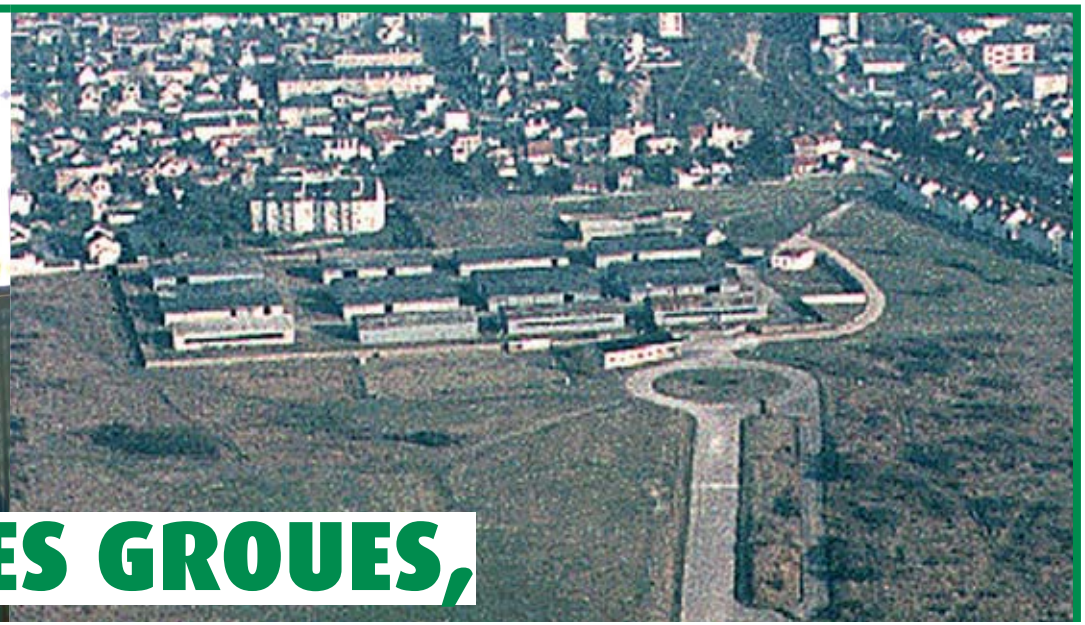
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PROJET URBAIN DES GROUES, LE TEMPS DE LA VILLE DURABLE

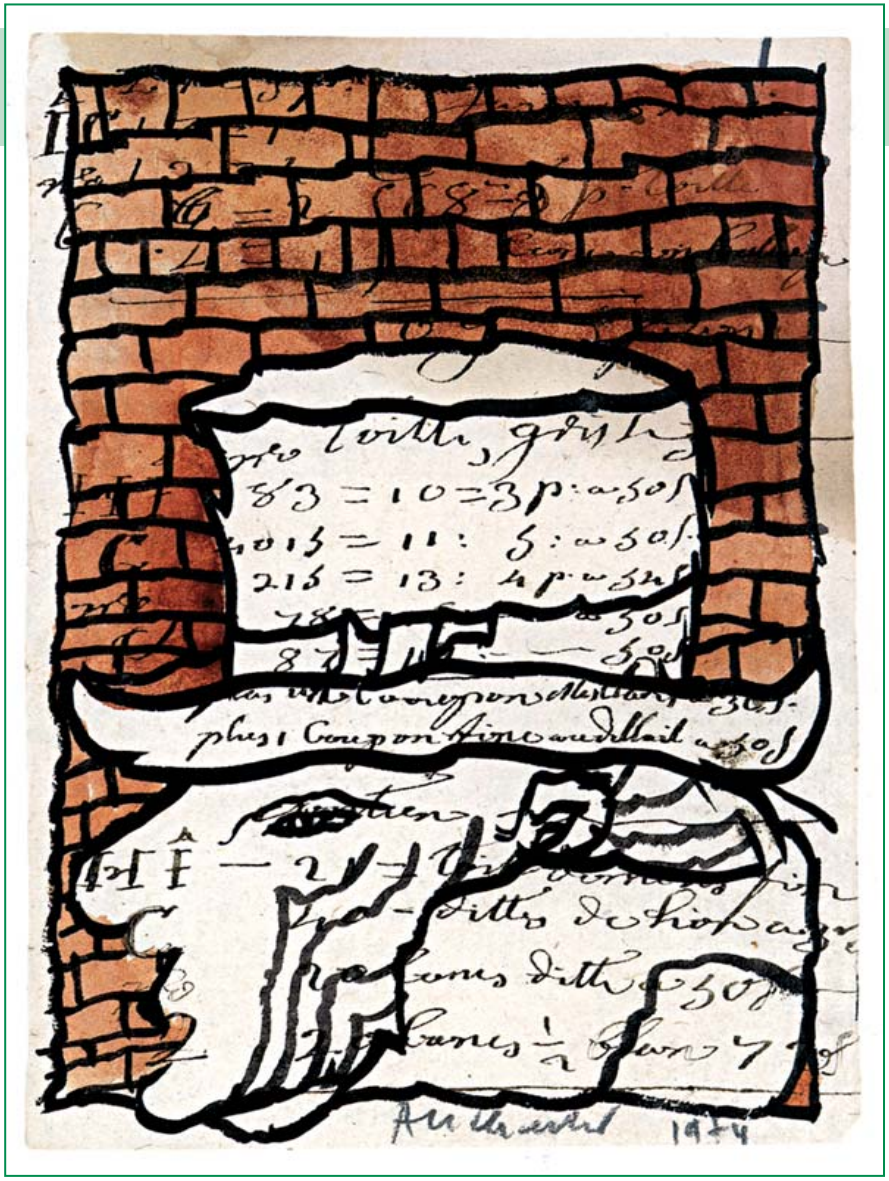


Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

juin 2006

LE TEMPS DE LA VILLE ...

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE



Le peintre Pierre Alechinsky crée, sur des carnets d'une écoliére du XIXe siécle une œuvre nouvelle, marquée à la fois par les deux siécles, celui du cahier ancien et celui du moment òu il peint.

Développer la ville c'est aussi s'inscrire dans le temps long, la continuité de quelque chose qui a été commencé avant nous…

SOMMAIRE

...CONCEVOIR DANS LA DURÉE

Un bon projet urbain accueille les incertitudes et le changement, y compris politique… Il doit créer une permanence (ce qui tient dans le temps) et penser aussi aux substitutions… L'espace public et les grands tracés doivent donner ces éléments de permanence, en tenant compte et en se servant des duretés antérieures (les invariants).

Cette nécessité de ménager de larges marges d'adaptabilité au projet inhérentes à la longue durée, conduit ainsi à des conceptions par couches (un peu à l'exemple des systèmes d'information géographiques informatisés : trame, espace public, parcellaire, bâtiments, etc.), relativement indépendantes les unes des autres, avec des échanges dans le temps.
Ainsi conçu, le projet urbain maîtrise la trame, des éléments de détail (quoique très visibles) concernant l'espace public (les matériaux, le mobilier et les plantations, par exemple), et quelques points forts (les «monuments»). Il fabrique en général des îlots.
Dès lors, comment discipliner tous les constructeurs qui vont intervenir pendant très longtemps, en matière d'implantation, de traitement architectural, de création de parcellaire ?
Cahiers de prescriptions architecturales et paysagères, mise en place d'une coordination architecturale traduisent ce souci d'établir une certaine cohérence, un langage commun. Mais l'équilibre entre un excès de rigidité, qui se révèlera rapidement inopérant, et le laisser-aller est périlleux.

Extraits de :
« Projets durables et de longue durée : expérimentation et innovations dans la conception et le management »
J.M. ROUX, A. Desmarest in « fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent.» Doc. Française avril 2001.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Le contexte ..... 5 à 21
- Situation
- Histoire
- Liens avec l'environnement urbain

Des concepts pour un nouveau quartier ..... 23 à 39
- L'avenue «animante»
- Le parc «contempl' actif»
- Le béguinage
- Les maisons patios
- Les ateliers du parc
- Les villas du parc

Le temps de la ville durable ..... 41 à 47
- Esquisse-programme

Faire la ville durable : quels outils ? quels acteurs? ..... 49 à 53

PROJET URBAIN DES GROUES

LE CONTEXTE

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

UNE PIÈCE DANS LA STRATÉGIE URBAINE

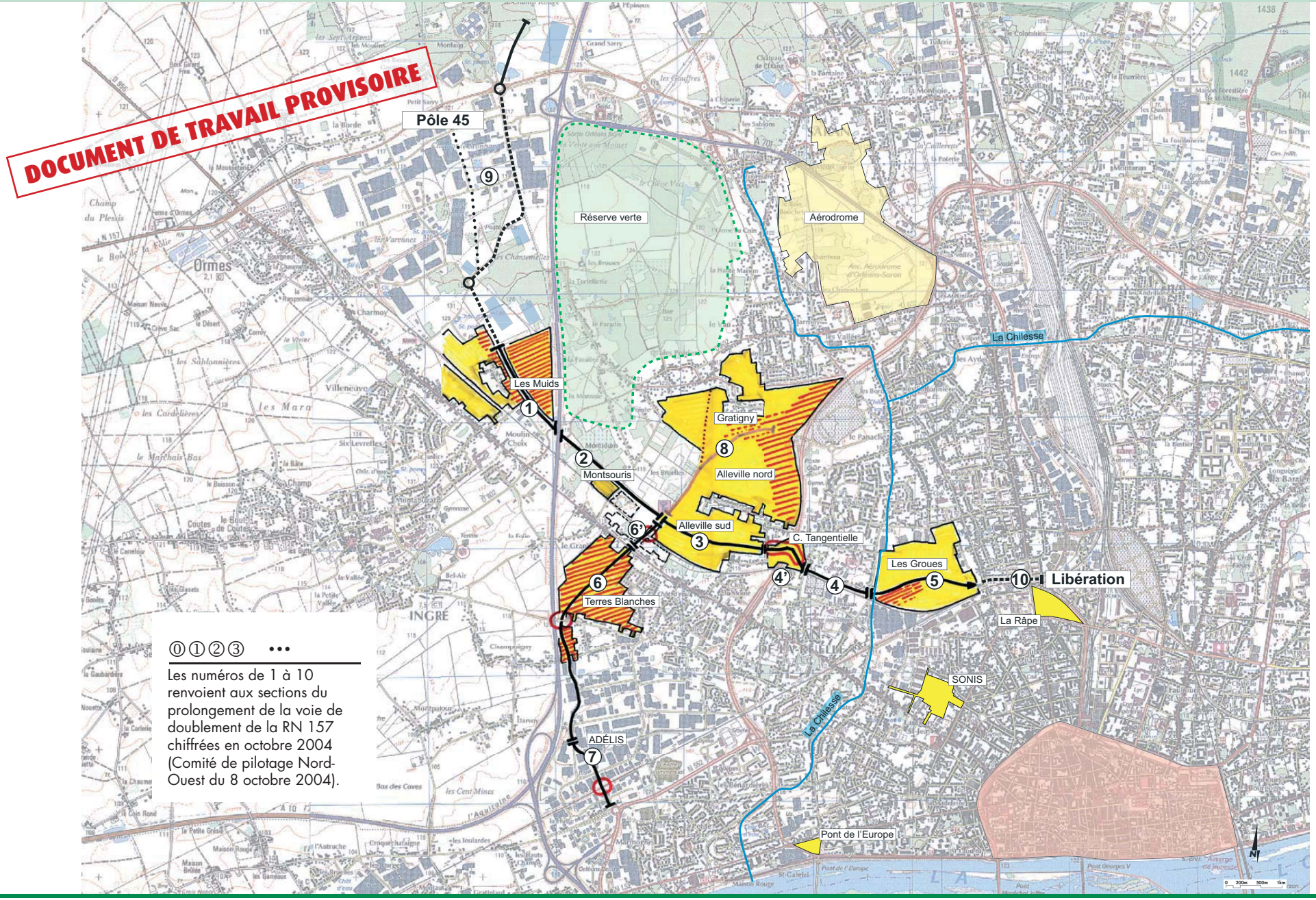
Le futur quartier des Groues ne se présente pas comme une opportunité isolée d'urbaniser un terrain de 39 ha, mais bien comme **une pièce essentielle dans la stratégie urbaine du Nord-Ouest de l'agglomération**.

• Parce qu'en plus du quartier Sonis, de l'ilôt de la Râpe et de la tête Nord du Pont de l'Europe, il représente l'espace urbanisable le plus important situé immédiatement au delà de la seconde couronne de boulevards (bd. de Chateaudun).

• Parce que le terrain des Groues constitue la première pierre du vaste projet de développement urbain généré par le futur axe Libération-pôle 45 (ex doublement de la RN 157), qui doit permettre de relier cette très importante zone d'emploi vers le cœur de l'agglomération, en créant de vastes secteurs d'habitat et d'activités sur Ingré et Saint-Jean-de-la-Ruelle.

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE

La porte du Nord-Ouest



⓪①②③ •••

Les numéros de 1 à 10 renvoient aux sections du prolongement de la voie de doublement de la RN 157 chiffrées en octobre 2004 (Comité de pilotage Nord-Ouest du 8 octobre 2004).

L'ACQUISITION DU SITE PAR L'ARMÉE
En 1874

AVANT 1874 ...

… date de son achat par l'armée, les Groues, dont le nom provient du celte et signifie cailloux, étaient des terres agricoles depuis au moins le XIVème siècle. De la vigne, des arbres fruitiers et plus tardivement des céréales y étaient cultivés. Le terrain était desservi par plusieurs chemins aujourd'hui coupés :

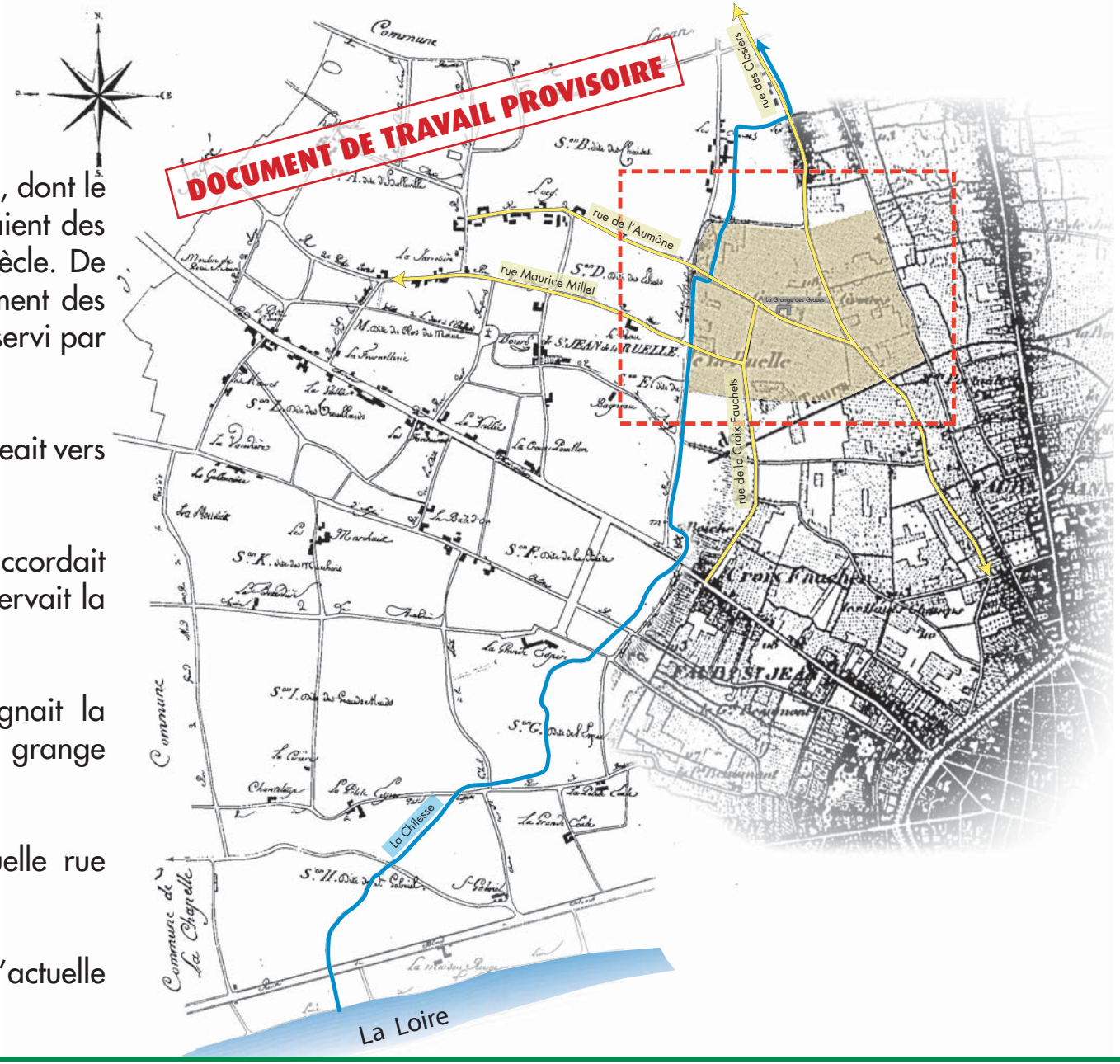
- Au Nord : la rue des Closiers qui se prolongeait vers le Sud pour rejoindre la rue du Parc,

- A l'Ouest, l'actuelle rue de l'Aumône qui se raccordait à la précédente au centre du terrain, et desservait la grange des Groues,

- Au Sud, la rue Croix Fauchet qui rejoignait la précédente au milieu du terrain, près de la grange des Groues,

- A l'Ouest enfin le chemin du Veau, actuelle rue Maurice Millet,

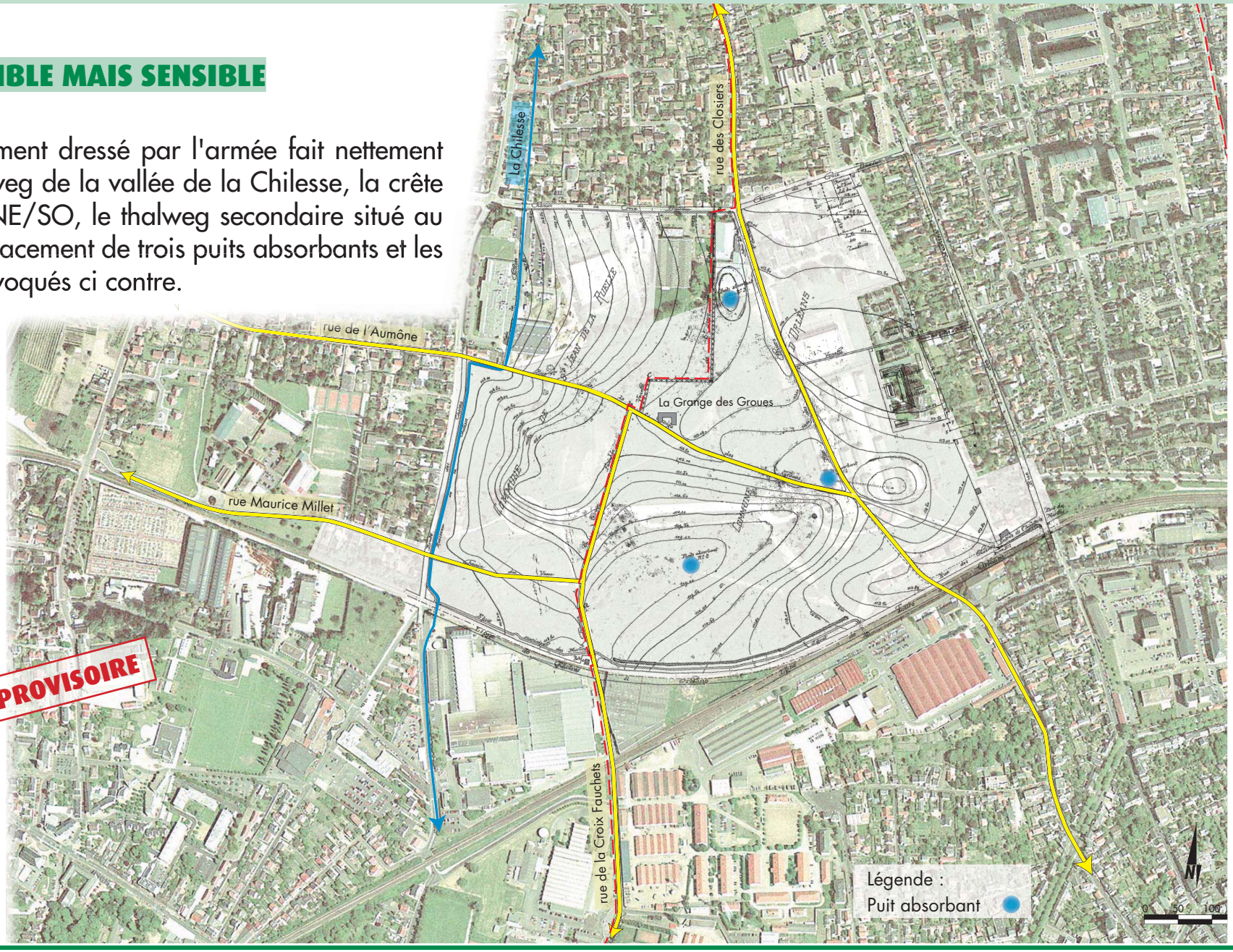
- La Chilesse coulait à l'air libre le long de l'actuelle rue du 11 Octobre.



LE TERRAIN MILITAIRE
Plan de nivellement

■ UN RELIEF FAIBLE MAIS SENSIBLE

Le plan de nivellement dressé par l'armée fait nettement apparaître le thalweg de la vallée de la Chilesse, la crête centrale orientée NE/SO, le thalweg secondaire situé au sud, et enfin l'emplacement de trois puits absorbants et les anciens chemins évoqués ci contre.



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

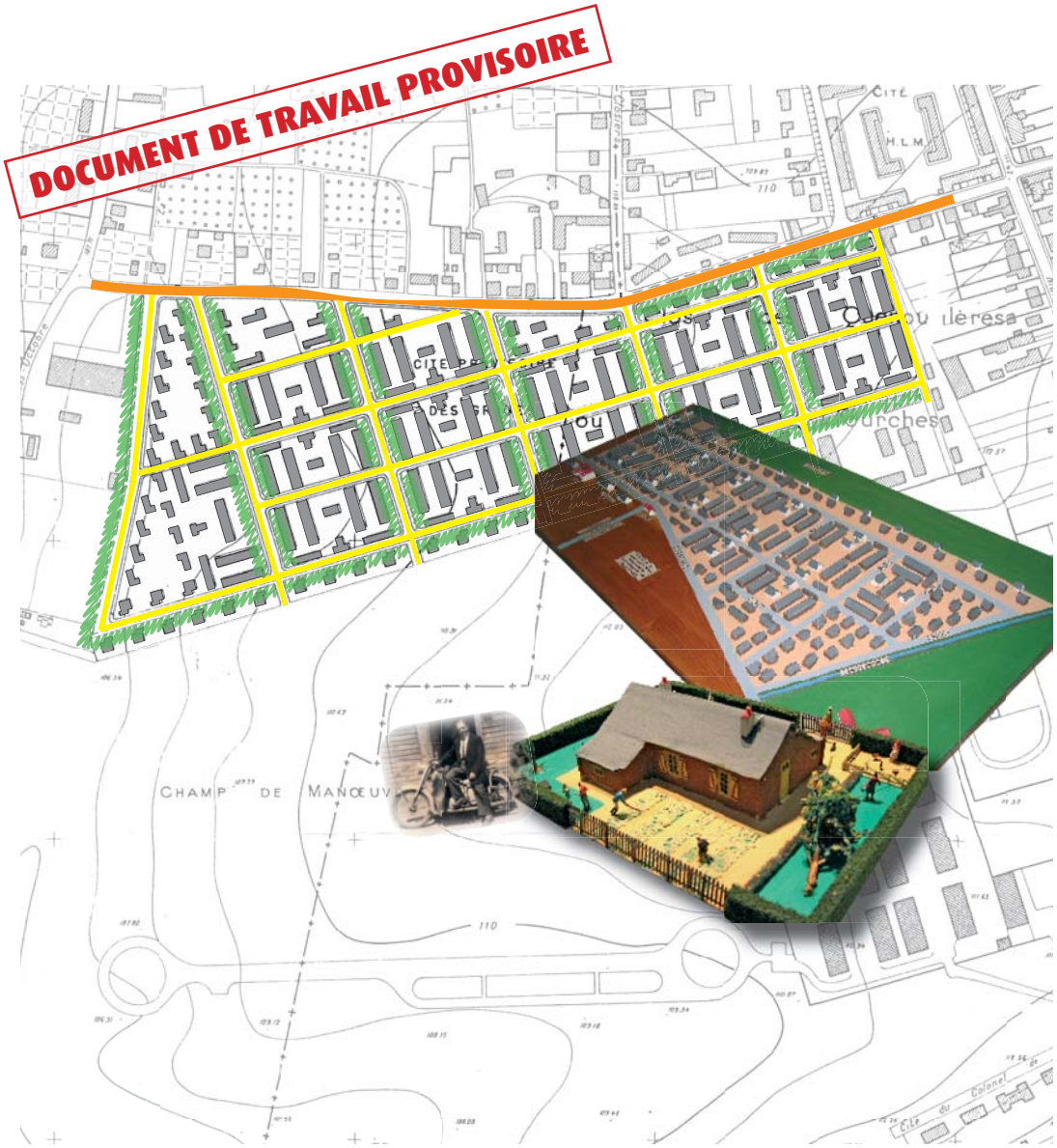
LA CITÉ DE RELOGEMENT DES GROUES 1950

■ UN MAILLAGE VERT ENCORE PERCEPTIBLE

Le terrain des Groues a servi de champ de manœuvres de 1884 (date à laquelle les bâtiments préexistants ont été détruits et remplacés par les installations militaires) jusqu'aux années 80, soit pendant à peu près un siècle. Il a servi à héberger des prisonniers allemands pendant la 1ère guerre mondiale, et aussi accueilli la «société d'encouragement à la navigation aérienne» fondée et animée entre autres par Louis Blériot. Au cours de la 2ème guerre mondiale, il a acquis une renommée sinistre avec l'exécution de 36 résistants (deux mémoriaux proches du terrain rappellent cet épisode). Après guerre des collaborateurs y ont été exécutés.

La création par l'État, en 1950, de la Cité de relogement d'urgence des Groues a opéré une première ponction sur les emprises acquises par l'armée en 1874.

La Cité d'urgence composée de baraquements en bois était organisée rigoureusement selon une trame de 6 voies parallèles bordées d'alignements d'arbres dont certains sont encore visibles de nos jours. Cette cité a été revendue à la Ville entre 1965 et 1969, puis cédée à l'Office Municipal d'HLM en 1970 pour construire les 5 plots de la Cité Benoni Gaultier.



LE FONCIER
Situation actuelle et mutations possibles

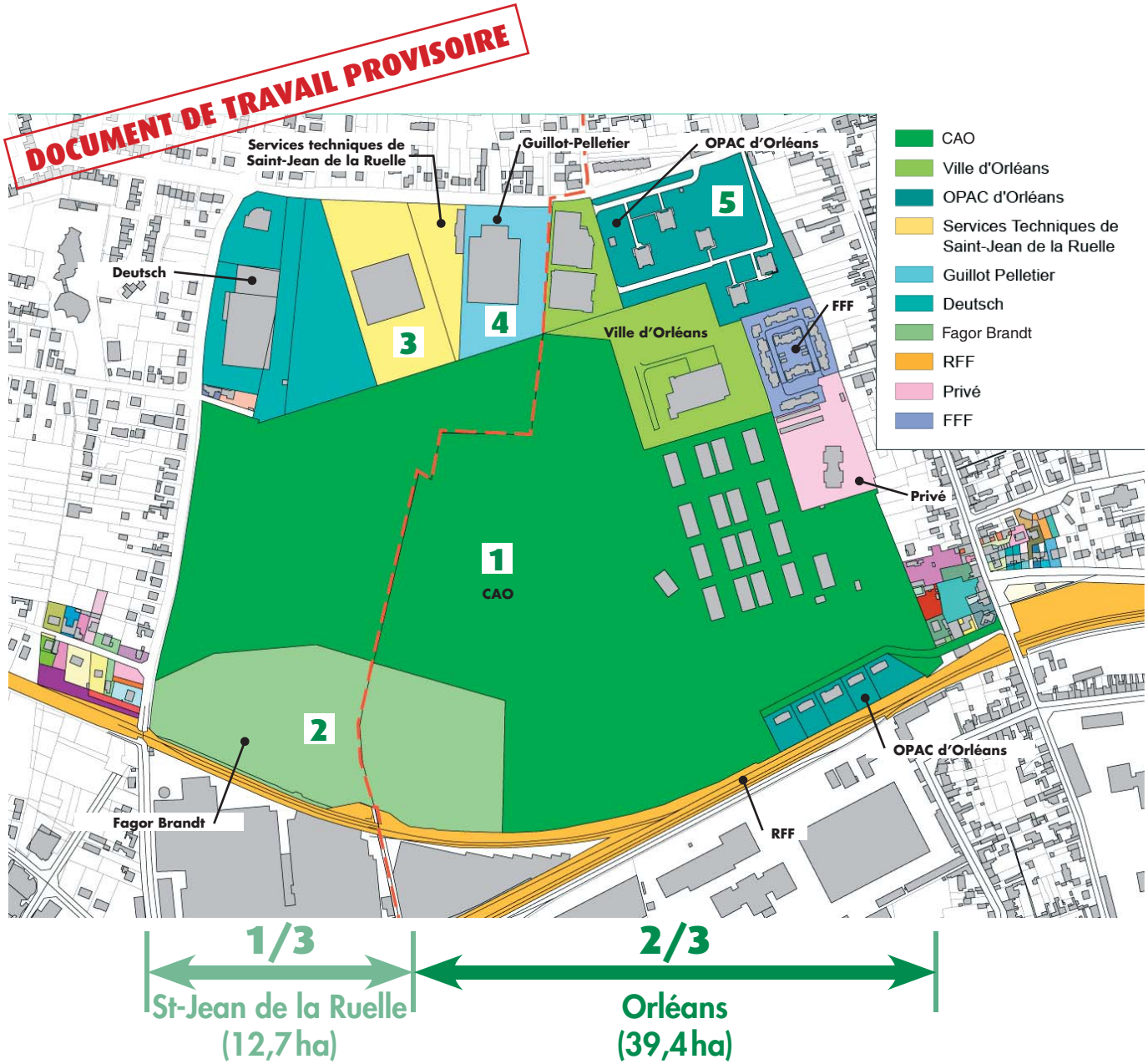
■ FONCIER LIBRE D'OCCUPATION

1 En vert foncé 25,74 ha en cours d'acquisition par l'AgglO.
2 En vert clair 5,30 ha cédés par la Commune de Saint Jean de la Ruelle à Brandt-industrie pour l'extension de son activité, (ces terrains doivent être rachetés par la CAO à Fagor-Brandt).

■ FONCIER MUTABLE

3 En jaune les services techniques de Saint-Jean-de-la-Ruelle : 2,23 ha à intégrer au périmètre d'étude.

4 En bleu l'entreprise Guillot Pelletier : 1,35 ha (à négocier à terme).
5 En bleu foncé la Cité Benoni Gaultier : 2,70 ha à intégrer au projet d'ensemble, après relogement des occupants et démolition des bâtiments.



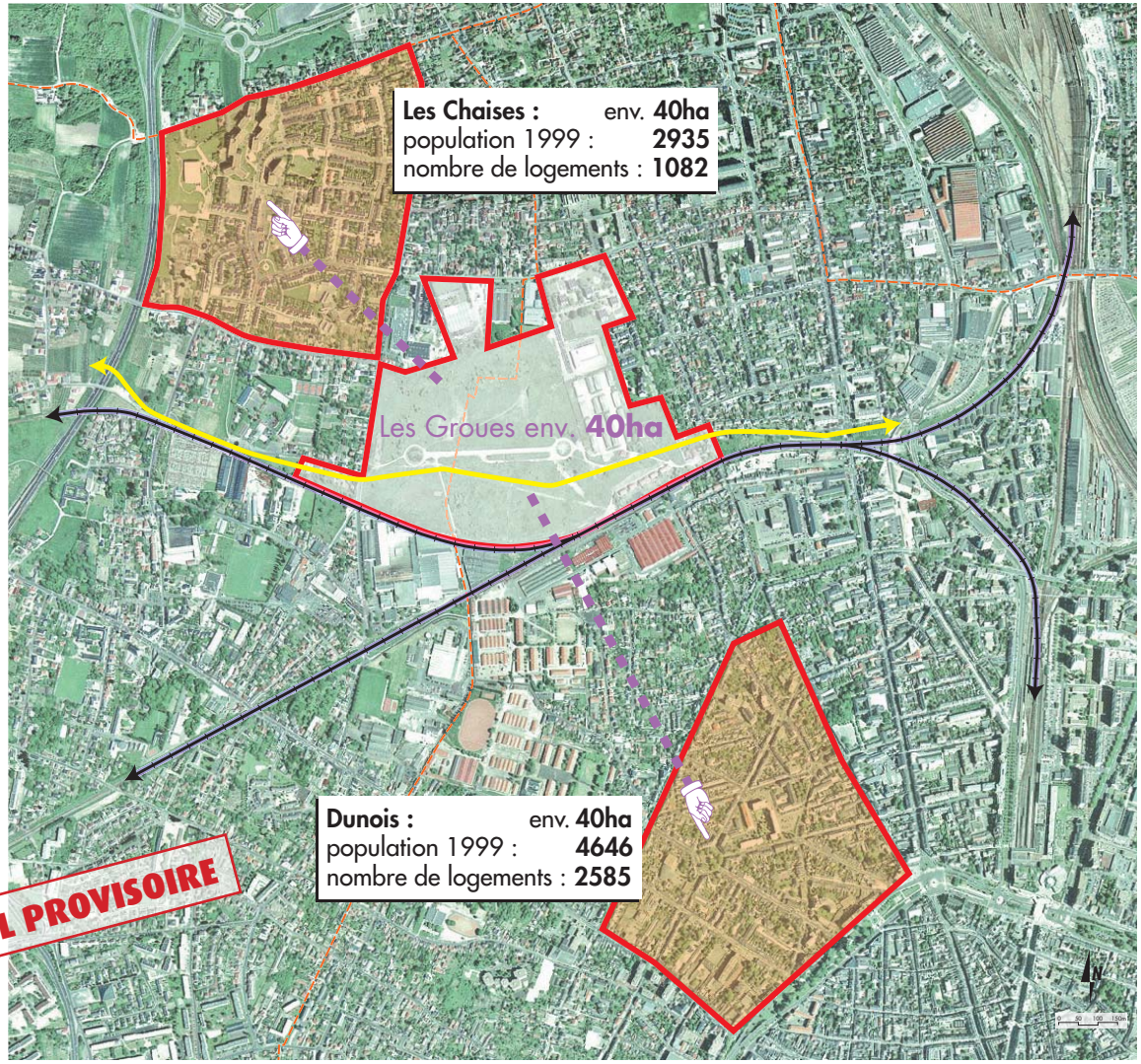
LES GROUES, LES CHAISES, DUNOIS :
Des surfaces équivalentes

40 HECTARES

Le futur quartier des Groues peut être comparé avec au moins deux ensembles de taille similaire et proches dans l'espace :

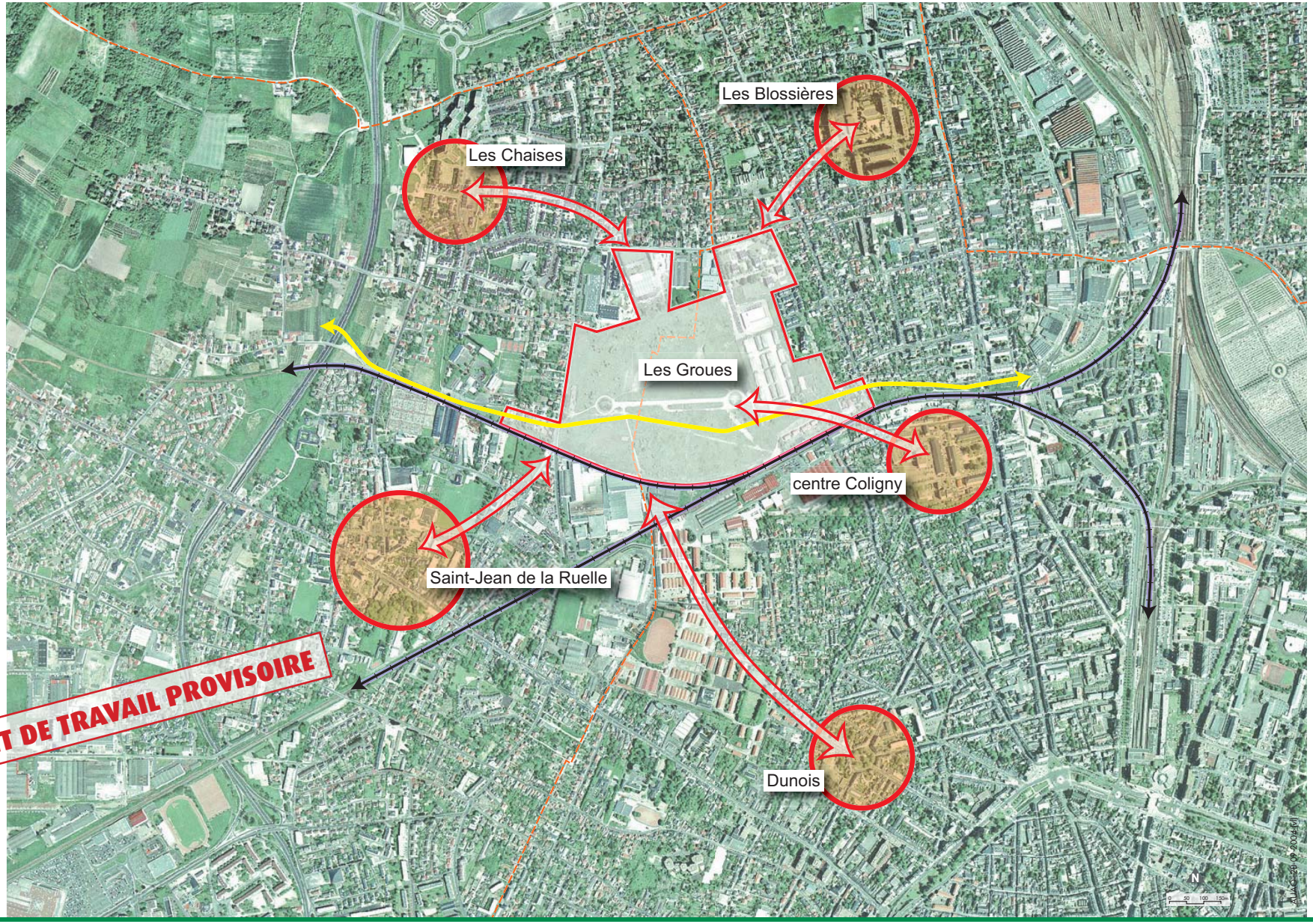
- le quartier des Chaises dont la surface est équivalente, qui accueille près de 1 100 logements et 2 900 habitants,

- le quartier Dunois, qui, pour une surface également équivalente, comporte davantage de logements (environ 2600) et d'habitants (plus de 4600).



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LES PÔLES DE PROXIMITÉ
Autour du site des Groues



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

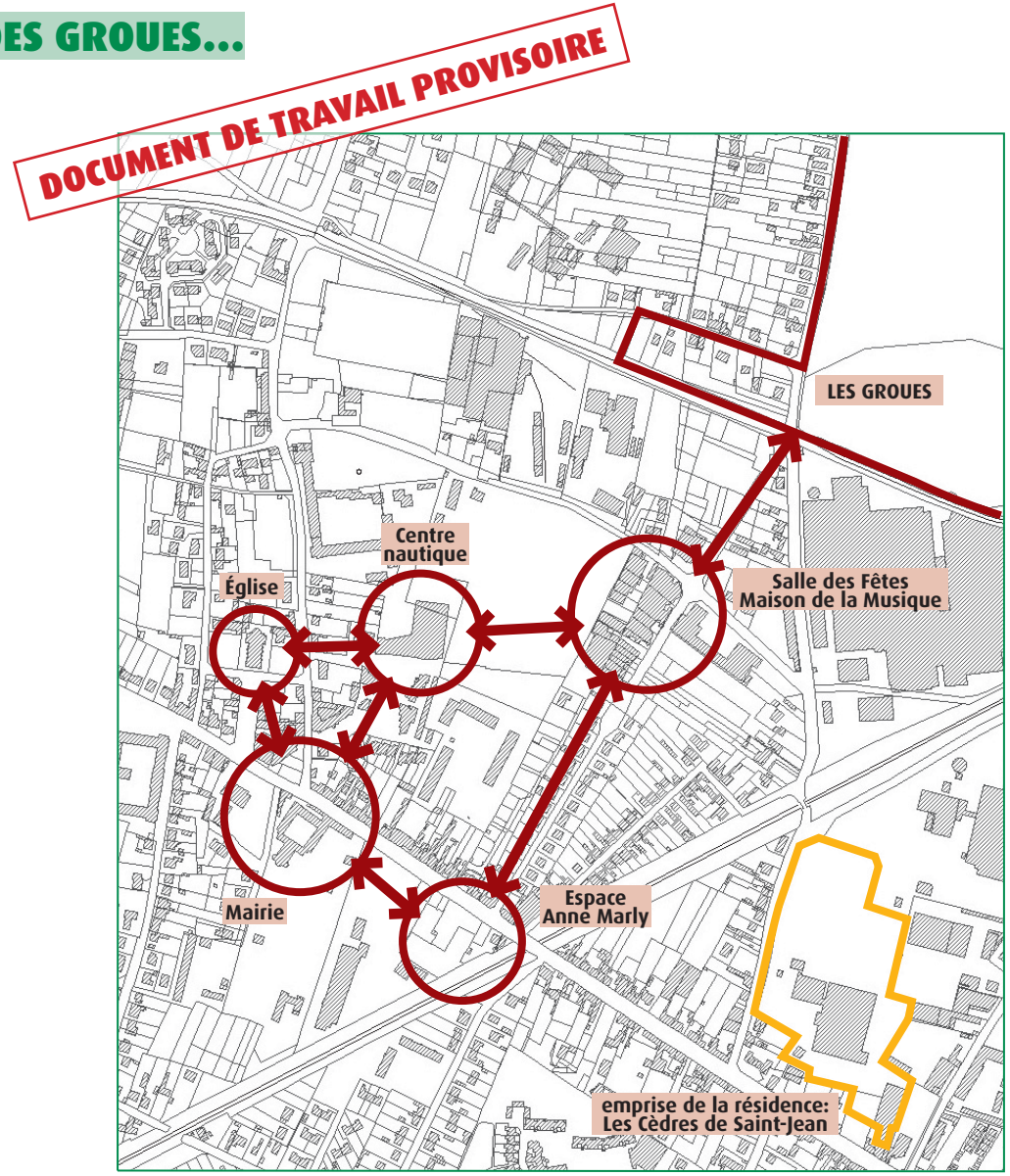
UNE «GRAPPE» DE CENTRALITÉ TRÈS PROCHE DES GROUES...

La centralité à Saint-Jean-de-la-Ruelle a d'abord été linéaire : les commerces et la mairie se sont installés sur le faubourg Saint-Jean. Depuis les années 80, la ville s'est fixé pour objectifs de structurer une centralité autour de 4 pôles :
– mairie,
– piscine,
– salle des fêtes et maison de la musique,
– nouveau complexe municipal Anna Marly.

La pointe nord de cette «grappe» d'équipements de centralité (la maison de la musique et la salle des fêtes) ne se trouve qu'à 250 m de la voie ferrée Orléans-Chartres et donc du terrain des Groues.
Le lien entre le centre de Saint-Jean-de-la-Ruelle et le nouveau quartier pourrait être affirmé :

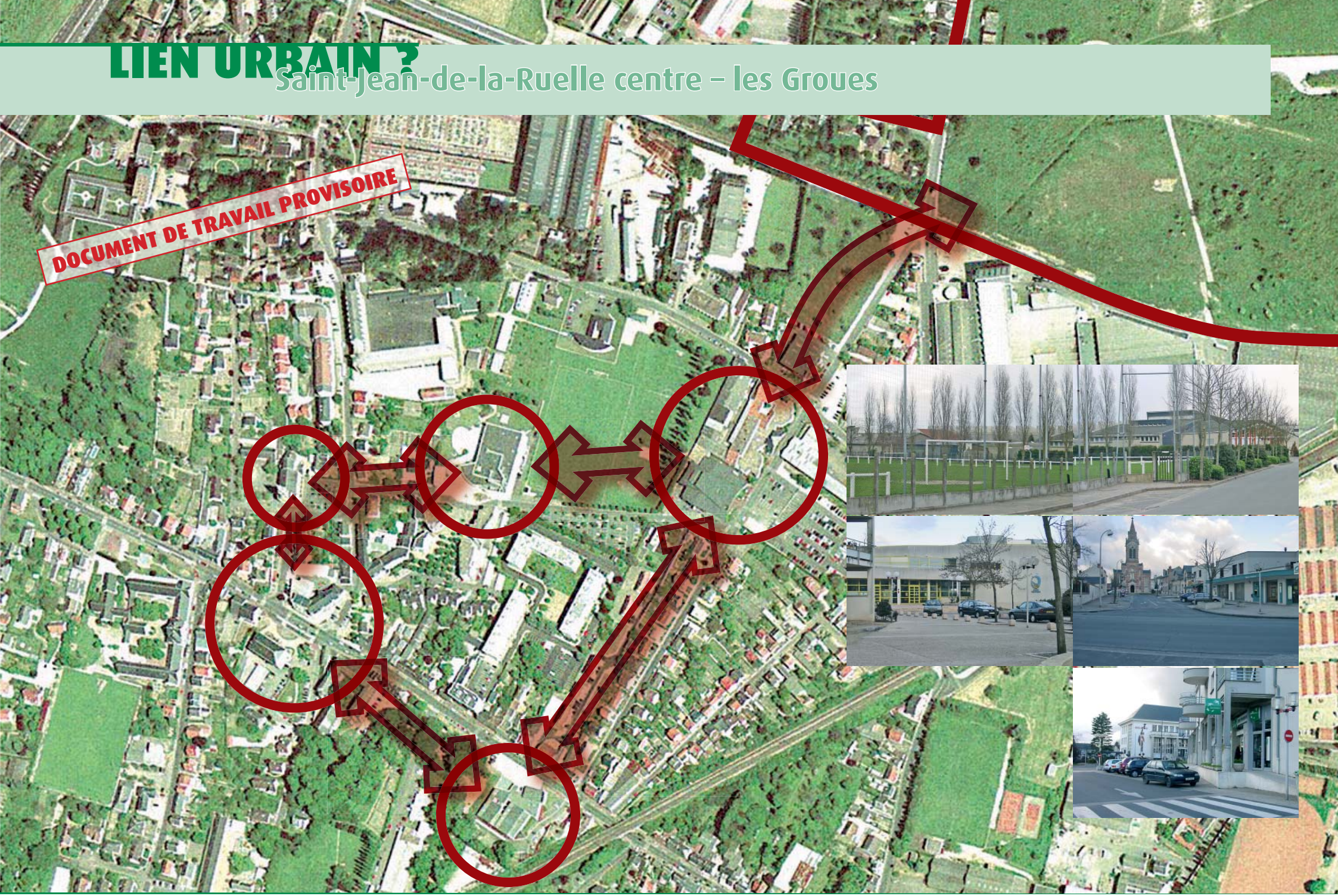
- En retraitant les voiries correspondantes, notamment au sud de la voie ferrée (traiter l'angle en «Y» entre la rue B. Million et la rue du 11 octobre, retraiter la rue B. Million).

- En recherchant une liaison verte qui soit susceptible de prolonger à long terme le parc des Groues vers le centre ville (parc de l'institution des Jeunes Sourds, espaces extérieurs de la pépinière d'entreprises…?).



LIEN URBAIN ?

Saint-Jean-de-la-Ruelle centre – les Groues



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

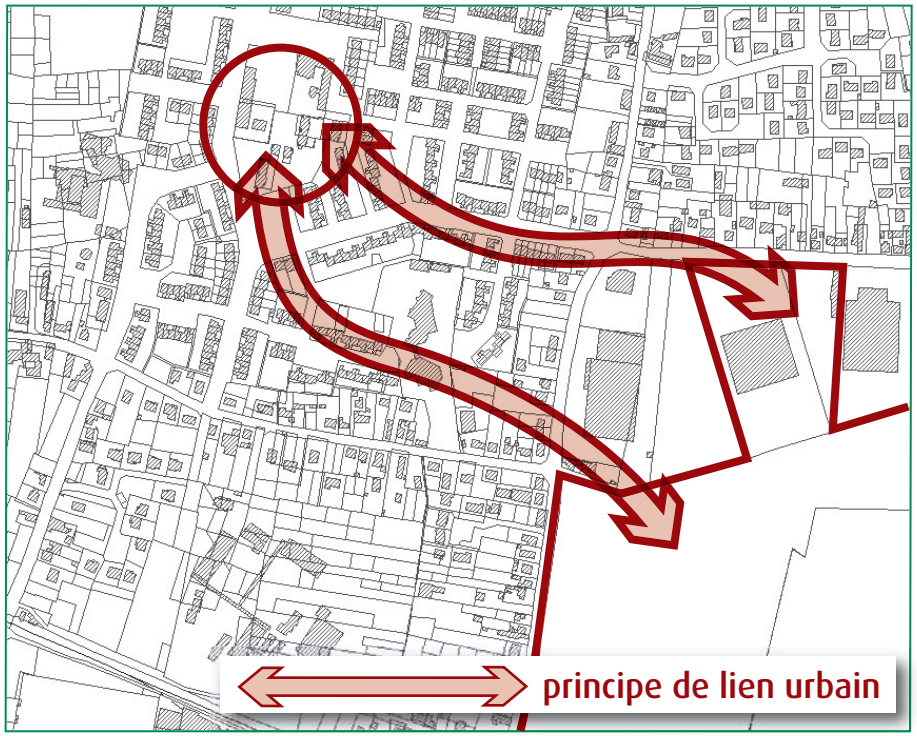
3 000 HABITANTS INTÉRESSÉS PAR LE PARC DES GROUES...

Avec 40 hectares, le quartier des Chaises représente environ 1 100 logements et 2900 habitants. L'opération qui date des années 70 est composée de trois ensembles bien distincts :

- Un groupe de 409 logements collectifs (R+5) issus de la politique des modèles (modèle «pléïade», préfabrication lourde), au Nord-Ouest de l'opération.
- Un ensemble de 535 logements individuels en grande majorité en locatif (401 locatifs HLMO, 31 ILM, 103 accession), également en préfabrication lourde, sur une trame étroite (parcellaire de 6 m de largeur).
- Un centre commercial et un centre social, qui ont été réhabilités dans les années 90, et qui constituent aujourd'hui un petit pôle de proximité, entre les logements collectifs et les logements individuels.

L'ensemble de ce quartier représente une masse démographique de l'ordre de 3000 habitants, intéressée en partie par le parc des Groues, notamment en raison de la présence d'enfants et de personnes âgées.

Une autre raison milite en faveur de l'existence de liens lisibles entre les Chaises et le futur quartier des Groues: c'est la présence de deux groupes scolaires (primaire et maternelle) susceptibles d'accueillir les enfants du nouveau quartier.



LIEN URBAIN ?
Les Groues – les Chaises

▶ Le centre commercial des Chaises

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

3 000 HABITANTS INTÉRESSÉS PAR LE PARC DES GROUES...

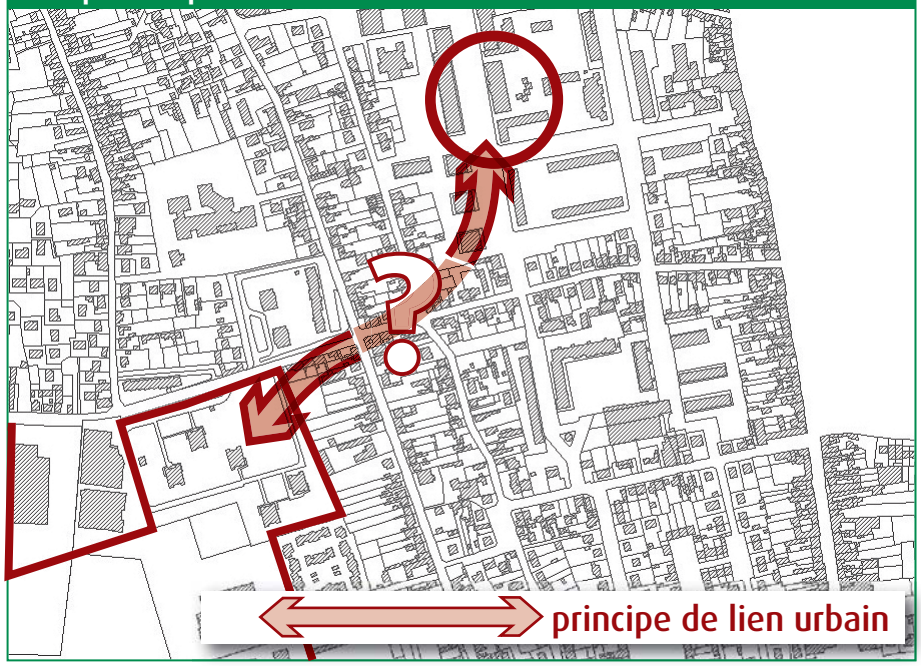
Le quartier des Blossières est composé de plusieurs tissus juxtaposés :

- Des voies anciennes, bordées par un habitat rural, qui desservait autrefois des terres agricoles situées de part et d'autre (Faubourg Bannier, rue des Closiers)
- Des voies urbanisées dans les années 1930, sous forme pavillonnaire (rue des Murlins)
- L'ensemble des Blossières proprement dit, décomposé en deux secteurs Nord et Sud.
- Cet ensemble construit dans les années 70 comporte 1 650 logements avec une forte part de logements locatifs HLM, quelques commerces et une Mairie de quartier.
- De multiples opérations intersticielles (pavillonnaire, petits collectifs, équipements scolaires, supérette...) sont venues remplir les vides de ce tissu depuis les années 70 jusqu'à aujourd'hui.

La population des collectifs sera très logiquement intéressée par la proximité du parc, et une partie des enfants du nouveau quartier pourra sans doute être accueillie dans les groupes scolaires J. Mermoz et H. Boucher, R.Thinat et Marcel Proust (1).

Le lien spatial entre le centre de quartier des Blossières et les Groues est toutefois difficile à renforcer, compte tenu de la présence d'un secteur pavillonnaire autour de la rue Maurice Dubois. Il faudra examiner attentivement la logique des parcours piétons reliant les 2 quartiers.

Quel parcours piéton entre les Groues et les Blossiéres ?



(1) Sous réserve d'un examen approfondi de la situation des établissements et des perspectives d'achèvement des logements

LIEN URBAIN ?
Les Groues - les Blossières

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

▶ Les Blossiéres : Mairie de quartier

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LA CITÉ COLIGNY À DEUX PAS

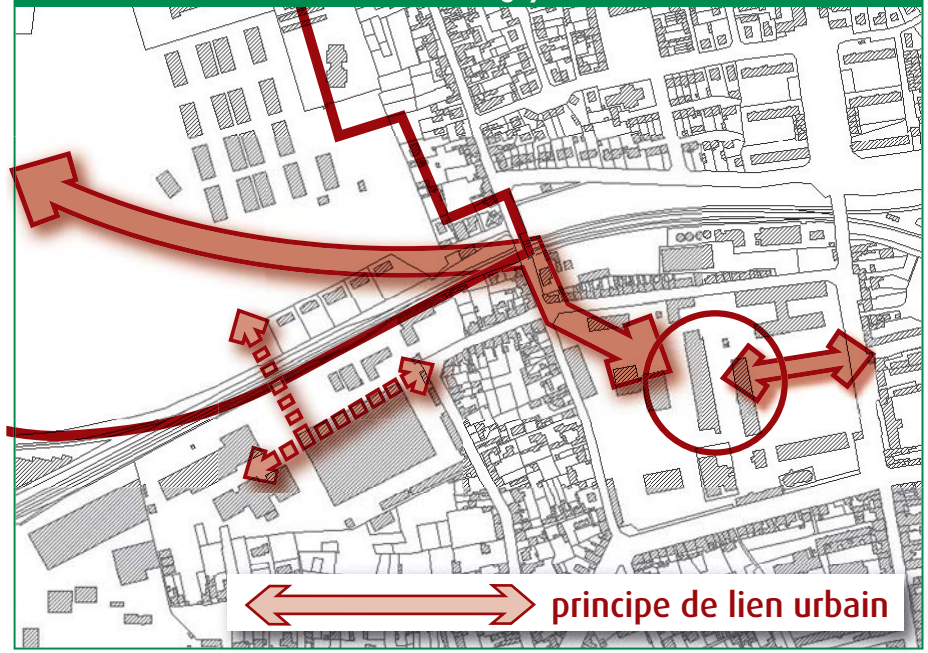
L'entrée du nouveau quartier des Groues sur la rue des Murlins est à deux pas de l'angle Nord-Ouest de la cité administrative Coligny, en franchissant le Pont au dessus des voies ferrées. Ceci signifie que le cœur du futur quartier des Groues (place commerçante) se trouverait à environ 600 m du cœur de la cité Coligny, et le parc des Groues à 700 m. Ces distances faibles, si elles sont accompagnées de quelques aménagements (par exemple recréation d'une sortie voitures/cycles sur l'angle Nord Ouest de la cité Coligny) peuvent bénéficier à l'opération nouvelle :

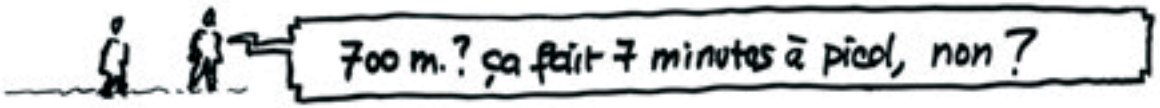
- une clientèle travaillant à la cité Coligny pourrait trouver un intérêt à loger dans le nouveau quartier, à quelques minutes à pied des emplois de la cité.
- les commerces de quartier des Groues et le parc pourraient bénéficier de cette proximité en termes de fréquentation (courses ou repas du midi par exemple).

Le nouvel îlot de la Râpe est un peu plus éloigné du futur quartier des GROUES. Toutefois, la perméabilité de la cité Coligny (traversable aux heures ouvrables) rend possibles des échanges piétons-cycles (ou véhicules) avec les Groues.

Le Sud des voies ferrées comprend des emprises militaires dont la libération n'est pas envisageable actuellement. Il convient cependant de prévoir la possibilité d'un franchissement à long terme des voies ferrées.

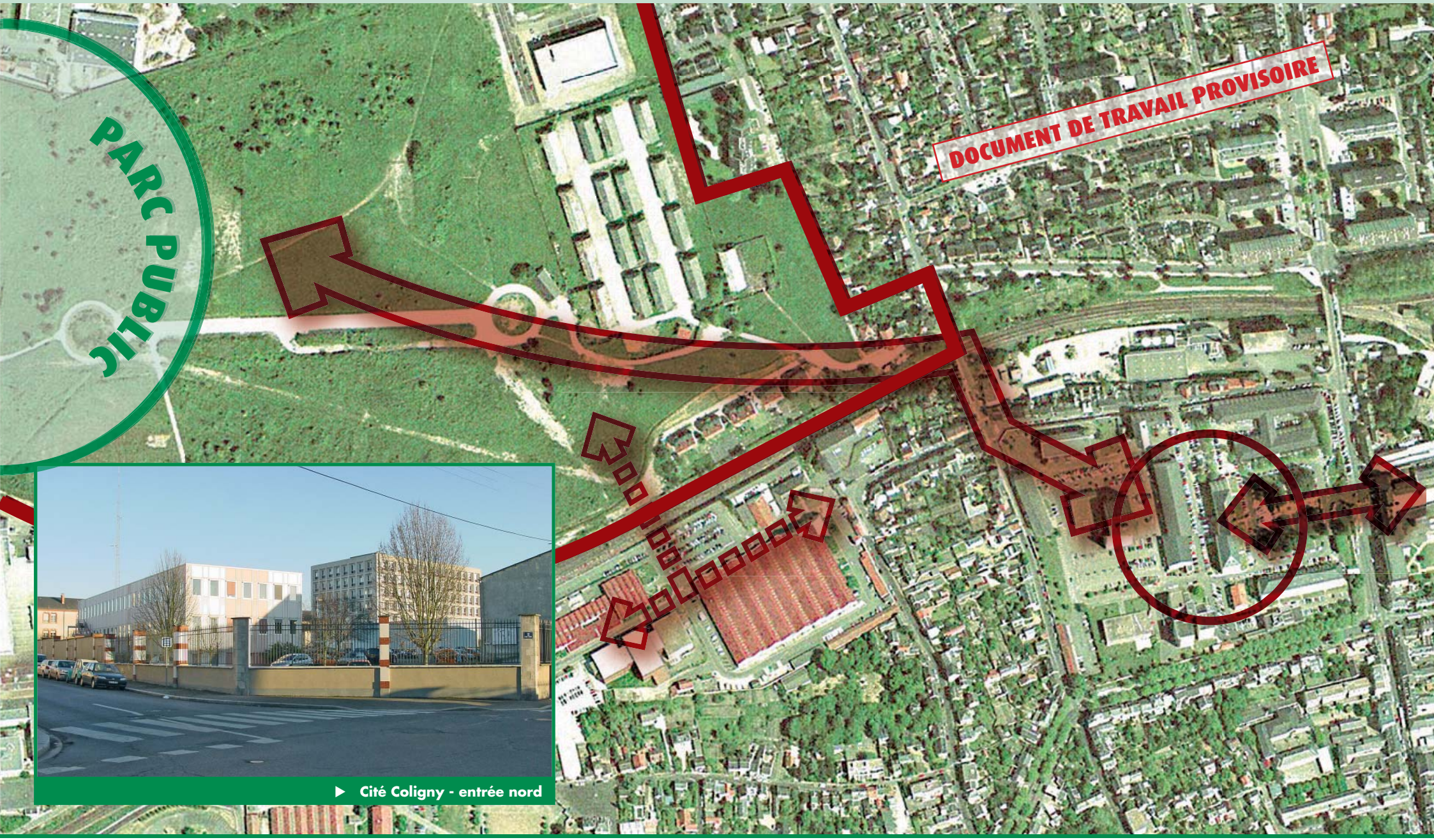
Le Parc des Groues à 700 m de la cité Coligny



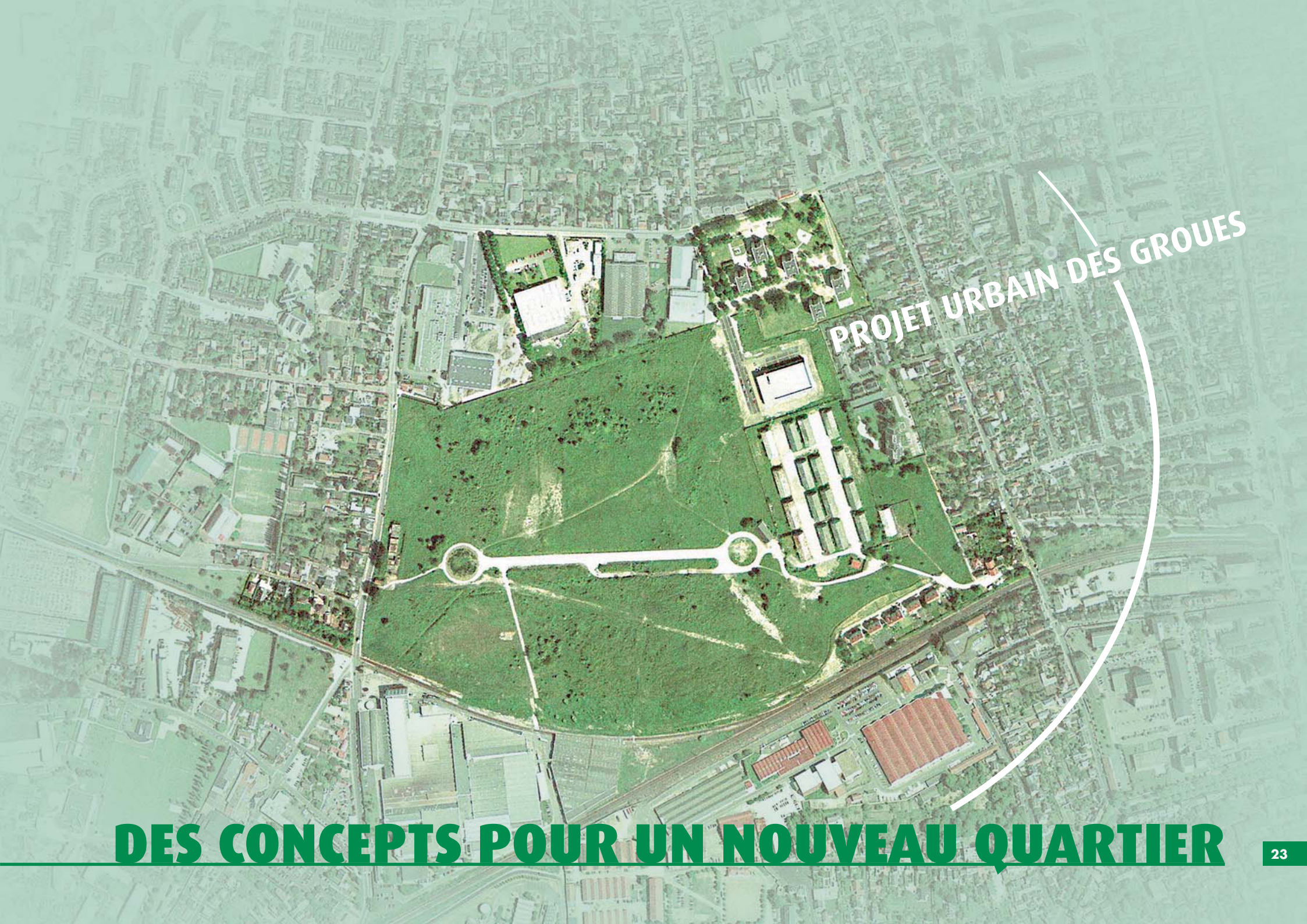


LIEN URBAIN ?

Les Groues - le secteur Coligny-la Râpe et le sud des voies ferrées



▶ Cité Coligny - entrée nord



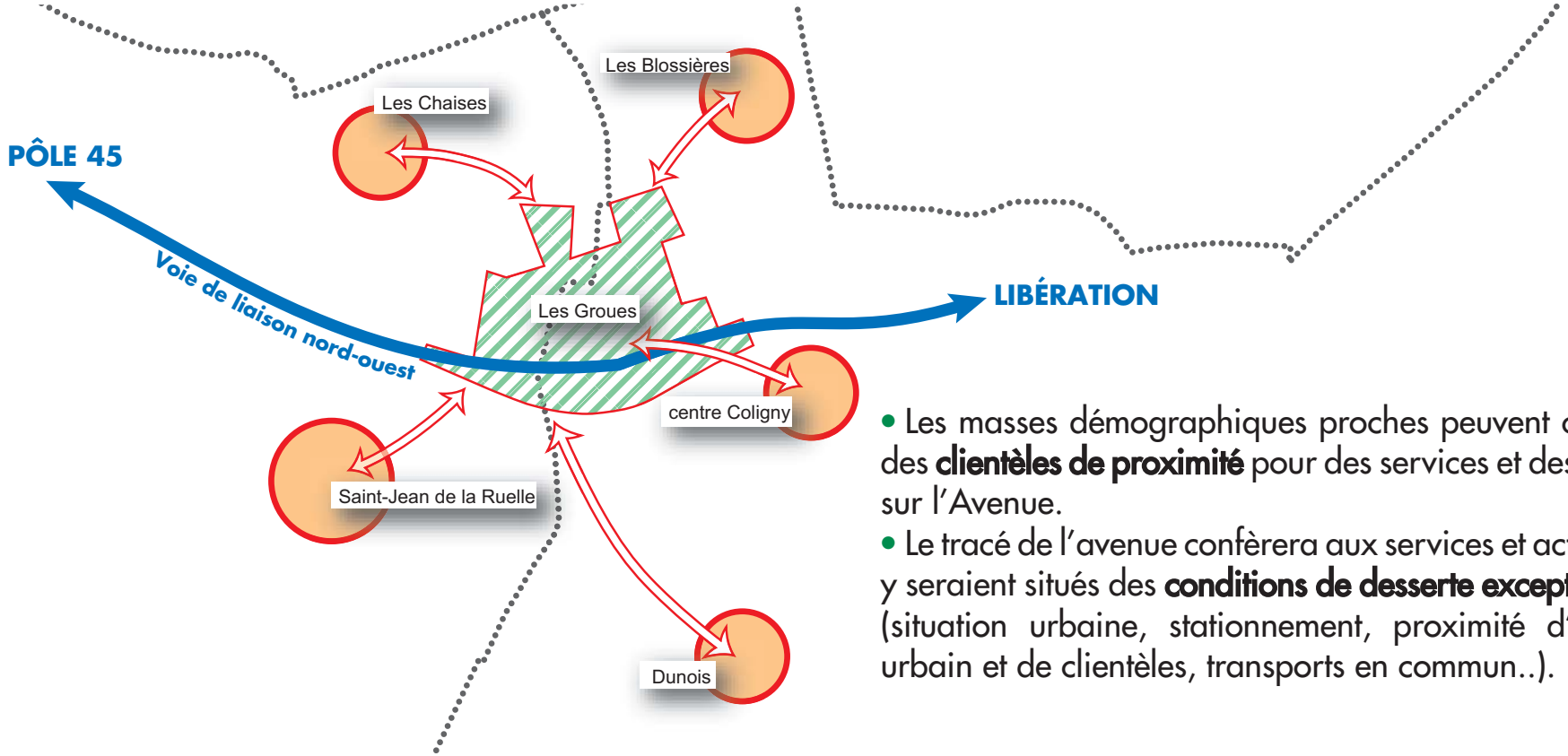
DES CONCEPTS POUR UN NOUVEAU QUARTIER

UNE VOIE DE LIAISON VRAIMENT URBAINE ...
« l'avenue animante »

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

■ L'AVENUE QUI TRAVERSE LE QUARTIER POURRAIT CONSTITUER « NATURELLEMENT » LA PARTIE LA PLUS URBAINE DE LA VOIE DE LIAISON NORD OUEST

Parce que c'est la plus proche du centre ville d'Orléans, et parce que des pôles urbains existent déjà à proximité.



- Les masses démographiques proches peuvent constituer des **clientèles de proximité** pour des services et des activités sur l'Avenue.
- Le tracé de l'avenue confèrera aux services et activités qui y seraient situés des **conditions de desserte exceptionnelles** (situation urbaine, stationnement, proximité d'un parc urbain et de clientèles, transports en commun..).

... LE CONCEPT « D'AVENUE ANIMANTE »

Activités non nuisantes
+ Commerces et services
+ Logements
= Animation urbaine à deux pas du parc

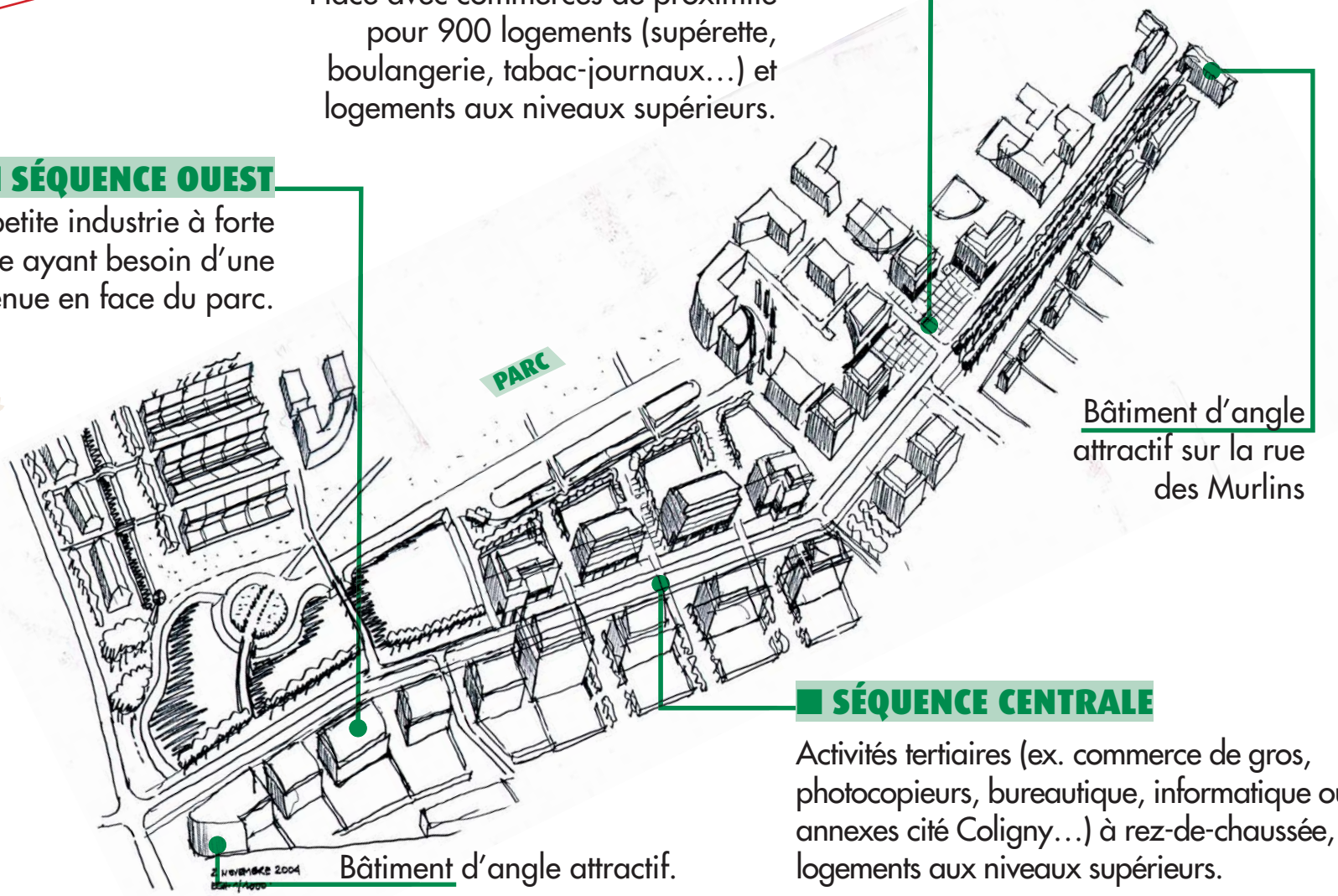
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

■ SÉQUENCE CENTRALE

Place avec commerces de proximité pour 900 logements (supérette, boulangerie, tabac-journaux…) et logements aux niveaux supérieurs.

■ SÉQUENCE OUEST

Activités de petite industrie à forte valeur ajoutée ayant besoin d'une vitrine sur l'avenue en face du parc.



Bâtiment d'angle attractif sur la rue des Murlins

Bâtiment d'angle attractif.

■ SÉQUENCE CENTRALE

Activités tertiaires (ex. commerce de gros, photocopieurs, bureautique, informatique ou annexes cité Coligny…) à rez-de-chaussée, et logements aux niveaux supérieurs.

LA PROBLÉMATIQUE DE LA REPRÉSENTATION

- *Comment exprimer un projet incomplet et très incertain, en étant suffisamment précis pour proposer des images au public, et pas trop pour ne pas rendre rigide ce qui reste une possibilité parmi d'autres ?*
- *Comment communiquer et représenter un projet, dont on ne peut plus connaître et prédire à l'avance de manière certaine les caractéristiques morphologiques et programmatique ?*
- *Comment dessiner un projet en évolution ?*
- *Comment éviter la cristallisation du dessin ?*

Ces questions se révèlent particulièrement vives au début du processus de fabrication du futur quartier, avec des méthodes de conception progressives et par couches.

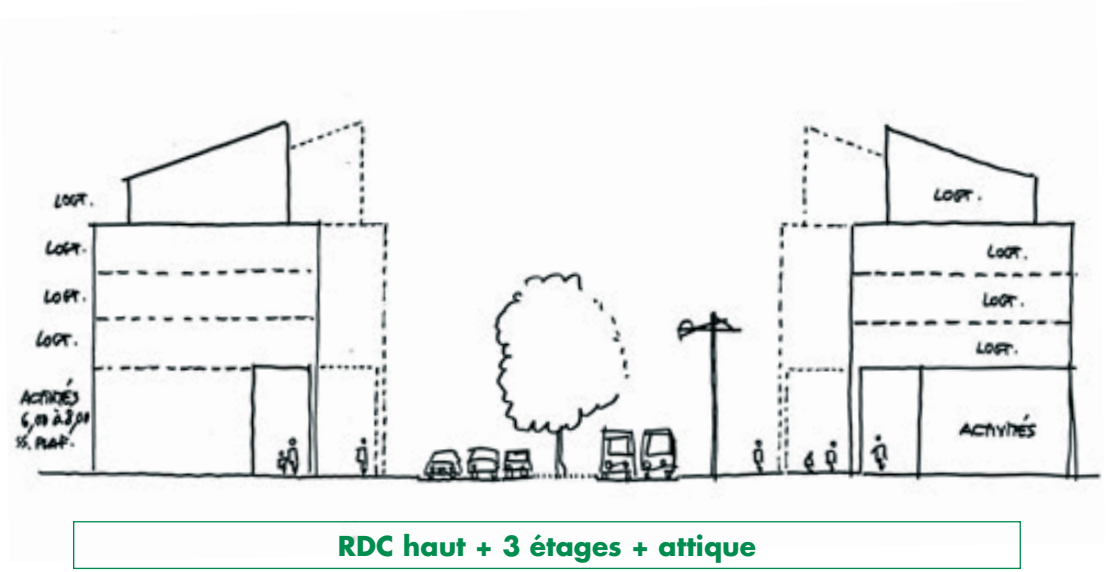
Extraits de :
« Projets durables et de longue durée : expérimentation et innovations dans la conception et le management » J.M. ROUX, A. Desmarest in « fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent.» Doc. Française avril 2001.

LE CONCEPT « D'AVENUE ANIMANTE »
séquence centrale

SYNERGIE ACTIVITÉS-LOGEMENTS

- activités à rez-de-chaussée haut (6 m),
- logements sur 3 niveaux + attique,
- pincement du bâti en entrée et sortie de la séquence.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

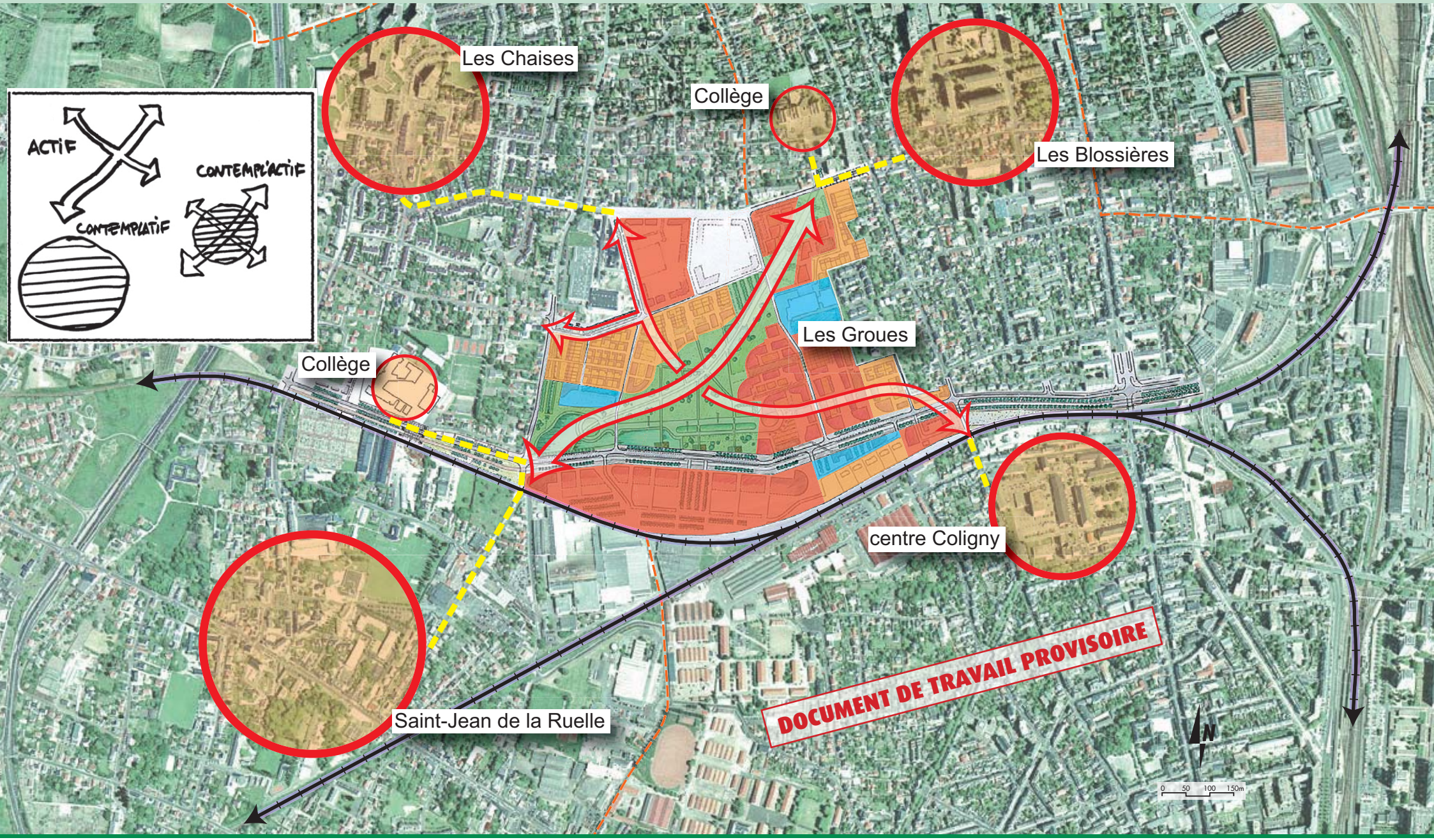


RDC haut + 3 étages + attique

Centre urbain Échirolles (Isère)

LE PARC « CONTEMPL'ACTIF »

Un parc plus dynamique que statique



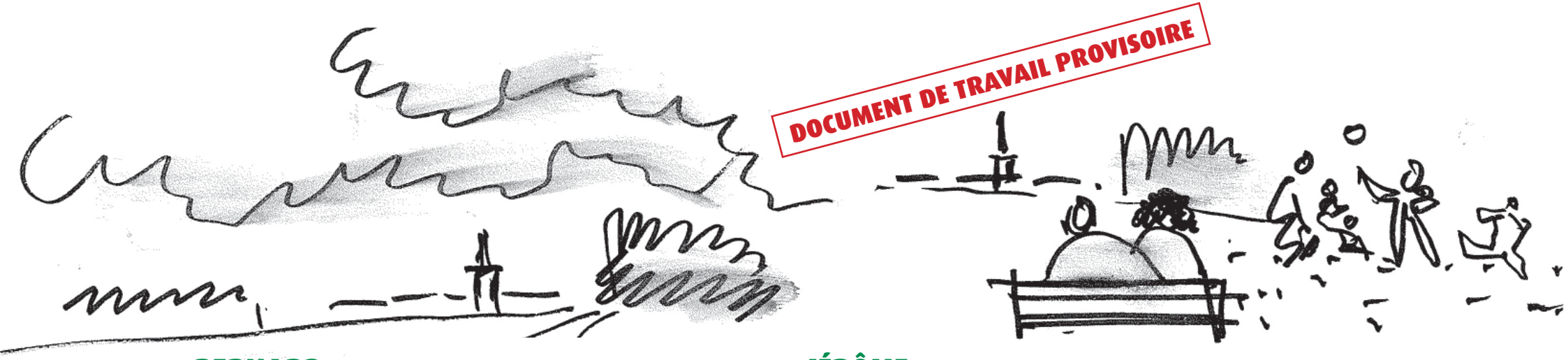
LE PARC « CONTEMPL'ACTIF » ...

l'histoire de bernard et jérôme

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

BERNARD *repensait à son service militaire. Une fois de plus il se trouvait là devant les maisons des sous officiers : «debout ! repos ! rampez ! J'ai dit : en tirailleurs !» Il revoyait la tête chafouine de l'adjudant chef... Comment penser que tout çela allait devenir un jardin plein de mômes et de grand mères paisibles? Il n'arrivait pas à s'y faire...*

JÉRÔME *était informaticien, il avait deux gamins et depuis qu'il habitait les chaises avec sa copine, il n'était pas revenu aux Groues. Ce qui remontait, c'était d'abord le mur. Avec ses copains ils s'étaient acharnés sur lui comme si c'était le mur de Berlin, avec la liberté derrière. Alors entrer là, en face du dojo, comme si de rien n'était...*



Pour **BERNARD**, toute cette histoire, c'était bien loin. Il avait envie de tourner la page, d'effacer de sa mémoire cet imbécile d'adjudant. Ce qui le frappait, c'était le ciel, les grandes graminées qui ondulaient, l'immensité qui s'offrait vers le couchant. Il aurait aimé qu'on puisse encore profiter de ça, qu'on puisse prolonger cet instant volé où il était revenu là, il ne savait pas pourquoi. Mais tout ça était foutu, puisqu'ils allaient poser là leurs résidences, leurs parkings avec barrières automatiques, leurs immeubles à colonnes ridicules... se poser là, regarder le ciel, sentir le vent : il n'avait jamais autant perçu l'importance de tout ça...

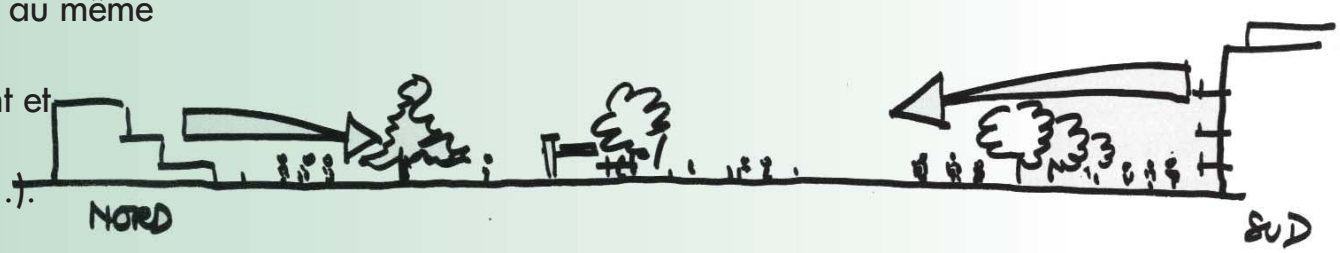
JÉRÔME revoyait son passé, et en même temps il pensait à ses deux mômes. Il avait bien du mal à en venir à bout, et, vu les conneries qu'ils accumulaient, il s'était bien gardé de leur faire part de ses exploits aux Groues, comme la fois où ils avaient balancé des pétards dans des bouteilles qu'on lançait sur l'ennemi... Ce qui le frappait aujourd'hui c'était l'espace : vaste et disponible. Un terrain de jeux formidable pour Emilie et Noureddine et leurs copains. Mais tout ça n'était pas possible. C'était un rêve, ils allaient coller là leurs résidences, leurs parkings fermés, leurs immeubles à colonnes ridicules. Il en aurait pleuré... Etre là avec ses mômes et sa copine, se poser un peu, jouer au foot avec eux : il n'avait jamais autant senti l'importance de tout ça...

LE PARC « CONTEMPL'ACTIF » ...
3 grandes clientèles

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

1 ▸ Les riverains du parc

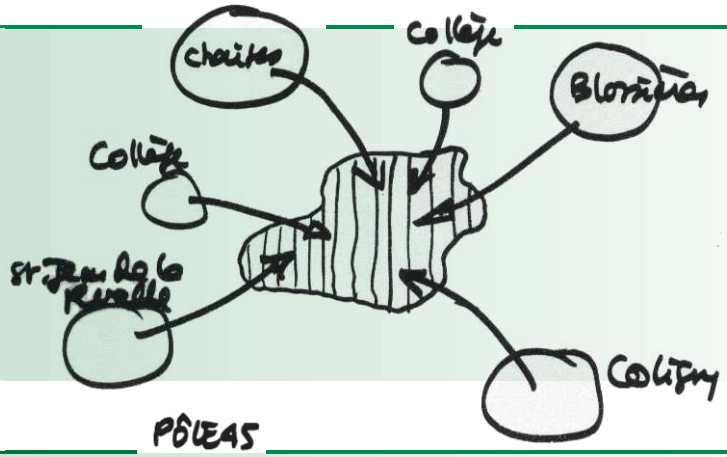
- le parc est un cadre de vie quotidien : arbres, vent, ciel, horizon.
- le parc est un prolongement du logement au même titre que le jardin d'un pavillon.
- le parc est un lieu de promenade fréquent et un lieu de rencontres.
- le parc est un espace de renvoi (enfants…).



2 ▸ Les voisins du parc

(les Chaises, les Blossières, les deux collèges…) :

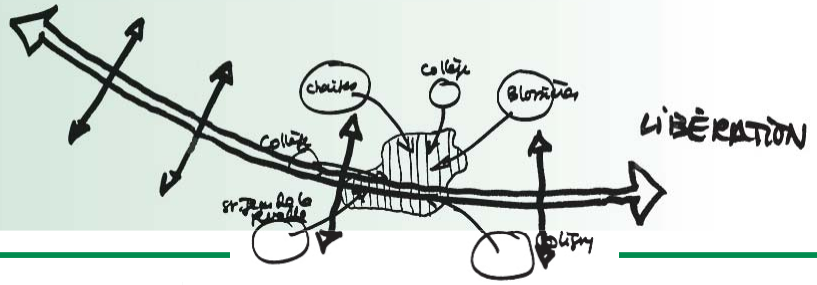
- le parc est un espace de compensation, un lieu de nature offert à des gens qui en manquent.
- mais le parc est aussi un enjeu d'appropriation, un lieu à «conquérir» pour affirmer sa présence.
- le parc est un lieu attractif par les animations qui s'y déroulent, les possibilités de détente qu'il offre.



3 ▸ Les passants qui s'arrêtent pour voir le parc

(ceux qui empruntent la nouvelle avenue) :

- les plans d'eau visibles depuis l'avenue attirent et donnent envie de visiter le parc.
- l'attractivité des thématiques de nature et des animations proposées incitent à venir voir le parc.



LE PARC « CONTEMPL'ACTIF » ...

3 grandes clientèles

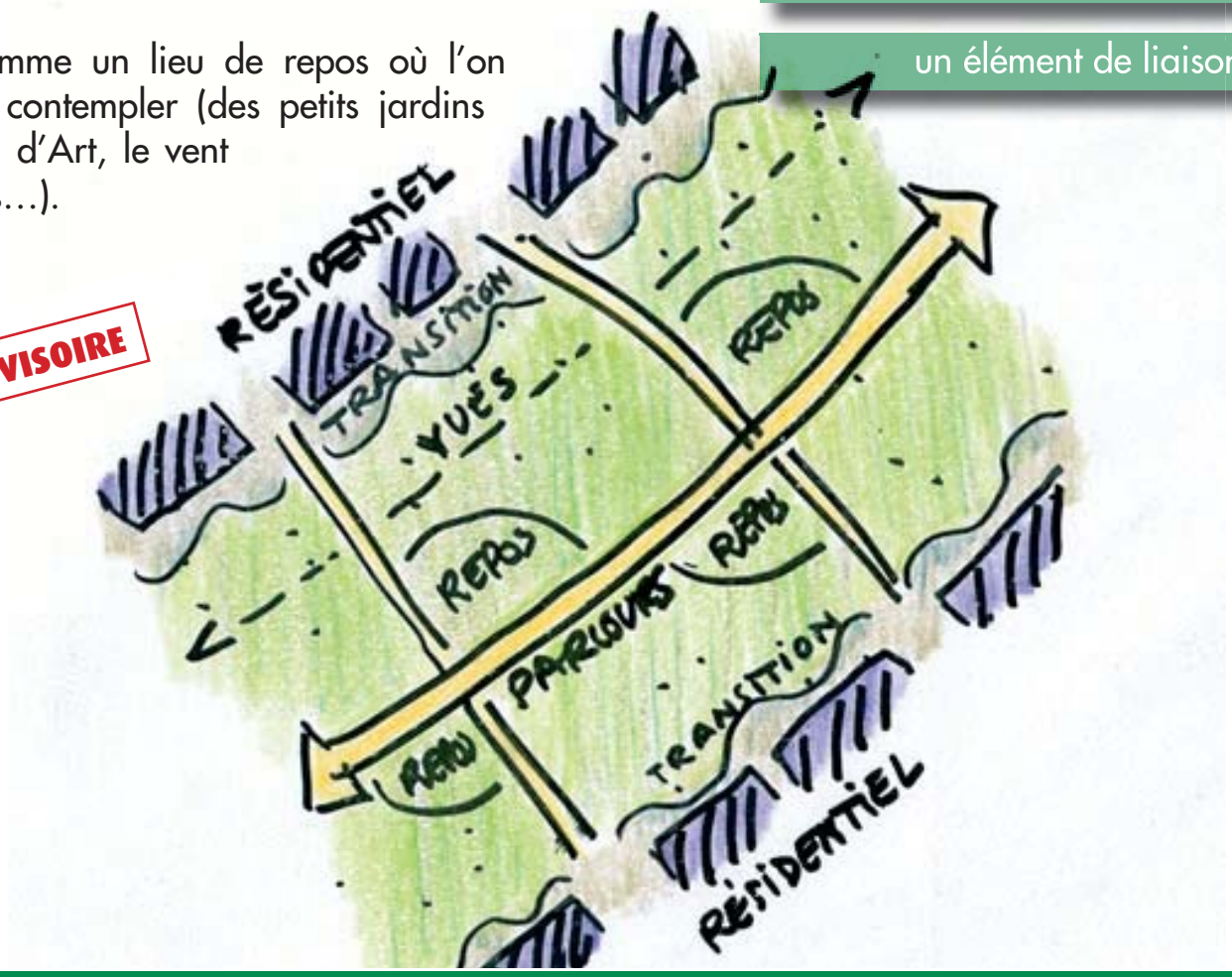
Le principe du parc «contempl'actif» :
Comment un parc peut il être à la fois….

- dynamique, vécu dans un mouvement, un déplacement, un parcours, un jeu…
- paisible, tranquille, comme un lieu de repos où l'on s'arrête et où l'on peut contempler (des petits jardins thématiques, des œuvres d'Art, le vent qui fait bouger les herbes…).

un chemin à parcourir

des jardins contemplatifs où s'arrêter

un élément de liaison entre les deux



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LE BÉGUINAGE
L'histoire de mamie Bernadette et de ses enfants

Mamie Bernadette était déjà quatre fois grand-mère. Elle s'était mise au portable. Il lui fallait ça «pour ta sécurité» avait dit sa fille, qui était aux cent coups chaque fois qu'elle appelait à la grande maison de la rue des Murlins et que ça ne répondait pas. Bernadette avait passé toute sa vie dans cette maison, où elle était seule aujourd'hui avec sa bibliothèque, ses rêves, ses espoirs et son désespoir depuis que son Fernand était parti, il y avait trois ans. Elle pestait contre ce maudit appareil, mais elle répondait tout de même aux enfants puisque ça les rassurait. D'ailleurs elle s'était étalée une fois de tout son long dans le couloir du premier, et elle avait été contente de l'avoir, le portable. Elle avait appelé son voisin, et elle n'avait rien dit aux enfants. Quant aux enfants, justement, la question de la maison de retraite s'était introduite sournoisement entre eux, et elle commençait à devenir obsessionnelle. «Jamais je ne mettrai ma mère dans une maison de retraite» se disait François, qui pensait sans se l'avouer, que sa femme pourrait assurer le quotidien, si mamie Bernadette venait chez eux, à la maison. Amélie, la sœur de François, s'apprêtait à accepter un poste d'infirmière au Sénégal. Bien sur, la solution de la maison de retraite l'aurait tranquillisée, mais elle ne pouvait pas imposer ça à sa mère et à ses frères et sœurs en ayant l'air de se dégager du problème.

Les deux autres étaient à Besançon et à Montpellier, ils voulaient bien tout ce qu'on voulait. Mais ils ne s'occupaient de rien...

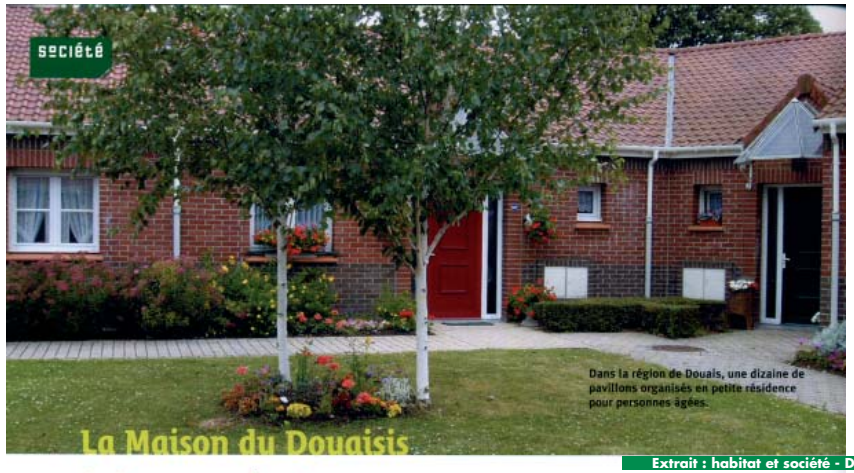
Ce qu'il aurait fallu, c'était une vraie petite maison, mais de plain pied, avec les repas portés à domicile de temps en temps, une pièce pour recevoir les petits enfants, et aussi, par sécurité, une infirmière de nuit (...pas tout de suite, mais au cas où...) et aussi des commerces à proximité, le club de bridge «pour faire tourner mon vieux cerveau» disait mamie Bernadette, qui causait dans son portable avec sa vieille copine Amélie.

Le béguinage de Bruges

LE BÉGUINAGE

- Le Béguinage de BRUGES, havre de tranquillité où des peupliers effleurés par le vent voient traverser quelques béguines, hors de la ville, et pourtant dans la ville. Cette image paisible a inspiré des organismes HLM pour créer de petites résidences pour personnes âgées.
- Une trentaine de logements regroupés autour d'un jardin partagé.Des services à domicile, limités à l'aide ménagère et aux courses ou au contraire avec garde de nuit etc…, ce qui est viable si l'équipe médico sociale est la même que celle d'une maison de retraite médicalisée voisine, par exemple…

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE



Dans la région de Douais, une dizaine de pavillons organisés en petite résidence pour personnes âgées.

Extrait : habitat et société - Décembre 2004

L'expérience du béguinage

Des petites maisons en brique rouge disposées en U, des fleurs sur la pelouse et une vieille dame sur le pas de la porte. Nous sommes dans le nord à Neuville Saint-Rémy, dans un béguinage géré par La maison du Douaisis. Le principe ? Un ensemble de pavillons individuels ou collectifs adaptés aux personnes âgées (plain-pied, équipement sanitaire spécifique, pas de seuil…) et regroupés sous forme de hameau. Les résidents sont des locataires "classiques", mais par le biais d'un accord collectif de charges, ils bénéficient d'un service bien particulier : un local commun équipé "la maison de convivialité", dont le fonctionnement est coordonné par une hôtesse. Tous les matins, elle passe chez chacun d'eux s'assurer que tout va bien, et l'après-midi, elle propose des animations. Ce sera une partie de cartes ici, un loto là-bas, du café, un gâteau. Régulièrement, une petite dizaine de personnes âgées se retrouvent autour de la table commune.

"C'est un moyen de couper la journée", comme en témoigne une dame de 70 ans. Dans l'une des résidences, l'ambiance est même aux éclats de rire devant la vidéo de leur dernière soirée ensemble.

Dans ces béguinages, le loyer moyen pour un T2 tourne autour de 275 euros auxquels s'ajoutent près de 150 euros de charges. "Nous avons différents types de financement, aussi bien du PLA, que du PLS et du PLUS", explique Jean-Michel Stricanne, le directeur général de la Maison du Douaisis, du groupe Norevie. Cette entreprise sociale pour l'habitat finance les constructions de ces résidences et en confie la gestion à la coopérative.

Le premier béguinage a ouvert ses portes en juin 1997 à Lambres-les-Douai. Aujourd'hui, huit sont gérés par la Maison du Douaisis et trois autres sont en cours de construction. En sept ans, le projet a un peu évolué. "Au début, on pensait proposer d'emblée une aide à domicile de 2 ou 3 heures par jour. Finalement, on s'est rendu compte que les personnes âgées avaient des besoins différents et qu'il ne fallait pas imposer ce type de services." Quelques aménagements supplémentaires sont proposés : barre de maintien, mitigeur, receveur très plat… Mais cela ne fonctionne pas à tous les coups. Un béguinage a déjà fermé. Trop loin de la mairie, dans un quartier à forte proportion de personnes âgées, avec une commune peu impliquée… Les logements ont été recyclés en habitat traditionnel.

Pour que le mélange prenne, il faut réunir des éléments indispensables : un centre-ville très proche, des commerces et services accessibles à pied et une séparation de la gestion du logement et des services. "Au sein du groupe Norevie, nous avons créé l'association Floralie Services. Les hôtesses sont salariées de cette association et accompagnent les résidents dans leurs promenades ou courses. D'autres services, du type aides à domicile, sont proposés et facturés en plus", précise Evelyne Sprimont, chargée des béguinages au sein de la coopérative. Le béguinage est un bon intermédiaire entre le logement classique et la maison de retraite. Reste, selon Jean-Michel Stricanne, à créer une maison d'accueil temporaire pour proposer une gamme complète à destination des personnes âgées. K. P.

Habitat et Société | N°35
68

L'histoire de Juliette et Vincent

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Juliette travaillait dans une grosse agence immobilière de la rue Bannier. Elle jonglait à longueur d'année avec les «appartements de caractère» les «maisons de ville» les «petites maisons cœur de bourg 10 mn du centre» les «rurales de plein-pied à rénover beaucoup de caractère», et pourtant, avec **Vincent**, ils n'avaient jamais vraiment trouvé quelque chose qui leur plaise. Ils s'étaient acheté un appartement dans une petite résidence à la Chapelle Saint Mesmin. C'était clair, la Loire n'était pas loin, mais ils s'y ennuyaient terriblement. Vincent était monteur dans une société de production de vidéos, c'était un créatif et il rêvait, avec son pote Francis, de monter sa boite dès qu'il aurait la clientèle.

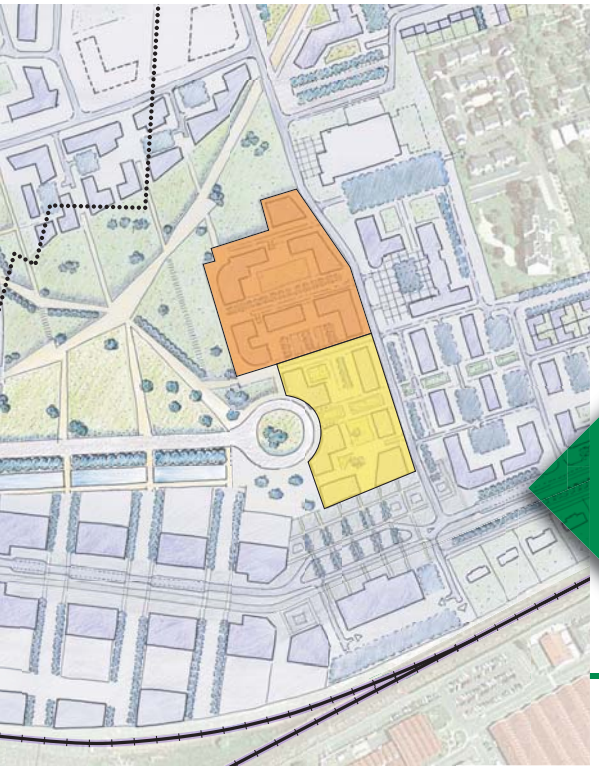
Il avait vu le projet du parc des Murlins, et plutôt qu'un appartement clair mais étriqué, et où on ne voyait jamais la Loire, il se serait bien vu dans un espèce de loft ou d'atelier d'artiste avec une vue imprenable sur ce parc là. S'il créait sa boite, il pourrait bosser là, avec cette vue sur le parc, de son bureau et de sa salle de séjour.

Ils s'étaient arrangé discrètement pour rencontrer l'Architecte et le promoteur : ils avaient été convaincus, et ils avaient réservé tout de suite leur appartement avant la commercialisation officielle. Juliette en avait aussi parlé à son patron, et, à sa grande surprise, elle avait vu qu'il prenait contact avec le promoteur, pour proposer ses services. Décidément, il y avait quelque chose de changé dans la cité de Jeanne d'Arc!

LES ATELIERS DU PARC

• Des ateliers d'artistes avec une grande verrière exposée au nord pour avoir une lumière douce et homogène à toutes les heures de la journée. Si en outre, si cette verrière donne sur un grand parc, nul doute que beaucoup de gens vont avoir envie d'habiter là (et pas seulement des artistes…!).

• Des duplex avec des verrières toute hauteur peuvent être compatibles avec des surfaces de logements relativement petites. Le Corbusier l'a montré dans ses unités d'habitation !



Cet exemple, dans un contexte très différent,[1] montre que cela vaut la peine d'organiser une consultation à l'échelle d'îlots assez petits (un peu plus d'un hectare).

Cela serait précisément le cas des îlots situés à l'est du parc des Groues.

(1) ZAC «cœur de Bastide» à Bordeaux

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Opération Apollonia (Georges V promotion)

ZAC «Cœur de Bastide» à Bordeaux

LES MAISONS PATIOS
L'histoire de Jean-Luc et Armelle

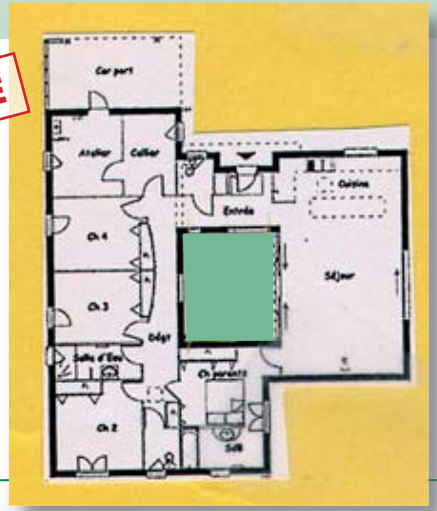
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

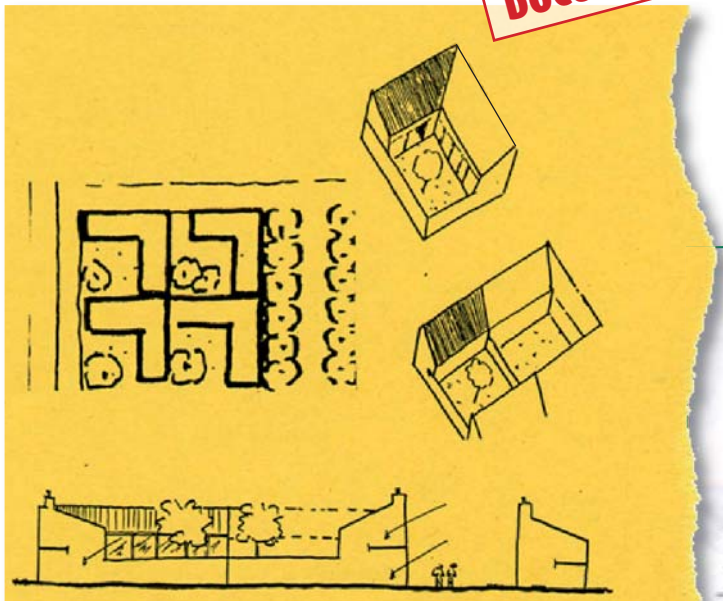
Armelle pestait après **Jean Luc**. Il lui avait donné rendez vous dans le nouveau parc des Murlins (qu'on avait appelé comme ça pour ne pas dire «Parc des Groues»), et il trouvait le moyen d'être en retard. Jean Luc était arrivé alors qu'elle sentait venir la fureur d'avoir été négligée. Il s'en était aperçu, et s'excusait platement. En fait, elle s'était laissée bercer par cet endroit où elle s'était tout de suite sentie bien ,et sa colère s'éteignait déjà. Jean Luc lui parlait de leur vie parisienne, de leur course après le temps, de leur désir d'un deuxième enfant, de leur idée de s'installer à Orléans puisqu'ils travaillaient tous les deux à la cité Coligny et qu'ils en avaient plus qu'assez des trois heures quotidiennes de transport, de cette course permanente. «Tiens, tourne toi : imagine ici une maison un peu écolo, avec sa terrasse, un petit jardin sur lequel donnent les chambres, on ouvre une porte, et on est ici, dans le parc !» Ils étaient allés une fois à Marrakech pour quelques jours de vacances. Bien sur, ils n'auraient pas voulu une maison Marocaine, mais le patio, la terrasse sous une treille, le petit bassin : cela les avait séduit, et ils étaient prêts à sacrifier beaucoup pour trouver cette qualité de vie là...

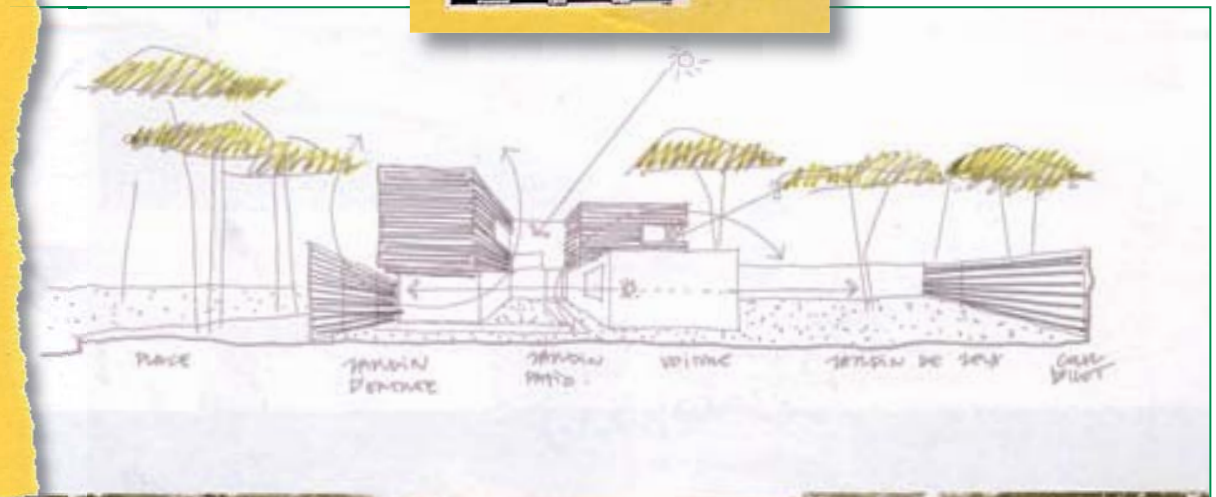
Opération Euroméditérranée / Club ville-aménagement

LES MAISONS PATIOS
Principe de fonctionnement

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE



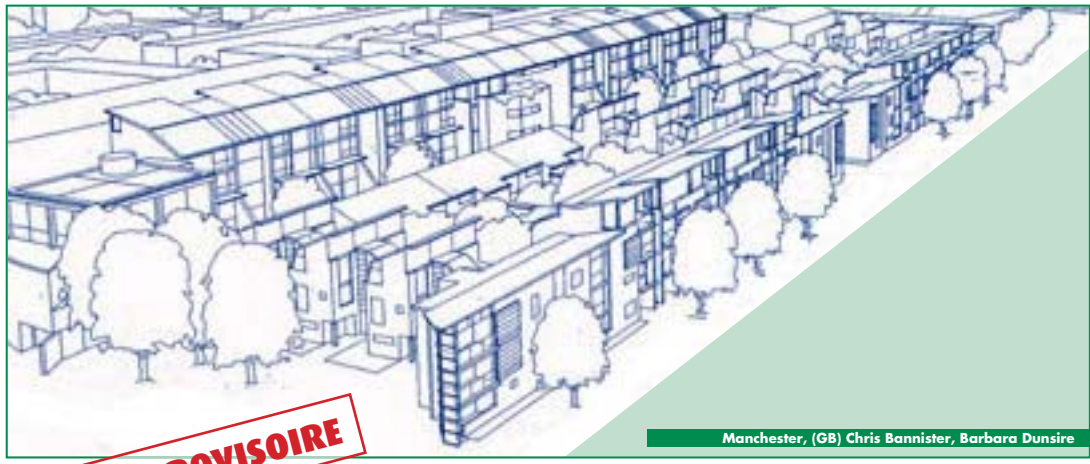




Ville de Tourcoing - Nord / M.J. Albert - S. Sanjuan - M.D. Villaescusa

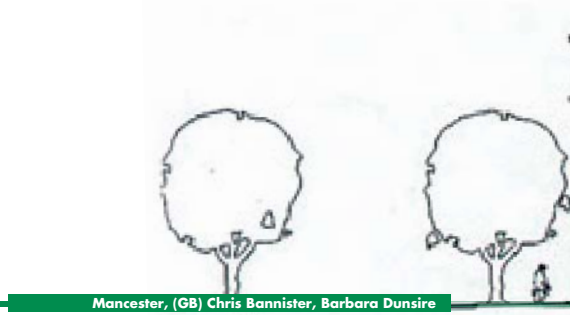
LES VILLAS DU PARC
L'histoire de Marianne et Didier

Marianne avait passé une bonne partie de son enfance à l'Argonne. Mais elle avait des souvenirs précis de quand elle était toute petite : Avant qu'ils habitent à l'Argonne, son père était garde barrière à la SNCF, et elle revoyait le jardinet soigné, le puit pour l'eau d'arrosage et la petite palissade qu'il avait construit, parce que tous les deux, les parents, ils avaient la hantise que Marianne et son frère s'aventurent sur les voies. C'était peut être de cette époque, et des discussions avec son père qu'elle s'était intéressée à l'écologie : Depuis des années, elle portait en elle l'image d'un petit groupe de logements avec des terrasses, des jardinets, et dans la maison une cheminée pour mettre un poêle à bois, des capteurs solaires sur le toit et, par-dessus tout, de la verdure autour. Avec **Didier**, ils étaient prêts à faire eux-mêmes une partie des travaux. Mais pour l'instant, ils restaient dans leur appartement de la rue Philippe le Bel, derrière la Gare, et ils avaient même arrêté de chercher : rien ne correspondait à leur attente. Par moments, ils pensaient à s'installer dans le Berry, d'où Didier était originaire mais c'était toute une organisation de vie à revoir : un vrai bouleversement...



Manchester, (GB) Chris Bannister, Barbara Dunsire

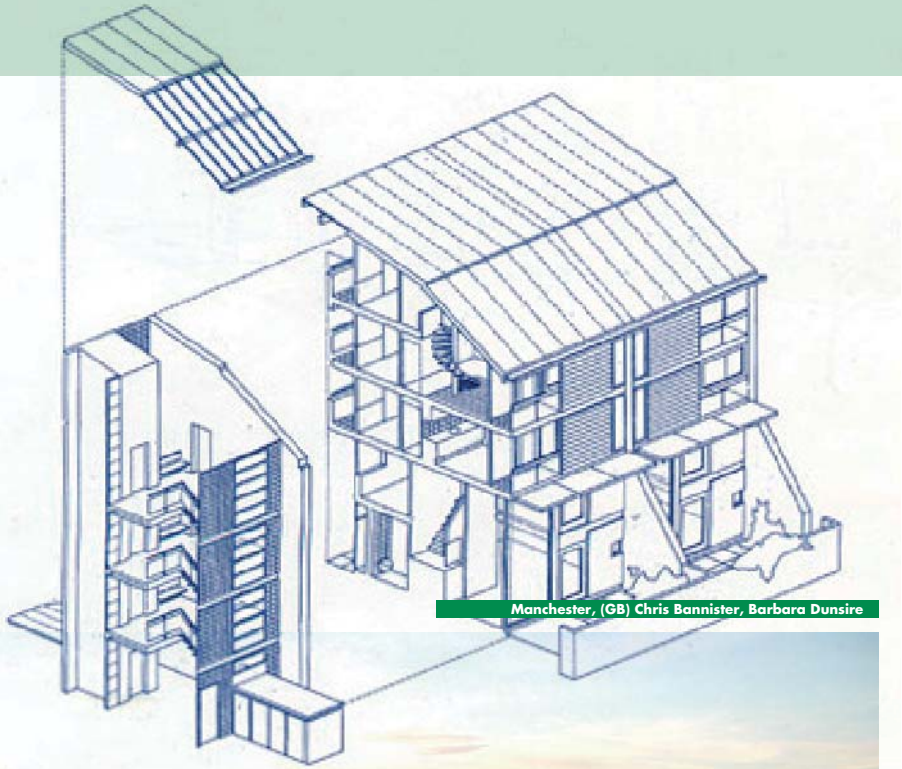
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE



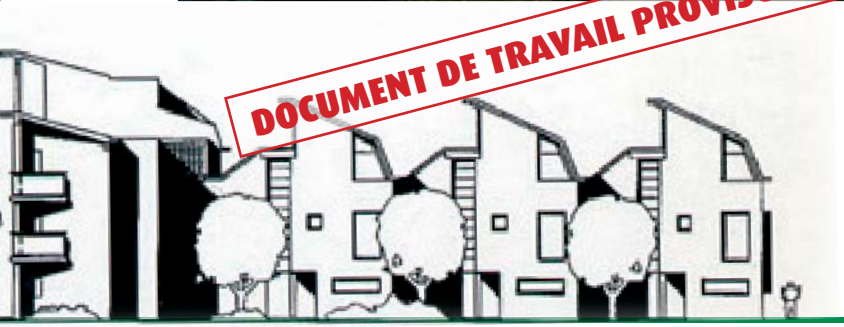
Mancester, (GB) Chris Bannister, Barbara Dunsire

LES VILLAS DU PARC
Des villas « bioclimatiques »

Fribourg



Manchester, (GB) Chris Bannister, Barbara Dunsire



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LE TEMPS DE LA VILLE DURABLE

LE PRINCIPE

Cette esquisse-programme repose sur une **ambition urbaine forte à partager**. on trouve :

1– moins d'activités économiques à caractère industriel ou artisanal (celles ci sont limitées à la pointe ouest des terrains situés le long de la voie ferrée);

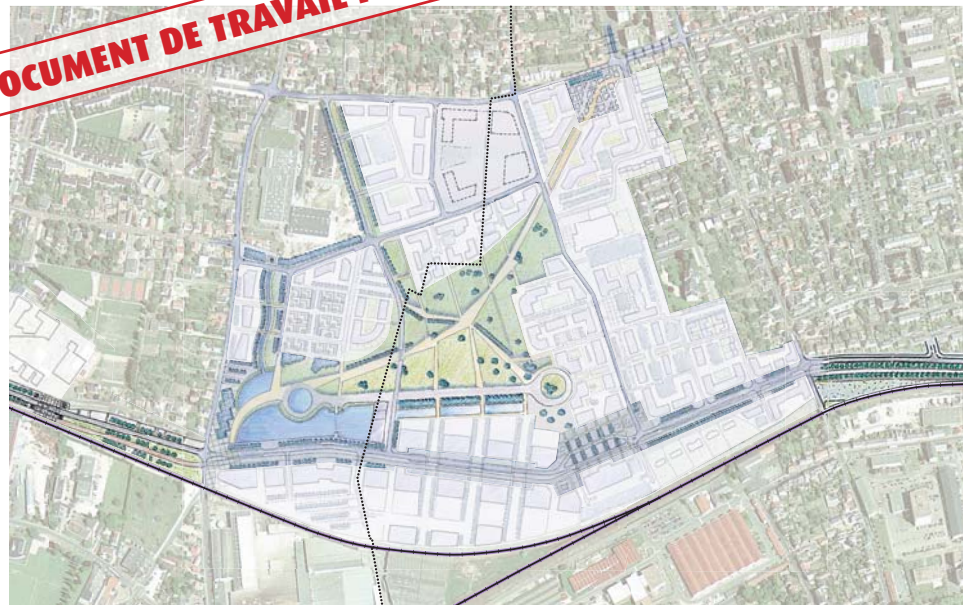
2 – plus d'activités économiques à caractère tertiaire telles que commerces de gros ayant besoin d'une vitrine sur l'avenue; supérette et commerces de quartier (tabac-journaux, boulangerie, pharmacie etc…);

3 – une mixité activités / logements sur l'avenue;

4 – des liaisons du parc avec l'extérieur plus affirmées tant du côté nord ouest, où le parc vient «se brancher» vers l'îlot des services techniques de Saint-Jean-de-la-Ruelle et les Chaises, que du côté sud est, où le parc ouvre sur une place commerciale, ce qui lui donne un accès lisible vers la rue des Murlins;

5 – cette ambition urbaine plus forte conduirait vraisemblablement vers une **ZAC unique** plutôt que vers deux ZAC, (l'une à caractère économique et l'autre à caractère d'habitat). Elle implique aussi des cahiers des charges décrivant précisément un niveau d'exigences de qualité architecturale.

6 – des programmes de logements (environ 1200) plus caractérisés, qui reposent sur l'idée d'un équilibre entre des produits urbains «classiques» (petits collectifs) et des produits plus innovants, qui correspondent à l'émergence de clientèles sensibles aux thématiques du développement durable (maisons patios économes en énergie, villas «densifiables» en plusieurs temps, duplex types ateliers d'artiste etc…);



une hypothèse d'aménagement du site.....

LE TEMPS DE LA VILLE DURABLE
- Esquisse-programme -

LA PROBLÉMATIQUE DE LA REPRÉSENTATION

- Comment exprimer un projet incomplet et très incertain, en étant suffisamment précis pour proposer des images au public, et pas trop pour ne pas rendre rigide ce qui reste une possibilité parmi d'autres ?
- Comment communiquer et représenter un projet, dont on ne peut plus connaître et prédire à l'avance de manière certaine les caractéristiques morphologiques et programmatique ?
- Comment dessiner un projet en évolution ?
- Comment éviter la cristallisation du dessin ?

Ces questions se révèlent particulièrement vives au début du processus de fabrication du futur quartier, avec des méthodes de conception progressives et par couches.

Extraits de :

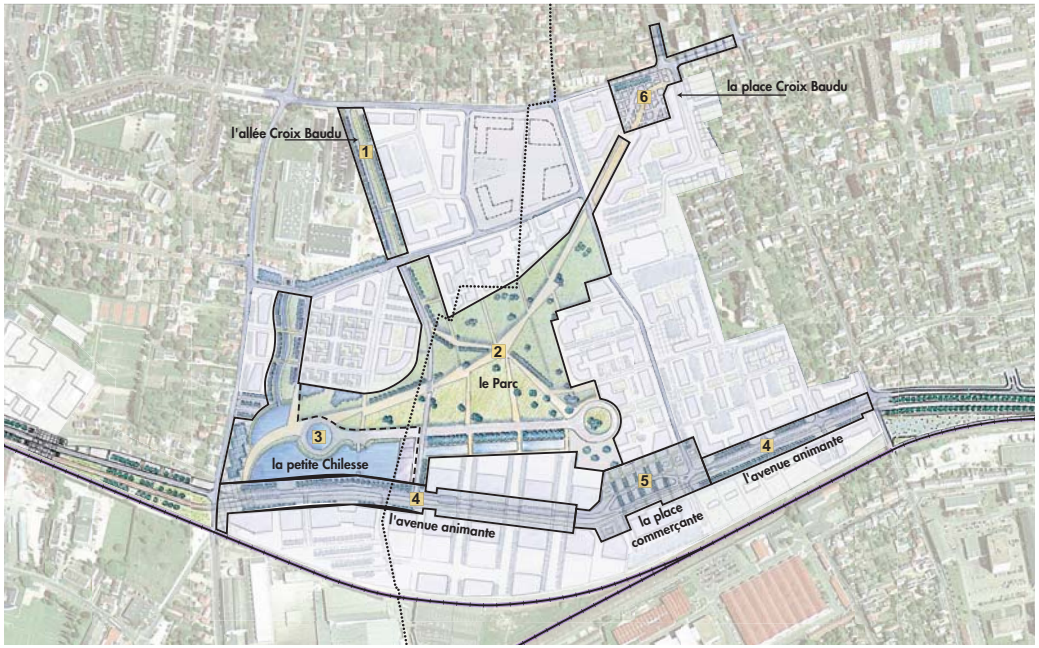
« Projets durables et de longue durée : expérimentation et innovations dans la conception et le management » J.M. ROUX, A. Desmarest in « fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent.» Doc. Française avril 2001.

LE PARC ET LES ESPACES PUBLICS

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

	Surface m²	programme	ambiance
1	6300 m²	voie primaire auto et accès nord du parc /pour les piétons.	type allée de château avec perception du parc à l'extrémité
2	60 000 m² (6 ha)	- grand parc public pour trois clientèles : riverains, voisins et passants. - parc « contempl'actif »	- vues amples : horizon, ciel - fil conducteur : cheminement est/ouest - petits jardins à thème
3	30 000 m² (3 ha)	bassins d'accumulation des eaux pluviales avec niveau d'eau constant + aboutissement du cheminement principal du parc.	- retrouver un cours d'eau oublié - végétation ample (grands peupliers)
4	45 000 m² (4,5 ha)	services et activités à RDC et logements en étage. desserte par TCSP à proximité du parc.	avenue animée par la synergie activités + logements,+ fréquentation du parc.
5	13 000 m² (1,3 ha)	commerces de proximité (supérette, boulangerie, brasserie, journaux..) + logements au dessus.	Ambiance très urbaine avec accès direct au parc public.
6	14 000 m² (1,4ha)	place d'entrée nord du quartier, desservant un équipement et marquant l'accès vers le parc.	« parvis » d'un équipement à créer ambiance mixte minérale-végétale

9 ha



une hypothèse de parc et d'espaces publics.....

UNE AMBITION À PARTAGER
Esquisse-programme -

LA PROBLÉMATIQUE DE LA REPRÉSENTATION

- *Comment exprimer un projet incomplet et très incertain, en étant suffisamment précis pour proposer des images au public, et pas trop pour ne pas rendre rigide ce qui reste une possibilité parmi d'autres ?*
- *Comment communiquer et représenter un projet, dont on ne peut plus connaître et prédire à l'avance de manière certaine les caractéristiques morphologiques et programmatique ?*
- *Comment dessiner un projet en évolution ?*
- *Comment éviter la cristallisation du dessin ?*

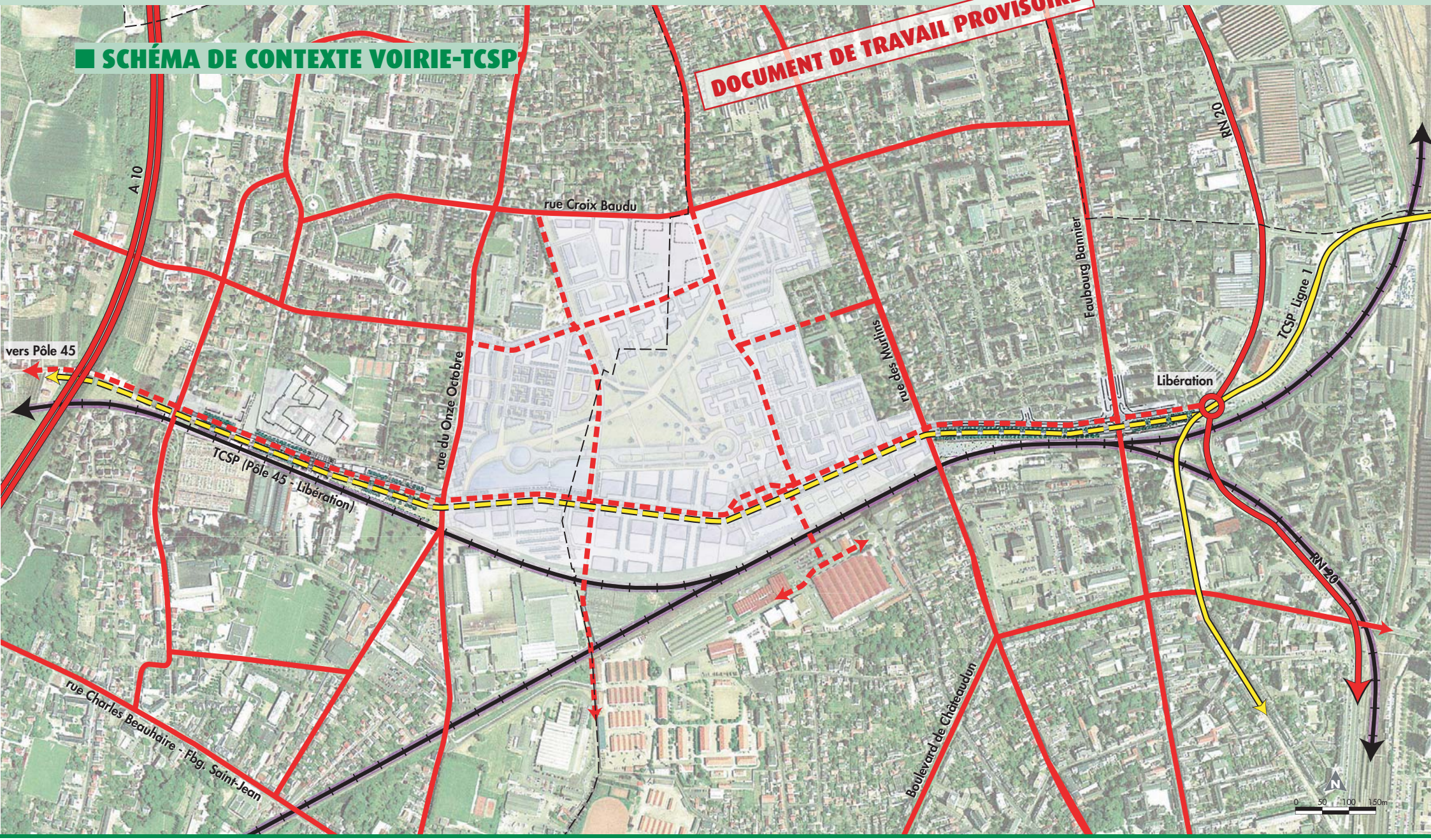
Ces questions se révèlent particulièrement vives au début du processus de fabrication du futur quartier, avec des méthodes de conception progressives et par couches.

Extraits de :

« Projets durables et de longue durée : expérimentation et innovations dans la conception et le management » J.M. ROUX, A. Desmarest in « fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent.» Doc. Française avril 2001.

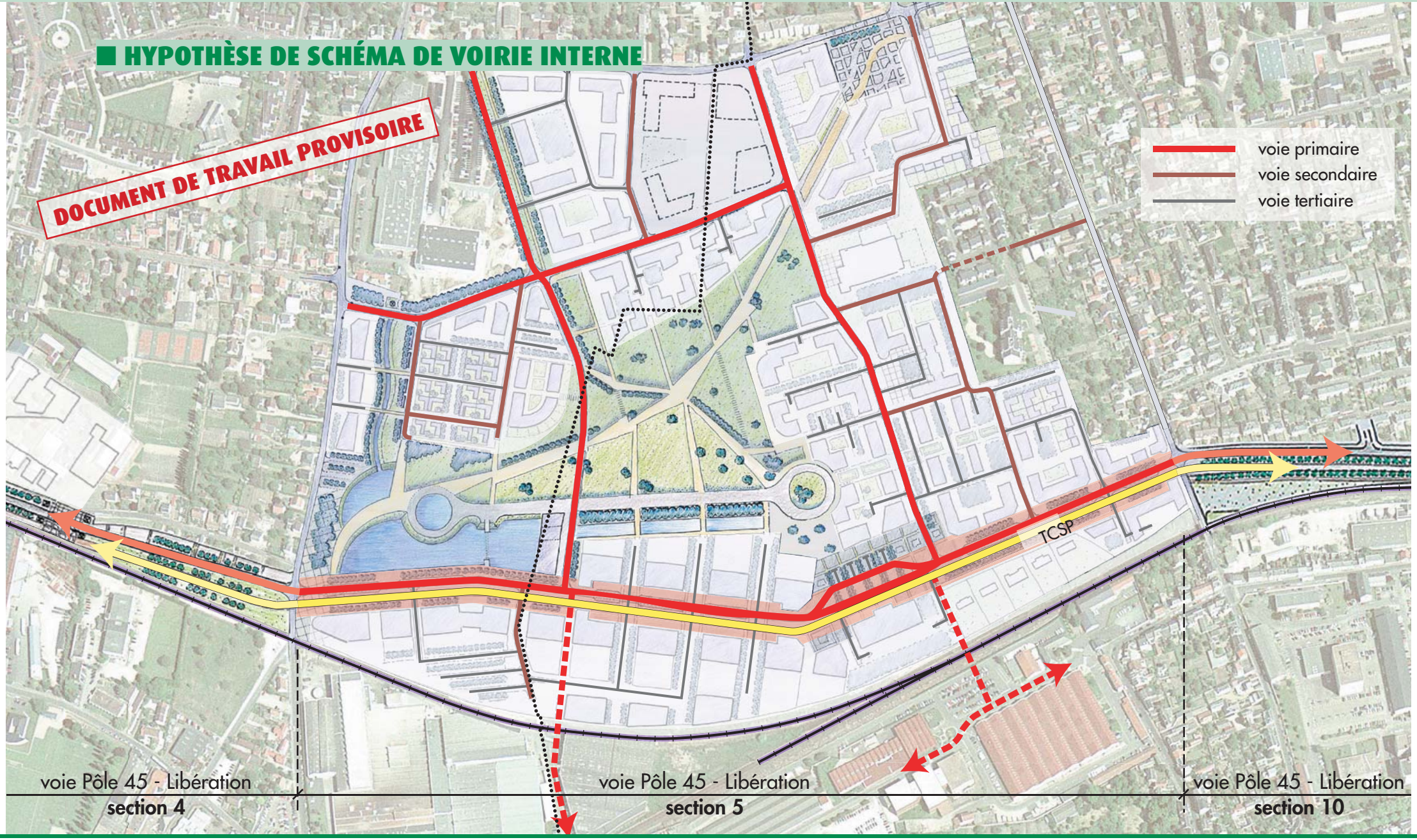
LE TEMPS DE LA VILLE DURABLE

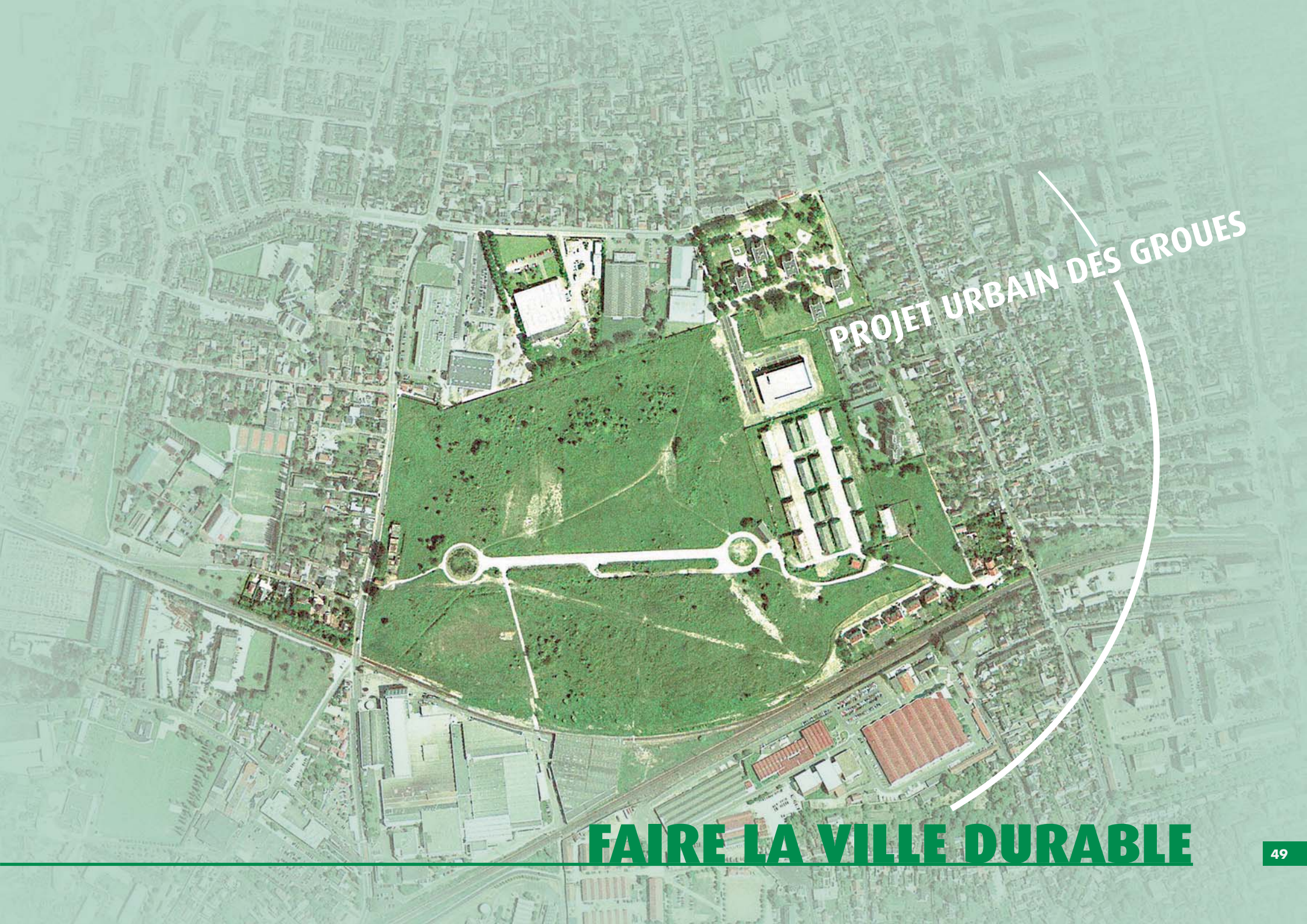
■ SCHÉMA DE CONTEXTE VOIRIE-TCSP



ESQUISSE-PROGRAMME

■ HYPOTHÈSE DE SCHÉMA DE VOIRIE INTERNE





FAIRE LA VILLE DURABLE

L'AMBITION

1°) une opération intercommunale qui nécessite une coopération durable entre deux communes et l'agglomération.

2°) une opération de "couture urbaine" qui implique les habitants présents autour du site.

3°) une opération autour d'un parc de 9 hectares.

4°) un boulevard vraiment urbain, "l'avenue animante"

5°) une opération de haute qualité environnementale.

6°) un haut niveau de qualité architecturale avec une unité autour du parc, et une diversité de produits et de clientèles.

LES OUTILS POSSIBLES

- une équipe architecte-urbaniste-paysagiste coordinateur, suivant le projet dans la durée;
- des cahiers des charges précis de cession des îlots;
- des consultations de concepteurs avant le choix des promoteurs;
- un suivi constant du respect des objectifs de qualité et de diversité du maître d'ouvrage;
- une limitation du nombre de logements attribués à un même concepteur ou promoteur.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LES GROUES DEMAIN ?

Image d'ambiance

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Novembre 2006	Mars 2007	Juillet 2007
Approbation du dossier de création de la ZAC Désignation d'un aménageur	Désignation du lauréat du concours du projet de maîtrise d'oeuvre urbanisme et du paysage	Approbation du dossier de réalisation de la ZAC compatibilité POS/PLU

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Octobre 2007	2009	2010
Nettoyage et préverdissement sur la base du projet lauréat	Chantier parc urbain et voirie AgglO	Premiers logements terminés

agence d'urbanisme
DE l'agglomération orléanaise
www.auao.org

mél : agence.urba.orleans@auao.org
3-5, place du Châtelet - 45000 Orléans
☏02 38 78 76 76 🖷02 38 78 76 50