

NPNRU

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Périmètre du projet de renouvellement urbain



Immeubles Charcot-Spanel



Parc René-Lebas

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE

QUARTIER LES FOURCHES - CHARCOT-SPANEL



SOMMAIRE

SOMMAIRE

PRÉALABLE

PARTIE I. LE DIAGNOSTIC

- 1. DIAGNOSTIC URBAIN
- 2. DIAGNOSTIC SOCIAL & RÉSIDENTIEL
- 3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

P11
P89
P135

PARTIE II. LE PROJET

- 1. STRATÉGIE URBAINE
- 2. LES NOUVELLES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES
- 3. LE PLAN GUIDE MODIFIÉ
- 4. LE PHASAGE

P145
P169
P177
P211



PREALABLE

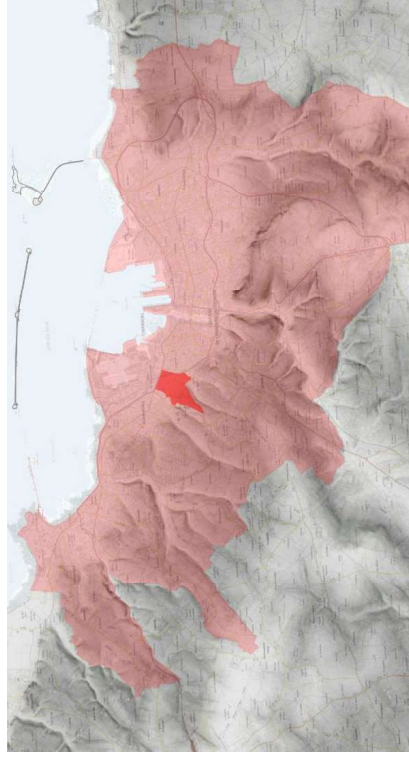
PREALABLE

A moins de deux kilomètres du centre historique de Cherbourg, le quartier Charcot-Spanel / Les Fourches correspond à un morceau de territoire pincé entre le ruisseau du Foy et le vallon de la Bucaille. Historiquement, il marquait une radiale entre la côte urbanisée - et militarisée via son port - et la seconde couronne de défense - prenant figure à travers la redoute des Fourches.

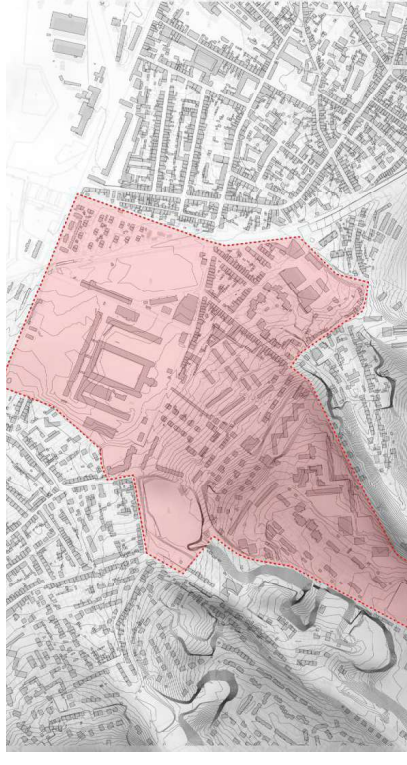
Le développement relativement récent - lié aux pressions démographiques de l'après-guerre - de ce morceau de territoire a vu la constitution d'un tissu haché dont l'hétérogénéité des formes urbaines n'a pas permis l'émergence d'une identité de quartier fédératrice pour ses habitants. Le récent classement d'une partie du site à la géographie prioritaire d'intérêt régional traduit notamment de ce décrochage d'une partie du périmètre à l'étude.

Pourtant ce quartier bénéficie d'atouts non négligeables : une proximité géographique au cœur de Cherbourg très forte, des équipements singuliers rayonnants et attractifs à l'échelle de l'agglomération, des projets ambitieux sur ses franges et un cadre paysager très agréable.

Le Schéma Directeur de Renouvellement Urbain validé par la Communauté Urbaine de Cherbourg en juin 2015 prend état de cette situation du quartier et le replace dans l'aire urbaine au regard de celle de l'ensemble des quartiers fragiles du territoire. Il l'identifie ainsi comme porteur d'un '*enjeu de valorisation et de repeuplement de la ville-centre*'. L'étude de programmation urbaine pré-opérationnelle dont il est ici question devra sans cesse se référer à ce schéma, à l'évolution de ses composantes et participer de sa réussite globale.



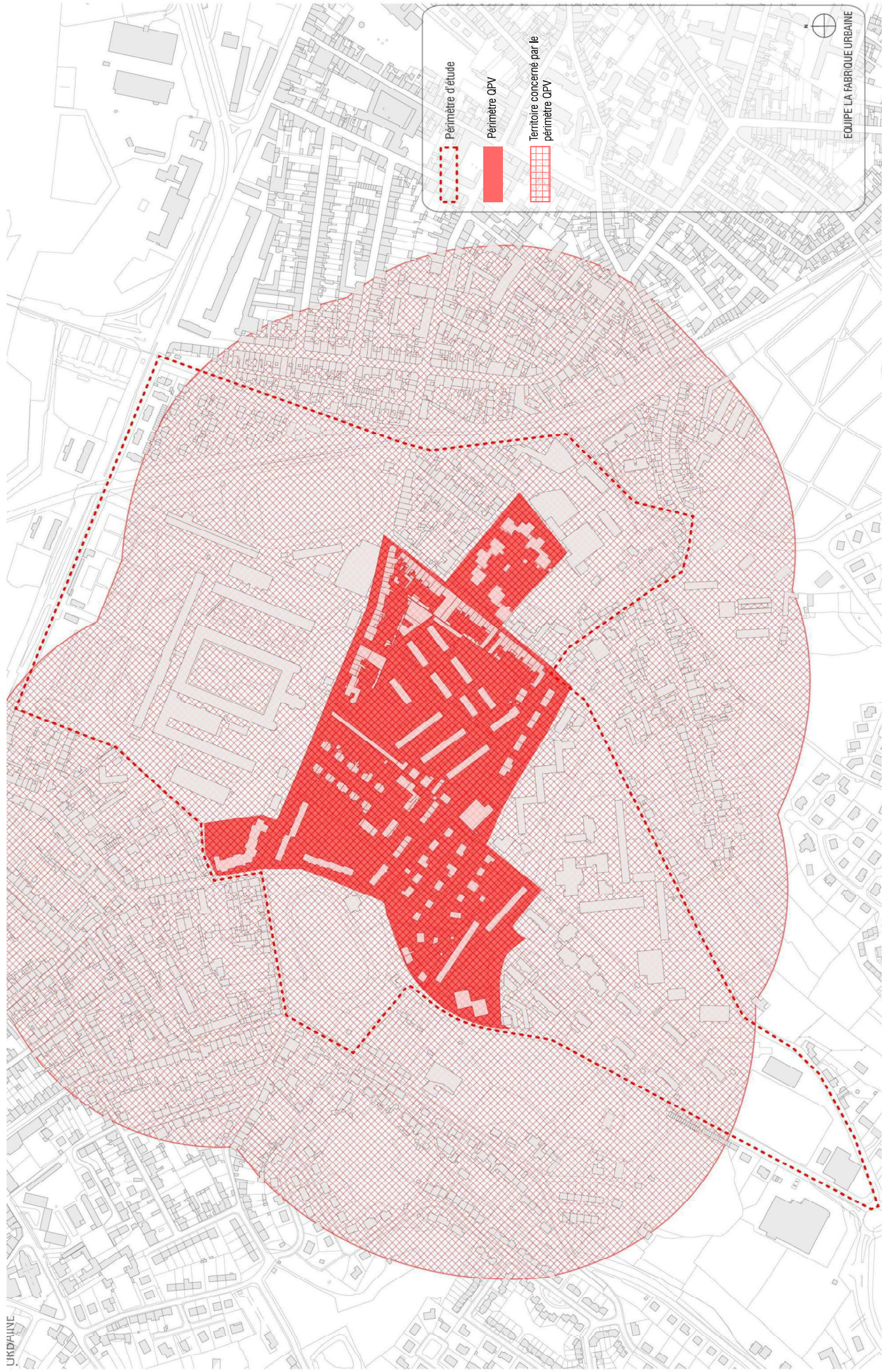
Périmètre de Cherbourg en Cotentin



Périmètre d'étude



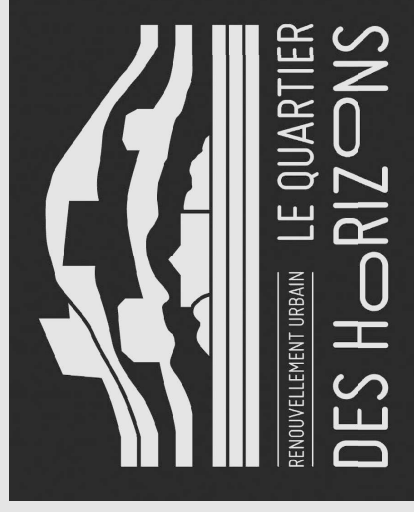
Périmètre des résidences



Carte du périmètre d'étude et du Quartier Prioritaire de la Ville et du périmètre des 300 m autour du QPV
LA FABRIQUE URBAINE - TERRIDEV - SABRINA BRESSON - INGETEC - ECOPROGRAMMATION



PARTIE I. LE DIAGNOSTIC



1. DIAGNOSTIC URBAIN

1A - HISTOIRE

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN QUARTIER INTEGRE ET INSCRIT DANS UNE TRAME VIAIRE ANCIENNE

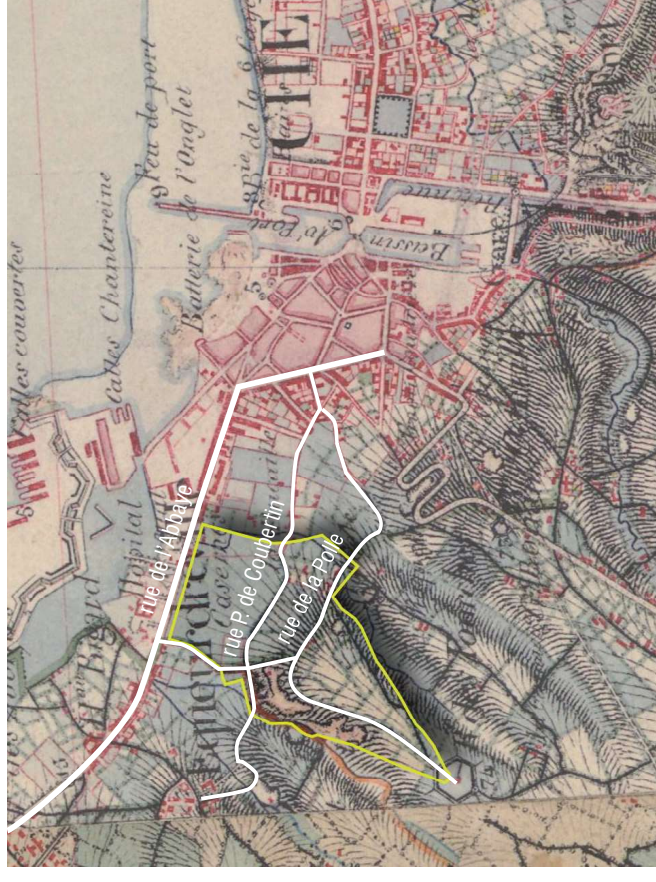
Le site s'inscrit dans une trame viaire marquant l'entrée Ouest de la ville de Cherbourg. Il est également inscrit dans un réseau de redoutes qui organisent la défense du port militaire. Le site est donc marqué par un passé militaire qui se lit aujourd'hui par exemple dans la présence de logements dédiés et de l'hôpital maritime.

Le secteur se développe dans une zone humide encore non viabilisée entre deux villages historiques (Cherbourg et Equeurdreville).

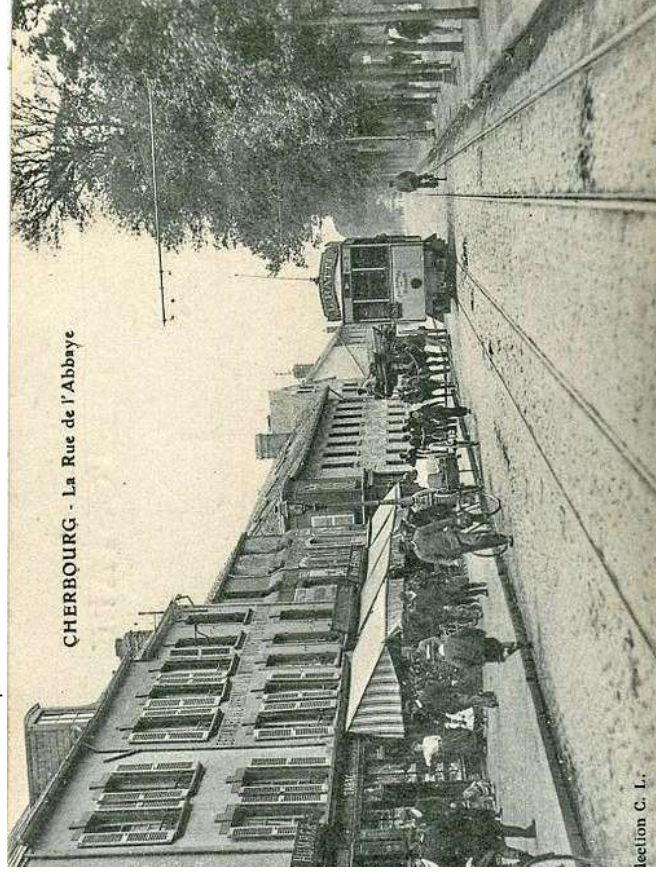
La structure viaire du secteur a peu évolué depuis 150 ans. Il a été très tôt dicté par la topographie.

Il est intéressant de noter plusieurs éléments essentiels :

- La Rue de l'abbaye comme axe faubourien historique entre Cherbourg et Equeurdreville. Ce lien historique, urbain est aujourd'hui perdu par la création de la voie rapide urbaine.
- La Rue Pierre de Coubertin et rue de la Polle constituent des rues historiques, des chemins ruraux à flanc de Coteaux qui font le lien vers le centre historique de Cherbourg.



Trame viaire historique





1A - HISTOIRE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER PORTEUR D'UNE IDENTITE PATRIMONIALE

Le quartier est marqué par une identité patrimoniale qui lui est conférée par la présence de monuments ou d'ensembles bâtis historiques anciens.

Ces héritages du passé doivent être valorisés dans le cadre du projet.

A cet égard, il s'agit plus particulièrement de s'interroger sur :

.la mise en scène et les synergies avec l'ancien hôpital maritime aujourd'hui renommé Espace René Lebas. Cet espace emblématique aujourd'hui propriété du Conseil Départemental de la Manche accueille des logements étudiants, des activités économiques, des services publics, des lieux culturels. Ce lieu de vie tourne le dos au quartier ;

.l'Eglise St Marie Postel qui va être réinvestie par une association culturelle évangéliste et va faire l'objet d'un projet de réhabilitation ;

.les ensembles bâtis de la cité Coloniale et de la rue du Dr Carré. Une réflexion doit être menée sur le potentiel valorisation de ces ensembles immobiliers qui restent néanmoins fortement dégradés.



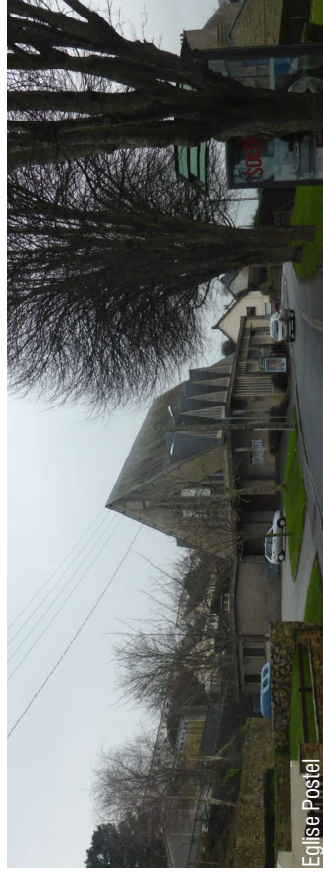
Entrée Espace René Lebas



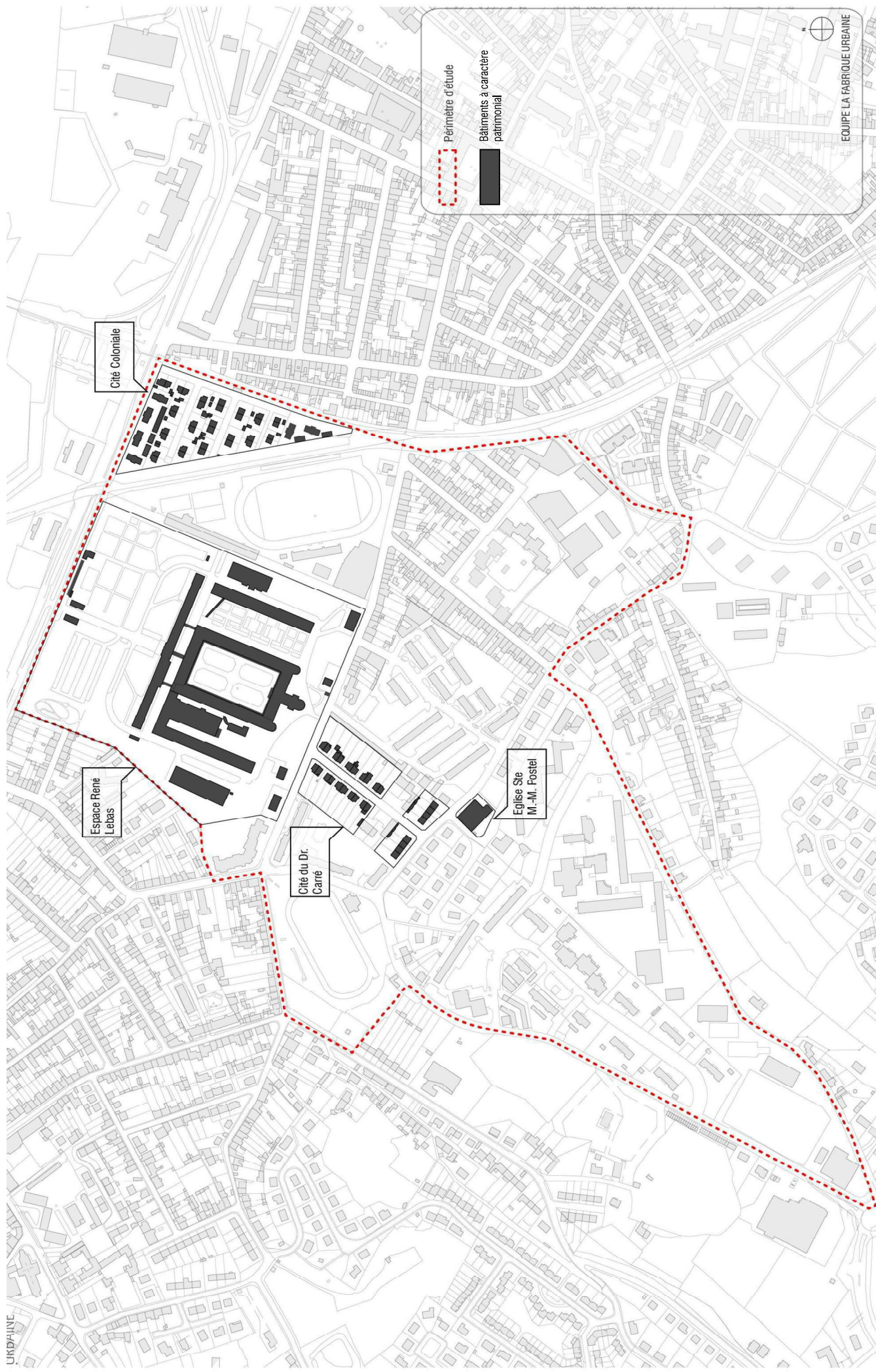
Rue du Dr Carré



Cité Coloniale

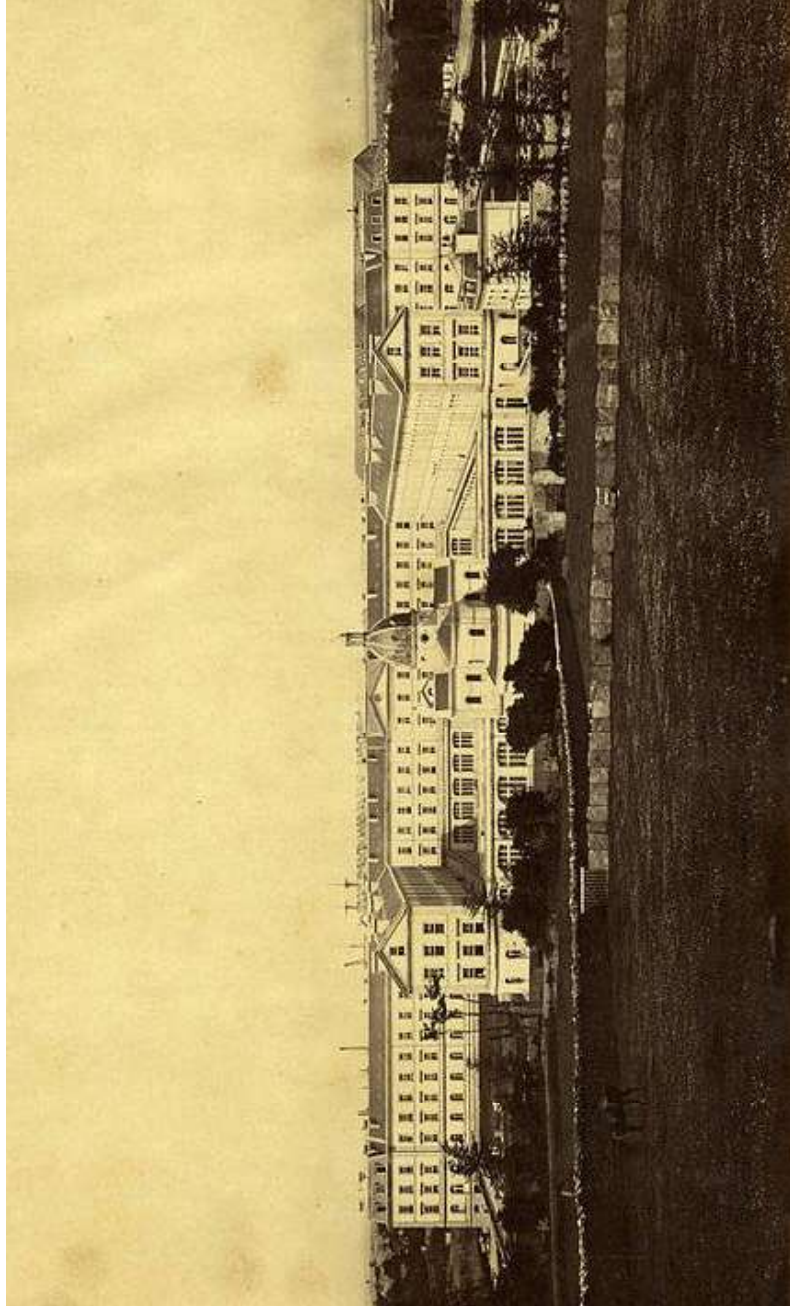


Eglise Postel

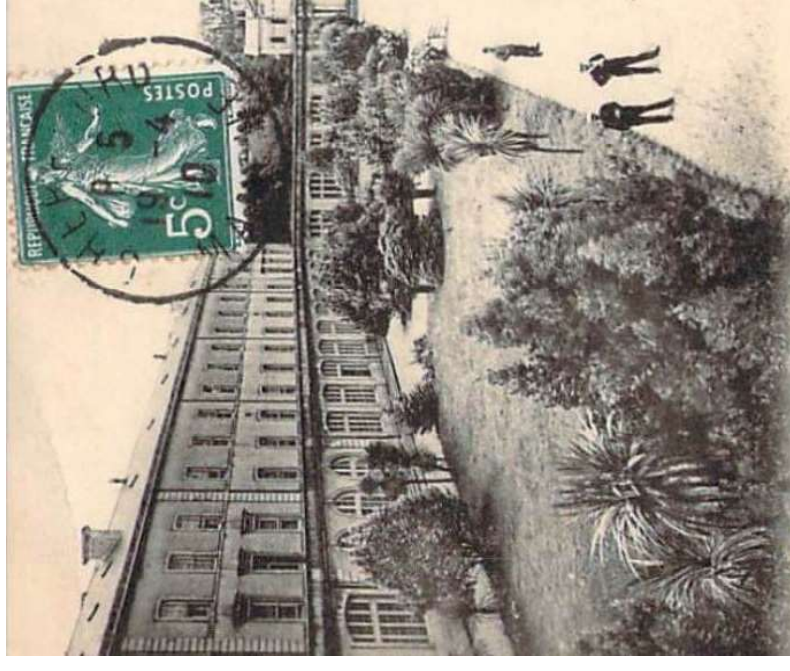


1A - HISTOIRE

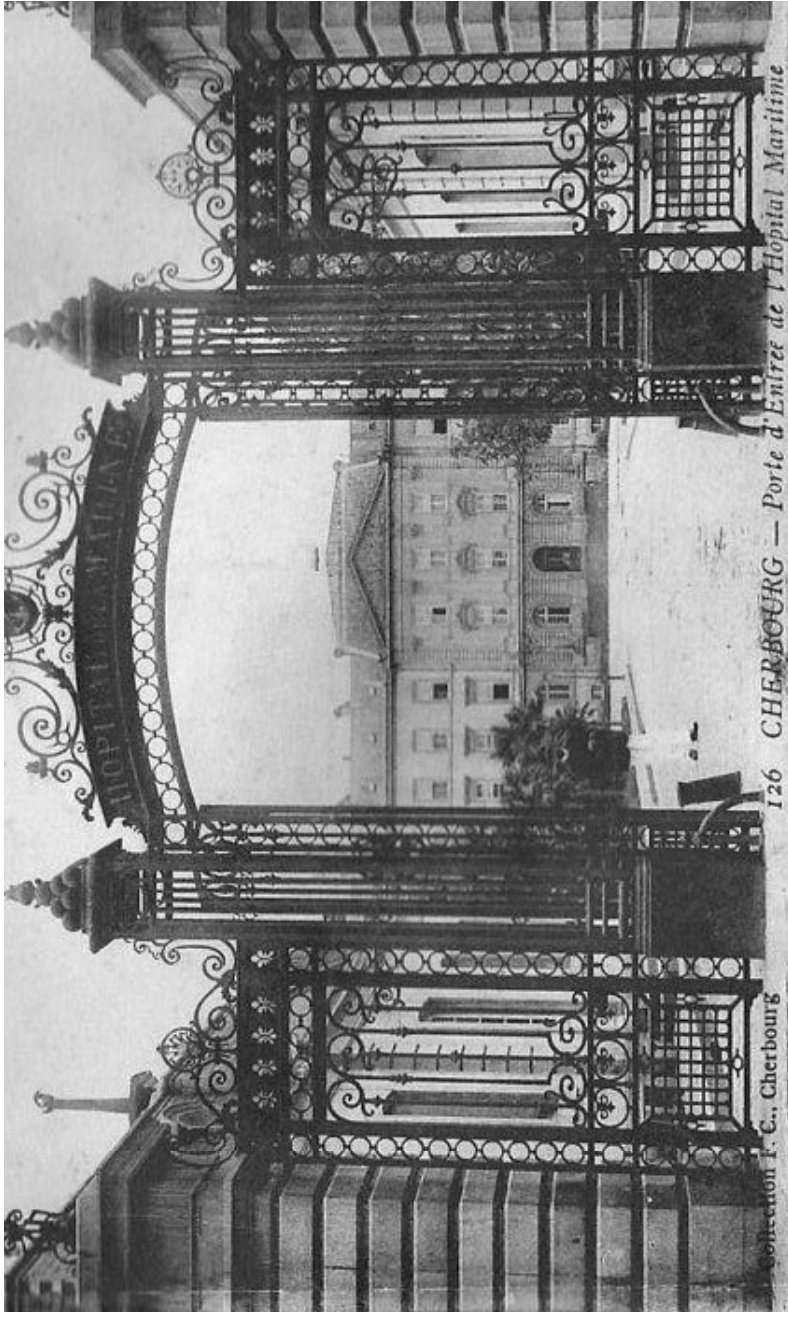
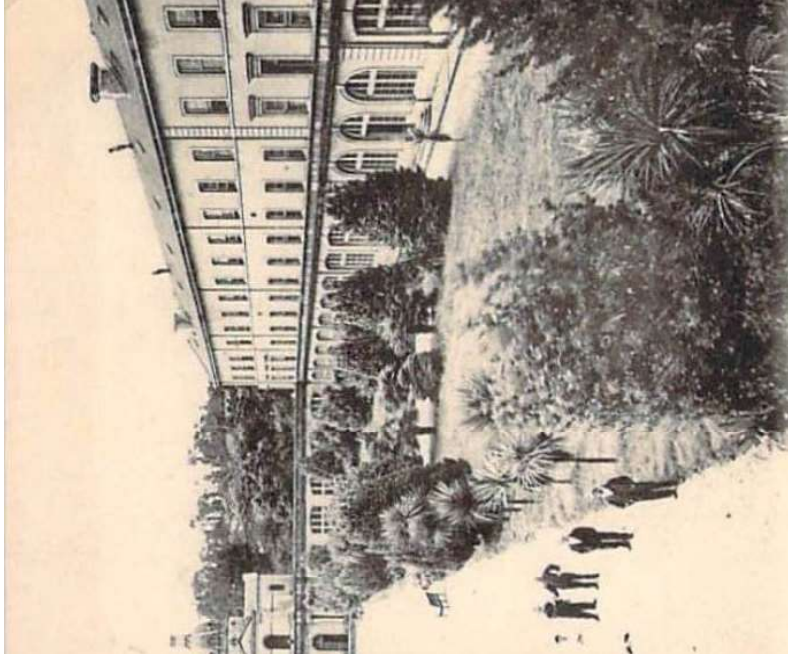
A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER PORTEUR D'UNE IDENTITE PATRIMONIALE



Vue sur l'hôpital maritime depuis le coteau encore libre de toutes constructions



Vue sur la cour intérieure et son jardin



Vue sur la porte d'entrée principale rue de l'Abbaye

1A - HISTOIRE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER CONSTRUIT DE MANIERE PROGRESSIVE ET SEDIMENTEE



Fond Henri Salesse.
Construction neuve 3 bâtiments 13 logements.
Architecte : Levavasseur et Lebreton



Fond Henri Salesse.
Terrains Girard HLM 6 bâtiments 100 logements
Architecte : Champart



Fond Henri Salesse.
Terrains Girard HLM 6 bâtiments 100 logements
Architecte : Champart



Fond Henri Salesse.
Cité des Fourches HLM 2 bâtiments 100 logements
Architecte : Champart



Fond Henri Salesse.
Cité Charcot HLM 11 bâtiments 276 logements
Architecte : Mendelsohn de Parcevaux



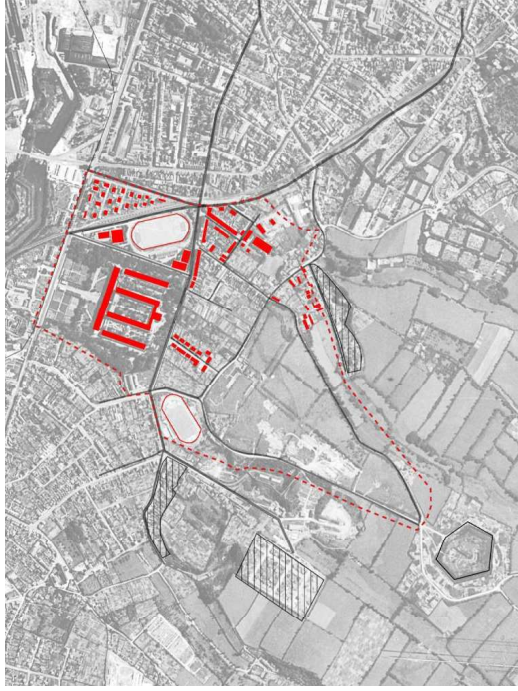
Fond Henri Salesse.
Cité Charcot HLM 11 bâtiments 276 logements
Architecte : Mendelsohn de Parcevaux



Fond Henri Salesse.
Cité Charcot HLM 11 bâtiments 276 logements
Architecte : Mendelsohn de Parcevaux



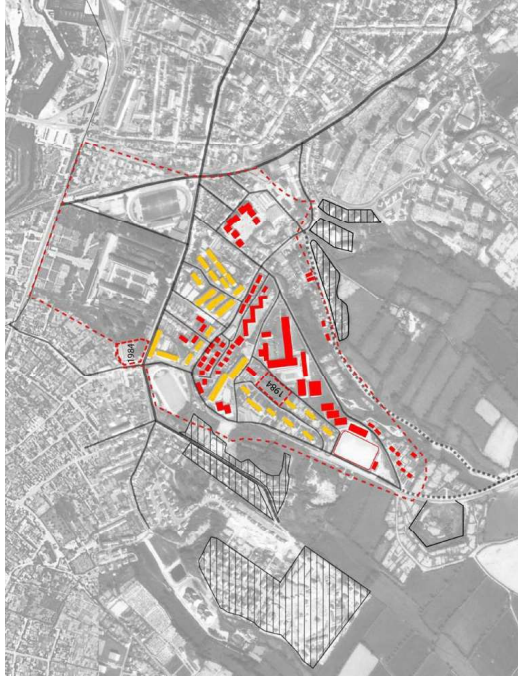
Fond Henri Salesse.
Cité Charcot HLM 11 bâtiments 276 logements
Architecte : Mendelsohn de Parcevaux



1947

Dès les années 1950, le secteur reste encore une zone de culture et de jardins. On note les premières implantations historiques :

- .les stades ;
- .l'hôpital militaire ;
- .le tissu de faubourg coté Cherbourg Octeville ;
- .les maisons individuelles, H.B.M. Cité du Dr Carré ;
- .la cité Coloniale.



1950 - 1982

.Entre 1950 et 1982, le territoire connaît une forte croissance et c'est sur cette séquence de temps que la le côteau et le plateau sont urbanisés avec notamment la construction de plusieurs groupes de bâtiments d'habitat social.

On ne peut pas parler d'urbanisation rapide à l'image des « grands ensembles » produits pendant la reconstruction car la construction du quartier se réalise entre 1952 et 1984 soit sur 30 ans.



AUJOURD'HUI

Les résidences Laurent et La Pérouse sont construites en 1984. La redoute est entièrement détruite et l'urbanisation se fait surtout au sud du site (zone d'activités et zones pavillonnaires).

1A - HISTOIRE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER CONSTRUIT DE MANIERE PROGRESSIVE ET SEDIMENTEE

La construction des résidences dans le quartier s'est faite progressivement tout au long du 20ème siècle avec une majorité de grands ensembles construits entre 1960 et 1986.

Les premiers logements sociaux du quartier ont été construits en 1925 (Cité du Dr Caré). Ils sont encore au cœur du quartier, et témoignent de l'ancrage du quartier dans l'histoire.

L'offre de logements est d'autant plus diverse que les époques de construction sont étalées dans le temps.

Cette diversité est à maintenir et à mettre en valeur.



1925 - Cité Caré



1957 - Cité Girard



1957 - La Pérouse



1960 - Résidence Charcot Spanel



1969 - Résidence Bougainville



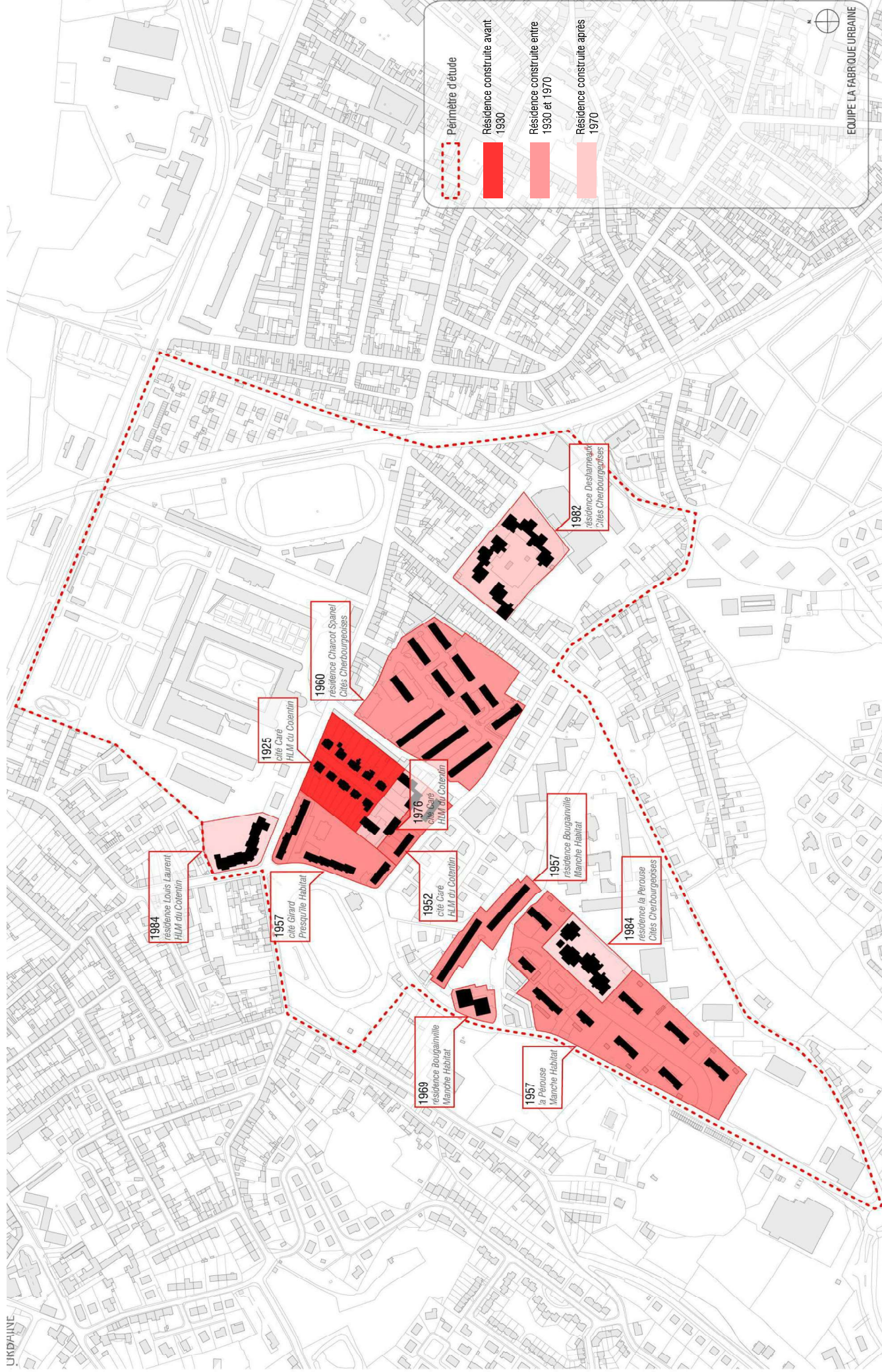
1982 - Résidence Deshameaux



1984 - Résidence La Pérouse



1984 - Résidence Louis Laurent



1B - POSITIONNEMENT INSTITUTIONNEL A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN QUARTIER PORTEUR D'IDENTITE ET D'APPARTENANCE

Le périmètre institutionnel de « Cherbourg » a évolué avec le temps : de Cherbourg à Cherbourg Octeville puis Cherbourg-en-Cotentin. Pour le quartier ces évolutions de périmètre induisent un rapport au territoire, au pouvoir et aux institutions.

Le quartier des Fourches Charcot Spanel a longtemps été perçu comme un quartier périphérique à l'échelle de Cherbourg puis Cherbourg-Octeville.

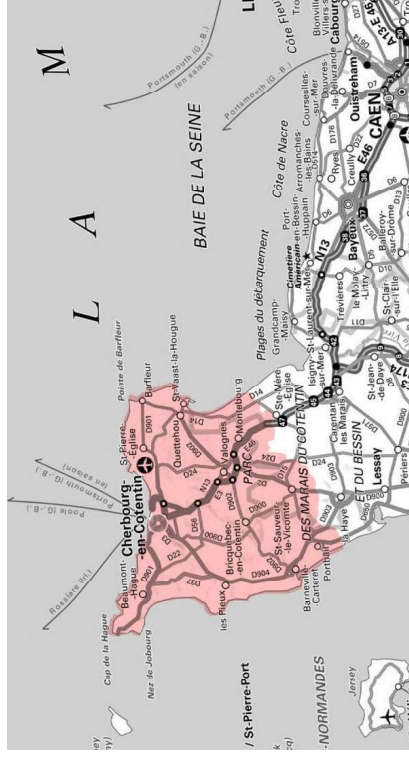
Pourtant, il est désormais central à l'échelle de la commune nouvelle Cherbourg-en-Cotentin.

Il profite de son positionnement péricentral entre deux centre-ville historiques : Cherbourg et Equeurdreville, il s'appuie et fait le lien entre ces deux entités.

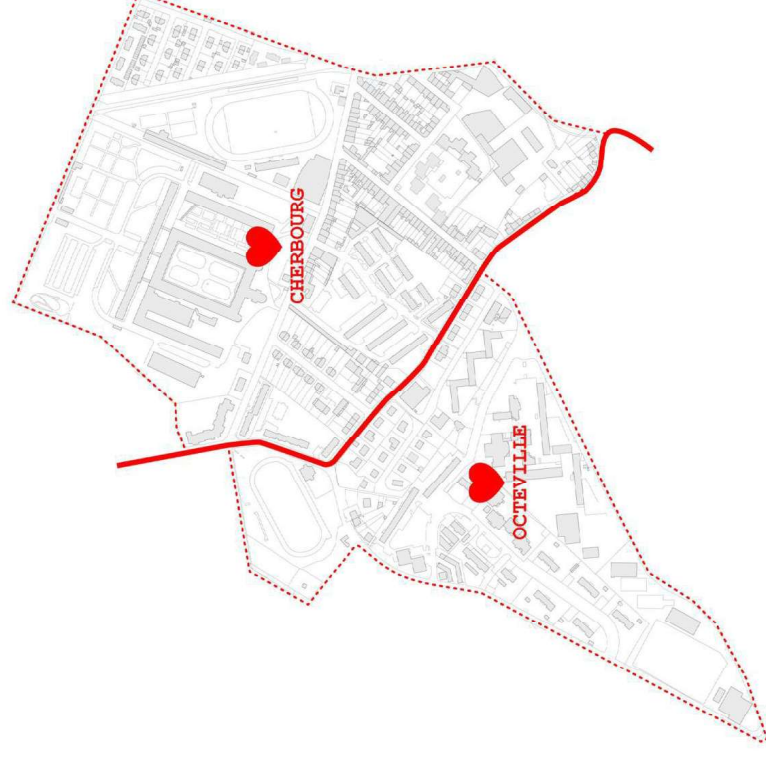
Les logiques d'appartenance aux communes anciennes ont marqué les représentations, les usages et les politiques publiques.

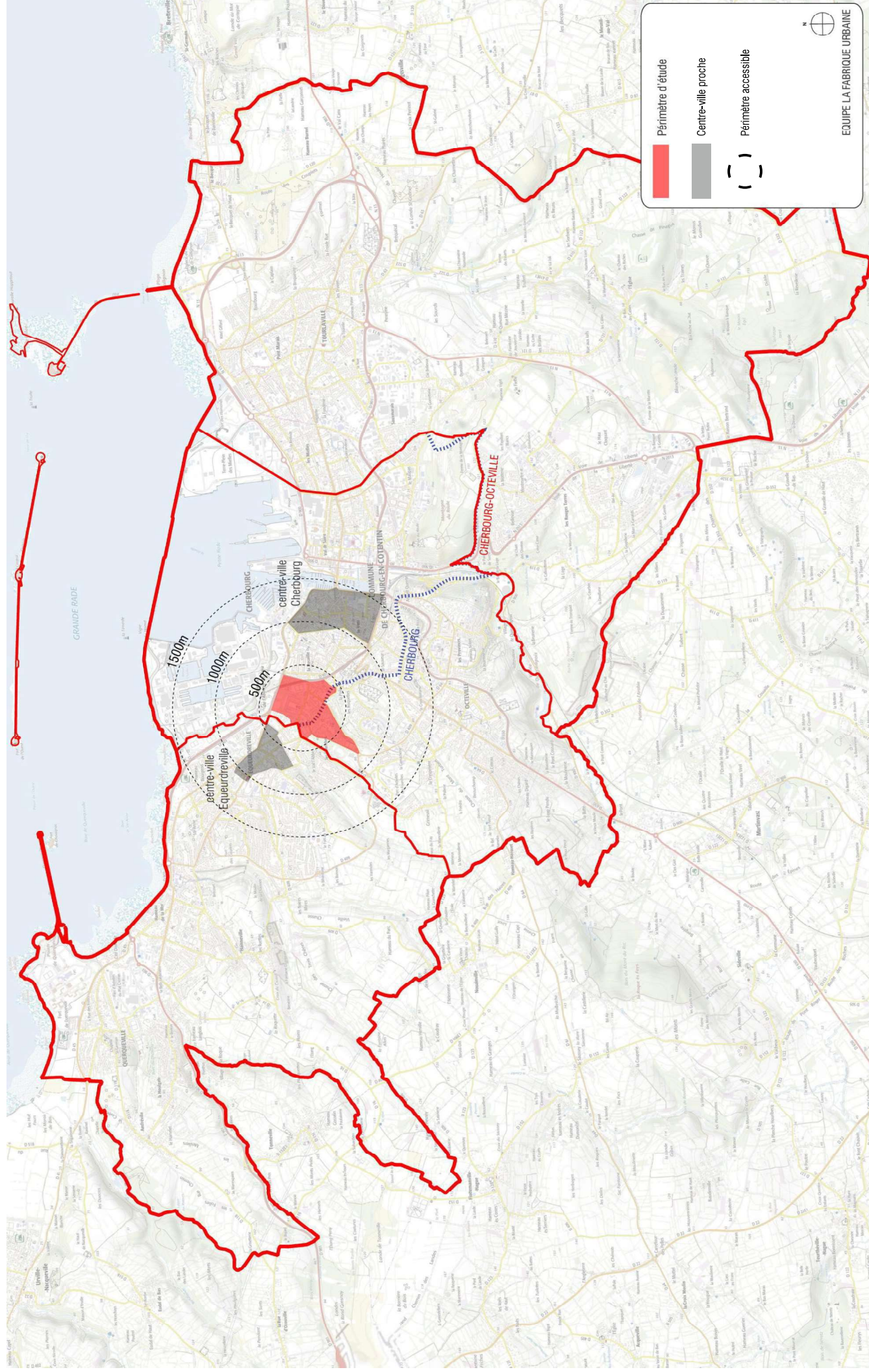
Le quartier est aujourd'hui marqué par des effets de frontières hérités de cet héritage institutionnel, la rue de la Polle joue toujours pour les plus anciens le rôle de limite entre les anciennes villes de Cherbourg et Octeville.

L'évolution des périmètres institutionnels ont abouti à une situation « d'entre-deux » pour le quartier qui est aujourd'hui central et peut être réaffirmé comme un quartier du cœur de ville de Cherbourg-en-Cotentin.



Le nouvel EPCI du Cotentin créé en 2017 va progressivement s'affirmer comme un échelon de réflexion sur le territoire notamment en terme de renouvellement urbain et d'équité sociale de l'habitat.



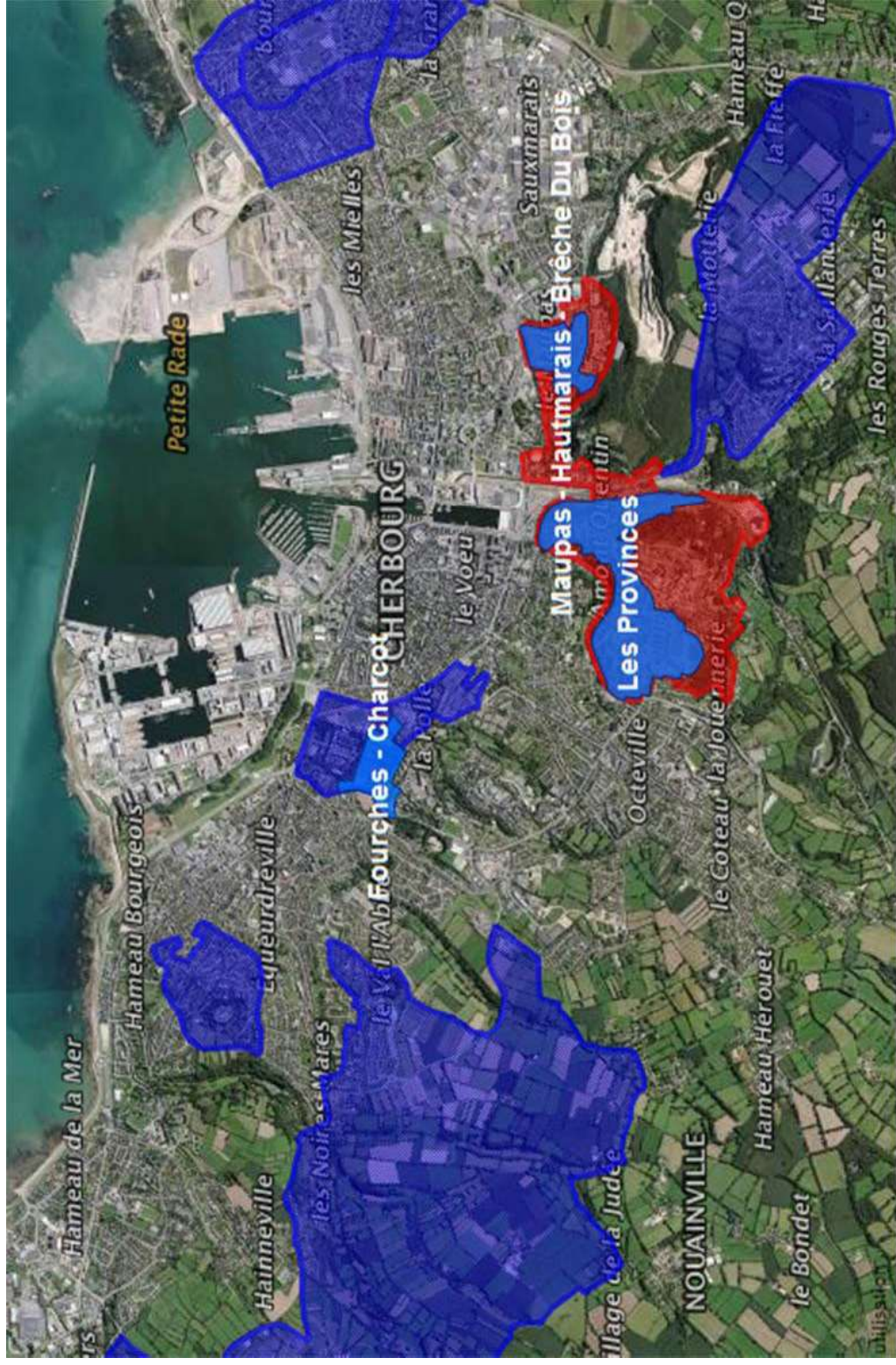


1B - POSITIONNEMENT INSTITUTIONNEL

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN QUARTIER PRIORITAIRE MAIS CENTRAL ET A TAILLE HUMAINE

Le périmètre d'étude dépasse le cadre du QPV et de zone d'influence de 300 m. Il s'agira dans le cadre du projet urbain d'articuler une vision urbaine à long terme à l'échelle du périmètre d'étude et orientations opérationnelles dans le cadre du QPV.

A l'échelle de la commune, il apparaît que le quartier prioritaire Fourches Charcot Spanel est un quartier à taille humaine et qui présente une situation urbaine (notamment en termes de proximité du centre-ville de Cherbourg et Equeurdreville, fort différente de celle des deux autres quartiers des Provinces et du Maupas.



Carte des QPV de la ZUS et des quartiers CUCS de Cherbourg en Cotentin.



Périmètre du QPV et zone d'influence des 300 m

LA FABRIQUE URBAINE - TERRIDEV - SABRINA BRESSON - INGTEC - ECOPROGRAMMATION

1C - MOBILITE ET TRANSPORTS

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN QUARTIER ENCLAVÉ ET TRAVERSE PAR LES VECTEURS D'AGGLOMÉRATION

Le quartier est situé à proximité d'axes primaires d'importance nationale et départementale mais ne profite pas d'accès directs sur ces axes qui fonctionnent comme des frontières relativement étanches notamment au nord et à l'est du quartier.

Le boulevard Guillaume le Conquérant est largement dimensionné (2x2 voies) notamment au regard des flux qu'il absorbe (15000 à 20000 véhicules / jours).

L'intégration durable du quartier dans la ville ne pourra pas faire l'économie d'une réflexion sur le traitement de cet axe dans son ensemble en lien avec le PDU et des réflexions plus globales sur le réseau primaire de contournement du cœur d'agglomération.

Le quartier est desservi par des rues secondaires qui font défaut dans les quartiers traditionnels. Il bénéficie d'un réseau de rue qui se sont implantées historiquement dans une logique :

- .topologique :
- .centre-périphérie

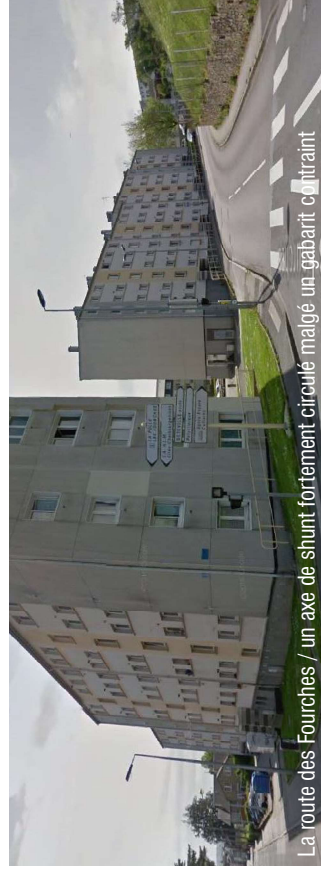
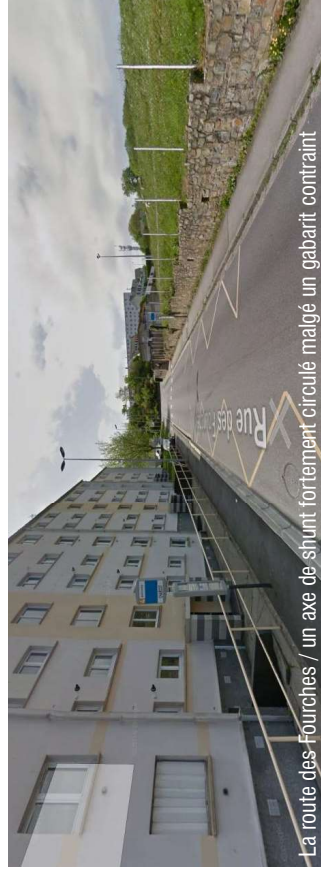
La route des Fourches est la seule voie structurante nord-sud fortement empruntée (contournement du centre ville de Cherbourg). Son tracé sinueux et plus étroite (2x1 voie).

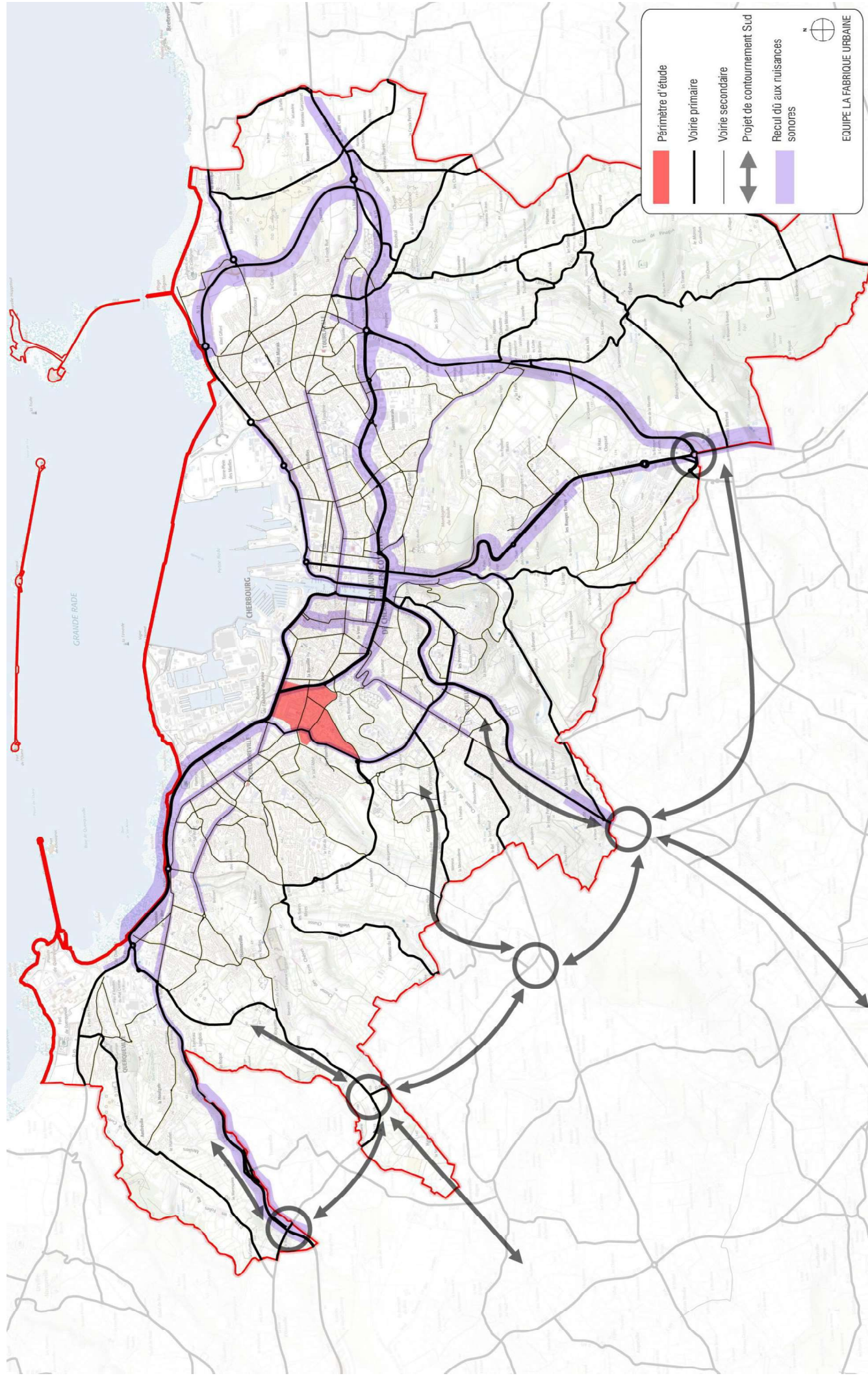
Un environnement infrastructurel qui implique des nuisances sonores, qui contribuent aux effets de coupure du quartier avec son environnement.

Le quartier est marqué par une trame viaire hiérarchisée et relativement complète.

Il n'y a pas de voie nord sud structurant à l'échelle du quartier.

La Rue de l'Abbaye et le Boulevard Guillaume le Conquérant constituent de réelles délimitations au quartier, ainsi coupé du faubourg de la Bucaille et du front de mer.

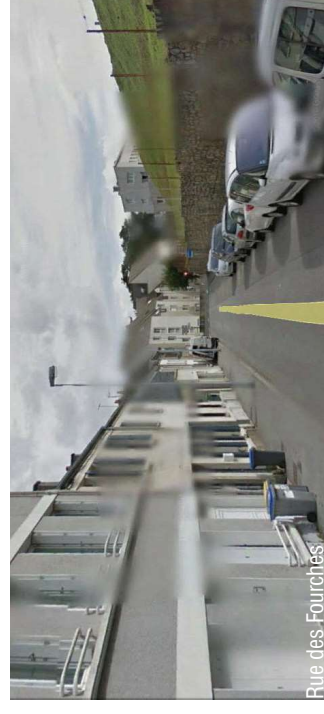


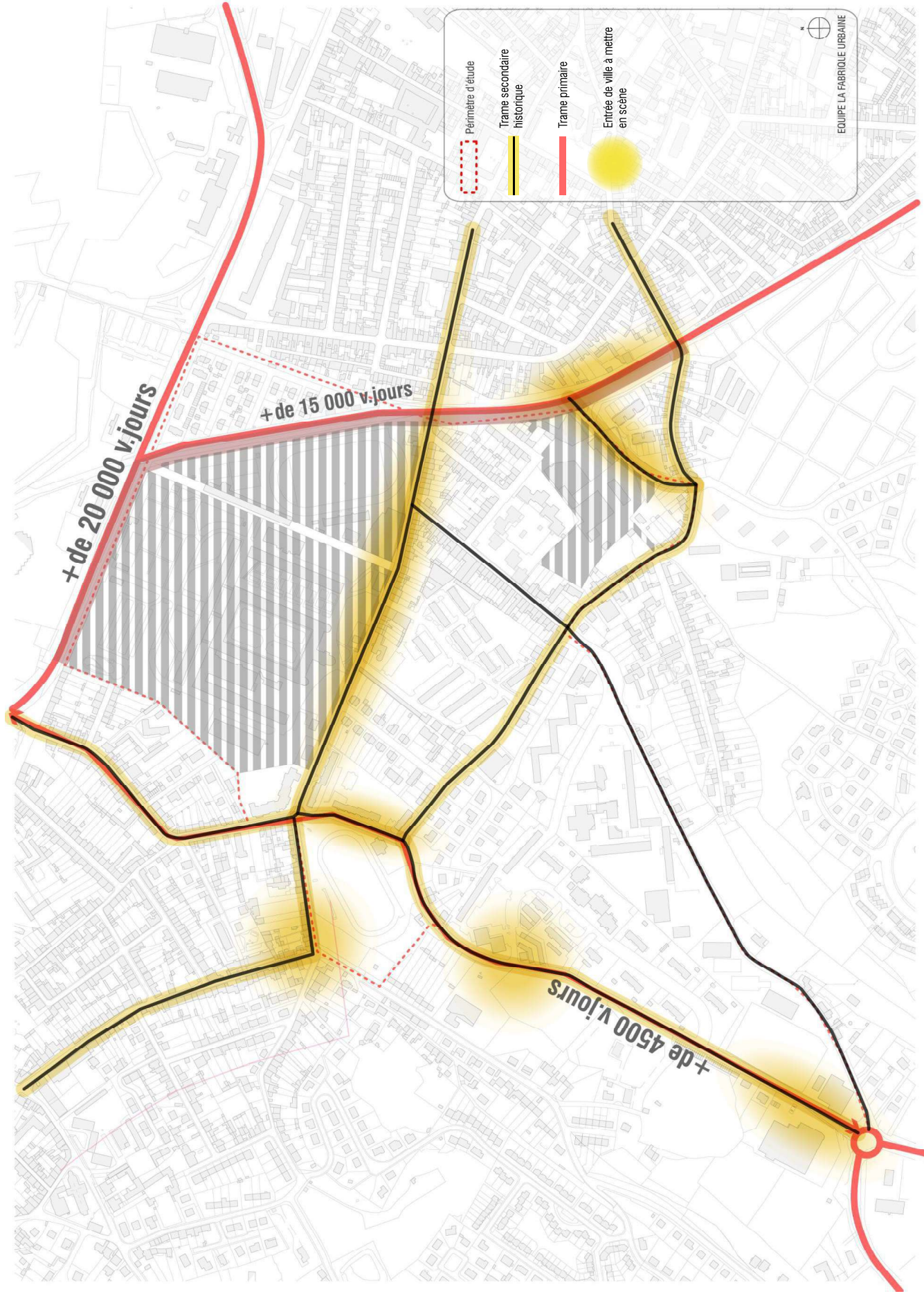


1C - MOBILITE ET TRANSPORTS

A L'ECHELLE DU QUARTIER : DES ENTREES DE QUARTIER A AMELIORER SUR LES RUES PRINCIPALES

L'image du quartier et la qualité de son intégration dans le contexte urbain pose question. Dans le cadre du projet, il s'agit d'avoir une réflexion sur l'inscription du quartier sur les axes principaux qui le traversent. Le NPRU est l'occasion d'améliorer l'attractivité du quartier en travaillant sur le renouvellement et la programmation des façades urbaines et les entrées du quartier.





1C - MOBILITE ET TRANSPORTS

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE TRAME VIAIRE HIERARCHISEE ET ORIENTEE PAR LA TOPOGRAPHIE

A la différence de bon nombre de quartier d'habitat social, le quartier Fourches Charcot Spanel s'inscrit dans une trame de rues historiques.

Le quartier ne répond pas à la logique de «grand ensemble» présentant des besoins de désenclavement, de création d'une nouvelle matrice urbaine et de rationalisation foncière.

La trame viaire du quartier est marquée par la topographie du site. Le haut et le bas du quartier sont marqués par deux logiques de desserte différente qui sont portées par la topographie.

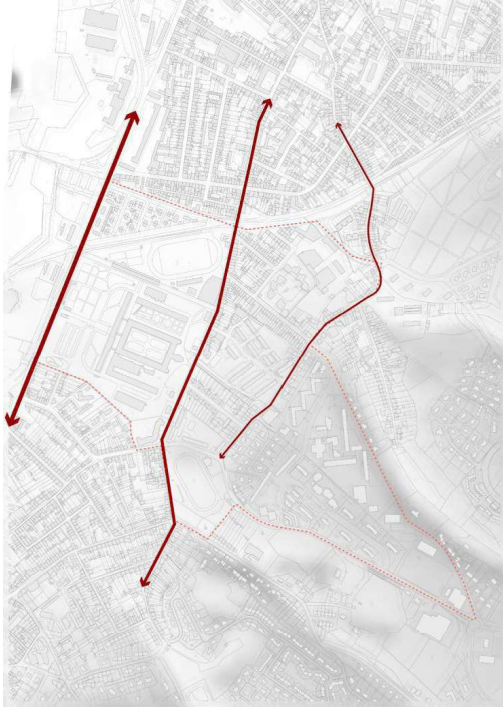
Dans le cadre du projet, il s'agira de s'appuyer sur la trame viaire existante et d'interroger les améliorations fonctionnelles suivantes :

- .le déficit de liens est-ouest et le cloisonnement résidentiel du bas du quartier (rue Dr Carré, rue Charcot...) ou le système de rues parallèles sont parfois perçues par les habitants comme des limites entre les unités de vie. Cette desserte implique une logique d'adressage des constructions et des ensembles immobiliers qui se « tournent le dos ».

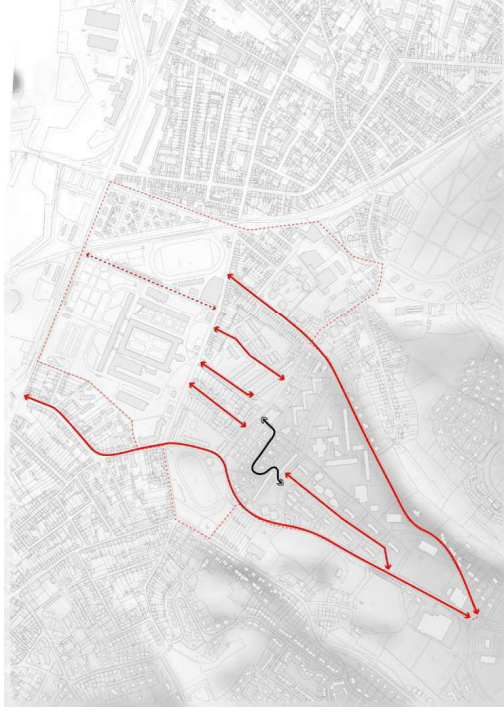
- .les liens nord-sud / bas-haut entre la rue Pierre de Coubertin en bas du quartier, la rue de la Polle et la rue Jacques Cartier au coeur du quartier et la rue de Bougainville au sud. Du fait de la topographie, il n'y a pas de voie nord sud structurante à l'échelle du quartier.

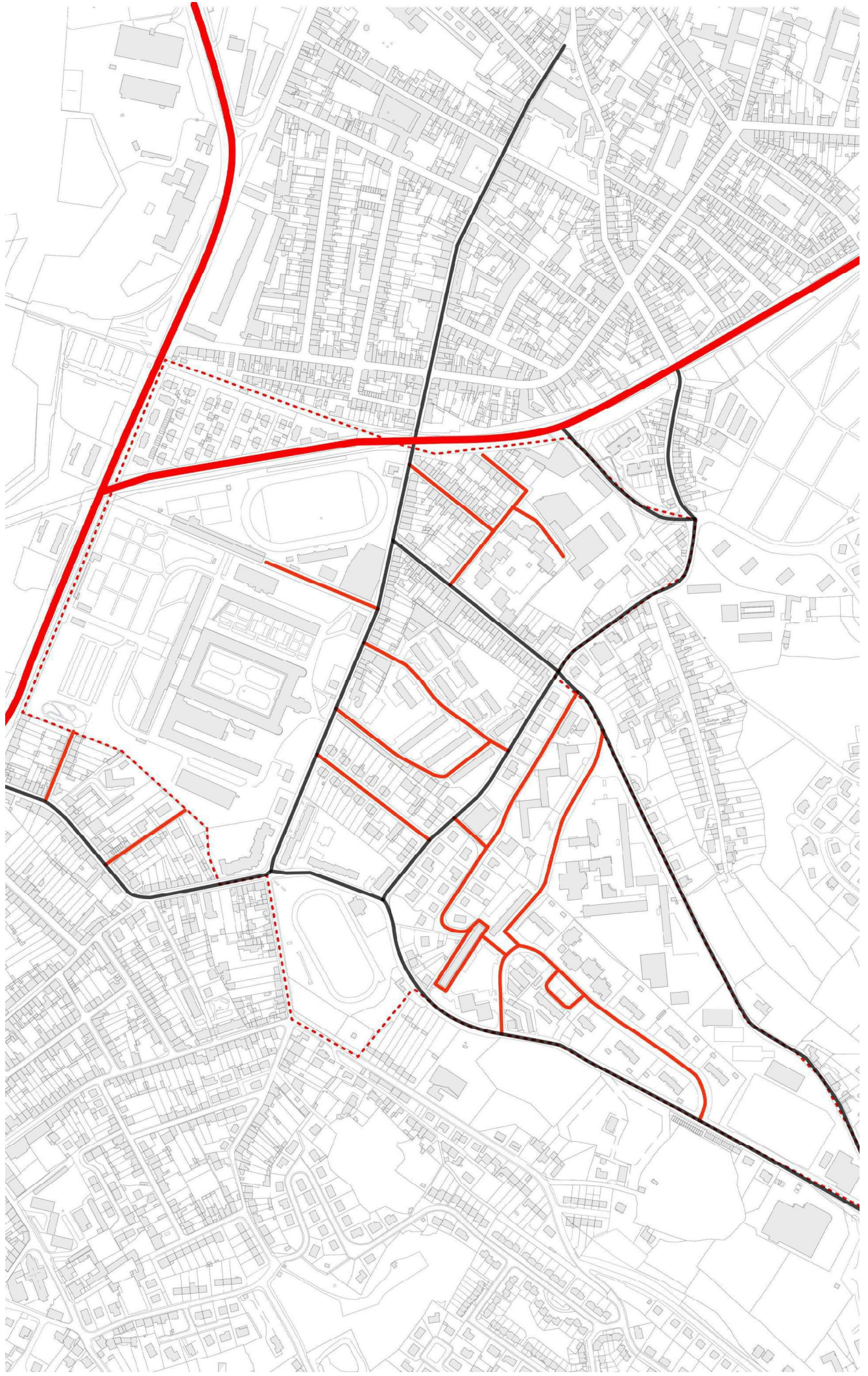
La réflexion doit ainsi porter sur la mise en place de liens piétons complémentaires à la trame viaire existante et qui permettrait de faciliter le sentiment d'unité du quartier.

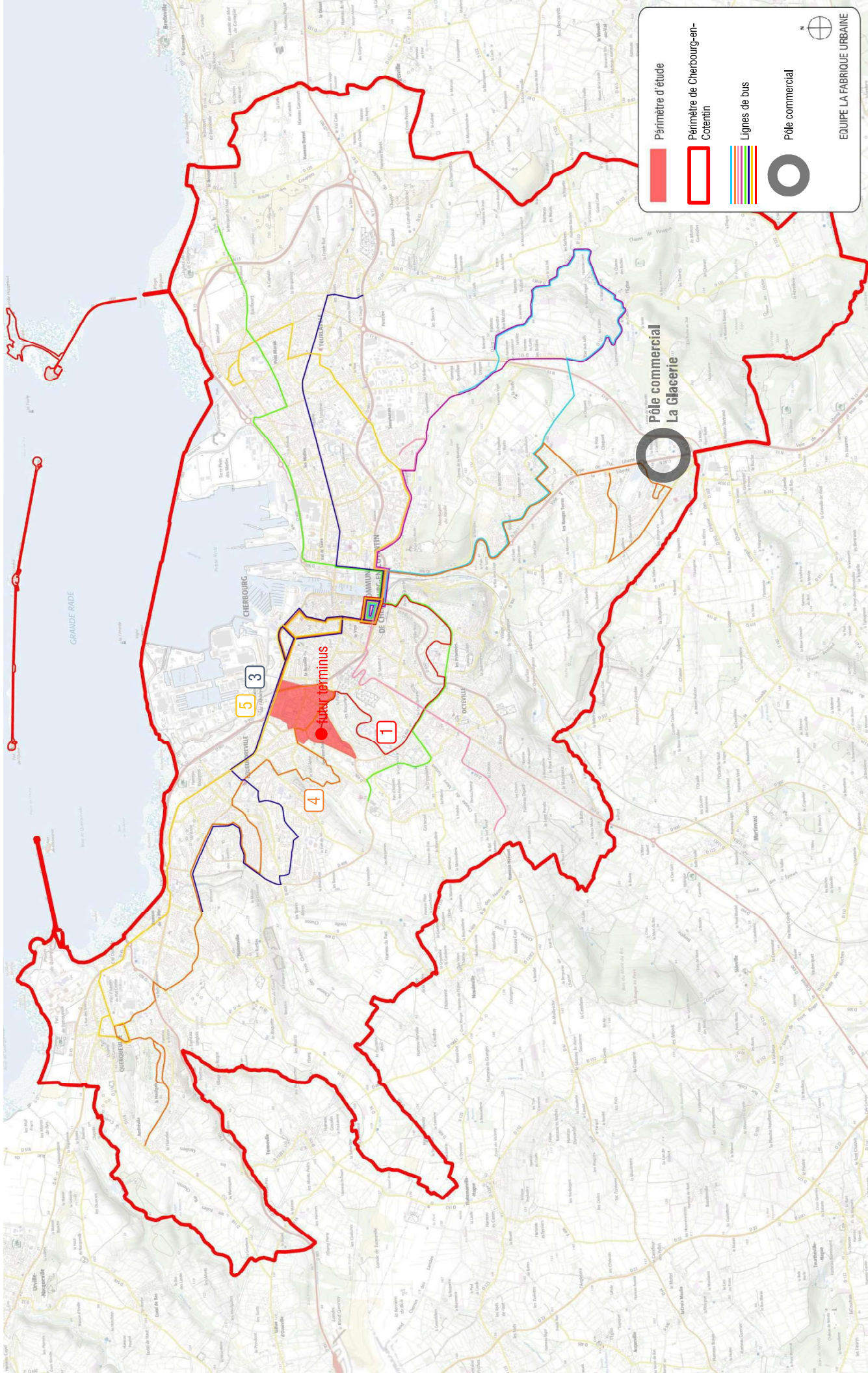
Les rues «dans la pente» : Rue de la Polle, Rue Pierre de Coubertin et Rue de l'Abbaye



Les rues «perpendiculaires à la pente» : Rue des Fourches, Chemin des Petites Fourches, Rue de la Pérouse, Rue du Dr Carré, Rue du Dr Charcot, Rue Leledier.







1C - MOBILITE ET TRANSPORTS

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN MAILLAGE DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN

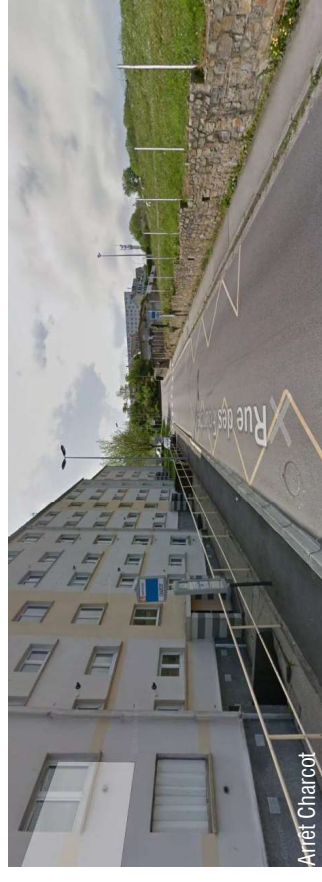
Le projet de rénovation urbaine du quartier devra intégrer les évolutions structurelles du réseau de transport en commun planifiées à l'échelle communale.

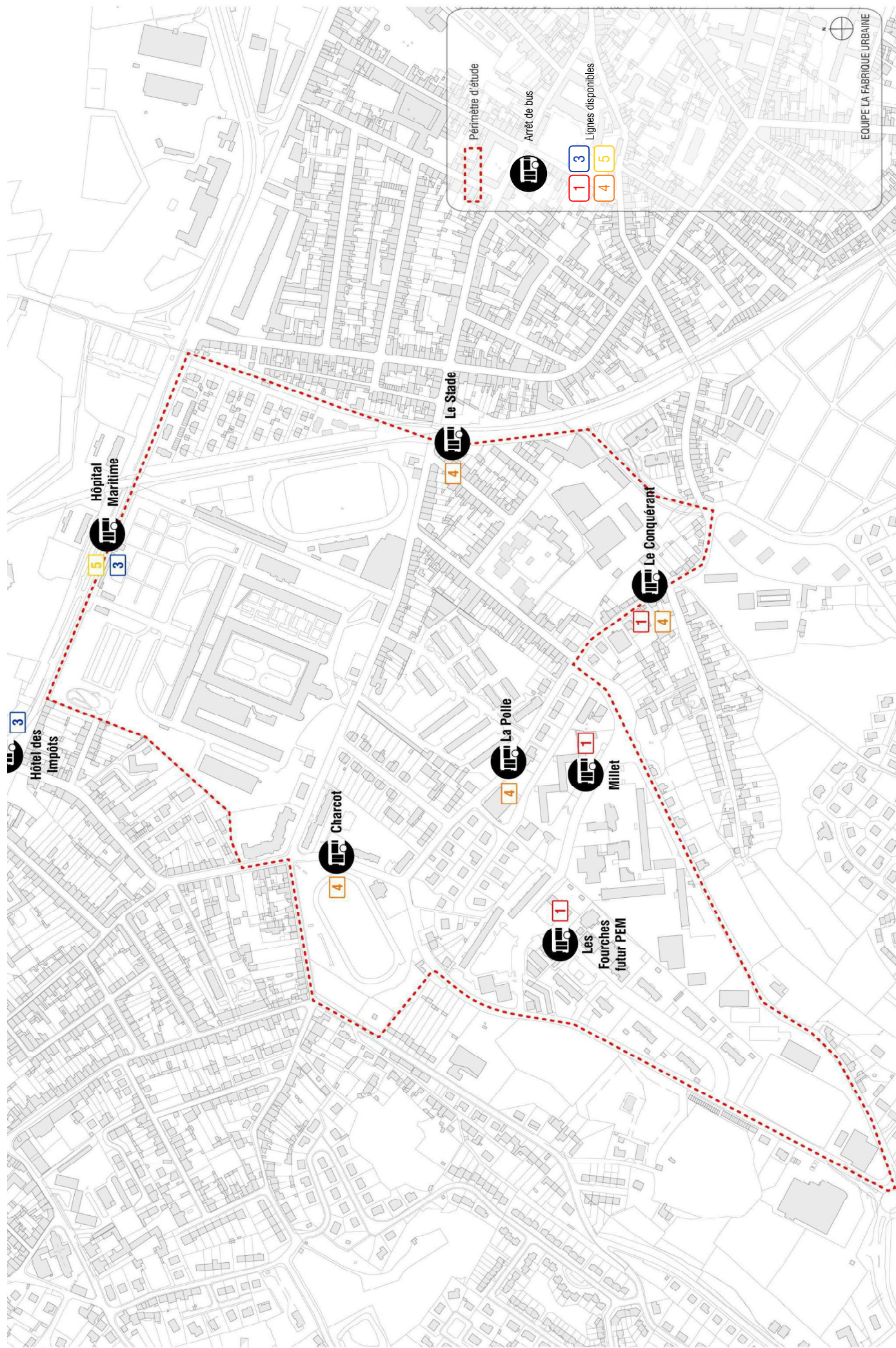
Dans le cadre du projet, plusieurs réflexions sont à mener :

- .la mise en place d'une ligne sur la rue Pierre de Coubertin vers le centre-ville de Cherbourg / par adaptation du tracé de la ligne 4 qui passe aujourd'hui sur la rue de la Polle ;
- .l'amélioration des parcours piétons vers les arrêts de TC (confort, lisibilité..) ;
- .la mise en valeur des arrêts TC du quartier dans le cadre d'une réflexion plus globale sur les « centralités actuelles et futures » du quartier ;
- .l'insertion du terminus de la ligne de BHNS (ligne 1) sur le secteur des Fourches dans un projet d'espace public global ;

Sur le quartier, la question des liens nord-sud entre le haut et le bas du quartier est un sujet de préoccupation quotidienne des habitants pour se rendre par exemple à la Maison Flora Tristan, au futur pôle sportif de la Polle ou à Intermarché.

La question de l'accessibilité de l'Intermarché, locomotive commerciale du quartier est un sujet à prendre en compte (prolongement de la ligne 1).





1C - MOBILITE ET TRANSPORTS

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN QUARTIER INSCRIT ENTRE DEUX PARCOURS DOUX STRUCTURANTS D'AGGLOMÉRATION

Le quartier est tangenté par plusieurs parcours structurant de mobilité douce à l'échelle du territoire. Le projet de renouvellement urbain doit réfléchir aux continuités douces internes au quartier depuis et vers ces grands parcours communaux tout en s'appuyant sur une trame viaire existante très contrainte en terme d'emprise disponible et en essayant de composer avec la topographie (forte pente, ruptures...).

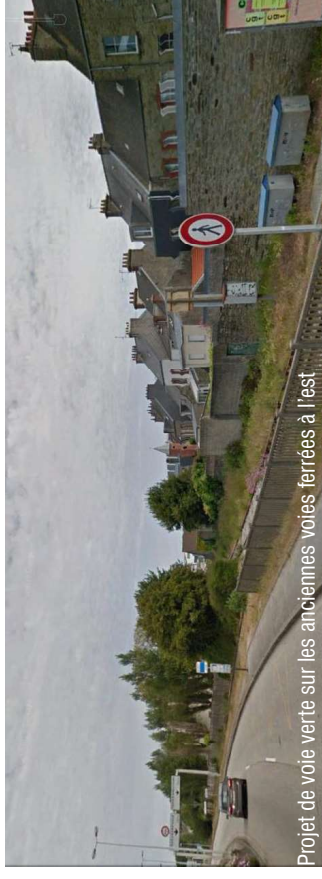
Dans le cadre du projet, il s'agit notamment d'avoir une réflexion sur la création d'un ou plusieurs itinéraires doux à l'échelle du quartier et sur le partage de la voirie nécessaire à leur création et leur bon fonctionnement (zone 30....).



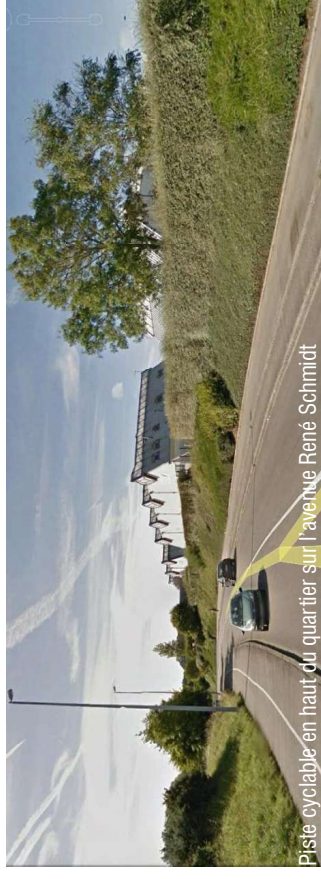
Piste cyclable vers l'Abbaye du Voeu au nord du quartier



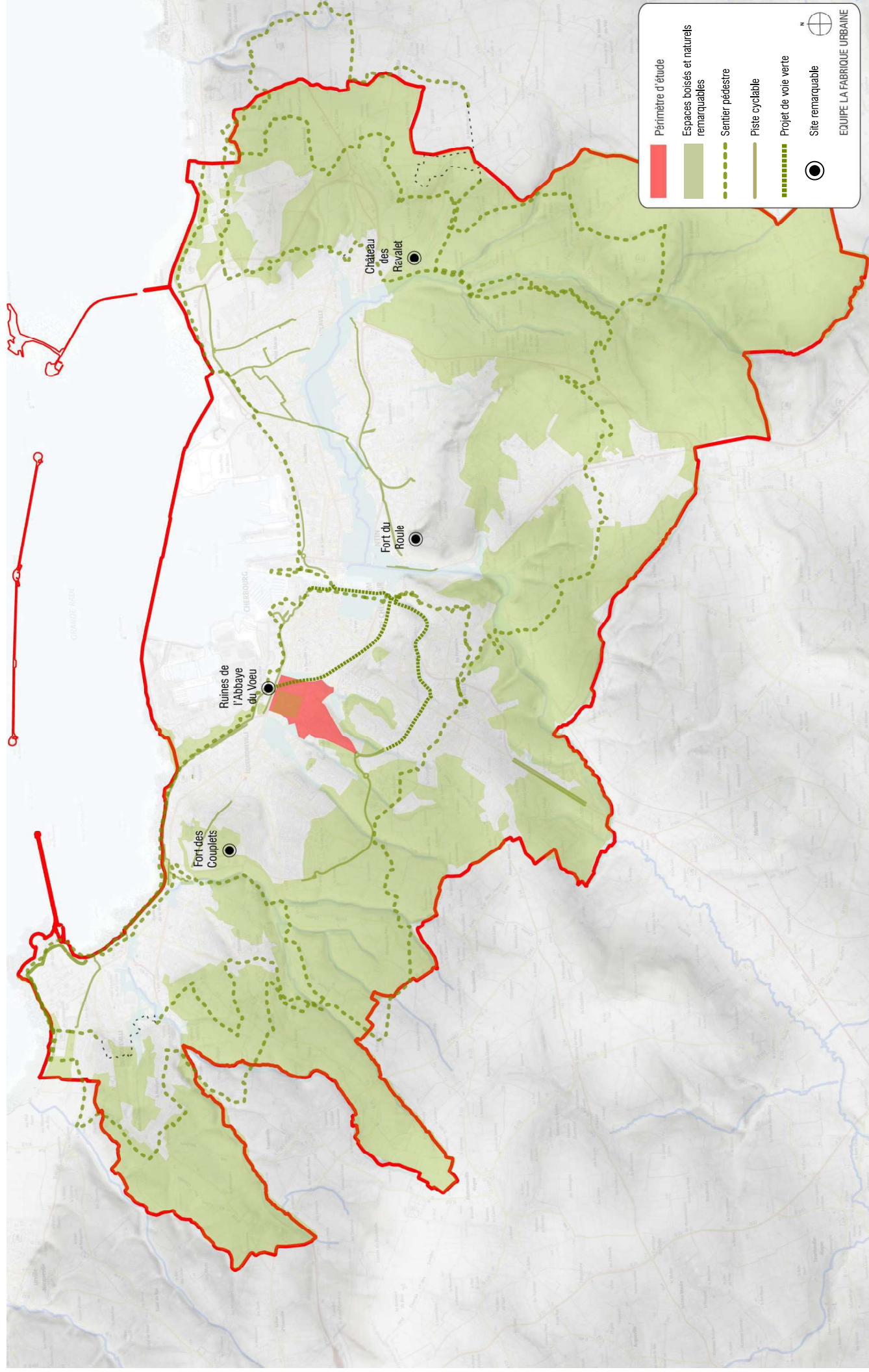
Piste cyclable entre le Stade Maurice Postaire et l'espace René Lebas



Projet de voie verte sur les anciennes voies ferrées à l'est



Piste cyclable en haut du quartier sur l'avenue René Schmidt



1D - TOPOGRAPHIE

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN SYSTEME DE VALLONS QUI GENERE DES COUPURES GEOGRAPHIQUES ET TOPOGRAPHIQUES

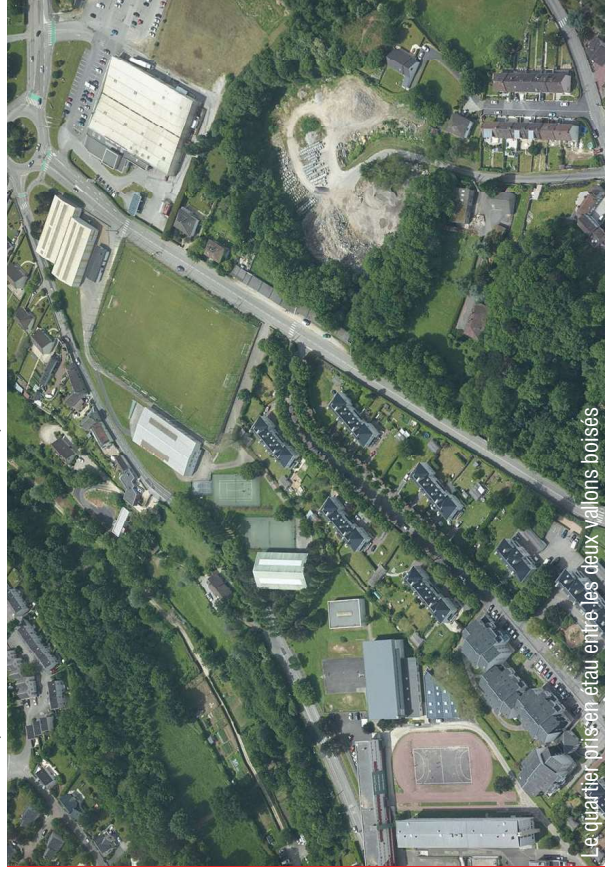
Le quartier est marqué par la topographie. Il se déploie entre une partie haute, au sud sur les coteaux et une partie basse, au nord, appartenant à la plaine maritime du front de mer.

Au centre du quartier, un point de basculement sépare ces deux parties.

Le quartier est par ailleurs délimité par deux vallons boisés qui complexifient son ancrage dans la ville.

Un dispositif de zones humides se dessine dans les points bas à l'est et l'ouest du quartier qui sont porteurs de contraintes (PPRI) mais également de ressources en termes de nature et de biodiversité.

Le quartier est fortement marqué par la topographie qui crée des coupures et renforce l'idée d'un quartier coupé en deux et isolé du reste de la ville par les deux vallons qui le délimitent à l'est et à l'ouest.





1D - TOPOGRAPHIE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE TOPOGRAPHIE QUI COMPLEXIFIE LES PARCOURS INTERNES AU QUARTIER / DES EFFETS DE COUPURE

Le quartier est fortement marqué par la topographie qui crée des coupures dans les parcours quotidiens des habitants (murs, talus, pentes, escaliers pentus, rue pentues...) et renforce l'idée d'un quartier coupé en deux.

L'épaisseur située entre la Rue de la Polle et la rue J. Cartier marque une limite dans le quartier.

Plusieurs parcours piétons et coupures vécues ont été identifiés dans le cadre d'un diagnostic en marchant avec les acteurs du quartier. A ce jour, il n'existe pas de lien piéton, nord-sud, qui soit fort, lisible et fédérateur à l'échelle du quartier.

Dans le cadre du projet, il s'agira d'avoir une réflexion sur :

- .l'effacement des coupures ;
- .la valorisation des parcours existant et la création d'un ou plusieurs parcours structurant lisibles et confortables ;



Escalier Rue de la Polle - Rue Jacques Cartier



Mur de soutènement - Eglise Postel



«Lacets» - Rue Jacques Cartier



Rupture transversale - Résidence Charcot Spinel



1E - TERRITOIRE VECU

A L'ECHELLE DU QUARTIER : FRONTIÈRES, DIVISIONS ET MICRO-ENCLAVES

Les habitants parlent d'un quartier « mal foutu » pour évoquer la fragmentation du quartier et les difficultés de circulation entre les différents espaces qui le composent .

Polarisation entre le « haut » et le « bas » du quartier
Persistence de la division historique entre Les Fourches d'un côté et Charcot-Spanel de l'autre
Mise en cause de la topographie

Des séparations physiques mal vécues dans le « bas » du quartier
Le « mur de la honte », cité Girard
Les pavillons de la rue du Dr Carré
La rangée de garages de Charcot-Spanel
Les murs des jardins de la rue Leledier

Des ensembles de logements isolés avec des identités distinctes
Les Fourches
Charcot-Spanel
Cité Girard
Rue du Dr Carré
Résidence Deshameaux

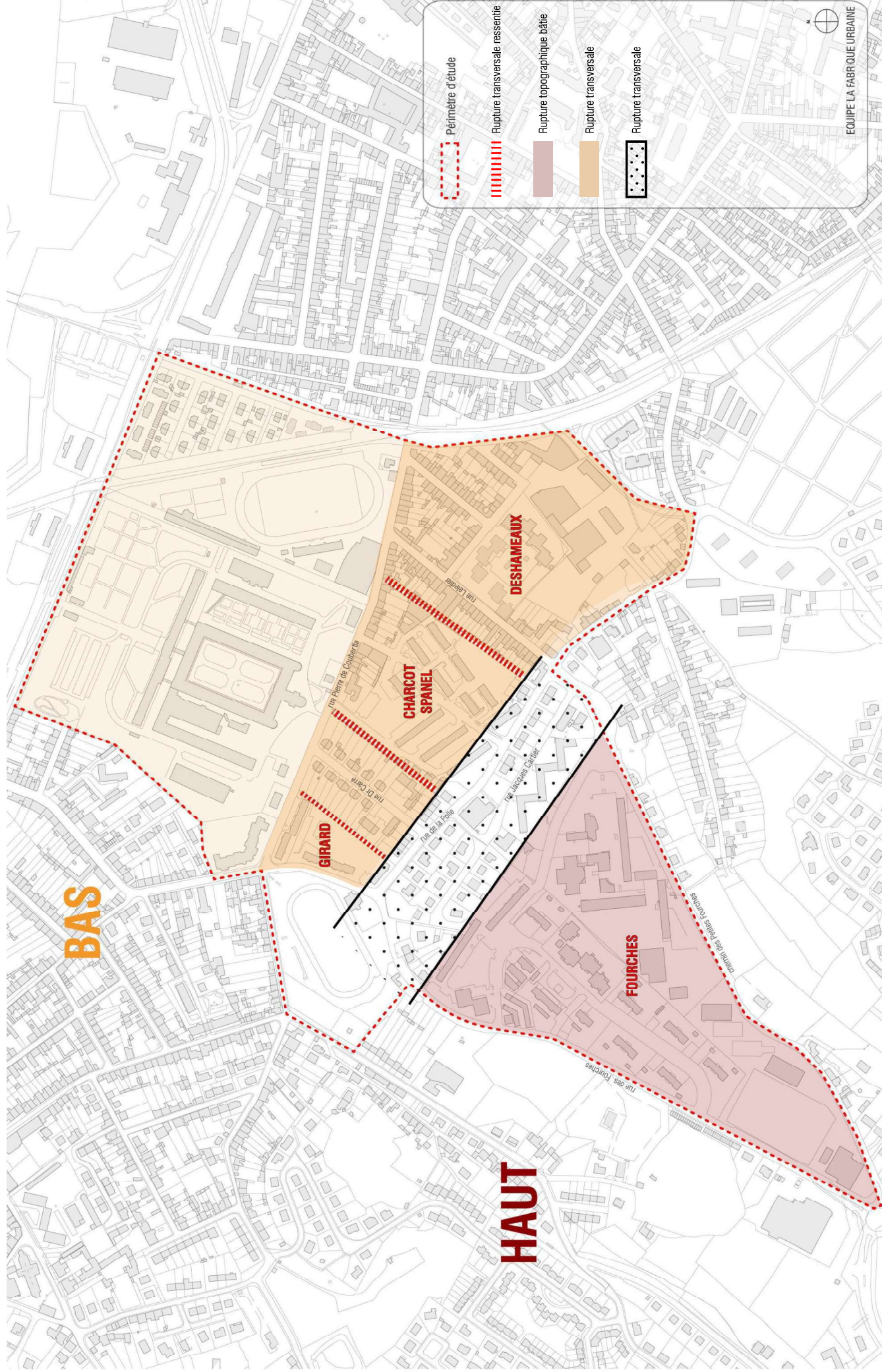
Une identité de quartier peu marquée
Les habitants n'évoquent pas un quartier unifié mais des sous-ensembles
Identification aux bailleurs pour qualifier son lieu de résidence: « j'habite à la cité cherbourgeoise », « aux HLM du Cotentin »...

Comme dans de nombreux quartiers populaires français, on observe des formes d'affiliations fortes au quartier (attachement, vie associative, solidarités...) et paradoxalement des formes de désaffiliations, de décrochage ou d'éloignement de la vie sociale.

Attachement fort au quartier
Le quartier des Fourches est parfois perçu comme un «village gaulois» avec des générations d'habitants qui restent sur le quartier
Beaucoup d'habitants de longue date, notamment des ménages d'une personne, très attachés au quartier

Vie associative, bénévolat, entraides et solidarités
Quelques associations très actives: Solidar'idées, AFS 2000, Familles en farandoles, marcheurs, collectif d'associations...
Des bénévoles nombreux à la Maison Flora Tristan, moteurs aux Fourches
Solidarités de voisinage

Participation faible , déficit démocratique
Surreprésentations de quelques habitants militants et/ou déjà investis dans les associations locales
Absence des habitants « ordinaires », difficiles à mobiliser
Méfiance des institutions
Importance des associations et du centre social pour faire lien.



1F - FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER A TAILLE HUMAINE

Le quartier (périmètre d'étude) regroupe environ 1000 logements dont 749 logements sociaux (périmètre plus restreint du QPV).

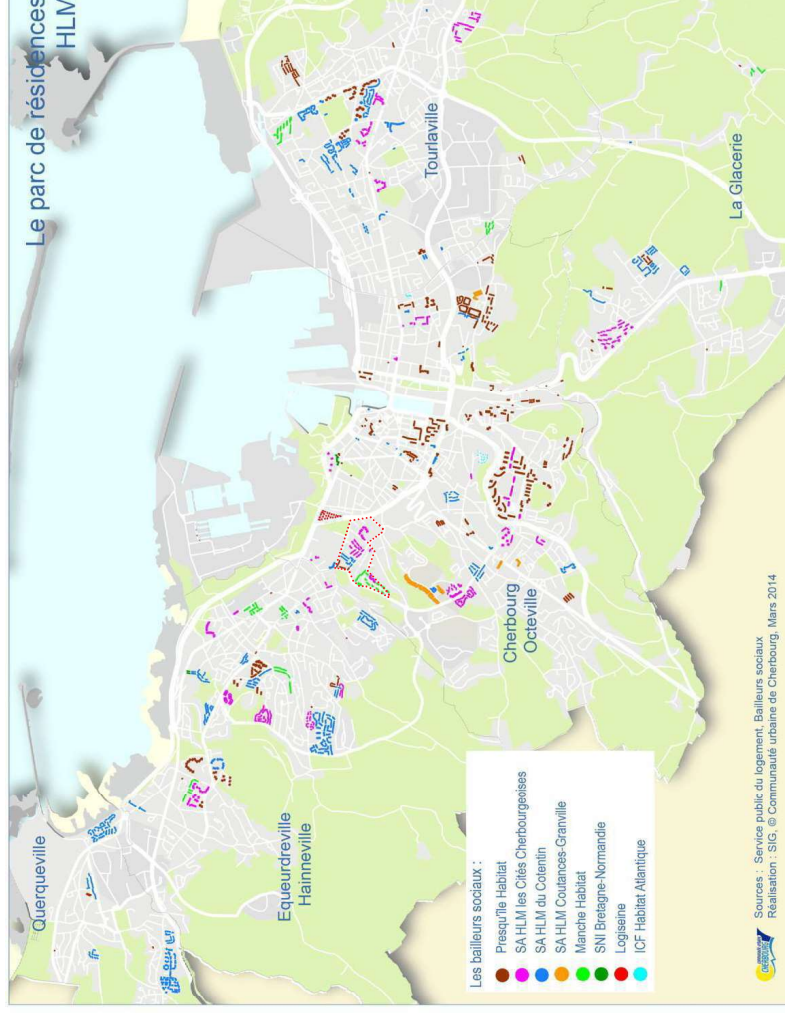
Les logements sociaux du QPV se répartissent en plusieurs résidences de taille variée :

Bougainville (Manche Habitat) : 138 logements
Cité Girard (Presqu'île) : 100 logements
Louis Laurent (SA HLM Cotentin) : 45 logements
Rue du Dr Carré individuels (SA HLM Cotentin) : 20 logements
Rue du Dr Carré collectifs (SA HLM Cotentin) : 41 logements
Rue de la Polle individuels (SA HLM Cotentin) : 8 logements
Charcot Spanel (Cités Cherbourgeoises) : 277 logements
Deshameaux (Cités Cherbourgeoises) : 120 logements

Trois catégories d'ensembles résidentiels sociaux se détachent selon leur taille :

- Les petits ensembles de 50 à 100 logements.
- Les ensembles moyens de 100 à 150 logements
- Les grands ensembles supérieurs à 200 logements

Le quartier de part son échelle et sa situation de faubourg bénéficie d'une image de quartier à « taille humaine ».



Carte du parc social de Cherbourg-en-Cotentin

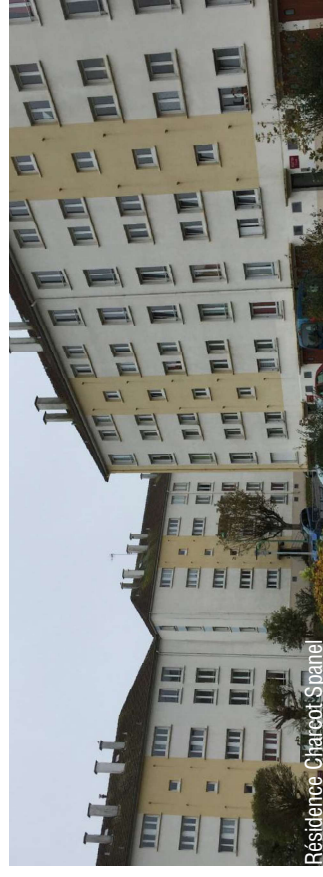


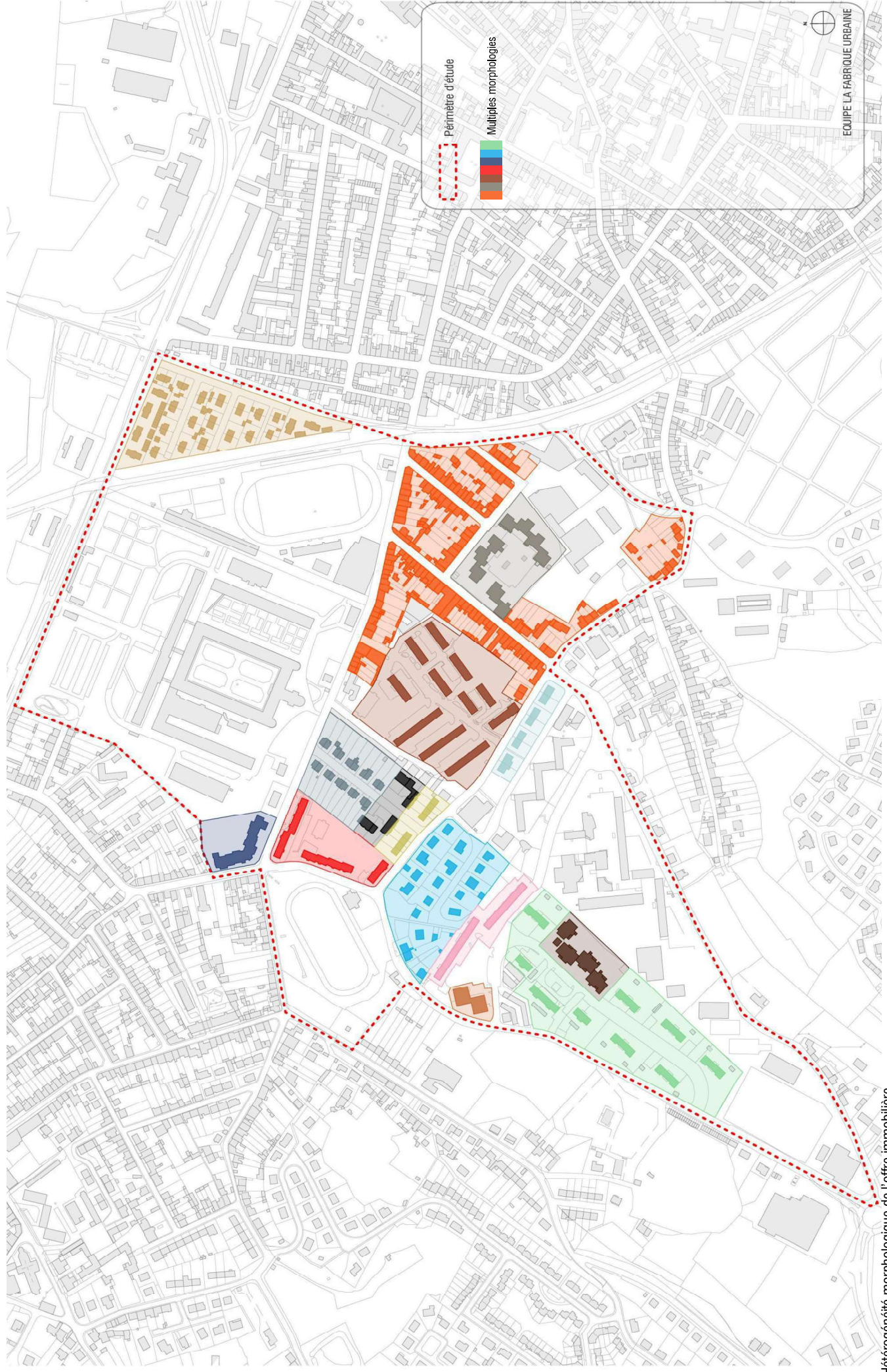
1F - FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER PERICENTRAL QUI SE CARACTERISE PAR UN TISSU URBAIN DIVERSIFIE

Le quartier se caractérise par sa diversité architecturale et ses typologies résidentielles variées qui recouvrent des réalités immobilières, sociales, techniques contrastées et impliquent des réponses particulières résidence par résidence.

Le NPRU et en particulier la stratégie habitat devront pouvoir tirer parti et valoriser la spécificité de chaque ensemble au regard de ses atouts et faiblesses (son état, son occupation, son attrait résidentiel...).





1F - FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN QUARTIER PORTEUR D'UNE DIVERSITE D'HABITAT

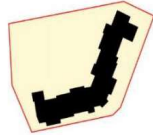
Le quartier propose des typologies de logements variées qui recouvrent des niveaux de confort contrastés :

740 logements

- .18 T1 / T1 bis = 2,4%
- .118 T2 = 15,9%
- .306 T3 = 41,3%
- .186 T4 = 25,13%
- .106 T5 = 14,3%
- .6 T6 = 0,8%

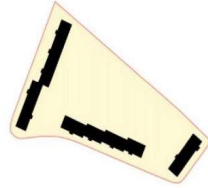
Pour base de comparaison en production neuve LLS.

- T2 neuf 46 m²
- T3 neuf 60 m²
- T4 neuf 75 m²
- T5 neuf 90 m²



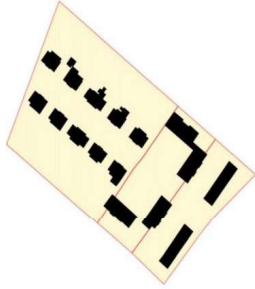
Laurent

	Nombre de logement	surface habitable en m²
T2	4	53
T3	6	67
T4	20	85
T5	12	101
T6	3	124



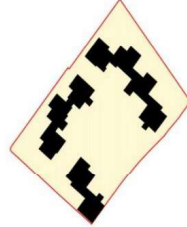
Cité Girard

	Nombre de logement	Surface habitable en m²
T1	9	27
T2	21	37
T3	42	49
T4	21	60
T5	7	73



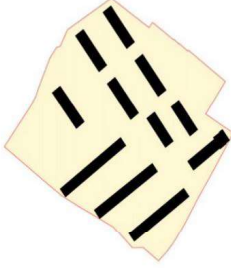
Dr Carré

	Nombre de logement	surface habitable en m²
T3	16	54
T4	4	66
T1	1	38
T2	7	50
T3	6	73
T4	15	81
T5	12	98
T4	6	94
T5	2	94



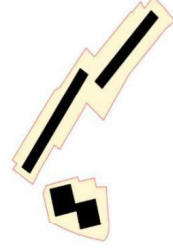
Deshameaux

	Nombre de logement	surface habitable en m²
T1	-	-
T2	13	49-61
T3	49	64-73
T4	47	75-99
T5	8	93-110
T6	3	114-116



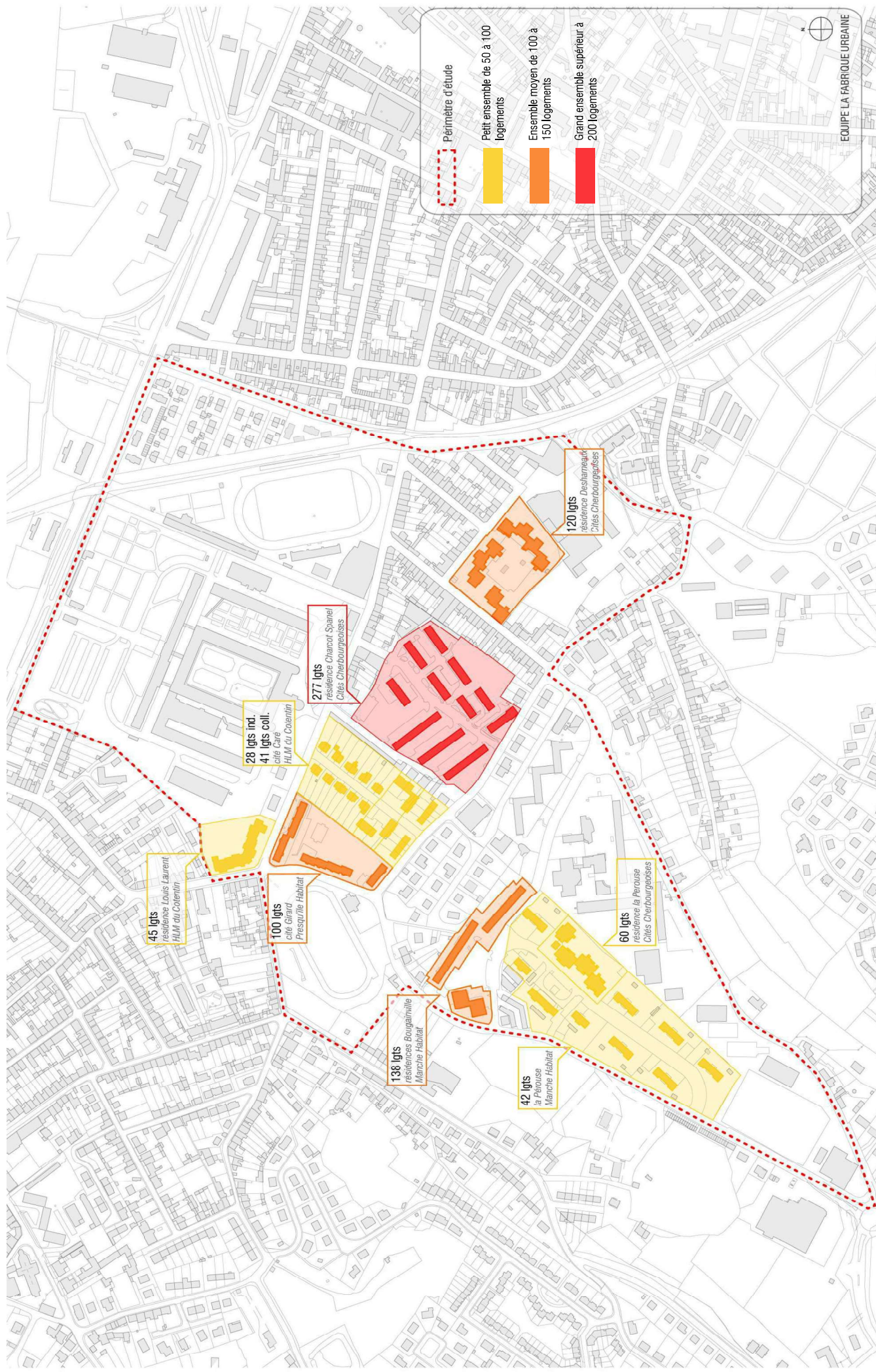
Charcot Spanel

	Nombre de logement	surface habitable en m²
T1	1	28
T2	45	36-39
T3	120	46-50
T4	45	55-61
T5	57	69-76



Bougainville

	Nombre de logement	surface habitable en m²
T1B	7	30.86
T2	28	40.14
T3	67	50.69
T4	28	64.39
T5	8	92



1F - FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UN SENTIMENT DE DENSITE ASSEZ FAIBLE ET LOCALISE

Le quartier ne présente pas une image monolithique et sa mixité typo-morphologique, la pente, la générosité des espaces verts et des vis à vis en coeur d'îlot ne renvoient pas à une image de quartier dense.

La densité la plus importante se trouve dans les résidences Bougainville (139 lgts/ha). Les autres résidences collectives ont une densité d'environ 115 lgts/ha.