haut de la rue H. Delahaye.....	32
a.2. Le bas de la rue H. Delahaye.....	33
a.3. La rue du pont de l'arche.....	33
a.4. La rue du camareux.....	34
b. De la place Saint Martin à la partie Sud du prieuré Saint Pierre.....	34
(les quais de la Sèvre) : la rue C. Lecour	
b.1. Le haut de la rue C. Lecour.....	34
b.2. Le bas de la rue C. Lecour.....	35
Conclusion de la phase diagnostique.....	37
Partie II : Le parti d'aménagement.....	38
I. Les enjeux soulevés par la problématique.....	39
1. La redéfinition du territoire de centralité : un enjeu structurel.....	39
2. Une meilleure intégration physique et identitaire de la Sèvre à la ville de Vertou.....	39
3. La création d'un parc en plein centre-ville se différenciant de ceux, présent sur la.....	39
commune, de par sa situation et sa richesse patrimoniale	
4. Favoriser la circulation piétonne et, à un moindre niveau cyclable, au sein du.....	40
centre-ville	
II. Les grandes orientations.....	41
1. Revoir le partage de la voirie en fonction des différents modes de déplacement et.....	41
retraiter esthétiquement les axes, qui en montrent la nécessité, sur l'itinéraire	
reliant le bourg au prieuré Saint Pierre	
2. Délimiter un périmètre d'intervention sur la propriété, afin de concilier les.....	43
activités de l'association avec le projet d'aménagement	
3. Permettre une circulation sûre au sein du parc.....	45
4. Retraiter les venelles conduisant à la Sèvre	46
5. Relier la propriété des « petits frères des pauvres » au parc, afin que ses	47
résidents puissent continuer à profiter de cet espace, et prévoir une accessibilité	
aux personnes à mobilité réduite	
Partie III : Les propositions techniques et l'étude financière du projet.....	50
I. Les propositions techniques permettant la réalisation du projet d'aménagement.....	51
1. Phase 1 : les aménagements relatifs à la réorganisation des rues H. Delahaye,.....	51
du pont de l'arche et du camareux	
a. Les aménagements à appliquer sur l'ensemble du parcours.....	51
b. La partie basse de la rue H. Delahaye.....	52
c. La rue du pont de l'arche.....	54
d. La rue du camareux.....	57
2. Phase 2 : la délimitation du périmètre.....	57
a. L'acquisition de la partie de terrain incluse dans le périmètre.....	57
b. La clôture du périmètre.....	58
c. Le hangar.....	59

3. Phase 3 : la sécurisation du bois et la mise en place d'un réseau de cheminement piétons au sein de celui-ci	59
a. La sécurisation du bois	60
b. La mise en place d'un réseau de cheminement piétons à l'intérieur du bois	61
4. Phase 4 : le retraitement des venelles	62
a. Les aménagements à appliquer sur l'ensemble des venelles	62
b. Le chemin du prieuré	63
c. Le chemin de l'écluse	63
d. La troisième venelle	63
5. Phase 5 : la mise en place d'une accessibilité au parc pour les résidents du prieuré Saint Pierre et, en particulier, pour les personnes à mobilité réduite	63
a. L'aménagement d'accès au parc à destination des résidents du prieuré Saint Pierre	63
b. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite	63
II. L'estimation du coût de l'aménagement	66
1. Travaux de voirie	66
2. Signalisation	66
3. Eclairage public	67
4. Mobilier urbain	67
5. Eléments végétaux	67
Récapitulatif	68
Conclusion	69
Bibliographie et Sites Internet	70
Tables des illustrations	71
Tables de matières	72
Annexes	I
Annexe 1 : questionnaire aux passants	II
Annexe 2 : code de l'urbanisme-titre III-Espaces boisés-article L130-1	III
Annexe 3 : extrait du règlement du plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise en Loire Atlantique et zonage en vigueur au abords du centre-ville de Vertou	IV
Annexe 4 : carte du périmètre des 500 m découlant du classement du portail du monastère	V
Annexe 5 : organisation administrative de l'association « les petits frères des pauvres »	VI

Annexes

Annexe 1 : questionnaire destiné aux passants

1. Dans quelle commune résidez-vous ?
2. Vous rendez-vous souvent sur les quais de la Sèvre ? par quel moyen de transport ?
3. Selon vous, est-ce un espace dynamique ?
4. Vous arrive-t-il de rejoindre les quais à partir du centre-ville ?
5. Si oui, par quel itinéraire ? comment le qualifieriez-vous ?
6. Connaissez-vous l'existence de la propriété du prieuré Saint Pierre ?
7. Connaissez-vous l'existence des venelles ? si oui, vous arrive-t-il de les emprunter ?

Annexe 2 : code de l'urbanisme - titre III

Espaces boisés-article L130-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Annexe 3 : extrait du règlement du plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise en Loire Atlantique et zonage en vigueur au abords du centre-ville de Vertou

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES CARACTERISEES PAR UNE URBANISATION DENSE

Cette zone concerne des secteurs inondables qui sont caractérisés par une urbanisation dense.

Ces secteurs sont représentés sur les plans en annexe par les zones délimitées par un trait épais.

ARTICLE IV - Dispositions applicables aux zones d'aléa très fort et fort :

IV ① INTERDICTIONS

Sont interdits :

▫ Occupation et utilisation du sol

- Toute construction, installation et utilisation du sol, y compris les reconstructions après sinistre à l'exception de celles mentionnées à l'article IV ②
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols en locaux habitables.
- La création de nouveaux logements dans les constructions existantes à la date de publication du présent document à l'exception de ceux mentionnés à l'article IV ②

▫ Obstacles à l'écoulement, limites à l'expansion des crues

- Les exhaussements, remblais, digues et murs.
- Les clôtures à l'exception de celles autorisées à l'article IV ②

▫ Stockages de produits et de matériaux

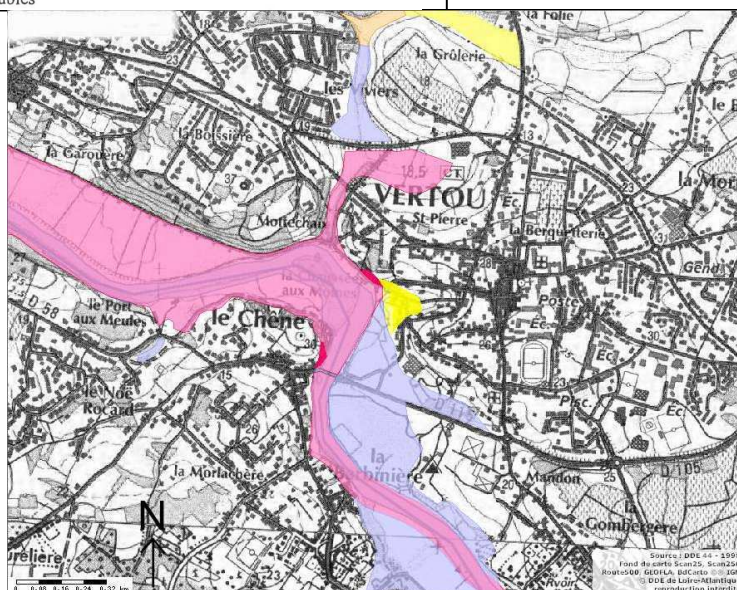
- Les citernes contenant des produits polluants ou sensibles à l'eau et les stockages de produits dangereux solubles

ARTICLE IV ② AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

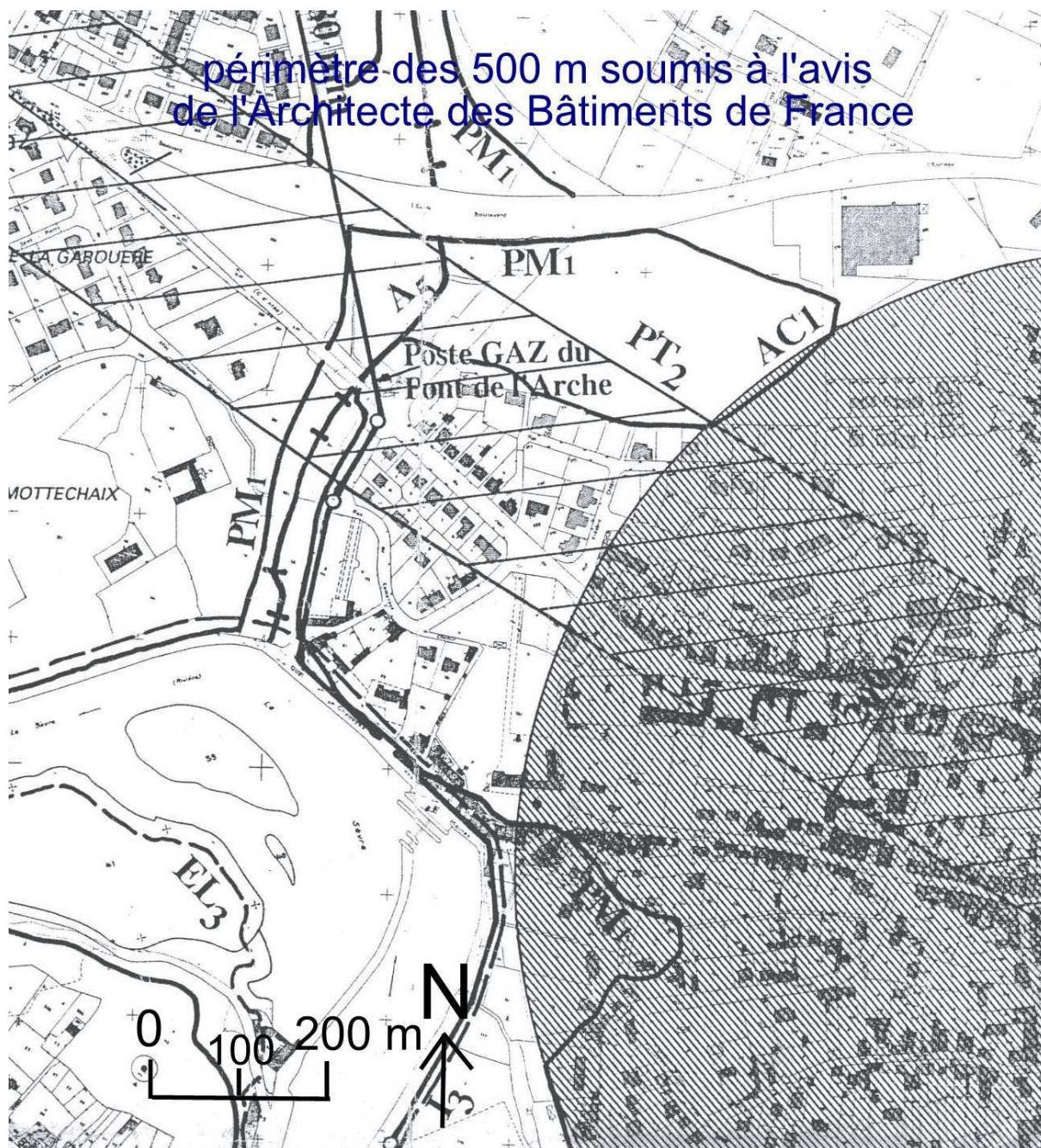
Sont autorisés :

▫ Occupation et utilisation du sol

- Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau.
- Les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les installations liées à l'exploitation du sous-sol.
- Les équipements sportifs, culturels, de loisirs ou de tourisme, l'extension mesurée des campings et caravanes existants à la date de publication de ce présent document non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, (y compris les aires de stationnement nécessaires) et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien. Dans ce cas le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et viticoles à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de la surface de l'unité foncière et qu'elles soient implantées dans un rayon de 300 mètres du siège d'exploitation.
- Les habitations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et viticoles. Elle comporteront un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. En outre, elles devront être implantées dans un rayon de 300 mètres du siège d'exploitation.
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m²

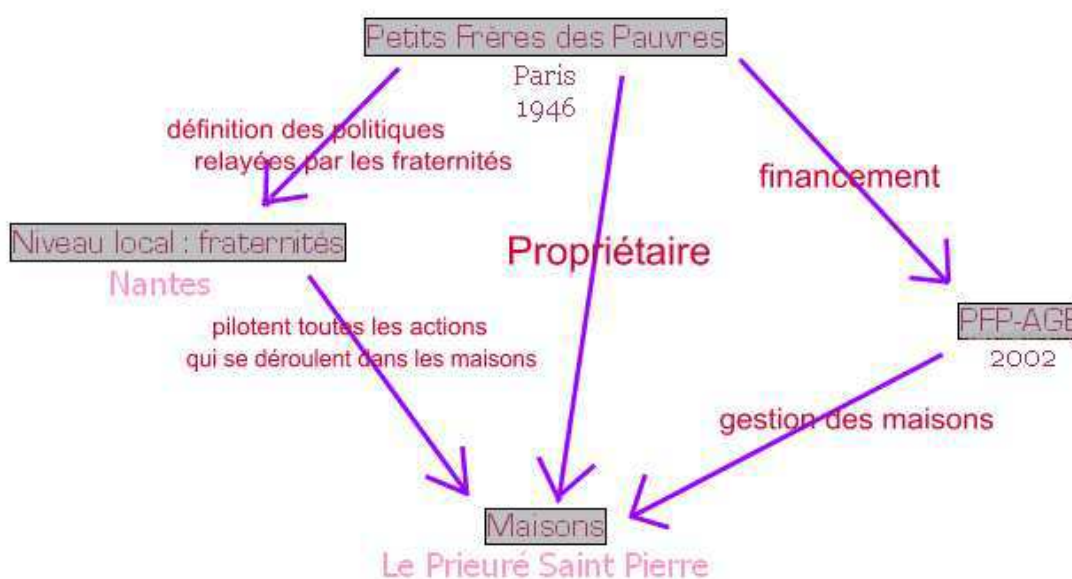


Annexe 4 : carte du périmètre des 500 m découlant du classement du portail du monastère



Annexe 5 : organisation administrative de l'association « les petits frères des pauvres »

Organisation de l'association « les petits frères des pauvres »



Projet individuel

Résumé

Depuis quelques décennies, l'agglomération nantaise connaît une forte expansion démographique. Le recensement de 1999 a, par exemple, révélé une augmentation de la population de la communauté urbaine de 10% depuis 1990. Cette augmentation de population s'est pendant longtemps traduit par un étalement urbain. Ce phénomène est particulièrement observable dans les communes périurbaines. Leurs périphéries se sont ainsi considérablement étendues.

Vertou, commune située au Sud-Est de Nantes, a connu le même scénario. Le centre-ville se caractérise par un dynamisme important et une réelle animation urbaine, mais il n'a pas évolué, spatialement, au même rythme que le reste du territoire communal. Ainsi, il se trouve confronté à une saturation, à un sous-dimensionnement au regard des échanges qu'il génère.

Cependant, certaines zones de la commune, très proches du territoire de centralité montrent également un vrai dynamisme. Il apparaît donc qu'elles puissent constituer une issue au problème d'exiguïté rencontré par le centre-ville. Une redéfinition de l'espace central est envisageable à travers elles. La zone des quais de la Sèvre pourrait ainsi permettre l'extension du centre. Mais, une mauvaise articulation entre ces deux entités, malgré leur proximité spatiale, fait obstacle à cette possibilité.

Ce projet d'aménagement propose une action sur la parcelle du prieuré Saint Pierre, idéalement placée entre ces deux espaces, qui permettrait de les connecter. En effet, les atouts à mettre au crédit de ce site, attestent qu'il pourrait être en mesure de tenir le rôle d'une liaison, d'un relais attractif, dynamique, entre ces deux territoires.

Ce projet propose donc un aménagement de ce lieu, propriété de l'association « les petits frères des pauvres », le destinant à être ouvert au public.

Mots clés : Vertou (44) / parc urbain / centralité / continuités piétonnes / patrimoine