



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de
l'Environnement
de Loire-Atlantique

25 rue Paul Bellamy
44000 NANTES
02 40 35 45 10
contact@caue44.com
www.caue44.com



RECOMPOSER UN CŒUR DE BOURG

Brétignolles-sur-Mer (85) Le nouveau quartier des Halles

Le bourg de Brétignolles-sur-Mer a vu ses extensions s'étendre jusqu'aux plages, au détriment du centre-bourg, qui lui a petit à petit décliné, générant des problèmes de fonctionnement, particulièrement l'été.

Comment requalifier le bourg ? Comment répondre aux besoins d'une population fluctuante ? C'est à l'occasion du déplacement de l'école privée que les élus ont saisi cette opportunité pour se lancer dans un projet de recomposition du centre-bourg, pour les habitants de la commune.

La prise en compte de l'ensemble des besoins et des problématiques a permis d'élaborer un programme basé sur des espaces publics et une mixité de fonctions, avec comme objectifs : l'attractivité du centre-bourg et la qualité des espaces publics pour un usage piétonnier et une réelle diminution de l'impact de la voiture.

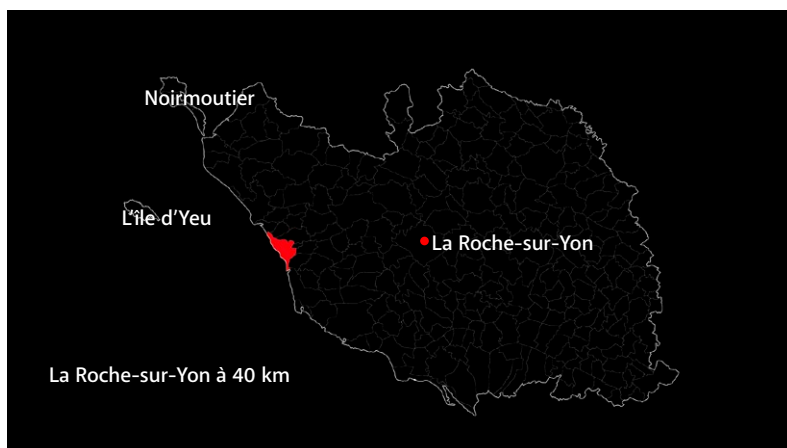
Pour compenser une offre exclusive de maisons secondaires, la commune a souhaité créer 18 appartements, afin d'y maintenir des habitants toute l'année.

Le choix de construire des halles participe à cette volonté de renforcer l'attractivité, avec le maintien du supermarché, et la création de commerces en rez-de-chaussée de bâtiments, ainsi que l'offre de services avec la médiathèque...

Les enjeux de ce site, aux différentes accroches avec son dénivelé important : la rue principale haute, la place de l'église, le boulevard du sud en bas et la rue de Béthanie, ont favorisé la création de deux grandes entités : une place haute piétonne, et un plateau bas réservé aux circulations automobiles.

Le projet, en prolongeant la forme urbaine redonne une cohérence, une centralité. Les poches de stationnement de proximité offrent un fonctionnement adaptable aux contextes hiver/été.

LA COMMUNE



Brétignolles-sur-Mer est une commune du littoral vendéen dont les paysages ont été fortement transformés ces cinquante dernières années.

Le bourg s'est installé en limite des marais, en retrait du trait de côte. À partir de 1970, l'attractivité du littoral a orienté l'urbanisation pavillonnaire à l'ouest, entre le bourg et la côte, y compris sur les marais. Le centre ancien ne représente aujourd'hui, qu'une petite partie du tissu urbain.

L'est et le nord de la commune sont encore occupés par l'agriculture. Les paysages de marais se situent au nord et au sud avec la rivière du Jaunay et le ruisseau du Brandeau.



La population a doublé entre 1999 et 2009. Les 60 ans et plus représentent 43 % de la population. Elle atteint 4127 habitants en 2009. L'attrait du littoral a favorisé l'installation des seniors sur la commune.

Les trois quarts des logements sont des résidences secondaires. L'économie s'est tournée vers le tourisme. Comme de nombreuses communes balnéaires, Brétignolles-sur-Mer a des difficultés à maintenir des services et des commerces en dehors de la saison estivale.

La municipalité a souhaité renforcer la centralité du bourg et le rendre attractif toute l'année.

LE BOURG



Le bourg s'est installé dans les terres en limite des marais à 1,5 km de la mer. Il s'organise autour de son église sur l'axe de la route départementale. À partir de 1960, une urbanisation modérée se développe à l'est du bourg. À partir de 1970, les extensions vont proliférer via le comblement des zones humides. Le phénomène d'urbanisation va s'accélérer. Les extensions pavillonnaires vont s'étendre autour du bourg jusqu'à la mer et correspondent à 90 % du modèle résidentiel de la commune. De grandes emprises du centre-bourg sont occupées par des colonies et des campings.

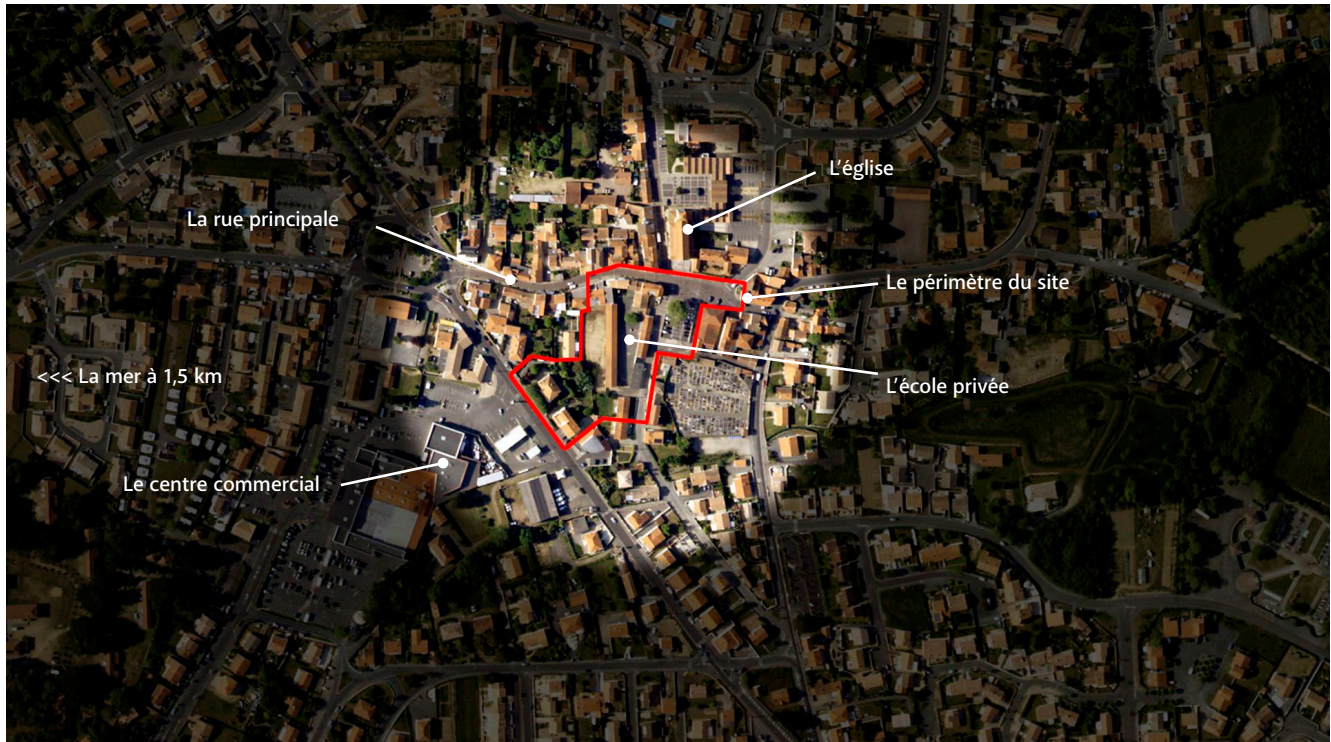
La population est multipliée par neuf l'été. Cette fluctuation impacte le fonctionnement du bourg. Les commerces se concentrent sur la rue principale et ont du mal à vivre en dehors de la période estivale. Le supermarché, situé à l'arrière de la mairie, qui avait le projet de se déplacer en dehors du centre-bourg, a finalement opté pour le maintien de son positionnement en cœur de bourg.

Dans la partie ancienne du bourg, les implantations et les volumétries des bâtiments sont discontinues et variées et apportent du rythme et une qualité aux espaces publics.

Le site de l'école privée était en plein cœur du bourg, à quelques mètres de la place de l'Église. Le déplacement de l'école offre une opportunité de recomposer le centre-bourg.



LE SITE



Le site fait partie du centre ancien. Il se trouve dans un îlot situé face à l'église. Il est délimité au nord par la rue principale du bourg. Les cours et les bâtiments de l'école privée occupaient une surface importante. Les bâtiments étaient vieillissants et le parcelle ne permettait pas l'extension de l'école. La mairie achète le site stratégique de l'école privée, l'école est reconstruite ailleurs.

Le site est à l'interface du centre-ancien et des lotissements pavillonnaires.

L'îlot regroupe différentes fonctions :

- habitat,
- école privée,
- commerces.

Le supermarché se situe en limite ouest du site.



Le site s'inscrit entre le niveau haut de la place de l'Église et le point bas du boulevard du Sud.

LE PARTI URBAIN



Prolonger la forme urbaine du bourg.



Recomposer le cœur de bourg en créant de nouveaux espaces publics.



Recomposer le cœur de bourg en l'irriguant par de multiples accès piétons..



Recomposer le cœur de bourg en créant une centralité autour des halles.



Renforcer la centralité en positionnant la médiathèque et la halle du marché au cœur du nouveau centre-bourg.



Maintenir l'attractivité en créant des aires de stationnement à proximité des commerces.



Renforcer la centralité du bourg en proposant des volumes bâtis adaptés à l'échelle du centre-bourg (R+2).



Recomposer le cœur de bourg en dissociant les flux de circulation : piétons en haut, voiture en bas.

LE PARTI ARCHITECTURAL



L'implantation du bâti et le traitement des espaces publics sont une réinterprétation de l'organisation urbaine du bourg ancien.



Les volumétries des nouvelles constructions rappellent la diversité du bâti ancien.



Le jeu de couleurs, de matières et de petits décalages rythment les grandes volumétries et animent la rue.



L'utilisation de la pierre en rez-de-chaussée souligne l'usage commercial et prolonge le traitement des espaces publics.



Les teintes et les matériaux utilisés assurent une continuité d'ambiance dans le bourg.

DONNÉES

QUELQUES CHIFFRES (2010)

- 4 157 hab.
- Part des résidences principales : 27 %
- Part des résidences secondaires : 72,3 %
- Logements vacants : 0,7 %

SURFACE DE L'OPÉRATION

- 10 288 m²

COÛT DES TRAVAUX

- Espaces publics : 1 778 487 € TTC
- Médiathèque : 1 238 553 € TTC
- Halles et parking sous-sol : 1 756 894 € TTC
- Appartements et commerces : 6 129 807 € TTC
- Total (espaces publics et bâtiments) : 10 903 743 € TTC
- Total (avec acquisitions foncières) : 13 108 246 € TTC

PROGRAMME

- 1 médiathèque associative : 914 m²
- 11 locaux commerciaux : 1 057 m²
- Halles couvertes (marché) : 490 m²
- Parking sous-sol : 233 m²
- 18 appartements : 1 351 m²

MAÎTRE D'OUVRAGE

- Commune de Brétignolles-sur-Mer

MAÎTRE D'ŒUVRE

- Sophie Blanchet, architecte-urbaniste à La Rochelle
- Agence Magnum, architectes-urbanistes à Nantes

RECOURS À LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

- Concours d'architecture (déc 2009)

PARTICULARITÉS

- Opération montée en régie par la commune durant sa totalité. Seul un programmiste est intervenu ponctuellement.
- Modification du POS pour permettre des hauteurs plus importantes

PLAN MASSE DU PROJET



CHRONOLOGIE DU PROJET

