

BESANÇON

Place des Lumières

Localisation de l'opération dans Besançon
Source : AudaB



Périimètre étudié
Coeur de quartier rénové

Projet de Rénovation Urbaine

Carte d'identité de la commune

Superficie : 65,05 km²

Population : 116 353 hab. (2012)

Densité : 1 788 hab./km²

Carte d'identité de l'opération

Localisation	Place des Lumières
Contexte urbain	Grand ensemble d'habitat collectif
Type d'urbanisation	Renouvellement urbain
Programme	Habitat collectif public et privé, commerces, services et équipements
Proportion d'habitat	73 %
Maîtrise d'ouvrage	Société d'équipement du département du Doubs (SedD), Grand Besançon Habitat (GBH)
Maître d'œuvre	Lamboley Architectes, BQ+A, D.H.Laprand
Gestion	Privée et GBH
Période d'aménagement *	2005-2013
Terrain d'assiette	2,9 ha
Terrain hors voirie	2 ha
Unités foncières	5
Logements	184
Habitat social	73 %
Densité bâtie nette *	92 lgt/ha
Nombre de niveaux	de R+3 à R+10

* Cf. définitions - dernière page



Localisation de l'opération dans l'agglomération

Le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de Clairs-Soleils (5 ha environ) a eu pour but de requalifier ce quartier « prioritaire ». Le projet a voulu apporter une nouvelle mixité urbaine autour de la création d'une nouvelle place, consolidant ainsi les fonctions essentielles pour une vraie vie de quartier.

Croquis d'ambiance de la place des Lumières
Source : AudaB



Qualités urbaines

- Mixité fonctionnelle et sociale
- Diversification de l'offre de logements
- Mise en scène du cadre naturel
- Organisation autour d'un nouvel espace public
- Présence importante de la voiture
- Effet de coupure par la rue de Chalezeule au centre de la place



Source : AudaB

Tissu urbain

Contexte et programme

Le quartier des Clairs-Soleils se situe à l'extrémité est de Besançon, dans un secteur marqué par une topographie escarpée et par le contraste entre volumes bâtis et milieu naturel.

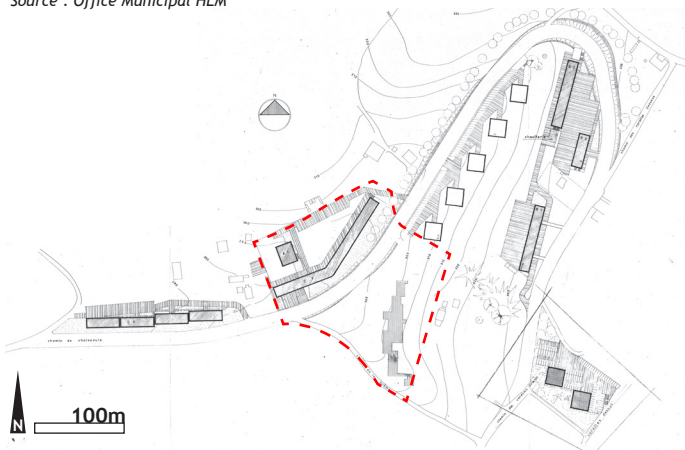
Ce quartier a été urbanisé depuis les années 1960. La composition d'ensemble de 1966 (cf. plan ci-dessous) a été en grande partie renouvelée par le projet PRU 2004-2014, en remplaçant des immeubles de types barres et tours par des constructions moins imposantes et plus en lien avec le cadre urbain et naturel. 232 logements ont été démolis, 326 logements reconstruits et 145 logements réhabilités ; plus de 1 900 m² sont disponibles pour des commerces, services et activités tertiaires.

Ce secteur borde une zone à caractère résidentiel individuel, constituée de pavillons et de maisons traditionnelles, en partie sur la commune de Chalezeule.

Bien que ce quartier comporte encore quelques tours et barres HLM n'ayant pas été traitées dans le cadre du PRU, le site analysé a compté plusieurs opérations de démolition/reconstruction et de rénovation de l'existant.

Plan masse de la composition d'ensemble de 1966

Source : Office Municipal HLM



Insertion paysagère

Établie sur la côte de Bregille, l'opération de renouvellement urbain tente de s'adapter à la topographie escarpée des lieux ⑤. Principaux atouts du quartier, les coteaux boisés sont un écrin de verdure ⑥ pour les nouvelles constructions. Ils permettent à la place des Lumières d'être mise en valeur en tranchant avec son ambiance entièrement minérale. L'aménagement de la place manque cependant d'espaces non artificialisés permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Le mobilier urbain (arrêts de bus, candélabres, poubelles et bancs) est le même que celui utilisé dans le centre-ville, permettant ainsi de créer un lien et une continuité entre les Clairs-Soleils et le reste de Besançon.

Maillage urbain

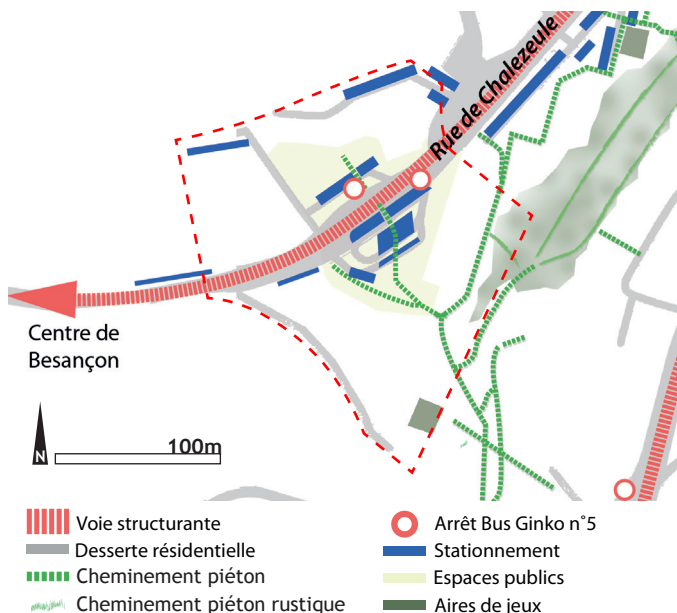
La place des Lumières se veut être un nouvel espace consolidant les fonctions essentielles pour une vraie vie de quartier. Entièrement minéralisée, elle est recouverte de béton lavé pour les espaces dédiés aux piétons et par de l'asphalte pour les espaces dédiés à la voiture.

Elle se déploie de part et d'autre de la rue de Chalezeule, laissant à l'espace un caractère routier où l'automobile prend une place importante. En effet, elle accueille 63 places de stationnement. La place se diffuse autour des bâtiments pour desservir les places de stationnement attenantes.

De nombreux cheminements permettent de rejoindre les zones les plus hautes du quartier. Cependant, ces cheminements sont difficilement accessibles pour les personnes à mobilité réduite, bien que des rampes aient été aménagées.

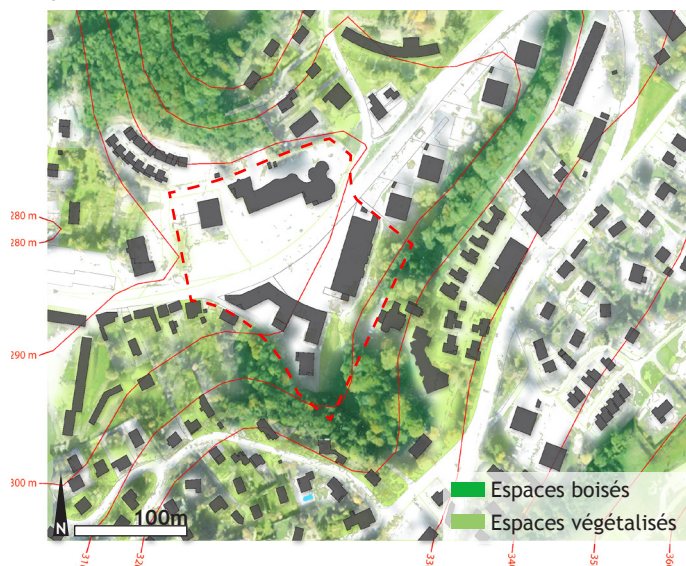
Voiries et espaces publics de l'opération

Source : AudaB



Espaces végétalisés et topographie

Source : AudaB



Parcellaire et bâti

La division parcellaire mise en place délimite les espaces publics (propriété communale) et les espaces privés (bailleurs sociaux ou copropriétés) occupés par les bâtiments et leurs espaces attenants.

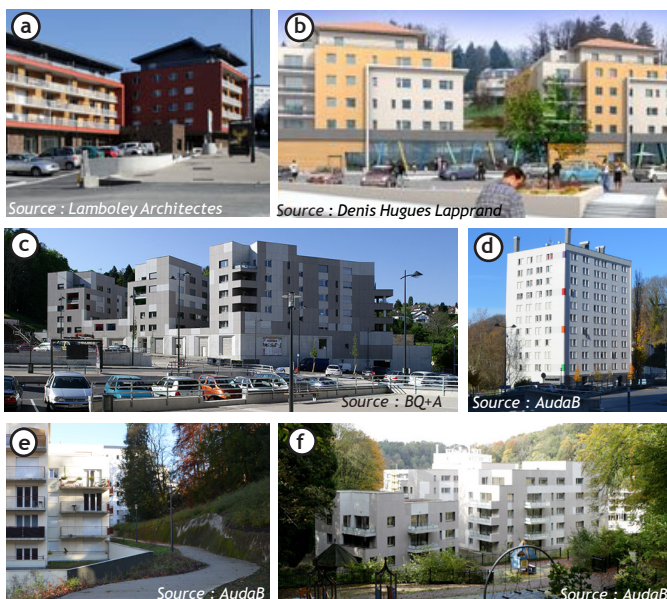
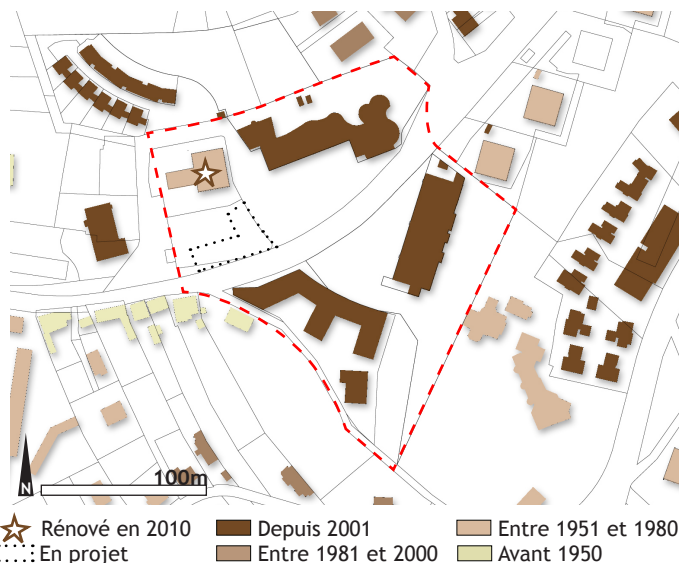
La place des Lumières est une entité urbaine nouvelle, autour de laquelle trois nouvelles constructions et une tour rénovée délimitent par leur front bâti le nouvel espace public. Les nouveaux bâtiments sont rythmés en hauteurs différentes allant du RDC à R+6.

Autour de la place, chaque nouveau bâtiment alliant divers matériaux tels que bardage bois, enduit coloré ou béton brut, propose en rez-de-chaussée des commerces.

- (a) Construit en 2011, 47 logements locatifs sociaux (du T2 au T5 sur 3000 m²).
- (b) Construit en 2011, 45 logements locatifs sociaux (du T1 au T6 sur 3200 m²).
- (c) Construit en 2010, 50 logements locatifs non conventionnés (du T2 au T5 sur 7500 m²).
- (d) Construit en 1965 et rénové en 2010, 42 logements locatifs sociaux (T4 sur 3000m²).

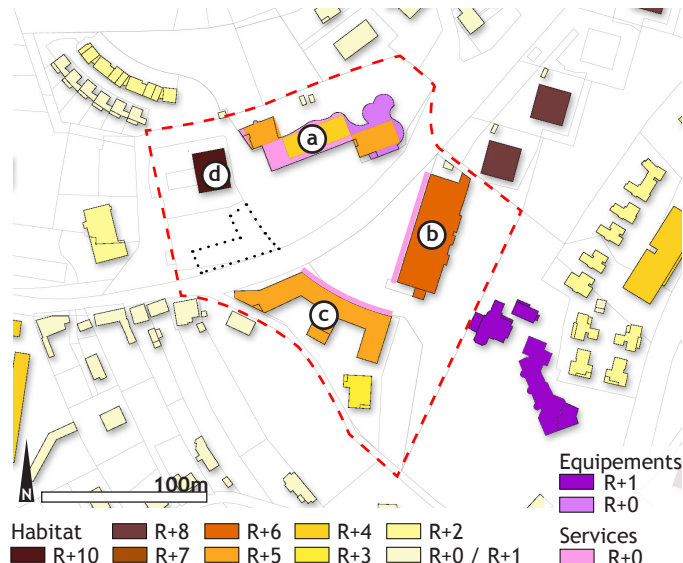
Développement urbain des Clairs-Soleils

Source : DREAL Franche-Comté



Hauteurs de bâti

Source : AudaB



Coupe sur la Place des Lumières

Source : AudaB



Photo aérienne de l'opération
Source : Google maps



Fonctionnement Urbain

Commerces, services et équipements

L'ensemble est doté d'un bon niveau d'équipement avec la présence de commerces (supérette, boucherie et boulangerie) et de services (cabinet médical, crèche et CCAS) en rez-de-chaussée des immeubles autour de la place. Une certaine urbanité semble se créer grâce aux façades commerciales, même si des locaux sont encore à louer dans l'un des bâtiments, et que la voiture est très présente au sein de l'espace public.

Mobilité

Le site est assez bien desservi par les transports en commun, avec un arrêt de bus de la ligne Ginko n°5 au milieu de la place. Cependant la voiture reste le moyen de transport privilégié par les habitants, du fait de la position éloignée du quartier par rapport au centre-ville (2,6 km - environ 35 minutes à pied), et la topographie escarpée qui limite considérablement le recours aux modes doux.

Commerces, services et équipements
Source : AudaB



DÉFINITIONS

Périodes d'aménagement :

Avant 1900 : forte densité et bâti continu.

Entre 1900 et 1950 : densité moyenne et bâti discontinu (pavillons).

Entre 1950 et 1980 : forte densité et bâti discontinu (grands ensembles, lotissements).

Entre 1980 et 2000 : densité moyenne et bâti discontinu (petits collectifs, lotissements).

Depuis 2000 : objectif de densification et nouvelles formes d'habitat (logements intermédiaires, maisons groupées).

Densité bâtie nette : nombre de logements à l'hectare calculé par rapport à l'emprise de l'unité foncière, hors voiries et surfaces dédiées aux équipements.