

**REQUALIFICATION SECTEUR DE LA CHAUSSEE
SAINT MARTIN - QUARTIER SAINTE-ANNE
PRÉSENTATION DU PLAN DE RÉFÉRENCE - PHASE 2**



**ETUDE DE FAISABILITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE PRÉ-OPÉRATIONNELLE
POUR LA REQUALIFICATION DU SECTEUR CHAUSSÉE SAINT MARTIN
QUARTIER SAINTE-ANNE À REIMS**



LES ETAPES PARCOURUES

DIAGNOSTIC

Janvier 2010 : Lancement de l'étude

Mars 2010 : Elaboration du diagnostic

Jun 2010 : Balade urbaine

Novembre 2010 : Finalisation du diagnostic

Décembre 2010 : Présentation à la ville du diagnostic

Janvier 2011 : Présentation au conseil de quartier du diagnostic et des grandes orientations du projet

3 SCENARII

Février 2011 : Réunion technique avec les services de la ville

Mai 2011 : Réunion technique avec la SANEF

Jun 2011 : Présentation à la ville des 3 scénarii

Juillet 2011 : Présentation au conseil de quartier des 3 scénarii

SCENARIO

Septembre 2011 : Echanges avec le conseil de quartier

Octobre 2011 : Réunion technique avec Dalkia concernant le projet de chaufferie bois sur le site d'étude (projet abandonné depuis)

Avril 2012 : Présentation du scénario (organisation et fonctionnement du quartier) et échanges avec les services de la ville

Mars-Mai 2012 : Etudes techniques complémentaires (eaux et sols)

Juin 2012 : Réunion technique et échanges sur les conclusions des études techniques

Novembre 2012 : Présentation du scénario (programmation et espaces publics)

Janvier - Mars 2013 : Optimisation du scénario (opérationnalité et la faisabilité de l'opération)

Avril 2013 : Présentation du scénario à la ville

Juillet 2013 : Présentation au conseil de quartier du scénario

1/ LES PARVIS



- Un espace public majeur qui articule plusieurs places
- Une organisation du bâti majoritairement au sein d'un vaste ilot, un « bio-ilot » où la voiture ne rentre pas et ouverts aux pratiques collectives

2/ LE COEUR

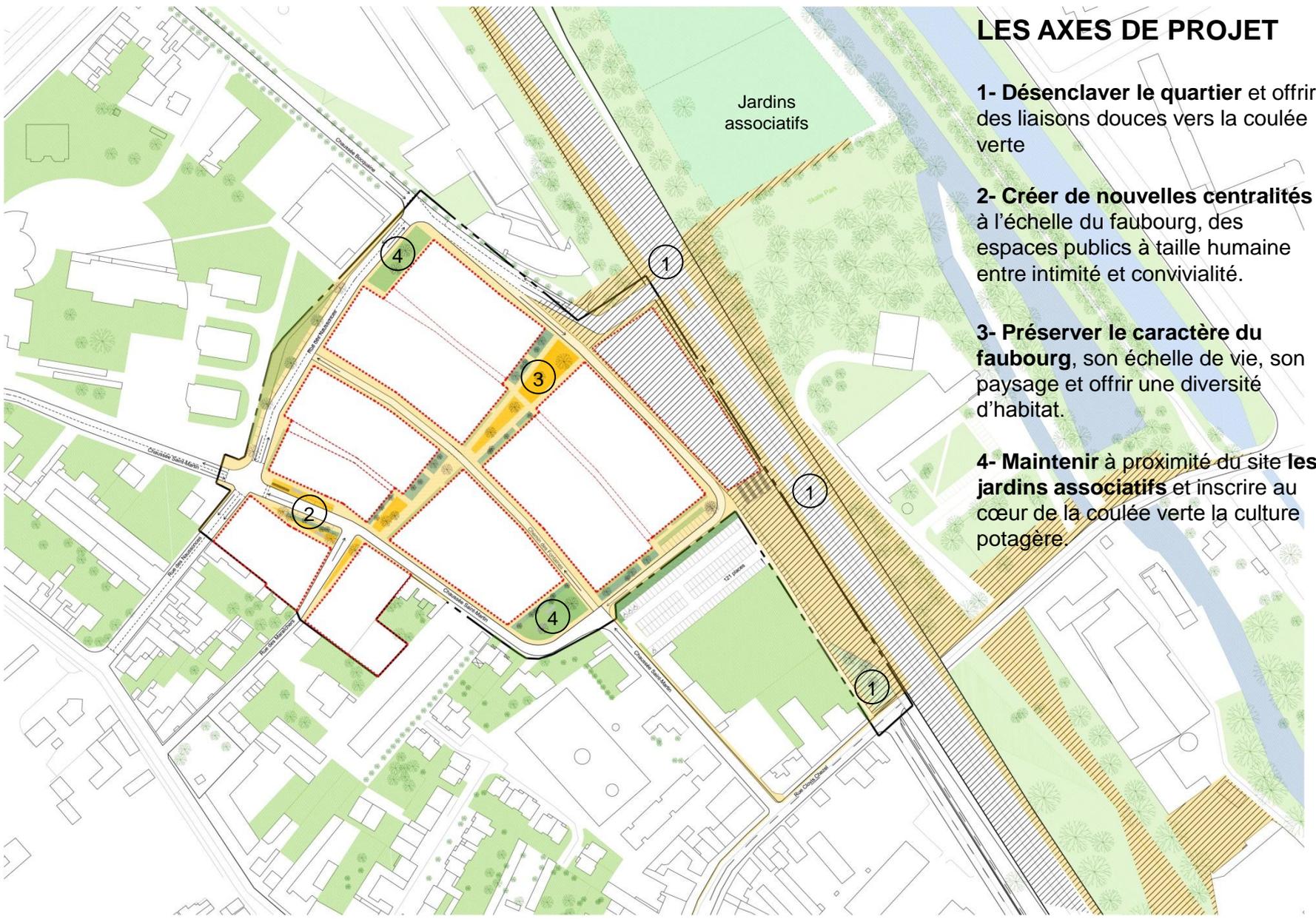


- Une place centrale à l'échelle intimiste du quartier qui devient un espace d'animation et de lien social pour les habitants existants et futurs.
- Mise en scène la culture du jardin au cœur du secteur : une place productrice et bucolique.
- Une organisation du bâti dans 5 ilots organisés autour de la place centrale.

3/ LES TRAVERSEES



- Un maillage régulier mettant en exergue plusieurs « traverses paysagères », espaces à l'échelle du piéton, qui permettent une liaison douce entre quartier existant et quartier futur et réinitie le lien perdu entre Sainte Anne et la coulée verte.
- Une organisation du bâti sur une trame d'ilot plus resserrée correspondant à l'échelle des volumes existants



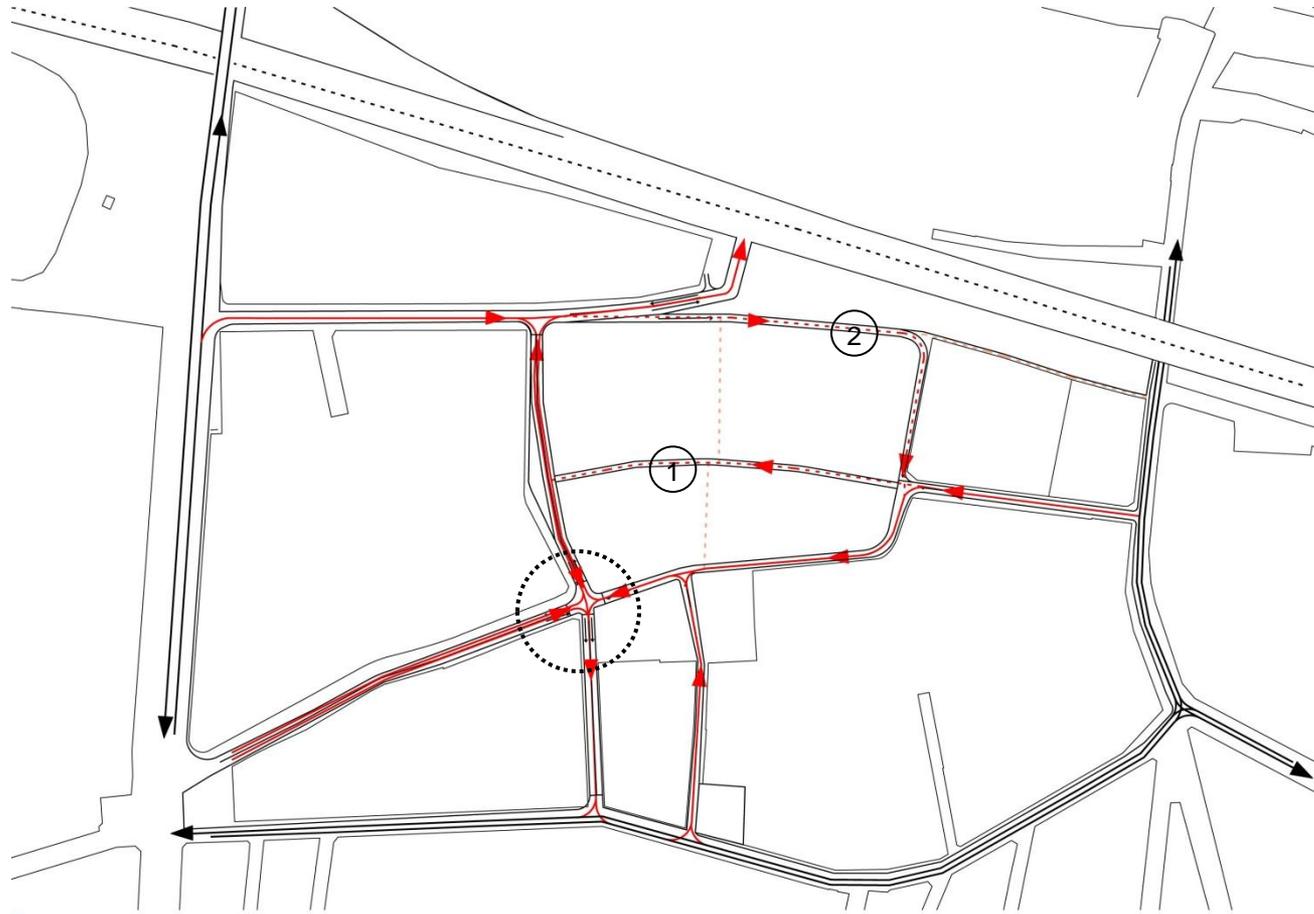
LES AXES DE PROJET

- 1- Désenclaver le quartier** et offrir des liaisons douces vers la coulée verte
- 2- Créer de nouvelles centralités** à l'échelle du faubourg, des espaces publics à taille humaine entre intimité et convivialité.
- 3- Préserver le caractère du faubourg**, son échelle de vie, son paysage et offrir une diversité d'habitat.
- 4- Maintenir à proximité du site les jardins associatifs** et inscrire au cœur de la coulée verte la culture potagère.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

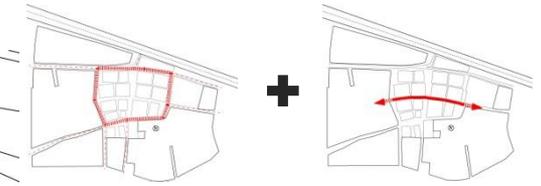
LE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

UN QUARTIER PACIFIE

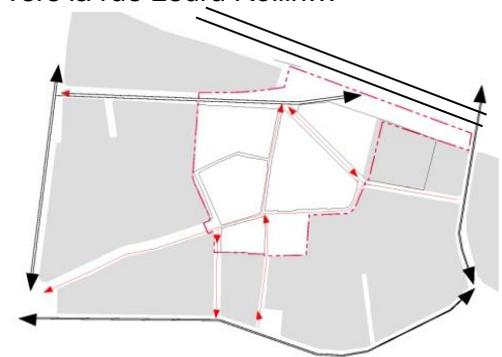


- ▶ Sens de circulation
- Voie de desserte du quartier
- Voie pacifiée
- - - Circulations douces

Plan des circulations publiques projetées

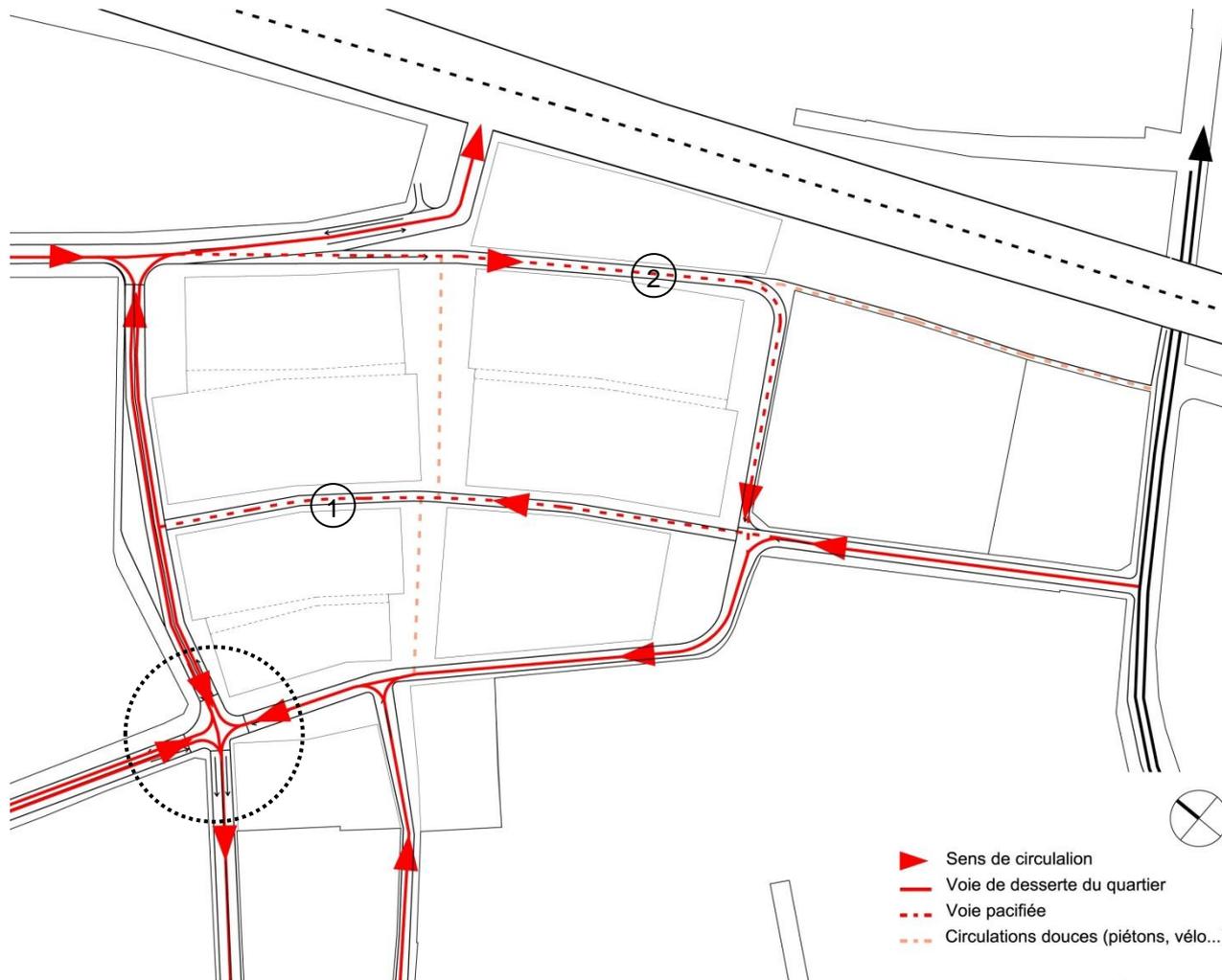


- Innervier le quartier en périphérie et **préserver** le caractère domestique de son cœur.
- **Eviter les effets de shunte** à travers le quartier en aménageant un point de rupture rue des Naussonces.
- **Limiter la présence de la voiture** en cœur de quartier: 2 zones de rencontre permettent la desserte locale du quartier (1 et 2).
- **Prolonger le maillage viaire** par des liaisons douces vers la coulée verte, vers la rue Ledru Rollin...



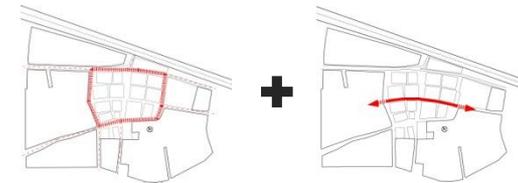
Plan de circulation existant

LE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

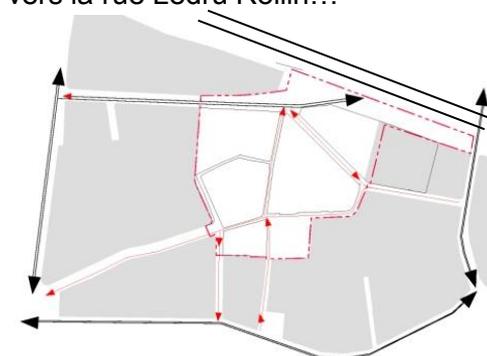


Plan des circulations publiques projetées

UN QUARTIER PACIFIÉ

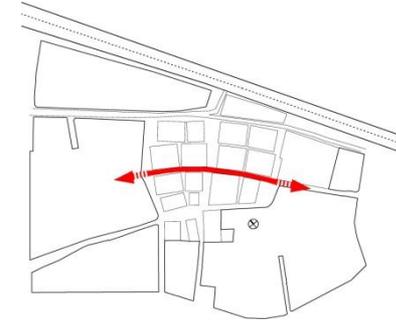


- Innervier le quartier en périphérie et **préserv**er le caractère domestique de son cœur.
- **Eviter les effets de shunte** à travers le quartier en aménageant un point de rupture rue des Naussonces.
- **Limiter la présence de la voiture** en cœur de quartier: 2 zones de rencontre permettent la desserte locale du quartier (1 et 2).
- **Prolonger le maillage viaire** par des liaisons douces vers la coulée verte, vers la rue Ledru Rollin...



Plan de circulation existant

LES SECTEURS DE RENCONTRES



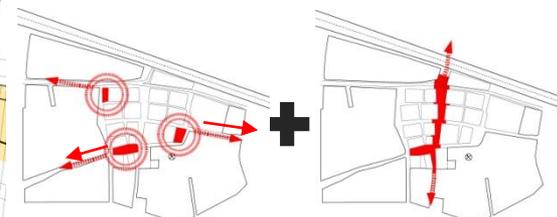
- Une voirie **apaisée** au cœur du quartier (type zone de rencontre).
- Une voie affectée à la circulation de tous les usages ou **les piétons** sont autorisés à circuler sur la chaussée et bénéficient de la priorité sur les véhicules.
- Vitesse limitée à **20km/h**.

Coupe de principe sur la voie centrale



DES ESPACES PUBLICS A L'ECHELLE DU QUARTIER

UN QUARTIER RECONNECTE ET OFFRANT DE NOUVELLES CENTRALITES

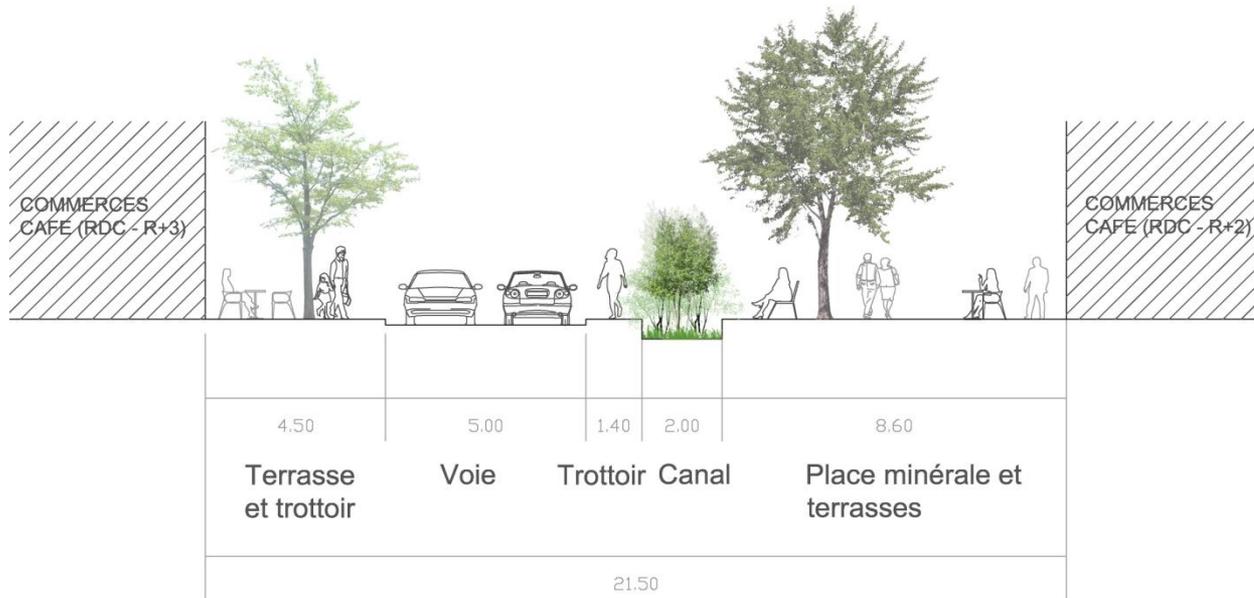


Des espaces publics à l'échelle du quartier:

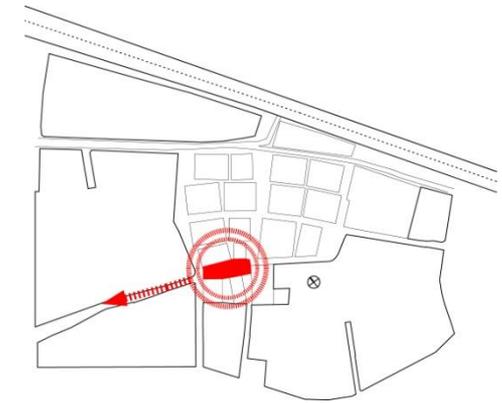
- Une placette minérale et commerciale à proximité du lycée Chagall (1).
- Deux jardins emblématiques mettant en scène la culture historique des jardins familiaux en entrée de quartier côté Clovis Chézel et face au gymnase du lycée Chagall (2 et 3).
- Une traverse Nord/Sud piétonne et paysagère structure le nouveau quartier et amorce une future connexion possible vers la coulée verte (4).



LA PLACETTE MINERALE



Coupe de principe sur la placette



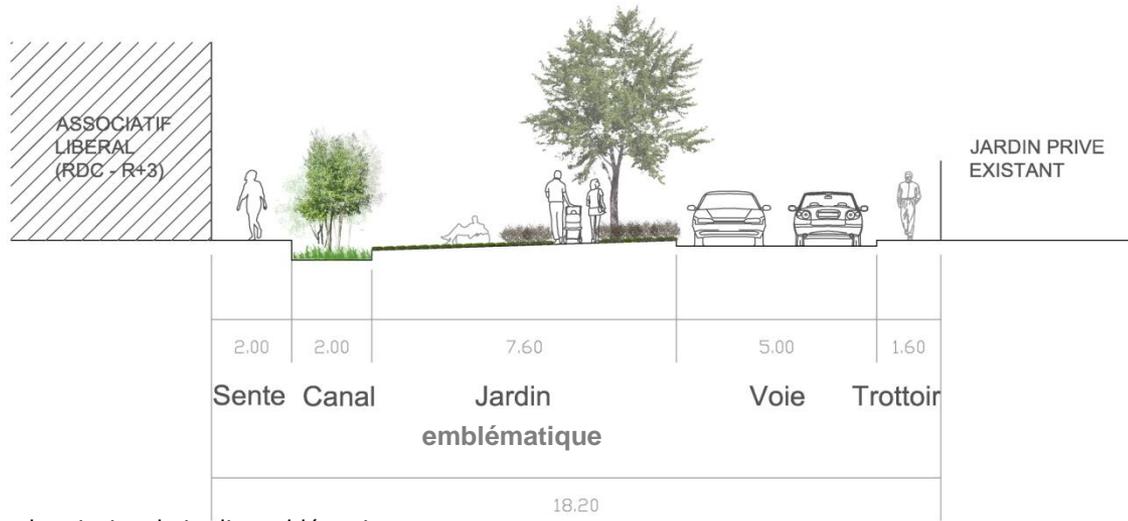
- La placette minérale offre une **nouvelle centralité commerciale** au quartier existant et futur.

- Surf total de la placette : 765 m²

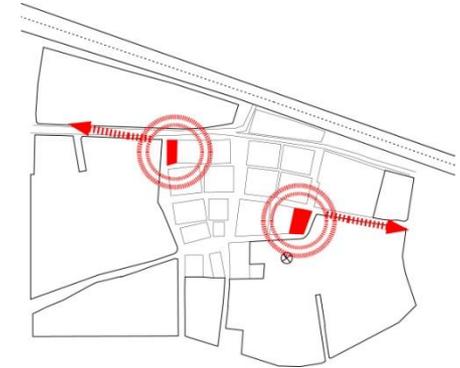




LES JARDINS EMBLEMATIQUES



Coupe de principe du jardin emblématique



- Deux jardins emblématiques en entrée du quartier mettant en scène la culture potagère du site.

- Gérés par une association, ils sont **la mémoire du lieux** et le **lien entre les habitants d'aujourd'hui et de demain**.

-Surf total des jardins : 935 m²

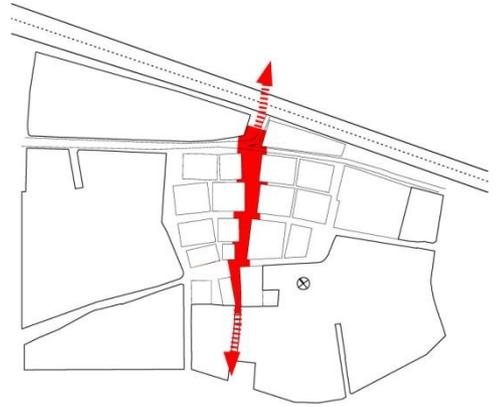




LA TRAVERSE PIETONNE



Coupe de principe sur la traverse



La traverse paysagère marquée par la présence de l'eau propose un espace public généreux, confortable et pacifié.

Surf total de la traverse : 2 890 m²



LA TRAVERSE PIETONNE





Plan des jardins associatifs et emblématiques

LES JARDINS IMPACTÉS

- **7 560 m²** de jardins associatifs soit environ 28 parcelles de 270 m²
- **8 330 m²** de jardins privés loués soit 17 parcelles (deux sont vacantes).

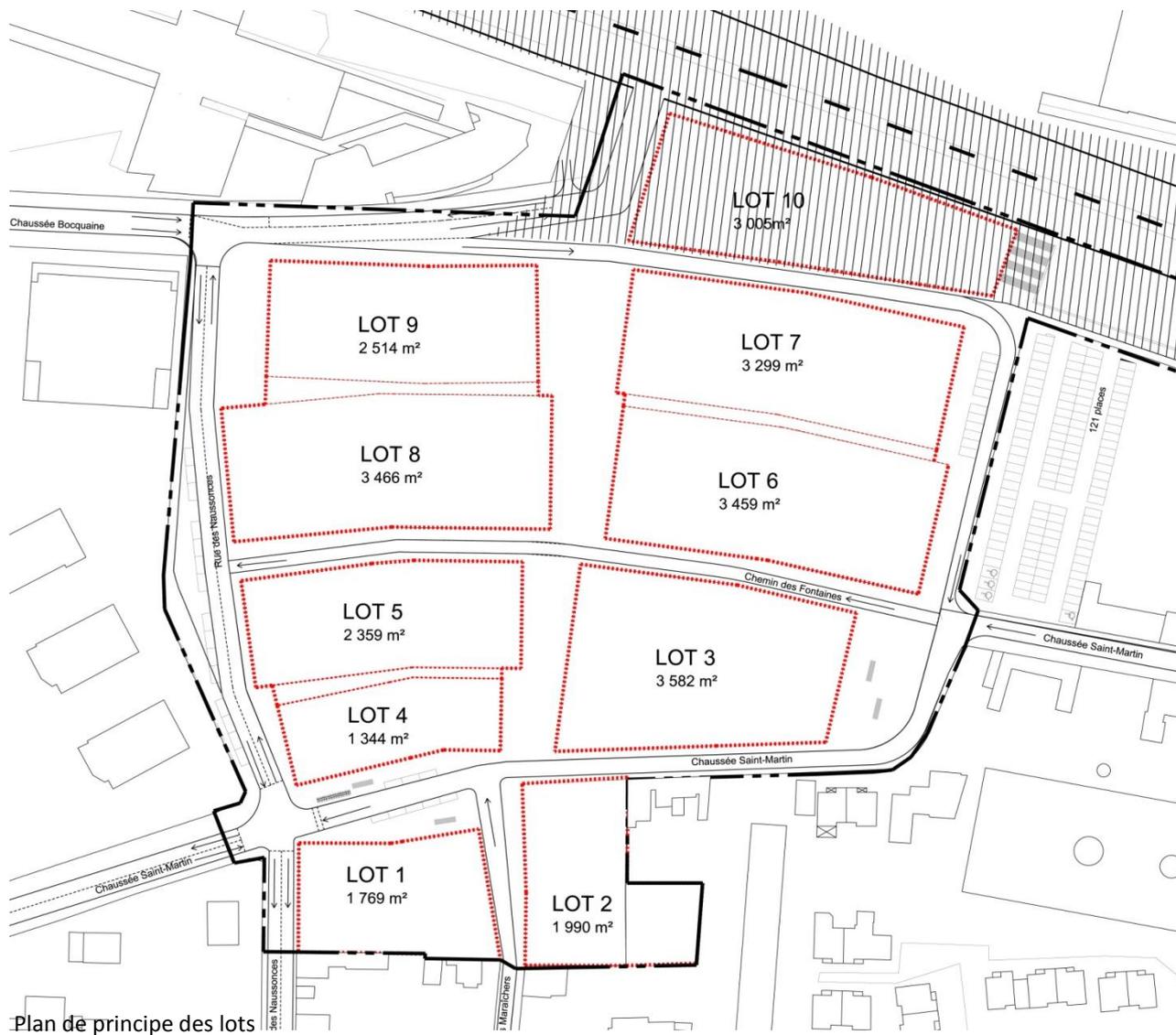


LES JARDINS CRÉÉS

- **6 635 m²** de jardins associatifs au cœur de la coulée verte sur l'emprise des anciens jardins familiaux EDF (1).
- **935 m²** de jardins emblématiques en entrée de quartier (2).
- **Créer environ 40 parcelles** en adéquation avec les besoins et la pratiques actuelles (environ 165 m²/parcelle).

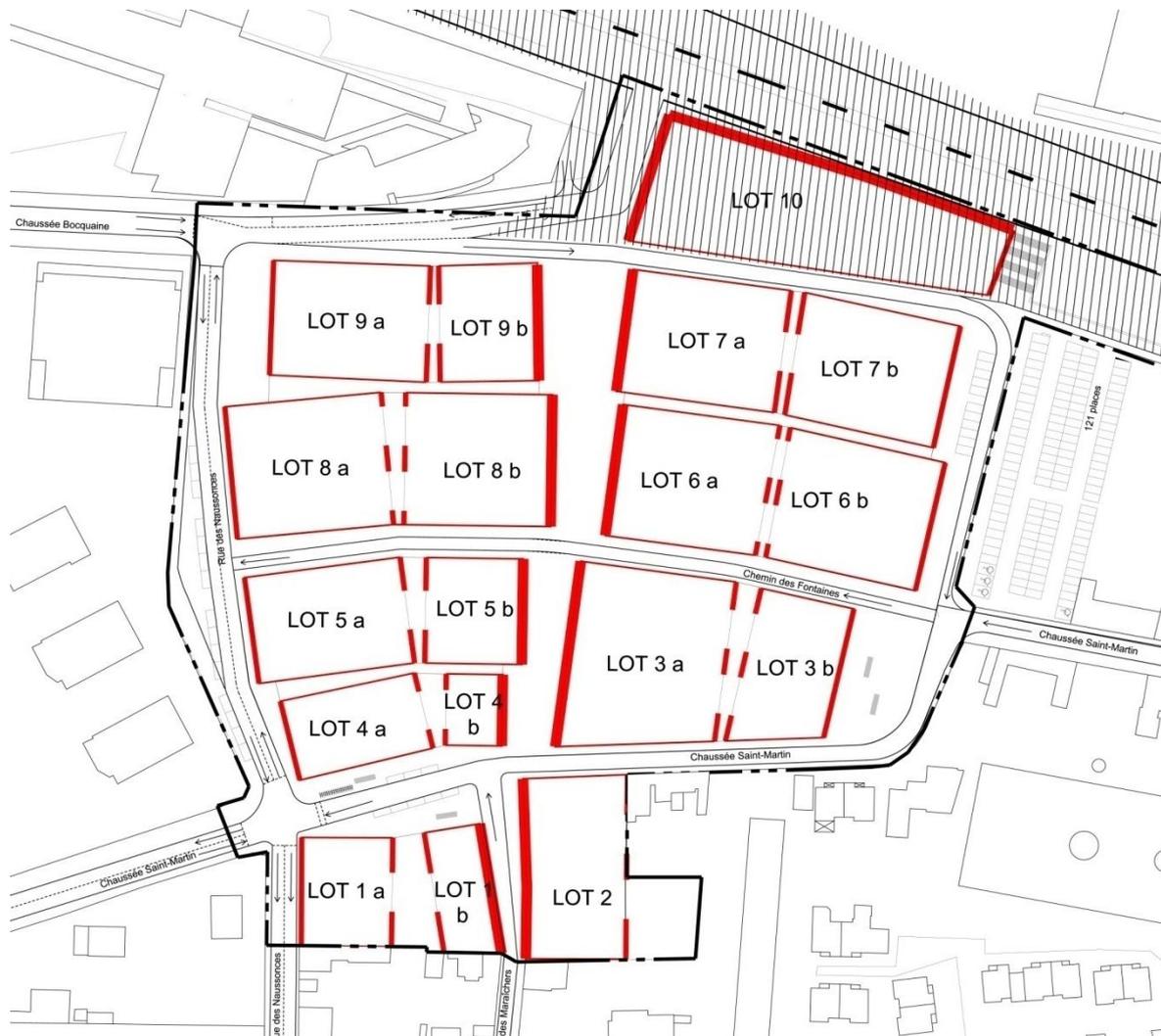
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES ILOTS

L'ORGANISATION DES ILOTS



- Périmètre opérationnel : 48 860 m²
- Le quartier se divise en 10 lots définissant des entités constructives maîtrisables.
- De dimension plus petite au contact avec le quartier existant elles s'agrandissent à mesure que l'on progresse dans le quartier vers l'infrastructure.
- Chaque lot est accessible depuis une voirie publique.
- Chaque lot est délimité par :
 - au moins une voirie
 - une voie pompier ponctuellement circulée
 - l'espace public de la traverse
- TOTAL lot 1/9 : 23 782 m²
- TOTAL lot 1/10 : 26 296 m²

L'ORGANISATION DES UNITES DE VOISINAGE



Plan de principe des unités de voisinage



- Les îlots sont découpés en « **unités de voisinage** » entre lesquelles s'établissent des **interstices privés** (sentes, jardins ...).

- Le dimensionnement de ces unités installe une échelle de voisinage en prolongement du quartier existant.

- Ces unités permettent la mise en place d'un phasage de projet progressif et en harmonie avec la croissance du quartier.

LES ESPACES PRIVÉS COMMUNS



Plan des espaces privés communs



- Des espaces privés **communs** se développent au cœur de «l'unité de voisinage». Ils permettent de **favoriser le lien entre voisins et de partager certaines fonctions** :

- halls d'entrée commun
- parking voiture,
- parking vélos,
- locaux pour les ordures ménagères et encombrant
- local poussette
- Jardins, petits potagers...

- Ces **espaces paysagers**, gérés en copropriété, sont pensés comme des lieux **d'échange et de détente**, des espaces **ludiques**.



LES ESPACES PRIVÉS COMMUNS



Ces espaces communs permettent aux habitants de bénéficier d'équipements communs et de créer le spectre de ce qui est «**plus ou moins chez moi**».

Coupe de principe des espaces privés communs

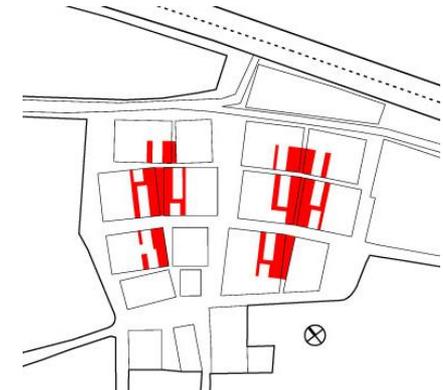


LES ESPACES PRIVÉS COMMUNS





Plan des jardins privés individuels



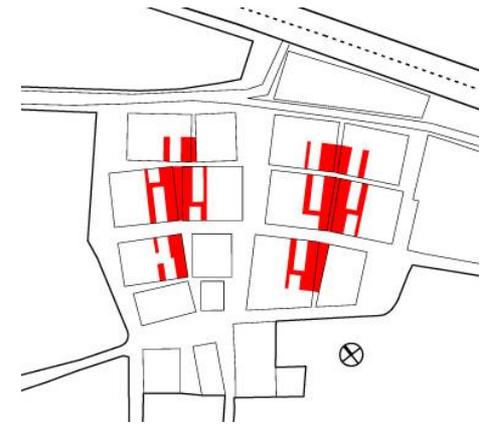
- Des jardins privés individuels sont offerts aux logements en RDC et aux logements en cœur d'îlot.
- Ils sont pensés en continuité du tissu végétal privés existant dans le quartier.
- Ils offrent **une qualité de confort** aux logements tout en participant à **l'ambiance végétal générale du quartier**:
 - Vue vers l'intérieur de l'îlot
 - Mise à distance des habitations
 - végétalisation des limites de propriété



LES JARDINS PRIVES



Coupe de principe des jardins privés



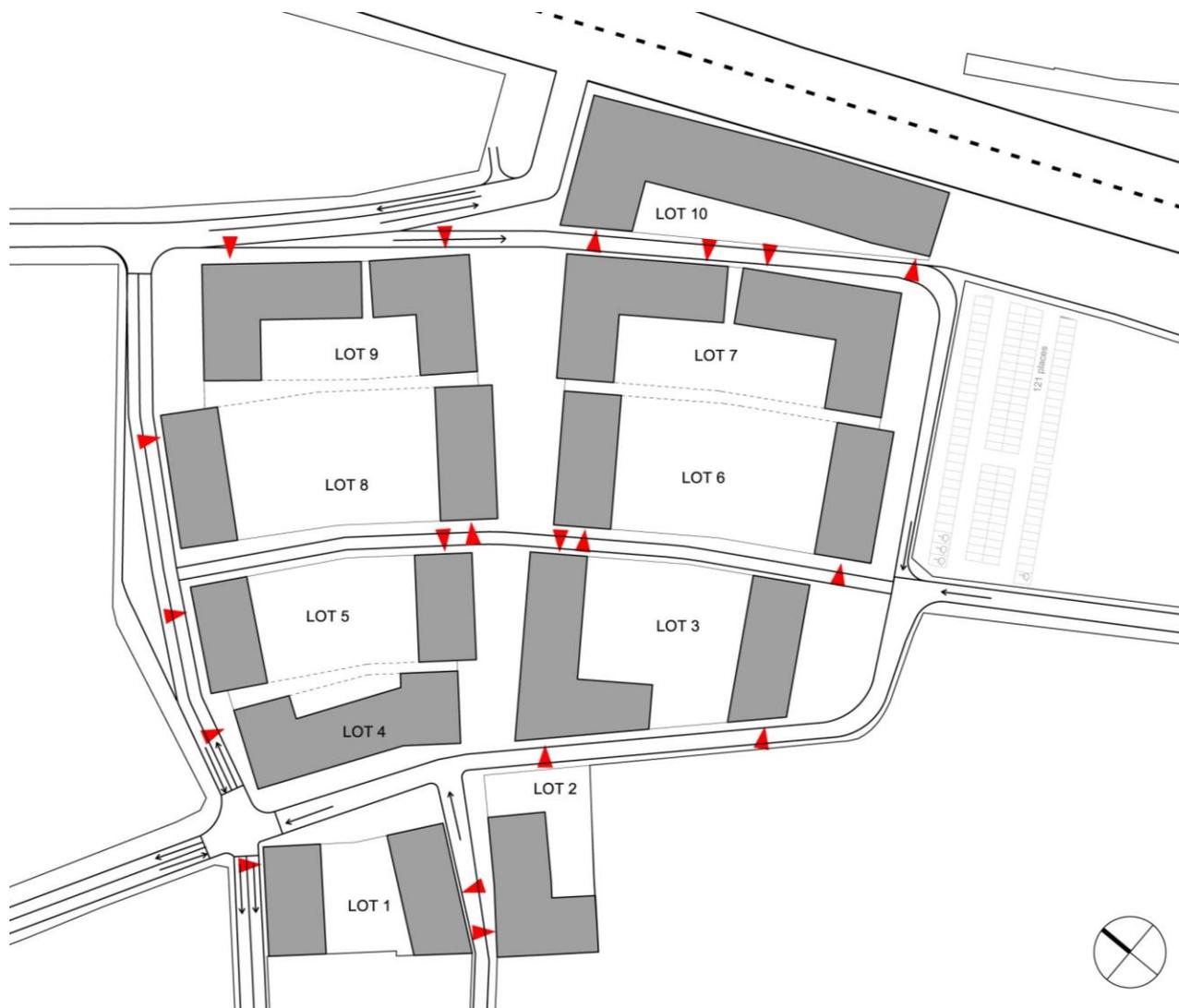
- Des cœurs d'îlots paysagers qui participe à l'ambiance du quartier

- Des espaces à portée de main, des lieux de voisinage, du quotidien.





L'ORGANISATION DU STATIONNEMENT.....



- Les contraintes de sol ne permettent pas d'enterrer l'ensemble du stationnement.

- Dès que les contraintes géotechniques le permettent ceux-ci sont organisés en **semi-enterrés** (voir en enterrés dans certains cas) plutôt qu'en RDC afin de **limiter l'impact visuel de la voiture**.

- Autonomie de chaque bâtiment, de chaque unité de voisinage.

- Total de places de parking sous bâti :
- Ph 1 : 335 places privés
- Ph 2 : 70 places privés

- **Mutualiser les places visiteurs** nécessaires (1 pour 4 logements) avec le stationnement extérieur du quartier et/ou le parking AMCIR.

LE PROGRAMME URBAIN



- **740 m² SHON** prévisionnel situé en RDC pour accueillir autour de la place minérale **commerces, locaux associatifs, profession libérales...**

- **Des logements de typologies variées** assurent la domesticité du quartier.

- logements de type **maison de ville, Duplex superposés, logement intermédiaire en bande...**

- logements de type **intermédiaire / collectifs**

- logements de type collectifs en limite de l'infrastructure (phase 2)

- **TOTAL SHON prévisionnelle de la Phase 1: 26 585 m²**

- **TOTAL SHON prévisionnelle de la Phase 2: 4 810 m²**

N.B : 1 résidence (étudiants ou séniors) de 30 unités, pourrait trouver place au cœur du quartier.

LA VOLUMETRIE DU QUARTIER.....



- **Le projet organise :**
 - une **transition en douceur** entre la volumétrie du quartier existant R+1/ R+2 et celle du quartier Saint- Rémi (R+4/ R+6).
 - une **variation des hauteurs au sein d'une même unité** de voisinage permettant une certaine domesticité au cœur et organisant ses faces.
 - une **variation** des hauteurs au sein des **différentes séquences des fronts urbains**.

- **Le cœur d'îlot :** entre R+1 et R+2

- **Le long de la transverse :** entre R+2 et R+3

- **Aux abords de la placette :** entre R+3 et R+4.

- **Le long du boulevard urbain** entre le R+3 et R+4 et ponctuellement R+5

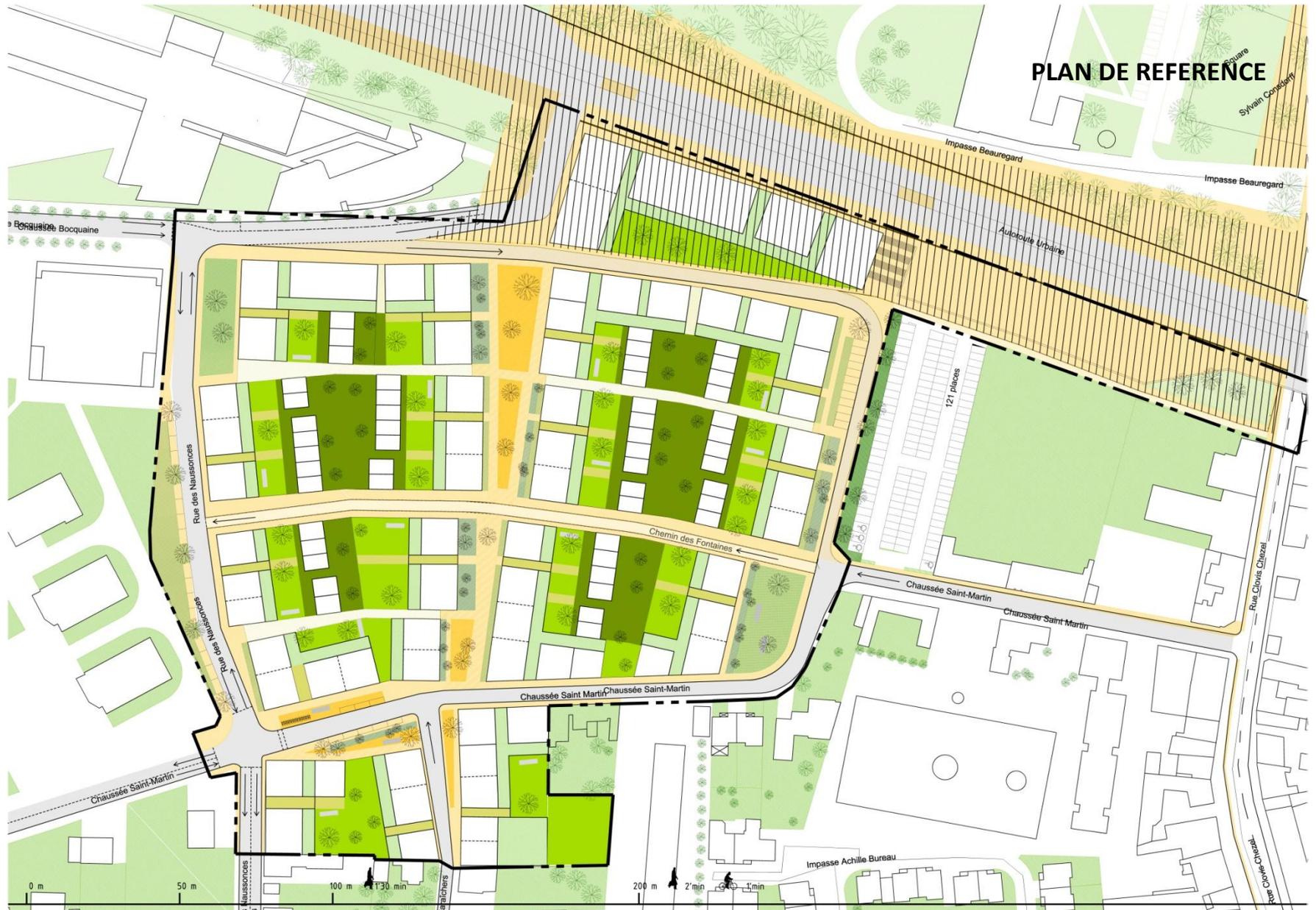
LA VOLUMETRIE DU QUARTIER.....



- **Le projet organise :**
 - une **transition en douceur** entre la volumétrie du quartier existant R+1/ R+2 et celle du quartier Saint- Rémi (R+4/ R+6).
 - une **variation des hauteurs au sein d'une même unité** de voisinage permettant une certaine domesticité au cœur et organisant ses faces.
 - une **variation** des hauteurs au sein des **différentes séquences des fronts urbains**.
- **Le cœur d'îlot :** entre R+1 et R+2
- **Le long de la transverse :** entre R+2 et R+3
- **Aux abords de la placette :** entre R+3 et R+4.
- **Le long du boulevard urbain** entre le R+3 et R+4 et ponctuellement R+5

LE PLAN DE REFERENCE

LE PLAN DE REFERENCE



LE PLAN DE REFERENCE



CONSTRUCTIBILITE :

PHASE 1 :

- 26 585 m² SHON logement
- 332 places PK privé
- 742 m² SHON de commerces service professionnel



LE PLAN DE REFERENCE



CONSTRUCTIBILITE :

PHASE 2 :

- 4 810m² SHON logement
- 60 places PK privé

