



Bar-le-Duc

Étude technique et de vocation,

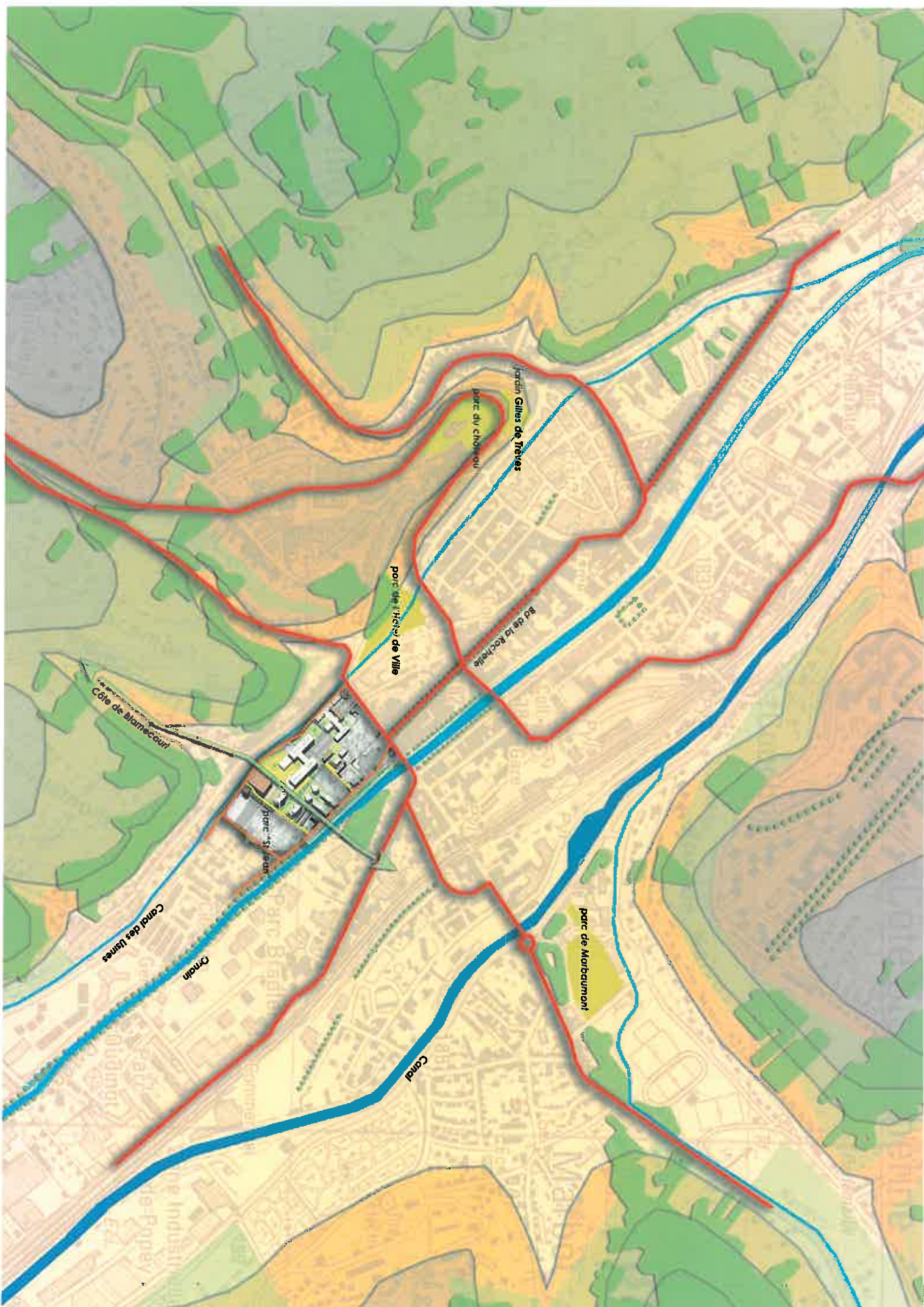
QUARTIER ST JEAN

PARTI D'AMÉNAGEMENT JUIN. 2012



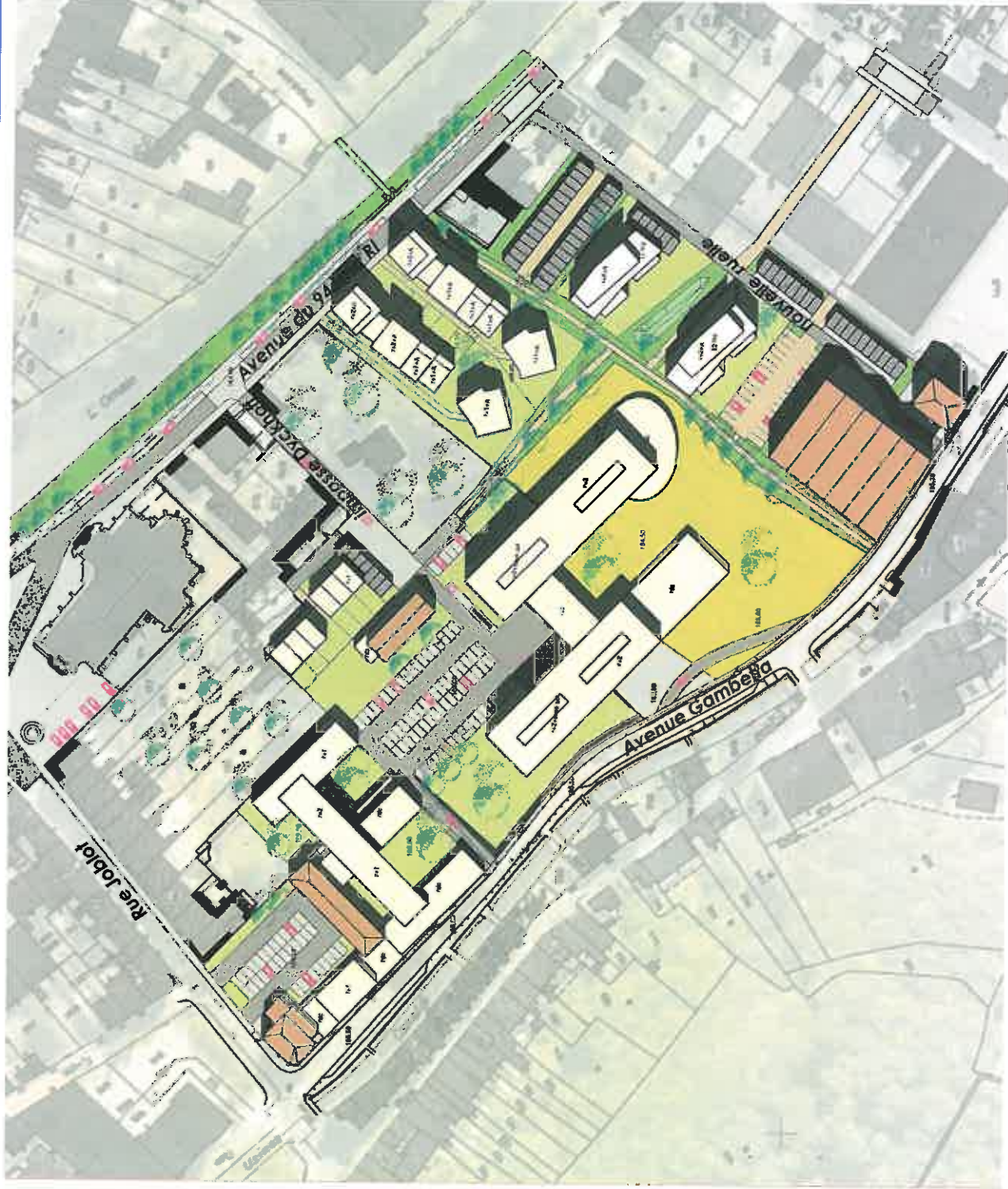
sommaire

1/ Insertion dans le site un quartier urbain inséré dans la géographie de la ville	p 4
2/ Découpage parcellaire un aménagement adapté aux différents programmes	p 6
3/ Typologie une diversité favorisant les échanges entre les habitants	p 8
4/ Espaces verts publics un espace commun à partager entre personnes âgées et familles	p 10
5/ Ruelles multiplier la présence automobile du cœur de l'habitat	p 12
6/ Avenue du 94ème RI une ouverture du quartier vers la ville	p 14
7/ Stationnement un stationnement organisé et marqué	p 16
8/ EHPAD un bâtiment ouvert sur les voies et les espaces publics	p 18
9/ PLU des adaptations à intégrer	p 20



1/ Insertion dans le site

un quartier urbain inscrit dans la géographie de Bar-le-Duc

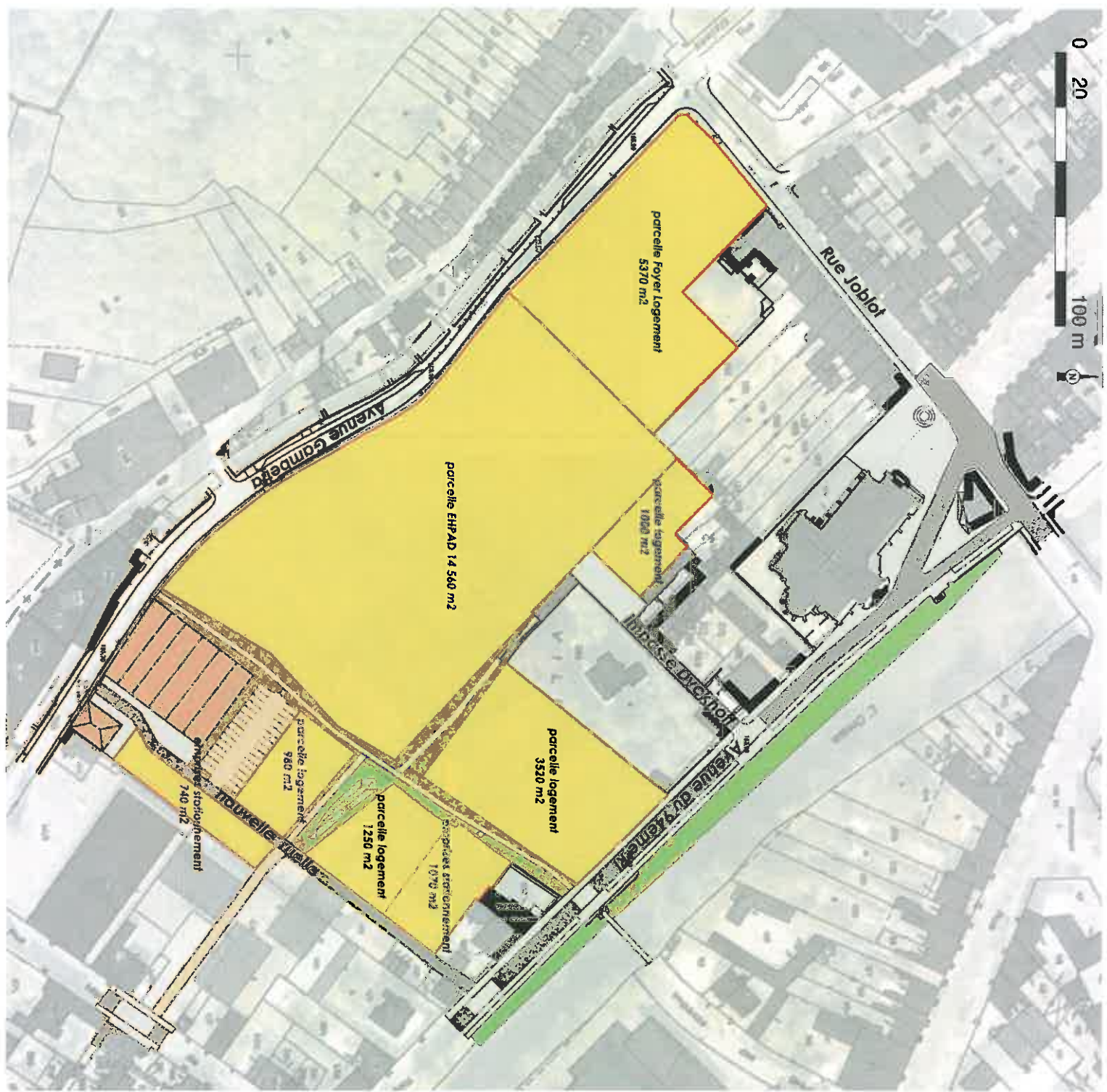


La requalification de l'îlot St Jean en quartier urbain passe par son intégration à grande échelle, celle de la géographie de Bar-le-Duc.

Le parc linéaire, véritable "coulée verte" s'inscrit en continuité de la côte de Blamecourt et constitue un véritable corridor écologique entre coteaux et végétation ripisylve de l'Ornain, il renforce la trame d'espaces verts en place tels le jardin Gilles de Trèves, les parcs du château et de l'Hôtel de Ville, ainsi que le domaine du château de Warbaumont.

La présence de l'eau à travers le Canal des Usines, et l'Ornain, constitue une vraie plus value paysagère pour le quartier St Jean. Le schéma tend à favoriser les ouvertures et les vues transversales permettant à l'usager de se repérer

Les programmes, diversifiés (EHPAD, logement, équipement public...), affirment le caractère urbain de l'îlot aujourd'hui en connexion directe avec le centre ville et les principales voies de circulation de Bar-le-Duc permettant d'accueillir familles, personnes âgées, jeunes couples... et favorisant une "dynamique" de quartier basée sur des échanges et des rencontres.



2/ Découpage parcellaire

un dimensionnement adapté aux différents programmes

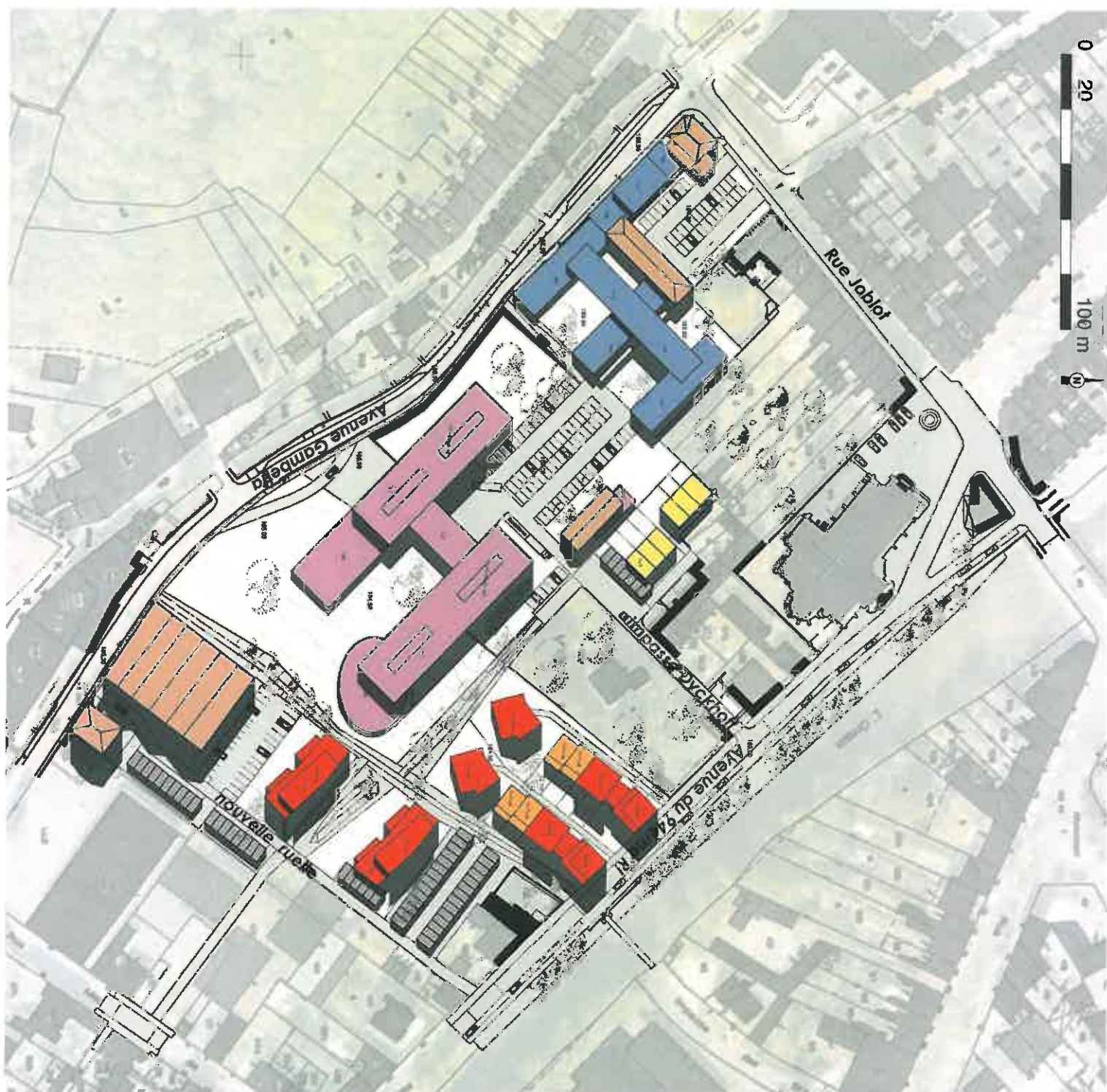


Le schéma d'intégration de l'EHPAD proposé en phase 2 et 3 a été ici légèrement affiné et précisé.

Toujours dans la volonté de créer une vie de quartier et d'installer des bâtiments dont les hauteurs répondent aux caractéristiques des bâtiments anciens (dont les brasseries), il est réservé une emprise d'environ 14500 m² (pouvant éventuellement être portée à 15 500 m²) pour la création de l'EHPAD. La topographie du terrain et la physiologie de l'îlot St Jean ont permis la construction d'un bâtiment en R+2 affirmant sa présence depuis la rue Gambetta.

Le programme de Foyer Logement se voit attribuée une parcelle d'environ 5400 m² avec là aussi des contraintes topographiques fortes qui vont nécessiter la création d'une architecture fine et adaptée.

Reservant quelques 8500 m² permettant de créer des logements et leur stationnement en aérien afin de compléter la typologie de l'offre en logements dans le secteur.



patrimoine industriel conservé



EHPAD / Foyer Logement



logements individuels groupés

3/ Typologie

une diversité favorisant les échanges entre les habitants



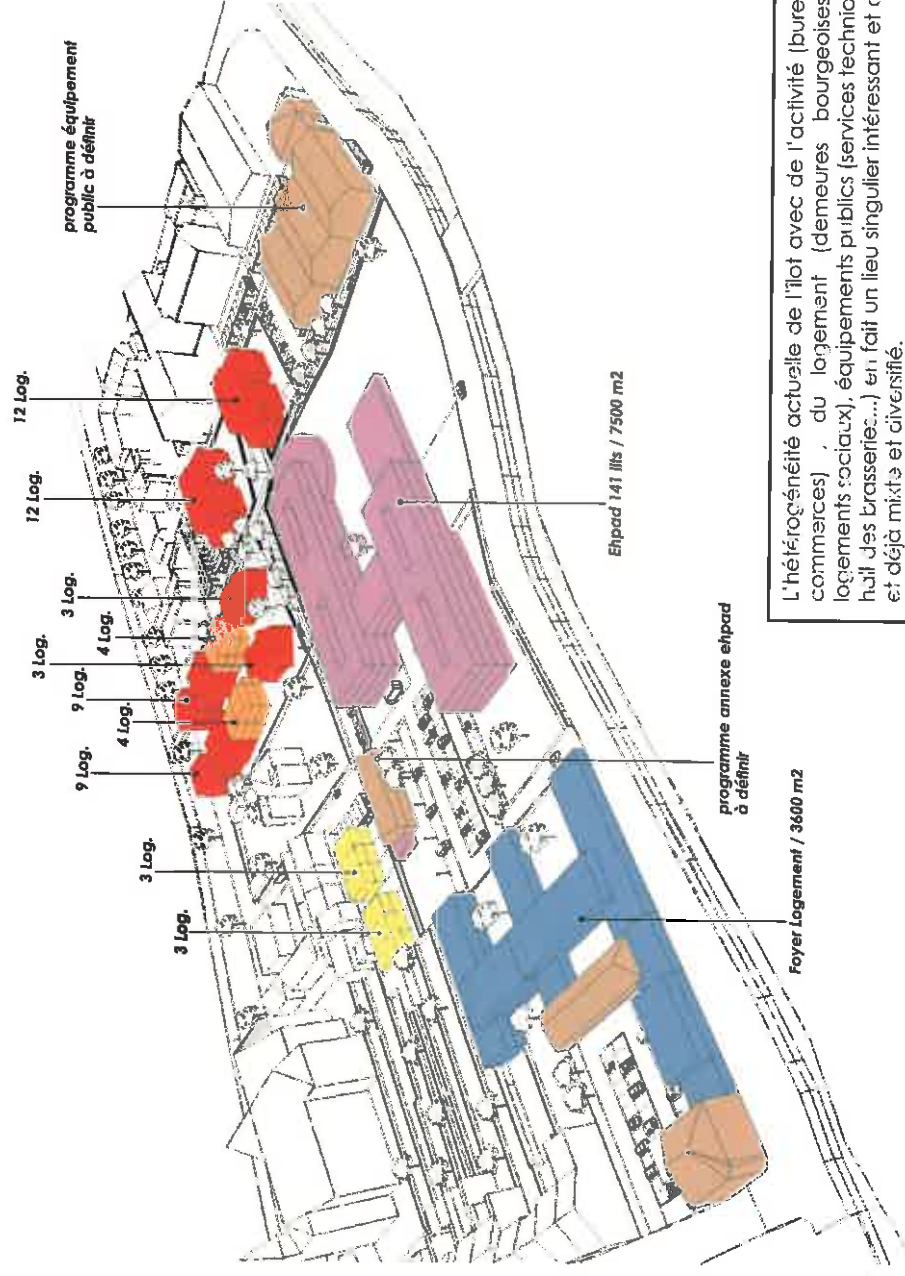
logements collectifs R+2+A



logements intermédiaires



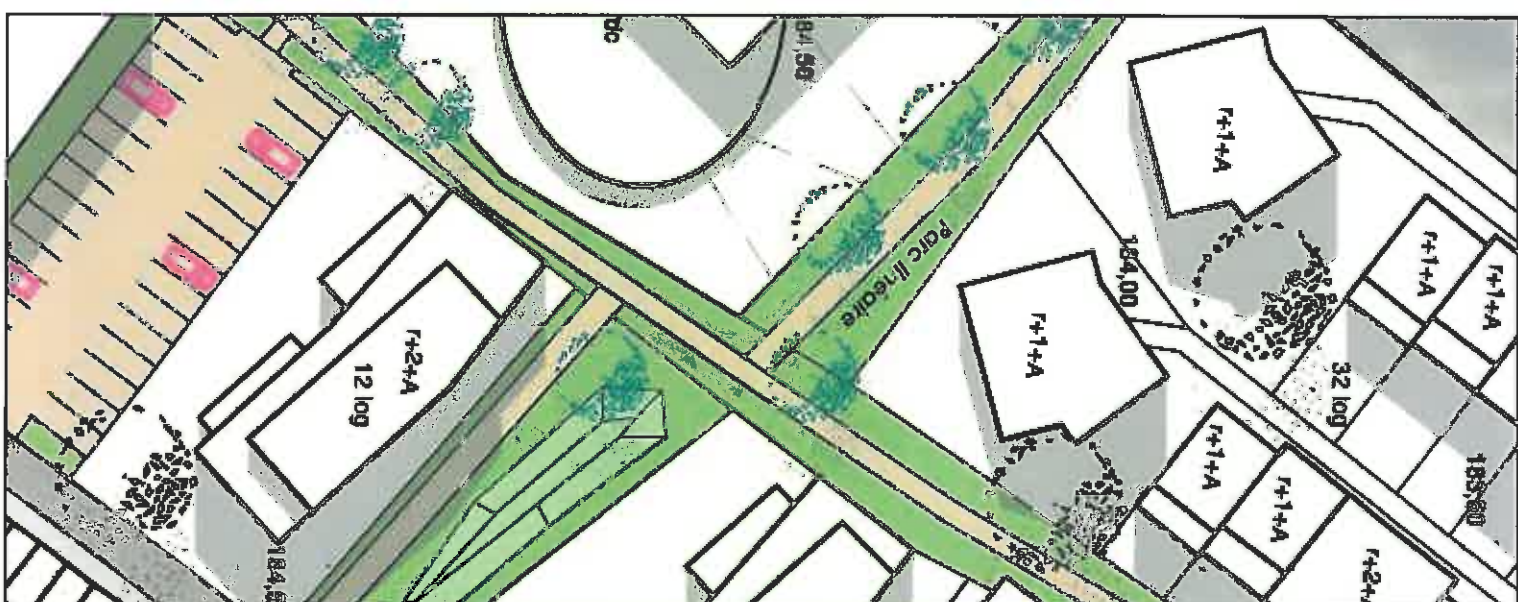
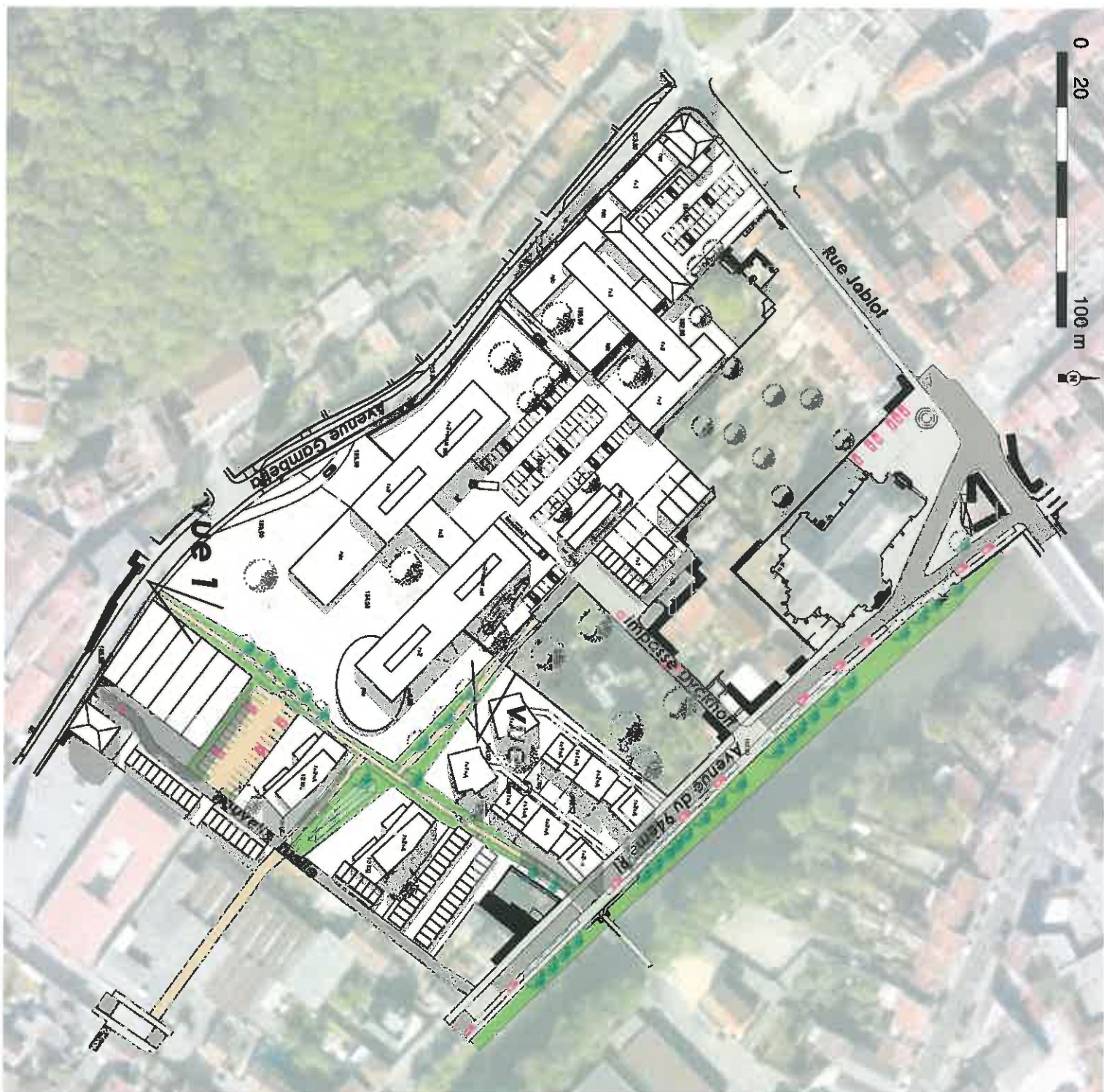
"la maison dans le jardin" > 3 appartements



L'hétérogénéité actuelle de l'ilot avec de l'activité (bureaux, commerces), du logement (demeures bourgeoises et logements sociaux), équipements publics (services techniques, hall des brasseries...) en fait un lieu singulier intéressant et d'ors et déjà mixte et diversifié.

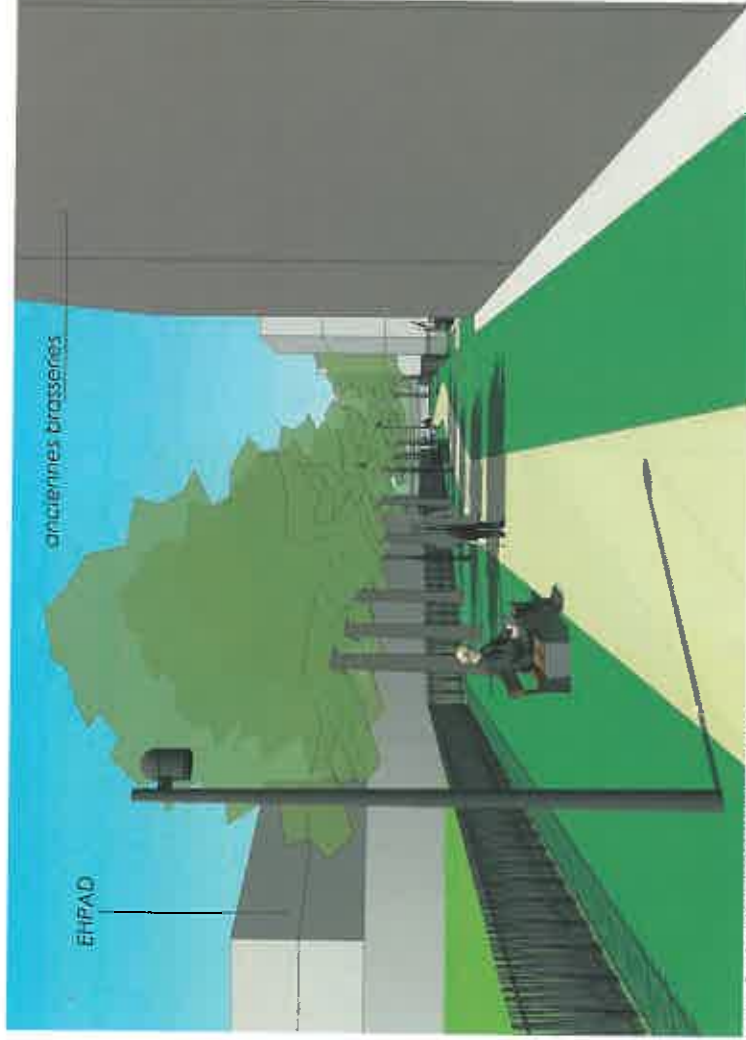
L'installation de l'EHPAD et de ses programmes annexes doit confirmer voir renforcer cette mixité d'usages et de types. C'est là le rôle des différents bâtiments de logement mêlant habitat individuel accolé, intermédiaires et collectifs.

La réappropriation à moyen terme d'une partie des brasseries en équipement ou bâtiment à caractère public viendrait confirmer cette volonté d'ouverture au niveau programmatique et compenserait le départ du hall des brasseries, du jeu de boules, véritables lieux de vie, de rencontres et de manifestations à l'échelle de Bar-le-Duc.



4/ Espaces verts publics

un espace commun à partager entre personnes âgées et familles



vue 1 : le nouveau parc linéaire le long des anciennes brasseries



vue 2 : la rampe en allant vers le fond de l'impasse Dyckhoff



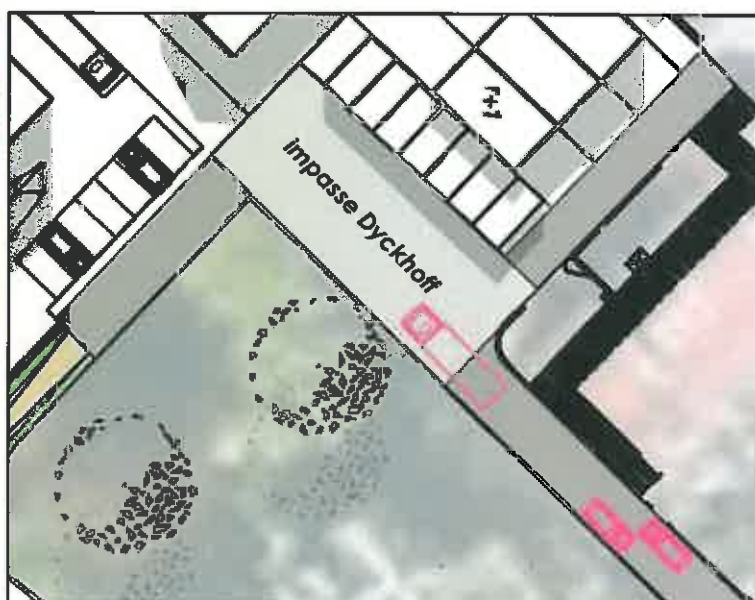
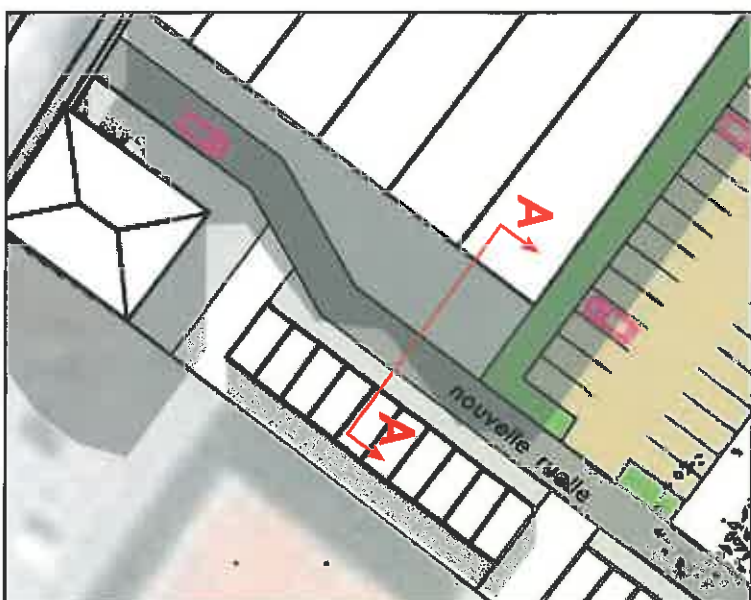
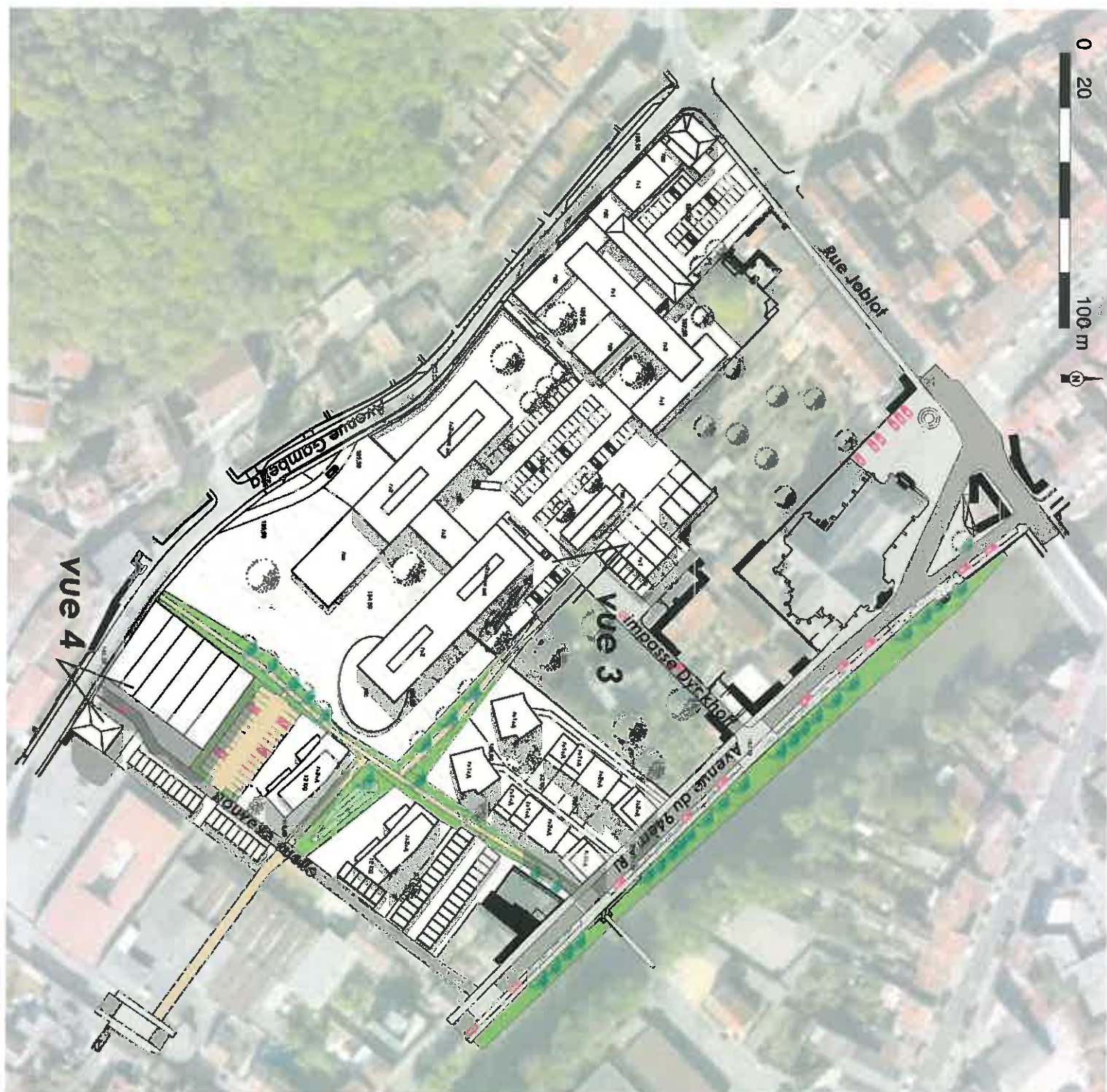
REFERENCE

La présence de la passerelle sur l'Ormain (et son lien vers les transports en commun arrêt Bradfer) dans l'axe de la côte de Blamecourt, la volonté d'infiltrer des espaces verts dans le quartier et de créer du lien avec les cours d'eau et espaces naturels (coteaux) qui l'encadrent, ainsi que l'analyse des déplacements piétons existants, ont conduit à créer un parc linéaire.

Support de promenade ou de parcours du quotidien, vecteur de biodiversité, espace potentiel de rétention des eaux de ruissellement, ce lieu fédère l'ensemble des parcelles pour les futurs bâtiments en permettant aux résidents un accès direct sur celui-ci via un porillon.

Les logements sociaux récents profitent aussi de cette nouvelle couverture.

C'est aussi un nouveau lieu offert à l'ensemble des Barrois, qui complète l'offre existante de parcs publics et renforce leur trame dans la ville.



5/ Ruelles

minimiser la présence automobile au coeur de l'îlot St Jean



vue 3 : la terminaison de l'impasse Dyckhoff

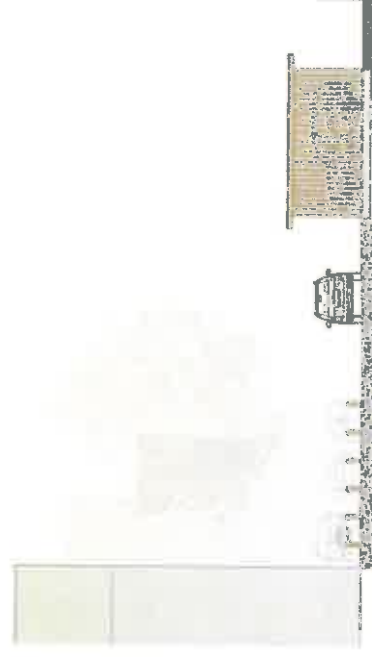


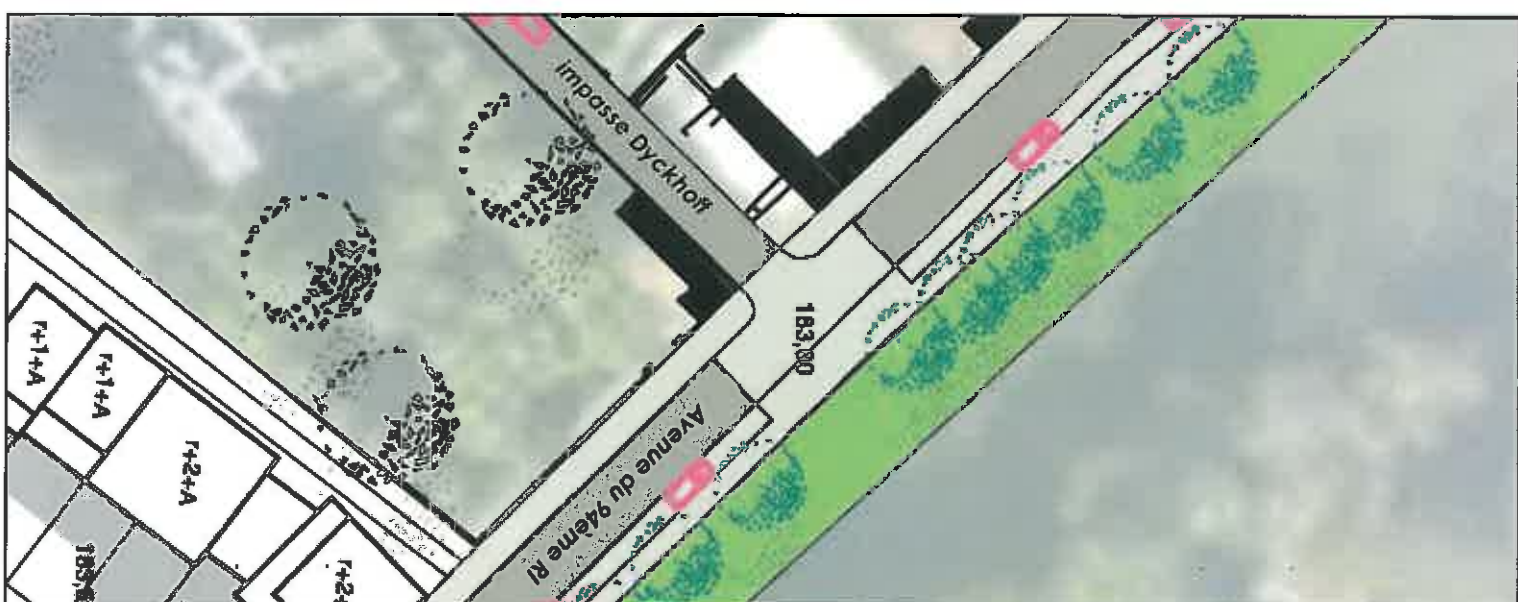
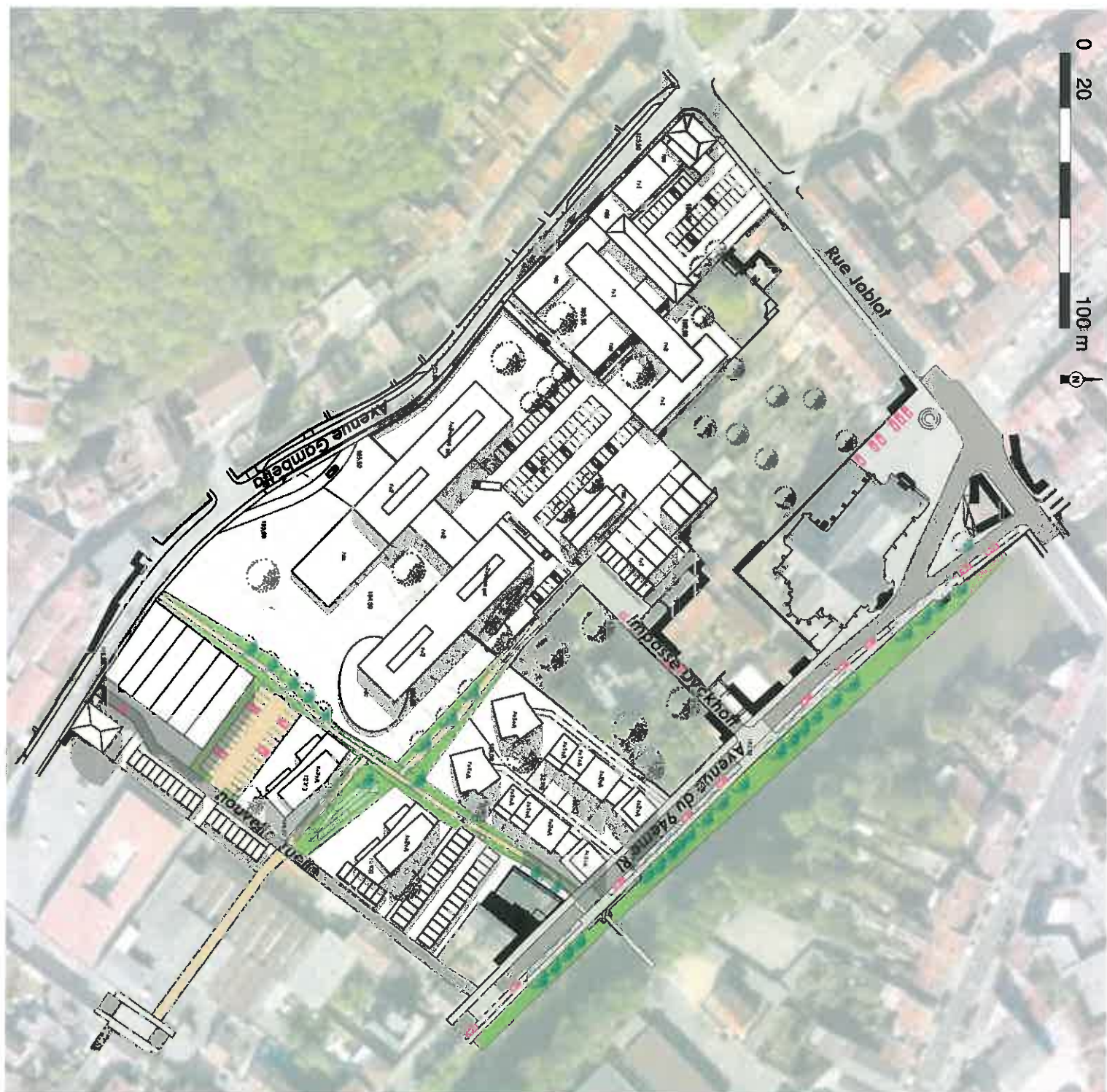
vue 4 : la nouvelle ruelle depuis l'avenue Gambetta

Le parti pris de départ a été de limiter au maximum la circulation automobile ainsi que la présence visuelle des automobiles stationnées dans le quartier St Jean.

L'impasse Dyckhoff existante a été évidemment reprise (véritable élément historique remonçant de l'activité industrielle passée), elle constitue une voie apaisée desservant les logements individuels accolés et permet un accès logistique à l'EHPAD.

Une nouvelle ruelle est créée, passant au coeur des services techniques actuels, de faible largeur, sur un profil de voie partagée elle dessert l'ensemble des stationnements nécessaires aux logements et fonctionne sur le principe de voie à sens unique de façon à limiter et sécuriser le trafic.

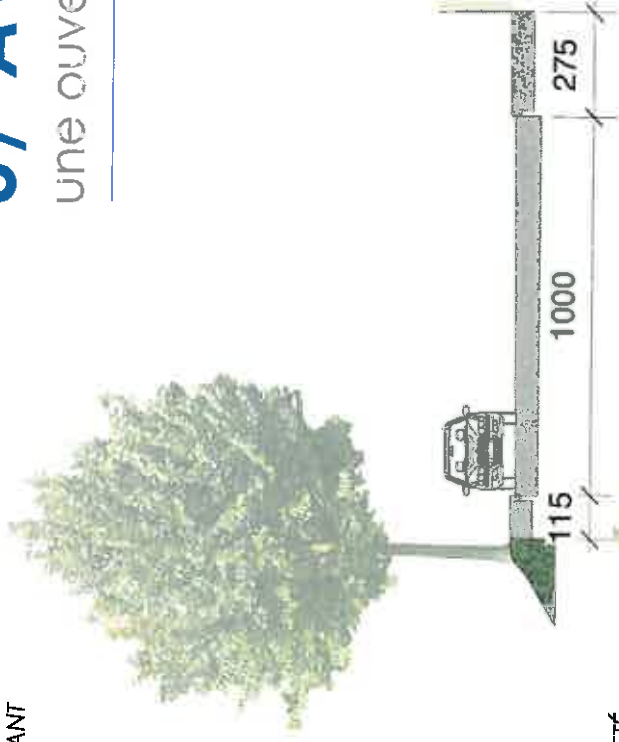




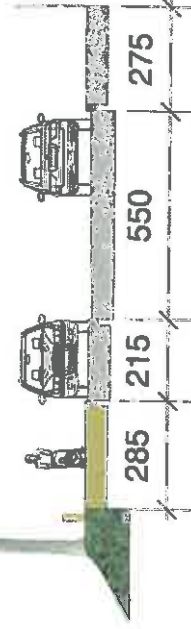
6/ Avenue du 94ème RI

une ouverture du quartier vers la rivière

ÉTAT EXISTANT



ÉTAT PROJETÉ



une promenade large en bords de rivière, un stationnement organisé, une vitesse automobile réduite

REFERENCE



un seuil spécifique pour informer l'automobiliste qu'il doit partager la chaussée

L'Avenue du 94ème RI constitue une véritable entrée de ville en parallèle de la rue Ernest Bradet, aujourd'hui calibrée de manière très large (chaussée principale de plus de 10 m), elle dialogue peu avec l'Ornuin qu'elle longe.

La requalification du quartier St Jean et son ouverture nécessaire vers l'eau (élément de forte plus value pour une commune), amènent à reconsidérer son profil en offrant une promenade large en bord de rivière, en organisant le stationnement, afin de l'extraire de la chaussée principale, de façon à limiter la largeur circulaire et à réduire les vitesses automobiles.

Au décalqué des deux ruelles, ainsi que du parc linéaire, pourront être aménagés des "seuils", permettant de faciliter les traversées piétonnes et incitant l'automobiliste à porter une attention aux autres usagers.

STATIONNEMENT 2NDE PLACE + EQUIPEMENT PUBLIC > 30 PLACES

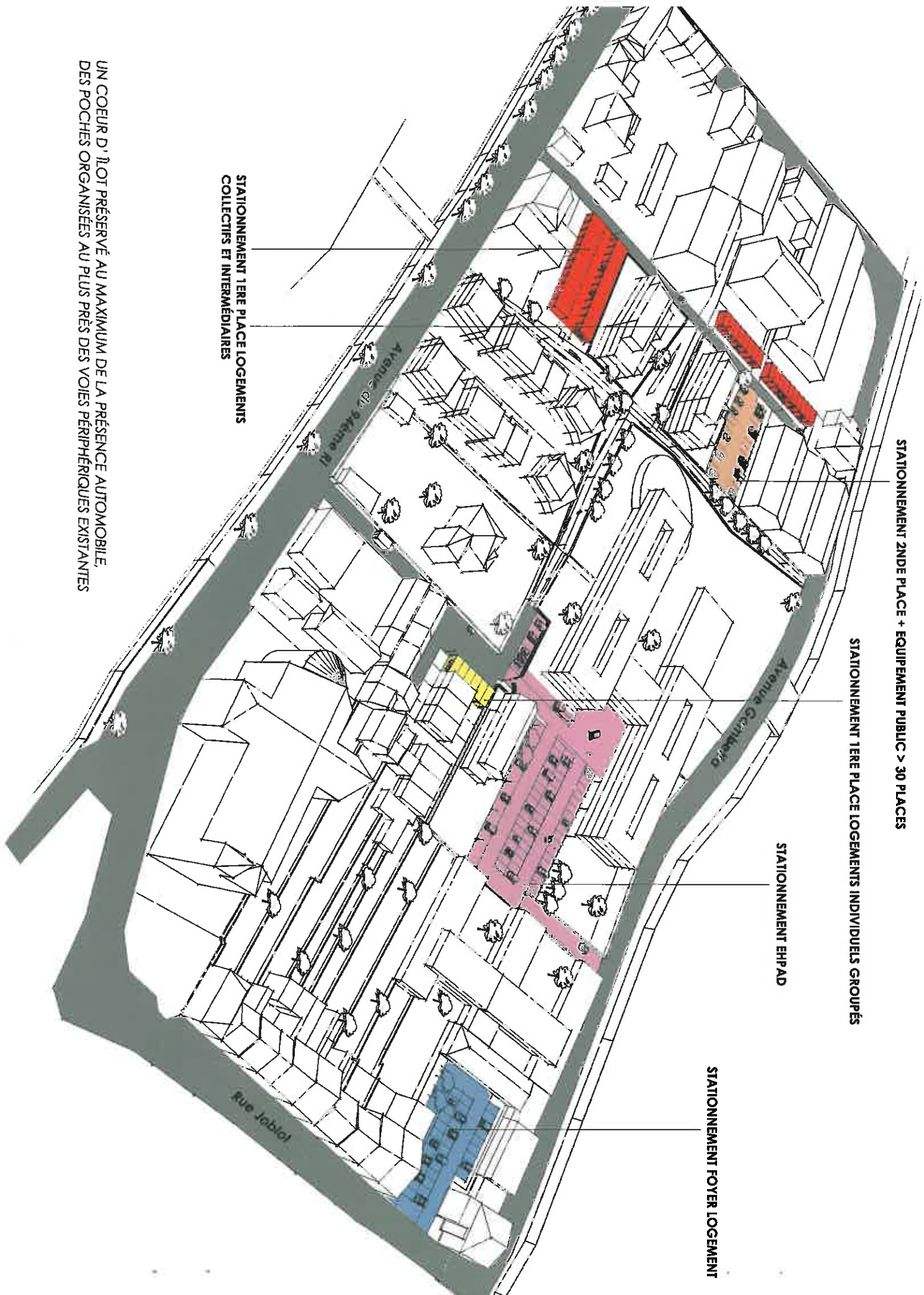
STATIONNEMENT 1^{ERE} PLACE LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS

STATIONNEMENT EHPAD

STATIONNEMENT FOYER LOGEMENT

STATIONNEMENT 1^{ERE} PLACE LOGEMENTS
COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES

UN COEUR D'ÎLOT PRÉSERVÉ AU MAXIMUM DE LA PRÉSENCE AUTOMOBILE.
DES POCHES ORGANISÉES AU PLUS PRÈS DES VOIES PÉRIPHÉRIQUES EXISTANTES



7/ Stationnement

un stationnement organisé et masqué

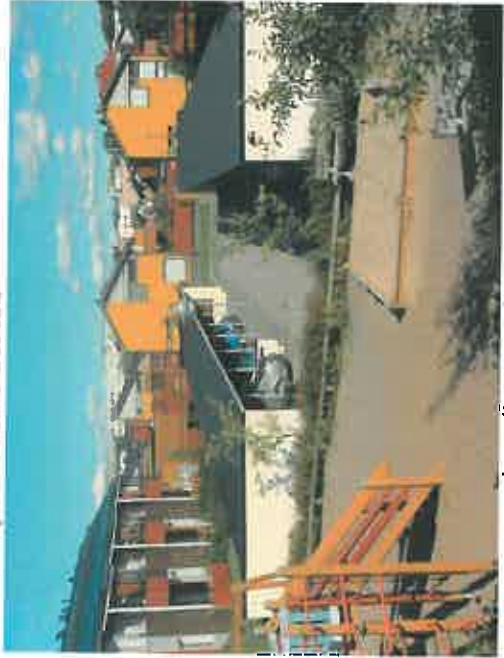
REFERENCES



favoriser la perméabilité des sols



mettre en place une trame paysagère végétale



se regrouper autour d'une poche



un stationnement construit

Le stationnement s'organise autour de poches, de manière à libérer les voiries d'un stationnement longitudinal pénalisant en terme de visibilité et d'appropriation pour le privé.

Ainsi l'EHPAD gère sur parcelle les différents programmes de parking qui lui sont nécessaires, le niveau de ceux-ci 2,50m sous l'Avenue Gambetta permet d'atténuer leur présence vis à vis de celle-ci.

Le foyer logement exploite l'actuelle cours de la caserne des pompiers.

Les stationnements, liés aux logements sont "construits" de manière à privatiser les places et à pouvoir éventuellement y insérer des annexes (box à vélo, luge...).

Une poche publique de 30 places vient compléter l'offre pour les logements et l'événuel futur équipement prenant place dans les barres.

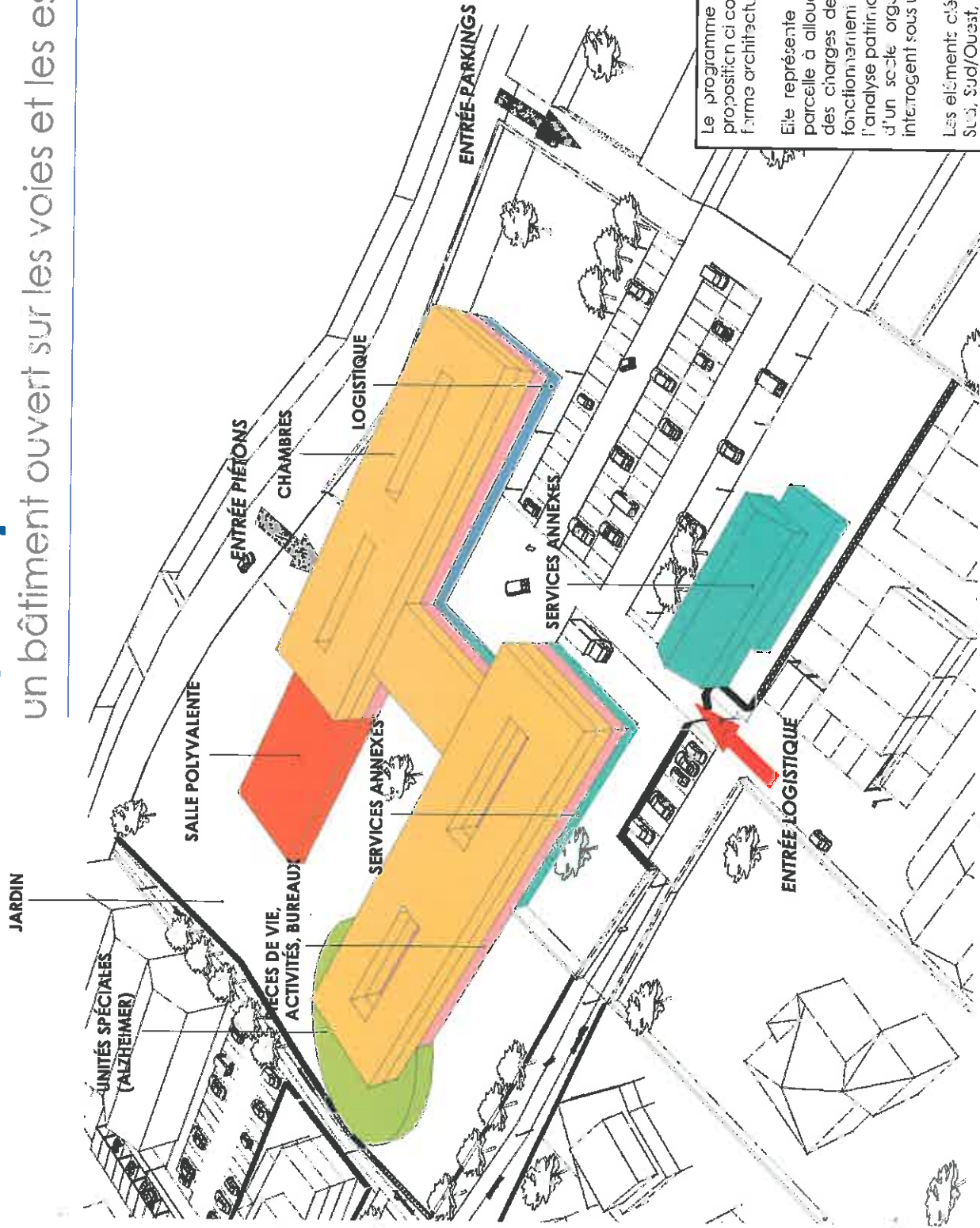


l'entrée livraisons/logistique en fond de l'impasse Dyckhoff



8/ Ehpad

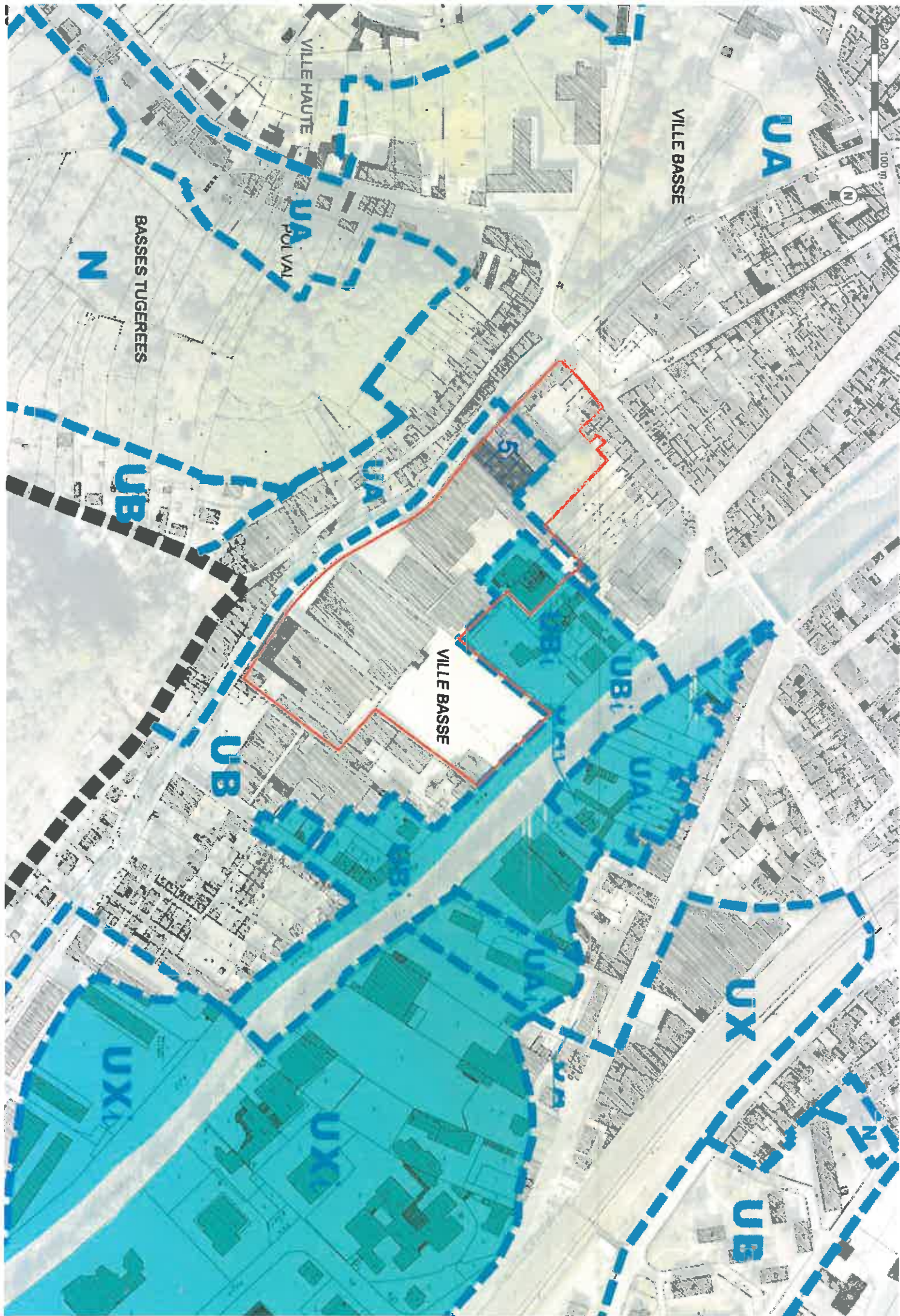
un bâtiment ouvert sur les voies et les espaces publics



Le programme de l'EHPAD est complexe et composé, la proposition ci contre ne tend pas à figer un plan masse ou une forme architecturale définitive.

Elle représente la vérification de la surface nécessaire de parcelle à allouer au programme dans le respect du cahier des charges de SECA en terme de nombre de lits et de fonctionnements internes, tout en ajoutant la plus value de l'analyse patrimoniale et urbaine du site ainsi que la présence d'un socle organisé autour de plateformes, éléments qui interviennent sous un nouveau jour ce premier programme.

Les éléments clés à respecter seront l'installation du jardin au Sud, Sud/Ouest, la gestion de l'entrée principale sur l'Avenue Gambetta (avec l'inscription d'une façade principale qui construit l'espace public), l'entrée logistique depuis l'impasse Dyckhoff et l'organisation des différents parkings au Nord, Nord/Est.



9/ PLU

des adaptations à intégrer

Secteur UA, les essentiels :**4.2.3. Eaux pluviales**

La surface d'imperméabilisation maximale autorisée pourra être limitée à la valeur suivante :

- 90 % de la surface du terrain pour une surface terrain inférieure ou égale à un plafond de 500 m²,
- 450 m² + 30 % x (surface du terrain - 500 m²) au-delà de 500 m² de surface du terrain.

6.1. Toute construction doit, pour tous ses niveaux, être implantée :

- soit l'alignement des constructions voisines,
- soit, lorsque l'alignement des constructions voisines est différent, à l'alignement ou entre ces deux alignements,

10.1.1. Hauteur relative vis à vis des constructions voisines

La hauteur à l'égout de toute construction devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des constructions mitoyennes. Toutefois, la réalisation d'un étage supplémentaire est autorisée.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement**12.2.1. Immeuble à usage d'habitation et assimilés**

- par studio ou logement de 2 pièces 1
- **par logement de 3 à 5 pièces..... 1,5**
- par logement de 6 pièces et plus 2
- 12.2.2. Construction à usage de bureaux, administration des secteurs publics ou privés, professions libérales
- pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette – SHON 3
- 12.2.3. Construction à usage commercial
- la réalisation de toute construction nouvelle ayant pour effet la création d'une activité commerciale, et les extensions neuves sur bâtiments existants ayant pour effet de créer de la surface de vente nouvelle seront soumises à l'obligation de réaliser un stationnement selon le critère qui suit : pour 100 m² de surface de vente accessible au public : 2
- dans le cas de constructions engendrant la création de parking, à ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires ; ils seront déterminés pour chaque cas particulier
- 12.2.4. Construction à usage d'activité industrielle ou artisanale
- pour 100 m² de S.H.O.N. 2
- 12.2.5. Construction hospitalière et clinique
- pour 10 lits..... 5
- 12.2.6. Construction à usage d'enseignement
- établissement du 1er degré par classe 1
- établissement du 2nd degré par classe 2
- 12.2.7. Construction d'hôtel et de restaurant
- pour 10 chambres 5
- pour 10 m² de salle de restaurant 1

(1 place par logement + 0,4 place complémentaire dans une poche de stationnement sur le quartier)

La zone UA centrale correspondant au bâti ancien à forte densité. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant.

Secteur UB, les essentiels :

4.2.2. Eaux pluviales

La surface d'imperméabilisation maximale autorisée pourra être limitée à la valeur suivante :

- 60 % de la surface du terrain pour une surface terrain inférieure ou égale à un plateau de 1.000 m²,
- 600 m² + 40 % x (surface du terrain - 1.000 m²) au-delà de 1.000 m² de surface du terrain.

Tout dépassement de cette surface théorique entraînera la mise en place de mesures compensatoires type bassin de rétention.

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement,
- à l'alignement des constructions voisines, ou en retrait sous réserve des prescriptions ci-dessous :
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (soit $L > H$).

8.1. Les constructions, annexes et dépendances doivent être :

- soit adossées à la construction principale,
- soit séparées de la construction principale. Dans ce cas, elles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié ou plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

10.1. Hauteur relative

Dans le cas d'un habitat jointif, la hauteur à l'égout de la construction devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des constructions mitoyennes. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une construction est mitoyenne sur une seule limite (ou côté). Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons d'ordres urbanistique et architectural, notamment pour permettre la conservation d'un paysage urbain particulier, et plus spécialement lorsqu'il s'agit de constructions situées dans une rue où la hauteur des immeubles existants est déjà supérieure à la largeur de celle-ci.

10.2.1. Dans le cas d'un habitat non jointif (construction individuelle) ou lorsque la construction est mitoyenne sur une seule limite, la hauteur absolue d'une construction ne peut excéder dix mètres (<10 m).

La zone UB située principalement en périphérie de la zone UA est déjà équipée. C'est une zone d'extension à dominante pavillonnaire destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux.

UBi correspondant aux zones urbanisées soumises au risque inondation de la zone d'aléas faibles à modérés identifiés dans le PPRi « vallée de l'Ormain ».

Impossibilité de bâtir en R+2+Attique alors que la gabarit des constructions existantes sur le site le permet et que des projets récents (habitat social) ont déjà outrepassé cette règle. Tendre vers 14 m permettrait d'offrir des vrais qualifiés de vues et libérerait des emprises au sol pour des espaces de promenades.

des adaptations à intégrer

11.2. Toitures

Dans toute la zone sauf précisions apportées pour certains secteurs aux articles suivants :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des constructions principales comporteront deux pans principaux et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue. Les toitures à 2 ou plusieurs pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 20 et 40 degrés (35 et 80 %),
- Les toitures à une pente sont interdites pour les constructions principales, elles sont autorisées pour les annexes, abris, garages accolés au bâtiment principal en cohérence avec les prescriptions de cet article.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement

- 12.2.1. Immeuble à usage d'habitation et assimilés
- par studio ou logement de 2 pièces 1
 - par logement de 3 à 5 pièces 1,5
 - par logement de 6 pièces et plus 2
- 12.2.2. Construction à usage de bureaux, administration des secteurs publics ou privés, professions libérales
- pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette SHON 3
- 12.2.3. Construction à usage commercial
- la réalisation de toute construction nouvelle ayant pour effet la création d'une activité commerciale, et les extensions neuves sur bâtiments existants ayant pour effet de créer de la surface de vente nouvelle seront soumises à l'obligation de réaliser un stationnement selon le critère qui suit : pour 100 m² de surface de vente accessible au public 2
- 12.2.4. Construction à usage d'activité industrielle ou artisanale
- pour 100 m² de surface hors oeuvre nette SHON 2
- 12.2.5. Construction hospitalière et clinique
- pour 10 lits 5
- 12.2.6. Construction à usage d'enseignement
- établissement du 1er degré par classe 1
 - établissement du 2nd degré par classe 2
- 12.2.7. Construction d'hôtel et de restaurant
- pour 10 chambres 5
 - pour 10 m² de salle de restaurant 1

La modérnité et le développement durable appellent à faire évoluer les formes et les écritures architecturales de manière à pouvoir intégrer les dernières techniques (toitures végétalisées, panneaux solaires, etc..) et créer un projet de son temps.

Le diagnostic de cette étude évoquait une très forte diversité de bâtiments, un îlot peu homogène, il n'apparaît donc pas nécessaire d'imposer un seul et unique mode pour couvrir les bâtiments mais au contraire d'apporter une souplesse sur l'îlot St Jean. Ce qu'un bâtiment comme l'Ehpad nécessite lui aussi.

(1 place par logement + 0,4 place complémentaire dans une poche de stationnement sur le quartier)

