

1F - FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

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

La question de la densité ou plus précisément du sentiment de densité semble se jouer sur la résidence Charcot Spanel qui joue le rôle de «grand ensemble» du quartier avec plus de 277 logements collectifs sociaux de même nature concentré dans une opération en « plan libre ».

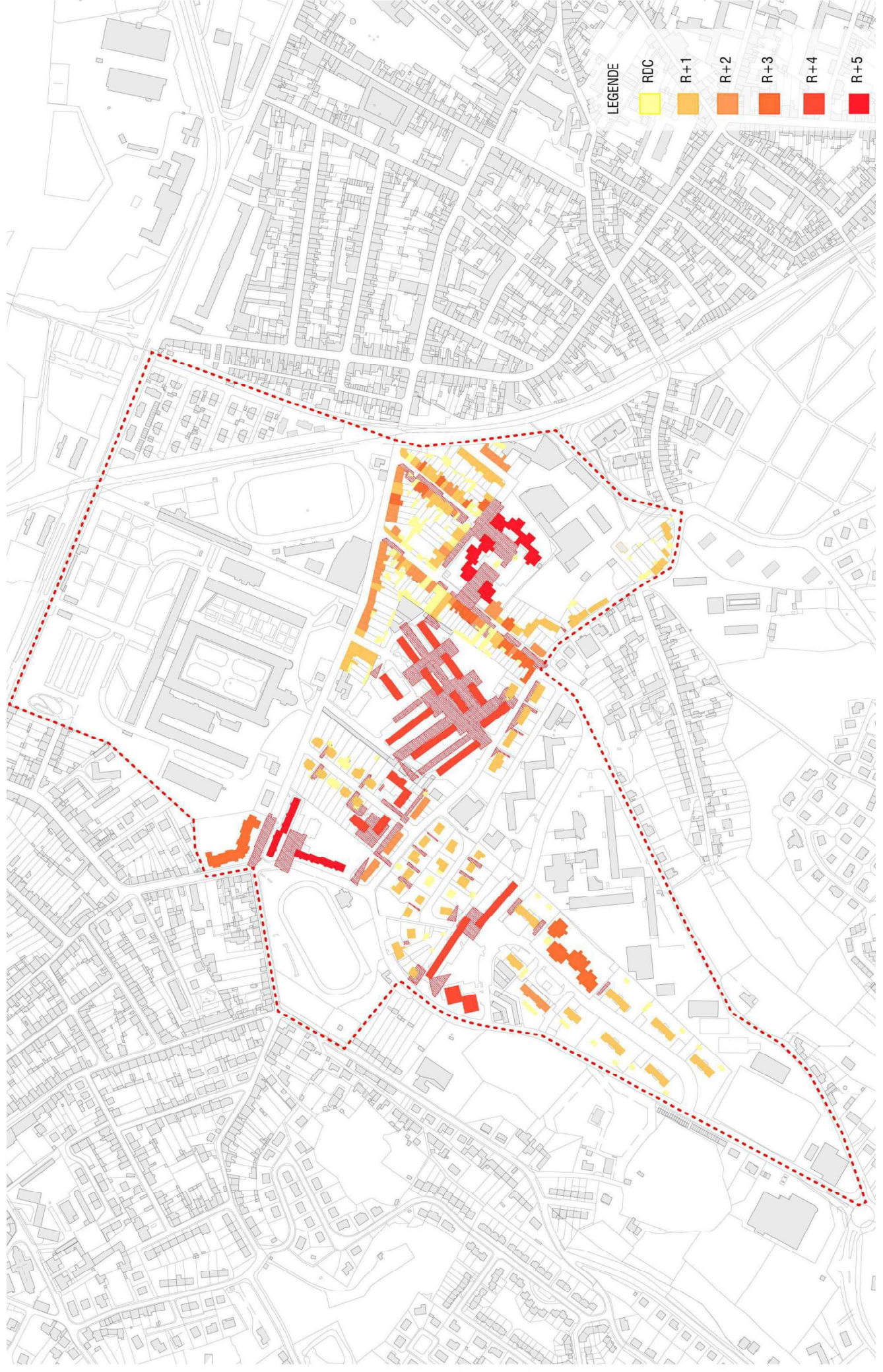
Analysée sous l'angle de la distance entre deux façades / vis à vis ($d=h$), seule la résidence Charcot Spanel se détache.



Vue depuis l'est de la résidence en direction de la rue Charcot



Vue depuis le nord de la résidence



1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN LIEU DE DESTINATION SPORTIVE ET SCOLAIRE

Le quartier concentre un certains nombre d'équipements structurants à l'échelle de Cherbourg-en-Cotentin qui font de ce quartier un lieu de destination pour tous les habitants et usagers du territoire.

Le quartier accueille notamment 5 grands équipements rayonnants du territoire :

- .le Lycée Millet,
- .les Stades Maurice Postaire, des Fourches et de la Polle,
- .l'espace René Lebas,

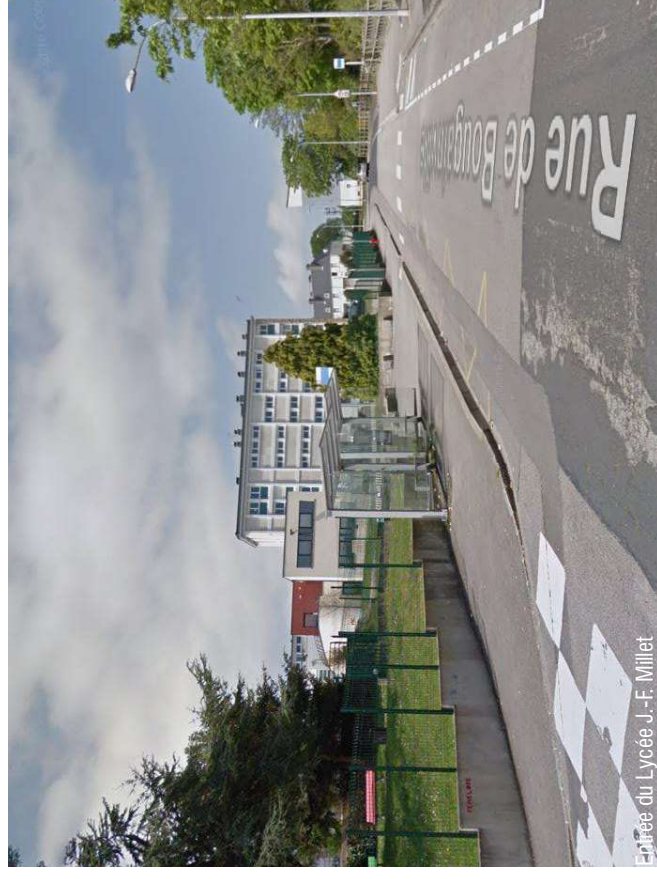
La présence de ces équipement est un atout pour l'animation et l'image de marque du quartier.

Dans le cadre du projet, la présence de ces équipements doit faire l'objet d'une réflexion particulière sur :

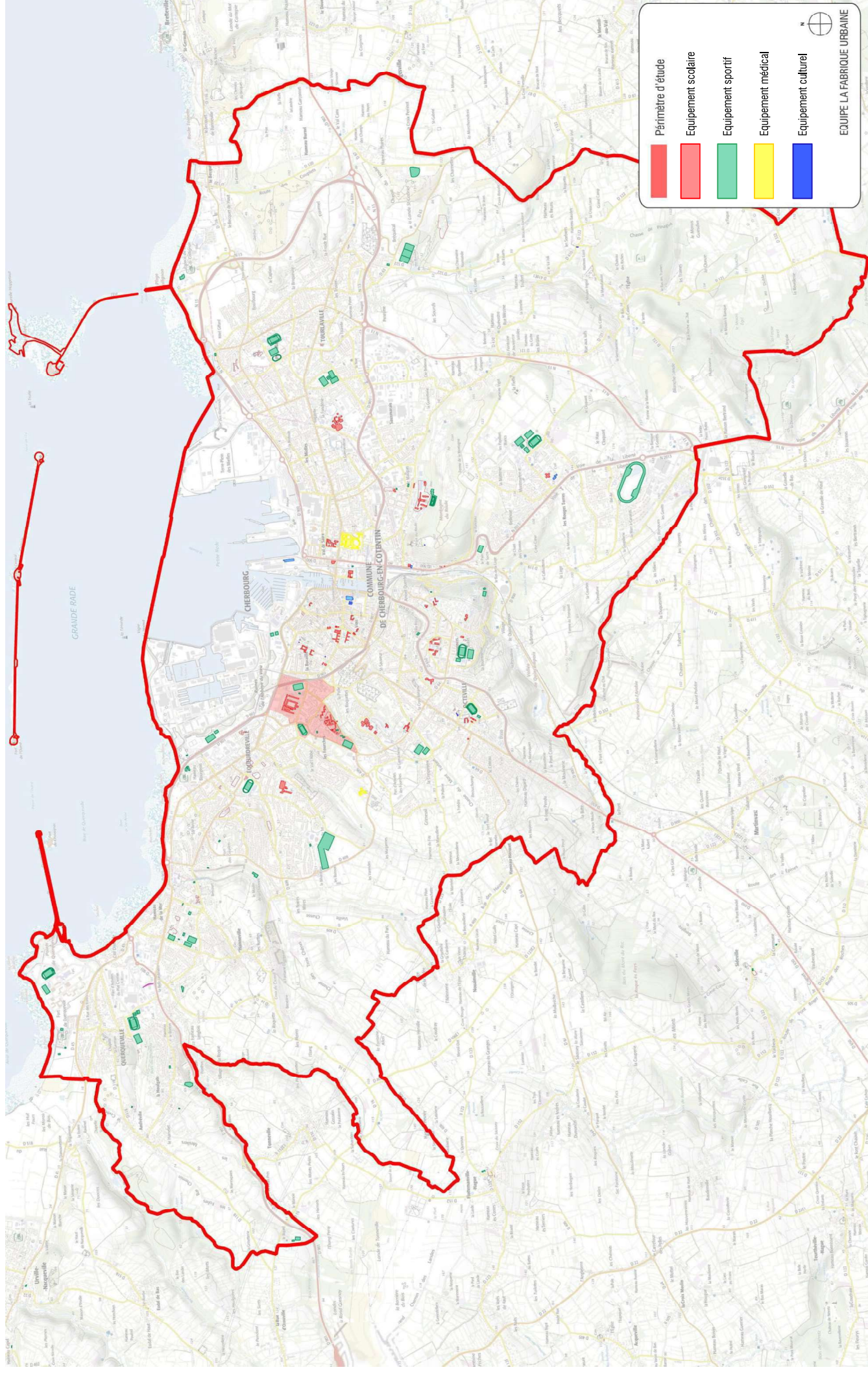
- .l'intégration urbaine de ces équipements dans le quartier (accès, parcours, traitement des limites...) ;
- .les conditions d'accès pour les habitants du quartier dans une logique de proximité ;
- .la maîtrise des nuisances éventuelles générées par les pics d'affluence que peuvent générer ce type de grands programmes d'échelle territoriale (flux, besoin de stationnement...);



Entrée du Stade Maurice Postaire



Entrée du Lycée J.-F. Millet



1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU QUARTIER : RENE LEBAS UN LIEU ACTIF PORTEUR DE POTENTIEL POUR LE QUARTIER

L'ancien hôpital maritime aujourd'hui propriété du Conseil Départemental de la Manche (gestion déléguée à la SHEMA) fait aujourd'hui figure de « ville dans la ville». Son échelle, son enceinte historique, son architecture, son histoire et sa diversité d'usages en font un lieu riche et emblématique du territoire.

Trois axes de réflexion devront être pris en considération dans le cadre du NPNRU :

.l'ouverture de cet espace aux habitants et en particulier la valeur d'usage de ce grand parc de plusieurs ha aujourd'hui peu utilisé par les habitants du quartier qui hésitent pour bon nombre à en passer le seuil. Ce travail implique de penser l'interface de ce vaste ensemble sur la rue Pierre de Coubertin (entrée, accès, programmation de la limite...) ;

.les synergies fonctionnelles à imaginer entre les usages quotidiens de cet espace (salariés, étudiants, artistes...) et le quartier. Un réflexion sur l'offre de commerce, service semble devoir être engagée ;

.les conditions d'ouverture de cet espace sur la ville sur le plan réglementaire (ABF) et sur le plan financier (domanialité et coût de gestion des espaces).

1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU QUARTIER : RENE LEBAS UN ENSEMBLE PATRIMONIAL

Plusieurs servitudes réglementaires visant à encadrer la prise en compte du caractère patrimonial du lieu sont présents au PLU et devront être prises en compte dans la réflexion.



Vue sur la chapelle depuis la cour intérieure



Vue sur la cour intérieure et le quartier depuis le bâtiment A



Vue sur le bâtiment A depuis l'entrée principale



Vue sur le patrimoine arboré en frange sud du parc - coté quartier

1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

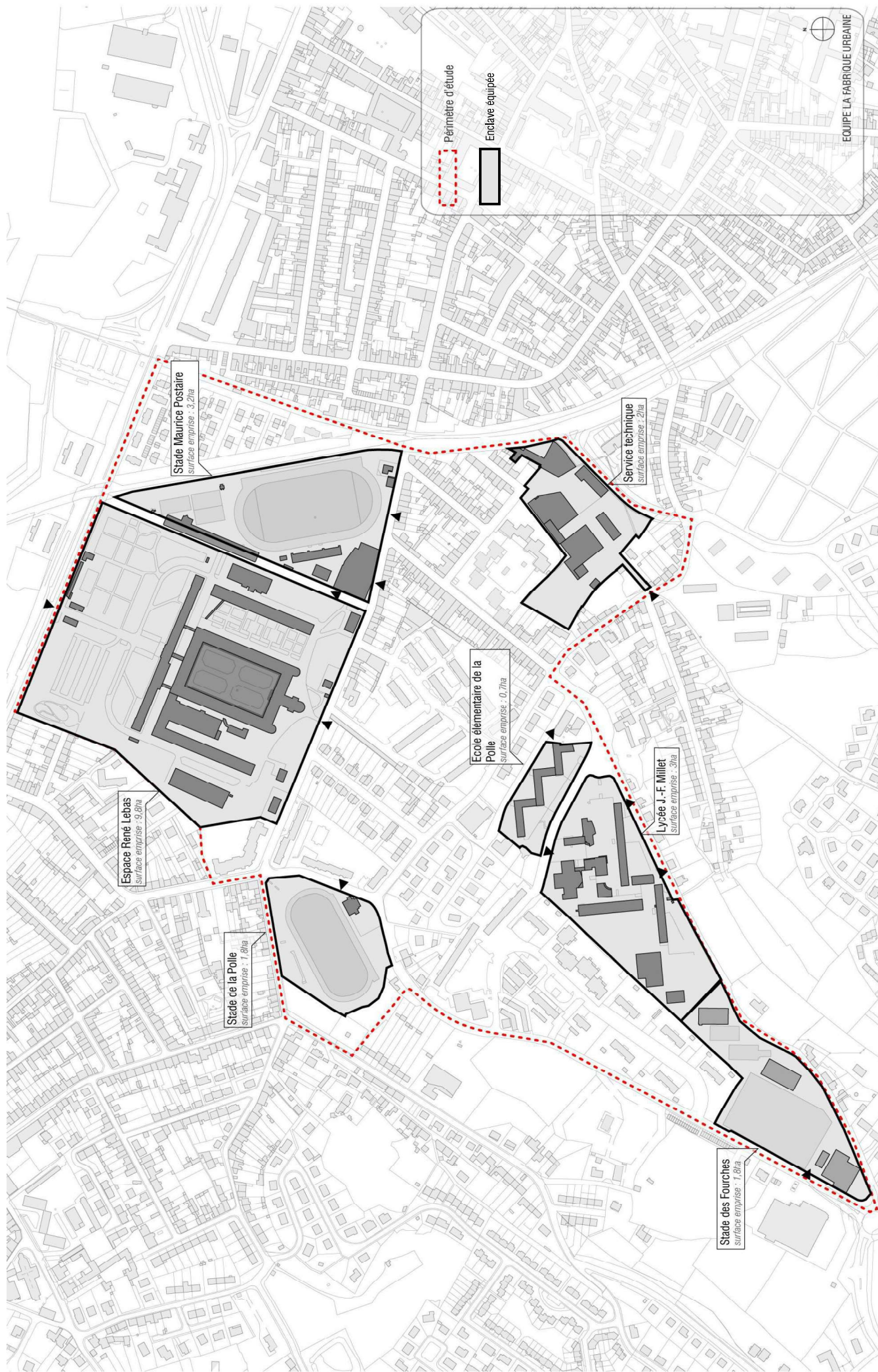
A L'ECHELLE DU QUARTIER : DES ENCLAVES EQUIPEES A VALORISER

Les grands équipements constituent de grandes enclaves dans le quartier. Ces équipements, à l'exception du groupe scolaire de la Polle, ne profitent pas quotidiennement au quartier.

Les équipements du quartier représentent une emprise foncière de 22,3 ha soit près de la moitié du quartier

Cette emprise est considérable et stratégique à l'échelle du quartier (périmètre d'étude de 45ha) sur lequel plusieurs niveaux de réflexion sont à mener :

- .la mutation partielle pour l'accueil de logements dans la continuité des orientations prises par le SDRU ;
- .la traversabilité de ces enceintes ;
- .le traitement des limites et des interfaces avec le quartier ;
- .la mise en scène des entrées ;
- .la gestion des externalités négatives pour le quartier (stationnement, nuisances...).



1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UNE OFFRE COMMERCIALE GLOBALEMENT A PRESERVER ET CONFORTER

Le quartier de part sa situation péri-centrale bénéficie d'une relativement bonne desserte commerciale.

Il se situe notamment à proximité de 4 grands pôles commerciaux : centre de Cherbourg, centre d'Equeurdeville, rue Sadi Carnot et le parc d'activités des Fourches.

Les études commerciales conduites à l'échelle du territoire font apparaître des éléments d'éclairage sur le fonctionnement commercial du territoire et l'environnement du projet qu'il s'agit de prendre en considération dans la programmation urbaine.

Au regard des orientations prises sur le territoire et notamment sur les polarités proches du quartier, il semblerait qu'il faille adopter une attitude prudente sur le potentiel de développement d'offre nouvelle malgré la demande des habitants.

Une réflexion doit être menée sur :

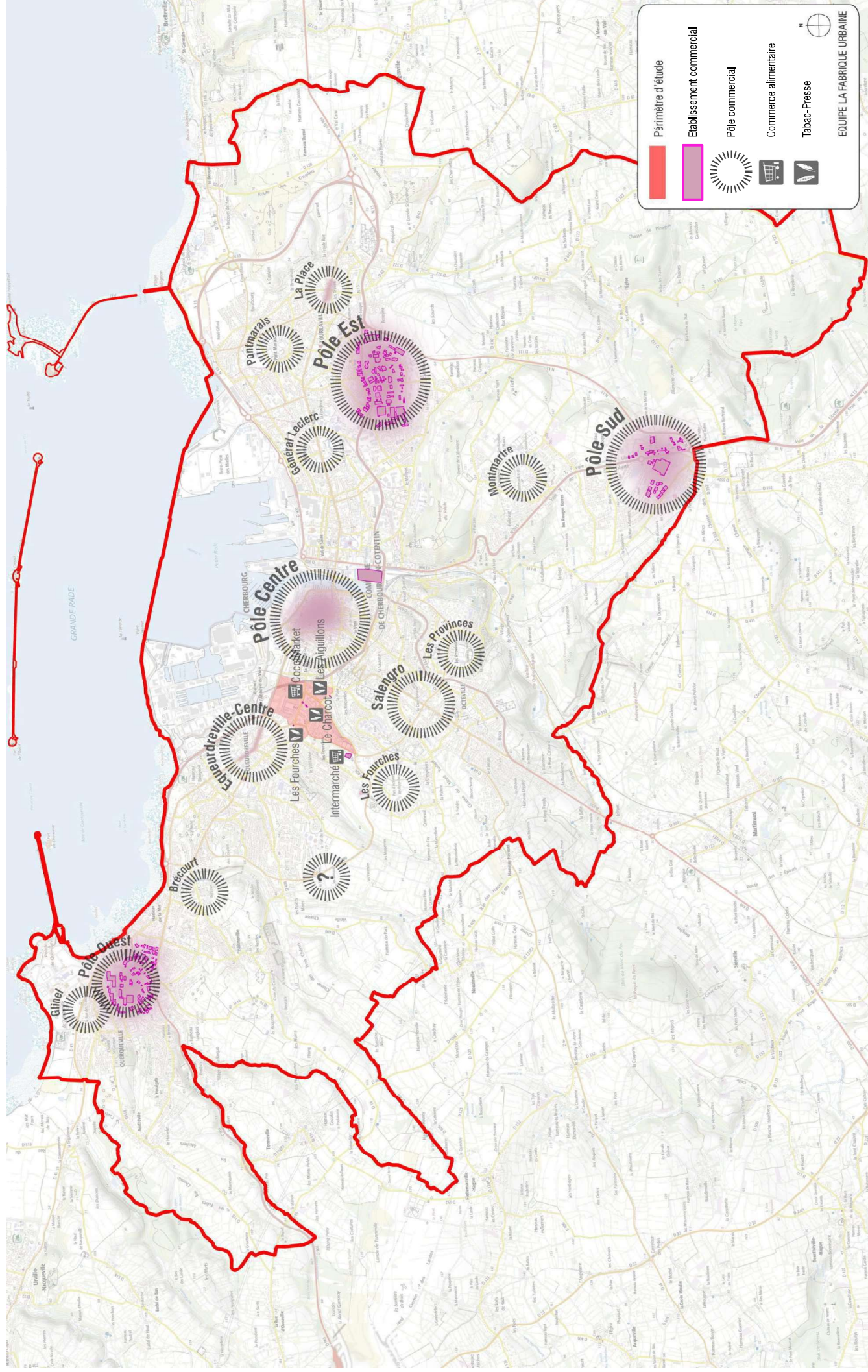
- .le confortement de l'offre de proximité actuelle, son accessibilité, son image et son attractivité d'usage ;
- .les services pouvant permettre aux habitants de profiter des commerces présents à proximité (livraison, co-voiturage) ;
- .l'économie sociale et solidaire en lien avec le profil de la population du quartier (vieillesse, modeste,, personnes isolées...) et des étudiants présents à proximité et la question de l'offre médicale ;
- .les services pouvant être mis en place en synergie avec les besoins des entreprises, actifs et usagers de l'espace René Lebas (restauration rapide...)

Conclusions de l'étude commerciale PIVADIS

Faiblesses: Contrainte géographique limitant la zone de chalandise. Nombre d'établissements actifs en nette baisse dans les 10 dernières années. Nombre de locaux inactifs (dont 20% environ ne sont pas recommercialisables).	Atouts: Marché en nette progression dans les 15 dernières années grâce au desserrement des ménages. Densité d'offre commerciale active cohérente avec le niveau de marché. Diversité d'offre et présence des enseignes. Etat des locaux commerciaux (actifs).
Menaces: Risque d'affaiblissement du niveau de consommation. Accentuation de l'offre répondant au besoins courants dans les pôles relais du Nord Cotentin, limitant l'influence des hypermarchés de l'agglomération. Tendance à une descente en gamme (moins de diversité). Risques de friches commerciales de grandes et moyennes surfaces (phénomènes de transferts). Mauvais état des locaux vacants.	Opportunités: Réorganisation de l'offre ouvrant des possibilités de qualification des sites commerciaux. Evolution potentielle des comportements d'achats limitant les évasions « lointaines » et permettant d'envisager une meilleure attractivité « événementielle ».

Compte tenu des enjeux et des objectifs proposés en termes d'armature commerciale, cinq orientations commerciales ressortent principalement:

1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU POLE CENTRE, EN TANT QUE POLE DE RAYONNEMENT.
2. PERENNISER LE POLE SUD COMME POLE DE RAYONNEMENT.
3. ORIENTER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DES POLES EST ET OUEST COMME POLES MAJEURS REPONDANT AUX BESOINS DE LA COMMUNE NOUVELLE.
4. CONFORTER LES POLES DE PROXIMITE ET LES POLES INTERMEDIAIRES DANS LEUR FONCTION DE MAILLAGE DU TERRITOIRE EN SERVICES.
5. INSCRIRE LES POLES COMMERCIAUX DE LA COMMUNE NOUVELLE COMME POINTS D'APPUI PRINCIPAUX DE L'ARMATURE COMMERCIALE DU NORD COTENTIN.



1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE OFFRE COMMERCIALE GLOBALEMENT A CONFORTER ET VALORISER

Au sein du quartier, on ne trouve qu'un commerce d'alimentation générale le Coccimarket, qui joue le rôle de dépannage et est très apprécié des habitants (dépôt de pain, horaires d'ouverture).

Le confortement de cette offre d'appoint est essentiel dans le cadre du projet.

Les habitants ont leurs habitudes en dehors du quartier (Intermarché, centre commercial d'Equeurdreville, Carrefour centre, Auchan).

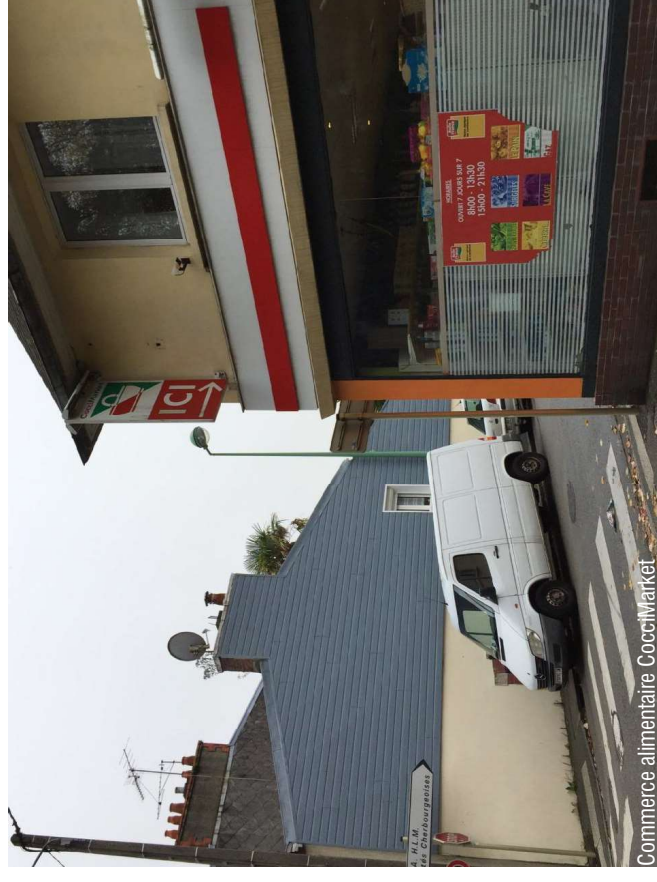
Il faudrait rassembler autour de commerces de proximité. Le conseil citoyen a par exemple fait la proposition d'un marché (sur le parking de la chapelle, du tabac ou aux Fourches)

Le quartier offre aussi un bar tabac presse, un tabac presse (Le Charcot) et un bar-restaurant (Les Aiguillons) dont la pérennité au regard notamment de l'âge des exploitants et du niveau d'activité observée pose question.

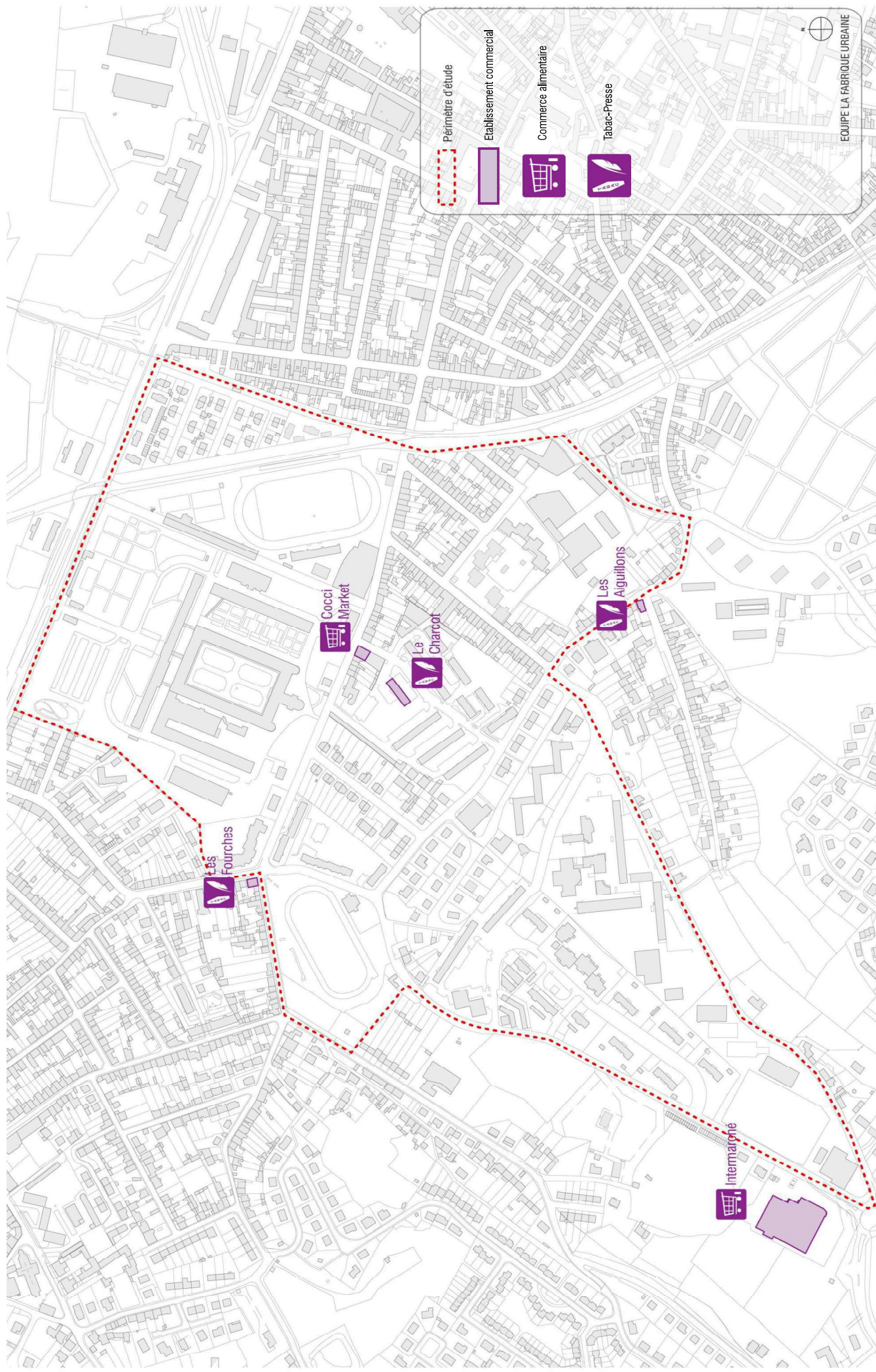
Enfin, la question de l'offre médicale sur le quartier est un sujet stratégique relayé par les acteurs sociaux rencontrés. Dans le cadre du contrat de ville, il s'agira d'engager une réflexion sur ce sujet. A ce titre, le devenir du cabinet de kinésithérapie aujourd'hui présent sur la rue Charcot Spanel est un enjeu important. Ces professionnels de santé jouent un rôle important dans la veille sociale et sanitaire sur le quartier.



Tabac-Presse le Charcot + Solidar Idées + Cabinet de kinésithérapeutes



Commerce alimentaire Coccimarket



1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU QUARTIER : DES LIEUX DE VIE ET D'ANIMATION NOMBREUX MAIS DISPERSÉS ET PEU LISIBLES

Les fonctions d'animation du quartier (culturelle, sportive, éducative, de commerce, de service) sont assez nombreuses mais dispersées. Les groupements d'activités (commerciales, culturelles...) constituent des poches actives au sein du quartier mais ne constitue pas aux yeux des habitants des lieux pouvant véritablement jouer le rôle de cœur de quartier.

Aujourd'hui la vie collective se focalise autour de :

- La Maison Flora Tristan aux Fourches
- L'association de proximité Solidar'idées à Charcot-Spanel (achats groupés de produits frais, services, fête des voisins, sorties...);
- Le Stade des Fourches ou des événements sont organisés.

Selon les personnes rencontrées, le quartier manque d'un ou plusieurs espaces de vie qui pourraient rassembler les habitants autour de commerces, de services de proximité ou d'équipements socioculturels.

Pratiques socioculturelles

La première initiative du conseil citoyen a été un projet de salle polyvalente

Accueil des activités associatives du quartier

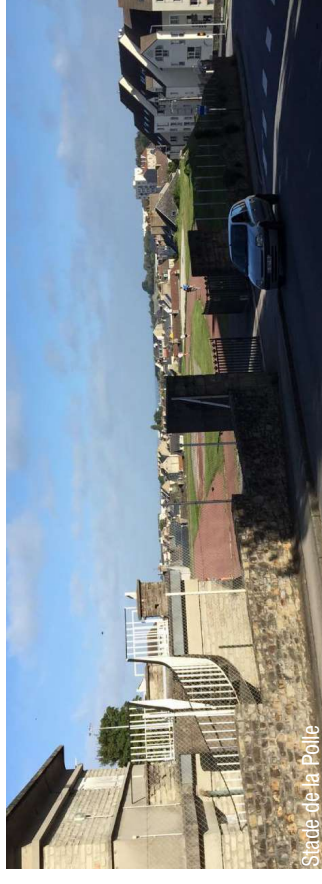
Inquiétudes quant au devenir du stade des Fourches
Le vide-grenier annuel et les apéros-concerts sont des moments qui fédèrent le quartier et auxquels les habitants sont très attachés



Bar-tabac-les Aiguillons



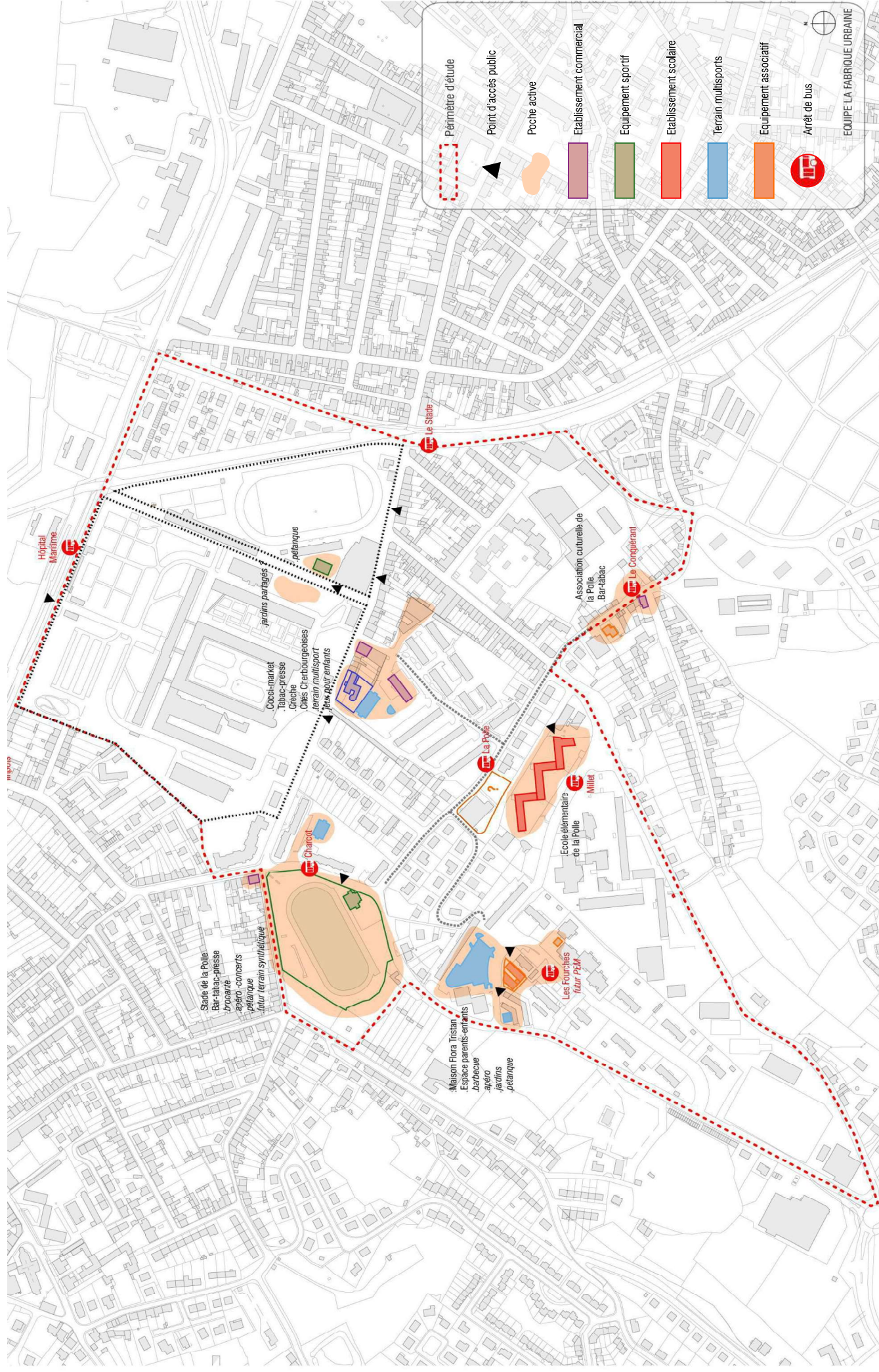
Multisports de la résidence Bougainville



Stade de la Polle



Crèche



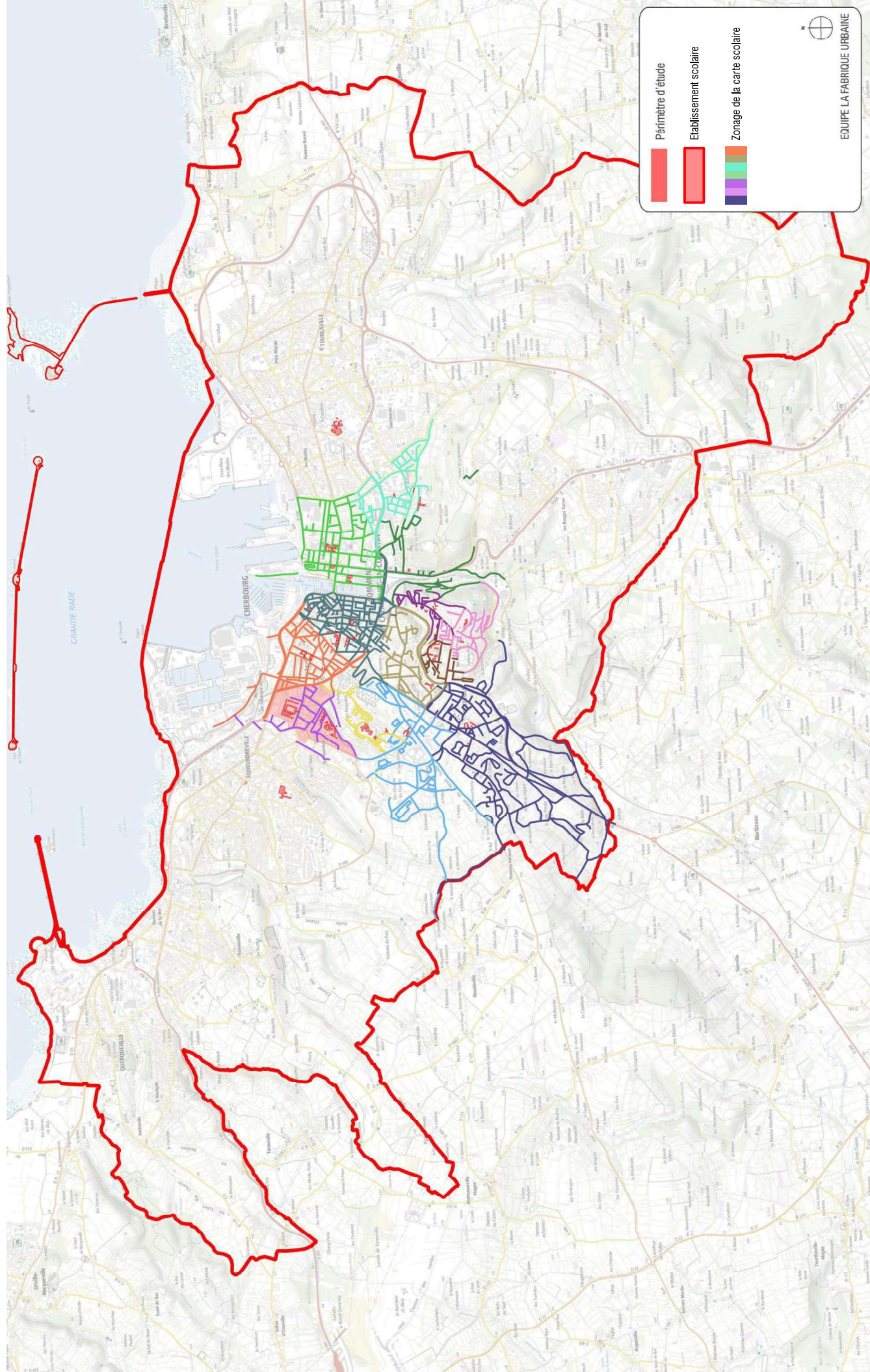
1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE OFFRE SCOLAIRE À CONFORTER DANS LE TEMPS AU REGARD DU CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Le quartier est desservi par l'école maternelle et élémentaire de la Polle qui aujourd'hui est confrontée à une dynamique de baisse de ses effectifs et ce malgré une organisation en double-niveau.

Le périmètre scolaire de l'école est assez proche du périmètre du QPV qui constitue donc sa zone de recrutement.

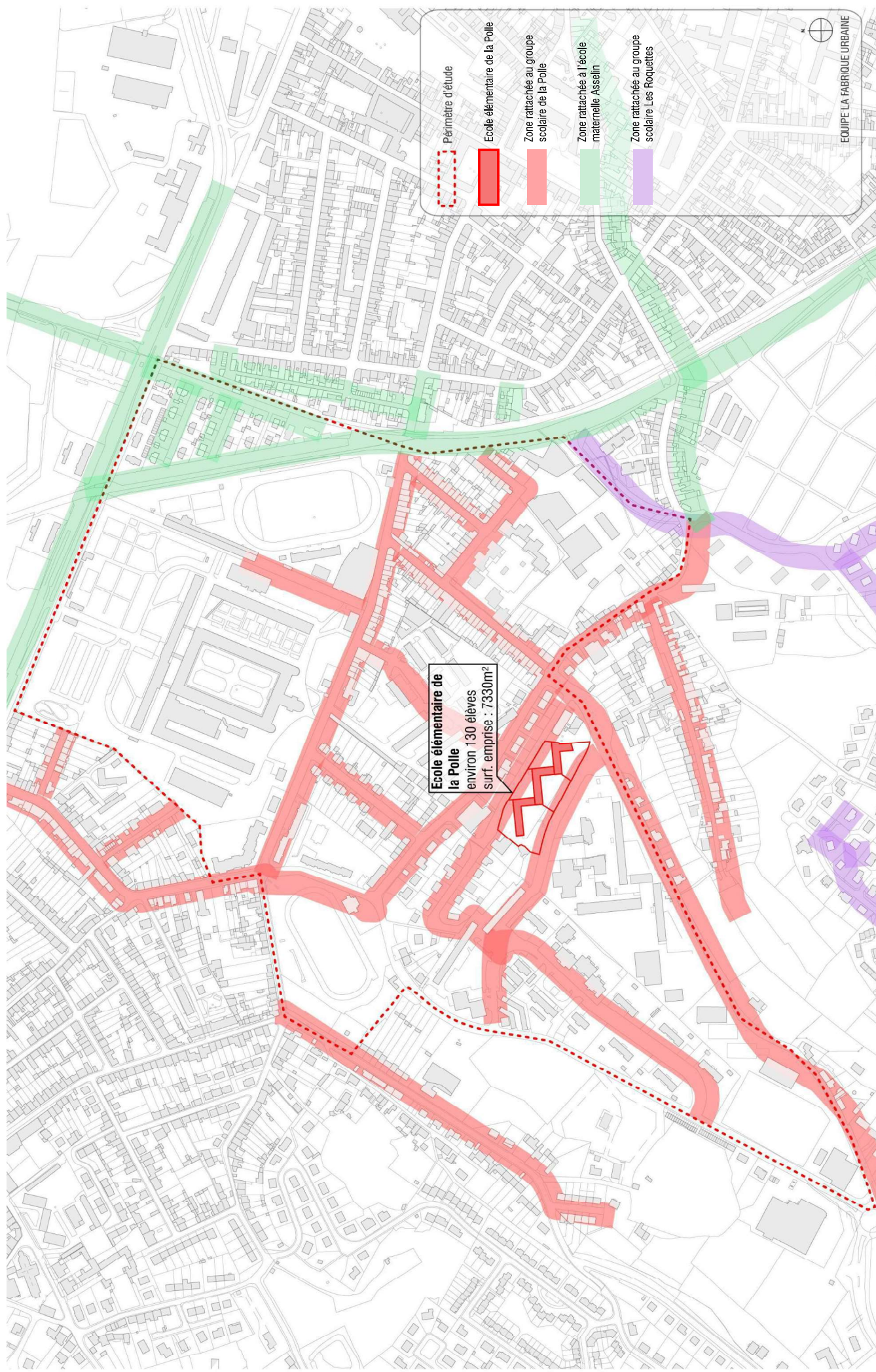
Une réflexion doit être menée sur la démographie scolaire à l'échelle du quartier et sur l'avenir du groupe scolaire de la Polle.



1G - EQUIPEMENTS ET POLARITES

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE OFFRE SCOLAIRE À CONFORTER DANS LE TEMPS AU REGARD DU CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE





1H - REGARD SUR LE TISSU ECONOMIQUE

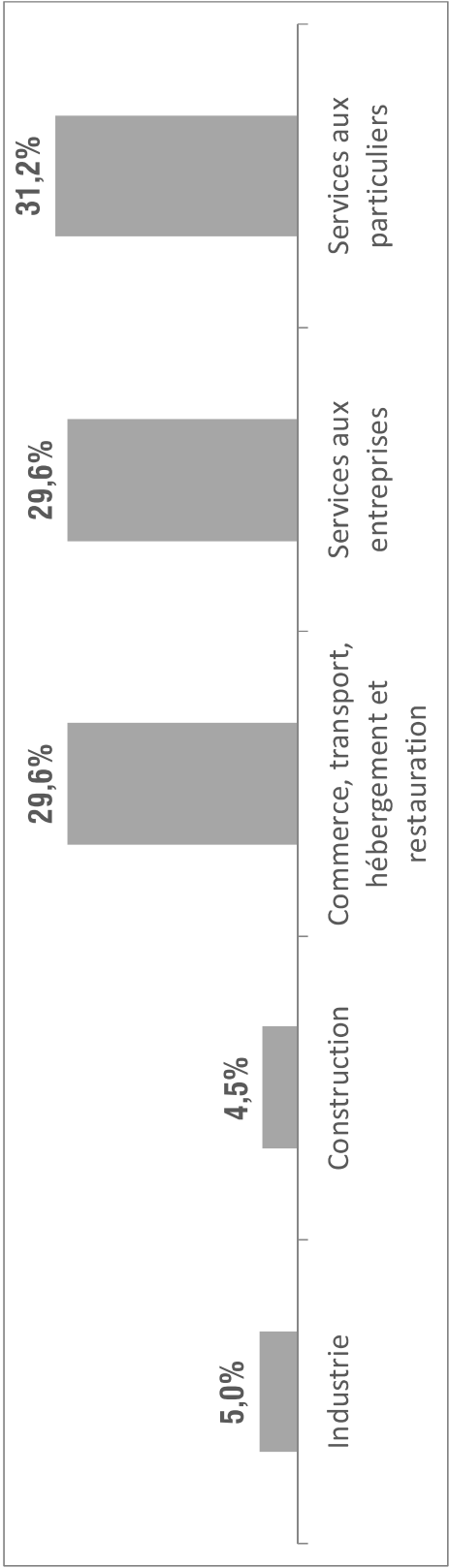
CHERBOURG-OCTEVILLE : UN PÔLE DYNAMIQUE EN TERMES DE CRÉATION D'ÉTABLISSEMENT DANS CHERBOURG EN COTENTIN MAIS UNE DYNAMIQUE QUI A TENDANCE À SE STABILISER VOIRE À S'AFFAIBLIR AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES

Selon l'INSEE, en 2015 à Cherbourg-Octeville, 199 établissements ont été créés, ce qui représente 53 % des créations de Cherbourg-en-Cotentin. Près de 61% des créations sont liées aux services aux entreprises et aux particuliers.

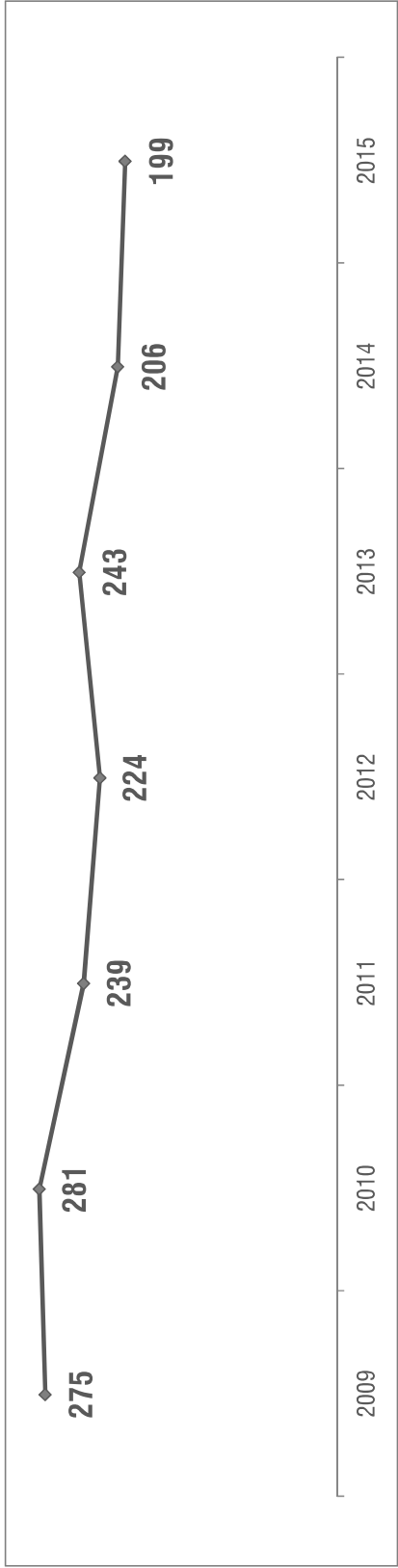
Créations Etablissements en 2015		
	Nombre	%
Cherbourg-Octeville	199	53%
Cherbourg-en-Cotentin	374	-

Nombre Etablissements en 2015		
	Nombre	%
Cherbourg-Octeville	2 264	58%
Cherbourg-en-Cotentin	3 894	-

Créations d’établissements par secteurs d’activités à Cherbourg-Octeville en 2015



Evolution des créations d’établissements à Cherbourg-Octeville entre 2009 et 2015



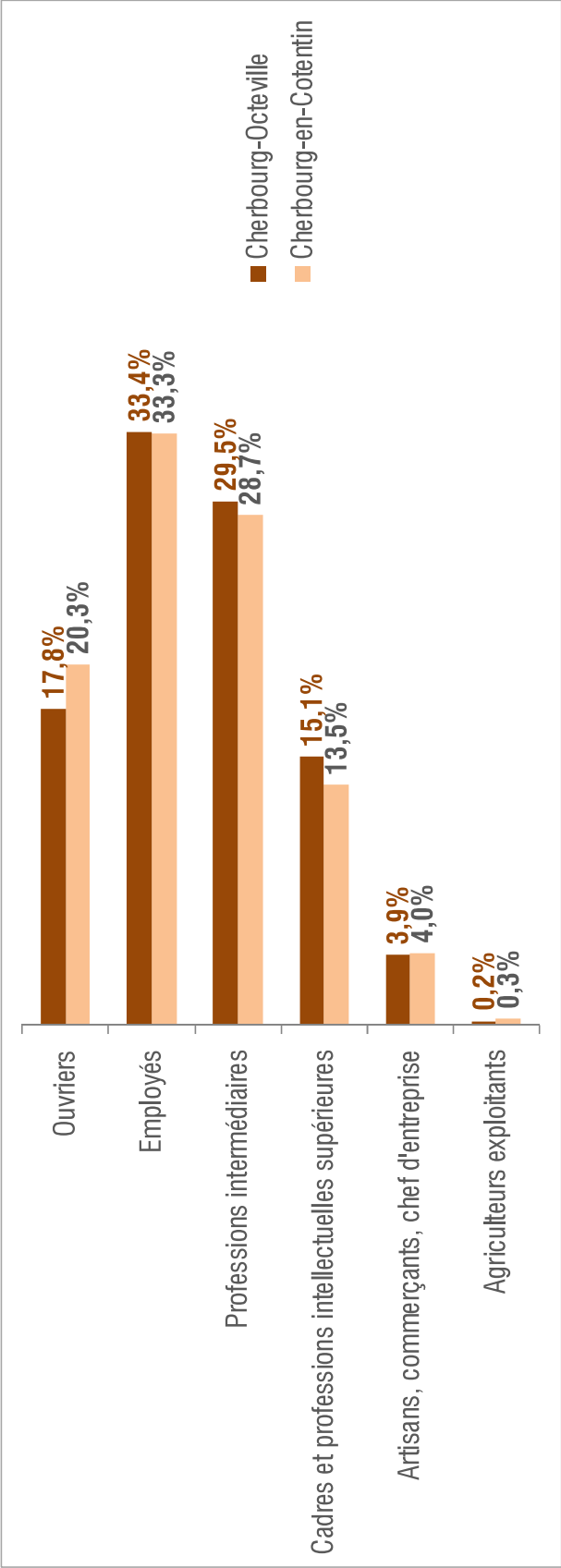
1H - REGARD SUR LE TISSU ECONOMIQUE

CHERBOURG-OCTEVILLE : UNE FORTE PROPORTION D'EMPLOYÉS, DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES ET D'OUVRIERS À CHERBOURG EN COTENTIN, SOIT PRÈS DE 82% DES ACTIFS

En 2015, l'ancienne commune de Cherbourg-Octeville compte en 2 264 établissements actifs. Elle présente un taux de concentration d'emploi important. En effet, en 2013, les actifs résidents à Cherbourg-Octeville occupaient presque 57% des emplois de la commune. 43% des actifs résidant à Cherbourg-Octeville travaillaient dans une autre commune.

A Cherbourg-Octeville comme à Cherbourg-en-Cotentin, plus de 80 % des actifs sont des employés, ouvriers ou avant une profession intermédiaire.

Structure de l'emploi par catégorie socioprofessionnelle en 2013



Emploi et activité en 2013

	Cherbourg-en-Cotentin	Cherbourg-Octeville
	En 2013	
Actifs	38 720	24 133
Taux d'emploi en %	60,2%	56,1%
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	32 802	13 658
...travaillent dans la commune de résidence	37,9%	56,9%
...travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	62,1%	43,1%
Indicateur de concentration d'emploi	116,3	170,1

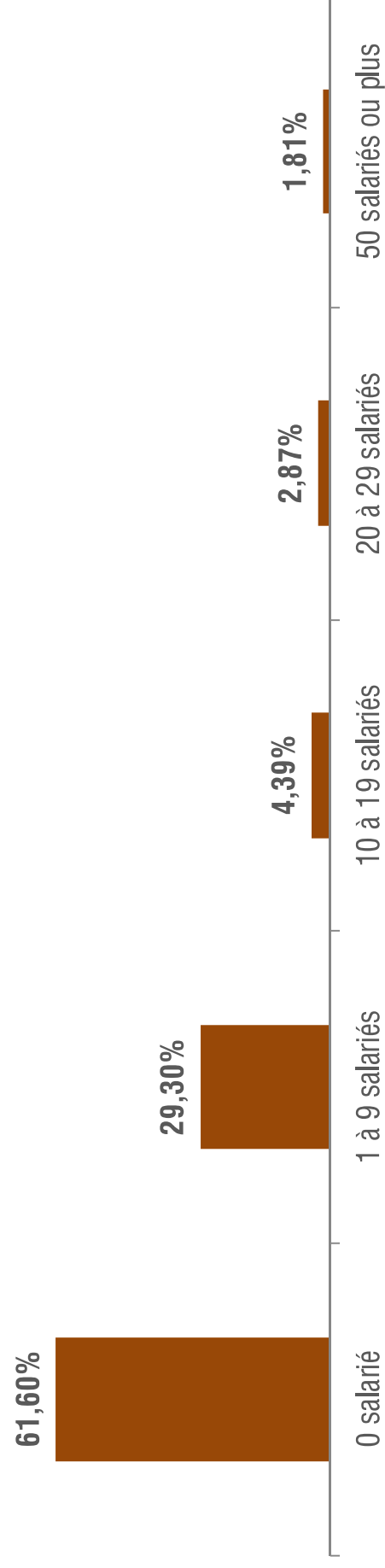
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

1H - REGARD SUR LE TISSU ECONOMIQUE

UN TISSU ÉCONOMIQUE COMPOSÉ MAJORITAIREMENT DE PETITES ENTREPRISES

Le tissu économique de la commune de Cherbourg-en-Cotentin se compose majoritairement de petites entreprises. En effet en 2016, 9 établissements sur 10 comptaient moins de 10 salariés, et moins de 2% des entreprises comptent plus de 50 salariés.

Répartition des établissements selon les effectifs salariés au 31 décembre 2014 à
Cherbourg-en-Cotentin



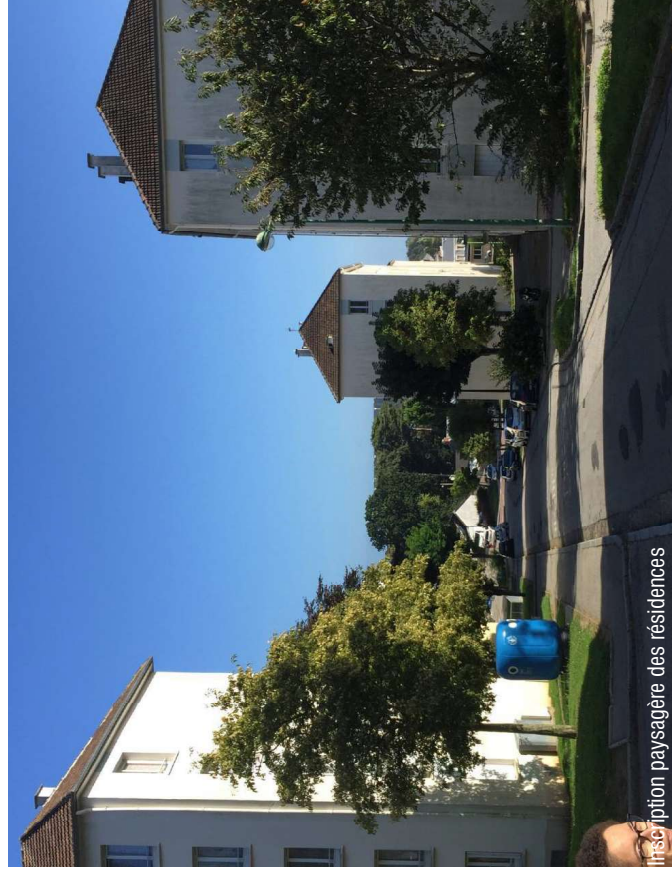
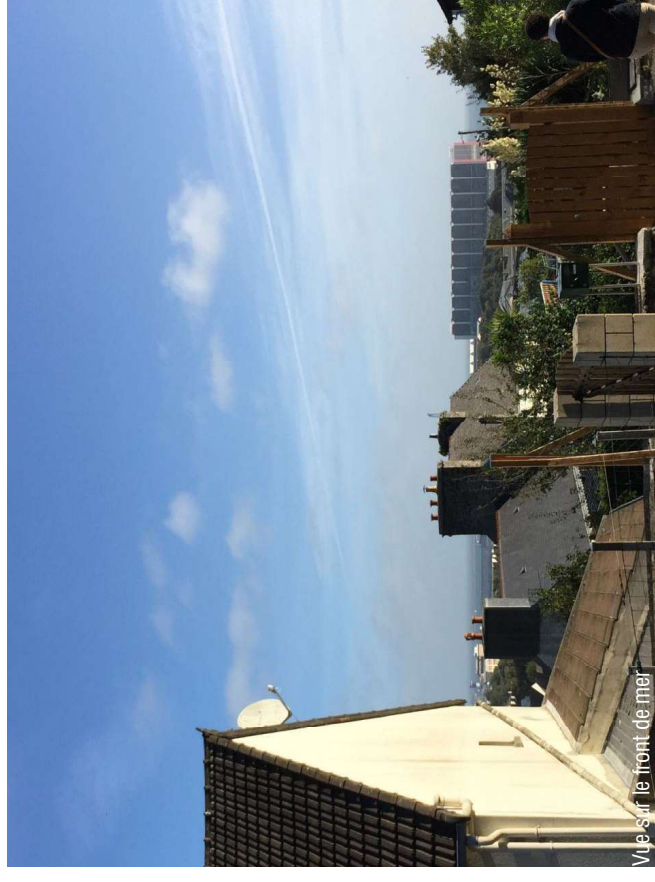
11 - PAYSAGE

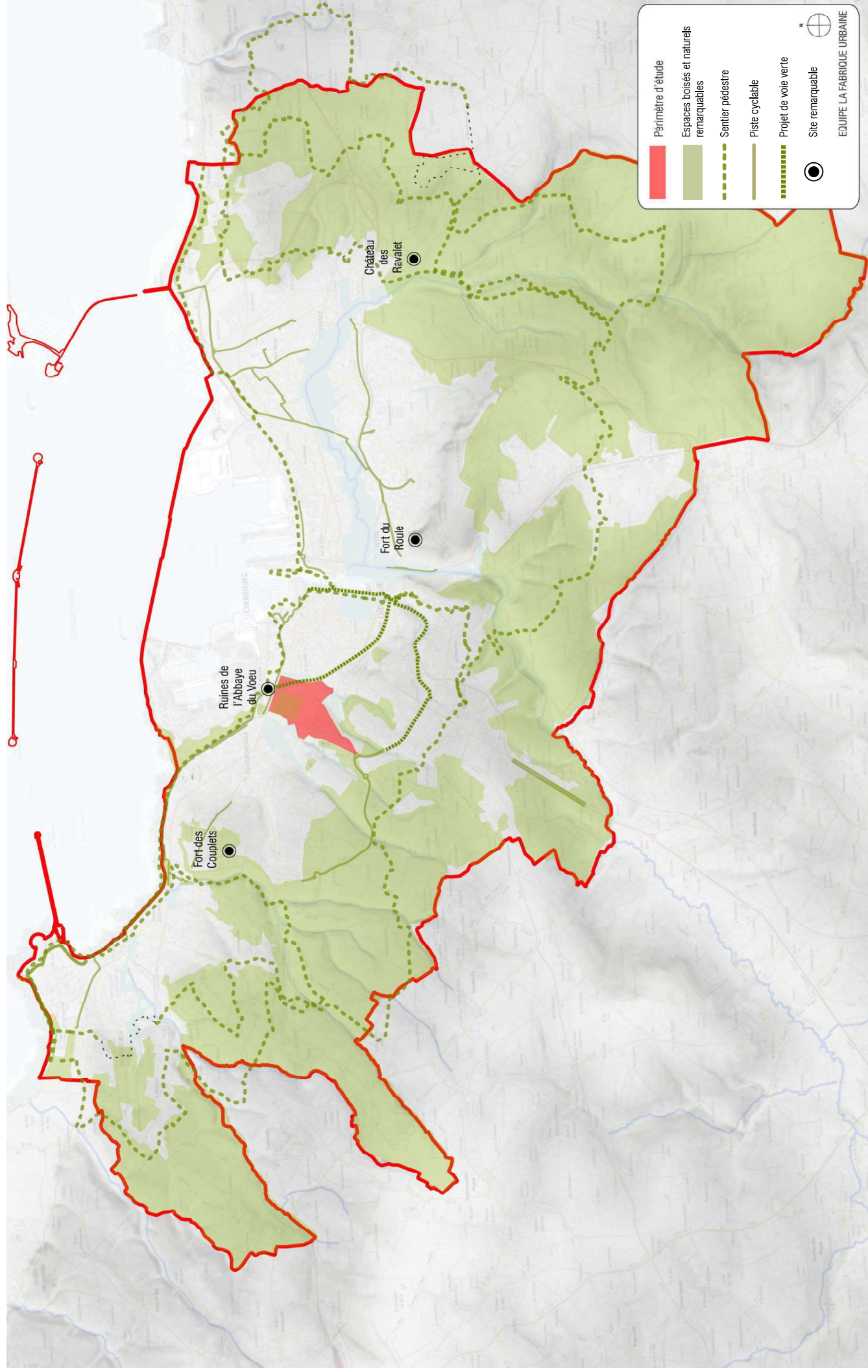
A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN QUARTIER INSCRIT DANS LE SYSTEME DE VALLONS ENTRE TERRE ET MER

Le quartier est délimité au sud par deux vallons boisés qui l'intègrent dans le système de vallées boisées qui caractérise le sud du territoire et lui confère une identité naturelle à valoriser.

Le quartier est ainsi marqué par de grandes unités paysagères : les vallons, le parc René Lebas, le front de mer et l'Abbaye du Vœu en particulier.

Plusieurs aménagements dédiés aux modes doux exploitent ce potentiel naturel et mettent le quartier en réseau : un projet de voie verte (notamment sur le Boulevard Guillaume le Conquérant), un réseau de sentiers piéton sur l'ensemble de la commune, des pistes cyclables (notamment sur le front de mer).





11 - PAYSAGE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : LES VALLONS, LE PARC RENÉ LEBAS ET LES COEURS D'ÎLOT DES PÉPITES A VALORISER

La végétation est très présente dans le quartier avec des entités paysagères fortes : le parc René Lebas, les vallons et des alignements d'arbres significatifs (Rue de la Polle et Rue de la Pérouse).

Le quartier a la particularité d'être autant marqué par le grand paysage naturel que par des entités paysagères patrimoniales fortes qui lui confèrent une certaine image et de quartier jardin.

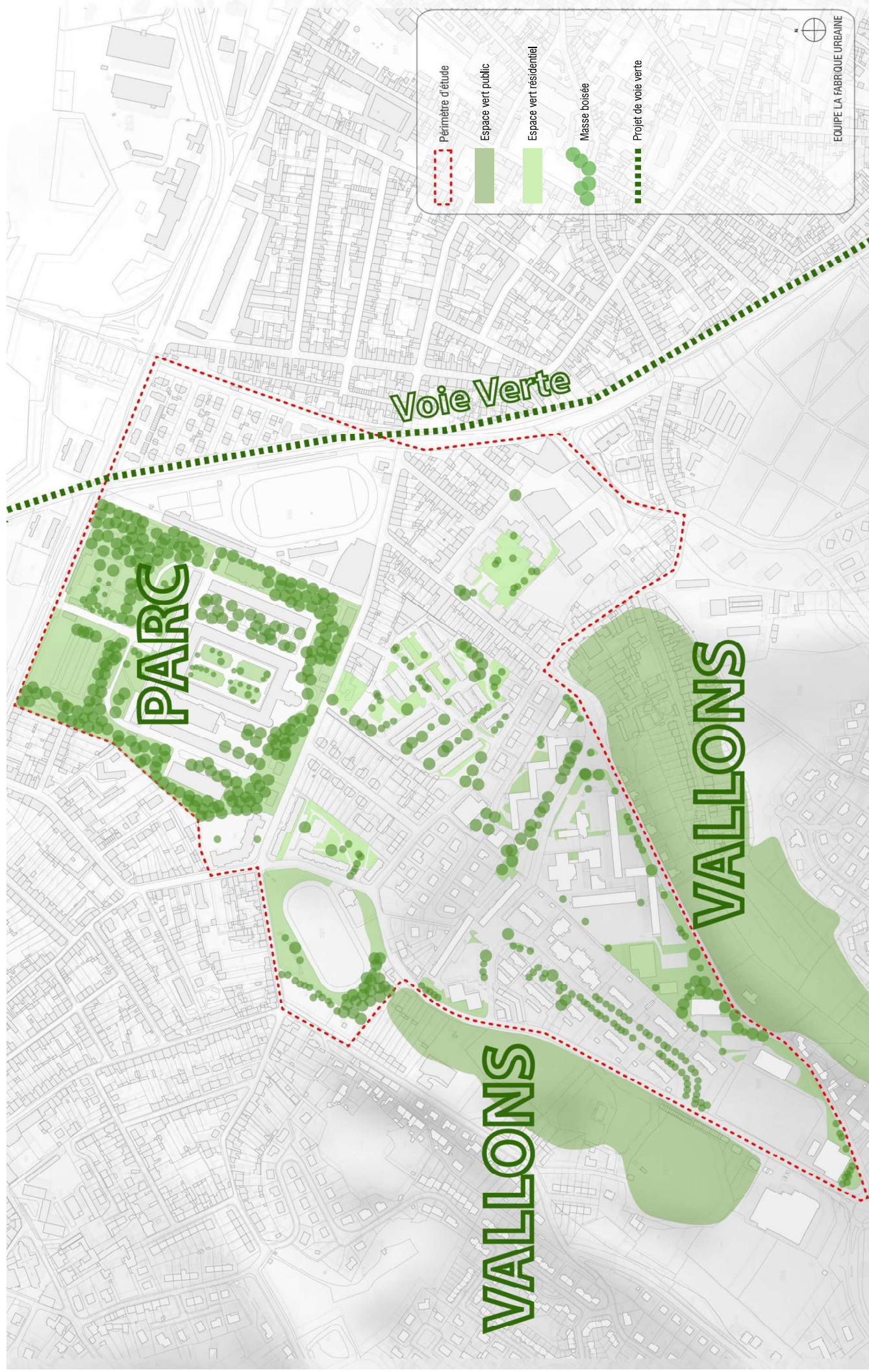
Une réflexion doit être menée sur la valorisation de ces entités paysagères qui constituent de véritables « pépites » qu'il s'agit de faire découvrir et valoriser dans le cadre du projet.

Une réflexion doit être menée sur :

- .les parcours, l'ouverture et l'accessibilité de ces lieux ;
- .la signalétique ;
- .la dynamique d'usage qui peut se mettre en place dans ces espaces en lien avec les habitants et les structures associatives du quartier, les écoles.

L'identité naturelle et la qualité paysagère du quartier est également portée par les coeurs d'îlot résidentiels qui constituent un système de jardins en terrasse sur le coteau. A ce titre, les résidences Girard, Charcot Spinel et Deshameaux offrent des coeurs arborés porteurs de potentiels à valoriser.





1J - DYNAMIQUES DE PROJET

A L'ECHELLE DU QUARTIER : DES INITIATIVES À COORDONNER AU SERVICE D'UN PROJET URBAIN GLOBAL

Le quartier est marqué par une série de projets déjà engagés qu'il s'agit de prendre en compte dans le cadre du NPRU.

1 - STADE DES FOURCHES

- .programme partagé des franges et des entrées du site en continuité du projet urbain ;
- .adaptation aménagements apéros concerts (sol, branchements..) ;
- .stockage apéro concerts ;
- .repositionnement de la brocante sur le quartier ;
- .gestion du stationnement / réponse aux besoins
- .conditions d'ouverture aux habitants du quartier

2 - LIGNE BHNS

- .insertion du terminus du BHNS sur la rue de la Pérouse / étude en cours sur l'intégration de l'arrêt Terminus
- .intégration des arrêts dans le cadre d'un projet global de requalification des espaces publics ;

3 - POLE TENNIS

- .possibilité d'ouverture (horaire, accès) demandée par les habitants du quartier à des terrains de tennis de plein air.

4 - RENE LEBAS

- .implantation possible de programmes complémentaires en discussion (culturel, administratif) ;
- .valorisation de la frange et réflexion globale sur la valorisation du site
- .interface avec le quartier / traitement de la limite sur

la rue Pierre de Coubertin.

5 - CITE COLONIALE

- .prescriptions urbaines, architecturales et paysagères dans le cadre de l'appel à opérateur
- .définition de la programmation éventuelle en LLS et articulation éventuelle avec la convention NPRU sur la question de la logique de reconstitution de l'offre
- .réflexion en terme de couture et facade urbaine
- .prise en compte des exigences de l'Architecte des Batiments de France (conservation de l'esprit des lieux, maintien de 4 batiments témoins) ;

6 - VOIE VERTE

- .connexions avec le quartier et le réseau de promenade du quartier notamment dans les vallons



1K - DEVELOPPEMENT DURABLE DES FOURCHES / CHARCOT-PANEL

1. CADRE DE VIE ET USAGES

Promouvoir le vivre ensemble

-Travailler aux moteurs de rapprochement du haut et du bas du quartier : image et sentiment d'appartenance, continuité, lieux de vie commune, complémentarité des usages.

-Répondre à la dispersion des lieux de service et d'animation, à leur manque de lisibilité et accompagner l'affirmation d'un ou plusieurs lieux de centralité qui permettent de concentrer les initiatives autour d'un lieu de référence qui soit porteur d'une symbolique de coeur de quartier.

Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables :

-La communauté urbaine contribue au fonctionnement de la Maison de l'Emploi et de la Formation dans les QPV par le biais du service CitésLab (soutien à la création d'activités)

-Soutenir la diffusion des activités sociales et solidaires du quartier par l'intermédiaire des acteurs présents sur le quartier : Solidar Idées, Share Bourg....

Offrir un cadre de vie agréable et sain :

- Interroger (en lien avec les projets de mobilité collective déjà engagés) le devenir du Boulevard Guillaume le Conquérant qui ceinture le secteur au Nord et à l'Est et constitue une barrière urbaine associée aux grandes emprises équipées : traversées, pacification, bruit, signalétique...

- Engager la requalification et la pacification de la Route des Fourches pour faciliter les liens Nord-Sud / haut-bas.

-Interroger de nouveaux liens piétons pour faciliter le sentiment d'appartenance au quartier et la mise en réseau des lieux collectifs.

- Travailler sur l'identité paysage du quartier pour promouvoir son attractivité résidentielle et son patrimoine : parc René Lebas, liens vers les vallons, valorisation des vues sur la rade...

Valoriser le patrimoine local, l'identité et l'histoire du quartier :

- Développer un concept paysager permettant de valoriser l'image de marque du quartier en s'appuyant sur son patrimoine historique, sa topographie, son patrimoine végétal la présence du parc René Lebas, du projet de voie verte.

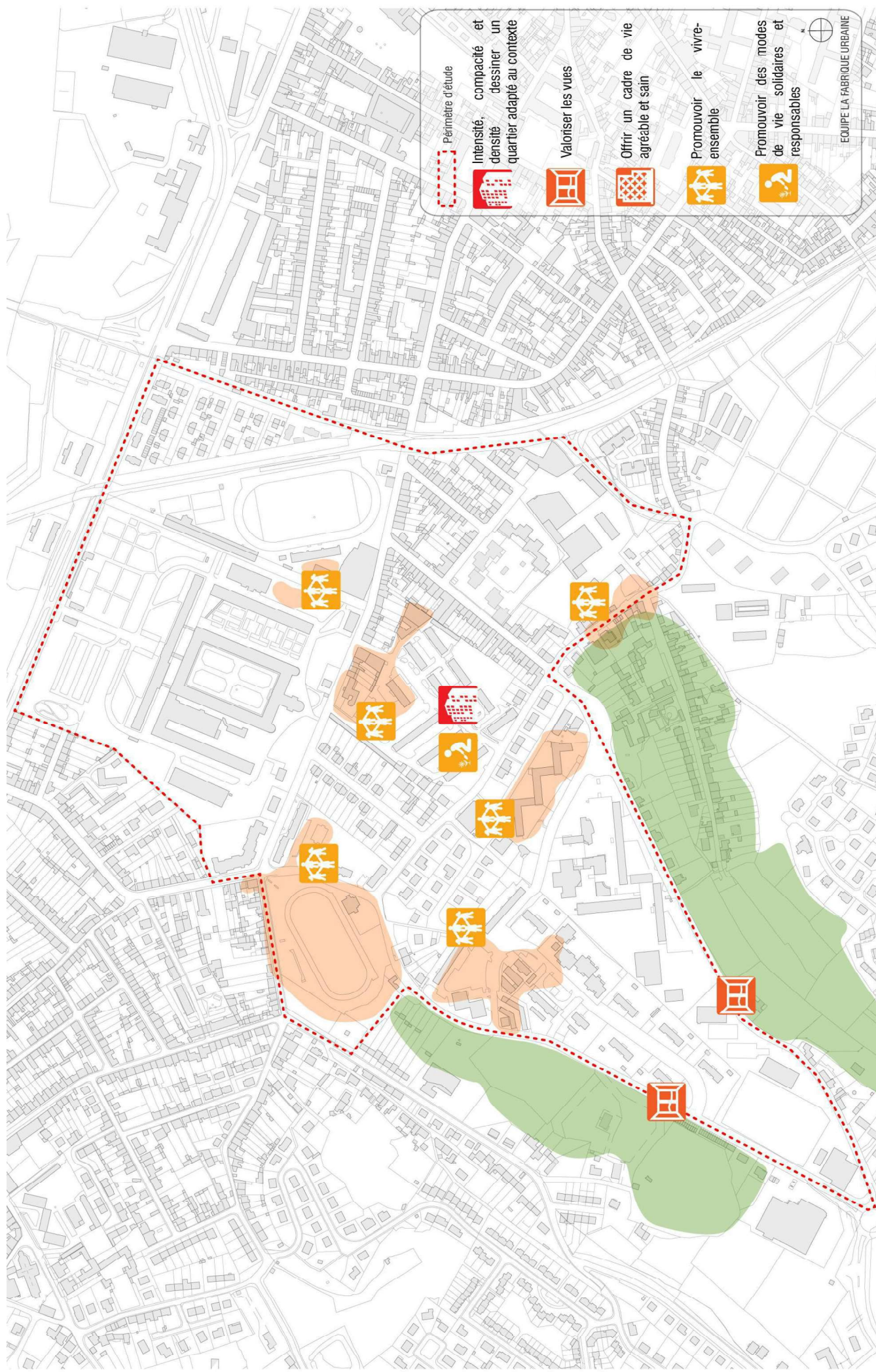
Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte :

- A long terme interroger ponctuellement des mutations pour l'accueil de logements dans la continuité des orientations prises par le SDRU.

- Tirer parti et valoriser la diversité immobilière et sociale du quartier pour bâtir une stratégie différenciée (selon les résidences) et graduée autour de 4 grands piliers qu'il s'agira de raffiner dans le cadre des scénarios :

- PILIER 1 _ RECYCLER / DIVERSIFIER

- PILIER 2 _ REHABILITER LOURDEMENT MAIS PONCTUELLEMENT
- PILIER 3 _ REHABILITER A COUT MAITRISE
- PILIER 4 _ CONFORTER



1K - DEVELOPPEMENT DURABLE DES FOURCHES / CHARCOT-SPANEL

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Assurer la mixité fonctionnelle :

- Accompagner dans le cadre de la restructuration de la Cité Charcot Spanel la mise en place d'un lieu multiservice associant tout ou partie des activités déjà en place (CocciMarket, cellules commerciales rue Dr Charcot, Solidar'Idées, Secours Catholique, bureaux des Cités Cherbourgeoises, la crèche).

Inscrire le projet dans la dynamique de développement local :

- Engager dans la continuité du SDRU, une stratégie globale de renouvellement et d'adaptation du parc de logement du quartier permettant de lui redonner une attractivité et de répondre à des taux de vacances relativement importants sur certaines résidences.

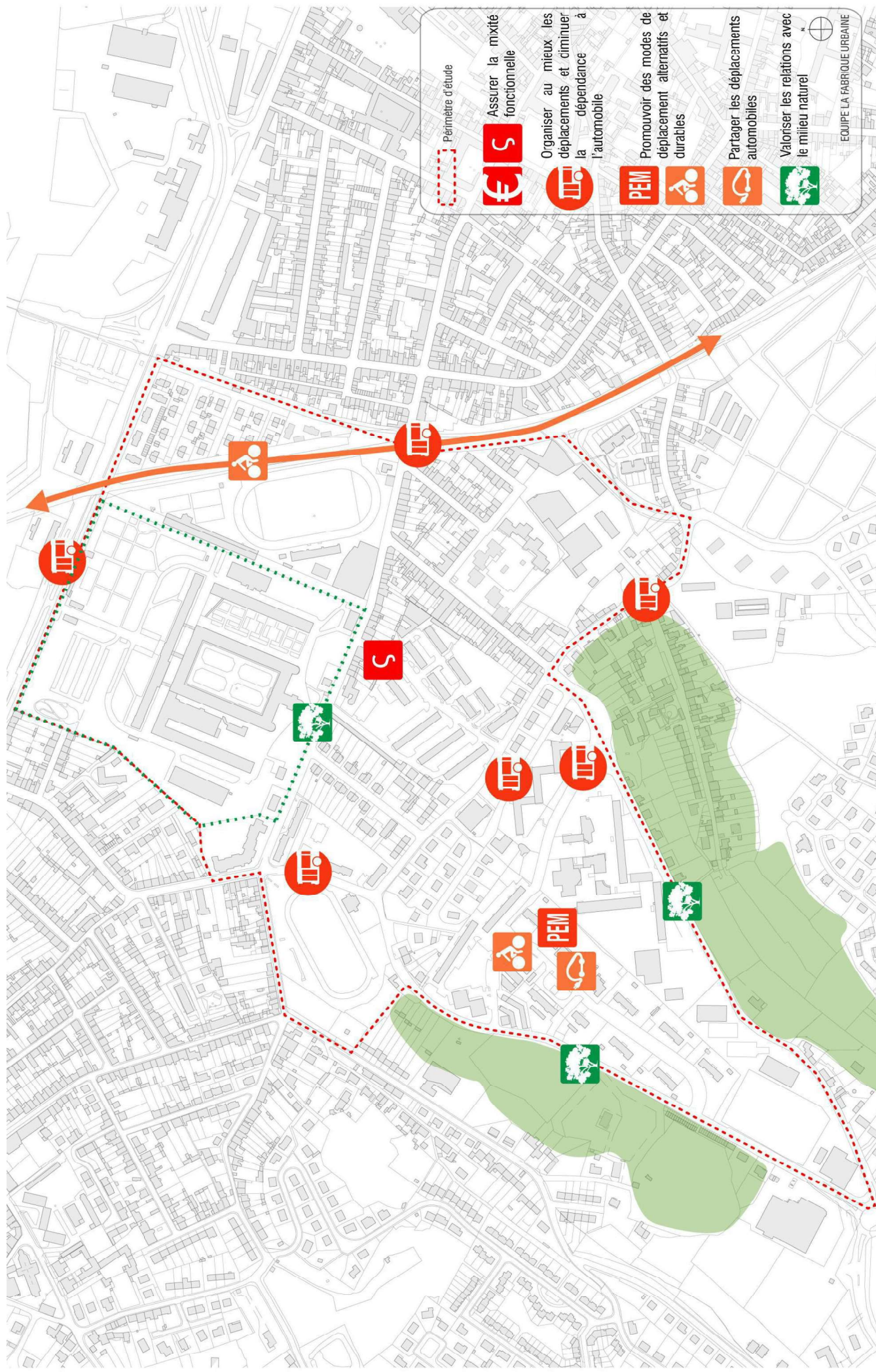
Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile :

- Tirer parti du projet ligne 4 BHNS et questionner son parcours, ses arrêts et son intégration dans le quartier à l'occasion du projet urbain.
- Compléter l'offre de mobilité locale et s'appuyer sur les acteurs de quartier en cohérence avec les actions déjà conduites pour répondre à un besoin de mobilité et sur-mesure adapté à une partie de la population captive : transport à la demande, mini-bus, co-voiturage, autopartage.

Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables :

- Améliorer les liens piétons et le développement d'infrastructures cycles dédiées (ex. : bandes cyclables, parkings à vélo....) ;
- Accompagner et compléter les rabattements piétons vers les lignes de transports en commun et s'appuyer sur la montée en puissance du réseau à haut niveau de service.

- Mettre en place une stratégie habitat phasée dans le temps permettant de travailler dans le temps du NPNRU et au-delà.



1K - DEVELOPPEMENT DURABLE DES FOURCHES / CHARCOT-SPANEL

3. PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources :

- Rénovation énergétique des bâtiments > programme de lutte contre la précarité énergétique

Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau.

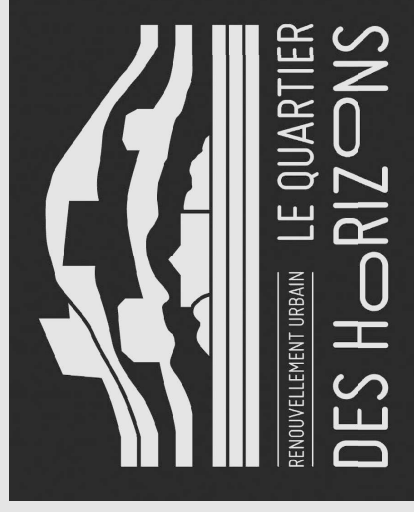
- S'appuyer sur la requalification des espaces publics et résidentiels dans un contexte de forte pente pour proposer des aménagements paysagers présentant un intérêt hydraulique (tamponnement, infiltration...)

Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets.

- Développer un réseau de PAV pour le tri-sélectif sur le quartier et encourager les bonnes pratiques par un travail de médiation.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Valoriser le caractère naturel du quartier et composer avec ses caractéristiques paysagères en valorisant ses spécificités ;
 - .travail sur les sols et la maîtrise des impacts géotechniques du projet ;
 - .préservation du patrimoine végétal ;



2. DIAGNOSTIC SOCIAL ET RESIDENTIEL

2A - QUESTIONNER LA VOCATION ET LE POSITIONNEMENT RESIDENTIEL DU QUARTIER

L'étude de programmation urbaine du quartier NPNRU Fourches Charcot Spanel implique d'avoir une réflexion globale sur l'attractivité résidentielle du quartier dans son contexte pour ensuite permettre de développer une stratégie habitat complète et globale à l'échelle de la future EPCI en lien avec le nouveau PLH et le SDRU.

Dans le cadre de la présente mission, il s'agit donc dans un premier temps de poser les premiers éclairages et stabiliser les fondamentaux de l'intervention urbaine sur le quartier en identifiant les grands éléments qui permettent de positionner le parc social dans un projet de renouvellement urbain d'ensemble en lien avec les attentes de l'ANRU.

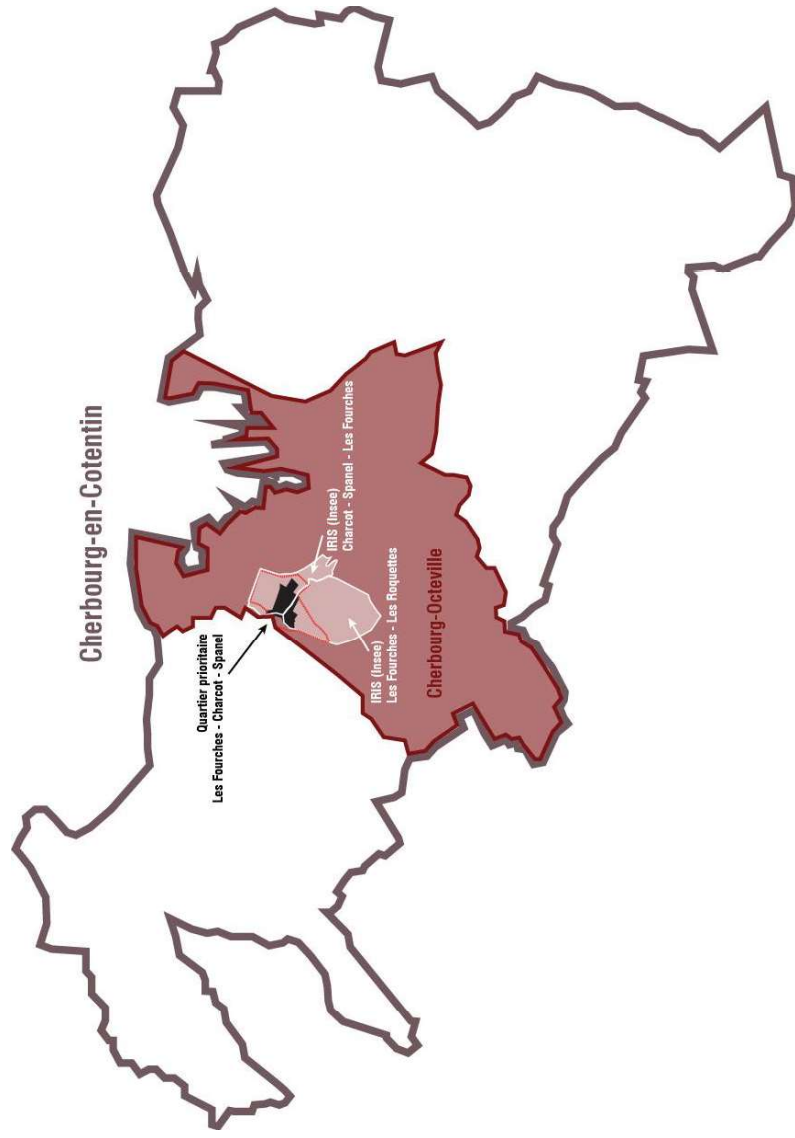
Ainsi, il s'agit de contribuer à stabiliser deux grands piliers de l'évolution du quartier :

.d'une part sur le plan de l'adaptation quantitative en volume du parc social (démolition / % de reconstitution) ;

.d'autre part sur le plan de la redistribution spatiale du parc social à l'échelle de l'EPCI (% de reconstitution du parc social démoli à l'intérieur du QPV ou l'extérieur du QPV ;

.enfin sur les potentiels de développement d'une offre en diversification et les formes que cette diversification pourrait prendre sur le quartier ;

Pour ce faire, le diagnostic résidentiel a été bâti dans une logique multiscalaire permettant d'éclairer les évolutions du quartier dans son contexte immobilier.



CHERBOURG-EN-COTENTIN

Cherbourg-Octeville

Quartiers IRIS (INSEE)

« Charcot-Spanel-Les Fourches »
« Les Fourches-Les Roquettes »

Quartier de la politique de la Ville
« Les Fourches – Charcot – Spanel »

Les résidences du quartier

L'analyse socio-démographique et habitat a été réalisée à différentes échelles du territoire :

- Cherbourg-en-Cotentin
- Cherbourg-Octeville (ancienne commune de Cherbourg)
- Quartier IRIS Charcot – Spanel – Les Fourches et quartier IRIS Les Fourches- Les Roquettes (source INSEE)
- Quartier prioritaire de la ville Les Fourches – Charcot - Spanel
- A l'échelle des résidences

2B - REGARD SUR LE PARC SOCIAL DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

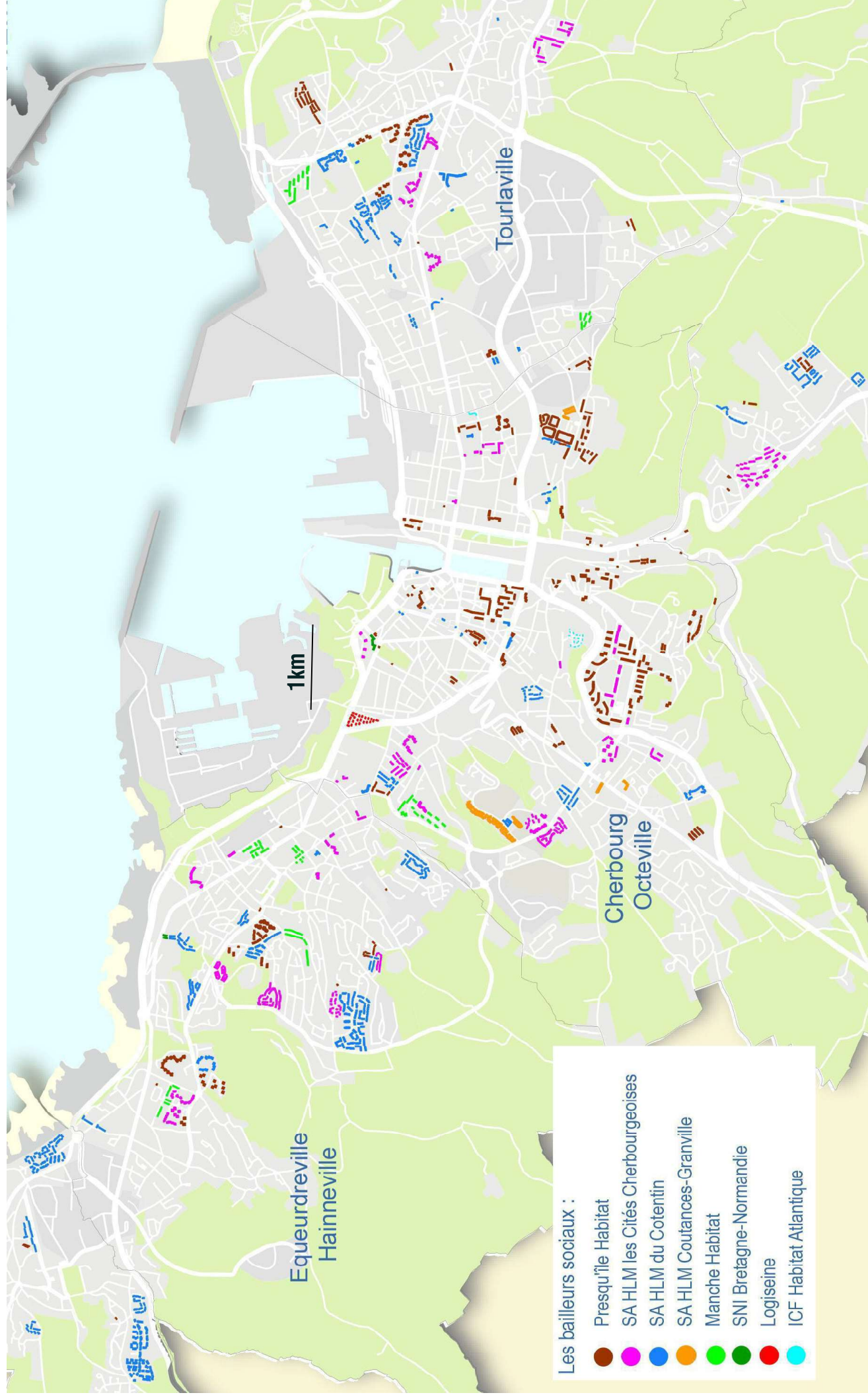
A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN PARC SOCIAL A ENJEU AU REGARD DU PEUPLEMENT DE LA COMMUNE / PRÈS DE 80% DE LA POPULATION DE CHERBOURG-EN-COTENTIN ELIGIBLE AU LLS (PLAI, PLUS, PLS...).

Le projet de renouvellement urbain Charcot Spanel doit s'inscrire dans une réflexion globale à l'échelle du territoire sur le rôle du parc social et les enjeux de peuplement qui y sont liés.

Aujourd'hui le parc social joue un rôle important au regard du peuplement de la commune dès lors que près de 80% de la population de CHERBOURG-EN-COTENTIN est éligible au LLS (PLAI, PLUS, PLS...).

Cependant, le parc social fait l'objet d'une pression locative globalement jugée comme faible et présentant des variations par typologies :

- 1 - Une pression locative faible (1,5) et inférieure à celle de l'ensemble du département (1,9) - 66% des demandes sont satisfaites en moins d'1 an
- 2 - Une pression locative importante sur les T5 et moindre sur les T1
- 3 - Les typologies intermédiaires (T2/T3/T4) dans la moyenne



2B - REGARD SUR LE PARC SOCIAL DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

UN SDRU QUI PORTE UNE VOLONTE DE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

Le SDRU donne une orientation forte pour le devenir du quartier. Il met en avant un enjeu de valorisation et de repeuplement du centre-ville.

Cette volonté implique plusieurs registres d'intervention qu'il s'agit à présent de décliner dans le cadre de la présente étude urbaine notamment en termes de renforcement du centre-ville (densité d'habitation et d'usage) et de recentrement de l'offre (proximité des aménités du centre-ville), de lutte contre la vacance et de renforcement de la mixité des quartiers (sociale, générationnelle...).

Les conclusions du SDRU sont présentées de manière synthétique dans le document ci-joint.

Facteurs endogènes de renouvellement urbain										Rôle quartier / enjeux exogènes					Item du quartier ou du secteur	
Nom du quartier ou du secteur	Fragilité des localités	Qualité du fonctionnement social du quartier	Synthèse « Social »	Etat du patrimoine et qualité du produit	Etat technique des VSD et espaces verts	Synthèse technique	Image du patrimoine	Qualité des équipements commerciaux et services	Insertion urbaine et paysagère	Synthèse durable	Repeupler la ville centre	Lutter contre l'éclatement urbain	Accueillir pop. résidentes dans de bonnes conditions	Espace de pointe secondaire	Contribuer à la résorption de la vacance foncière à court terme	Item du quartier ou du secteur
Les Fourches Bougainville															OUI	Les Fourches Bougainville
Les Fourches Perouse															NON	Les Fourches Perouse
Charcot Deshameaux															NON	Charcot - Laurent des Hameaux
Charcot - Carré															OUI	Charcot - Carré
Charcot Spirel															OUI	Charcot Spirel
Cité Girard															NON	Cité Girard
Les Vosges															OUI	Les Vosges
Fougères															OUI	Fougères
Les Provinces Front de mer nord															OUI	Les Provinces Front de mer nord
H 100															OUI	H 100
Provinces 3 tours et Picardie															OUI	Provinces 3 tours et Picardie
Les Provinces Plateau centre															NON	Les Provinces Plateau centre
Les Provinces Fauconnière sud															NON	Les Provinces Fauconnière sud
Divette															NON	Divette
La Brèche du Bois															NON	La Brèche du Bois
Maupas HautMarais															OUI	Maupas HautMarais
Pont-Marais															NON	Pont-Marais
Les Flamands															OUI	Les Flamands
Les Eglantines															OUI	Les Eglantines
Les Coupèts Les Gots															NON	Les Coupèts Les Gots
La Bondi-Brécourt Lecant															NON	La Bondi-Brécourt Lecant
Les Herclies															NON	Les Herclies
Beauséjour Montmarie															NON	Beauséjour Montmarie
L'Acre															NON	L'Acre
															Contribuer à la résorption de la vacance foncière par disposition à terme	
															Espace de pointe secondaire	
															Accueillir pop. résidentes dans de bonnes conditions	
															Lutter contre l'éclatement urbain	
															Repeupler la ville centre	
															Synthèse durable	
															Insertion urbaine et paysagère	
															Qualité des équipements commerciaux et services	
															Synthèse technique	
															Etat technique des VSD et espaces verts	
															Etat du patrimoine	
															Synthèse « Social »	
															Qualité du fonctionnement social du quartier	
															Fragilité des localités	

Légende communes facteurs endogènes

● Positionnement favorable

● Contexte favorable mais point de fragilité

● Situations dégradées, fragilité globale importante

● Situation très dégradée, fort risque de décrochage

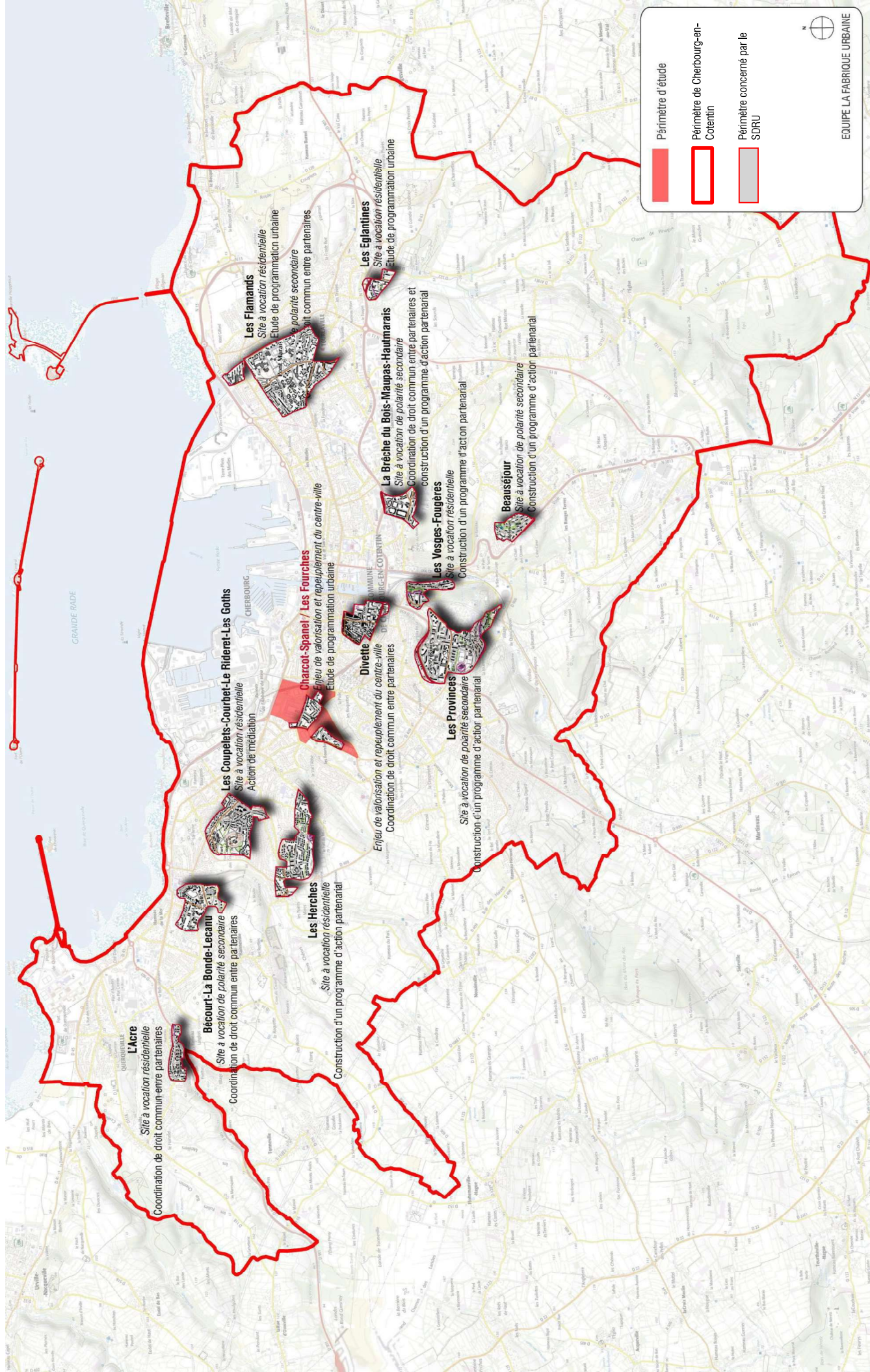
Légende communes facteurs exogènes

● Très forte capacité de contribution à l'enjeu

● Fort potentiel de contribution à l'enjeu

● Faible potentiel de contribution à l'enjeu

● Très faible potentiel de contribution à l'enjeu



2C - UN CONTEXTE GLOBAL DE DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : BAISSSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DE LA TAILLE DES MENAGES

Le développement de la CU de Cherbourg, entamé dès l'après-guerre, s'est poursuivi jusqu'au début des années 1990 grâce aux grands chantiers qui ont attiré de nouvelles populations. La fin de ces travaux et la baisse des effectifs dans la construction navale ont contribué à ralentir l'économie du Cotentin.

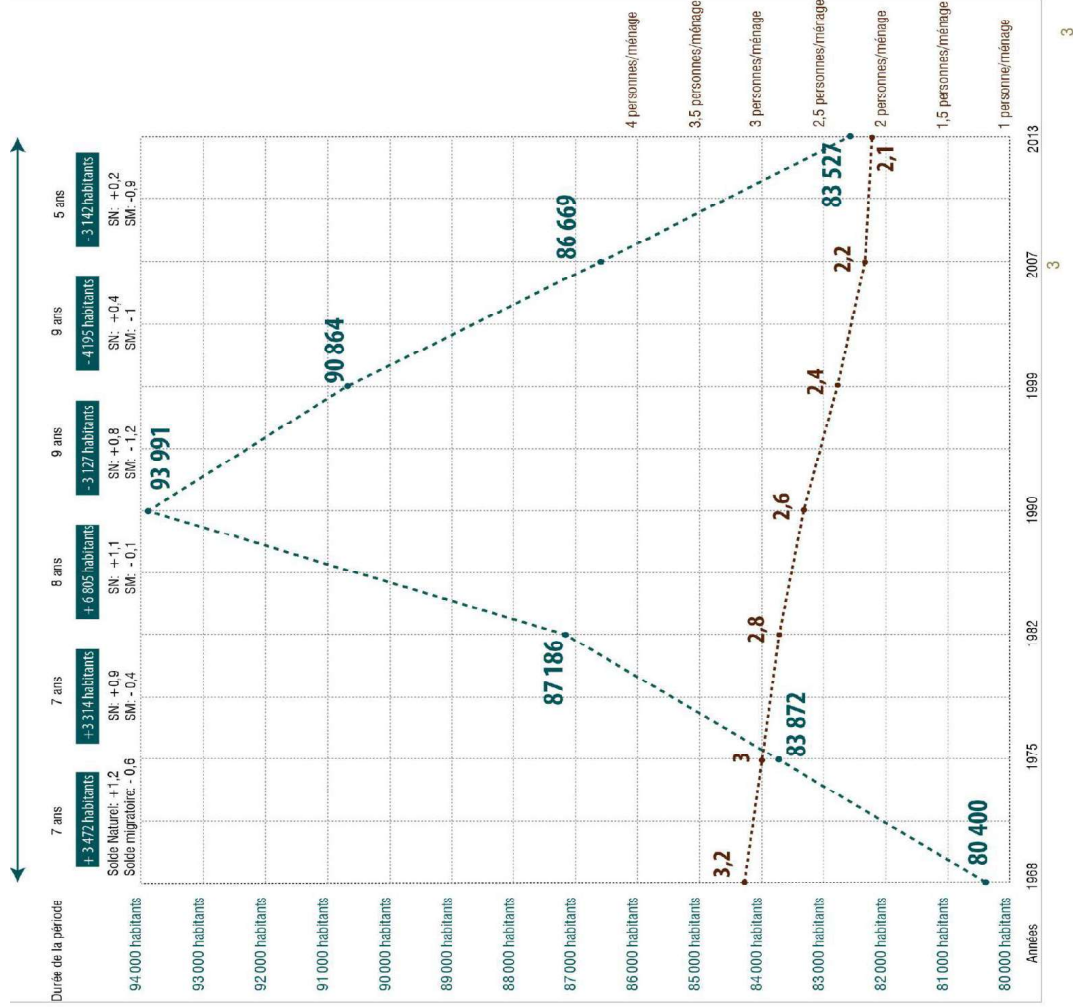
Il s'agit donc de pose comme base à la réflexion une décroissance démographique observée depuis 2008 dans toutes les communes de l'ancienne CU de Cherbourg hormis à la Glacerie grâce à un solde migratoire positif.

Le NPNRU s'inscrit dans un contexte démographique global à l'échelle du territoire qui est défavorable. Il s'agit notamment de mettre en exergue une perte d'attractivité du territoire et en particulier de l'ancienne ville-centre.

En effet, la commune de Cherbourg-en-Cotentin voit sa population décroître de 11% depuis 1990 en raison d'un solde migratoire négatif. D'autre part, le nombre de personnes par ménage passe de 3,2 en 1968 à 2,1 en 2013.

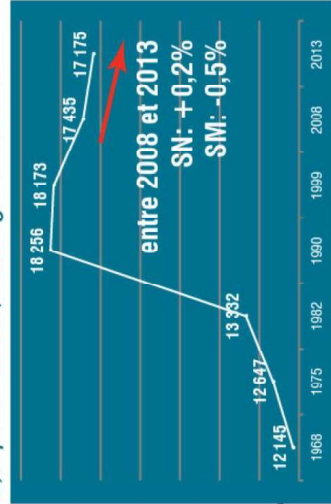
Cette diminution est liée à différentes causes : l'effet du vieillissement de la population, la baisse du nombre moyen d'enfant par femme, la multiplication des familles monoparentales et la décohabitation plus précoce des jeunes adultes. La baisse du nombre de personnes par ménage a comme conséquence de stimuler la demande de logements

Il s'agit donc de penser le déficit d'attractivité du quartier dans un contexte globalement défavorable



Evolution de la population de 1968 à 2013 à Cherbourg en Cotentin

2,2 personnes/ménage en 2013



Querqueville

Equeurdreville-Hainneville

Cherbourg-Octeville

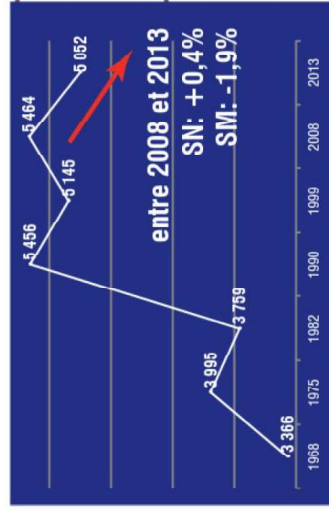
Tourlaville

La Glacerie

2,1 personnes/ménage en 2013

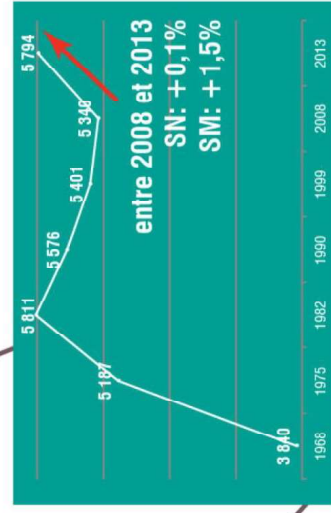


2,5 personnes/ménage en 2013



1,9 personnes/ménage en 2013

2,3 personnes/ménage en 2013



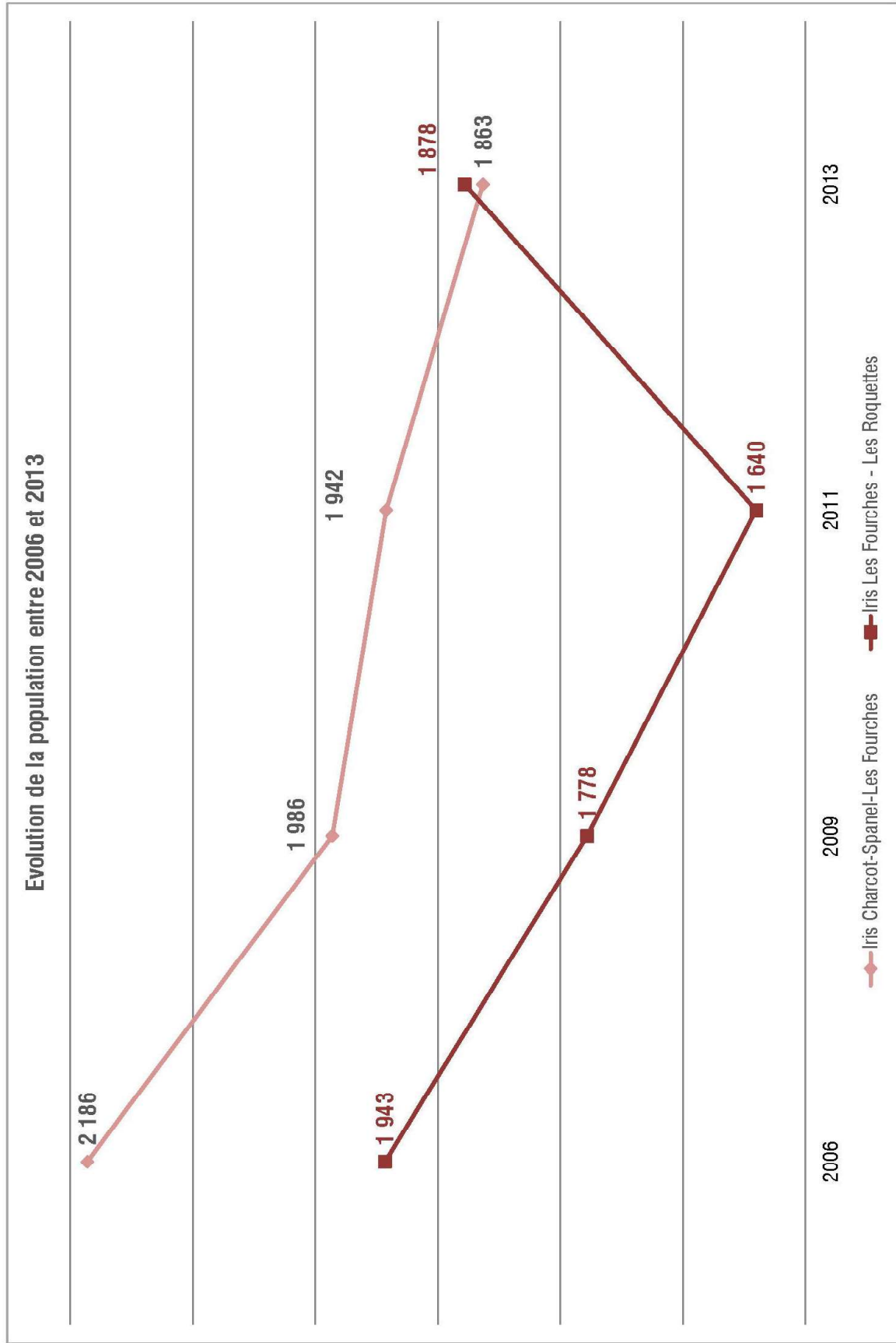
Evolution de la population de 1968 à 2013 à Cherbourg en Cotentin par anciennes communes

2D - UN CONTEXTE GLOBAL DE DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

A L'ECHELLE DU QUARTIER : UNE DIMINUTION DE LA POPULATION TOUT AUSSI PREGNANTE SUR LE QUARTIER CHARCOT – SPANEL – LES FOURCHES

Une décroissance démographique qui se confirme voire s'accroît sur le quartier IRIS Charcot-Spanel-Les Fourches avec 15% de population en moins entre 2006 et 2013.

Le quartier IRIS Les Fourches-Les Roquettes voit sa population augmenter de 13% entre 2011 et 2013.



2E - UN MARCHÉ CONCURRENTIEL PEU TENDU

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN RYTHME DE CONSTRUCTION DE 246 LOGTS / AN AVEC 54% DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Au regard de la décroissance démographique décrite ci-avant, le projet doit prendre en considération les dynamiques de marché de manière à mesurer le potentiel réel de création de logement en particulier dans une optique de diversification.

A Cherbourg-en-Cotentin, la production moyenne de logement par an observée sur la période 2005-2014 est de 246 logements avec 54% de collectifs, 39% d'individuels et 6% de résidentiels (Regroupe 6 types de résidences : résidence pour personnes âgées, pour étudiants, résidences de tourisme, hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, pour personnes handicapées).

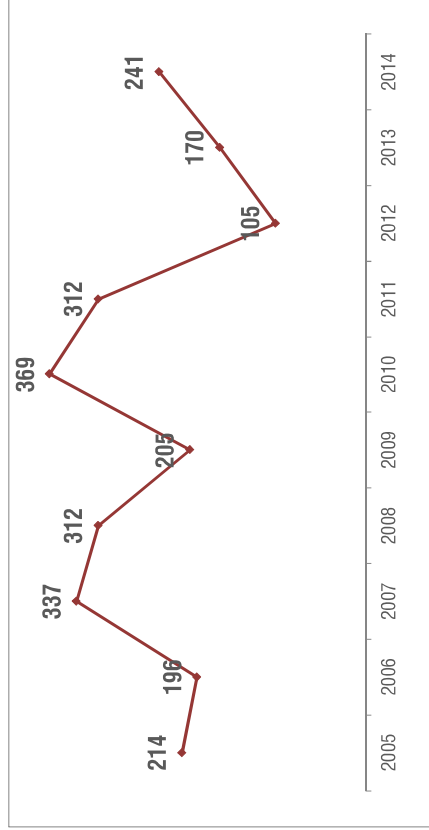
L'objectif de production de logements neufs inscrit au PLH est de 350 logements par an. Cet objectif vise par une production assez importante à capter une partie de la croissance démographique qui jusqu'alors s'est réalisée dans des secteurs périurbains situés hors du territoire de l'ancienne CU.

Le rythme de construction de 246 logts / an est inférieur aux objectifs de construction du PLH et ce malgré une offre foncière importante.

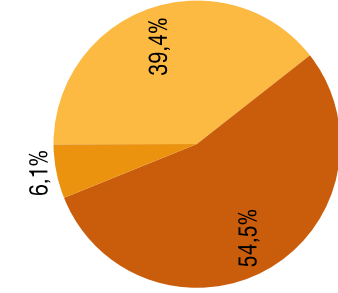
Au rythme actuel, le potentiel des zones U et AU de Cherbourg-en-Cotentin représente environ 9 ans de construction.

OBJECTIFS PLH 2013 -2018 de construction de logements par an	350 logts/an
Production moyenne de logement par an observée sur la période 2005 - 2014	246 logts/an

Nombre de logements neufs construits par an entre 2005 et 2014



■ Logts individuels ■ Logts collectifs ■ Logts résidentiels



** Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblée selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

- Six types principaux de résidences sont recensés :
- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

Source: SITADEL, logements commencés par type et par commune entre 2005 et 2014

OBJECTIFS PLH 2013-2018	Nombre de logements à produire par an
Cherbourg-en-Cotentin	350 logt/an

POTENTIEL IDENTIFIÉ EN ZONE U ET AU	Nombre de logements pouvant être développés en zone U (minimum)	Nombre de logements pouvant être développés en zone AU (maximum)	TOTAL
Cherbourg-en-Cotentin	582	1 652	2 234 soit 372 logts/an
Cherbourg-Octeville	487	600	1 087 soit 182 logts/an