

Orientation d'Aménagement - secteur 9

St Esprit/ Ilot « Sourigues-Briand-Brigadier Muscar »



Cet îlot, situé quartier St Esprit, couvre une surface de 4851 m². Il présente une façade bâtie diversifiée (succession d'immeubles de diverses époques de construction, de maisons, de jardinets, d'entrepôts...).

L'objectif de cette orientation d'aménagement est d'organiser l'évolution urbaine de l'îlot dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du quartier telles que décrites dans la note de présentation.



Couronne bâtie de l'îlot



Espace de cœur d'îlot à constructibilité limitée

& espace libre à conforter en cœur d'îlot en y adossant préférentiellement les nouveaux espaces libres



Ensemble ou élément, bâti ou non bâti, à préserver en raison de son caractère pittoresque ou patrimonial

Arbre à préserver

Passage existant à préserver



Principe de venelle à créer en cœur d'îlot pour assurer un cheminement doux et une liaison visuelle à travers le cœur d'îlot

Les ensembles et éléments bâtis à préserver



Ensemble bâti et paysager rue Général Bourbaki,



*Immeubles au 9 (Maison Minzagari) et 11, rue Sourigues, 1898 et 1865 **



*Immeuble au 13, rue Sourigues, 1908 **

1 : la couronne bâtie de l'ilot : conditions d'évolution

- Préserver les ensembles / éléments représentatifs du quartier

L'ensemble bâti et non bâti situé au sud est de la parcelle, est représentatif de l'identité urbaine et architecturale du quartier. Il se compose de bâtiments construits à la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle, d'architecture modeste, mais de bonne facture et assortie de détails soignés (encadrements, chevrons d'avant-toits, garde-corps en ferronnerie, volets persiennés, modénatures sculptées...), diversement implantés (à l'alignement, en retrait sur rue avec jardin et / ou en retrait des limites séparatives).

Certains relèvent de styles néo régionaliste (néo mauresque pour le 27, rue Sourigues ou néo basque pour la maison Minzagari au 9, rue Sourigues). Cet ensemble, ainsi que l'immeuble art déco du 1 rue Benoit Sourigues devront être préservés.

(*) Dates renseignées par le cadastre.



*29, rue Bourbaki, 1920 **



*31, rue Bourbaki, 1897 **



*1, rue Sourigues, 1926 **



Importance de la strate arbustive et du cèdre depuis la rue 27 et 29, rue Bourbaki.

- Préserver les jardins et espaces de respiration

La présence de jardins situés aux n°27 et 29 rue Bourbaki, dont la végétation est perceptible depuis l'ensemble de la rue, constitue un élément important pour la qualité du paysage urbain du quartier.

Les opérations d'extension ou de rénovation de bâtiments dans la « couronne » bâtie devront préserver ces jardins et espaces de respiration existants. Ces espaces ne devront pas être dévolus à du stationnement, ou du stockage. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager cohérent avec le parti architectural de l'opération.

Les arbres arrivés à maturité devront être préservés notamment le cèdre repéré sur le plan de l'orientation d'aménagement au 29 rue Général Bourbaki, sauf impossibilité phytosanitaire. En cas d'abattage, ils devront être remplacés. Les sujets pourront être d'essences différentes, mais de développement identique à maturité. La strate arbustive présente le long de la rue pourra être remplacée par une autre composition végétale, de même développement, et diversifiée en termes d'espèces.



Perception du cèdre du 29, rue Bourbaki depuis l'extrémité de la rue.

Les bâtiments non préservés par la présente orientation d'aménagement pourront être réhabilités ou remplacés. Les nouvelles constructions devront alors respecter les orientations ci-après en vue d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

Références de venelles traditionnelles et de venelles réinterprétées dans des opérations contemporaines



- **Mieux intégrer les constructions nouvelles en prévoyant :**

Des implantations diversifiées ... préservant des passages/vues vers le cœur d'ilot

Les projets de constructions nouvelles devront préserver et conforter les espaces de respiration existants perceptibles depuis la rue en reproduisant les principes d'implantation diversifiés présents sur le quartier (à l'alignement, en retrait sur rue et en semi-continuité par rapport aux limites séparatives). **Ainsi le passage existant sera conservé et prolongé sur le principe d'une venelle à créer** à travers l'ilot pour retrouver des transparences.

Un séquençage des façades depuis la rue et des variations des lignes de toitures

Les opérations récentes ont eu pour effet de banaliser le paysage des rues en cassant les effets de rythmes verticaux et en uniformisant les lignes de toiture.

Les constructions nouvelles devront **respecter le séquençage de la rue** en restituant par leur traitement architectural ou leur implantation (retrait par rapport à une limite séparative par exemple) le rythme du parcellaire existant et la variation des lignes de toitures observée dans les rues du quartier ayant conservé leur caractère d'origine.

Un traitement architectural adapté au contexte

Le parti architectural pourra s'inscrire dans une logique de continuité, de réinterprétation ou de contraste par rapport au contexte bâti limitrophe. Dans tous les cas, son écriture architecturale (rythmes, proportions et positions des percements des baies, choix de couleurs) devra être justifiée et cohérente au regard du caractère architectural et urbain du quartier.

L'ensemble devra rester simple et sobre, sans effet d'artifice ni recherche de distinction exagérée.

Exemple de création de nouveaux espaces libres en cœur d'îlot



2- Le cœur d'îlot : une constructibilité limitée

Au-delà de la bande constructible courante, d'une épaisseur moyenne de 15 m, les possibilités de construire en cœur d'îlot seront limitées afin de retrouver des espaces de respiration, de verdure et de l'ensoleillement.

Les différentes possibilités de constructions pour une forme d'habitat diversifiée :

Afin de répondre aux besoins de logements, ou d'équipements de proximité sur le quartier, tout en respectant son caractère, la création de nouveaux volumes bâtis est envisageable sous certaines conditions dans les cœurs d'îlots, dans la mesure où ils ne réduisent pas un espace vert existant ou un espace libre d'intérêt (cours ou venelle pavée), mais qu'ils remplacent un espace bâti ou un espace imperméabilisé.

L'implantation de ces nouveaux volumes doit privilégier :

- la préservation des arbres en place, à l'exclusion de toute taille de branches ou de racines pour réduire la ramure d'un arbre en place, (sauf cas des espèces très communes cumulé à la possibilité de replanter un sujet de développement équivalent),
- la possibilité de planter de nouveaux arbres,
- l'adossement à des façades aveugles exposées au nord,

1/ De l'habitat individuel ou semi-individuel :

De petits volumes de logement, de type « maisons de ville » peuvent être bâtis. Leur gabarit est limité à une hauteur de R+1, et leur épaisseur à 12 m afin de privilégier des logements traversants à double exposition. Leur stationnement sera assuré dans les emprises bâties situées en « couronne » d'îlot. Leurs accès seront organisés à partir des espaces communs de cœur d'îlot, les formes d'habitat individuel pourront dégager en leurs abords immédiats de petits espaces privatisables.

Exemples de création de maisons de ville ou d'habitat semi-individuel en cœur d'îlot



Arch. Christian Devillers, 2012, Bordeaux

**Exemples de création de maisons de ville ou
d'habitat semi-individuel en cœur d'îlot**



Arch. Anne Depret, 2014, Nantes



2/De l'habitat collectif en extension des constructions de la « couronne » de l'îlot

L'extension des immeubles existants situés en « couronne » de l'îlot est possible au-delà de l'épaisseur construite moyenne des 15 mètres lorsque cette extension :

- n'occulte pas une façade qui comporte des éléments d'architecture d'intérêt (ornementation, verrière, vitraux, escalier, pergola...),
- que les logements créés bénéficient d'une double exposition,
- et dans la mesure où l'espace libre ménagé dans l'opération permet la plantation d'un sujet dont le développement à terme sera équivalent,

Des configurations de bâtiment en L ou en T pourront donc être créés dans l'espace en cœur d'îlot en continuité de la couronne bâtie, sous réserve de dégager des espaces libres de qualité (voir page suivante, les orientations sur les traitements des espaces libres communs ou individuels).

La végétation existante (arbres, arbustes...) devra être maintenue et confortée.

3/ Une transformation limitée et sous conditions des entrepôts existants

La transformation des entrepôts existants en logements ne sera possible que dans la mesure où les opérations prévues apportent une amélioration du cadre de vie des habitations situées en « couronne » de l'îlot (création d'espaces de respirations végétalisés, abaissement des héberges, végétalisation des murs...)

Par ailleurs, leur réhabilitation en bâtiment d'activité ne sera possible que si l'activité envisagée est compatible avec l'habitat, et participe au maintien de l'économie et des emplois sur le quartier.

Leur transformation en parc de stationnement est également envisageable sous réserve que le stationnement soit mutualisé entre plusieurs opérations de logements et que le traitement architectural apporte une qualité nouvelle pour le cœur d'îlot en terme d'habitabilité et de cadre de vie ...

Exemples de traitement des espaces commun, des espaces privés et des séparations entre ces deux types d'espaces



Le traitement des espaces commun est simple et uniforme ; l'espace consacré à la végétation est majeur.

La façade latérale fait l'objet d'une recherche de végétalisation



Les cheminements sont assurés par un espace commun central abondamment végétalisé. De petits espaces privatifs sont dégagés au pied des immeubles. Leurs limites restent transparentes pour une meilleure cohérence avec l'espace commun.

3- Le cœur d'îlot : traitement des espaces libres

La création de nouveaux espaces libres en cœur d'îlot devra venir conforter des espaces libres existants afin d'améliorer l'ensoleillement général des cœurs d'îlot et les conditions physiques de plantation des arbres (plus d'espace pour l'épanouissement des ramures). Le stationnement de surface est prohibé dans le cœur d'îlot.

La part belle devra être laissée aux espaces communs. Leur surface devra approximativement représenter les 2/3 des espaces libres. Ces espaces devront être plantés et végétalisés et conçus en cohérence avec le projet de construction. Leur forme devra permettre la plantation d'arbres (on recherchera au maximum des formes géométriques qui dégagent des rayons de 5 m au minimum, pour permettre l'épanouissement des ramures) et les essences choisies devront être adaptées à la taille du terrain. .

Les vues et les passages piétons vers ces respirations en cœurs d'îlot seront favorisés. Les accès seront pensés pour optimiser les déplacements doux et adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite. Les parties imperméabilisées seront limitées et correspondront à la circulation accueillie. Les allées, lorsqu'elles seront bordées par des éléments bâtis, dégageront des bandes végétalisées au moins d'un côté pour éviter les effets de « boyaux »

Lorsque des espaces extérieurs individualisés seront prévus au pied des maisons de ville, ils feront l'objet d'un traitement esthétique cohérent avec l'architecture des maisons. Les systèmes de clôtures seront soignés et réalisés de manière à conserver des transparences.



Les petits volumes de logement sont intégrés à des surfaces végétalisées communes, les espaces de déambulation sont simples, lisibles et généreux.



L'espace commun central est minimaliste et fait l'objet d'un traitement paysager. Les espaces privés de pied d'immeuble restent perméables et font l'objet d'un travail de clôture soigné.

