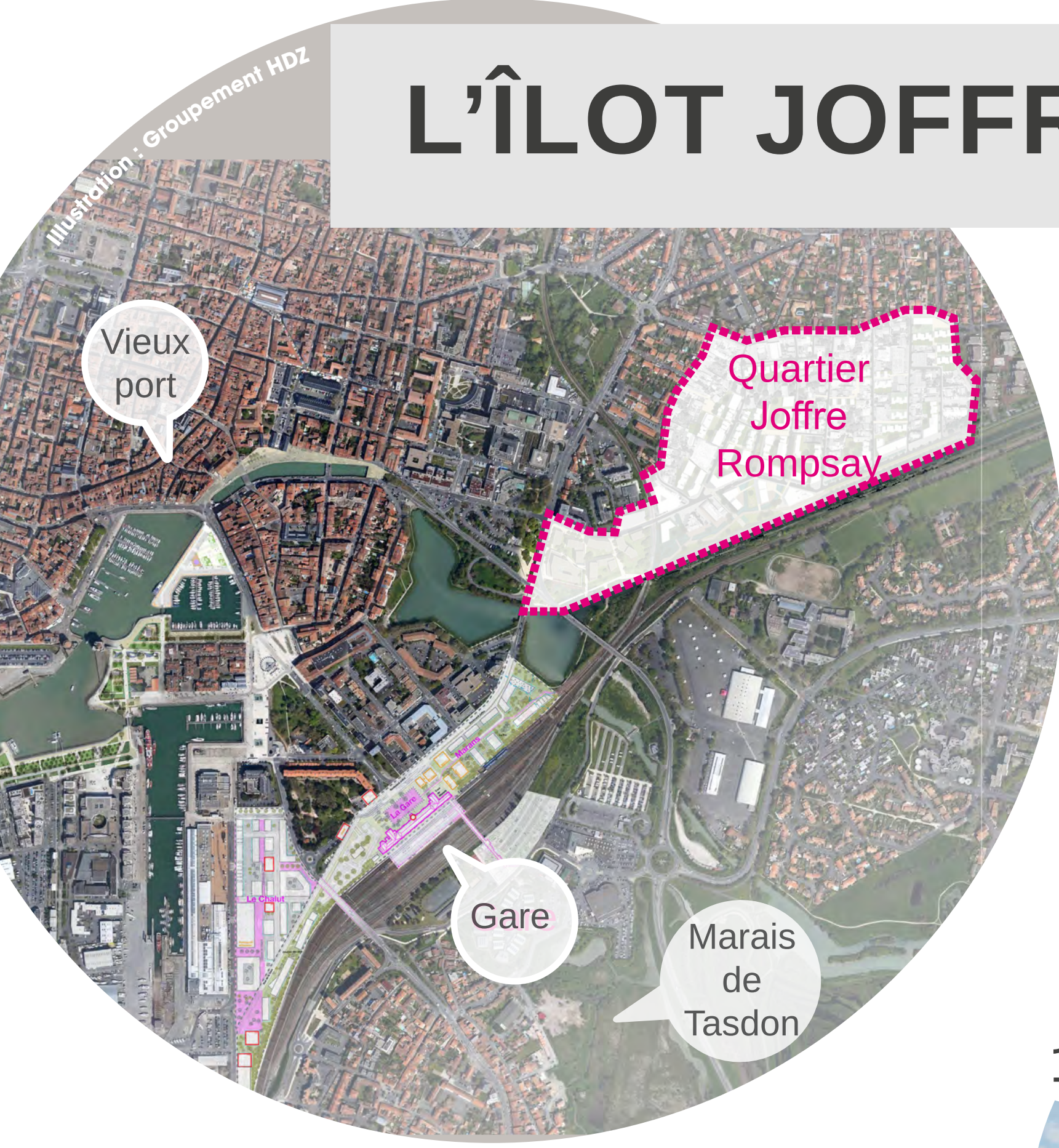


LE QUARTIER DU CANAL

1

“ Situé à l'interface entre le centre-ville et le secteur résidentiel de Rompsay, l'îlot Joffre est aujourd'hui hétérogène et peu valorisé. Un aménagement urbain de qualité permettra d'y créer de nouvelles fonctions, qui profiteront du fort potentiel paysager du canal. ”

L'ÎLOT JOFFRE DANS SON CONTEXTE URBAIN



L'HÔPITAL, UNE CONTINUITÉ VERS LE CENTRE-VILLE

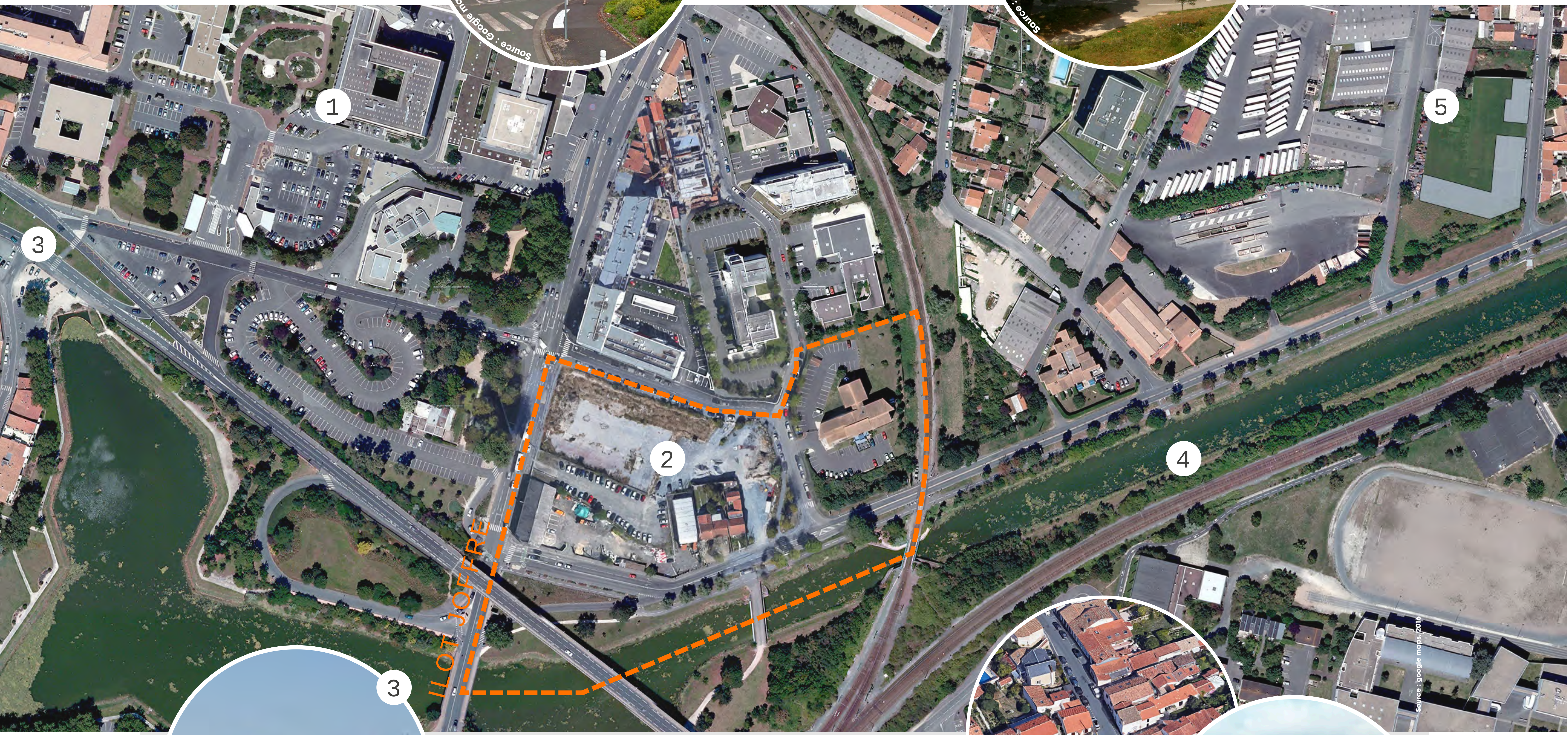


Le secteur de l'hôpital accueille de nouveaux logements sur ses franges ce qui lui redonne une façade urbaine. Cependant la place du piéton est encore à définir pour une meilleure fluidité des parcours.

UN SECTEUR HÉTÉROGÈNE EN DEVENIR



Aujourd'hui, le secteur est pour partie en friche suite à la démolition des entrepôts. Sur ses limites, on voit de nouveaux bâtiments, amorce de la transformation générale des lieux.



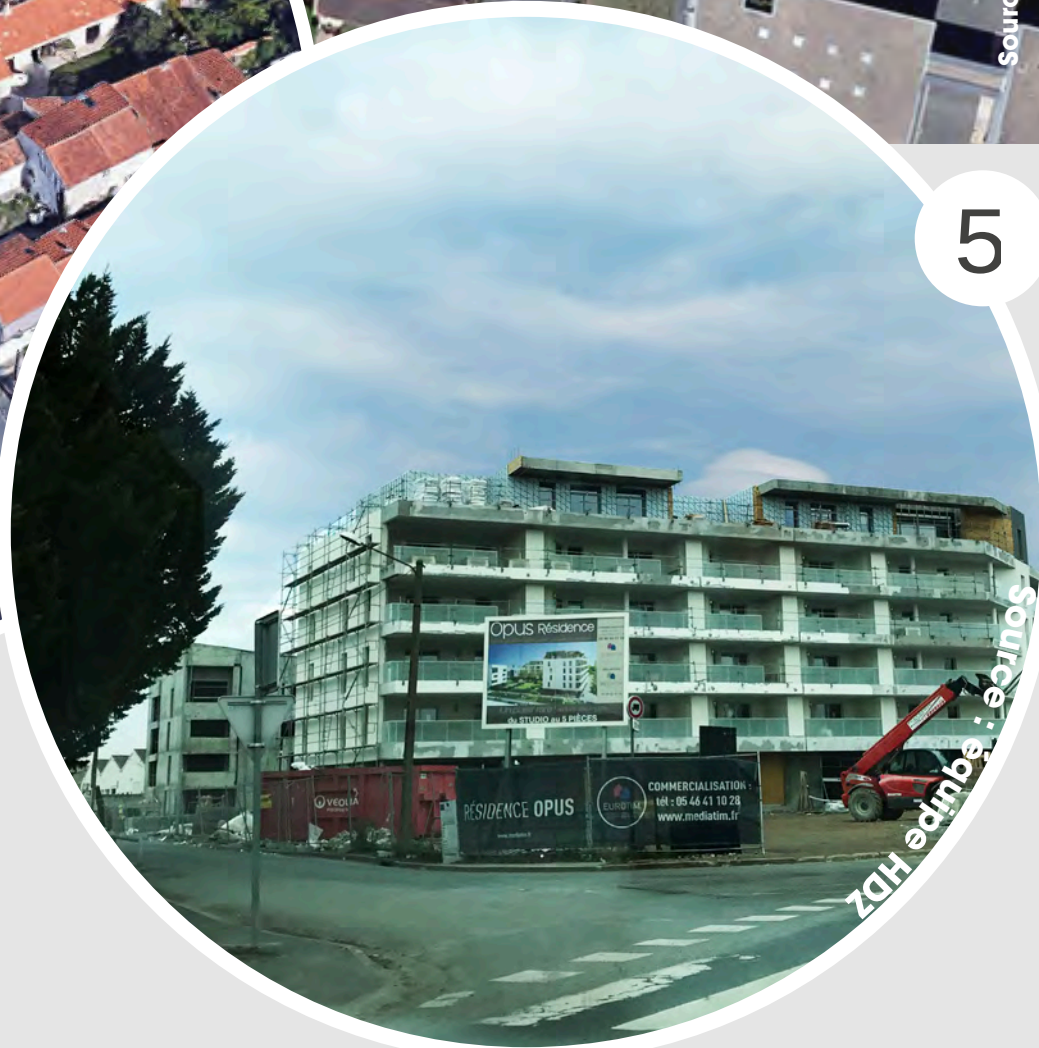
LA PROXIMITÉ DU VIEUX PORT

L'îlot Joffre se situe à moins de 10 min à pied du Vieux Port, du centre-ville et de la gare.



LE CANAL, UNE PERCÉE DE NATURE EN VILLE

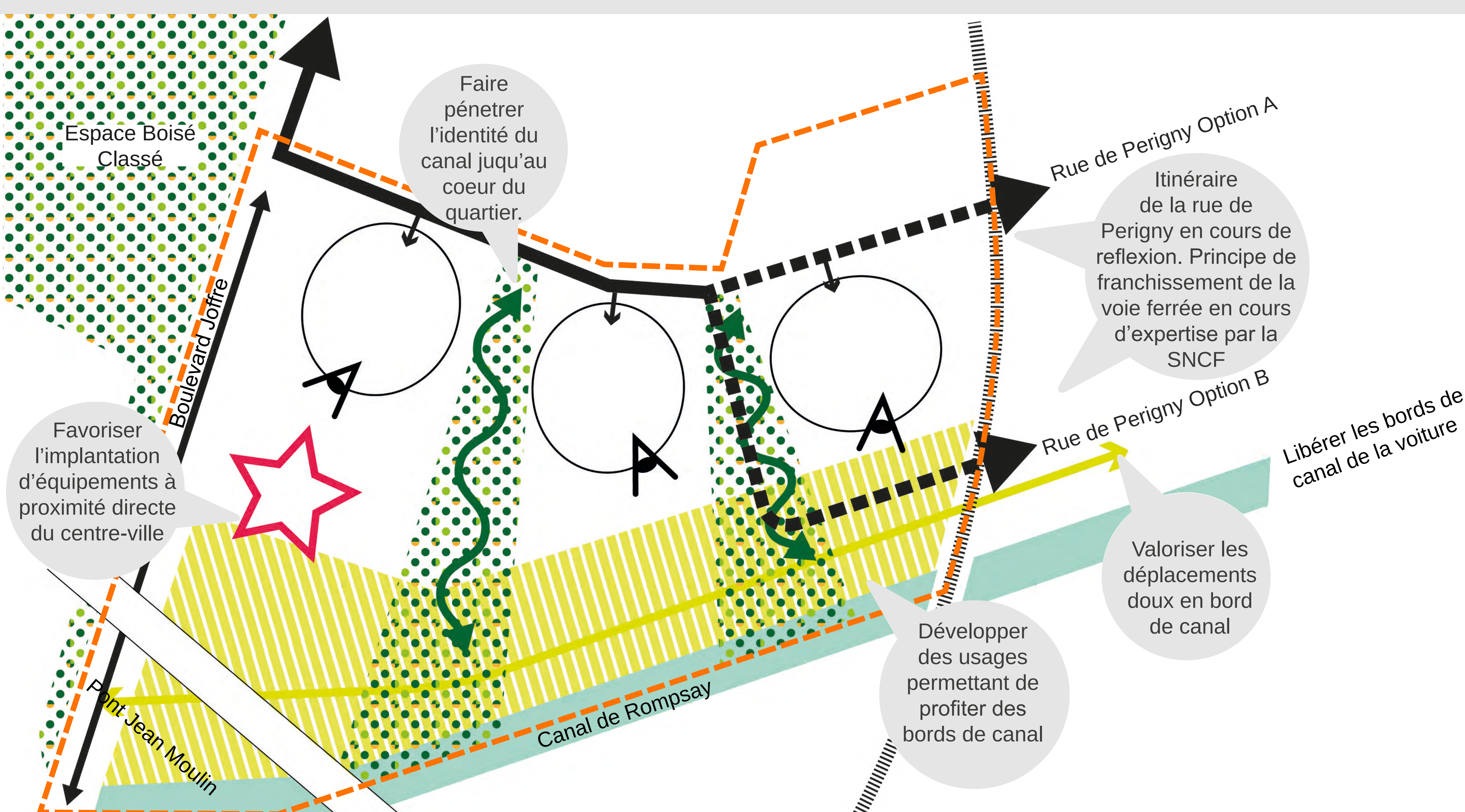
Le canal de Rompsay est aujourd'hui prisé par les promeneurs, les pêcheurs et les cyclistes. Contribuant à recueillir les eaux pluviales des quartiers alentours, il constitue également un potentiel pour favoriser la biodiversité au cœur de la ville et renforcer le couloir de biodiversité à l'échelle de l'agglomération.



ROMPSAY, UN QUARTIER EN RECONSTRUCTION

Un quartier entre habitat pavillonnaire et nouveaux bâtiments, remplaçant les entrepôts d'activité, pour un renouvellement urbain qualitatif.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ÎLOT



Faire de l'îlot un lieu de vie profitant des atouts du site

- ➡ Valoriser les déplacements doux en bord de canal
- |||| Développer des usages permettant de s'approprier des bords de canal

- ➡ Faire pénétrer l'identité du canal jusqu'au cœur du quartier.
- ➡ Faire bénéficier les nouveaux bâtiments des vues sur le contexte paysager riche

- Favoriser l'implantation d'équipement à proximité directe du centre-ville
- Déplacer temporairement la rue de Perigny pour faciliter l'accès au canal

VERS UNE MIXITÉ DE FONCTIONS

“ L’îlot Joffre proposera des fonctions diversifiées : Conservatoire de musique et de danse, logements, hôtel... La programmation de logements participera aux besoins de production à l’échelle de l’agglomération. A la fois lieu de passage et point d’entrée dans le centre-ville, l’architecture développée devra être qualitative et représentative d’une nouvelle dynamique. ”

1 - IMPLANTATION D'UN ÉQUIPEMENT MAJEUR POUR L'AGGLOMÉRATION DE RAYONNEMENT DÉPARTEMENTAL

↳ Le nouveau Conservatoire de musique et de danse

Un bâtiment phare

- Le projet du Conservatoire sera la tête de proue du quartier. Il symbolisera le renouveau des lieux et la volonté de mixité des fonctions au coeur de la ville. Il sera conçu dans une logique d'ouverture sur l'espace public, et lui apportera de l'animation.



Image d'illustration
Vue du futur conservatoire depuis le canal



2 - REINTÉGRATION DES PROGRAMMES EXISTANTS

↳ L'Hôtel IBIS



Images illustrant
le projet de
l'hôtel IBIS

Déplacement de l'hôtel IBIS

- Dans le nouvel aménagement, la rue de Perigny sera déplacée au nord pour libérer les bords de canal de la voiture. L'hôtel IBIS actuel nécessitant d'importants travaux de mise aux normes, il sera reconstruit sur la parcelle voisine. Cette reconfiguration permettra de créer la nouvelle rue de Perigny.

PLAN D'INTENTIONS DE PROGRAMMATION DES BÂTIMENTS SUR L'ÎLOT JOFFRE

1. Futur Conservatoire de musique et de danse

2. Hôtel
IBIS Budget (l'hôtel existant relocalisé sur cette parcelle)
Environ 100 chambres

3. Logements
a. R+2 à R+6 : environ 50 logements (Stationnement en souterrain et en silo) et commerces en rez de chaussée
b. R+4 à R+7 : environ 80 logements (Stationnement en souterrain et en silo)
c. R+4 à R+6 : environ 60 logements (Stationnement en souterrain et en silo)

04. Parking silo
33 places de stationnement pour l'hôtel
environ 120 places pour le stationnement des logements



VERS UNE MIXITÉ DE FONCTIONS (suite)

“ L’îlot Joffre proposera des fonctions diversifiées : Conservatoire de musique et de danse, logements, hôtel... La programmation de logements participera aux besoins de production à l’échelle de l’agglomération. A la fois lieu de passage et point d’entrée dans le centre-ville, l’architecture développée devra être qualitative et représentative d’une nouvelle dynamique. ”

3 - LE LOGEMENT

Un cadre de vie ouvert sur le canal



Orientations pour les bâtiments de logements :

- Des bâtiments aux hauteurs variées
- Des espaces extérieurs pour chaque logement (balcons, terrasses...)
- Des espaces verts généreux en contact direct des bâtiments
- Des vues dégagées vers le canal
- Des logements traversants ou à double orientation minimum

Images de référence illustrant l'ambition architecturale souhaitée pour les bâtiments de l'îlot Joffre



Images de référence illustrant la qualité architecturale du parking silo qui pourrait être développé sur l'îlot Joffre



Quelques exemples de réalisation



4 - LE PARKING SILO

Pour une meilleure qualité des espaces publics

Plusieurs vocations pour le silo :

- Complément de stationnement pour l'hôtel
- Complément de stationnement pour les logements

Une façade architecturale de qualité :

- Garantir une continuité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur
- Assurer un traitement unique pour l'ensemble du bâtiment

PLAN D'INTENTIONS DE PROGRAMMATION DES BÂTIMENTS SUR L'ÎLOT JOFFRE

1. Futur Conservatoire de musique et de danse

2. Hôtel
IBIS Budget (l'hôtel existant relocalisé sur cette parcelle)
Environ 100 chambres

3. Logements
a. R+2 à R+6 : environ 50 logements (Stationnement en souterrain et en silo) et commerces en rez de chaussée
b. R+4 à R+7 : environ 80 logements (Stationnement en souterrain et en silo)
c. R+4 à R+6 : environ 60 logements (Stationnement en souterrain et en silo)

04. Parking silo
33 places de stationnement pour l'hôtel
environ 120 places pour le stationnement des logements



DES USAGES POUR L'ESPACE PUBLIC

4

“ La transformation de l'îlot Joffre a pour intention de valoriser les espaces publics des bords de canal. Ce nouveau paysage permettra de mieux gérer les eaux pluviales, valoriser la biodiversité, mais aussi favoriser de nouveaux usages. ”

DES ESPACES À S'APPROPRIER un nouveau contact avec le canal

De nouveaux points d'accès à l'eau

- Développer des pontons de mise à l'eau pour permettre le développement d'activités nautiques (kayak...)
- Offrir des plateformes appropriables pour des pique-niques, des terrasses de café éphémères, ...



Référence d'usages envisageables



Images de référence illustrant les usages qui pourraient être développés sur le canal

GESTION DES EAUX PLUVIALES Trouver des usages complémentaires

Avantages d'une gestion aérienne des eaux pluviales

- Sensibiliser les passants au parcours de l'eau
- Planter une végétation plus riche qui valorise la biodiversité
- Développer des espaces publics multi-fonctionnels : les bassins de rétention peuvent devenir terrains de jeux



Quelques pistes de réflexion

PLAN D'INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC SUR L'ÎLOT JOFFRE



DES USAGES POUR L'ESPACE PUBLIC (suite)

5

“ La transformation de l'îlot Joffre a pour intention de valoriser les espaces publics des bords de canal. Ce nouveau paysage permettra de mieux gérer les eaux pluviales, valoriser la biodiversité, mais aussi favoriser de nouveaux usages. ”



LA VOITURE DANS L'ESPACE PUBLIC

➔ Réduire et optimiser son emprise

Un projet qui retient les voitures sur la partie nord de l'îlot Joffre

- Stationnement sur espace public le long de la nouvelle rue de Périgny
- Accès aux parkings souterrains des trois lots de logements depuis la nouvelle rue de Périgny

Des orientations d'aménagement pour limiter la présence de la voiture :

- Limiter le nombre de places de stationnement sur l'espace public
- Une intégration architecturale des rampes d'accès aux parkings souterrains privés
- Assurer un traitement architectural qualitatif des rez-de-chaussée de stationnement du nouvel hôtel IBIS
- Développer un traitement architectural qualitatif des façades du silo de stationnement



Images de référence illustrant l'intégration des accès aux stationnements souterrains dans les rez de chaussée



Images de référence illustrant l'ambiance paysagère de la promenade le long du canal

Images de référence d'ambiances paysagères possibles



UNE PROMENADE LE LONG DU CANAL

➔ Multiplier les usages

Offrir aux piétons un itinéraire de promenade qualitatif

- Un itinéraire complété d'agréments : bancs, luminaires, petites aires de jeux, ...

Développer un circuit de déplacement doux pour relier plus facilement le centre-ville

- De nombreuses voies de liaisons entre les quartiers traversés et la voie douce en bord de canal
- Un itinéraire dissocié des voies de circulations automobiles
- Une largeur confortable pour permettre l'utilisation par tous les modes de déplacement

PLAN D'INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC SUR L'ÎLOT JOFFRE



Principes d'aménagement dans l'hypothèse du déplacement du passage à niveau pour les voitures et du passage sous voies ferrées pour les piétons et les vélos

- Promenade le long du canal
- Voies d'accès à la promenade
- Espaces de collecte des eaux pluviales
- Espaces dont les usages sont à définir
- Nouvelle rue de Périgny
- Accès au stationnement par îlot

Illustration : M2 Urbanisme Architectes