



**MISSION D'ARCHITECTE-URBANISTE CONSEIL  
MÉNÉE DANS LE CADRE DU  
PNRQAD DE VALENCIENNES MÉTROPOLE**

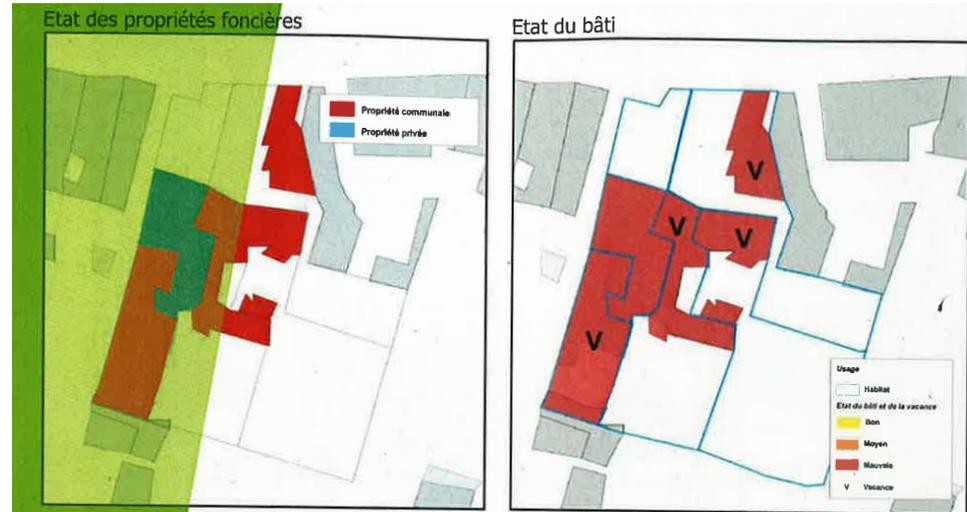
**VALENCIENNES MÉTROPOLE**

**ILOT TABARY  
VIEUX-CONDÉ**

**Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères**

**Mars 2015**

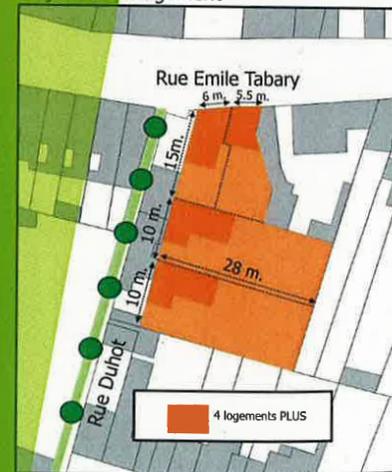
Equipe Ad'AUC  
Ludovic DURIEUX  
130 rue des Coquelicots  
59000 LILLE  
T 03 20 37 03 81



Programmation  
Démolition et reconstitution de logements sur l'îlot

Date - Localisation	nombre de logements démolis	Nombre de logements sociaux à pr 1 sur l'îlot	Logements sociaux produits dans périmètre PNRQAD					logements en accession sociale produits dans périmètre PNRQAD				TOTAL logements produits par lots à reconstituer	
			PLUS 1 pr 1	PLAI 1 pr 1	PLUS démolition	PLAI démolition	PLS démolition	TOTAL logements sociaux	logements en PSLA	logements sociaux par la Région	accession autre		Total logements en accession
Tabary	0	1	4	1				5				0	

Projet d'aménagement



**LA PROGRAMME DE LA CONVENTION PNRQAD :**  
La convention PNRQAD de février 2012 prévoit la construction de 5 logements sociaux.

PÉRIMÈTRE DE BASE - CONVENTION PNRQAD

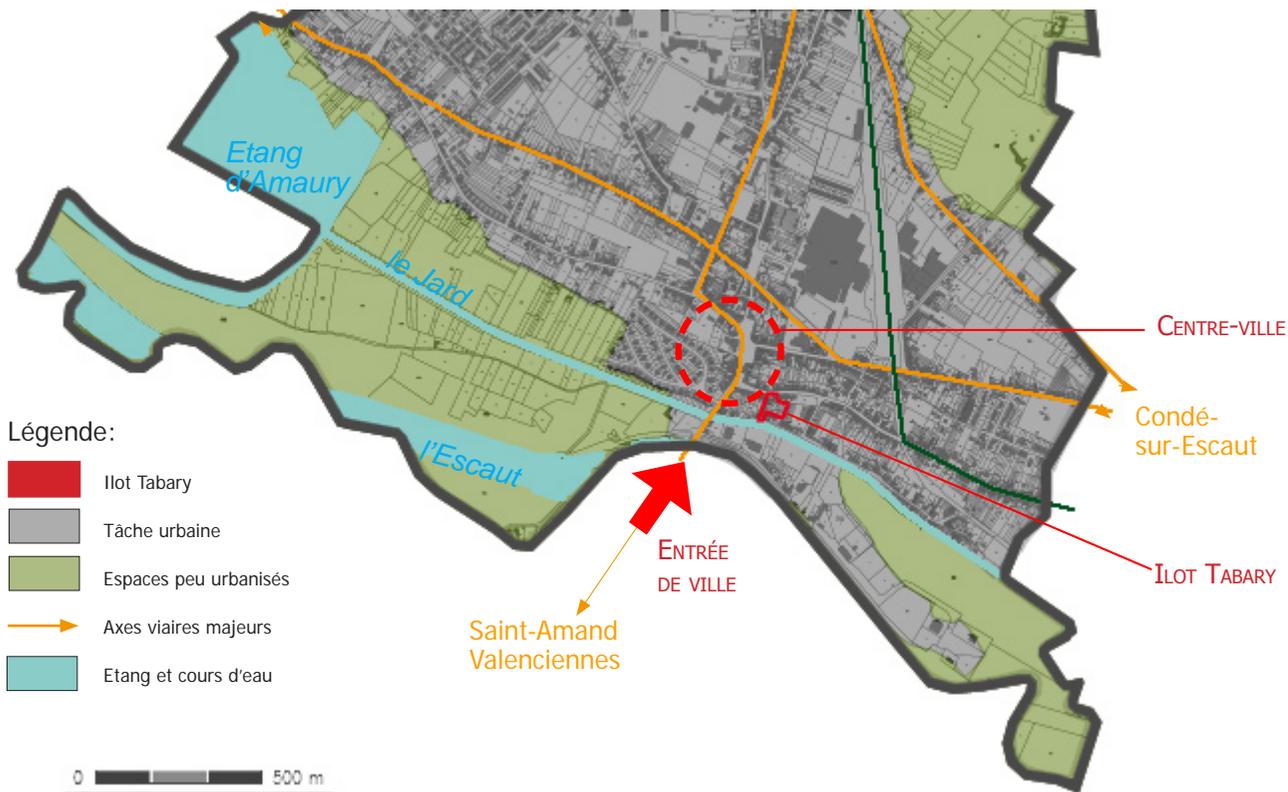


Le périmètre de base repris dans la convention PNRQAD prend en compte la parcelle 779, occupée par une maison individuelle et son jardin. Cela permettrait le passage d'une voirie carrossable sur la ruelle Duhot, reliant la rue Zola à la rue Tabary.



Nous réinterrogeons cette hypothèse pour les raisons suivantes :

- la maison semble en bon état sanitaire et de qualité correcte,
- elle est indissociable, dans sa structure comme dans sa valeur d'ensemble, avec la maison mitoyenne,
- l'usage strictement piéton et vélo de la ruelle est un élément intéressant, qu'il ne faut pas dénaturer par le passage de la voiture en coeur d'îlot.



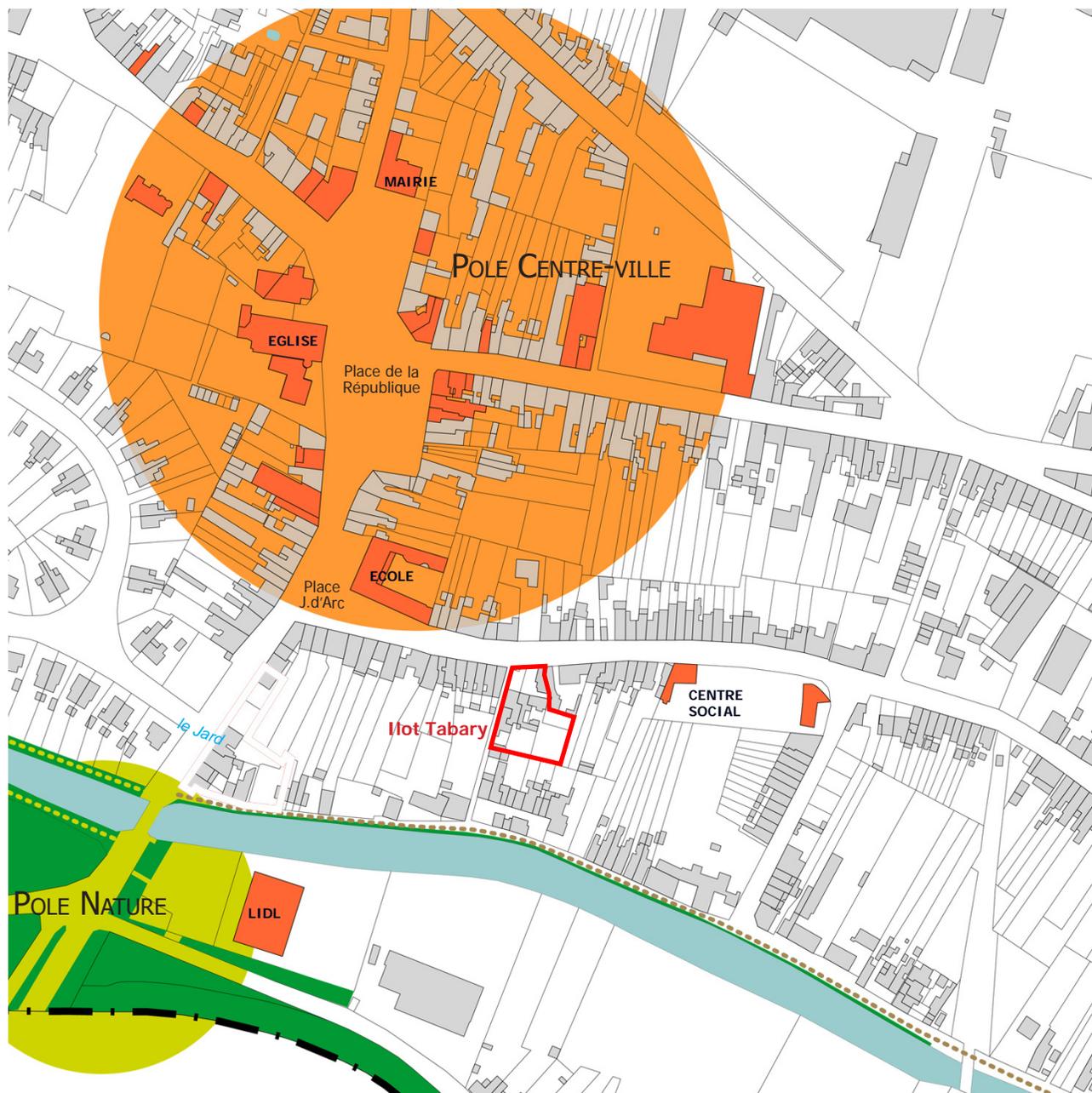
Depuis la rue Tabary vers le centre ville



Depuis la rue Zola sur le Jard

Urbanement, l'îlot « Tabary » bénéficie d'une situation particulièrement stratégique :

- il se trouve à proximité immédiate de l'entrée de ville, juste après le passage du Jard,
- il est accessible depuis la rue Lucien Béluriez, axe historique très fréquenté et structurant, qui permet de rejoindre Saint-Amand et à Valenciennes,
- il est à proximité immédiate du centre-ville et de la place de la République, située à moins de 200m de l'îlot.



**LA TRANSITION ENTRE NATURE ET CENTRE VILLE**

L'îlot «Tabary», se situe entre l'animation des nombreux commerces, services et équipements du centre-ville et le cadre paysager d'exception du Jard, propice à la promenade et aux activités de plein air (jogging, vélo, pêche, parcours santé ...). Il se trouve également à mi-distance entre l'école et le centre social.

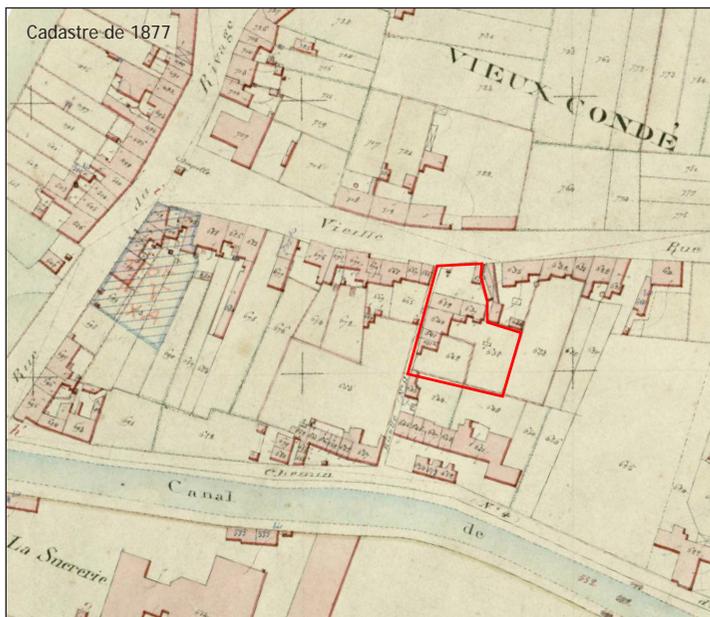


Le Jard et le sentier pédestre vers l'étang



Place Jeanne d'Arc, au Centre-ville

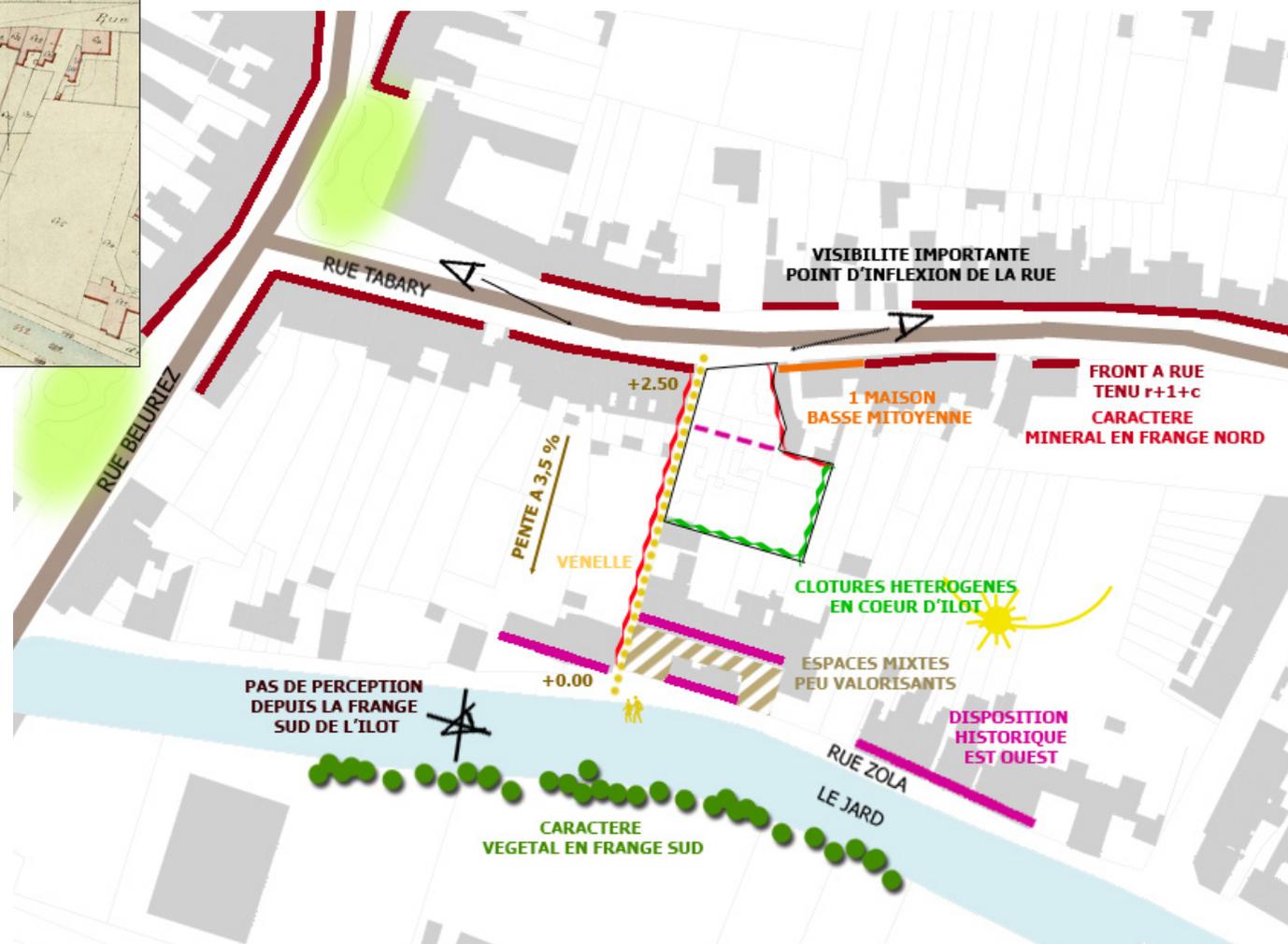
Place de la République, au Centre-ville



**LA DISPOSITION HISTORIQUE**

L'îlot «Tabary» a toujours été longé par une venelle permettant d'accéder au Jard. Par contre, le plan de 1877 montre une implantation du bâti en coeur d'îlot, accroché à la venelle, et non en front à rue.

**LE SCHEMA DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**



**LE SCHEMA DE SYNTHÈSE DES ENJEUX**



Le pignon Nord Ouest



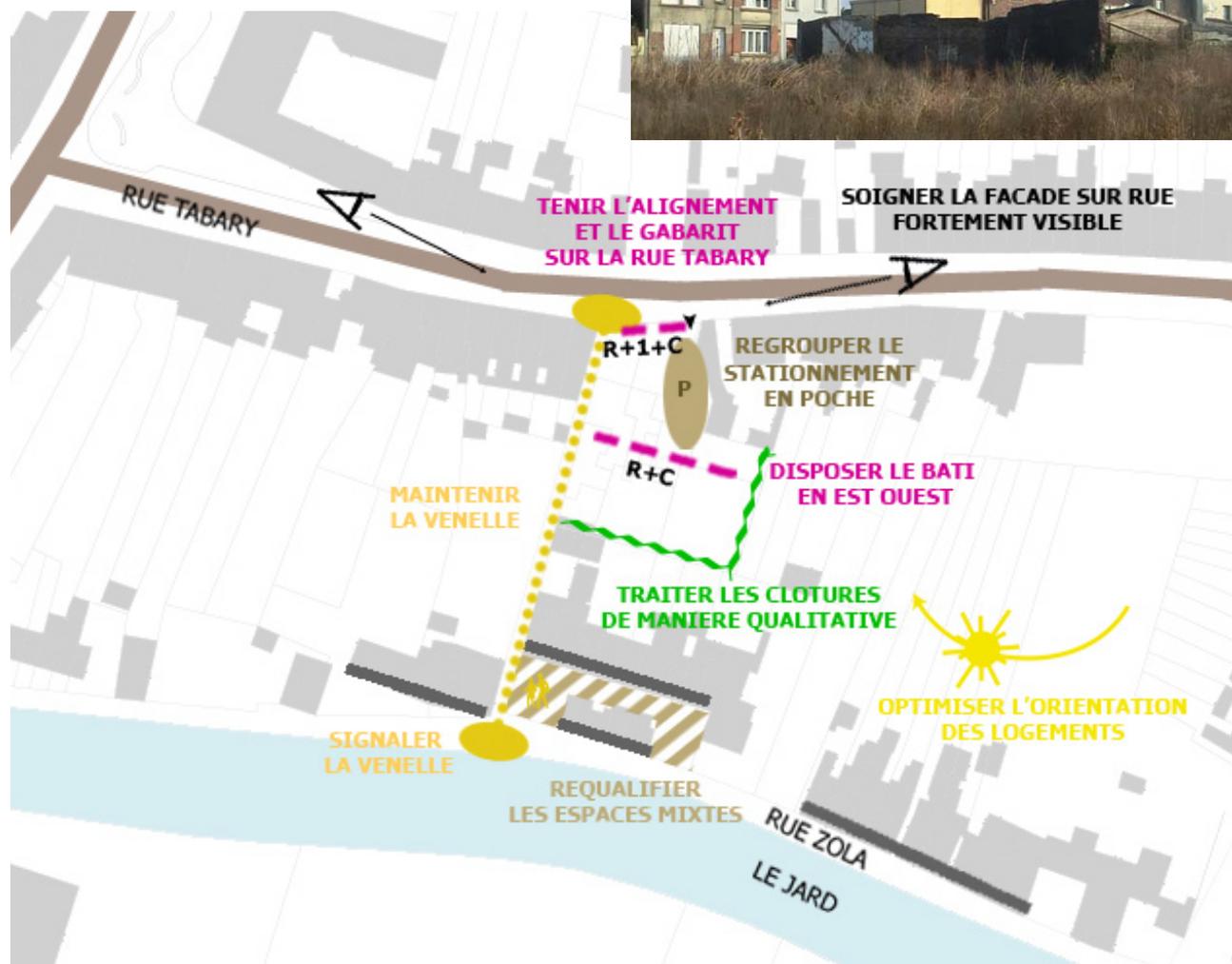
Le pignon Nord Est



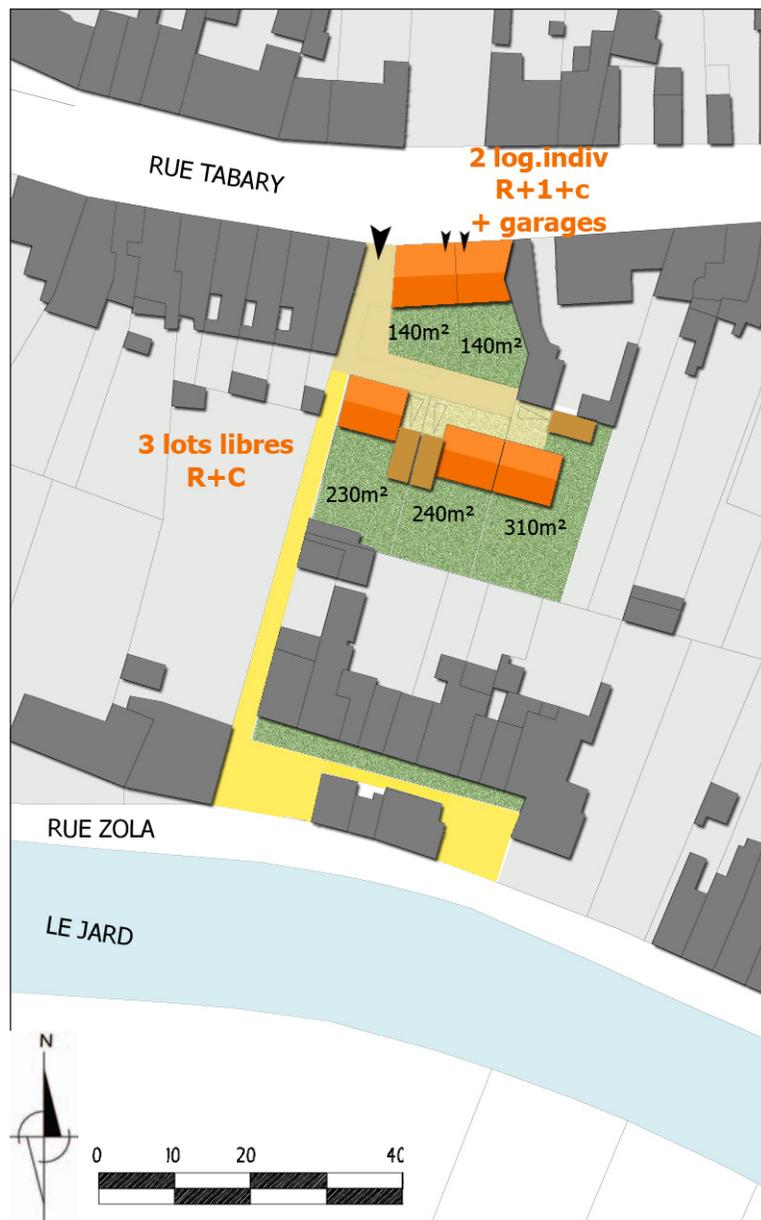
Les limites en coeur d'îlot



La venelle côté rue Zola

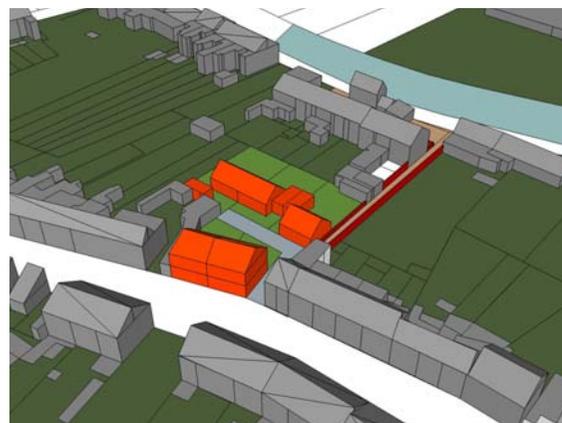


**LE SCENARIO 1 : LOTS LIBRES ET MAISONS DE VILLE**



**Le troisième scénario propose uniquement de la maison individuelle :**

- Côté rue Tabary, trois maisons de ville en R+1+combles tiennent le front à rue,
- En coeur d'îlot, trois lots libres avec garages sont disposés en bande Est-Ouest, permettant d'offrir les accès au Nord et les jardins individuels plein Sud.
- Une allée privée dessert les trois lots libres.
- La venelle Duhot garde sa vocation de lien piéton et vélos.



Vue côté rue Tabary



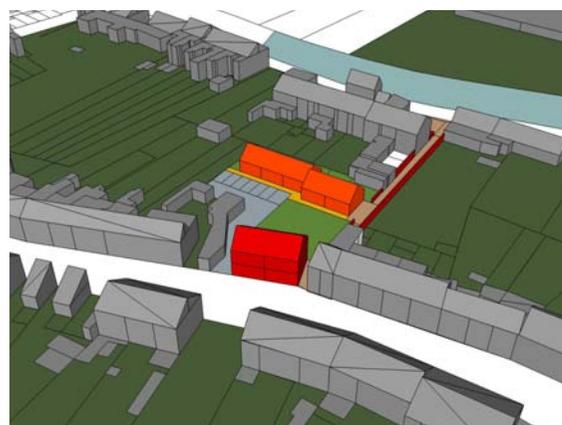
Vue côté rue Zola et Jard

**LE SCENARIO 2 : LE BÉGUINAGE POUR PERSONNES AGÉES**



Le deuxième scénario tire parti de la proximité immédiate avec le centre ville, pour proposer un béguinage pour personnes âgées :

- Côté rue Tabary, un bâtiment en front à rue s'inscrit dans un gabarit R+1+combles dans la continuité des gabarits mitoyens : ce bâtiment accueille un espace mutualisé pour le béguinage (salle commune, espaces techniques collectifs...) en rez-de-chaussée, un grand logement (pour un couple par exemple) en rez-de-chaussée, et deux studios à l'étage.
- En coeur d'îlot, cinq petits logements de plein-pied sont disposés le long d'une bande Est Ouest, dans la continuité des implantations bâties historique, profitant de l'orientation Sud pour les petits jardins individuels.
- Ces deux ensembles sont regroupés autour d'un jardin collectif et d'une poche de stationnement accessible depuis la rue Tabary.
- Le béguinage offre des accès directs à la venelle Duhot, qui garde sa vocation de lien piéton et vélos.

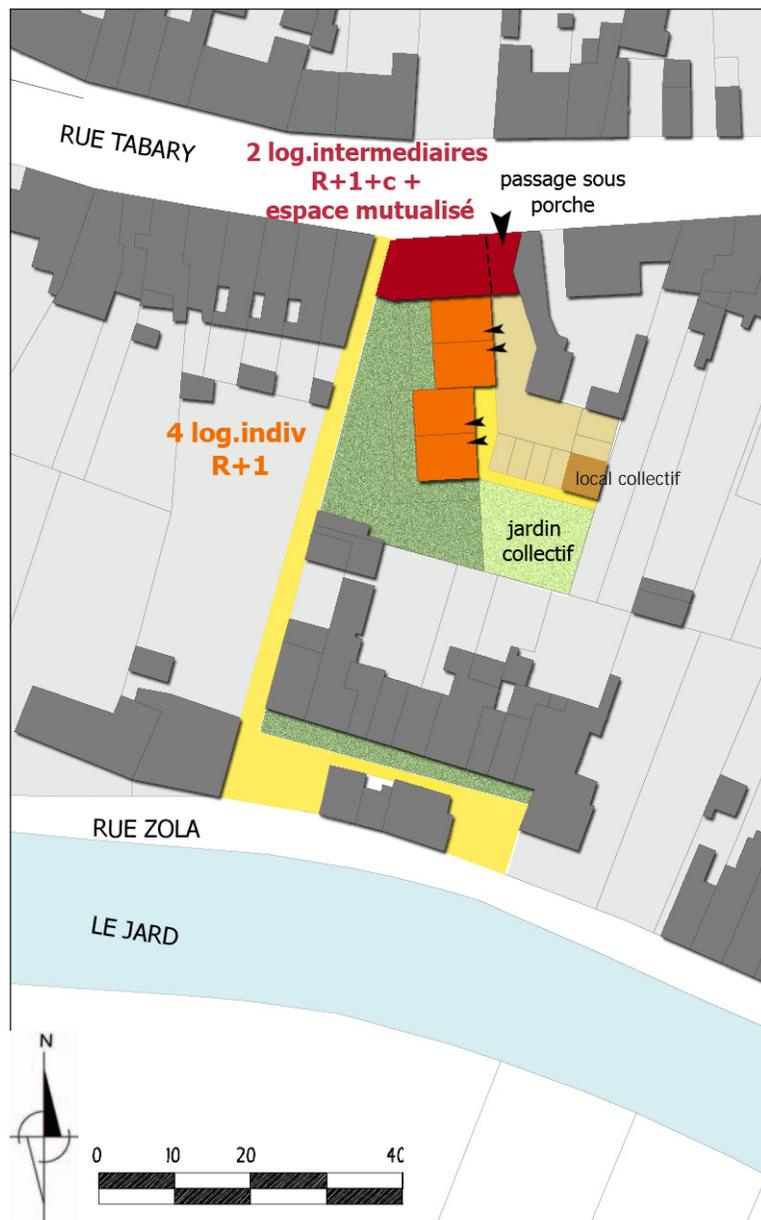


Vue côté rue Tabary



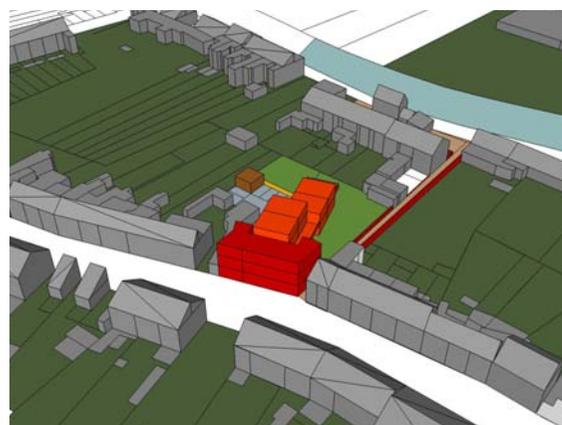
Vue côté rue Zola et Jard

LE SCENARIO 3 : L'OPÉRATION D'HABITAT PARTICIPATIF



Le troisième scénario a l'ambition de développer un petit projet d'habitat participatif de 6 logements :

- Côté rue Tabary, un bâtiment en front à rue propose un gabarit R+1+combles dans la continuité des gabarits mitoyens : ce bâtiment accueille deux logements intermédiaires et les espaces mutualisés (salle commune, espaces techniques collectifs...).
- En coeur d'îlot, le bâtiment accueille quatre logements en R+1,
- La disposition du bâti permet d'avoir de petits jardins individuels, et également un jardin collectif (potager commun,...)
- Un passage sous porche permet d'accéder à la poche de stationnement et aux entrées des différents logements.
- La venelle Duhot garde sa vocation de lien piéton et vélos.



Vue côté rue Tabary



Vue côté rue Zola et Jard

**LE SCENARIO 1 : LOTS LIBRES ET MAISONS DE VILLE**



La maison de ville et la continuité du gabarit



L'architecture écologique adaptée aux lots libres



Le stationnement en poche

**LE SCENARIO 2 : LE BÉGUINAGE POUR PERSONNES AGÉES**



Le jardin collectif



Les logements de plein-pied



La venelle

**LE SCENARIO 3 : L'OPÉRATION D'HABITAT PARTICIPATIF**



Les logements intermédiaires



L'imbrication des logements et les espaces communs



Les jardins partagés collectifs

Il s'agit d'une zone d'habitat dense qui regroupe la quasi totalité des équipements. Le règlement entérine et prolonge les tendances du bâti actuel.

#### **UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'**alignement** ou selon un retrait supérieur ou égal à 5m.

#### **UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- **A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement**, la construction en limite séparative est autorisée.

- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, visée ci-dessus : Lorsqu'il s'agit de bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, ou dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

#### **UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être

implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, (sauf pour la façade la moins ensoleillée, angle de 60° possible à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade).

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres. Toutefois, elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 mètres, tels que poulaillers, chenils, abris à outils, etc ...

#### **UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

#### **UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur relative : La hauteur d'un bâtiment ne peut excéder la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé. Une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder **13 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.**

#### **UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être

accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de trois logements : **une place de stationnement par logement sur la propriété.**

#### **UA 14 - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est **égal à 1.5.**

#### **UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher hors oeuvre supérieure à celle obtenue par l'application du COS, le dépassement de ce dernier est autorisé: pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies [...]; pour permettre une meilleure intégration architecturale des bâtiments.