

1/B - LE RUBAN

- 1/ Vue sur l'emprise du stade Maurice Postaire et sur la cité coloniale, deux pièces urbaines à inscrire sur le boulevard Guillaume le Conquérant.
- 2/ Des murs d'enceinte qui confèrent un caractère monotone à cette séquence urbaine.
- 3/ La voie verte le long de la façade ouest de la cité coloniale, un levier pour traiter une séquence urbaine de qualité.
- 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 sud à la future opération de requalification de la cité coloniale doit permettre d'ouvrir ce nouveau quartier vers le centre-ville et le quartier Fouches Charcot Spanel (vue depuis la rue Pierre de Coubertin)
- 6/ La création d'une entrée sud à la future opération de requalification de la cité coloniale doit permettre d'ouvrir ce nouveau quartier vers le centre-ville et le quartier Fouches Charcot Spanel (vue depuis l'intérieur de la cité coloniale / pointe sud)



1/



2/



3/



4/



5/



6/

1/C - LES VECTEURS PROMENADE

La topographie du site est forte et complexifie les déplacements des piétons notamment entre le haut et le bas du quartier. Le quartier est aujourd'hui un quartier en terrasses.

Il est également marqué par la présence à l'est et à l'ouest des vallons des Fourches et des Rochettes qui d'une certaine manière participent à une forme d'enclavement. Ces deux vallons confèrent au quartier un caractère de « quartier jardin » inséré au sein de ces deux corridors paysagers.

Cette géographie a fortement orienté la trame viaire et en particulier la desserte nord-sud de la zone. La route des Fourches et la route des petites Fourches sont aujourd'hui des routes passantes qui fabriquent une limite avec cet environnement paysager.

La réflexion sur les vecteurs de promenade est de plusieurs nature. Il ne s'agit pas dans le cadre du NPNRU d'imaginer une requalification complète de ces axes qui sont très contraints dans leur gabarit. En revanche, un travail peut être réalisé sur les parcours et les traversées piétonnes du quartier, sur la réduction de la vitesse, sur la signalétique des points d'entrée dans les vallons, sur les entrées de quartier ;

Nous proposons d'imaginer la mise en place d'un concept mobilité l'échelle du quartier reposant sur l'idée de « poche apaisée ».

Ce concept se traduit de manière très concrète par :

.la création d'un itinéraire piéton nord-sud direct, lisible confortable et apaisé qui permette de traverser le quartier depuis l'espace René Lebas jusqu'à l'Intermarché des Fourches.

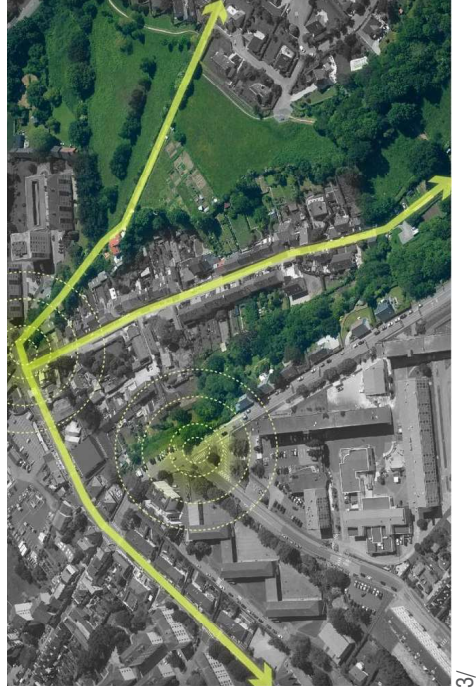
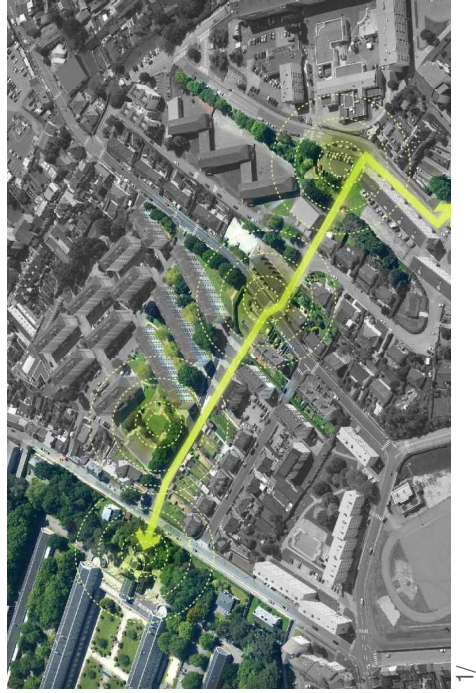
.la mise en place d'une zone 30 voire 20 impliquant la

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



1/C - LES VECTEURS PROMENADE

- 1/ Un lien direct à interroger depuis le parc René Lebas, en traversant la résidence Charcot Spanel et le quartier des Fourches.
- 2/ Un lien direct à interroger depuis le quartier des Fourches via la rue Lapérouse vers l'Intermarché des Fourches.
- 3/ Des liens et accroches à faciliter vers le Vallon des Roquettes.



1/D - LES PLACETTES ET AGRAFES VERTES

Le quartier qui s'est construit avec le temps bénéficie dans sa grande majorité d'une trame viaire complète et de qualité qui ne génère pas de sentiment d'enclavement. Le quartier est assez éloigné de l'image de grand ensemble déconnecté du tissu urbain et construit sous la doctrine du « plan libre » (pas de séparation foncière, vaste espaces collectifs...) ou la rue / le chemin sont qualifiés de « chemin des ânes ». L'évolution de la trame viaire est aujourd'hui difficile dans un contexte, qui plus est, marqué par la topographie parfois prononcée du Côteau.

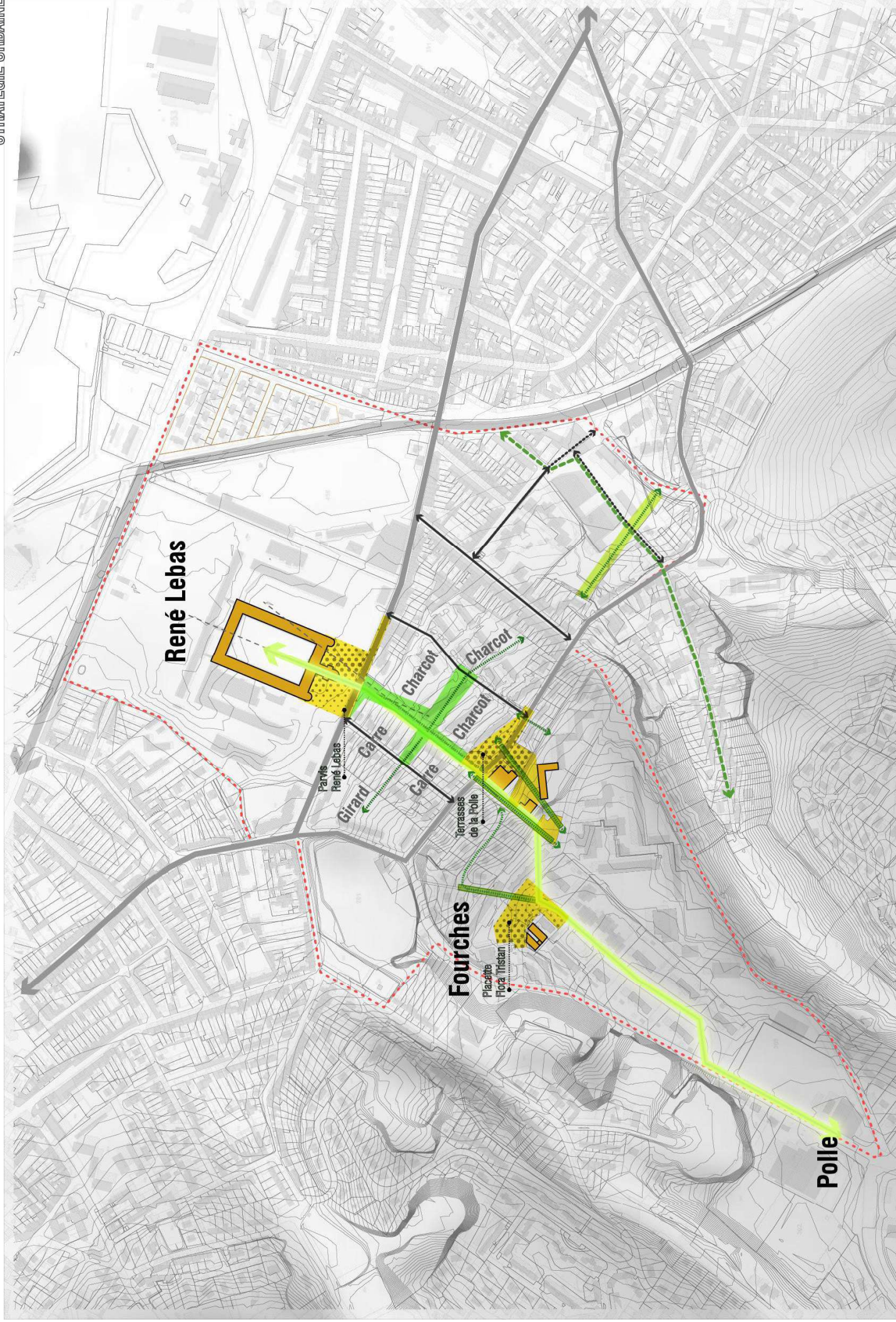
Le quartier qui s'est construit avec le temps bénéficie dans sa grande majorité d'une trame viaire complète et de qualité qui ne génère pas de sentiment d'enclavement. Le quartier est assez éloigné de l'image de grand ensemble déconnecté du tissu urbain et construit sous la doctrine du « plan libre » (pas de séparation foncière, vaste espaces collectifs...) ou la rue / le chemin sont qualifiés de « chemin des ânes ». L'évolution de la trame viaire est aujourd'hui difficile dans un contexte, qui plus est, marqué par la topographie parfois prononcée du Côteau.

La topographie du secteur marque fortement la vie quotidienne des piétons du quartier et les dispositifs d'aménagement (implantation des bâtiments, escaliers et murs de soutènement...). Face aux multiples sentiments de coupure qui marque le haut et le bas du quartier, il s'agit de compléter et mettre en place un parcours privilégié et animé à destination des piétons.

Ce réseau d'espace public fonctionne à partir de plusieurs éléments :

- .la valorisation d'un point de fixation souvent marqué par un bâtiment repère, un programme polarisant, un lieu emblématique avec vue sur la rade par exemple ;
- .la création ou la requalification d'un lieu associé à ce point de fixation et qui peut alors fonctionner comme un parvis et une placette, un square ou jardin de poche ;
- .des liens qui permettent de relier le haut et le bas du quartier d'une part et d'autre part de rassembler les composantes résidentielles du quartier aujourd'hui perçues comme séparées ;

Par ailleurs, il s'agit de répondre à un certain sentiment d'isolement et de séparation ressentie par les habitants du quartier notamment sur les résidences Girard, Dr Carré et Charcot Spanel. Il nous semble important de passer



1/E - LES PLACETTES ET COEURS DE QUARTIER EN RESEAU

Le quartier bénéficie d'une offre en équipements, commerces et services de proximité relativement intéressante mais qui souffre de son éclatement, de son déficit de mise en valeur... ;

Partant de ce constat, il s'agit de raisonner de manière pragmatique sur les « activités déplaçables » et les « points de fixation » qui permettent notamment d'organiser les lieux collectifs (placettes) et les continuités d'espace public (agrafes).

L'idée de fabriquer un seul lieu de centralité ne nous paraît ni souhaitable ni envisageable au regard de la configuration du quartier.

Nous proposons de renforcer et faire émerger trois centralités complémentaires inscrites sur un parcours de quartier :

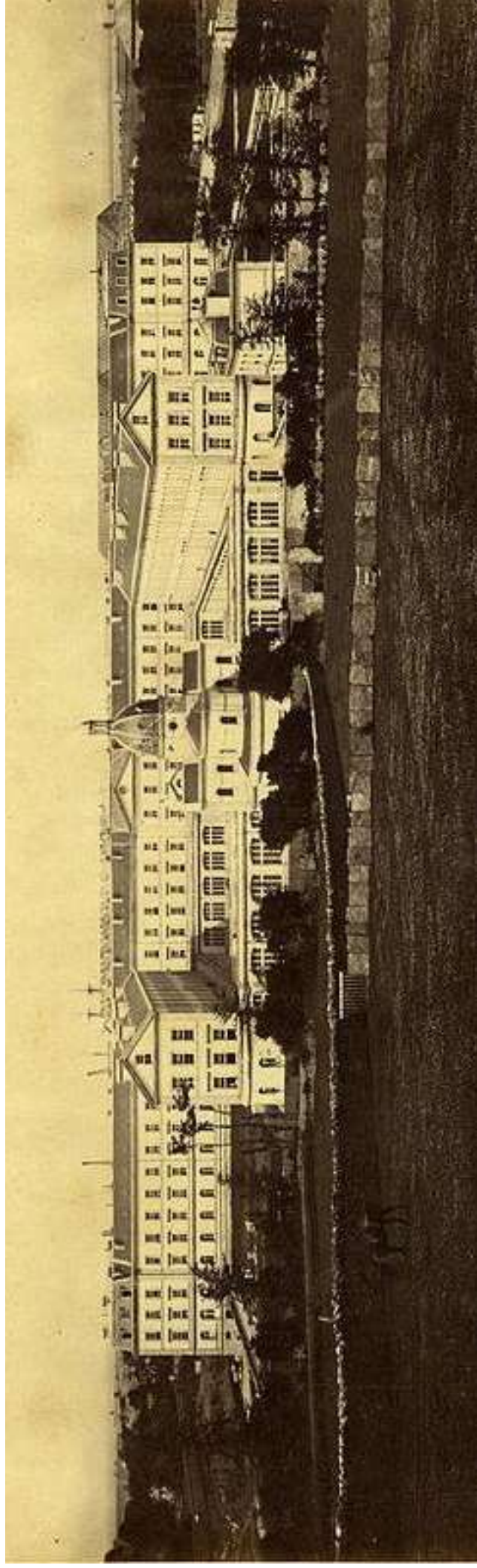
.La polarité des Fourches organisé autour de la Maison Floran Tristan affirmée comme « Maison de Quartier » (parvis, extension...) ;

.La polarité de la Polle organisé autour de l'église Postel et de l'école de la Polle et qui pourrait accueillir des services public complémentaire (crèche, solidarité, idées, espace parent enfant,

.La polarité René Lebas inscrit sur les flux de la rue Pierre de Coubertin et à proximité du pôle d'emploi et d'animation de l'espace René Lebas et qui pourrait offrir des compléments de services aux habitants (DAB...), aux entreprises et aux salariés, des locaux d'activités... ;



1/E - LES PLACETTES ET COEURS DE QUARTIER EN RESEAU



1/ La façade nord de l'ancien hospital maritime au début du XXe siècle - Une façade noble à réinscrire dans le quartier : ouverture du parc, espace public de représentation...



2/ Un axe de composition urbaine qui s'appuie sur la figure de proue que constitue la chapelle.
LA FABRIQUE URBAINE - TERRIDEV - SABRINA BRESSON - INGETEC - ECOPROGRAMMATION



3/ L'église de la Polle comme point d'articulation d'une nouvelle placette / polarité de quartier à mi-chemin entre le haut et le bas du quartier.



4/ Le groupe scolaire de la Polle un enjeu d'amélioration de son inscription dans la nouvelle polarité de la Polle.

1/E - LES PLACETTES ET COEURS DE QUARTIER EN RESEAU



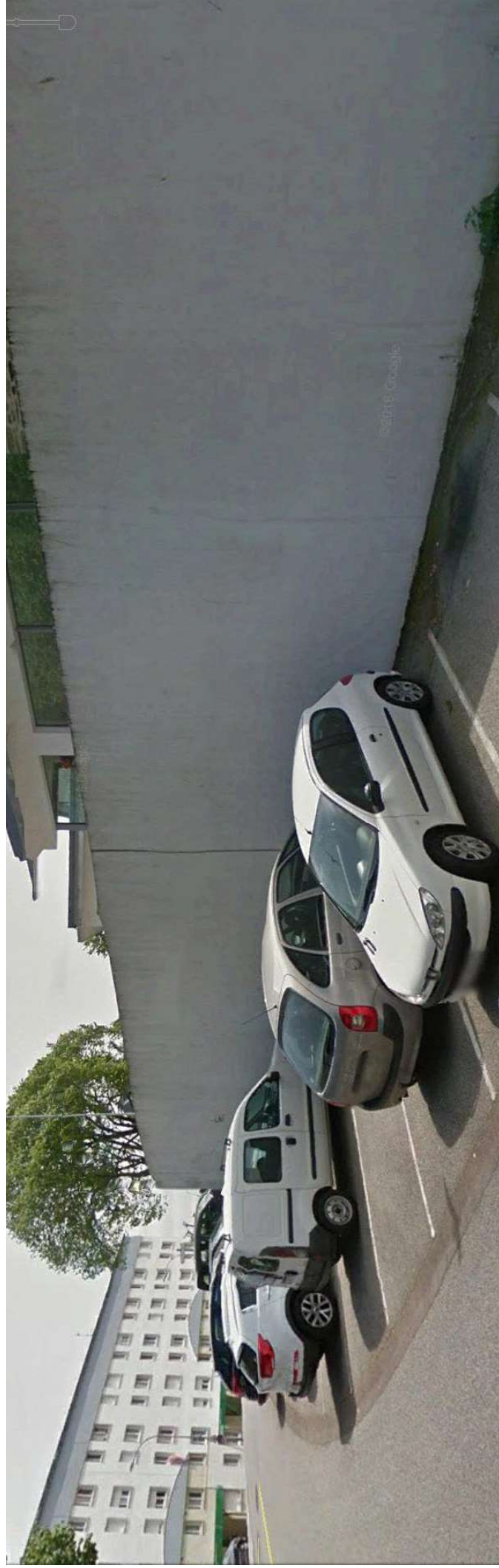
5/ Un travail de valorisation et de mise en scène des dénivelés à engager pour atténuer l'effet coupure : belvédère, lumière, création d'un escalier...



6/ Un système en terrasse qui permet de créer / valoriser des points de vue sur la rade de Cherbourg.
LA FABRIQUE URBAINE - TERRIDEV - SABRINA BRESSON - INGETEC - ECOPROGRAMMATION



7/ Une maison de quartier Flora Tristan à ouvrir et mettre en scène par un travail sur l'espace public : création d'un parvis, agencement du stationnement, démolition partielle du mur...



7/ Une maison de quartier Flora Tristan à ouvrir et mettre en scène par un travail sur l'espace public : création d'un parvis, agencement du stationnement, démolition partielle du mur...
LA FABRIQUE URBAINE - TERRIDEV - SABRINA BRESSON - INGETEC - ECOPROGRAMMATION

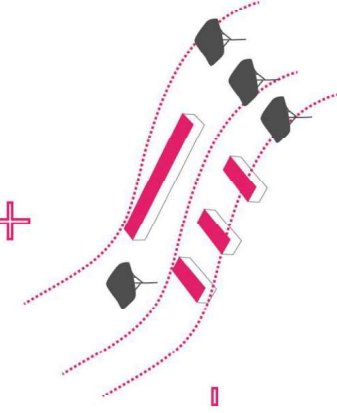
1/F - COMPOSER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE TOPOLOGIQUE

Le quartier se développe dans la pente et son réaménagement d'ensemble implique la mise en place d'une réflexion sur l'inscription du projet sur cette topographie singulière lui confère des qualités mais aussi est parfois à l'origine de certains de ces dysfonctionnements.

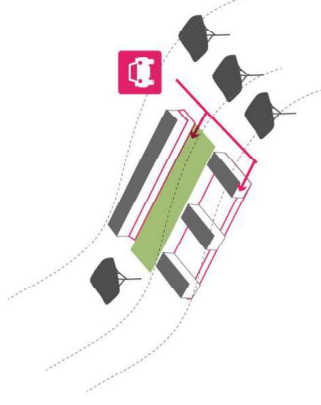
Cette réflexion « topologique » implique une attention à la manière d'installer les nouveaux aménagements et programmes en limitant les impacts sur le terrain naturel.

Il s'agit donc :

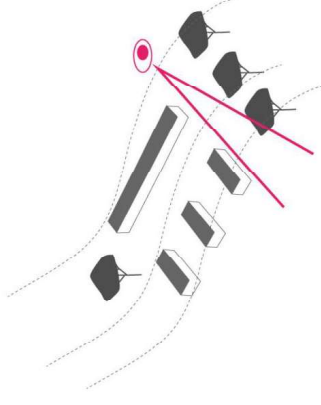
- .ménager des vues sur le grand paysage et valoriser les situations de « belvédère » qui permettent de prendre la mesure du site et de rendre plus sensible la proximité entre le haut et le bas du quartier ;
- .de limiter les terrassements et installer les bâtiments dans la pente pour faciliter leur mise en accessibilité ;
- .intégrer le stationnement dans la pente pour permettre de limiter l'impact de ce dernier sur la parcelle, maîtriser son prix de revient et, libérer des espaces de pleine terre ;
- .profiter du soleil et développer une architecture bioclimatique ;
- .nourrir la notion / concept de jardin en terrasse pour traiter les unités résidentielles et leur implantation dans la pente ;
- .gérer les eaux de pluie dans le cadre de techniques alternatives qui permettent de maîtriser le ruissellement (temporisation, infiltration..) et générer un paysage hydraulique porteur de sens ;



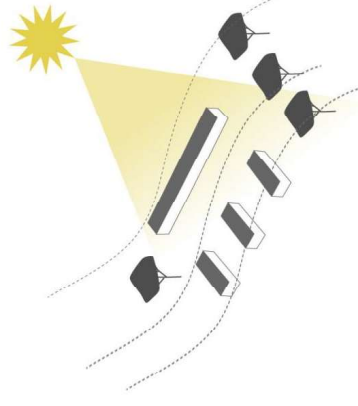
LIMITER LES TERRASSEMENTS ET INSTALLER LES BATIMENTS DANS LA PENTE



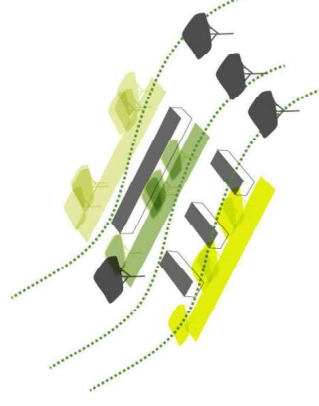
INTÉGRER LE STATIONNEMENT ET LIBÉRER LA PLEINE TERRE



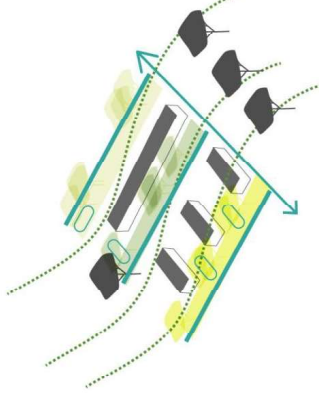
MÉNAGER DES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE + ENTRE LE HAUT ET LE BAS DU QUARTIER



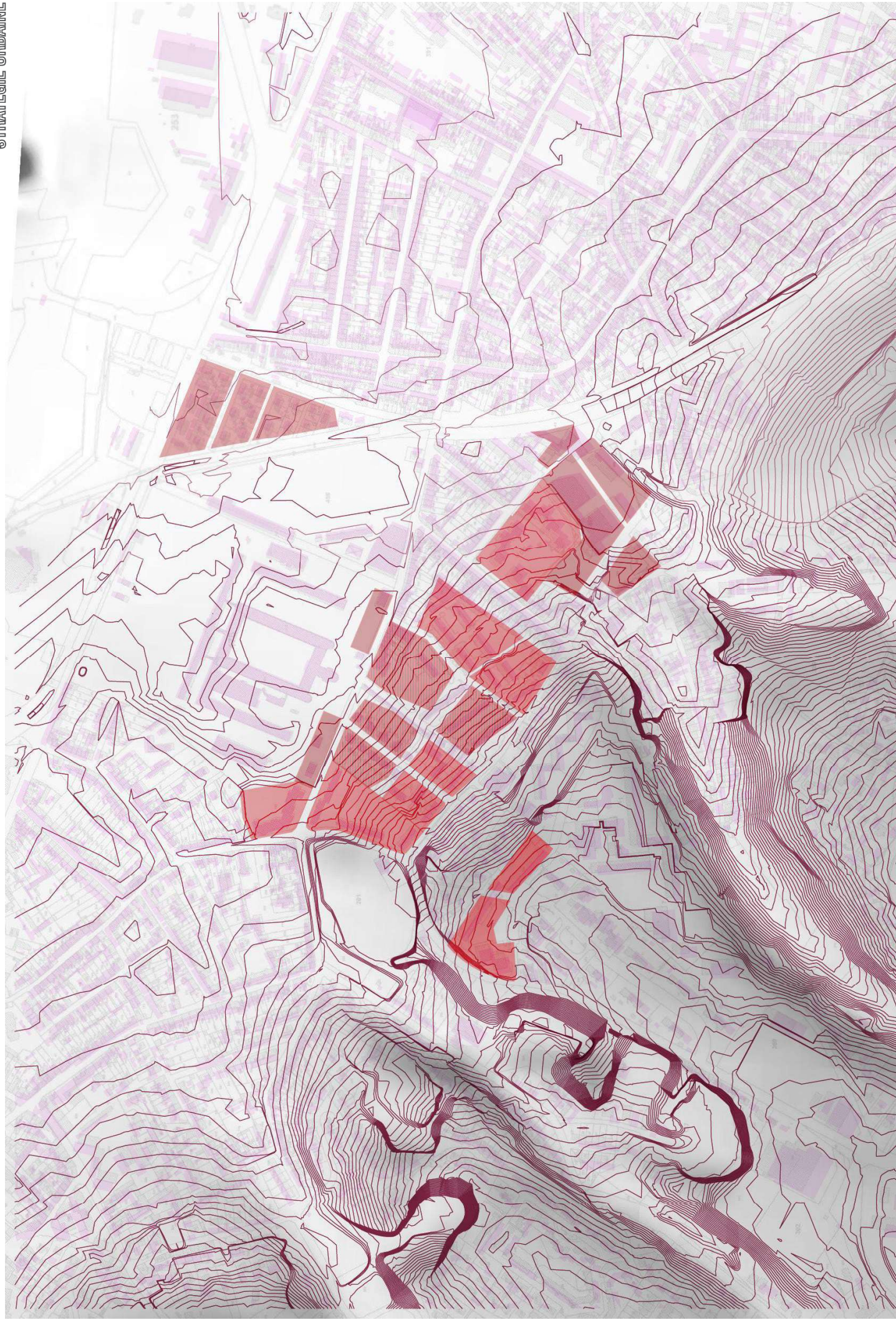
PROFITER DU SOLEIL ET DÉVELOPPER UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

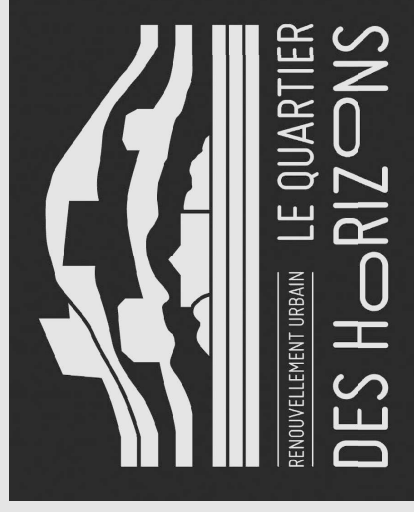


DÉVELOPPER UNE ÉCRITURE RÉSIDENNELLE DE JARDINS EN TERRASSES



GÉRER LES EAUX DE PLUIES / LIMITER LE RUISSellement ET TEMPORISER LES ÉCOULEMENTS





2. NOUVELLES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

2 - LES NOUVELLES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Les évolutions du NPRU

Deux évolutions majeures de la programmation ont conduit à réengager une réflexion sur le projet urbain.

En premier lieu, les évolutions apportées au projet urbain font suite aux retours d'avis de différents partenaires sur le projet et la volonté de voir conserver les maisons de la rue du Dr Caré et de manière moins appuyée les maisons de la rue de la Polle. Cette position a été appuyée d'un avis en CRPA (commission régionale du patrimoine et de l'architecture). Il est important de noter que ces maisons se situent dans le périmètre de 500 m autour de l'abbaye du Vœu.

Cet avis rappelle notamment le caractère emblématique de cet habitat ouvrier du début du siècle. Il souligne son potentiel architectural et l'absence de désordres majeurs en évoquant la nécessité de s'ouvrir à des démarches innovantes en matière de réhabilitation de l'habitat ancien.

En parallèle, la ville a souhaité réintégrer le renouvellement de la crèche dans le programme du projet (démolition-reconstruction sur site).

1 - LA RÉHABILITATION DES 16 MAISONS DE LA RUE DR CARÉ ET DES 8 MAISON DE LA RUE DE LA POLLE.

Ces maisons anciennes, jugées jusqu'alors inadaptées et obsolètes ont du être appréhendées autrement que par le simple prisme du coût « exorbitant » de leur réhabilitation au regard notamment du cadre financier proposé par le NPRU. Il s'agit à présent d'en saisir la valeur et le potentiel, de les remettre en récit et seulement ensuite de se poser les questions prosaïques du véhicule opérationnel et des moyens financiers à mobiliser.

Au regard de l'ampleur des travaux à mener, des contraintes du marché, les attendus et outils financiers du NPRU ont été adaptés. Les services de l'État ont accepté l'idée de mobiliser des crédits de « démolition de logements locaux sociaux » pour accompagner la démolition intérieure et les besoins d'adaptation structurelle. Dans ce cas, les crédits de démolition n'ont pas vocation à libérer du foncier mais à potentialiser de la surface de plancher. En second lieu, les services de l'État ont accepté l'idée d'un nouveau conventionnement social plus « haut de gamme » (PLS) qui permette de cibler une population plus aisée et, pour la SA HLM du Cotentin, de monter ce programme comme une opération neuve et de la financer comme telle.

La reconstitution des 16 logements sociaux restructurés et déconventionnés de la rue du Dr Caré est à prévoir hors site. Une étude de faisabilité architecturale de ces maisons devra être réalisée par un architecte spécialisé préalablement validé par la ville de CEC et par l'UDAP50.

En lien avec l'UDAP50, les prescriptions architecturales suivantes ont été établies :

- Une démolition des extensions sauvages est à prévoir pour revenir à la volumétrie d'origine ;
- La perception de l'ensemble de maisons depuis la rue Pierre de Coubertin est à conserver. Il n'est pas possible d'engager de démolition « en front de rue P. de Coubertin »
- Une séquence urbaine continue suffisante sur la rue du Dr Caré / a du être conservée ce qui rend possible la démolition partielle de 4 maisons pour permettre le désenclavement piéton de la Cité Girard tel qu'envisagé au Plan Guide.
- Une exigence forte sur la réhabilitation de la façade sur rue « comme à l'origine » : matériaux, couleurs, modénatures, décors, menuiseries sera exigée. Cette exigence de maintien à l'identique sera moins forte concernant la réhabilitation de la façade sur jardin ;
- Des possibilités d'extension mesurées sur jardin en rdc envisagées / (15 m² en première approche) peuvent être envisagées. Toutefois, sur certaines maisons (de la rue du Dr Caré comme de la rue de la Polle) les surfaces habitables et hauteurs sous poutres généreuses devraient limiter le besoin d'extension.
- Une densification en fond de parcelle (Dr Caré) pourrait être envisagée pour permettre au projet urbain de se développer. Cette densification ne doit surtout pas dégrader le produit « maison avec jardin »
- Il est convenu de la nécessité d'avoir une totale liberté de réorganiser et restructurer l'intérieur des maisons (Dr Caré et Polle).

Enfin, il est important, pour la suite du projet de rappeler que l'ABF ne se prononcera pas sur le projet architectural sans un niveau d'étude suffisant et avec un projet documenté notamment historiquement. Il est important que le travail soit réalisé par des architectes qualifiés en matière de patrimoine.

La ville de Cherbourg-en-Cotentin a sur ce point exprimé sa volonté de ne pas trop densifier le quartier. Elle a donc été favorable à une densification raisonnable des fonds de parcelle en veillant à en limiter l'impact sur la qualité des maisons réhabilitées.

La réhabilitation des 8 maisons de la rue de la Polle sera adaptée en fonction d'un bâti plus récent et jugé en meilleur état. Les crédits de démolition ne sont pas mobilisés pour assurer les interventions « structurelles » sur cet ensemble immobilier. Toutefois, au regard du besoin d'intervention, il est apparu important que ce projet ne soit pas envisagé comme une simple « réhabilitation » et qu'un nouveau conventionnement soit obtenu pour permettre des hausses de loyers et un montage financier plus facile.

2 - CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE CRÈCHE ET D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENT SUR L'EMPRISE DE L'ANCIENNE CRÈCHE.

Le programme de crèche est en cours de définition au sein des services de Cherbourg-en-Cotentin. Cet équipement résulte d'une volonté politique d'offre qu'il faut à présent faire aboutir sur le plan technique, financier et opérationnel.

Dans le cadre du travail de reprise du Plan Guide, plusieurs points ont été évoqués.

• La question de la maîtrise d'ouvrage de l'équipement reste à définir. La ville de C.E.C envisage des éventuelles possibilités de transfert de MOA dans le cadre d'un mandat ou d'une délégation de MOA.

• La question du niveau de service reste à préciser : halte-garagerie, multi-accueil, horaires atypiques, volonté de prise en charge de publics spécifiques.... ;

• Un pré-dimensionnement a été envisagé à 30 berceaux puis à 40 berceaux ce qui a conduit La Fabrique Urbaine à construire un pré-programme estimé à environ 550 m².

Des espaces extérieurs sont à prévoir sur la base des recommandations du Conseil Départemental de la Manche / et de la PMI : 6m² par enfants soit 240 m² mini ;

• Il a été convenu de ne pas programmer de stationnement dédié sur la parcelle du futur équipement pour le personnel. Une offre sur voirie devra être prévue. Il est nécessaire de prévoir un accès direct à la voirie publique / une zone de dépose minute et une aire de livraison.

L'emprise foncière de l'équipement a été définie autour de 800 m². Sur la base des variantes travaillées par l'équipe, il a été convenu de la nécessité d'envisager un équipement autonome et indépendant qui ne soit pas intégré en rdc d'une opération de logement. De plus, à ce stade de la réflexion, il a été décidé de proposer un équipement de plein pied. Au regard des contraintes de mutations foncières, l'implantation de la crèche devra être considérée de manière à prévoir une

opération tiroir. Un temps d'opération de 3 à 4 ans est imaginé pour permettre le développement de la programmation, des études, du pc et la réalisation des travaux. Une vigilance est à prévoir sur le fait que ce programme ne devienne pas un élément bloquant pour les autres opérations alentours et notamment le transfert de la crèche.

Ce travail devra s'articuler avec la construction d'un immeuble de logement collectif sur le foncier de l'actuelle crèche Charcot Spanel démolie. Les échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France ont mis en exergue l'attention à avoir à la volumétrie du nouveau programme (R+2 max) et à la qualité d'accroche avec les maisons de ville existantes ;

3 - ADAPTATION DE LA STRATÉGIE HABITAT

Tout en intégrant les évolutions programmatiques ci-dessus il a été convenu de la nécessité que le nouveau Plan Guide puisse rester conforme aux objectifs négociés avec l'ANRU lors de la première version de projet et que celui-ci puisse s'approcher des mêmes équilibres généraux que le programme initial.

Pour mémoire, la démarche soutenue par l'ANRU (l'Agence nationale pour la rénovation urbaine) repose sur un précepte qui n'a pas changé depuis le début des discussions sur le projet : celui de la diversification de l'offre immobilière, au moyen d'un mécanisme de remplacement d'une offre d'habitat social, jugée obsolète et trop monolithique, par des produits d'une autre nature et destinés à une population nouvelle. La diversification est ainsi présentée comme le principe actif permettant de produire de la mixité sociale dans un quartier statistiquement défavorisé. Il s'agit de proposer des produits dont le rapport qualité/prix favorise le secteur par rapport aux autres secteurs du marché de référence de l'agglomération et ce, en agissant sur deux variables : les prix (qui doivent être « maîtrisés ») et les prestations qui doivent être « distinctives » (balcons/terrasses, espaces privatifs/jardinettes, vues, surfaces...).

La volonté de conservation des maisons de la rue du Dr Caré et de la rue de la Polle nous a ainsi obligé à en saisir la valeur et le potentiel, à les remettre en récit. Ces logements individuels, traversants et avec jardins présentent des surfaces et des volumes qui sont généreux et dont l'organisation structurelle rend tout à fait possible un repositionnement typologique pour du logement familial

Ce logement est aujourd'hui majoritairement produit en extension urbaine. Il faut souligner ici que le territoire connaît un faible dynamisme démographique qui a toujours rendu complexe les débats sur le potentiel de remplacement des logements démolis sur le quartier. Les chiffres de la construction neuve sur le territoire sont relativement bas et largement dominés par une offre en maisons individuelles. La réhabilitation de ce patrimoine ancien est donc l'occasion de recentrer ce « marché » sur les enjeux de valorisation du quartier qui participe de la dynamique plus générale du « cœur de ville ».

Les options de restructurations lourdes qui ont été acceptées par tous les partenaires sont donc l'occasion de proposer un récit qui sublime leur identité. Ces maisons doivent apparaître comme pouvant aisément rivaliser avec les maisons de ville qui, sur le marché de l'ancien, s'acquièrent dans les rues de faubourg des alentours.

Dans ce cas précis, la restructuration lourde de ces maisons anciennes est l'occasion d'en faire un moteur de diversification sociale et de diversification de l'offre de logements sur le quartier.

Par ailleurs, le projet s'est efforcé de maintenir le bénéfice des dérogations obtenues sur le quartier en matière de reconstitution sociale sur site. Sur ce point, le taux de reconstitution de 0.8 LLS déjà établi a été maintenu.

Enfin, la reprise du Plan Guide a tenté de conserver l'équilibre qui a toujours été recherché entre logements collectifs / logements intermédiaires / logements individuels. Sur ce point, il est apparu important de ne pas trop s'éloigner de la volonté de la ville de Cherbourg-en-Cotentin de ne pas trop dédensifier le quartier dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, et de renforcement des équipements publics du quartier.

Dans le courant de la réflexion, les contre-parties foncières accordées à Action Logement ont été confirmées et ajustées. Les attentes exprimées initialement ont porté sur 14 logements (environ 1500 m² SDP, avec des grands logements de 75-80 m² moyen / en locatif avec des prestations haut de gamme) permettant de palier aux manques identifiés sur le marché de l'ancien.

Cette offre a finalement été revue à la baisse (8 logements) au regard notamment des contraintes foncières du projet.

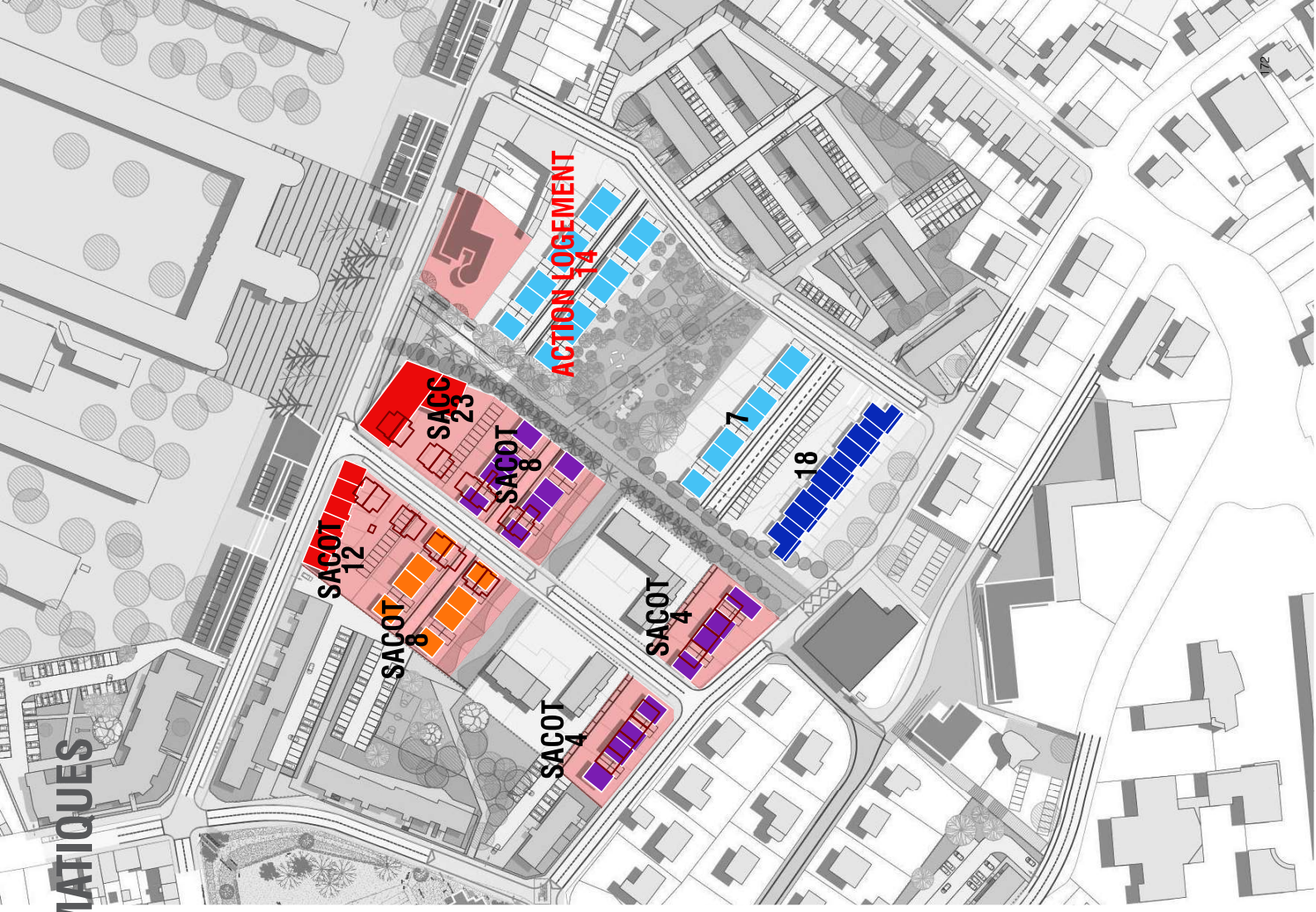
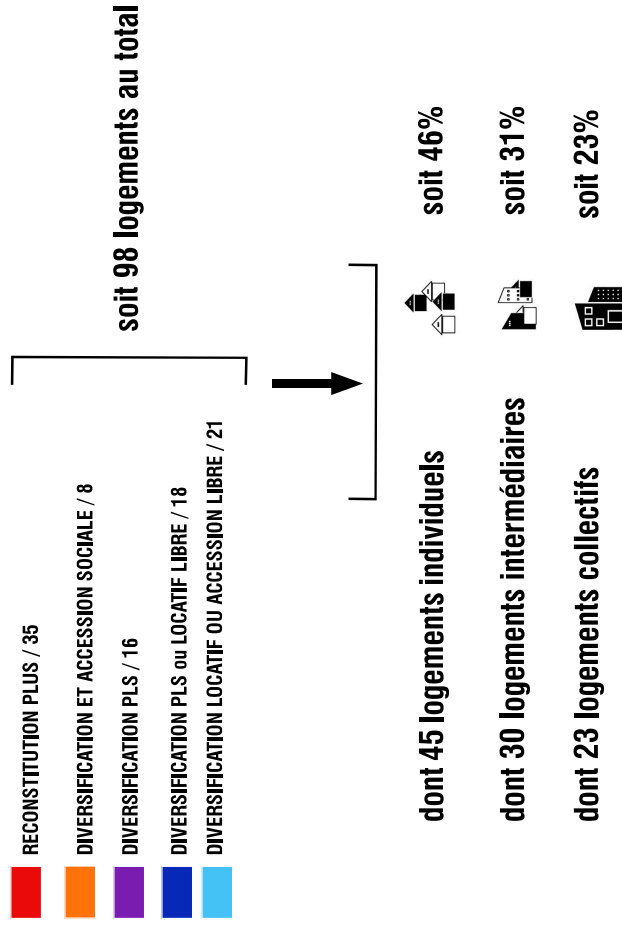
La possibilité de travailler sur de l'intermédiaire ou du logement superposé a été abandonnée au profit d'une offre de logements individuels denses avec jardins individualisés.

La stabilisation du programme souhaité par Action Logement est un point de vigilance de l'ANRU qui devra faire l'objet d'un travail partenarial ultérieur.

Le site proposé à Action Logement bénéficie d'une qualité d'emplacement en entrée de quartier, proche des équipements et en façade sur le square. La mise à disposition du foncier qui implique notamment la démolition des boxes aujourd'hui propriétés des Cités Cherbourgeoises, le réaménagement de la rue devront être intégrés à la réflexion sur le phasage général du projet urbain.

2 - LES NOUVELLES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Rappel : Les grands équilibres programmatiques du Plan Guide 2019 en matière d'habitat.



L'ÉVOLUTION DES DÉMOLITIONS

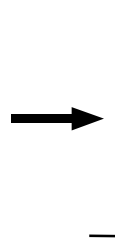
Maintien et reconstruction des maisons de la rue du Dr Caré
(16 maisons réhabilitées - 4 démolies)
Évaluation du potentiel de densification en fond de parcelles
pour compenser le risque d'une trop forte densification du
projet urbain initial

Démolition-reconstruction de la crèche Charcot-Spanel

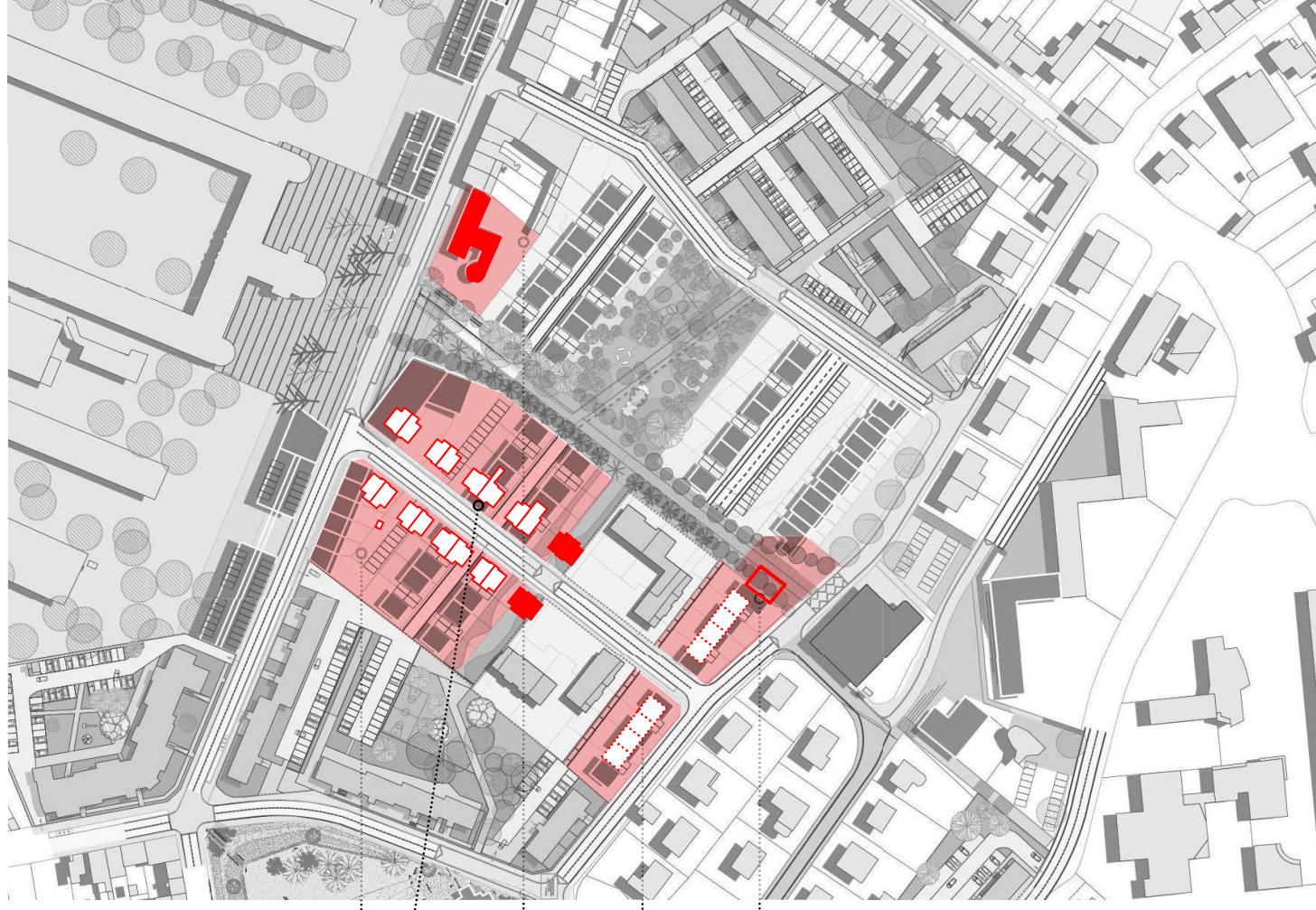
Construction d'un immeuble de logements collectif sur le
foncier de la crèche démolie intégrant un local d'activité /
ou de commerce

Maintien et réhabilitation lourde des 8 maisons de la rue de
la Polle.

Devenir (CT-LT) du pavillon de la rue de la Polle au regard des échanges avec les propriétaires occupants



Un volume de démolition revu à la baisse
141 logements contre 186 logements démolis initialement



2 - LES NOUVELLES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Polygone de constructibilité pour extension des maisons en rdc sur l'arrière.

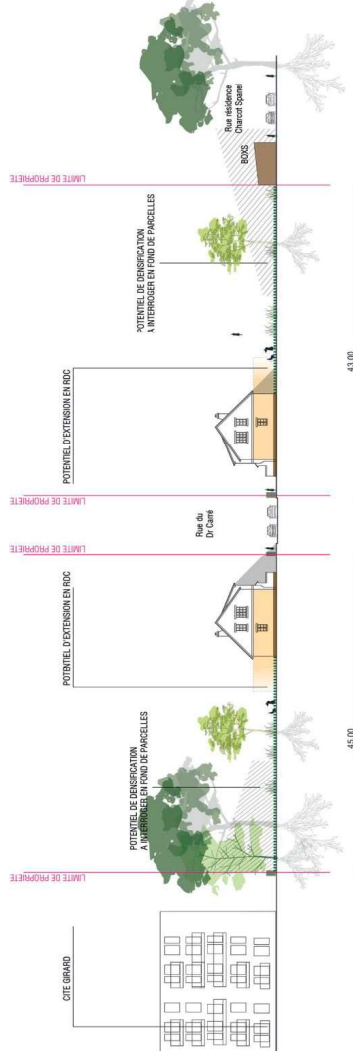
Des façades urbaines à préserver et à ne pas détruire par la démolition

Des façades principales à réhabiliter à l'identique

Un potentiel de densification des fonds de parcelle à valoriser

Une continuité urbaine pour désenclaver la cité Girard et mettre en réseau les résidences et espaces publics

Des façades urbaines à préserver et à ne pas détruire par la démolition
Des façades principales à réhabiliter à l'identique

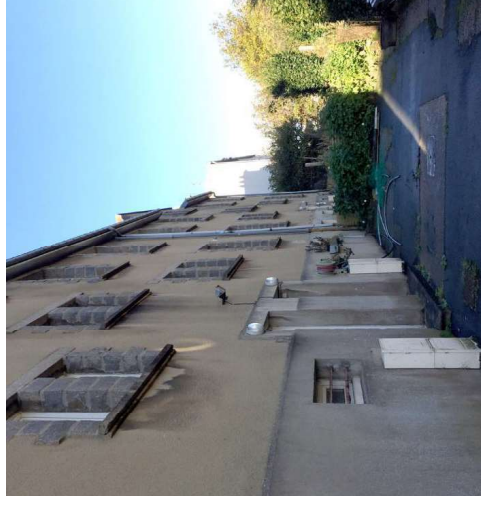
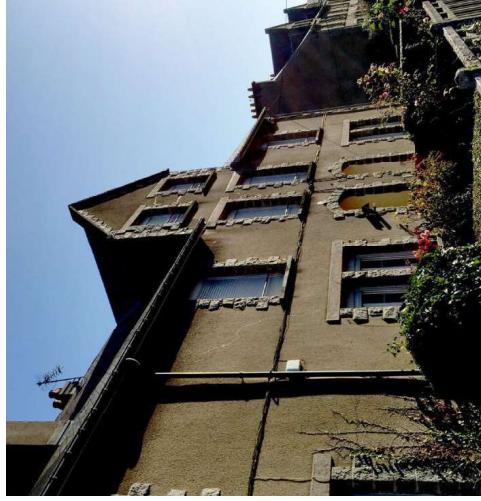
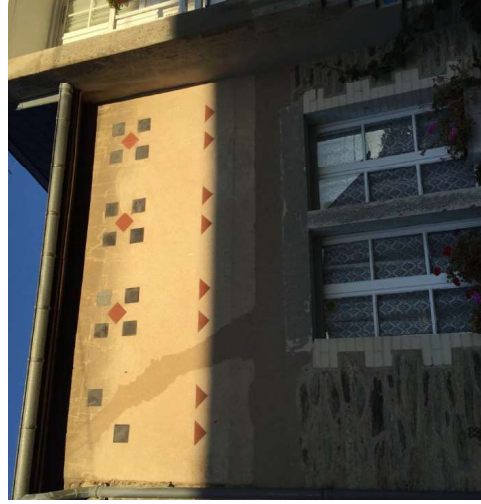


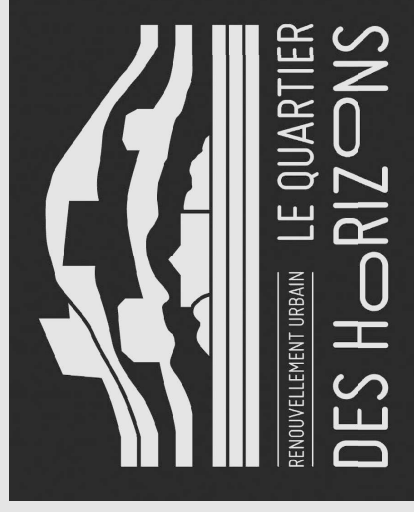
LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Photo des maisons de la rue Dr Caré



Photo des maisons de la rue de la Polle





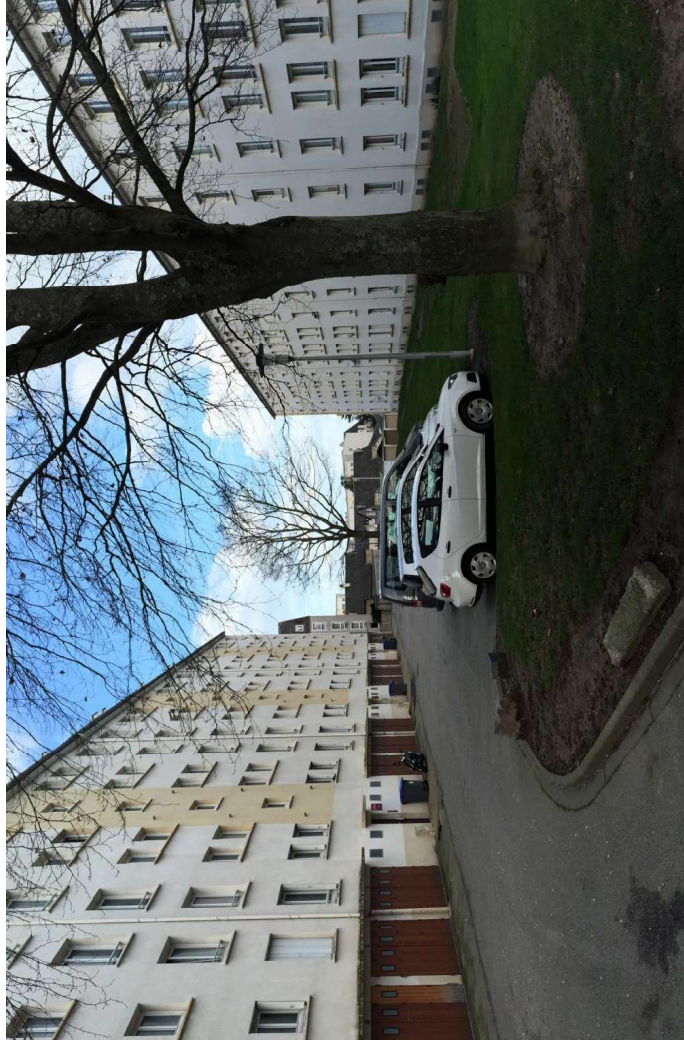
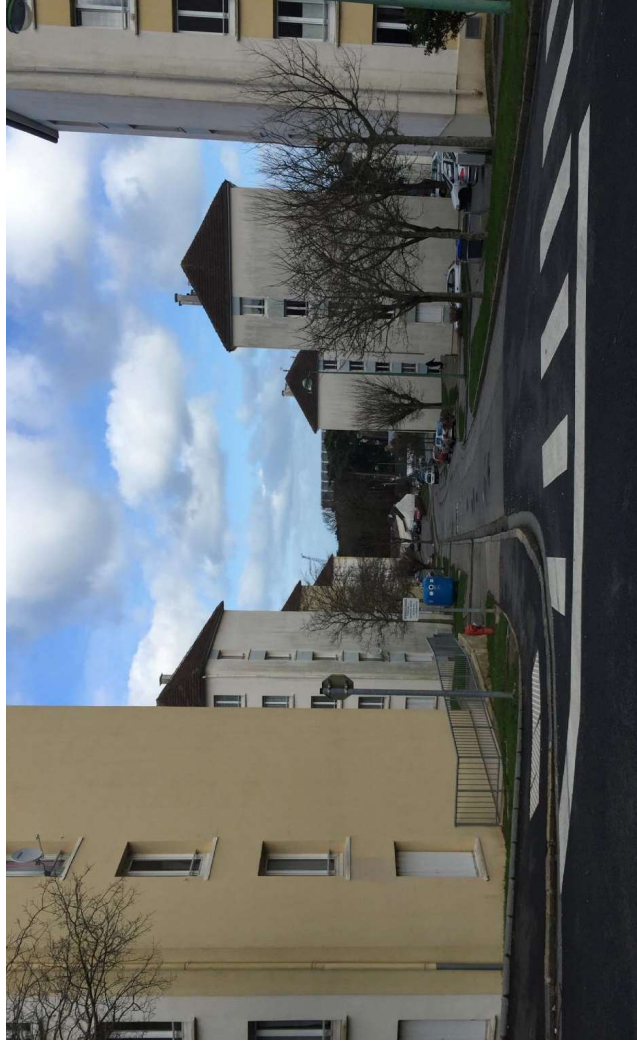
3. PLAN GUIDE MODIFIE

3 - PLAN GUIDE MODIFIE

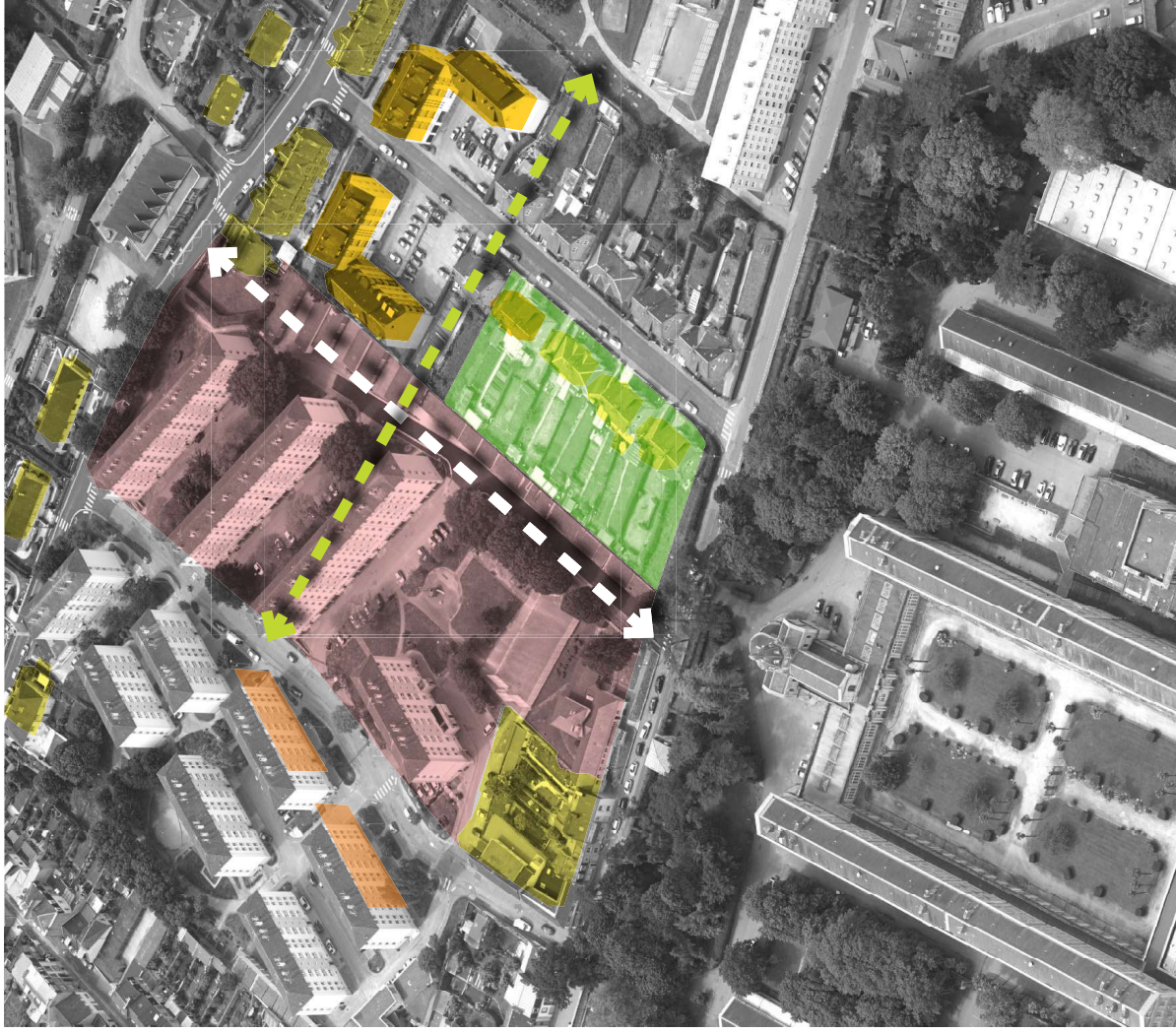
CHARCOT SPANEL, ÉPICENTRE DU RENOUVELLEMENT DU QUARTIER



Les nouvelles orientations programmatiques données au NPRU Charcot Spanel repositionnent le niveau d'intervention et le centre de gravité des transformations qui se déplace vers l'est en fonction du périmètre plus réduit des mutations foncières. Le travail de composition urbaine qui en découle doit se réinventer pour penser l'inscription de cette nouvelle pièce urbaine dans un contexte patrimonial et paysager maintenu et valorisé.



RE-COMPOSER DES FORMES URBAINES QUI DIALOGENT AVEC L'EXISTANT



Le projet se nourrit d'une réflexion nouvelle concernant les accroches avec le tissu existant. En découle une démarche de composition qui valorise les tracés existants, articule des typologies plurielles et génère des architectures de contact qui viennent naturellement se mettre en situation dans le quartier. La composition urbaine s'affine et valorise des situations de contact avec le tissu existant.

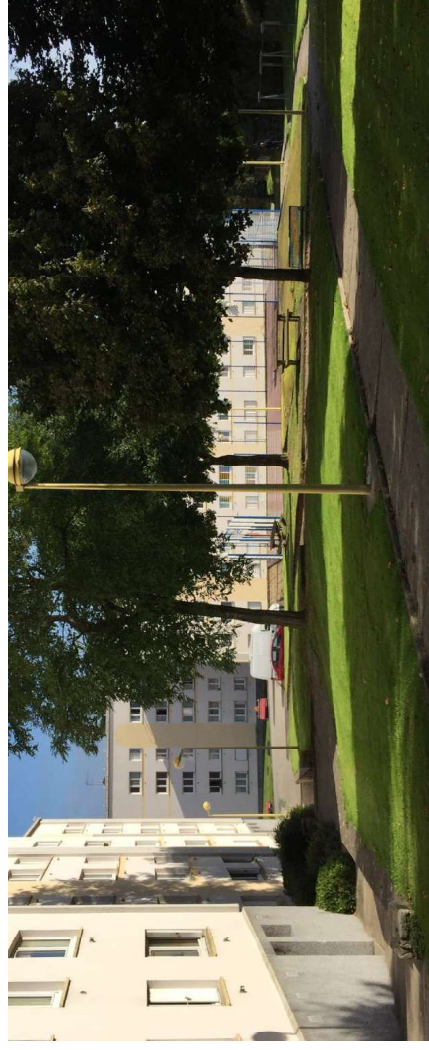
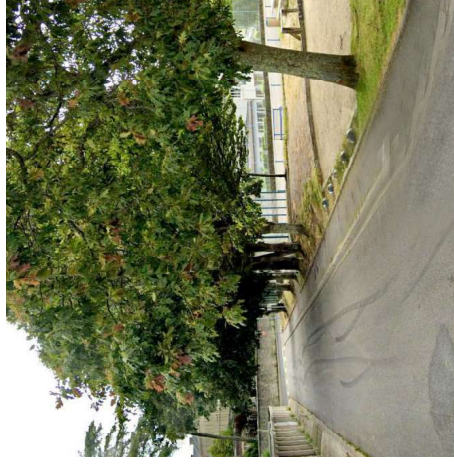
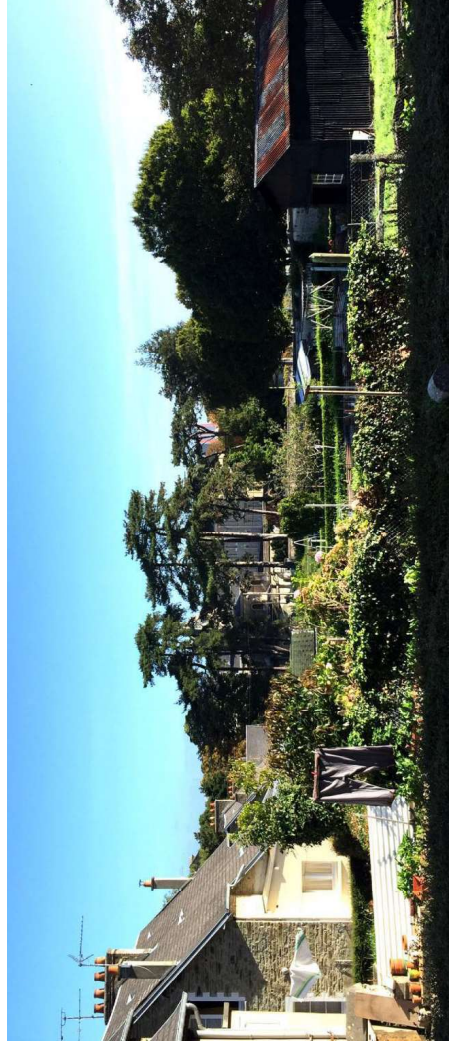


3 - PLAN GUIDE MODIFIE

VALORISER LES STRUCTURES VIAIRES ET PAYSAGERES EN PLACE



Le projet propose de valoriser les infrastructures viaires et les structures végétales en place. Le square Charcot-Spanel constitue une pièce maîtresse de la transformation du quartier qui compose avec sa topographie. Il permet de mettre en relation le haut et le bas du quartier, de mettre en scène les grands édifices historiques qui le composent : l'espace René Lebas et l'église Ste Marie Postel.





Le plan de composition urbaine tire partie de la topographie du quartier dans une posture d'urbanisme topologique. Il s'agit d'assurer l'assemblage dans la pente des différentes terrasses programmatiques résidentielles en valorisant notamment les plateformes existantes. Il s'agit ainsi de porter un attention aux accès aux parcelles et au stationnement, à la réduction des terrassements, à l'optimisation des déblais-remblais, à la gestion des eaux de pluies dans la pente.



3 - PLAN GUIDE MODIFIE





3 - PLAN GUIDE MODIFIE



La rue la Polle, située à mi-pente a été valorisée dans son identité résidentielle d'origine. La conservation des maisons en bande de la rue de la Polle a clairement donné le « LA » de la volumétrie générale de la rue. Dans cet esprit, il nous a été possible de proposer une architecture de contact qui vienne compléter la collection de maisons de ville et de pavillons déjà présents en la rue.

Le lien Nord-Sud a été ajusté pour permettre de valoriser les fonds de parcelle des maisons de la rue du Dr Caré en vue d'y construire, en respectant une « distance de politesse » des maisons neuves du même gabarit. Le neuf et l'ancien font ainsi œuvre commune au sein d'un îlot parfaitement redessiné, proposant une façade résidentielle nouvelle sur le cœur du quartier.

Le lien Est-Ouest a été maintenu et redimensionné pour permettre de mettre en place une agrafe paysagère plus généreuse qui amplifie le square proposé. La démolition de quatre maisons de la rue du Dr Caré s'est avérée nécessaire et a été rapidement acceptée dès lors qu'elle ne venait pas rompre l'ordonnement général de la cité ouvrière.