

# ÉTUDE CAPACITAIRE DE TROIS SITES VENELLES LE HAUT

- ÉTAT DES LIEUX – SCÉNARIOS-  
Janvier 2021



## Préambule

Consciente du **potentiel bâti** et **environnemental** de Venelles Le Haut, la ville a entrepris d'important travaux d'aménagement urbain pour redonner à ce **quartier historique** tout son cachet et **le rendre visible** tout en maîtrisant les flux, et en garantissant la vie paisible de village de ce quartier.

Propriétaire de trois sites sur ce village, la collectivité **s'interroge sur le devenir** de ces lieux et sur leur usages afin qu'ils amorcent, dans la mesure du possible, une nouvelle histoire pour Venelles le haut.

Pour rendre l'ensemble harmonieux, et initier ces objectifs, les élus ont souhaité s'adjoindre les compétences de PR'Optim pour mesurer la possible capacité, des trois sites à accueillir différentes type d'activité (culturelles, de restauration, de commerces, d'hôtellerie...)

Cette démarche doit se fonder sur le dynamisme local tout en étant respectueux des habitants de Venelles le Haut.

## 1-Etat des lieux et objectifs

- S'appuyer sur le patrimoine architectural et végétal venellois-
- Séquence 1 : entrée sud du village -diagnostic-
- Séquence 2 : école Maurice Plantier -diagnostic- à l'échelle de l'ilot-
- Séquence 2 : école Maurice Plantier –diagnostic- à l'échelle du bâtiment-
- Séquence 3 : voute Chabaud et régie des eaux–diagnostic- à l'échelle de l'ilot-
- Séquence 3 : régie des eaux –diagnostic – à l'échelle du bâtiment-
- Séquence 3 : voute Chabaud–diagnostic- à l'échelle du bâtiment-

## 2-Orientations d'aménagement

- Restaurer la conscience du lieu ... donc son identité –
- Orientations d'aménagement-
- Propositions d'aménagement-
- Séquence 1 : proposition d'interprétation-
- Séquence 1 : références-
- Séquence 2 : proposition d'interprétation- à l'échelle du bâtiment-
- Séquence 2 : référence- une ancienne école réhabilitée en B&B - Guéthary-
- Séquence 3: régie des eaux - proposition d'interprétation- à l'échelle du bâtiment-
- Séquence 3: voute Chabaud - proposition d'interprétation- à l'échelle du bâtiment-
- Séquence 3: proposition d'interprétation- à l'échelle de l'ilot-

## 3-Valoriser et labelliser venelles-le-haut

- Labellisation de Venelles le haut-
- Penser un mobilier adapté au paysage et support de nouveaux usages-

# 1-ETAT DES LIEUX ET OBJECTIFS

# - S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET VÉGÉTAL VENELLOIS-

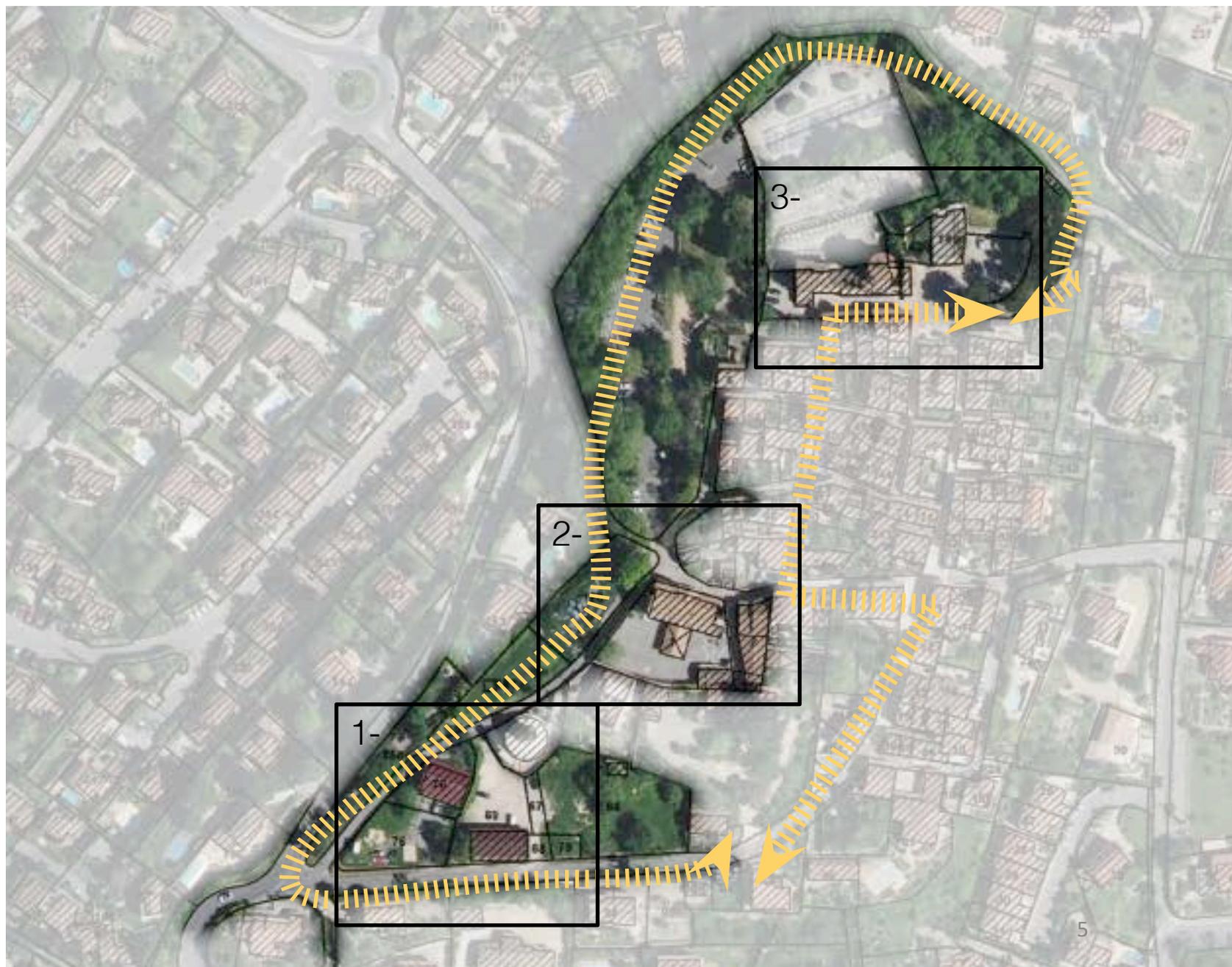
Venelles le haut est marqué:

- Par une **séquence végétale** à l'Ouest ...
  - La perception de la **végétation** est indispensable à la **lecture de ce territoire**.
  - Venelles le haut tire en effet une grande partie de sa valeur paysagère dans le rapport entretenu entre les pins et le jeu de reflet, lumière et topographie.
- Par des **émergences bâties** dans le village
  - points d'accroches, **porteurs d'identité** du lieu,
  - **fruits de l'activité humaine**.

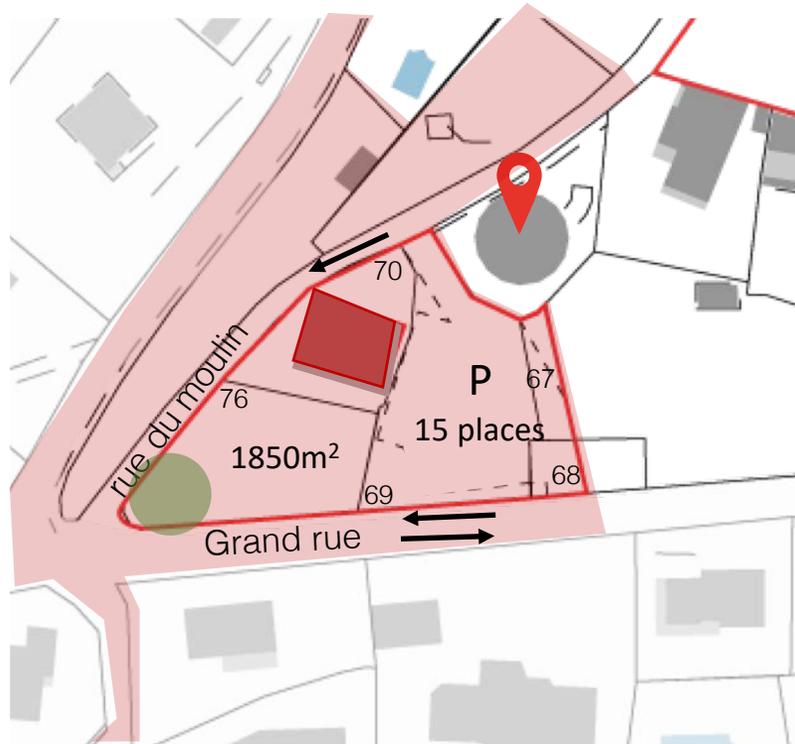
Pour **définir le devenir** de ce morceau de ville, il est essentiel de **s'appuyer sur les parcelles appartenant à la collectivité** :

1. **Entrée sud** de Venelles le haut d'une superficie de 1 850 m<sup>2</sup>
2. **L'école Maurice Plantier** d'une superficie de 1 412 m<sup>2</sup>.
3. **Régie des eaux et voûte Chabaud** d'une superficie de 493 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de réflexion de la présente étude intègre aussi des parcelles avoisinantes.



## - SÉQUENCE 1 : ENTRÉE SUD DU VILLAGE -DIAGNOSTIC-



Ce lieu, d'une superficie de 1 850m<sup>2</sup>, en épingle à l'entrée Sud du village est composé par :

- Un **élément architectural** de caractère : le **moulin**, lieu privé servant de logement,
- Un **aménagement paysager** d'entrée de village avec un olivier et des soubassements en pierre,
- Des **places de stationnements** pour éviter de pénétrer dans le village en voiture
- Un **hangar** dont la démolition a été actée par la collectivité,
- Deux voiries, une principale : la grande rue à double sens, et une à sens unique : la rue du moulin.

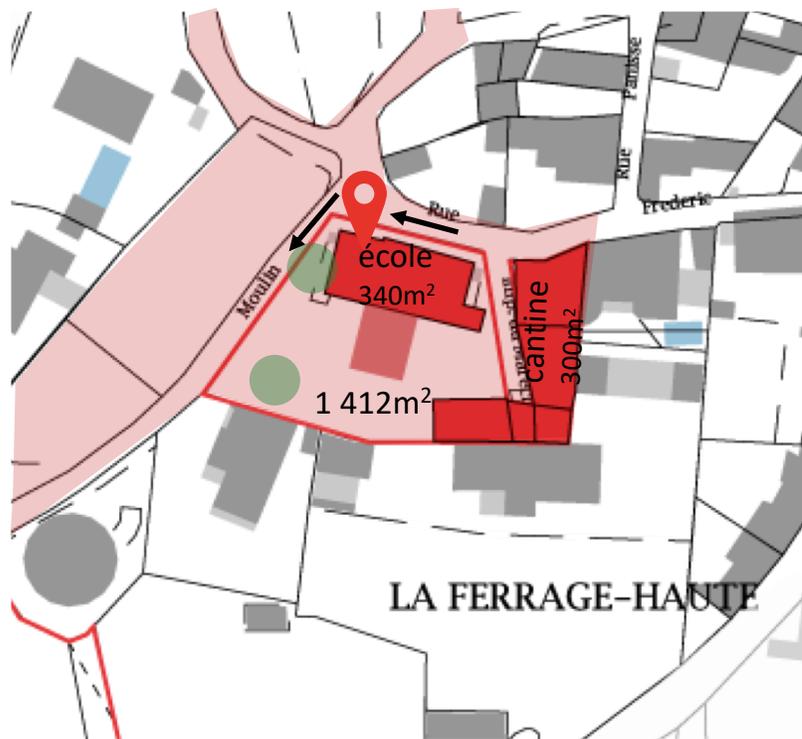
La collectivité s'interroge sur le devenir de ce lieu « **d'amorce de parcours** » afin d'insuffler dès la partie basse du village, le **potentiel offert** par le village.

### Objectifs:

- Donner une identité au lieu
- Donner envie de poursuivre la promenade
- Mettre en valeur le caractère pittoresque de la rue du moulin
- Améliorer la signalétique d'entrée
- Libérer la vue sur le moulin
- Rendre au moulin ses ailes
- Poursuivre l'écrin de verdure interrompu car situé sur des parcelles privées
- Proposer un lieu support pour des événements artistiques,
- Proposer un complément de stationnement de proximité végétalisé



## - SÉQUENCE 2 : ECOLE MAURICE PLANTIER -DIAGNOSTIC- A L'ECHELLE DE L'ILOT-



Cette parcelle d'une superficie égale à 1 412 m<sup>2</sup> se caractérise par :

- Un **bâtiment emblématique communal** accueillant actuellement une école dont la fermeture est prévue à terme, dont les façades Nord et Sud sont clairement repérables et identifiables.
- Un **deuxième bâtiment récent néoprovençal**, de plain pied sans grande qualité architecturale accueille la partie restauration de l'école, ce bâtiment est également appelé à changer de vocation
- Une **cour de récréation** située plein sud ouvrant sur le grand paysage d'environ 800m<sup>2</sup>
- Un **mur de soutènement** longeant la rue du moulin qui asphyxie la vue
- Un **tilleul** de 15-20 mètres de haut et un **olivier** qui débordent visuellement sur l'espace public
- **Deux rues à sens unique** qui limitent les accès à cette parcelle

### Objectifs:

- Reconvertir un bâtiment emblématique communal en lieu ouvert à tous les venellois
- Déconstruire le bâtiment cantine pour redonner plus de prestance à l'équipement communal
- Envisager du stationnement pour faciliter l'usage de ce lieu
- Mettre en valeur la végétation existante
- Ouvrir la parcelle sur la rue du moulin
- Poursuivre la végétalisation initiée en entrée de ville sur des parcelles privées



bâtiment communal



Bâtiment récent



Cour de récréation



Rue du moulin



Tilleul



Rue du mistral



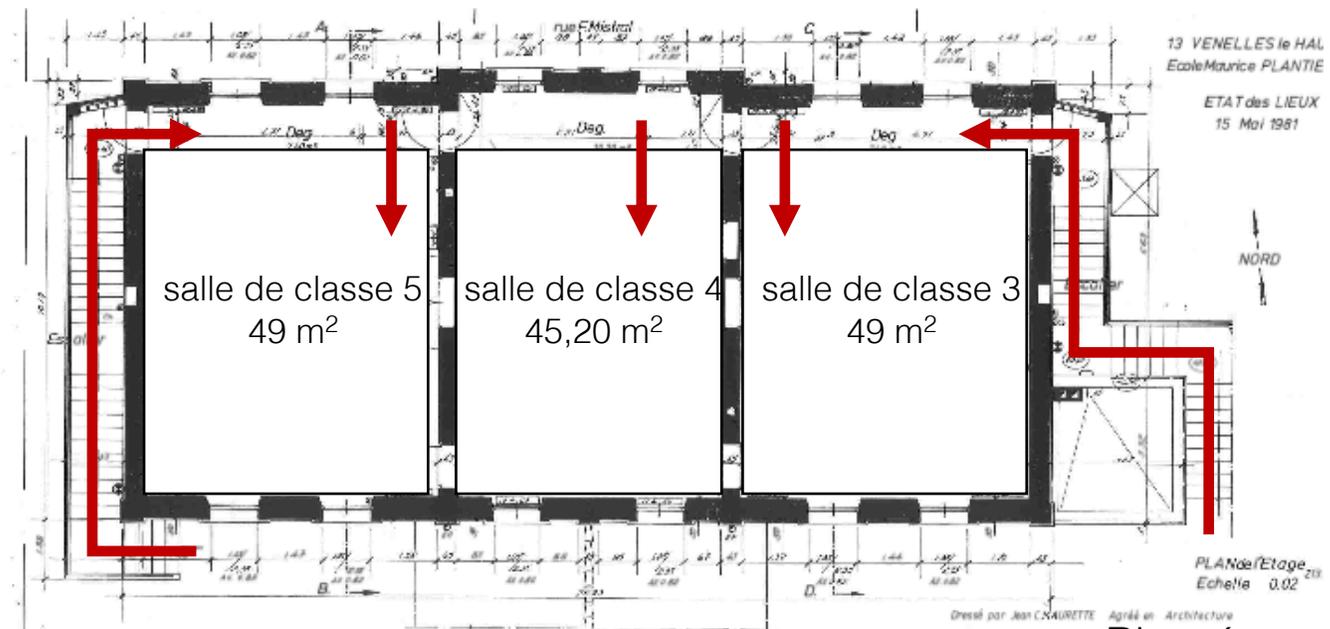
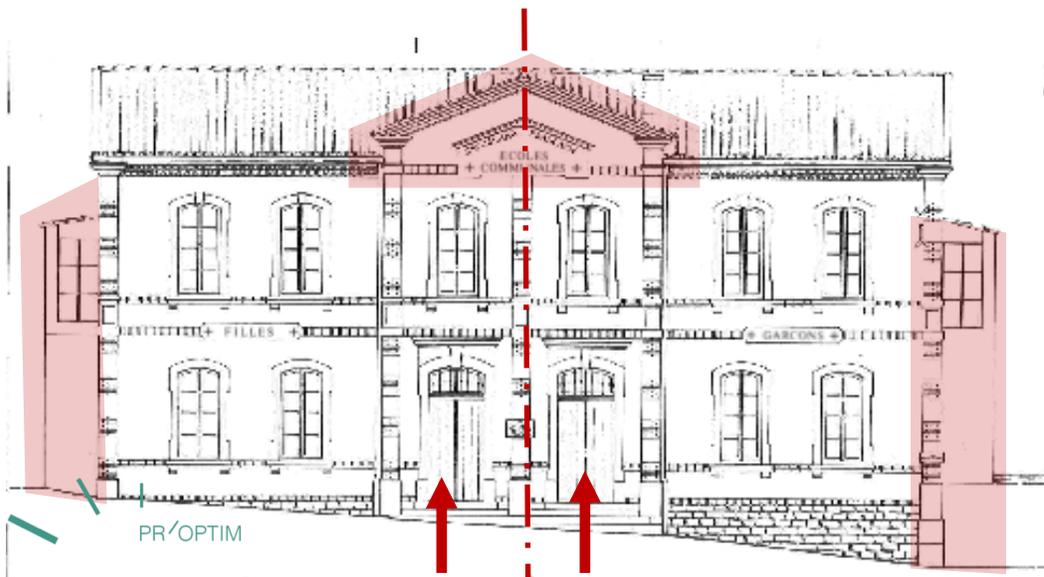
Olivier

## - SÉQUENCE 2 : ECOLE MAURICE PLANTIER –DIAGNOSTIC- A L'ECHELLE DU BATIMENT-

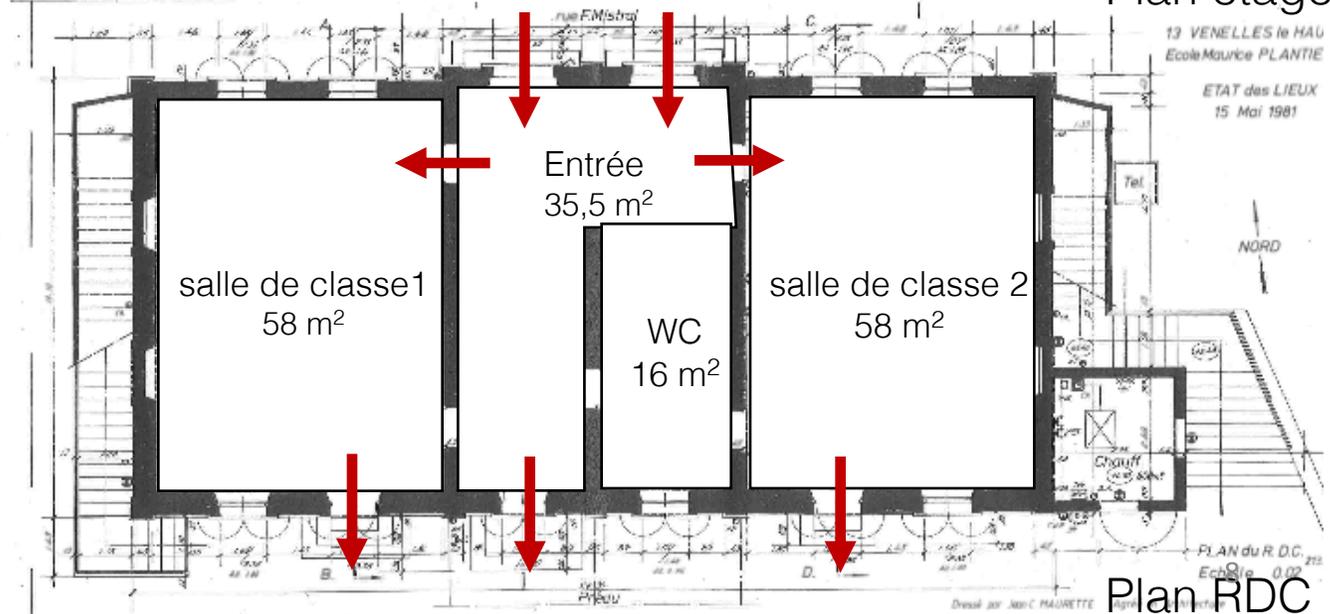
Le bâtiment de style **néoclassique** avec un **fronton central** offre **deux niveaux** qui totalisent chacun **167,5 m<sup>2</sup>**.

Ce bâtiment offre de grandes possibilités de **changement d'usage** car :

- Il est accessible depuis la rue et depuis la cour
- Deux escaliers extérieurs desservent l'étage
- Les fenêtres sont hautes et offrent une grande luminosité
- La vue au premier étage est dégagée sur le grand paysage
- Les espaces extérieurs (environ 800m<sup>2</sup> si le préau est déconstruit) sont vastes et peuvent accueillir si nécessaire une extension, voir des stationnements
- Les salles en l'état offre des surfaces variant de 49 à 58m<sup>2</sup>, elles sont doublement voir triplement orientées



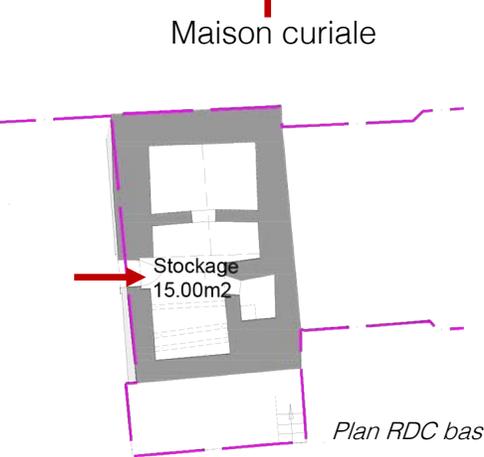
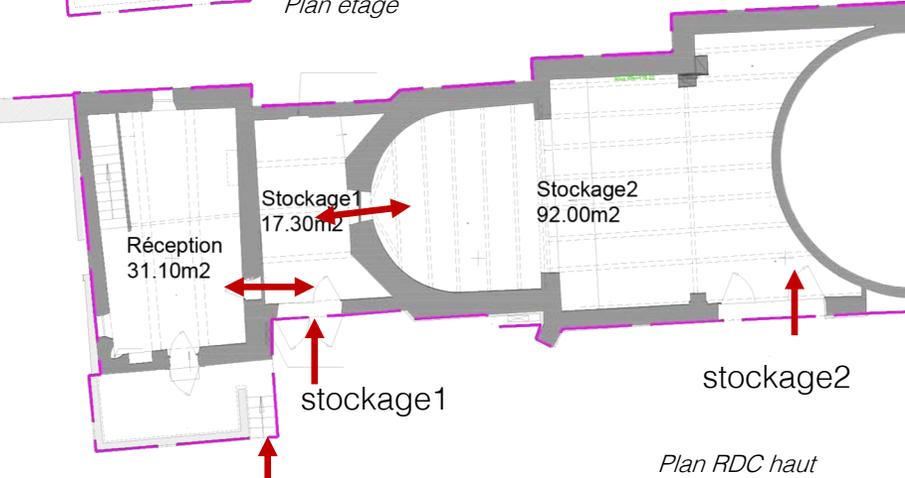
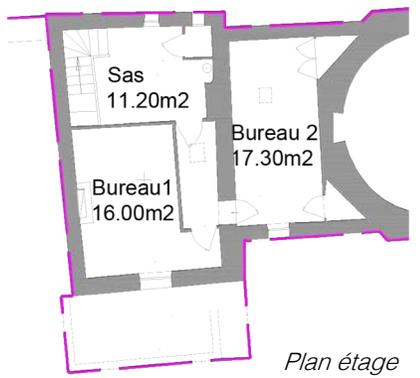
Plan étage



Plan RDC



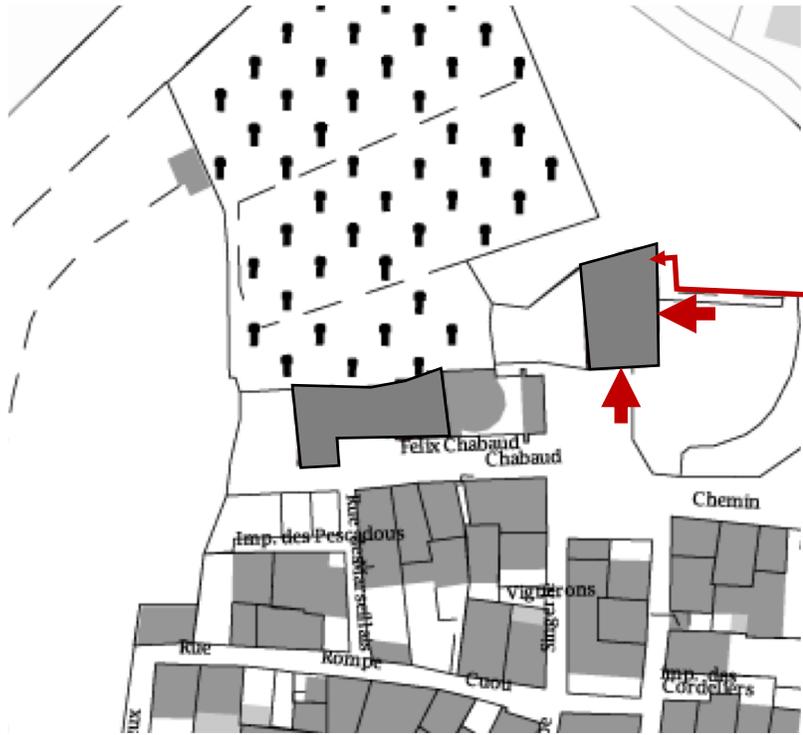
# - SÉQUENCE 3 : RÉGIE DES EAUX –DIAGNOSTIC – A L'ECHELLE DU BATIMENT-



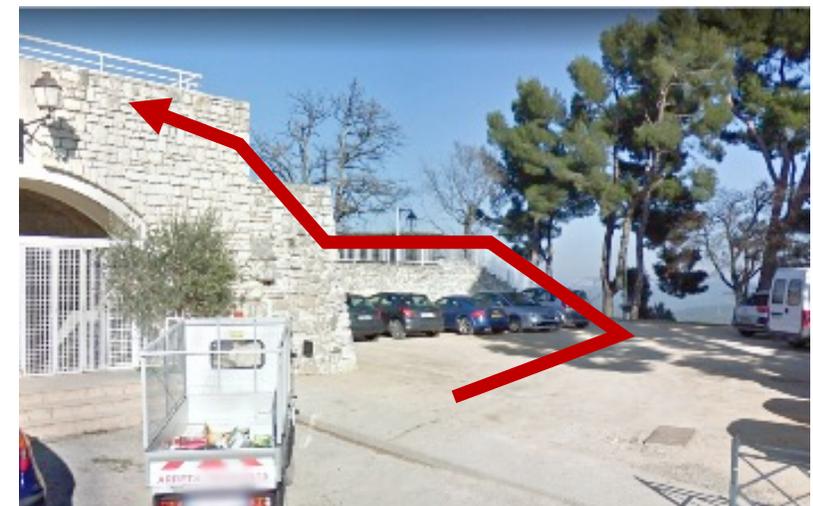
**La maison curiale :**  
 Un bâtiment sur trois niveaux qui totalise 75m<sup>2</sup>. Un RDC haut inaccessible aux PMR. Un stockage en RDC bas (accessible coté Ouest) . De petites ouvertures servent à ventiler qu'à éclairer les pièces

Un **stockage 1** servant d'atelier en lien avec la maison curiale et le stockage 2 et la rue  
 Un **stockage 2** en double hauteur avec un double accès sur rue

# - SÉQUENCE 3 : VOUTE CHABAUD-DIAGNOSTIC- A L'ECHELLE DU BATIMENT-



La salle d'exposition est surélevée par rapport à celui de la place. Une rampe assure son accès. Un **belvédère** difficilement accessible est situé en partie haute



L'**escalier** menant au belvédère se situe à plus que 20 m de la voûte



La **salle d'exposition** est également accessible par une entrée de service située en façade Est.



Seule une table d'orientation agrmente le belvédère (pas d'ombre, pas d'assise)

## 2-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## - RESTAURER LA CONSCIENCE DU LIEU ... DONC SON IDENTITÉ -

Pour restaurer la **conscience** du **lieu** il faut s'appuyer sur :

- Un **patrimoine bâti caractéristique (particulièrement bien entretenu)**
- Un **patrimoine végétal**
- Des projets de **réaménagements valorisants** mais **fragmentés**
- Des **activités culturelles éphémères**

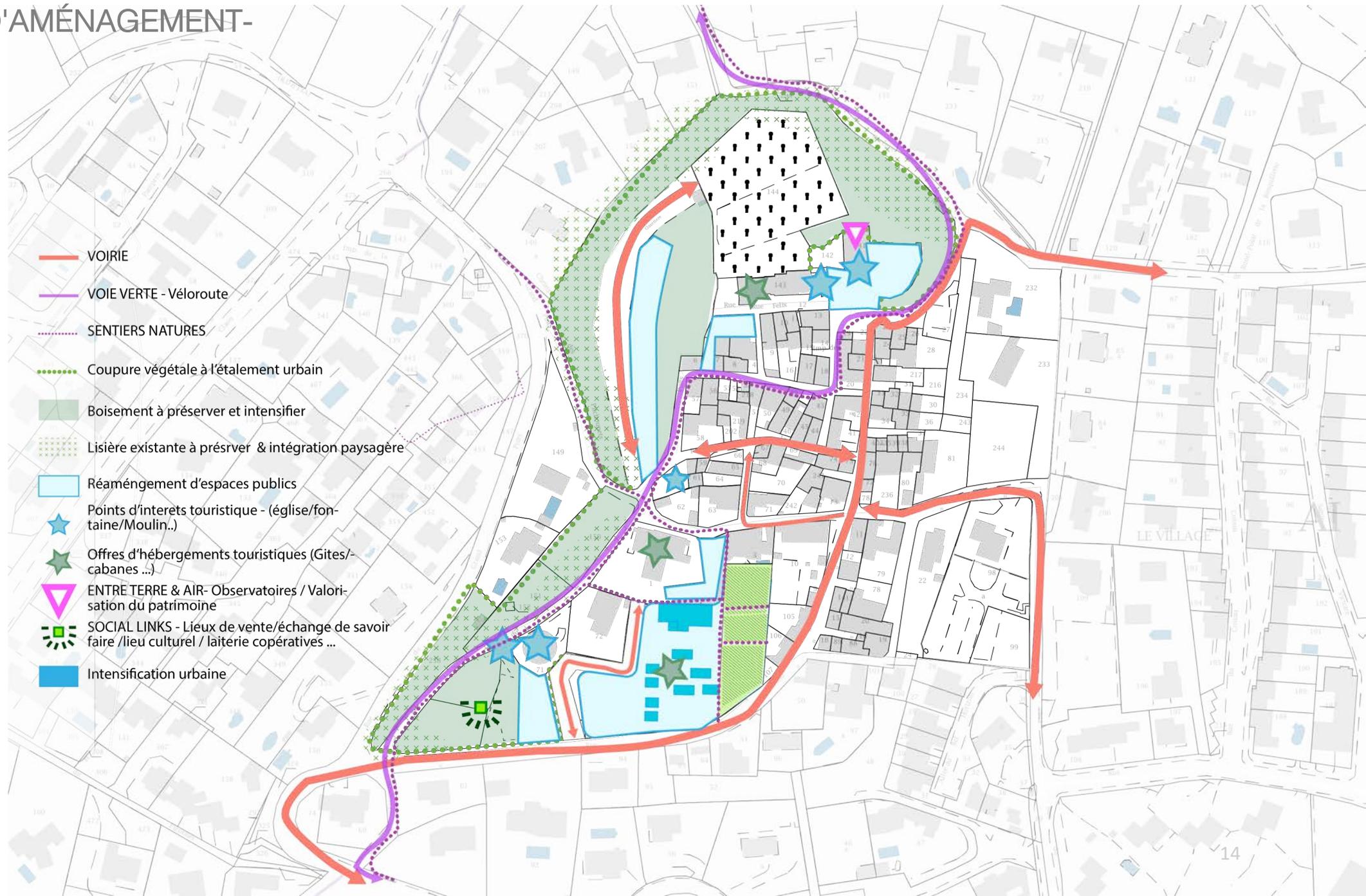
Lui offrir une **identité propre** en proposant des aménagements en adéquation avec :

- La **taille du village**
- Le **foncier disponible**
- L'envie de **faire connaître** ce patrimoine aux venellois

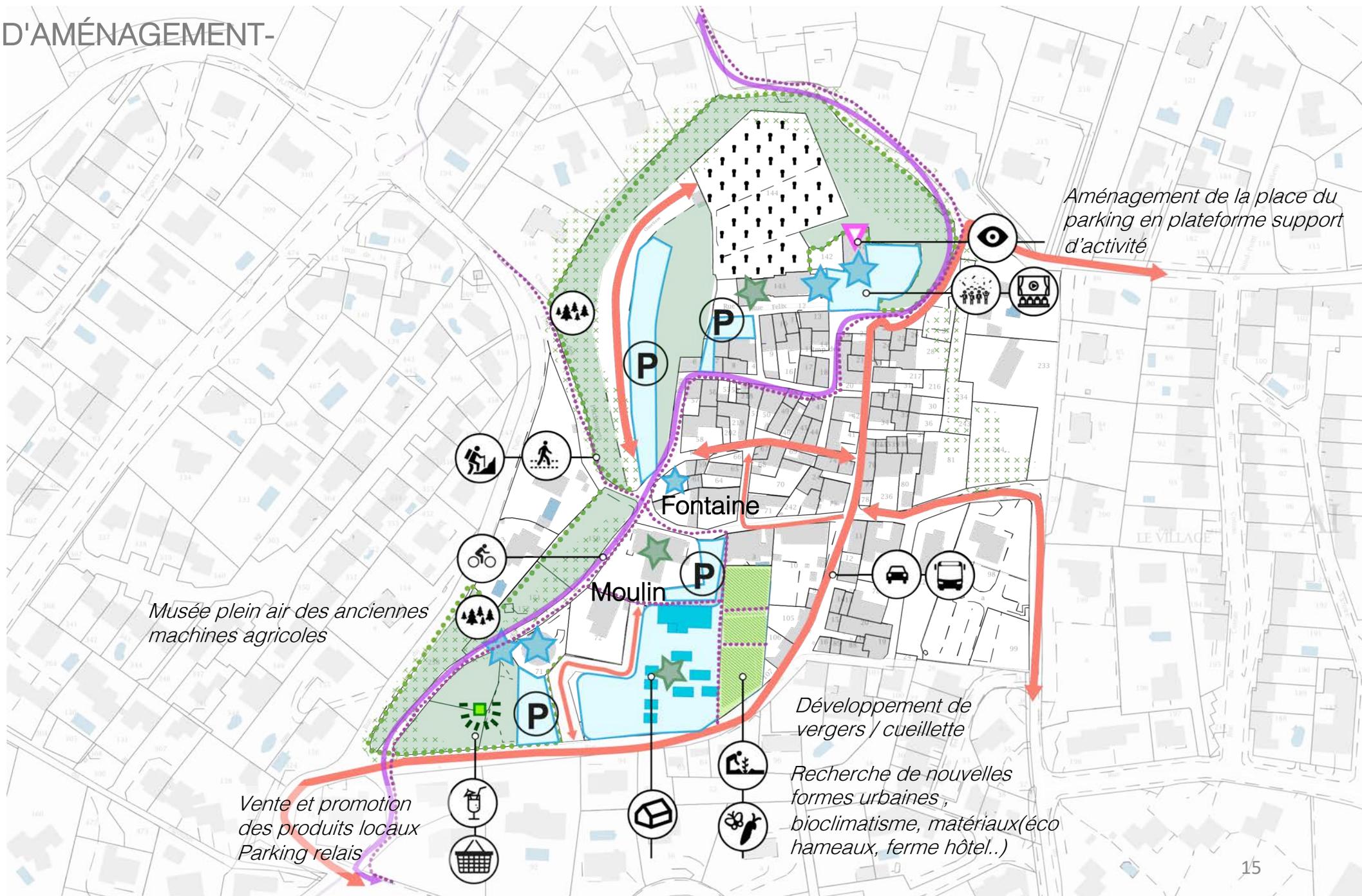
Sans **perturber** un village essentiellement résidentiel

**Un lieu d'excellence  
culturel  
artistique  
et paysager**

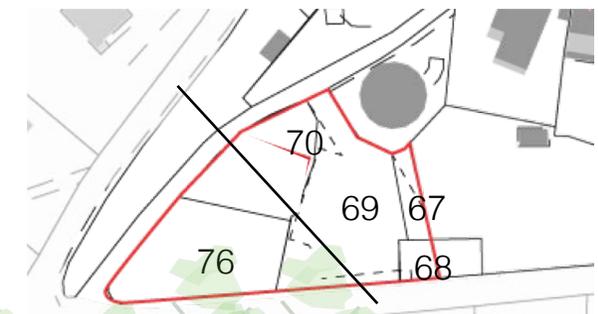
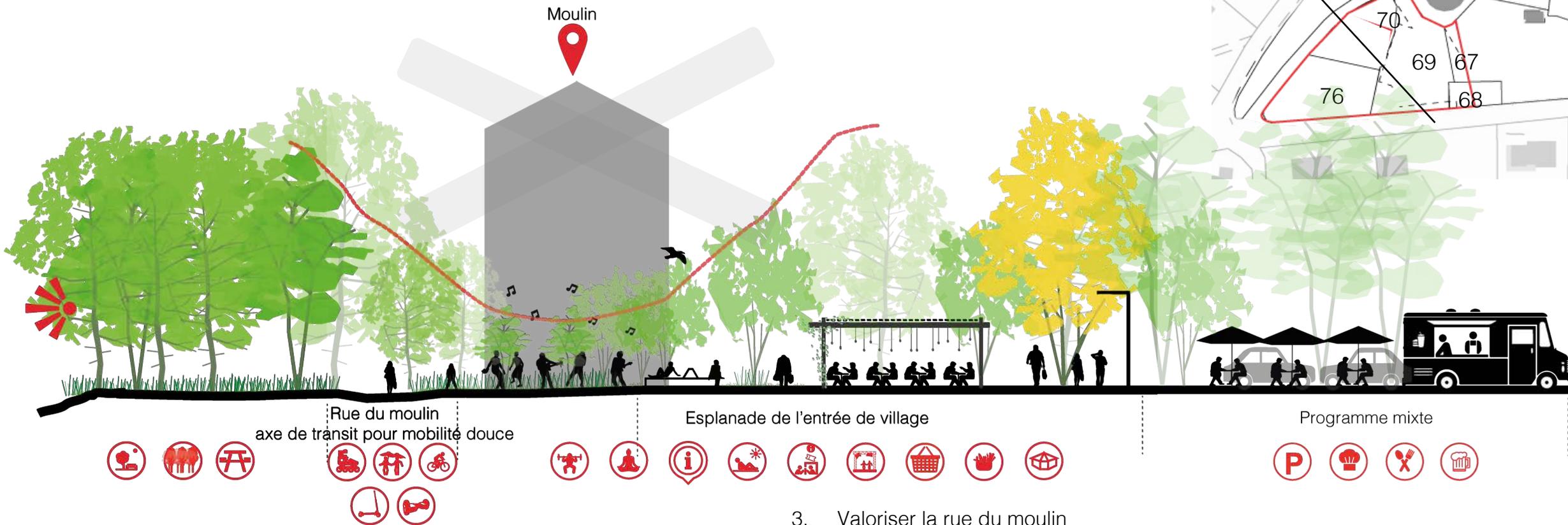
# -ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT-



# -PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT-



# - SÉQUENCE 1 : PROPOSITION D'INTERPRÉTATION-



1. Proposer une esplanade ouverte sur le grand paysage, et le moulin
  - accessible et support de divers événements (film plein air, marché, exposition...)
  - intégrant des systèmes de branchement électrique pour différents usages
  - Plantée en partie Sud pour proposer de l'ombre portée naturelle
  - En repositionnant les ailes du moulin
2. Développer en pied de village une offre de stationnement complémentaire
  - Accessible depuis la grande rue
  - En lien avec l'esplanade : un lieu support d'activité plus vaste

3. Valoriser la rue du moulin
  - En plantant les parcelles Ouest adjacentes,
  - En rénovant le mur de soutènement situé le long de la cour d'école
  - En proposant un Musée plein air « des anciennes machines agricoles »
4. Désenclaver l'école en reliant la parcelle de l'école à la grande rue
  - En créant une voirie à sens unique menant à la cour
5. Réalisation d'une voie verte sur la rue du moulin liant la ville basse à la ville haute.
  - Aménager des séquences afin de profiter de l'ouverture sur le grand paysage

- SÉQUENCE 1 : RÉFÉRENCES -



Des installations éphémères



Des installations éphémères



Aménagement paysager du parking



Des événements (marché food truck ...)



Des installations éphémères

## - SÉQUENCE 2 : PROPOSITION D'INTERPRETATION- A L'ECHELLE DU BATIMENT-

### Chambres d'hôtes:

Pour ce scénario :

le RDC accueillerait

- **une grande salle communale** d'une superficie de 100,70m<sup>2</sup> . La salle est traversante avec un accès sur la rue et un autre qui donne sur la cour directement ce qui la rend indépendante du reste du bâtiment.
- **Un bloc service** : composé d'une cuisine et d'un sanitaire, et en lien avec la salle communale.
- **Un noyau central** accessible directement depuis la rue Mistral composé, d'un hall desservant la salle communale, le bloc service et la **circulation verticale**.

L'étage accueillerait :

- **4 chambres** d'une superficie variant de 18 à 23m<sup>2</sup> avec des salles d'eau ou des salles de bains.
- **Un balcon** filant s'étendant sur la façade Sud
- Ce niveau est accessible depuis le hall du RDC et depuis la cour.

- Ce scénario est un hébergement de type « *Bed and breakfast* » délégué à un service événementiel. Ce service organise et coordonne les nombreuses manifestations culturelles et événementielles programmées par la Ville ou autres, à destination de tous les publics.

Au RDC :

Total surface utile : 133,50m<sup>2</sup>

À L'ÉTAGE :

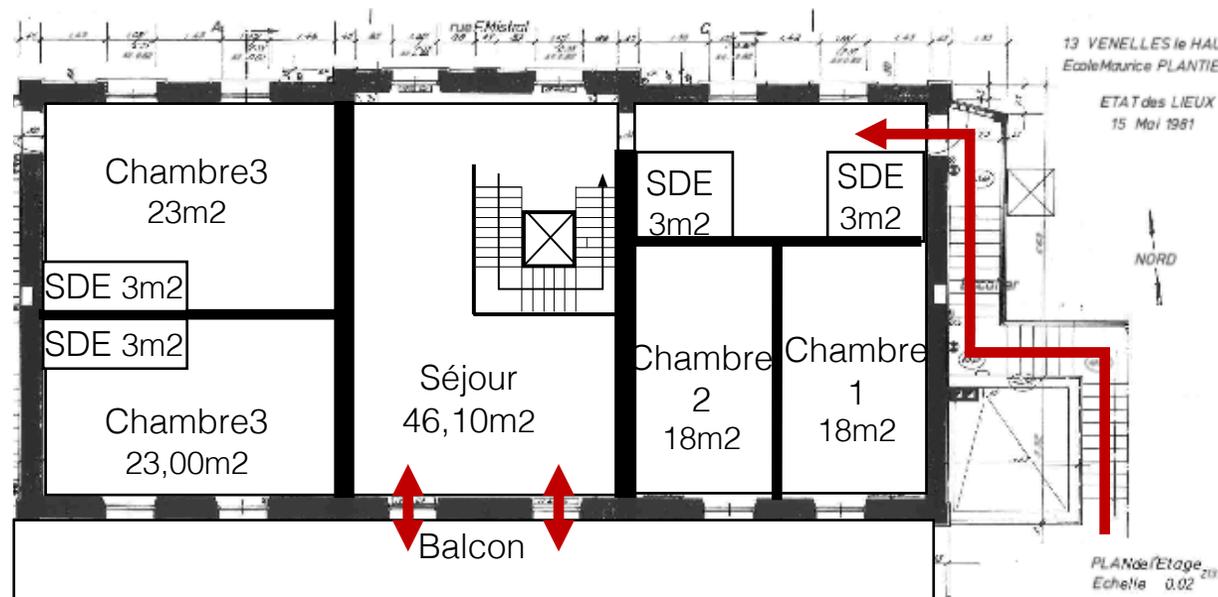
Total surface utile : 152,50m<sup>2</sup>

À L'EXTÉRIEUR :

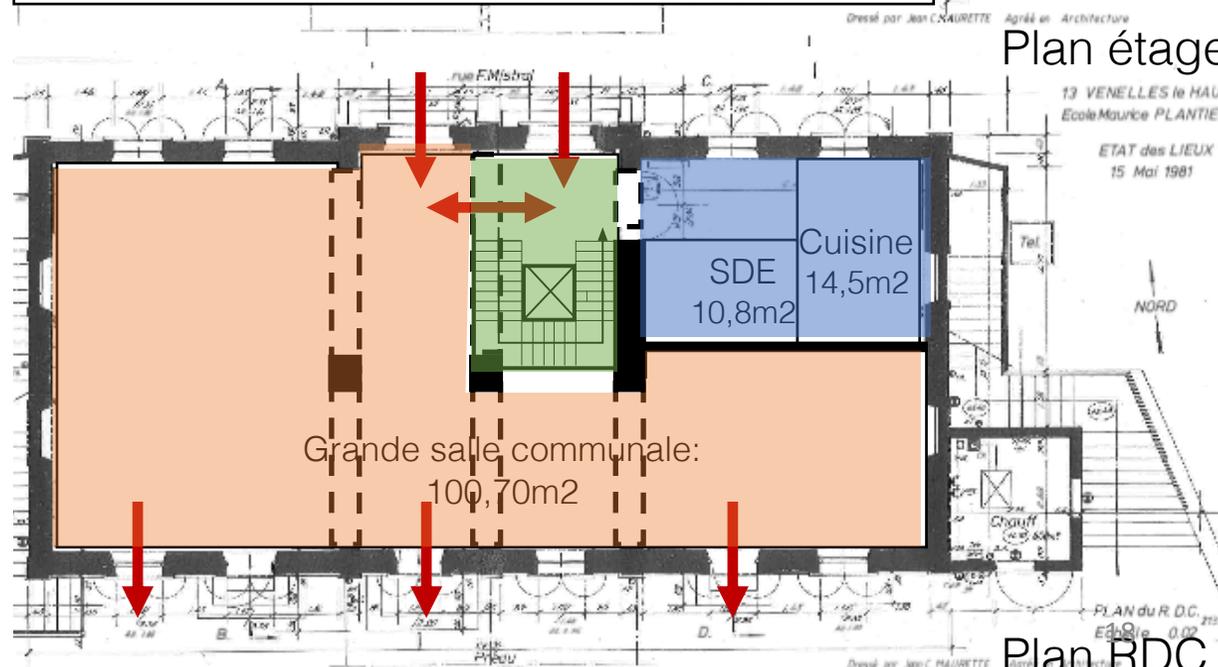
Total surface utile : 1212m<sup>2</sup>

Terrasse : 872 m<sup>2</sup>

Parking : 340m<sup>2</sup> (15 places)



Plan étage



Plan RDC

- SÉQUENCE 2 : RÉFÉRENCE- UNE ANCIENNE ECOLE RÉHABILITÉE EN B&B - GUETHARY-



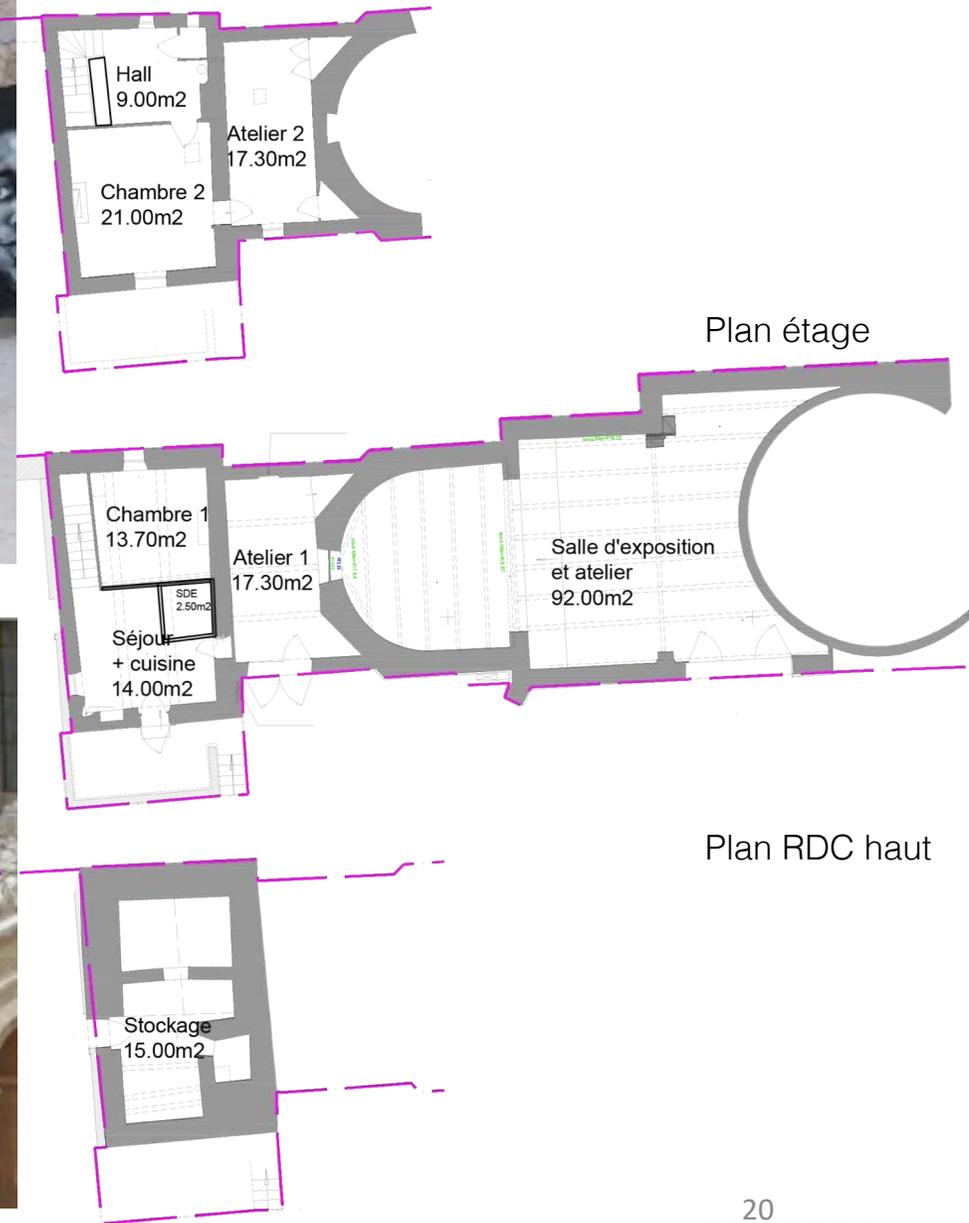
# - SÉQUENCE 3: RÉGIE DES EAUX - PROPOSITION D'INTERPRETATION- A L'ECHELLE DU BATIMENT-

La régie d'eau pourrait abriter un **logement d'artiste**:

- Deux chambres une à RDC, l'autre à l'étage.
- Chaque chambre est connectée à un atelier
- Une salle d'eau à RDC (une deuxième peut être créée à l'étage)
- Un séjour ouvert sur une petite cuisine
- Des ouvertures de taille différentes sont à prévoir en façade Nord et Sud .
- Un stockage occuperait le RDC BAS de la régie. Une petite place cachée située à l'ouest de la régie assurerait l'accès indépendant au stockage.

Un **deuxième dépôt** serait réhabilité en

- un **atelier**
- une **salle d'exposition** pour un groupement d'artistes, accessible de plain pied depuis l'extérieur.



## - SÉQUENCE 3: VOUTE CHABAUD - PROPOSITION D'INTERPRETATION- A L'ECHELLE DU BATIMENT-

Pour aménager et agrémenter le belvédère :

Des **toiles tendues** suspendues ayant pour effet :

- d'apporter une touche feutrée et chaleureuse
- D'animer l'espace et de l'identifier

un bar éphémère : des travaux de raccordement et de branchement sont à prévoir afin de installer.

Le parking devient temporairement un support de manifestations et d'événements artistiques tout en intégrant des systèmes de branchement électrique pour différents usages

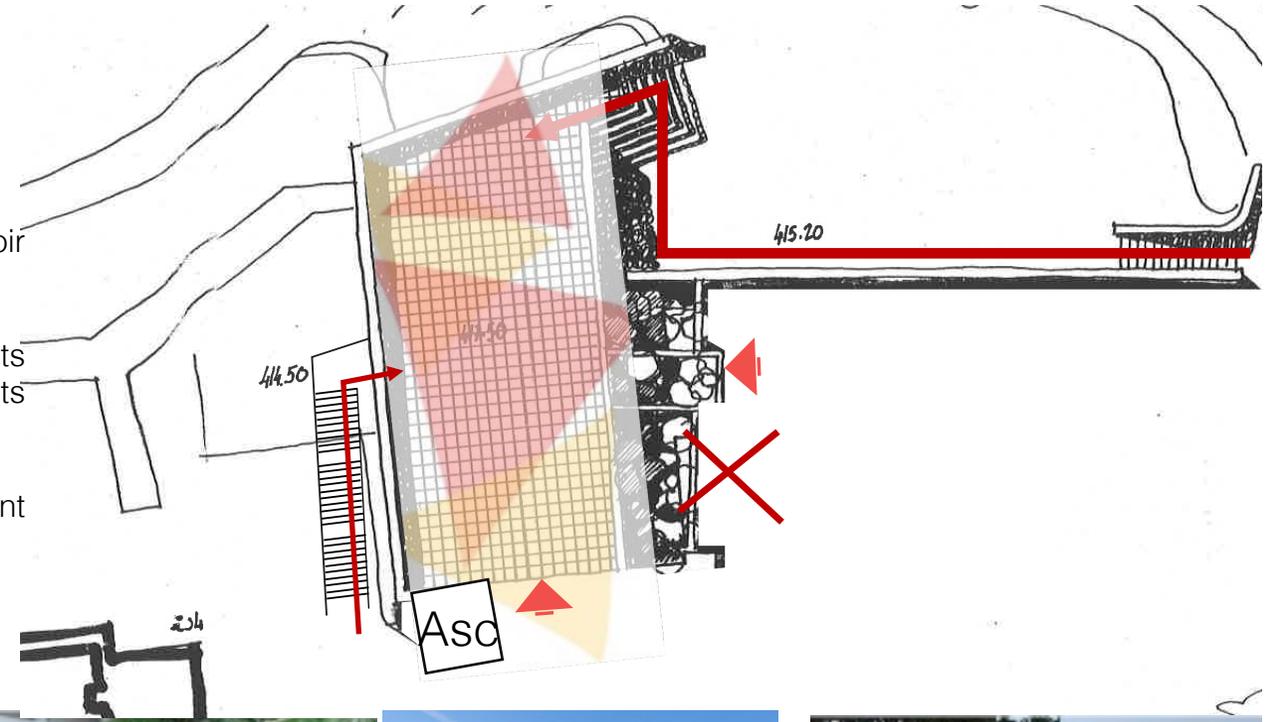
L'**escalier** longeant l'ancien mur d'enceinte du castrum, doit être conservé. Cependant pour faciliter l'accès au belvédère il est proposé:

- de créer un **ascenseur panoramique au droit**
- De réaliser un escalier clairement repérable depuis l'espace public

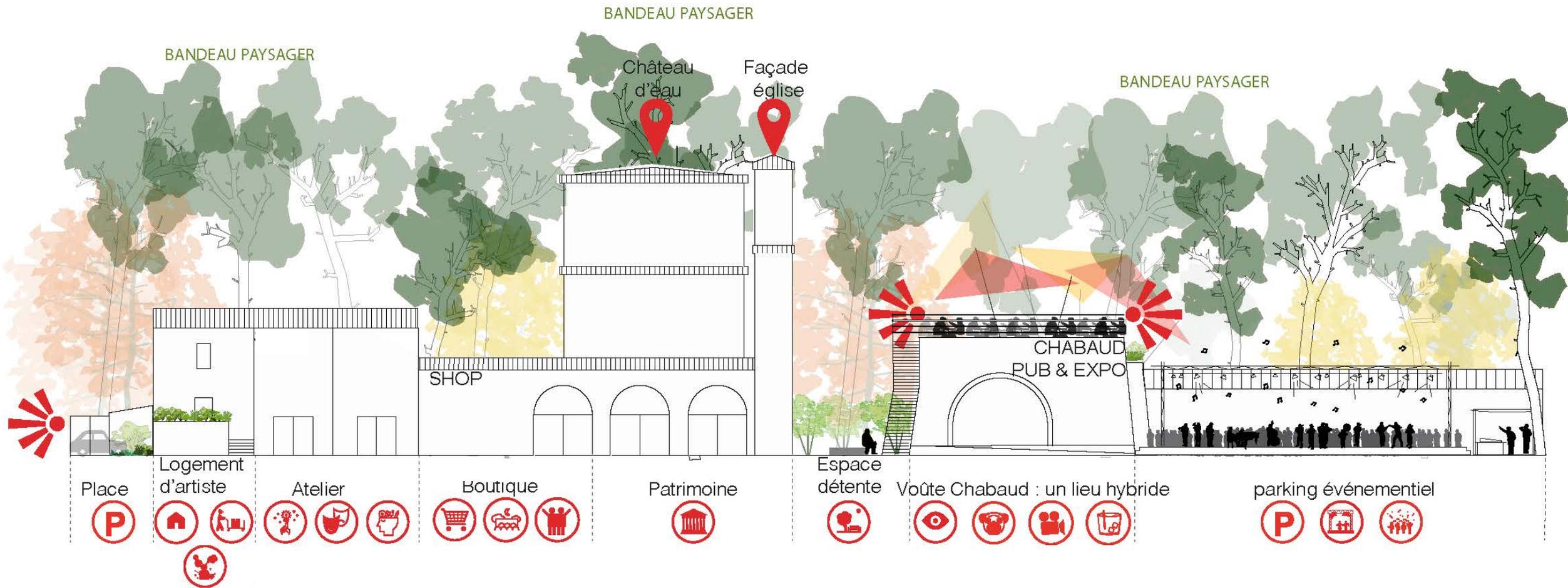
Afin de **redynamiser** le quotidien et de créer du **lien social**, la voute Chabaud devient un **espace hybride** pluridisciplinaire qui offre des possibilités variées durant toute l'année:

- Une salle de spectacle avec une scène pour des concerts et du stand-up
- Un bar-restaurant avec des prix modérés et des brunchs
- Un espace de co-working et de co-jobing pour les étudiants et les chercheurs d'emploi
- Un lieu d'exposition et de transmission qui propose des ateliers de dessin, écriture, danse ...

Poubelles à déplacer.



# - SÉQUENCE 3: PROPOSITION D'INTERPRETATION- A L'ECHELLE DE L'ILOT-

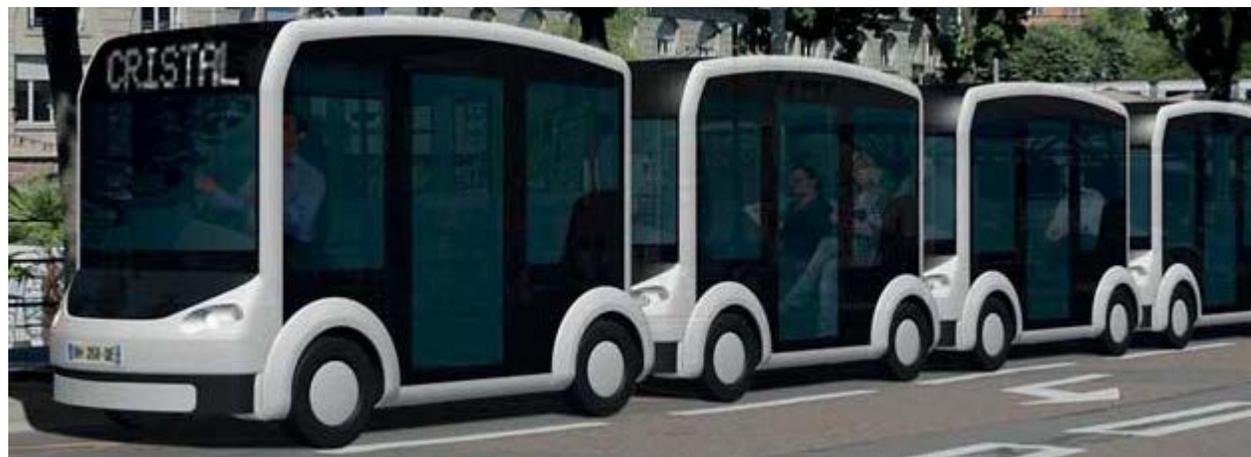


## 3-VALORISER ET LABELLISER VENELLES-LE-HAUT

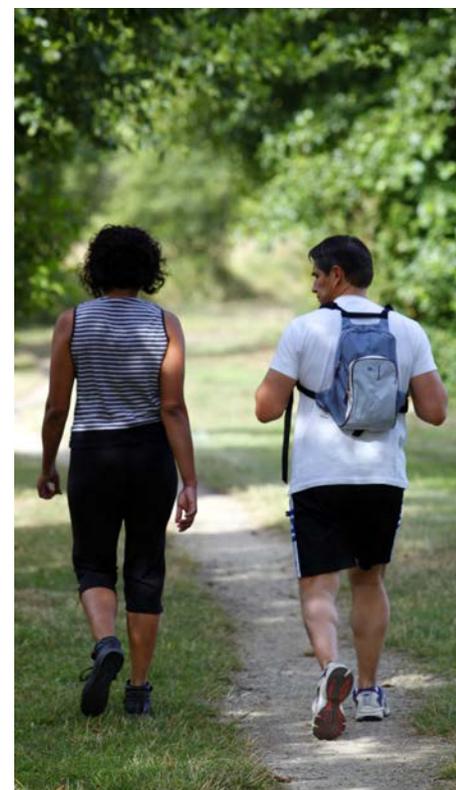
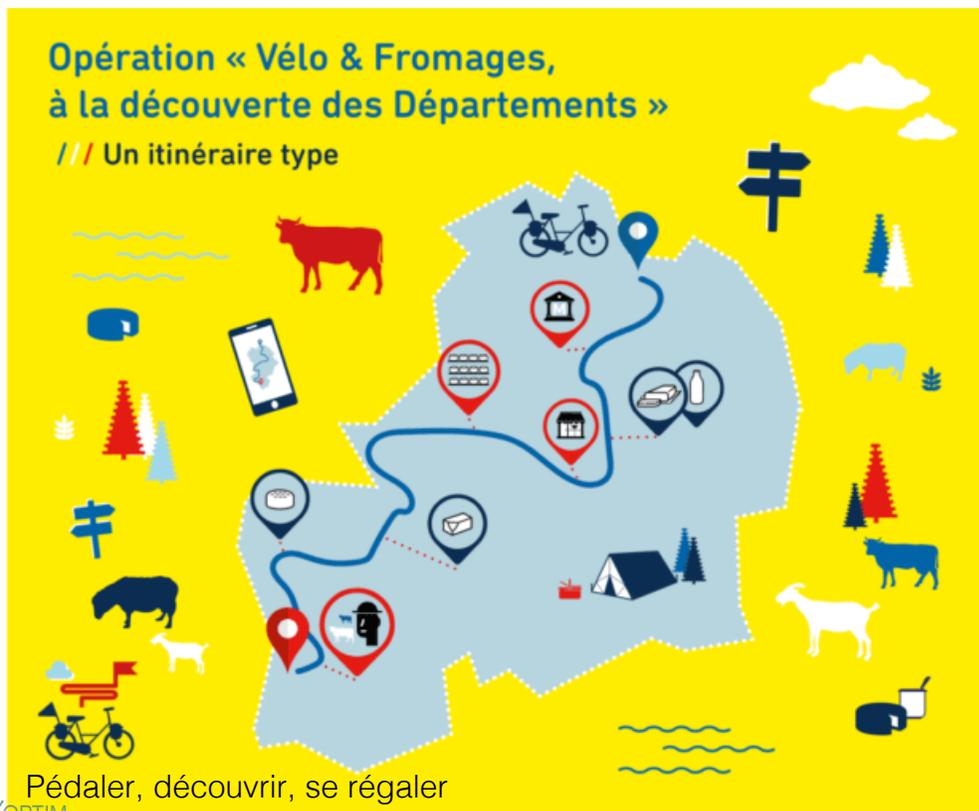
# -LABELLISATION VENELLES LE HAUT-

Décerner des labels de valorisation du patrimoine local pour affirmer l'identité de la commune pour développer l'économie local comme le label petites cités de caractère, territoire vélo...

Diversifier les mobilités en proposant des navettes autonome sur site, des sentiers...



Navettes autonomes



Sentier pédestre



Voies cyclables

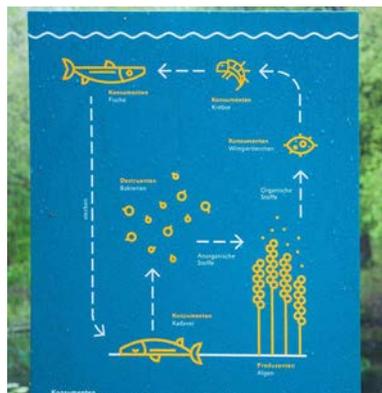


Sentiers équestre

# -PENSER UN MOBILIER ADAPTÉ AU PAYSAGE ET SUPPORT DE NOUVEAUX USAGES-



Une réflexion est à mener concernant l'implantation de mobilier pour tous, intégré dans le site, sans tout bouleverser. Son but sera uniquement d'amplifier les échanges et les possibilités de vivre dehors. Car ce "vivre dehors" est une chance dans un tel site. Un mobilier robuste, sobre et pérenne est imaginé. Il sera conçu ou co-construit avec les riverains. Ce type de Totem sera intégré le plus simple possible au site avec une logique de parcours.



Nous pourrions également penser une signalétique pédagogique et pratique spécifique au site en développant une application mobile du village et un travail sur la signalétique, connectée ou non( code QR...)



# ÉTUDE CAPACITAIRE DE TROIS SITES VENELLES LE HAUT

- ÉTAT DES LIEUX – SCÉNARIOS-  
Janvier 2021

