

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

Six types 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.

Cherbourg-Octeville													
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2005-2014	Part en % sur le total de logements construits de 2005 à 2014	Rythme de construction moyen par an de 2005 à 2014
Logements individuels	24	30	73	8	4	3	8	15	12	8	185	21,46%	19
Logements collectifs	74	7	100	42	103	48	134	24	75	50	657	78,22%	66
Logements résidentiels **	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	20	2,32%	2
Total logements construits	98	37	173	50	107	51	162	39	87	58	862		86

Cherbourg-en-Cotentin													
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2005-2014	Part en % sur le total de logements construits de 2005 à 2014	Rythme de construction moyen par an de 2005 à 2014
Logements individuels	109	153	209	94	67	66	113	81	47	31	970	39,41%	97
Logements collectifs	105	43	128	218	138	173	179	24	123	210	1 341	54,49%	134
Logements résidentiels **	-	-	-	-	-	130	20	-	-	-	150	6,10%	15
Total logements construits	214	196	337	312	205	369	312	105	170	241	2 461		246

2E - UN MARCHÉ CONCURRENTIEL PEU TENDU

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UNE FORTE CONCURRENCE DE L'ANCIEN EN TERME DE PRIX ET DE LA PERIPHERIE EN TERME DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Sur le marché de l'ancien

Les prix dans l'ancien sont particulièrement bas et portent bien souvent sur des logements nécessitant des travaux.

Sur le marché des terrains à bâtir et maison constructeur

Les prix sur ce type de produits sont relativement élevés

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS ANCIENNES À CHEBBOURG-OTTEVILLE: **1 529 €/m² SHAB**

1. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
185 000 € FAI
85 m² - 3 pièces
Terrain 110 m²
1 500 €/m² SHAB

2. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
145 000 € FAI
55 m² - 3 pièces
Terrain 150 m²
1 700 €/m² SHAB

3. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
125 000 € FAI
55 m² - 3 pièces
Terrain 150 m²
1 700 €/m² SHAB

4. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
150 000 € FAI
85 m² - 3 pièces
Terrain 150 m²
1 700 €/m² SHAB

5. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
145 000 € FAI
85 m² - 3 pièces
Terrain 150 m²
1 700 €/m² SHAB

6. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
185 500 € FAI
80 m² - 5 pièces
Terrain 250 m²
2 019 €/m² SHAB

7. Maison ancienne à Chebbourg-otterville
195 000 € FAI
230 m² - 5 pièces
Terrain 150 m²
846 €/m² SHAB

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS ANCIENNES DANS LA NOUVELLE COMMUNE CHEBBOURG-EN-COTENTIN: **1 405 €/m² SHAB**

1. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
130 m² - 6 pièces
Terrain 288 m²
507 €/m² SHAB

2. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
170 m² - 6 pièces
Terrain 1 000 m²
1 279 €/m² SHAB

3. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
68 m² - 3 pièces
Terrain 200 m²
1 363 €/m² SHAB

4. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
84 m² - 4 pièces
Terrain 500 m²
1 174 €/m² SHAB

5. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
240 m² - 8 pièces
Terrain 2 000 m²
1 250 €/m² SHAB

6. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
100 m² - 5 pièces
Terrain 1 000 m²
1 170 €/m² SHAB

7. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 000 m²
2 242 €/m² SHAB

8. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
100 m² - 5 pièces
Terrain 1 000 m²
1 170 €/m² SHAB

9. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
100 m² - 5 pièces
Terrain 1 000 m²
1 170 €/m² SHAB

10. Maison ancienne à Chebbourg-en-cotentin
100 m² - 5 pièces
Terrain 1 000 m²
1 170 €/m² SHAB

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS CONSTRUCTEURS ET TERRAINS À BÂTIR À CHEBBOURG-EN-COTENTIN: **2 208 €/m² SHAB**

1. Terrain à bâtir à Chebbourg-en-cotentin
37 m² - 2 pièces
Terrain 1 250 m²
1 004 €/m² SHAB

2. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

3. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

4. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

5. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

6. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

7. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

8. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

9. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

10. Maison neuve à Chebbourg-en-cotentin
200 m² - 5 pièces
Terrain 1 250 m²
2 208 €/m² SHAB

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES APPARTEMENTS À CHEBBOURG-EN-COTENTIN: **405 €/m² SHAB**

N°	Location	Superficie appartement en m²	Typologie	Prix en € FAI	Prix en €/m² SHAB
1	Chebbourg-Scherville	41	2	43 000	1 512
2	Chebbourg-Scherville	41	2	45 000	1 097
3	Chebbourg-Scherville	32	2	50 000	1 562
4	Chebbourg-Scherville	38	2	55 000	1 447
5	Chebbourg-Scherville	57	2	71 800	1 251
6	Chebbourg-Scherville	60	4	89 000	1 483
7	Chebbourg-Scherville	100	3	135 000	1 350
8	Chebbourg-Scherville	103	3	104 000	1 009
9	Chebbourg-Scherville	40	2	59 700	1 492
10	Chebbourg-Scherville	40	2	130 000	3 250

170 m² moyen au m² (FAI isolée) pour une typologie de produits: **1 405 €/m² SHAB**

1. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

2. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

3. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

4. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

5. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

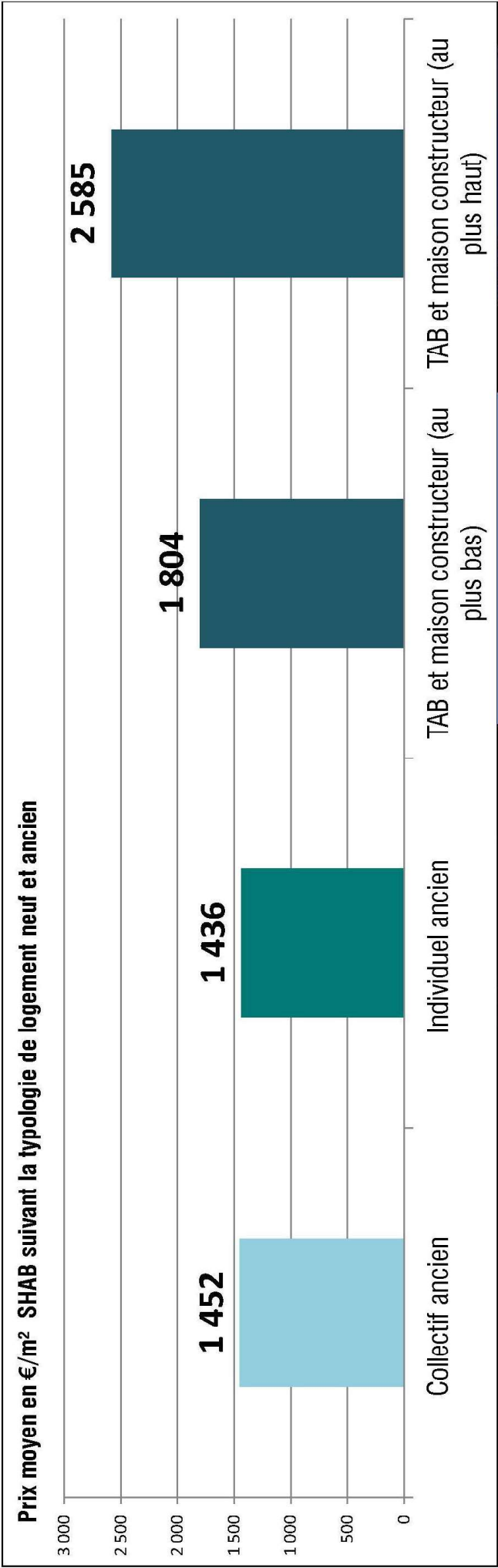
6. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

7. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

8. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

9. Appartement à Chebbourg-en-cotentin

10. Appartement à Chebbourg-en-cotentin



89 000€ FAI
60m² - 4 pièces
1 483€/m² SHAB



202 360 € FAI
109 m² - 4 pièces
Terrain 110 m²
1 856 €/m² SHAB



Tourlaville
175 000 € FAI
97 m² - 5 pièces
Terrain 1 285 m²
Maisons Phénix
1 804 €/m² SHAB



Equeurdreville-Hainneville
253 367 € FAI
98 m² - 6 pièces
Terrain 1 375 m²
Maisons France Confort
2 585 €/m² SHAB

2E - UN MARCHÉ CONCURRENTIEL PEU TENDU

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ CONCURRENTIEL SUR LES GRANDS LOGEMENTS

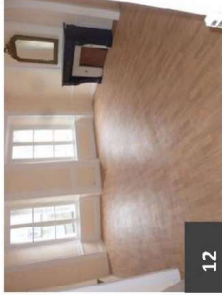
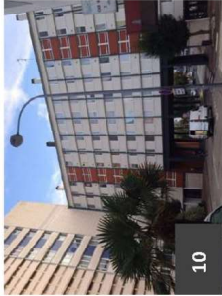
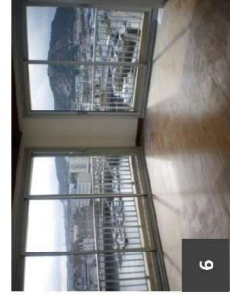
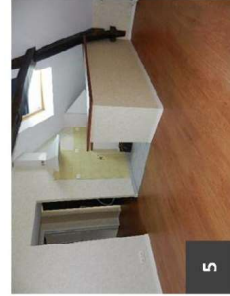
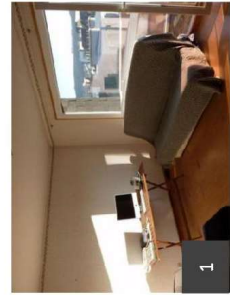
A titre comparatif dans les résidences du quartier
Charcot-Spanel:

Louis Laurent: T4 à 85 m²: loyer de 8,11 euros /m²
CC/mois

Cité Girard: T4 à 60 m²: loyer de 4,15 euros /m²
CC/mois

Deshameaux: T4 de 85 m²: loyer de 6,17 euros/m²
CC/mois

N°	Localisation	Superficie appartement en m²	Typologie	Prix location en € CC	Prix location en €/m² CC
1	Cherbourg-Octeville	23	1	319	14
2		25	1	322	13
3		28	2	380	14
4		29	1	280	10
5		33	2	435	13
6		34	1	464	14
7		40	2	383	10
8		50	2	599	12
9		52	2	533	10
10		56	3	570	10
-		63	3	574	9
11		73	4	587	8
12		98	4	615	6
Prix moyen au m² CC				11	



2E - UN MARCHÉ CONCURRENTIEL PEU TENDU

A L'ÉCHELLE DU QUARTIER : UN PÉRIMÈTRE AUTOUR DU QPV ÉLIGIBLE À DES MONTAGES IMMOBILIERS ATTRACTIFS PERMETTANT DE DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT

Le quartier prioritaire de la ville est éligible à des montages immobiliers permettant de développer une nouvelle offre de logement. Cette offre de logement est atout pour s'inscrire dans les objectifs de la ville au titre du SDRU et ainsi contribuer à capter des dynamiques de marché au profit du quartier et opérer une diversification sociale par rapport au peuplement actuel du quartier.

Ces montages ne sont pas adaptés aux ménages du quartier et il s'agira de s'interroger sur les possibilités de développer d'autres dispositifs (accession sociale...) permettant de répondre à des trajectoires résidentielles ascendantes pour certains ménages du quartier.

TVA ANRU 5,5 % :

Plafonds de ressources :

Personne seule : 29 020 €

Couple : 38 753 €

Personne seule ou couple + 1 personne à charge : 46 604 €

Plafond de prix : 2 392 € HT/m²

PSLA – TVA 5,5 % - exonération TFPB :

Plafonnement du loyer : 8,37 €/m²

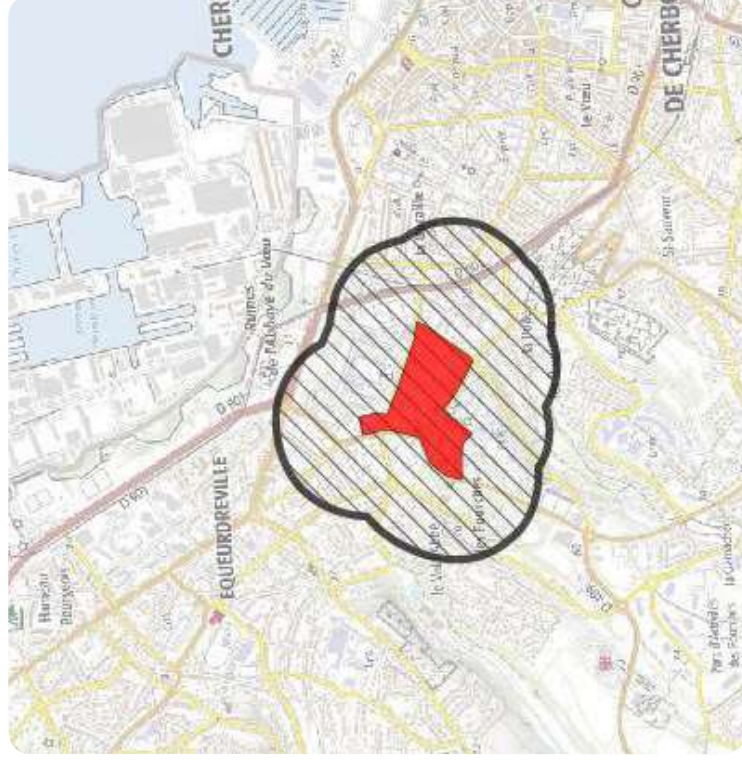
Plafonds de ressources :

Personne seule : 23 878 €

Couple : 31 841 €

Personne seule ou couple + 1 personne à charge : 36 831 €

Plafond de prix : 2 404 € HT/m²



2F - UNE VACANCE EN AUGMENTATION

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UNE DIMINUTION DE LA POPULATION QUI SE TRADUIT PAR UNE VACANCE EN AUGMENTATION SUR LE PARC QUI SE CONCENTRE SUR LE QUARTIER CHARCOT – SPANEL – LES FOURCHES

Le territoire est marqué par une perte d'attractivité qui se traduit par l'augmentation du taux de vacance observé à Cherbourg-en-Cotentin. Le taux de logement vacant était de 5,8% en 2008, il est passé à 7,7% en 2013.

Cette vacance est encore plus importante quand on observe le périmètre de Cherbourg-Octeville. En effet, Le taux de logement vacant était de 7,4% en 2008, il est passé à 9,8% en 2013.

Selon l'enquête OPS de 2013, il est intéressant de noter que cette vacance n'est pas aussi marquée dans le parc social de la commune de Cherbourg en Cotentin puisque l'on observe une vacance de l'ordre de 5% à l'échelle du parc social de la commune.

A l'échelle du quartier, « Les Fourches-Charcot » on observe une part importante de logements sociaux vacants soit 15% de logements vacants en 2013, soit trois fois plus que sur le parc social de la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Ces taux de vacance relativement importants qui ont tendance à augmenter, posent donc la question du différentiel d'attractivité du quartier et des enjeux de son renouvellement et notamment des besoins d'adaptation du parc.

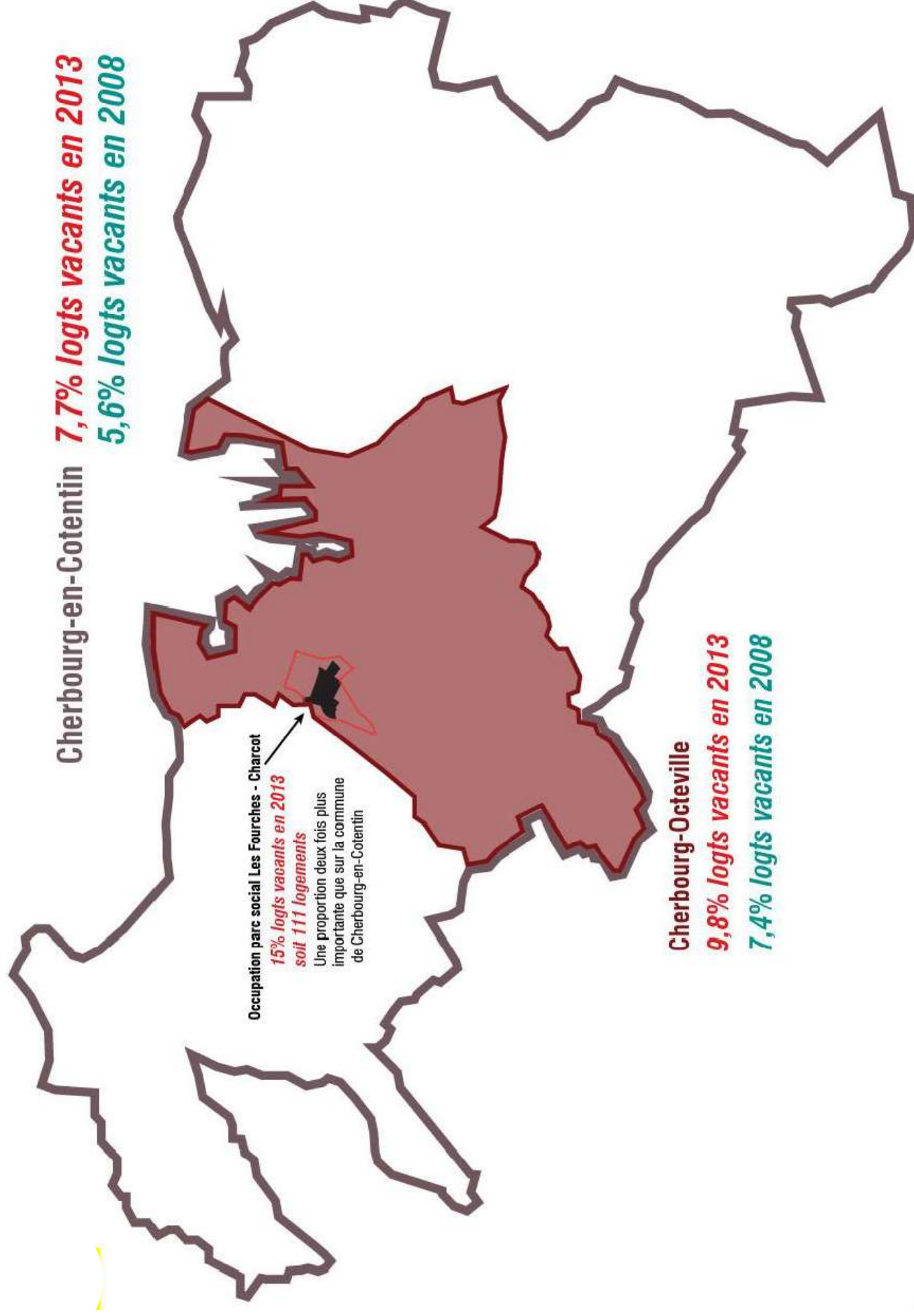
Pour expliquer cette vacance, il s'agit de s'interroger sur différentes hypothèses de facteurs explicatifs. D'un contexte démographique défavorable (décroissance démographique dû à un solde migratoire négatif) ; D'une « image » du quartier peu attractive au regard

d'offres locatives concurrentes ; D'une demande locative qui est impactée par la diminution du nombre de personnes par ménage (2,1 sur Cherbourg en Cotentin en 2013) D'un faible niveau de confort : problèmes d'isolation énergétique et phonique, absence d'ascenseur, mauvaise distribution des logements (accès SDB par la cuisine, petit séjour...).

La vacance globale sur le quartier cache des réalités diverses qu'il s'agit d'apprécier à l'échelle interne au quartier et qui semble avoir trait à la spécificité des ensembles résidentiels.

LOGEMENTS VACANTS	QPV Fourches-Charcot	Patrimoine Parc social	Parc Cherbourg-en-Cotentin
% logements vacants	15%	5%	9,8 %

Source: INSEE, IRIS 2013



2F - UNE VACANCE EN AUGMENTATION

A L'ECHELLE DU QUARTIER: UNE VACANCE QUI SE CONCENTRE PLUS PARTICULIÈREMENT SUR LES RÉSIDENCES CARRÉ INDIVIDUEL, RUE DE LA POLLE, LOUIS LAURENT ET CHARCOT

Les ensembles immobiliers sociaux ne sont pas concernés de la même manière par la vacance. En effet, au sein du quartier, la vacance se concentre plus particulièrement sur les résidences :

- .Rue du Dr Carré maisons individuelles,
- .Rue de la Polle maisons individuelles,
- .Résidence Louis Laurent,
- .Résidence Charcot Spanel.

Par ailleurs, il apparaît que la vacance n'est pas générée par les mêmes causes :

- .sur la rue du Dr Carré maisons individuelles, il s'agit d'une vacance technique organisée par le bailleur en vue de démolir un ensemble immobilier vétuste (cf. diagnostic technique)

- .sur la rue de la Polle maisons individuelles, il s'agit également d'une vacance technique organisée par le bailleur en vue de démolir un ensemble immobilier vétuste (cf. diagnostic technique)

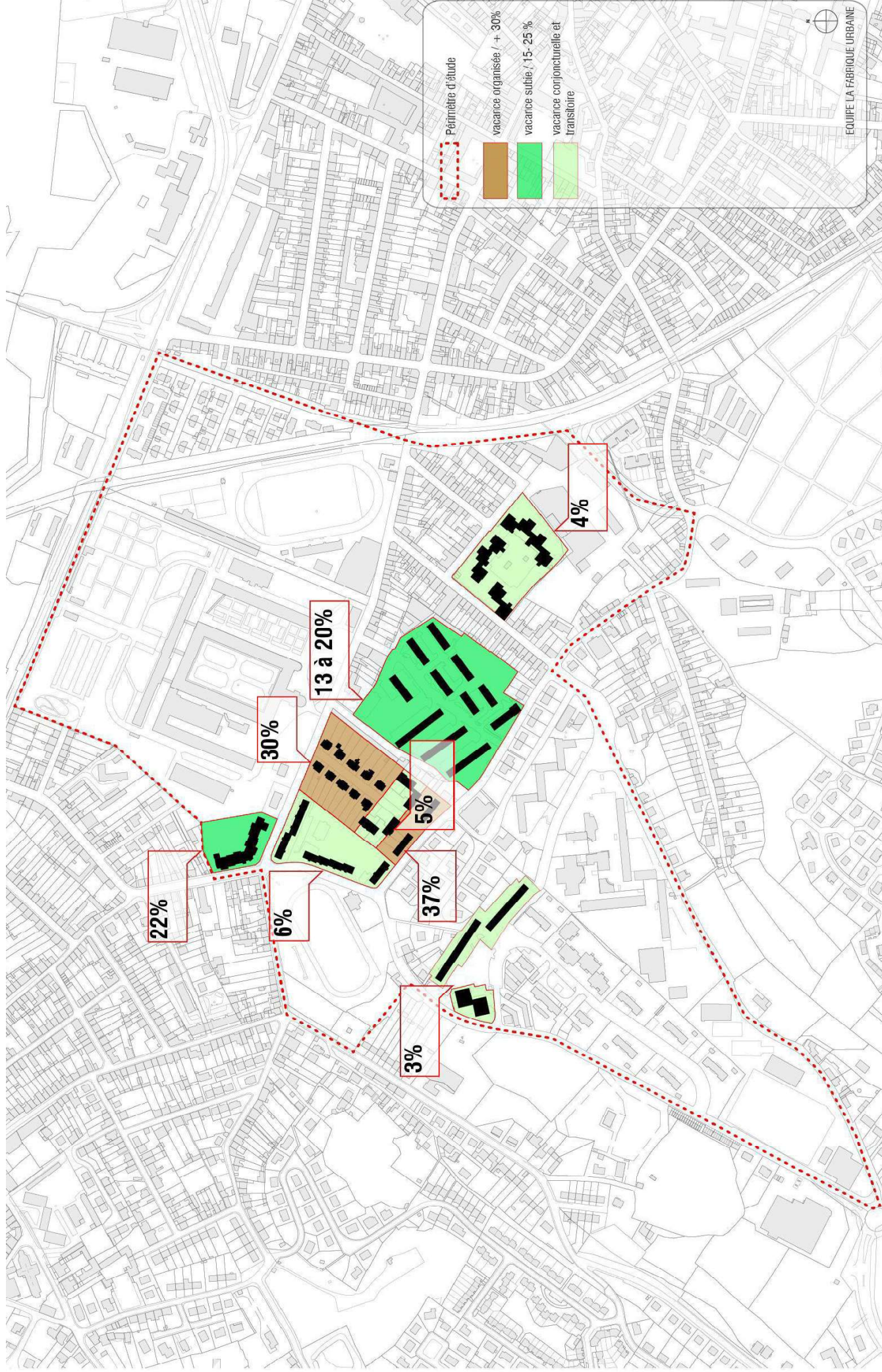
- .sur la résidence Louis Laurent, la vacance semble être la conséquence de loyers élevés et de surfaces très importantes des logements.

- .sur la résidence Charcot Spanel, la vacance, selon le bailleurs concerne plus particulièrement les T4 et en particulier les logements en étage, du fait notamment de l'absence d'ascenseurs.

La vacance conjoncturelle touche relativement peu de logement et s'explique par la réalisation de

travaux d'embellissement (exemple de Cité Girard) ou un délai de remise à niveau des logements à la relocation.

Le phénomène observé de vacance sur le quartier ne doit pas faire oublier le fait qu'à l'échelle du marché de l'habitat de la commune, une partie de ce parc de logement répond à un besoin de logement à loyers attractifs pour les populations pauvres.



2F - UNE VACANCE EN AUGMENTATION

A L'ECHELLE DU QUARTIER: UNE VACANCE QUI SE CONCENTRE PLUS PARTICULIÈREMENT SUR LES RÉSIDENCES CARRÉ INDIVIDUEL, RUE DE LA POLLE, LOUIS LAURENT ET CHARCOT

On observe une légère augmentation de la vacance entre décembre 2016 et mai 2017 sur le parc des Cités Cherbourgeoises. En mai 2017, le taux de vacance de 8,7% au sein de la résidence Charcot-Spanel est plus élevé que la moyenne du Parc des Cités Cherbourgeoises (5,44%) et celle de Cherbourg-en-Cotentin (4,67%). Toutefois, ce taux de vacance reste à nuancer car il faut tenir compte d'une occupation provisoire des 66 logements par les travailleurs portugais détachés sur le chantier de l'EPR Flamanville pour les années 2016-2017. Ces logements devraient se libérer en 2018-2019.

Sur le quartier, la vacance se concentre particulièrement au sein des résidences de la SA HLM du Cotentin à la Cité Carré individuel avec 30%, rue de la Polle individuel avec 37% et à Louis Laurent Collectif avec 22%. Des taux qui sont 20 à presque 35 points plus haut que la moyenne du parc de la SHLM du Cotentin (2,2% en 2016). La vacance sur Cité Carré individuel et Rue de la Polle est dite « organisée » par le bailleur.

Dans le reste des résidences du quartier, à Cité Girard et Bougainville, le taux de vacance est très bas.

2G - REGARD SUR LES TAUX DE ROTATION ET L'ATTRACTIVITE DES RESIDENCES

A L'ECHELLE DU QUARTIER: DES TAUX DE ROTATION SUPÉRIEUR À 12% AU SEIN DES RÉSIDENCES CHARCOT-SPANEL DESHAMEAUX, CITÉ GIRARD, LOUIS LAURENT COLLECTIF ET CARRÉ COLLECTIF

Le quartier présente des taux de rotation qui varient entre 0 et 17%.

En 2013, le taux de totation à l'échelle du quartier, selon l'enquête OPS était de 12.1%. ce taux de rotation est inférieur à celui du parc social globale de Cherbourg en Cotentin qui se situait en 2013 à 13.2%.

Il est intéressant de noter que certains taux de rotation viennent épauler les constats sur la vacance et peuvent contribuer à traduire un manque d'attractivité de certaines résidences qui se traduit notamment par des taux de rotation supérieur à 12% au sein des résidences Charcot-Spanel, Carré Collectifs, Louis Laurent Collectif, Girard et Deshameaux.

Comme l'indique le tableau ci-joint, il fait noter qu'une part plus importante de locataires de moins d'un an semble caractériser les résidences Charcot Spanel, Louis Laurent et Cité Girard.

Seuls les résidences du DR Carré individuel et Rue de la Polle ont un taux de rotation nul dans le quartier.

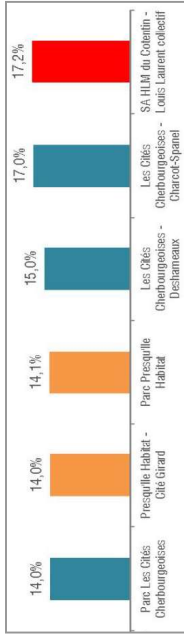
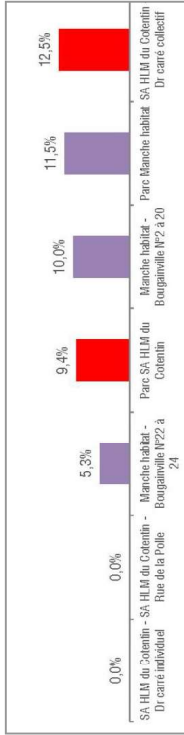
Les taux de rotation les plus élevés se concentrent à Charcot-Spanel (17,2%), Deshameaux (15%), la Cité Girard (14%) et au Dr Carré collectif (12,5%).

Des taux à Charcot-Spanel et Deshameaux qui sont plus élevés que la moyenne du parc des Cités Cherbourgeoises (14%).

Quand à la Cité Girard, son taux de rotation est égale à la moyenne du parc de Presqu'île Habitat (14%).

En comparant les moyennes des taux de rotation dans les différents parcs des bailleurs, le parc SA HLM du Cotentin a le taux le plus bas avec 9,4% contre 11,5% pour Manche Habitat et 14% pour les Cités Cherbourgeoises.

Au delà de cette approche statistique, ces éléments doivent faire l'objet d'une évaluation partenariale avec les bailleurs. Cette approche plus qualitative doit éventuellement permettre de mettre le doigt sur certains phénomènes ayant trait à des questions de fonctionnement locatif et de vie des résidences (voisinage...).

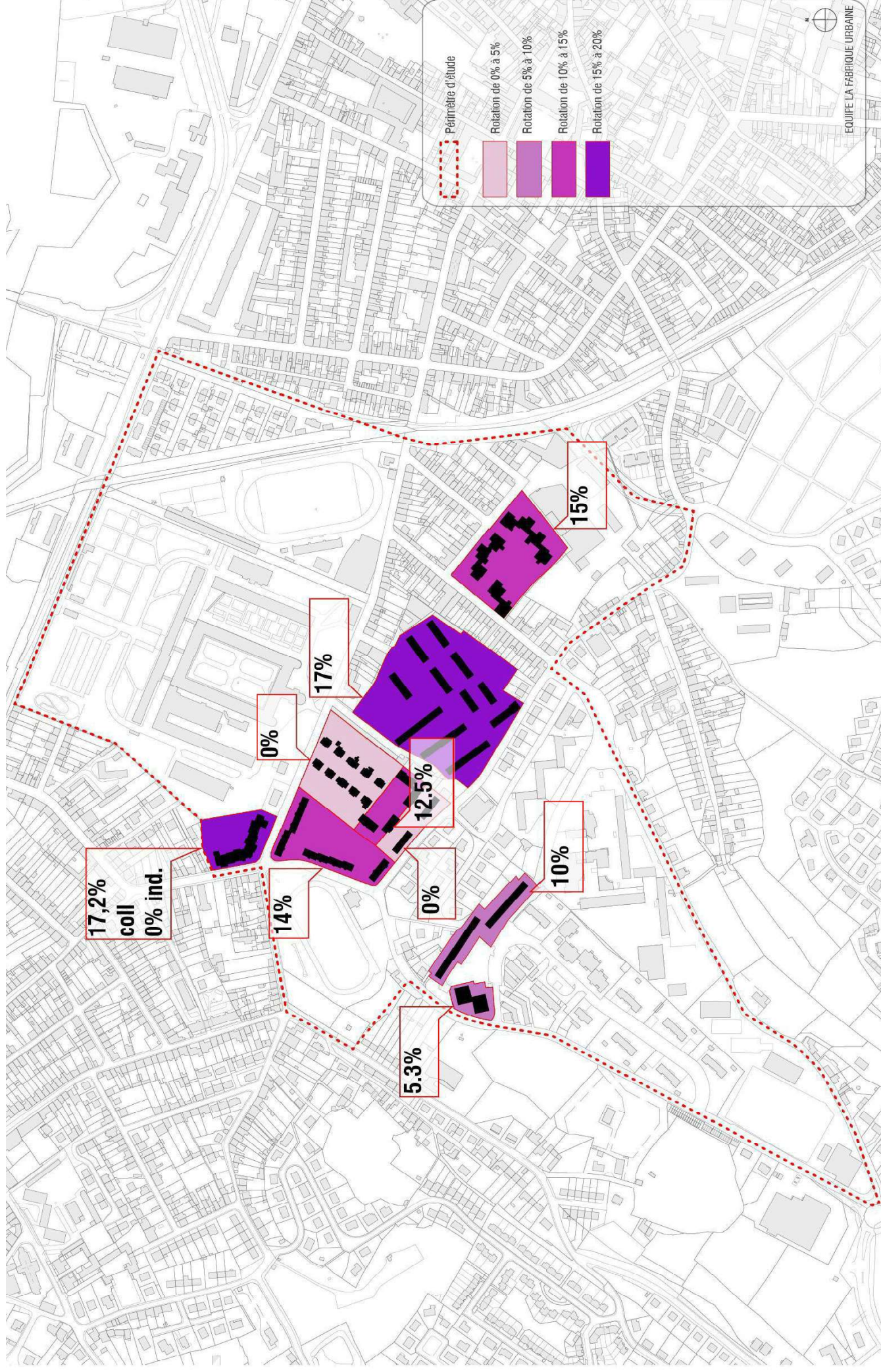


	moins d'un an	entre 1 et 4 ans	entre 5 et 9 ans	entre 10 et 19 ans	plus de 20 ans
Les Cités Cherbourgeoises	30%	27%	15%	18%	11%
Charcot	36%	26%	14%	18%	7%
Deshameaux	18%	28%	17%	18%	19%
Presqu'île Habitat	24,47%	20,21%	23,40%	21,28%	10,64%
Manche Habitat	14,93%	26,87%	19,40%	38,81%	
Bâtiment 0016383-01	10,42%	27,08%	22,92%	39,58%	
n° 2 rue de Bougainville	12,50%	25,00%	25,00%	50,00%	
n° 4 rue de Bougainville	10,00%	30,00%	40,00%	20,00%	
n° 6 rue de Bougainville	20,00%	20,00%	10,00%	40,00%	
n° 8 rue de Bougainville	10,00%	30,00%	20,00%	50,00%	
n° 10 rue de Bougainville	0,00%	40,00%	20,00%	40,00%	
Bâtiment 0016383-02	22,45%	30,61%	10,20%	36,73%	
n° 12 rue de Bougainville	22,22%	56,67%	0,00%	11,11%	
n° 14 rue de Bougainville	20,00%	40,00%	10,00%	30,00%	
n° 16 rue de Bougainville	20,00%	30,00%	10,00%	60,00%	
n° 18 rue de Bougainville	20,00%	30,00%	20,00%	30,00%	
n° 20 rue de Bougainville	30,00%	10,00%	10,00%	50,00%	
Bâtiment 024383-01	10,81%	21,62%	27,03%	40,54%	
n° 22 rue de Bougainville	11,11%	27,78%	38,89%	22,22%	
n° 14 rue de Bougainville	10,53%	15,79%	15,79%	57,89%	
SA HLM du Cotentin	11,00%	10,50%	8,25%	18,86%	51,64%
Cité carré individuel	0%	0%	0%	21%	79%
Rue de la polle individuel	0%	0%	0%	0%	100%
Cité carré collectif	15%	13%	15%	30%	28%
Louis Laurent collectif	29%	29%	18%	24%	0%

Ancienneté des locataires dans les logements sociaux du quartier

Les Cités Cherbourgeoises - Charcot-Spanel/Deshameaux	Taux de rotation
Parc dans son ensemble en 2016	16,0%
Charcot Spanel	14,0%
Deshameaux	17,0%
SA HLM du Cotentin - Cité carré et Louis Laurent	15,0%
Parc dans son ensemble en 2016	10,8%
Cité Carré individuels	9,4%
Rue de la Polle individuels	0,0%
Résidence Carré collectifs	0,0%
Louis Laurent collectifs	12,5%
Louis Laurent individuels	17,2%
Manche Habitat - Bougainville	0,0%
Parc dans son ensemble en 2016	8,7%
N°2 à 20 Rue Bougainville	11,5%
N° 22-24 Rue Bougainville	10,0%
Presqu'île habitat - Cité Girard	5,3%
Parc dans son ensemble en 2016	14,0%
	14,1%

Taux de rotation dans les logements sociaux du quartier



2H - QUALIFICATION DU PARC ET DES TYPES DE LOGEMENTS

A L'ECHELLE DU QUARTIER: UNE MAJORITE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET SOCIAUX

Dans un contexte de décroissance démographique en particulier sur l'ancienne ville-centre, il s'agit de s'interroger la qualification du parc de logement dans un contexte dominé par la maison individuelle et péri-urbanisation.

Cette donnée est d'autant plus stratégique qu'elle doit s'inscrire dans la perspective d'une grande EPCI qui aura pour mission de constituer un pacte territorial et de penser la planification à l'échelle d'un grand bassin de vie.

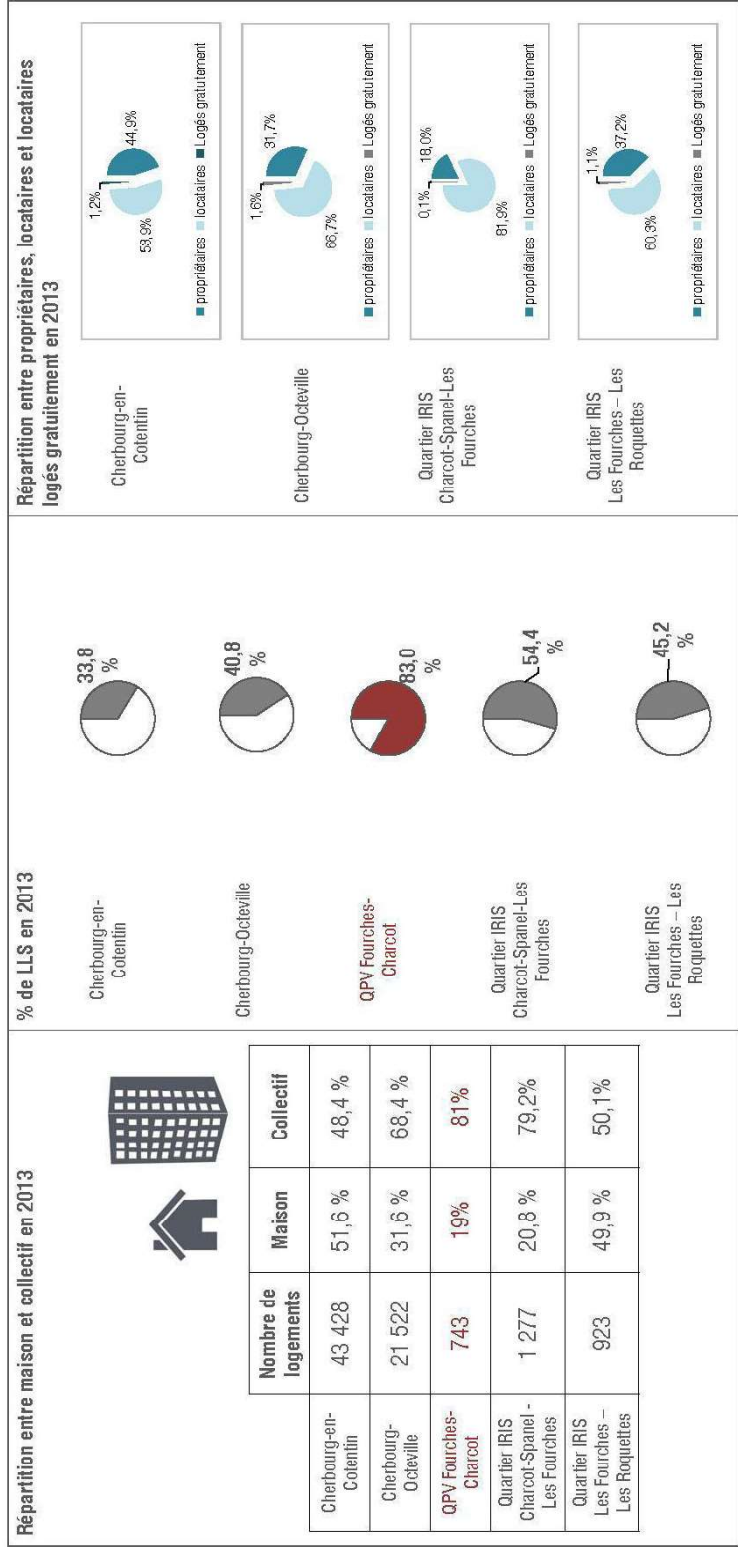
Le parc de logement de Cherbourg Octeville et Cherbourg en Cotentin est dominé par le logement collectif et par un parc locatif social.

Le quartier est fortement marqué par cette structure du parc qui pose une question d'attractivité et d'adaptation du parc de la «ville centre».

Plusieurs question sont ainsi en jeu :

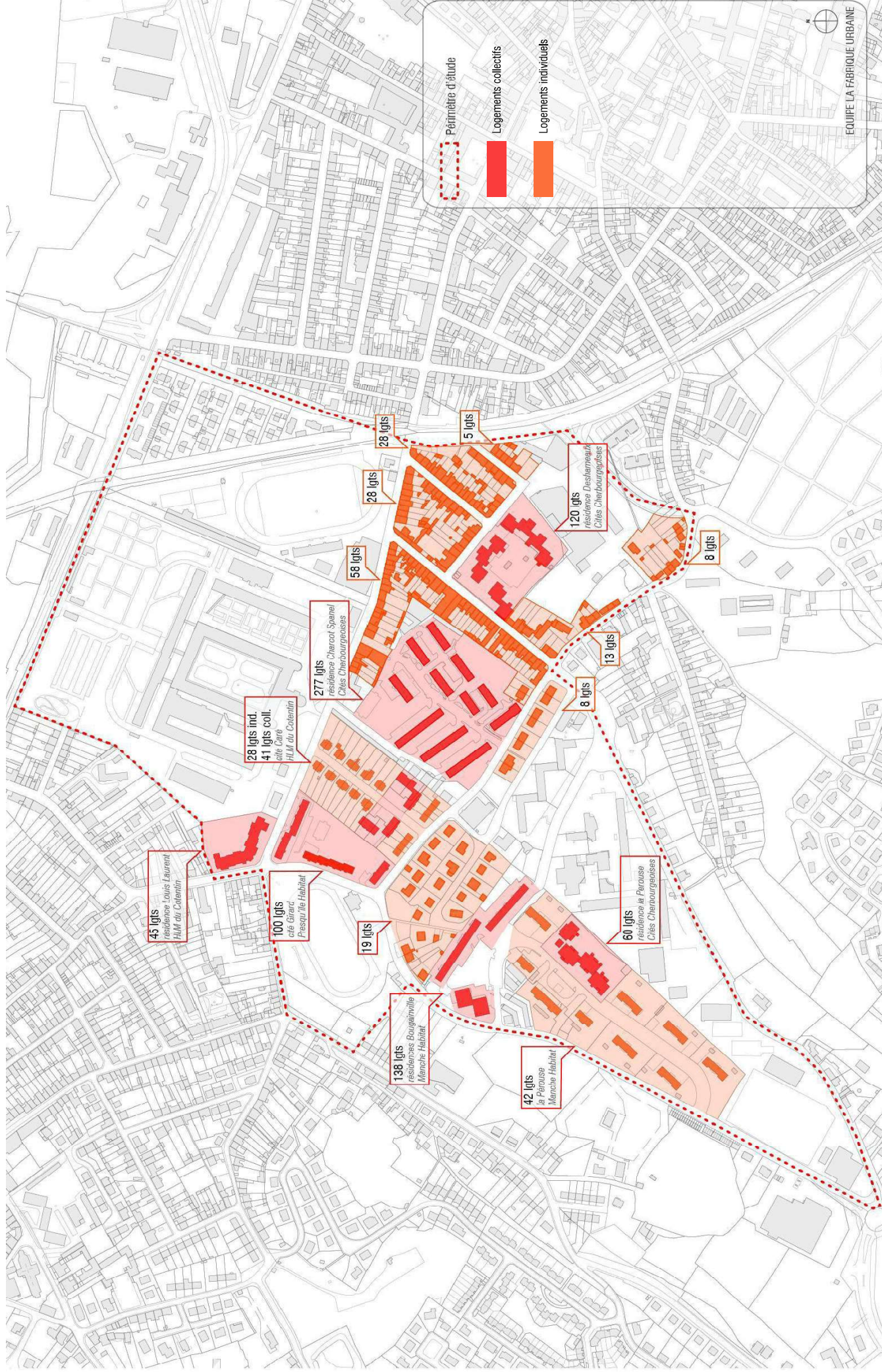
- le rééquilibrage dans le cadre du projet en faveur d'une offre de logements plus individualisée ;
- la volonté d'attirer sur le quartier, dans les conditions du marché, une population de propriétaire (maisons....) ;
- la part et la forme du logement locatif social à proposer dans une politique de renouvellement de l'offre sociale aujourd'hui majoritairement collective (intermédiaire, petits collectifs...)

Sur ce point, il s'agit de penser à la fois un projet urbain et une stratégie habitat qui permette de répondre à ces enjeux de rééquilibrage.



Source: INSEE, IRIS 2013

La diversité typologique proposée sur le quartier du fait de sa sédimentation historique est un atout majeur pour opérer cette adaptation typologique du parc tout en répondant aux enjeux de renforcement et donc de maintien d'une certain niveau de densité sur la ville centre et par conséquent sur le quartier.



21 - QUALIFICATION DU PARC ET DES STATUTS DE LOGEMENTS

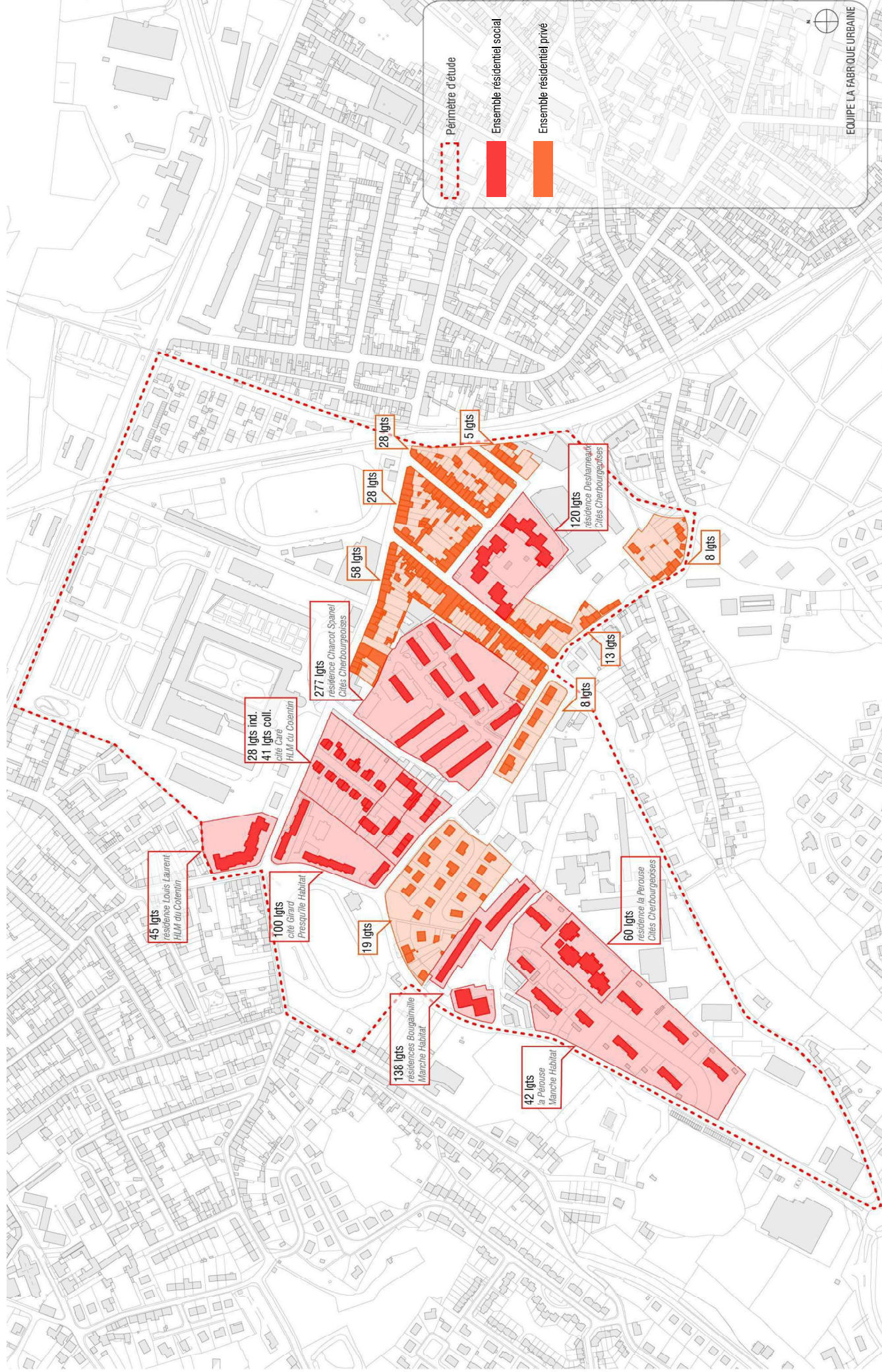
A L'ÉCHELLE DU QUARTIER: UNE MIXITE RELATIVE AVEC UNE DOMINANTE SOCIALE IMPORTANTE - 83% À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Le quartier, de part sa situation péri-centrale et de faubourg, sa sédimentation historique a connu un développement progressif.

Le quartier est le fruit d'un urbanisme de droit commun et il n'est pas seulement le produit d'une production rapide et monolithique de logements sociaux dans le cadre d'une zone d'urbanisation prioritaire (ZUP).

Il est donc marqué par un maillage assez fin d'environ 170 logements privés individuels et environ 850 logements sociaux (collectifs et individuels) soit environ un pourcentage de 83% logements sociaux et 17% de logements privés.

Il s'agit de considérer cette mixité qu'il s'agit de considérer et d'interroger les possibilités de poursuite de cette mixité à l'échelle de la parcelle dans le cadre des nouvelles opérations à positionner sur le quartier.



2J - QUALIFICATION DES TYPOLOGIES ET DE LA DEMANDE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UNE INADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT AU REGARD DES BESOINS DES MENAGES

Le territoire est marqué par une caractéristique structurelle qui est une des conséquences de l'évolution de la taille des ménages. Il s'agit de l'inadaptation de la taille des logements par rapport à la typologie des familles.

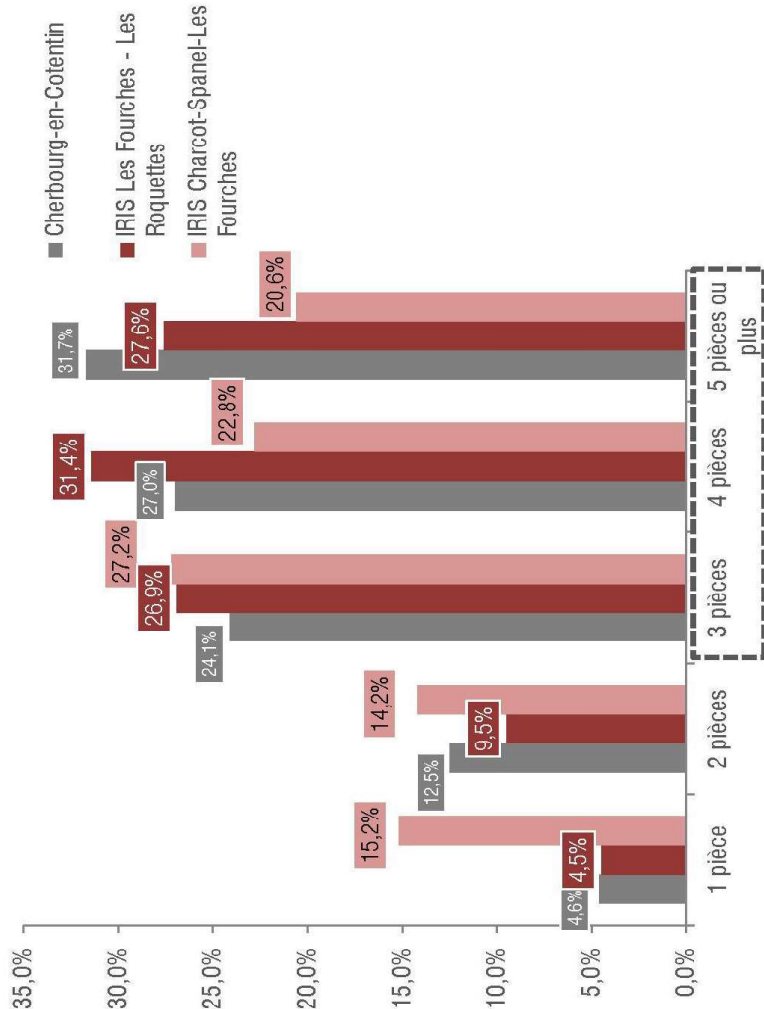
Typologie très majoritairement tournée vers du T3 et plus (82,8 % dans la commune contre 78% dans le quartier Charcot-Spanel-Les Fourches-Les Roquettes) alors que 72,2% des ménages Cherbourgeois ont aucun enfant ou un enfant.

Dans le cadre, du NPNRU, il s'agit donc de s'interroger sur :

.la possibilité de retenir les jeunes actifs en âge de faire leur première acquisition en leur proposant des produits adaptés ;

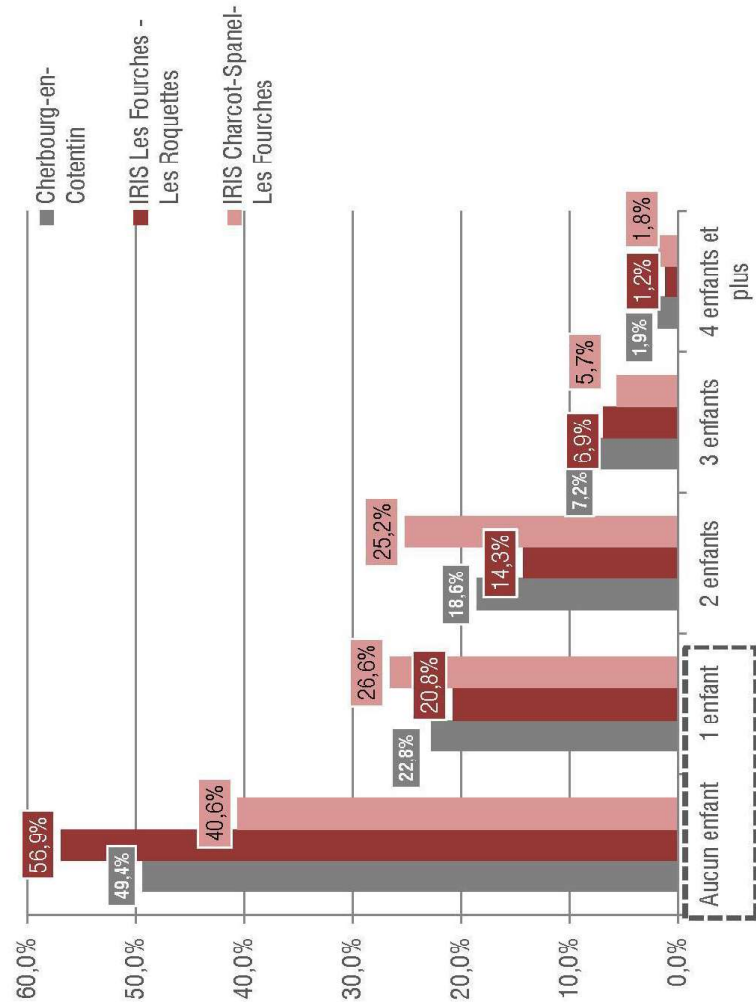
.la possibilité de produire/réhabiliter des typologies adaptés pour les personnes seules, les personnes âgées en centre ville et les ménages en décohabitation: et ainsi ne pas sous-estimer l'offre des petits/moyens logements.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2013



Cherbourg-en-Cotentin		IRIS Les Fourches – Les Roquettes		IRIS Charcot-Spanel-Les Fourches	
Ensemble	39 105	865	1 058		
1 pièce	1 809	39	161	4,5 %	15,2 %
2 pièces	4 897	82	150	9,5 %	14,2 %
3 pièces	9 430	233	288	26,9 %	27,2 %
4 pièces	10 565	272	241	31,4 %	22,8 %
5 pièces ou plus	12 405	239	218	27,6 %	20,6 %

Famille selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans en 2013



Cherbourg-en-Cotentin		IRIS Les Fourches – Les Roquettes		IRIS Charcot-Spanel-Les Fourches	
Ensemble	22 680	566	436		
Aucun enfant	11 208	322	177	56,9 %	49,4 %
1 enfant	5 181	118	116	20,8 %	22,8 %
2 enfants	4 226	81	110	14,3 %	18,6 %
3 enfants	1 638	39	25	6,9 %	7,2 %
4 enfants et plus	427	7	8	1,2 %	1,9 %

2J - QUALIFICATION DES TYPOLOGIES ET DE LA DEMANDE

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : UNE INADAPTATION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS PAR RAPPORT À LA COMPOSITION DES MÉNAGES

Au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville Fourches-Charcot, on observe :

à l'échelle du parc social de Cherbourg en Cotentin

.18% de T1 et T2, comme dans le patrimoine du parc social (21%) ;

.67% de T3 et T4, comme dans le patrimoine du parc social (68%) avec une part légèrement plus importante de T3 dans le quartier ;

à l'échelle du parc global de logement de Cherbourg en Cotentin

.67% de T3 et T4 ce qui est plus élevé de 14 points par rapport au parc de Cherbourg-en-Cotentin (53%).
.En revanche, la part des T5 et + est plus faible dans le QPV Fourches-Charcot et le parc social, respectivement 15% et 11%, par rapport à Cherbourg en-Cotentin (23,5%).

à l'échelle des bailleurs

Les typologies de logements sur le quartier, par bailleurs révèlent les mêmes équilibres. Il est à noter que le parc de la SA HLM du Cotentin est plus fortement concernée par la présence de grands logements (65% de T4-T5) alors que la moyenne du quartier est de 40% environs.

L'offre de grands logements se concentre notamment sur les résidences Louis Laurent, Carré individuel et collectif, Individuels rue de la Polle (plus de 65%)

Une offre de grands logements :

60% pour les résidences Louis Laurent, Carré collectif, et Rue de la Polle

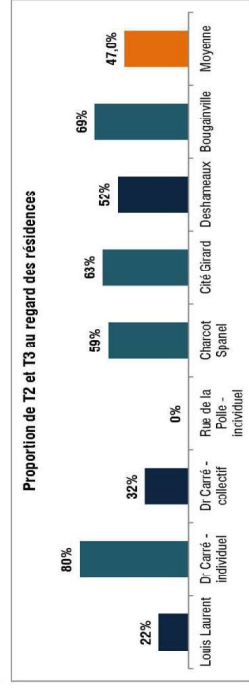
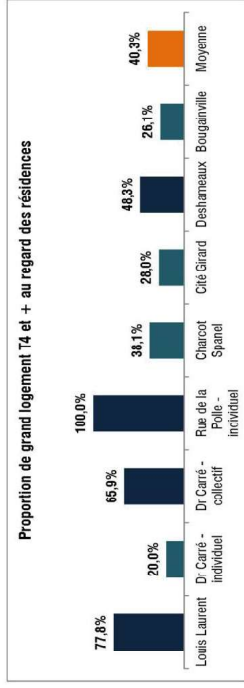
Entre 30 et 60 % pour les résidences Charcot et Deshameaux

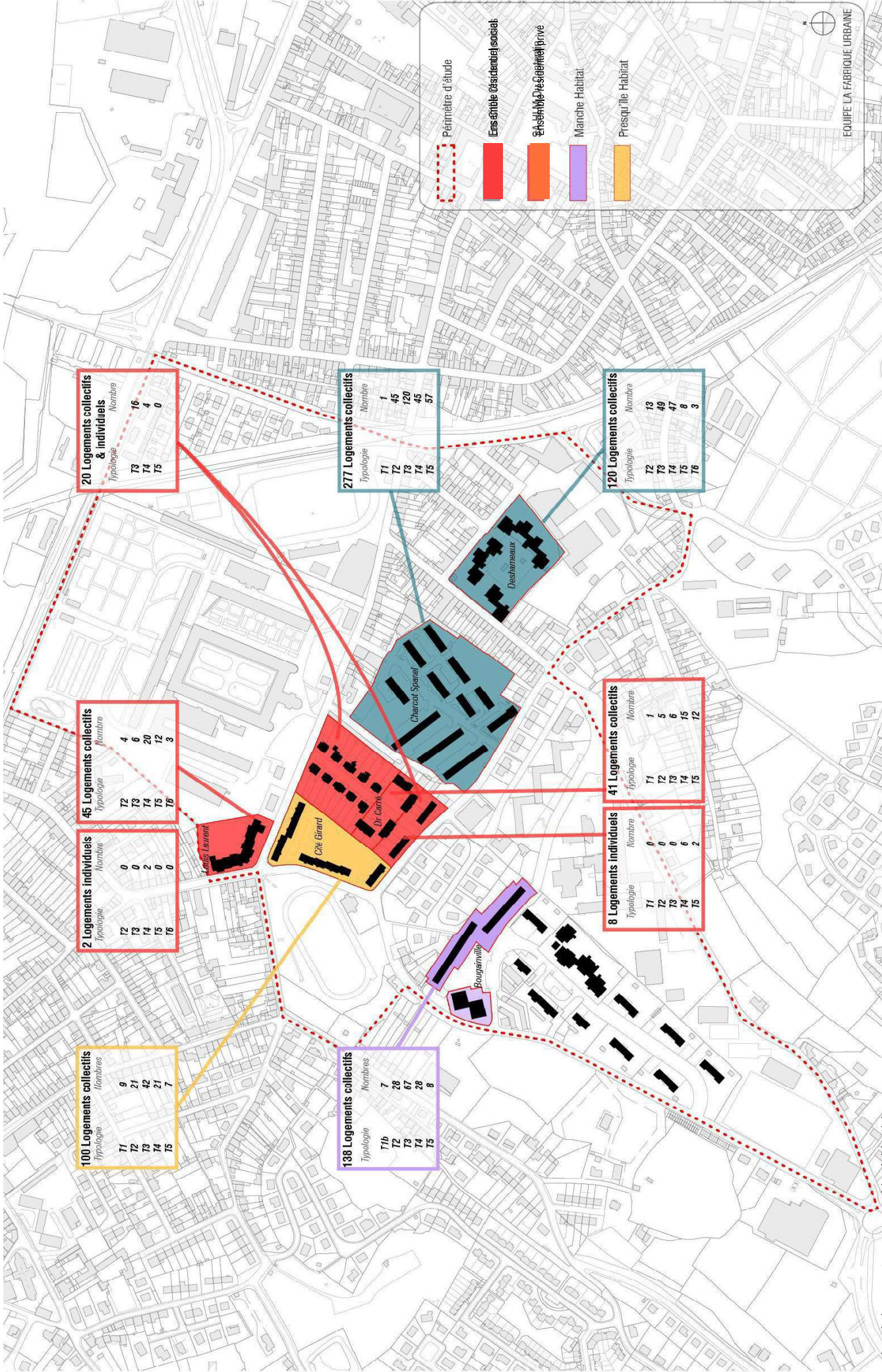
Une offre de 47% de T2/T3 dans les résidences du quartier

TAILLE DU LOGEMENT		QPV Fourches-Charcot	Patrimoine Parc social	Cherbourg-en-Cotentin
Nombre de logement	T1	2%	4%	7,1%
	T2	16%	17%	16,4%
	T3	42%	37%	28,2%
	T4	25%	31%	24,8%
	T5 et +	15%	11%	23,5%

Nombre de logement	Les Cités Cherbourgeoises		SA HLM du Cotentin	Manche Habitat	Presqu'île Habitat	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
	0,3%	14,9%	43,6%	23,7%	17,5%	
	0,9%	9,5%	24,1%	40,5%	25,0%	
	5%	20%	49%	28%	8%	
	9,0%	21,0%	42,0%	21,0%	7,0%	
	5%	20%	49%	28%	8%	

COMPOSITION FAMILIALE		QPV Fourches-Charcot	Patrimoine Parc social	Cherbourg-en-Cotentin
	Ménages sans enfant	70 %	65 %	68,1 %
	Ménages avec 1 ou 2 enfants	26 %	28 %	-
	Ménages avec 3 enfants ou +	5 %	6 %	-



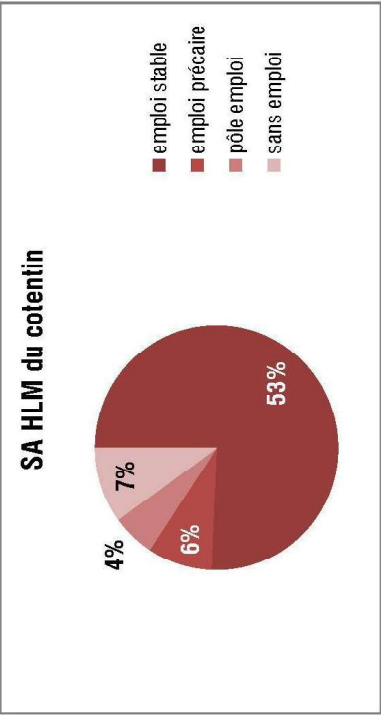
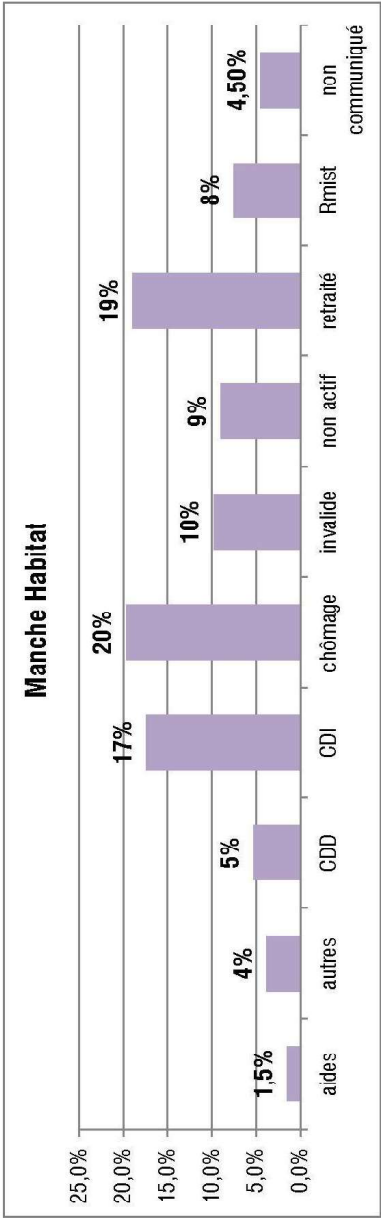
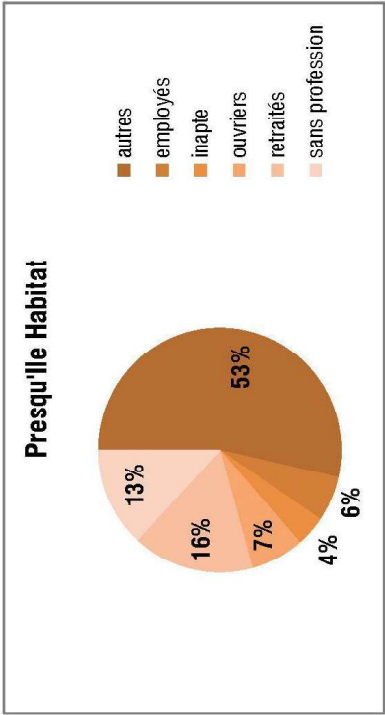
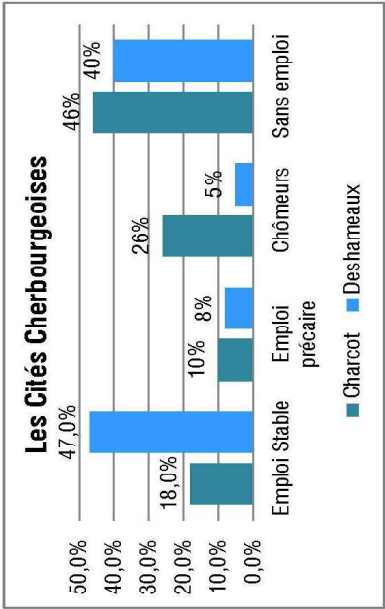


2K - UN QUARTIER QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION FRAGILISEE UNE POPULATION MAJORTAIREMENT INACTIVE ET FORTEMENT TOUCHEE PAR LE CHOMAGE OU SANS EMPLOI

Dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Fourches-Charcot, 55% des habitants se trouvent sans emploi, un chiffre proche des 53% de la moyenne dans le patrimoine du parc social, contre seulement 29% à Cherbourg-en-Cotentin.

Ces indicateurs de fragilités se retrouvent dans l'analyse du peuplement de chaque résidence avec des différences qui restent marquées entre les ensembles résidentiels.

Emploi stable	23 %	31%	56,1%
Emploi précaire	6 %	7 %	
Chômeur	16 %	9 %	14,7 %
Sans emploi (inactif)	55 %	53 %	29,3 %



2L - UN QUARTIER QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION FRAGILISEE DES MENAGES QUI PRESENTENT LES REVENUS LES PLUS BAS DE LA COMMUNE DONT UNE MAJORITE RELEVE DES PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLAII

Les revenus mensuels du quartier sont faibles, une majorité relève des plafonds de ressources du PLAII.

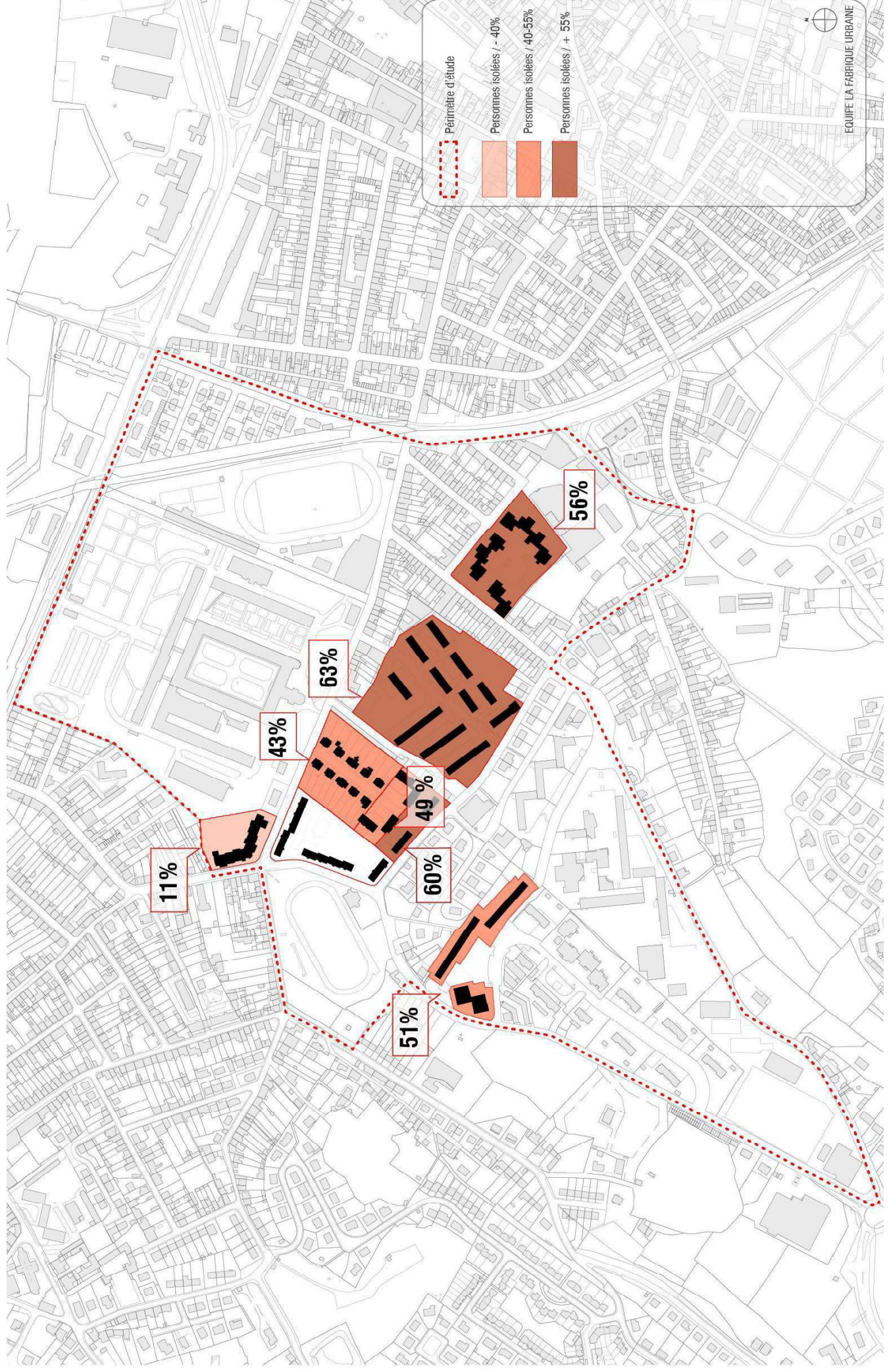
A titre d'exemple : les revenus des ménages de la résidence de Bougainville de Manche Habitat

	QPV Fourches-Charcot	Cherbourg-Octeville	Cherbourg-en-Cotentin
Taux de chômage	<div><div></div>21,4 %</div>	<div><div></div>20,7 %</div>	<div><div></div>15,7 %</div>
Revenu médian	12 076 €	18 267€	19 399 €
Part des ménages imposés	<div><div></div>40,3 %</div>	<div><div></div>50,3 %</div>	<div><div></div>55,1 %</div>
Taux de pauvreté au seuil de 60% du niveau de vie médian métropolitain*	<div><div></div>35,0 %</div>	<div><div></div>19,4 %</div>	<div><div></div>14,2 %</div>

Données INSEE, SIG QPV

2M - UN QUARTIER QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION FRAGILISEE UNE SUR-REPRESENTATION DES PERSONNES ISOLEES

Entre 43% et 63% des ménages sont des personnes seules, à l'exception de la résidence Louis Laurent (SA HLM du Cotentin), un taux plus élevé que sur la commune (41%).

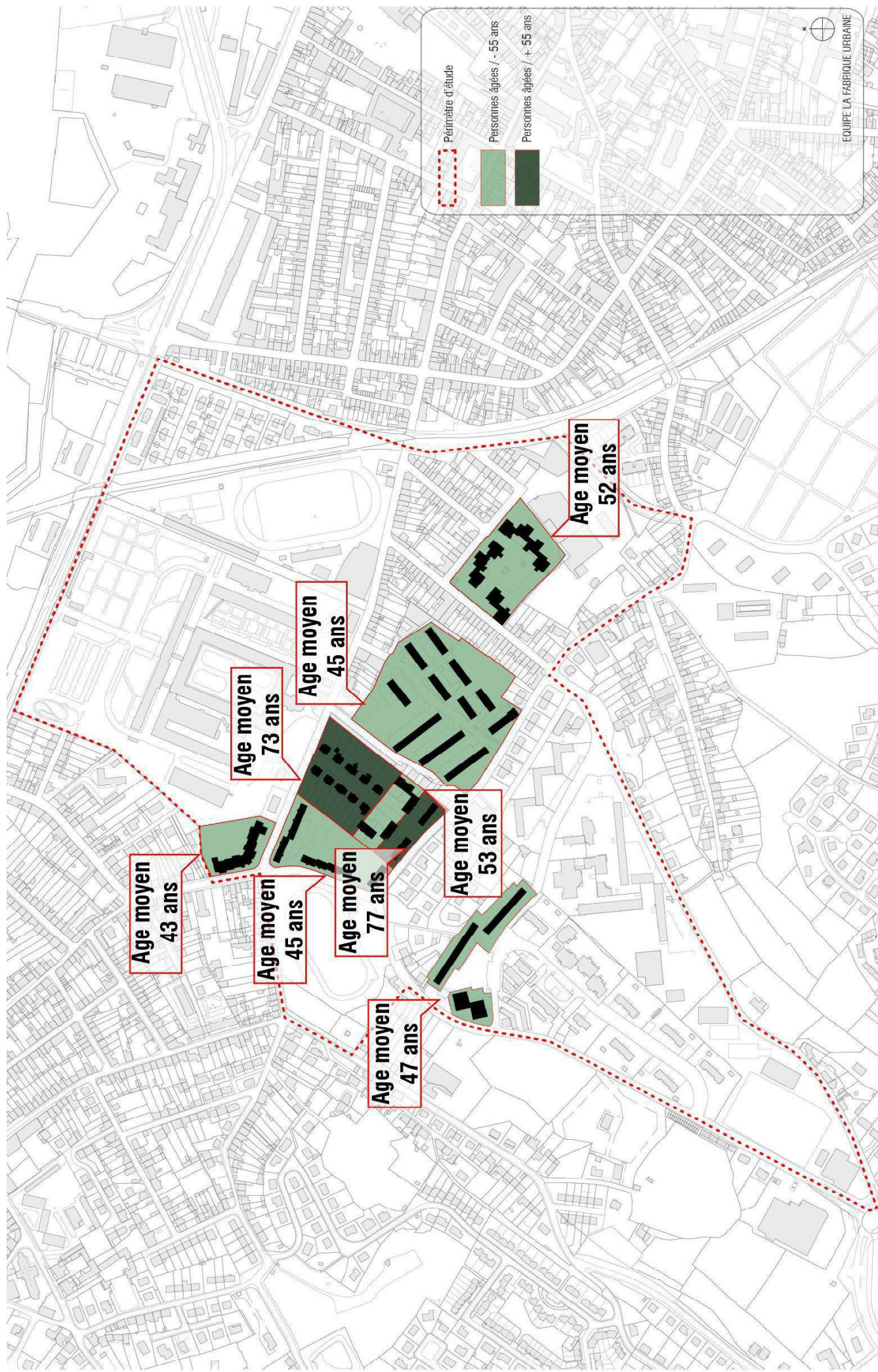


2N - UN QUARTIER QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION FRAGILISEE UNE POPULATION VIEILLISSANTE CONCENTREE DANS LES MAISONS INDIVIDUELLES DE LA RUE DU DR CARRE ET RUE DE LA POLLE

L'âge moyen en logement collectif est de 43 à 53 ans, contre 73 à 77 ans en logement individuel.

L'âge moyen des occupants selon les résidences se décline de la manière suivante :

- .43 ans pour la résidence Louis Laurent ;
- .45 ans pour la résidence Charcot Spanel et Cité Girard ;
- .47 ans pour la résidence Bougainville ;
- .52 ans pour la résidence Deshameaux ;
- .53 ans pour les logements collectifs de la rue du Dr Carré ;
- .73 ans pour les maisons individuelles de la rue du Dr Carré ;
- .77 ans pour les maisons individuelles de la rue de la Polle ;

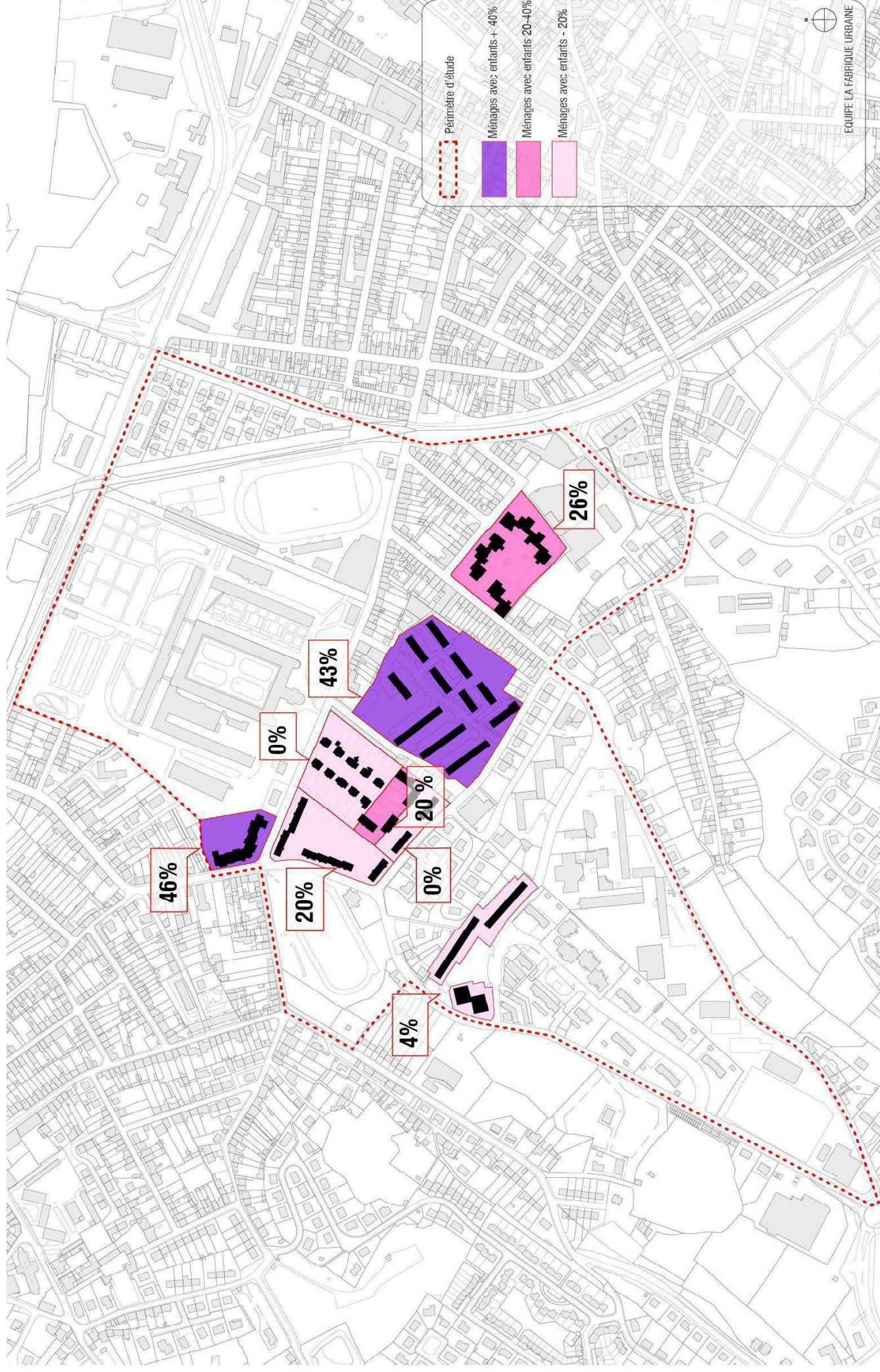


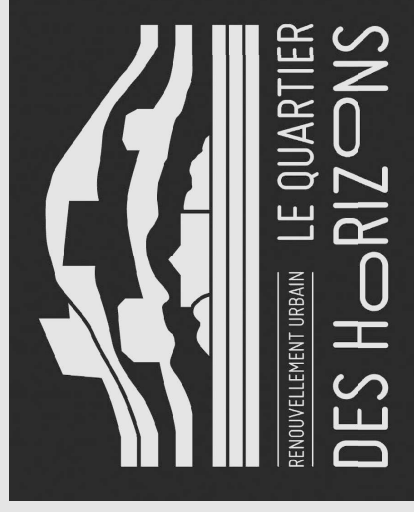
20 - UN QUARTIER QUI SE CARACTERISE PAR UNE POPULATION FRAGILISEE UNE RELATIVEMENT FAIBLE REPRESENTATION DES MENAGES AVEC ENFANTS

Les ménages des logements individuels de SA HLM du Cotentin n'ont pas d'enfant.

La part des ménages avec enfant reste faible dans les autres résidences du site (entre 4 et 26%). Seules les résidences Charcot-Spanel et Louis Laurent ont 43 à 46% de leurs ménages avec enfant.

Des taux plus bas que celui de la commune: 55%





3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

3 / SYNTHÈSE DES ENJEUX

VERS UN QUARTIER CONNECTÉ

.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'ouest et constitue une barrière urbaines associées aux grandes emprises équipées : traversées, pacification, bruit, signalétique...

.**Interroger la requalification et la pacification de la route** des Fourches pour faciliter les liens nord-sud / haut-bas / élargir les trottoirs ;

.Interroger **la création d'un parcours piéton nord-sud apaisé** entre le haut et le bas du quartier depuis le stade de la Polle vers le parc René Lebas

.Engager **la requalification et la pacification de la rue Pierre de Coubertin** pour faciliter les liens est-ouest / continuités entre les deux centre-ville de Cherbourg et Ecqueurdreville.

.Requalifier les « **entrées de quartier** » et les façades du quartier sur ces deux axes principaux qui portent l'image du quartier.

.Valoriser 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.

.Intégrer les **aménagements liés à la ligne de BHNS** et son terminus sur le secteur des Fourches ;

.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 ponctuel et sur mesure adapté** à une partie de la population captive : transport à la demande, mini-bus, co-voiturage, autopartage.

.Compléter **le réseau de mobilité douces du quartier et mettre en place les connexions vers les grands parcs d'agglomération** et en particulier les promenades dans les vallons et le projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée.

.Composer avec les contraintes topographiques **pour améliorer les parcours quotidiens des habitants** à l'intérieur du quartier et notamment les liens entre le haut et le bas du quartier.

3 / SYNTHÈSE DES ENJEUX

VERS UN QUARTIER INTÈGRE ET ANIMÉ

- .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.
- .Résoudre le **sentiment d'enclavement / de morcellement réel ou symbolique des ensembles Cité Girard, rue du Dr Carré et Charcot**
Spanel par une réflexion globale sur la recomposition du secteur (limites, parcours, continuités...) passant par la démolition des ensembles les plus déqualifiés.
- .Répondre à la **dispersion des lieux de service et d'animation** et à leur manque de lisibilité à l'échelle du quartier.
- .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 cœur de quartier.
- .Ouvrir la voie au **repositionnement de certaines activités** en fonction de leur besoins et des opportunités créées par le projet urbain.
- .Répondre dans le cadre de la réflexion sur la requalification du Stade des Fourches au **repositionnement des événements fédérateurs / catalyseurs de la vie du quartier : apéro concerts / brocante**.
- .Accompagner dans le cadre de la restructuration de la cité Charcot **Spanel la mise en place d'un ou plusieurs lieux 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).
- .Interroger **les synergies entre le quartier et l'espace René Lebas** :
 - .amélioration des liens physiques et quotidiens,
 - .usages de proximité,
 - .services partagés liés à la présence de salariés (restauration...),
 - .mutualisation du stationnement (brocante),
 - .ouverture du parc au public le we,

.traitement de l'enceinte et logique d'ouverture tout en préservant son caractère patrimonial

.Calibrer, intégrer et traduire **les besoins exprimés par les acteurs du quartier** : salle polyvalente, surfaces complémentaires pour la Maison Flora, marché

.**Soutenir le devenir du groupe scolaire de la Polle** dans le cadre d'une réflexion globale sur la carte scolaire et en cohérence avec les évolutions démographiques sur le territoire.

.Intégrer **les besoins de stationnement et d'accessibilité** liés au renouveau du Stade des Fourches et à son attractivité.

3 / SYNTHÈSE DES ENJEUX

VERS UN QUARTIER NATUREL ET PATRIMONIAL

.Développer un concept paysager permettant de valoriser **l'image de marque et le caractère pittoresque de quartier vert / quartier en terrasse** en s'appuyant sur son patrimoine historique, sa topographie, son patrimoine végétal.

.Mettre en valeur **le parc René Lebas dans le cadre d'un système d'espace verts** qui irrigue le quartier.

.S'appuyer sur la requalification des stades des Fourches et de la Polle pour **créer un paysage et des espaces d'accompagnement porteurs de convivialité**, d'usage en lien étroit avec la population du quartier.

.S'appuyer sur l'arrivée de la ligne BHNS pour **requalifier les abords de la Maison Flora Tristan** et l'entrée du quartier des Fourches sur la route des Fourches.

.Accompagner **les bailleurs dans une démarche de résidentialisation douce** permettant d'améliorer l'attractivité des résidences, leur appropriation, leur gestion.

3 / SYNTHÈSE DES ENJEUX

VERS UN QUARTIER MIXTE ET PORTEUR D'UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE.

<p>.Engager un projet de requalification urbaine global mais équilibré permettant à la fois :</p> <p>.de positionner le quartier dans une logique de renforcement de son attractivité résidentielle et de celle de la ville centre (marché détendu, perte et vieillissement de la population...) ;</p> <p>.de conserver une certaine densité au regard du caractère central du quartier ;</p> <p>.de poursuivre et valoriser la diversité immobilière et sociale du quartier ;</p> <p>.d'imaginer des pistes de diversification du QPV - conformément aux règles de l'ANRYU sans mettre à mal une partie de son rôle « social » utile au territoire ;</p> <p>.Développer une stratégie habitat inscrite dans le temps long (dans et au delà du NPNRU) qui prenne la mesure des contraintes démographiques (baisse) qui pèsent sur le territoire et des concurrences entre opérations déjà engagées.</p> <p>.Le quartier présente des taux de vacances relativement importants qui ont tendance à augmenter et pose la question de l'adaptation de ce parc.</p> <p>De manière générale, ce quartier souffre :</p> <p>.D'un contexte démographique défavorable (décroissance démographique dû à un solde migratoire négatif)</p> <p>.D'une « image » du quartier peu attractive au regard d'offres locatives concurrentes</p> <p>.D'une demande locative qui est impactée par la diminution du nombre de personne par ménage (2,1 sur Cherbourg en Cotentin)</p> <p>.D'un faible niveau de confort : problèmes d'isolation énergétique et phonique, absence d'ascenseur, mauvaise distribution des logements (accès SDB par la cuisine, petit séjour...)</p>	<p>A l'échelle de chaque bâtiment, cette vacance s'explique par des raisons différentes qui appelleront à des réponses particulières.</p> <p>La vacance structurelle est due à plusieurs facteurs qui se cumulent et qui peuvent se répartir par type de programme.</p> <p>Pour les maisons (Docteur Carré) : Un état dégradé des logements associé à une conception d'origine ancienne (disposition, taille des chambres...). Une vacance organisée par le bailleur en vue de la démolition au regard de certains facteurs de vétusté structures quasi-irréversible.</p> <p>Pour les bâtiments Louis Laurent : Des grands logements associés à des loyers élevés qui nuisent à son attractivité locative au regard notamment de la concurrence des autres résidences et du parc privé ancien sur ces typologies.</p> <p>Pour Charcot Spanel : une image résidentielle de grand ensemble, un sentiment de densité et des logements en derniers étages sans ascenseurs.</p> <p>Néanmoins à l'échelle du marché de l'habitat de la commune, une partie de ce parc de logement répond à un besoin de logement à loyers attractifs pour les populations pauvres qu'il s'agit de conserver.</p> <p>Pour le patrimoine insalubre et avec d'important taux de vacances, une stratégie de démolition doit permettre de libérer du foncier constructible. Ce processus permettra de produire une certaine mixité sociale par le développement de logements en « accession » qui viendront concurrencer l'offre périphérique.</p> <p>Pour le patrimoine non insalubre avec des taux de vacance moins important – plusieurs stratégies peuvent être envisagées en fonction de la situation chaque bâtiment.</p>	<p>Parmi ces stratégies, il ne semble pas opportun de systématiser une intervention lourde visant à transformer les résidences pour les réinscrire dans l'offre immobilière locale (reprise de l'organisation des logements, modernisations, création d'ascenseur, modification des façades...).</p> <p>En effet cette stratégie nécessiterait des investissements lourds que les loyers potentiels ne permettrait pas de financer (coût éventuellement supérieur à la construction de logements neufs pour une qualité moindre) et qui semble démesuré sur un patrimoine de cette ancienneté et dont la valeur est nulle.</p>
---	--	--

3 / SYNTHÈSE DES ENJEUX

VERS UN QUARTIER PORTEUR D'ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE A TRAVERS UNE STRATEGIE HABITAT GLOBALE ET INSCRITE DANS LE TEMPS

Le contexte	Les spécificités du quartier	Les spécificités par groupe de bâtiments	Les enjeux
Une décroissance démographique qui touche surtout le centre ville	Au sein du centre ville, Un des quartiers concentrant de la vacance	Vacance et taux de rotation touchent principalement les résidences Louis Laurent, Carré, Rue de la Polle et Charcot Spanel	Lutter contre la vacance et renforcer le centre ville
Une offre de logement plus sociale et plus collective que sur le reste de la commune	Une offre de logement avec des loyers peu élevés dans des bâtiments anciens globalement entretenus mais obsolètes avec des typologies inadaptées	Les résidences Louis Laurent, Charcot et Deshameaux cumulent loyers élevés et proportion importante de grands logements	Redonner de l'attractivité au quartier
Des ménages aux revenus les plus pauvres de la commune	Des ménages aux revenus les plus pauvres de la commune avec une surreprésentation des personnes isolées et une population vieillissante	Un concentration des personnes « âgées » dans les logements individuels de la Cité Carré et Rue de la Polle	Répondre aux besoins d'une population fragile
Un rythme de construction inférieur aux objectifs du PLH, une forte concurrence de l'ancien et de la périphérie	Une localisation centre ville Des leviers de production d'une nouvelle offre : TVA 5,5% ANRU, Pinel B2 et PSLA peu adaptée aux ménages du quartier mais facilitant l'accueil d'une population nouvelle	Une concurrence du locatif privé pour la résidence Louis Laurent	Positionner le quartier dans le marché et la concurrence



PARTIE II. LE PROJET



1. STRATEGIE URBAINE

1/A - LE TRAIT D'UNION

Le quartier bénéficie d'une situation urbaine favorable entre les centres-villes anciens de Cherbourg et Ecqueurdreville (10-15 minutes à pied). Du fait de cette situation que l'on peut qualifier de péricentrale, le quartier bénéficie des aménités proposées par cette centralité.

Deux rues historiques et structurantes traversent le quartier et le relient aux centre-ville : en premier lieu au pied du quartier la rue Pierre de Coubertin, en second lieu en haut du quartier la rue de la Polle. Ces «rues longues» sont des supports de projet privilégiés qui permettent de lier le quartier prioritaire avec son contexte.

Nous proposons de faire de l'axe Pierre de Coubertin un trait d'union qui permette d'améliorer l'inscription du quartier dans la ville.

Ce trait d'union se met en place de différentes manières :

.le traitement et le partage de l'espace public et le confort du piéton dans un contexte de rue relativement étroite. Nous proposons de clarifier la gestion du stationnement aujourd'hui en quinconce et d'aménager un trottoir confortable ;

.le traitement de la linéarité et de la relative monotonie de l'axe par la création de ponctuations urbaines. Ces ponctuations sont à la fois marquées par des changements d'état de la voirie (plateau, changement de matériaux, carrefours), par la mise en scène des lieux et équipements remarquables (parvis...) mais également par le renouvellement d'éléments bâtis qui permettent d'inscrire de nouveaux programmes sur cet axe ;

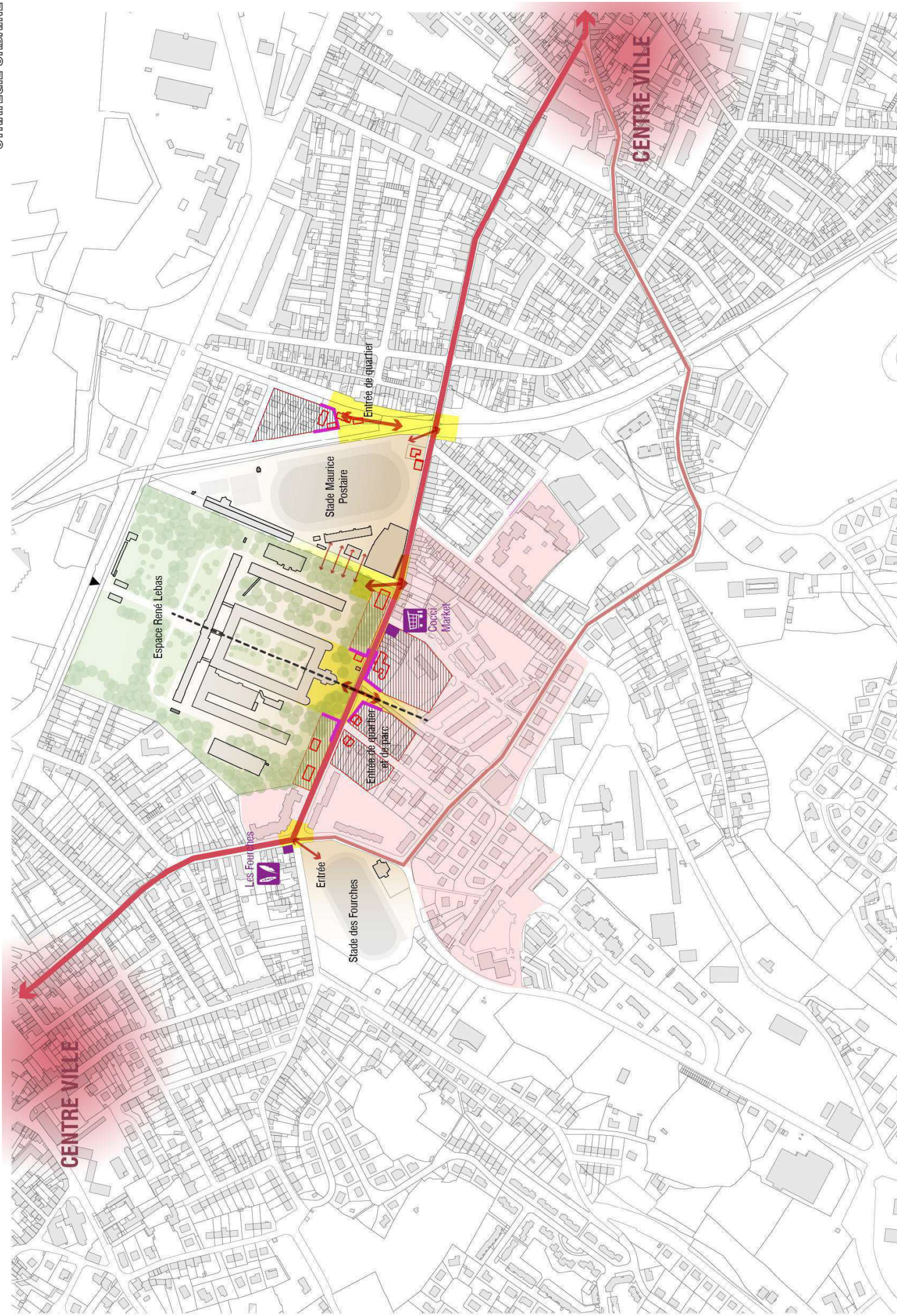
.une attention particulière est portée à la rencontre entre l'espace René Lebas et le quartier qui génère une ponctuation et des dynamiques transversales. Au niveau du chevet de la

chapelle, il s'agit de valoriser la monumentalité , révéler la symétrie classique du monument et mettre en scène d'une « entrée » de quartier. Nous proposons qu'une dynamique d'usage partagé entre le quartier (habitants) et l'espace René Lebas (salariés, étudiants, artistes...) se mette en place à cette interface. Une offre commerciale de proximité en lien avec le Coccimarket déjà présent pourrait être imaginée en rdc de nouvelles opérations (locaux d'activités, distributeur de billets, restauration rapide, services à la personne...).

.un renouvellement assez fort de cette séquence bâtie aujourd'hui occupée par les maisons du Dr Carré et la crèche Charcot Spanel permet de changer l'image du quartier et de proposer une nouvelle façade urbaine qui constitue l'entrée principale du quartier depuis cet axe.

.le traitement de la traversée piétonne du boulevard Guillaume le Conquérant, le renouvellement de l'entrée sud de la cité coloniale et l'entrée du Stade Maurice Postaire participent également de la constitution de ce trait d'union. Cette articulation constitue un seuil important qui implique une réflexion particulière (architecture, espace public, programmation du rdc des nouveaux programmes, traitement d'une séquence de la voie verte...)

.le traitement de l'entrée nord du Stade des Fourches au niveau du carrefour avec la route des Fourches en lien avec le projet de requalification engagé par la ville de Cherbourg en Cotentin ;



1/A - LE TRAIT D'UNION

- 1/ L'ouverture du parc René Lebas sur la rue Pierre de Coubertin.
- 2/ La future articulation entre le boulevard, la voie verte et l'entrée sud de l'opération cité coloniale ;
- 3/ Le renouvellement de la crèche permettant de marquer une nouvelle entrée dans le quartier.
- 4/ L'inscription des résidences Louis Laurent et Cité Girard sur la rue et le traitement de leur pied d'immeuble dans une optique de «résidentialisation douce»
- 5/ La création d'une entrée nord au futur stade des Fourches requalifiée pour inscrire cet équipement dans le quartier et animer l'entrée du quartier.
- 6/ La mise en place d'une programmation (commerce et service de proximité) en appui du Coccimarket déjà présent.



1/



2/



3/



4/



5/



6/

1/B - LE RUBAN

Le « ruban » permet de mettre en avant deux idées directrices :

Nous proposons plusieurs orientations :

.d'une part l'idée de linéarité qui implique une réflexion sur le renouveau du boulevard Guillaume le Conquérant et sur le traitement de la voie verte qui va prendre place sur les anciennes voies ferrées qui longent le boulevard ;

.casser le mur de pales planches qui impacte très négativement l'image de l'entrée de ville et la promotion du futur projet et ouvrir visuellement le site en s'appuyant sur la trame viaire historique ;

.d'autre part l'idée de couture à opérer sur un secteur aujourd'hui fortement ressenti comme une coupure urbaine au caractère routier entre le quartier et le centre historique de Cherbourg.

.réinterpréter la notion de cité jardin par la mise en place d'un rideau ou d'une lisière végétale le long du boulevard qui opère un filtre (visuel, particule, sentiment résidentiel) sans provoquer de coupure ;

Le travail autour de ce ruban se caractérise de différente manière :

.intégrer les contraintes acoustiques par un travail sur l'éloignement et l'implantation des constructions (éloignement de la source, pas de façade habitée le long du boulevard...) ;

.une réflexion sur le profil du boulevard et la possibilité d'optimiser l'infrastructure (dimensions de chaussée, îlot central, suppression des portiques) au profit de ces rives et de la création de trottoirs confortables. Il ne s'agit pas d'abaisser le cadre du NPNRU de remettre en cause le statut de la 2x2 voies, et des carrefours dénivelés qui implique d'une part une réflexion à grande échelle sur les reports et le contournement de Cherbourg en Cotentin et d'autre part sur le plan de circulation du centre-ville de Cherbourg-Octeville fortement contraint par la topographie et les bassins (pont tournant) ;

.proposer une desserte et une traversabilité de l'opération ;

.réfléchir à la programmation des pointes sud et nord du « triangle » en ménageant un recul suffisant pour améliorer l'espace public, proposer des rdc actifs et une architecture marquante ;

.maintenir une velle foncière sur la frange est du site pour proposer des liens directs vers la rue de Tocqueville porteuse de commodités (services, commerces...) ;

.une réflexion sur le passage de la voie verte et le traitement de la séquence à l'ouest de la cité coloniale. A ce sujet, il s'agit d'imaginer conjointement le projet urbain et les temporalités d'évolution de l'infrastructure.

.le retraitement des entrées et de la clôture extérieure du Stade Maurice Postaire sur sa façade est qui permettrait de laisser passer le regard et résoudre l'effet couloir / caisse de résonance provoqué par les murs latéraux de protection. Ce travail participe d'une réflexion d'ensemble sur le « vis à vis » avec la cité Coloniale.

