

Plan de situation



Orientation d'aménagement et de programmation

Zoom sur l'usine Benoit

Contexte

Cette friche industrielle emblématique avec sa cheminée de brique élançée en plein cœur du quartier Saint-Leu, est constituée d'un ensemble architectural remarquable, pour partie inscrit au titre des Monuments Historiques.

Les orientations d'aménagement



Programmation :

- A** : hauteur maximum limitée à R+2
 - A1 : en lien avec la façade à conserver et le bâti voisin
 - A2 : en lien avec les avoisinants
 - B** : hauteur maximum limitée à R+3+ A ou C
 - C** : maisons individuelles alternant entre R+1+A ou C et R+2+A ou C maximum
 - D** : transition avec le bâti existant – hauteur maximum limitée à R+3+A ou C
 - E** : hauteur maximum limitée à R+3+A ou C
- Nota : A ou C = attique ou combles*

Un minimum de 50% du nombre de logements de ce projet doit être affecté à des logements de type T3 et plus. La résidence gérée n'est pas prise en compte dans ces calculs.

Enjeux urbains

Implanté le long du canal des Clairons, cet îlot imposant et clos doit permettre à terme de requalifier et tisser les liens d'un paysage urbain très hétéroclite. Le site a donc vocation à s'ouvrir, révéler et valoriser les éléments patrimoniaux existants, et conforter le caractère atypique de ce quartier par la mixité.



Préserver le moulin



Éléments d'architecture patrimoniale inscrits à préserver



Cheminée à préserver



Percée paysagère à créer (largeur minimum 10 m)



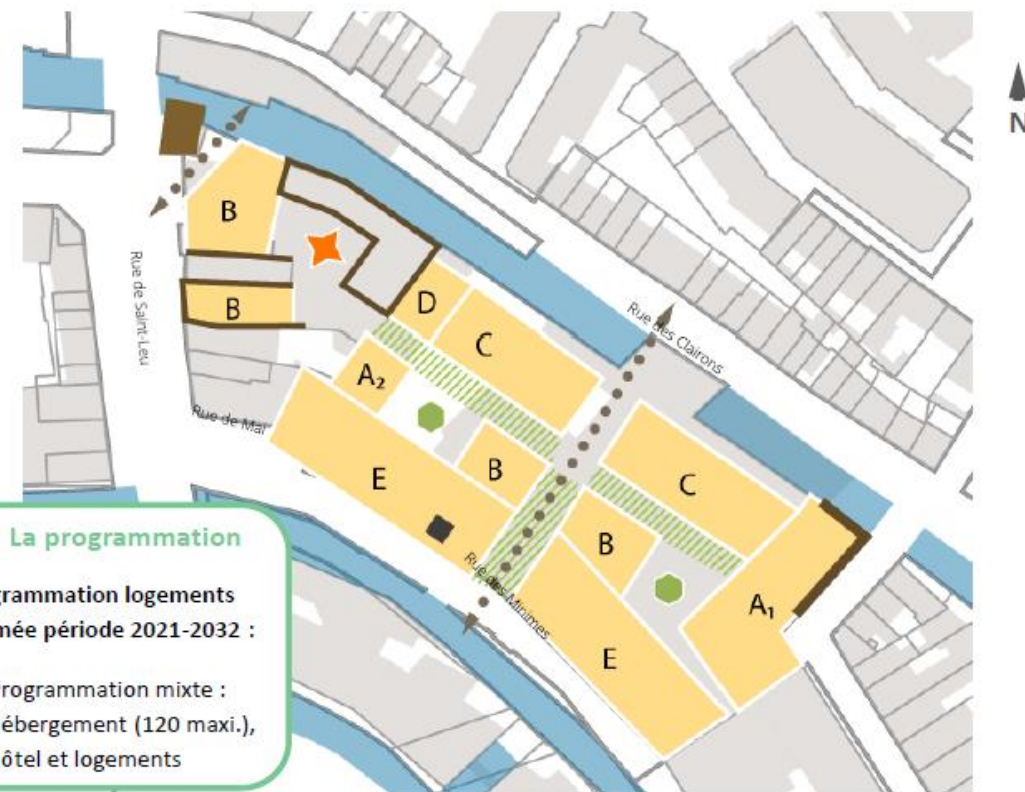
Création d'aménagements paysagers



Résidentialisation par la végétalisation des RDC



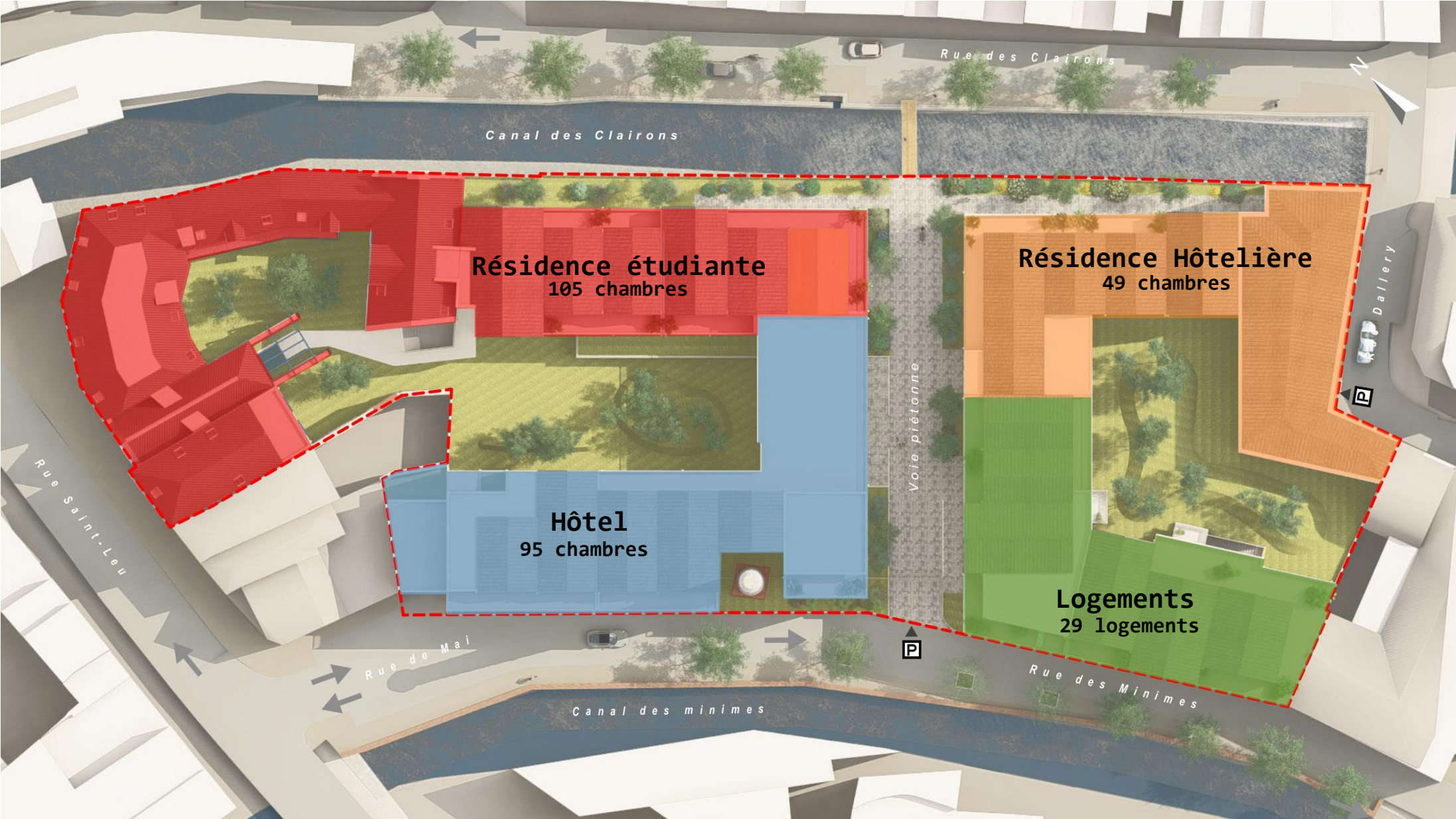
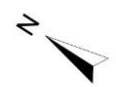
Permettre l'implantation d'un programme d'hébergement de 120 logements maximum



Eléments conservés



Plan de composition



Plan de masse



Façades sur rues



Façade Rue Saint-Leu



Façade Rue de Mai / Rue des Minimes



Façade Rue des Clairons

Axonométrie n°01



Axonométrie n°02



Axonométrie n°03

