



une belle vie immobilière

Mai 2013

# La Combe du Port

**St Maurice l'Exil / 38**



# SOMMAIRE

**Diagnostic paysager**

**Le projet d'aménagement**

**Organisation de l'espace public**

**Diversité des typologies d'habitats**

# DIAGNOSTIC PAYSAGER

## UNE COMBE TOURNEE VERS LE PILAT



Le site de la Combe du Port est aujourd'hui composé d'un espace agricole ouvert, en forme de vallon, bordé d'un côté par des lotissements et de l'autre par des terrains agricoles de types vergers et maraichers

Deux grandes caractéristiques marquent cet espace :

- Une topographie en combe nécessitant une réflexion sur l'implantation des voiries, des habitations et sur la gestion de l'hydraulique
- Un rapport au grand paysage important avec une vue tournée vers le Pilat (contreforts du Pilat, Crêt de l'Oeillon...) et le lit majeur du Rhône.

## UNE ACCESSIBILITE À TRAVAILLER



Le site de la combe du Port se situe à l'ouest de St Maurice L'Exil.

D'une surface de 5,36 ha environ, centre de la commune de St Maurice

# LE PROJET D'AMENAGEMENT

## PRINCIPE DE CONCEPTION

A la croisée de l'agricole et de l'urbanité, la composition urbaine et paysagère du projet de la Combe du port tisse une continuité entre les quartiers avoisinants, et les espaces agricoles en rassemblant leurs diversités autour d'une identité propre.

Ainsi, le projet s'inscrit dans un parti d'aménagement qui définit :

- une **trame viaire hiérarchisée**, aux ambiances différentes et avec une répartition des usages composée,

- une **insertion des constructions** pour une bonne inscription à la fois dans le grand paysage et dans le paysage localisé : ouverture sur le grand paysage et le Pilat, travail sur la relation entre les habitations et la topographie, travail sur l'épannelage.

- des **ambiances végétales** soulignant et participant à l'organisation du nouveau quartier,

- des **espaces de convivialité** :

- l'espace public et le parc au centre du projet
- les venelles et leurs dilatations.
- les continuités piétonnes et paysagère en lien avec la campagne et les quartiers adjacents.

- un **respect et une mise en valeur des écosystèmes** existants :

- mise en valeur de la combe et de sa topographie naturelle,
- gestion écologique des eaux pluviales, création d'un bassin en

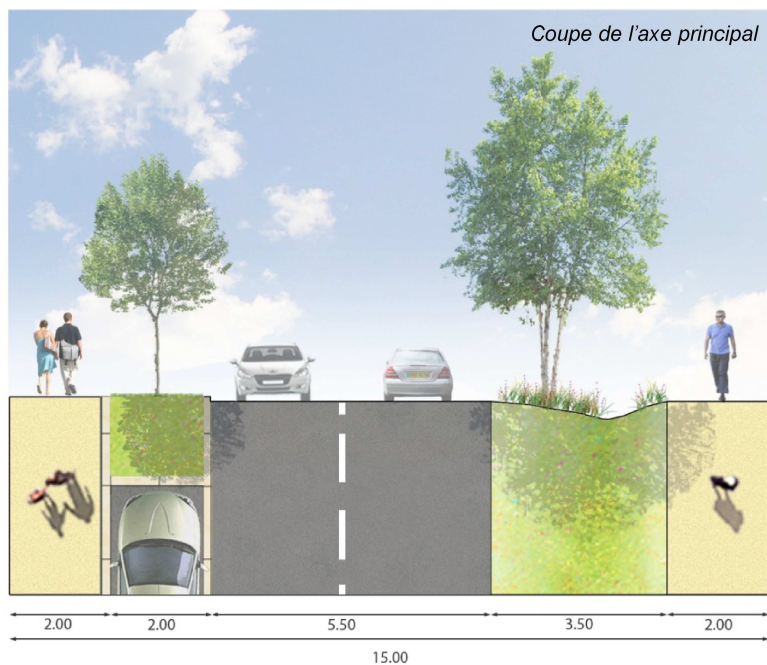


# ORGANISATION DE L'ESPACE PUBLIC

Le parti d'aménagement propose une organisation du quartier selon une hiérarchie des voiries et de l'espace public. Ainsi, on retrouve quatre grandes composantes paysagères et identitaires : **L'axe principal structurant, les rues secondaires paysagées, les venelles apaisées et la place, espace public fédérateur.**

Il s'agit, à travers ces éléments, de s'inscrire dans l'esprit des lieux et de répondre à une certaine qualité de l'espace public.

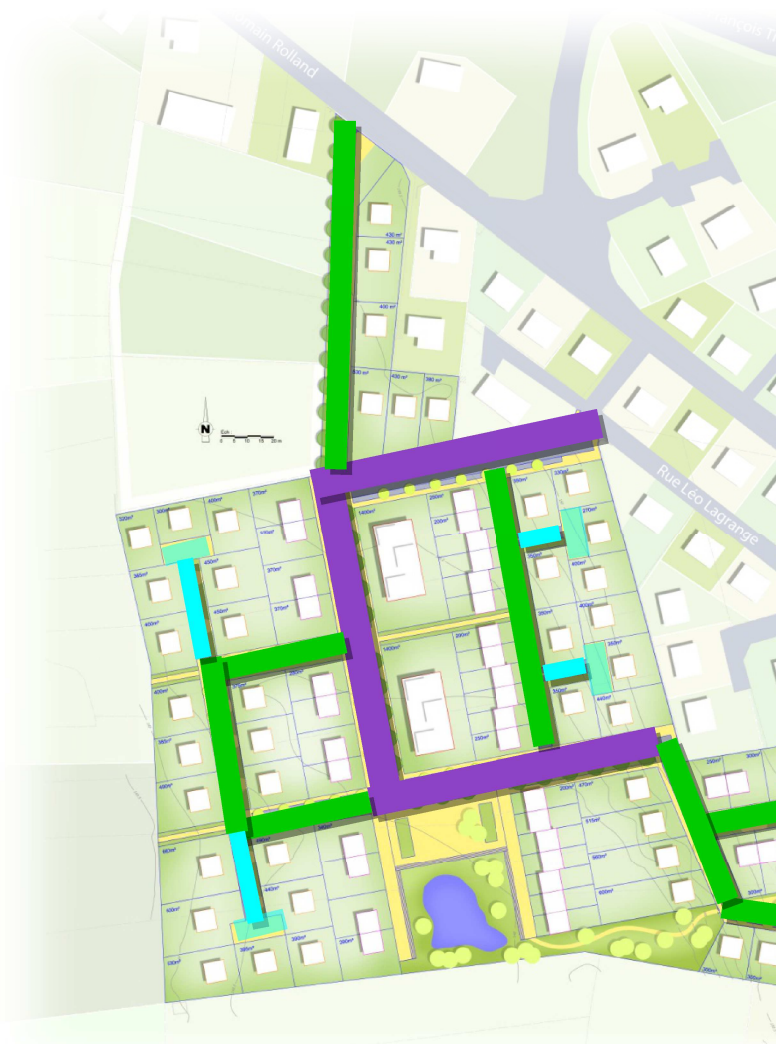
## ▪ Un axe principal généreux pour desservir le quartier



Réf : St Priest



Réf : Fribourg



Plan d

## ▪ Des rues secondaires paysagées et des venelles apaisées



## ▪ Un espace public fédérateur à l'échelle du quartier



# DIVERSITE DES TYPOLOGIES D'HABITATS

Le projet propose une grande diversité de typologie d'habitat. Celle-ci permet d'assurer une bonne mixité dans le quartier en offrant différents types de biens immobiliers aux habitants.

En termes de composition, les typologies d'habitats denses se situent au cœur du quartier, appuyant la composition centrale de l'axe principal. Les maisons individuelles se situent quand à elles en lien avec l'espace agricole et sur la partie en plateau au dessus de la combe.

On compte sur le projet :

- **52 lots individuels libres.** Taille des lots : de 300 à 600 m<sup>2</sup>
- **22 maisons jumelées.** Taille des lots : de 300 à 600 m<sup>2</sup>
- **2 collectifs de 15 logements chacun.** Taille des lots : 1400 m<sup>2</sup>
- **19 habitats intermédiaires groupés.** Taille des lots : 200 m<sup>2</sup>

**Total de 123 logements soit une densité de 23 log/ha**



*Maison individuelle*



*Habitat groupé*



