

Orientation d'Aménagement St Esprit/ Ilot « Le Vigilant »



Cet îlot, situé quartier St Esprit, comprend une vaste propriété en voie de mutation qui couvre une surface d'environ 2800 m². Le terrain abrite divers petits édifices sans qualité notable, dont un ancien presbytère, répartis autour d'une vaste cours bitumée.

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 des modifications n° 13 et 16 du PLU.



-  Couronne bâtie
-  Zone de construction possible dans la couronne bâtie longueur/largeur variable
-  Placette et/ou espace vert à aménager dans la couronne bâtie longueur/largeur variable
-  Cœur d'îlot paysager
-  Arbre à préserver
-  Arbres à planter
-  Espace public/Jardin public à aménager (plantations d'arbres/jeux/bancs ...)

Nota : les zones de constructions s'entendent hors parc de stationnement en sous sol

1 : la couronne bâtie du terrain : conditions d'évolution

- Préserver l'alternance de masses bâties et de vide en front de rues

Au sein de l'enveloppe identifiant la couronne bâtie, aucune construction ne présente un caractère architectural justifiant sa préservation. Néanmoins, la discontinuité des ensembles bâtis qui offrent leur façade en front de rue doit être maintenue dans son principe. Afin d'y satisfaire, des zones de construction sont identifiées, délimitant l'emprise maximale de futurs bâtiments (terrasses et balcons compris). Elles offrent la possibilité d'une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait.



- Préserver les jardins et espaces de respiration

Deux arbres de hautes tiges, perceptibles notamment de la rue Bourbaki, constitue des éléments importants pour la qualité du paysage urbain du quartier et doivent, à ce titre, être préservés, sauf impossibilité phytosanitaire. En cas de nécessité d'abattage, ils devront être remplacés. Les sujets pourront être d'essences différentes, mais de développement identique à maturité.



Arbres à préserver, perceptibles depuis les rues Bourbaki et Argote

Deux espaces libres délimités au sein de la couronne bâtie sont destinés à des espaces verts ou à des placettes constituant des espaces de respiration. 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.



Angle Sud du terrain destiné à être traité en placette et/ou espace vert.

Exemples 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'îlot

Les projets de constructions nouvelles devront prévoir des espaces de respiration à travers l'îlot 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 local. 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.

2- Le cœur d'îlot

- Une constructibilité très limitée

Au-delà de la couronne bâtie, les possibilités de construire en cœur d'îlot seront limitées au stationnement en sous sol ou semi-enterré afin de retrouver des espaces de respiration, de verdure et de l'ensoleillement.

- Des espaces extérieurs généreux

L'espace en cœur l'îlot devra venir conforter les espaces libres existants au pourtour afin d'améliorer l'ensoleillement général des cœurs d'îlot et les conditions physiques de préservation des arbres existants (plus d'espace pour l'épanouissement des ramures).

Cet espace devra être planté et végétalisé et les aménagements conçus en cohérence avec le projet de construction. Leur forme devra permettre la plantation d'arbres 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 aux dalles sur stationnement et aux circulations piétons . Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

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



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.

