

Quartier de la friche Richomme

# Reconversion d'une friche industrielle en un quartier mixte

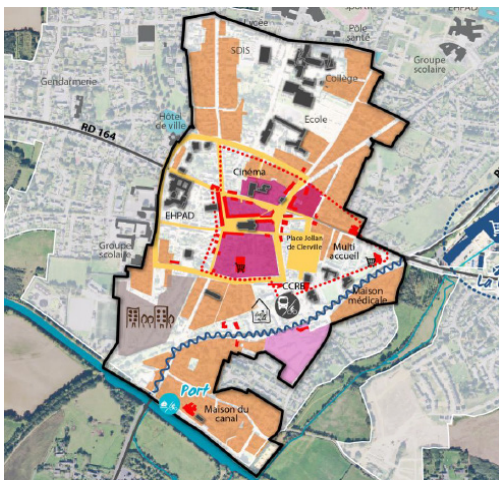
## De l'ORT à la démarche de projet

Le site dit «Richomme» est une ancienne scierie, en partie à l'état de friche, à proximité du centre-ville de Blain. Dès 2020, il est repéré dans l'**Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** du Pays de Blain Communauté comme une réelle opportunité de renouvellement urbain pour la commune.

Fort d'une localisation à l'interface entre l'hyper centre-ville de Blain et ses commerces, le Port et la Vallée du Courgeon, ce site de 2 hectares joue un **rôle majeur pour tisser des liens entre les différentes entités urbaines et paysagères du territoire.**

La feuille de route établie dans le cadre de l'ORT a été le point de départ de la réflexion autour de ce site. Elle met en évidence plusieurs objectifs :

- ❧ Développer majoritairement une nouvelle **offre de logements attractive et diversifiée** ;
- ❧ Encadrer la requalification d'un site en partie en friche pour **améliorer l'image du centre-ville et assurer l'intégration architecturale et paysagère** des nouvelles constructions ;
- ❧ Se servir de l'opportunité que ce secteur représente pour y **développer une offre de logements voire d'activités ou d'équipements** afin de renforcer l'attractivité du centre ;
- ❧ **Privilégier le développement de la ville sur la ville** pour limiter les extensions urbaines.



Dans la continuité de l'ORT, une démarche d'élaboration de plan guide à l'échelle du site s'est engagée.

En plus de la volonté de faire de ce projet un marqueur d'exemplarité du processus de renouvellement urbain, les collectivités ont souhaité qu'il **affirme une mixité des fonctions urbaines** par l'intégration et la mise en œuvre de logements, services, bureaux, activités économiques, commerces, ...

## Du ZAN à la mise en œuvre

Le chemin pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette est à ce jour loin d'être encore totalement stabilisé et planifié. Seule certitude, les solutions seront multiples et à contextualiser en fonction de la singularité des territoires.

La friche Richomme est un premier maillon qui vise à anticiper la mise en œuvre de cet enjeu national. Il s'agit de formaliser une démarche pour révéler les conditions techniques, économiques et sociales afin de passer d'une friche industrielle délaissée à l'émergence d'un nouveau quartier.

Cela implique avant tout la nécessité **de porter un projet** qui s'appuie sur l'identité des lieux, le foncier, mais aussi sur l'importance d'imbriquer et de lier les enjeux de **renaturation** avec les besoins des habitants (logements, services, emplois).

## La balade des Rigondais comme matrice du projet

Partant de l'objectif principal de **relier le centre-ville et les entités paysagères environnantes**, le projet propose une liaison piétonne/cycle qui traverse le site du nord au sud, tout en se connectant aux cheminements piétons existants. Les accès voitures se concentrent alors sur le pourtour du site afin de **préserver le cœur d'îlot et ainsi affirmer son rôle dans le maillage doux de Blain**.

Cette « balade des Rigondais » s'accompagne d'**espaces végétalisés généreux**, dans le prolongement des aménagements paysagers proposés le long du ruisseau du Courgeon. Ces espaces communs de traversée piétonne sont également **supports d'usages** (jeux pour enfants, terrain de boules, espaces de détente, ...) ainsi que d'une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, bassin paysager, ...).

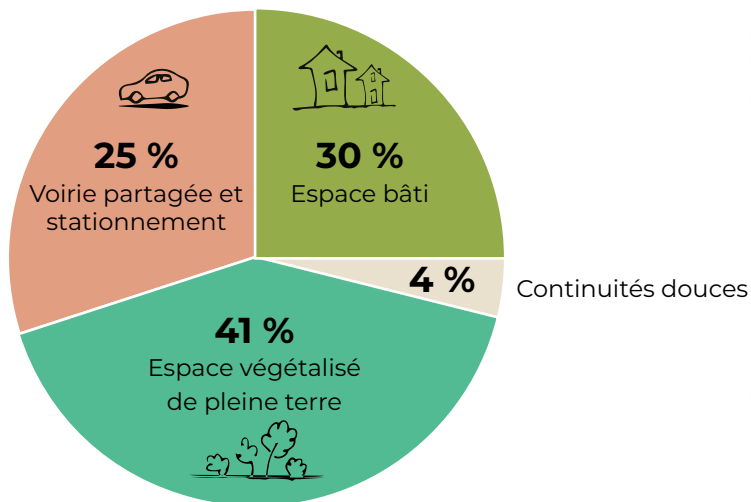
Site aujourd'hui artificialisé sur plus de 95 % de sa surface, il était essentiel d'intégrer et de décliner à l'échelle du projet les **enjeux de la transition écologique** : l'énergie, l'eau, les îlots de fraîcheur, la désimperméabilisation des sols, le recyclage et la réutilisation des matériaux, ... Le projet global a ainsi été pensé de manière à privilégier notamment les matériaux de sols perméables. Il permet la mise en place d'espaces végétalisés et de continuités douces sur environ 45 % de la surface du projet soit **une désimperméabilisation de près de la moitié du site**.

La programmation urbaine, pensée en lien avec les acteurs du territoire, répond aux **ambitions de mixité fonctionnelle du site**.

## Un futur quartier comme trait d'union urbain : la balade



## Les Marqueurs du projet





Répondant à une mixité fonctionnelle mais aussi à une diversification des typologies d'habitat, le plan guide propose **des formes urbaines qui tirent parti des caractéristiques et particularités du site** (orientations, tissu urbain existant, topographie, ...). Tous les logements s'accompagnent ainsi d'un espace extérieur (privatif) orienté sud et les hauteurs sont pensées en épannelage, en lien avec le tissu urbain existant (gestion des franges, des intimités, ...).

Est ainsi prévu la création de :

- ❧ **85 logements** (maisons individuelles, logements intermédiaires ou collectifs) dont une **résidence seniors** sous la forme de maisons groupées (avec salle commune et logement d'appoint);
- ❧ **Des commerces et services** (brasserie, espace de coworking, Services à la personne, ...);
- ❧ La conservation et réhabilitation de la maison ainsi que du silo existant, **traces du passé industriel du site;**
- ❧ Un potentiel global de **1 100m<sup>2</sup> SDP d'artisanat / tertiaire** + une **programmation hôtelière** (20 chambres) ainsi que la création de 12 logements collectifs à terme.



Croquis d'Ambiance du futur quartier



# Un travail itératif avec les acteurs du projet

Le projet urbain et sa conception se sont accompagnés, tout au long du processus, d'un travail étroit et d'échanges répétés avec les porteurs de projets et les collectivités, dans un **dialogue et une démarche de projet itérative**.

Cette méthode de travail a permis de :

- ↳ **Questionner puis affiner au pas à pas la programmation** bâtie, la programmation des espaces publics et/ou communs ainsi que **le phasage du projet**, en lien avec les besoins du territoire et l'économie globale du projet;
- ↳ **Susciter des échanges** sur les modes opératoires, les financements, la gestion à court, moyen et long terme;
- ↳ **D'intégrer les enjeux financiers et économiques** dans la mise en œuvre du projet pour asseoir sa crédibilité;
- ↳ **Offrir une continuité et un suivi, de la démarche d'ORT jusqu'au dépôt des permis de construire** (échanges sur le choix des architectes, avis sur les projets de PC avant dépôt en Mairie, ...)

Aujourd'hui, au-delà de la concrétisation opérationnelle du projet Richomme, ce plan guide et cette démarche itérative mettent en lumière la nécessité d'un dialogue permanent entre les acteurs de la construction de la ville et **nous oblige à réfléchir avant tout par le projet** et ceci à toutes les échelles et pour chaque territoire.




Perspective au stade PC - HUCA Architecture, Les Nouveaux Constructeurs

Dans le cadre de son programme partenarial, l'Auran a été sollicitée par Pays de Blain Communauté pour la réalisation d'un Plan Guide sur la friche urbaine de Richomme comme démonstrateur d'une des actions de son ORT. Ce Carnet de l'Auran s'attache à mettre en évidence une méthode de projet permettant d'anticiper les enjeux d'optimisation du foncier, de dialogue avec les propriétaires et les porteurs de projets, et d'économie dans un contexte de maîtrise de l'artificialisation des sols de plus en plus prégnant sur nos territoires.

### Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2, cours du Champ de Mars  
BP 60827 - 44008 Nantes Cedex 1  
02 40 84 14 18

 [www.auran.org](http://www.auran.org)

 [@AURAN\\_NANTES](https://twitter.com/AURAN_NANTES)

 [Auran - Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise](#)

 [LinkedIn / Auran - Agence d'urbanisme de la région nantaise](#)