



Cahier des Clauses Techniques Particulières

Requalification de l'ancien site de la caserne Gudin à Montargis

Esquisse générale d'un futur écoquartier

Table des matières

1. Le contexte territorial :.....	3
2. Contexte administratif :.....	5
3. La Ville de Montargis :.....	5
4. La caserne Gudin :.....	6
4.1. L'histoire du site en quelques lignes... ..	6
4.2. La composition actuelle du site... ..	7
4.3. L'intégration du site dans son quartier et dans la ville	7
5. Les usages imaginés dans ce futur quartier :	8
6. La mission proposée :.....	9
7. Les annexes :	11
7.1. Annexe 1 : « Fiches bâtiments » – document de 2015	11
7.2. Annexe 2 : « Diagnostic préalable et programmation » – document de 2015	11
7.3. Annexe 3 : extrait de la « Notice de faisabilité de l'aménagement de l'avenue d'Antibes » – document de 2015	11

1. Le contexte territorial :

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME) se compose de 15 communes et s'étend à l'Est du département du Loiret, dans cette région appelée le Gâtinais, au Sud du Bassin Parisien (à 100 km de Paris, en limite de la région Ile de France). La superficie de l'AME est de 168 km², dont 49 km² de surface boisée. Sa population est d'environ 65 000 habitants dont 48 000 composent le cœur de l'agglomération.

Plus globalement l'AME s'inscrit dans un bassin de vie regroupant 96 communes et 135 000 habitants.

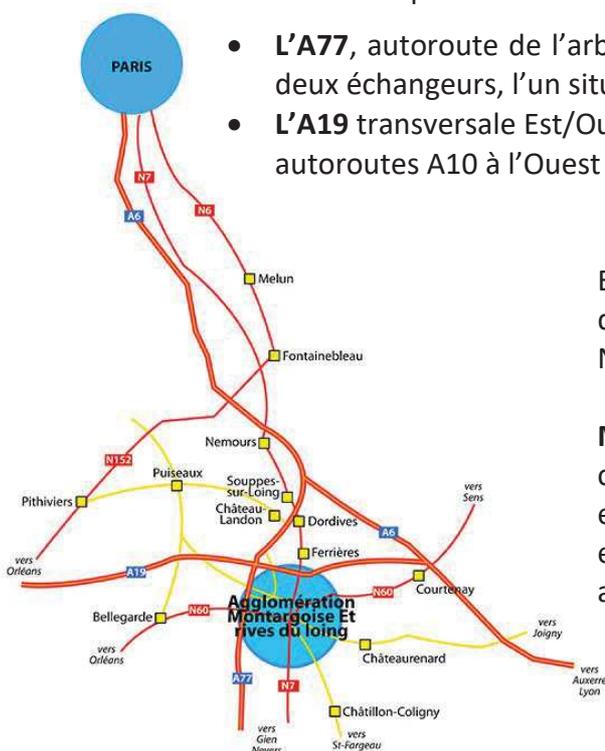
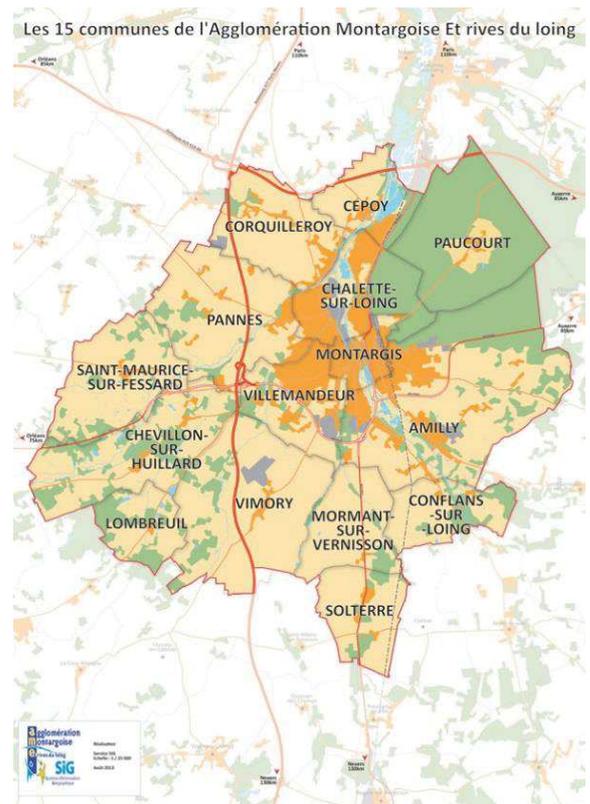
« Etape fleurie » entre l'arbre et l'eau, l'AME occupe une position stratégique à proximité de **2 routes départementales (anciennes nationales)** qui traversent le territoire en se croisant à Montargis :

- **La RD2007 (ex-N7)** qui traverse le Gâtinais du Nord au Sud conduisant à la région parisienne.
- **La RD2060 (ex-N60)**, axe transversal majeur qui traverse le Gâtinais d'Est en Ouest conduisant à la ville d'Orléans.

Elle est également parcourue du nord (Cepoy) au sud (Conflans-sur-Loing) par l'Euro-véloroute n°3 (la Scandibérique), sur une distance d'environ 16 km, le long du canal du Loing et du canal de Briare.

Elle est traversée par 2 autoroutes :

- **L'A77**, autoroute de l'arbre, qui dessert le territoire du Nord au Sud, grâce à deux échangeurs, l'un situé à Dordives, l'autre à Pannes.
- **L'A19** transversale Est/Ouest du Loiret entre Artenay et Courtenay qui relie les autoroutes A10 à l'Ouest et A6 puis A5 à l'Est.



Elle est bordée au Nord-Est par **l'A6** qui fait le lien direct avec le centre de l'agglomération parisienne au Nord et la Bourgogne au Sud-Est.

Montargis, sous-Préfecture du Loiret, est la ville centre de l'agglomération. Avec 15 100 habitants environ concentrés sur un petit territoire de 445 ha, elle fait figure de « centre-ville » de la zone agglomérée.

Elle est entourée des 3 autres plus grosses communes de l'agglomération :

- Amilly au Sud-Est : 13 400 habitants environ sur 4 020 ha.
- Châlette-sur-Loing au Nord : 13 100 habitants environ sur 1 310 ha.
- Villemandeur au Sud-Ouest : 7 200 habitants environ sur 1 139 ha.

On y trouve les services administratifs d'une ville centre (Sous-Préfecture, Centre des Impôts, Tribunal d'Instance, etc...) et quelques équipements qui dépassent le rayonnement communal (musée Girodet, conservatoire de musique et de danse, médiathèque, salle des fêtes). Mais compte tenu de sa taille, d'autres équipements structurants sont situés sur les communes périphériques. Parmi eux, on trouve entre-
autre :

- Le Centre Hospitalier de l'Agglomération Montargoise à Amilly ;
- Le Centre d'Art Contemporain des Tanneries à Amilly :
Le site se compose d'une bâtisse principale de 3 600 m² et de quatre bâtiments se déployant autour d'une cour et d'une allée arborée, dans un parc de près de 3 hectares. Ses dimensions exceptionnelles orientent le projet artistique dans le sens d'une valorisation du geste artistique d'aujourd'hui. C'est pourquoi l'accent est mis sur l'accueil et le développement de résidences de création.
- Le Domaine de la Pailleterie à Amilly :
Sur une propriété de 30 hectares, plusieurs bâtiments dédiés à la culture sous toutes ses formes sont regroupés, notamment l'école de musique et le musée des arts et traditions populaires.
- Le Hangar à Châlette-sur-Loing :
Cette salle culturelle est devenue le lieu incontournable des amoureux des spectacles originaux.
Le Hangar est un espace culturel, entièrement modulable. Il accueille des spectacles, des expositions, des concerts, des soirées thématiques, des résidences d'artistes ou encore des festivals. Il représente un lieu vivant convivial, pour que des gens de toutes origines et de tous horizons se rencontrent.
- La base de loisir du Lac à Châlette-sur-Loing :
Autour du lac et de ses 200 mètres de plage de sable blond, on y trouve deux zones de baignade bien délimitées : l'une, d'une profondeur maximale de 90 cm, idéale pour les plus jeunes et les familles, et l'autre pouvant aller jusqu'à 4 m de profondeur, réservée aux très bons nageurs. Autour, on retrouve un écrin paysager qui offre de beaux points de vue sur le lac. On y pratique la pêche au brochet et à la carpe. Les berges protégées permettent l'observation des oiseaux (oies bernaches, cygnes, canards, grêbe huppé...) et on y trouve une presqu'île plantée d'arbres majestueux (tulipier de virginie, cyprès chauve, aulne, chêne pédonculé...).
- L'aérodrome de Vimory :
Cette plateforme s'étend sur 117 hectares dont 54 sont loués et exploités par des agriculteurs. La partie restante est consacrée à l'activité aéronautique. L'aérodrome possède 4 pistes en herbe dédiées aux différentes activités présentes sur l'aérodrome : une piste avion, une piste planeur, une piste pour l'aéromodélisme et une piste ULM.

Montargis se décompose en plusieurs « quartiers », avec en particulier :

- Un centre-ville historique (Hôtel de Ville, musée Girodet, église Sainte Madeleine, médiathèque).
- Des quartiers d'habitat collectif au Nord-Ouest (Kennedy), à l'Ouest (La Chaussée) et au Nord-Est (Chautemps).
- Une gare SNCF au Nord-Est à 1h de Paris-Bercy.
- Un quartier plutôt résidentiel au Sud, construit entre le 19^{ème} et le 20^{ème} siècle, débouchant sur Amilly et la zone commerciale d'Antibes et le pôle d'activité du Chesnoy (hôtel, concessions automobiles principalement). On y retrouve le site de **la Caserne Gudin**, principalement sur Montargis (environ 4 ha) mais également sur Amilly (environ 1,6 ha).

2. Contexte administratif :

L'Agglomération Montargoise est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique. A ce titre, elle est notamment engagée dans l'ambitieux projet de la zone d'activités portuaire St-Roch. Il s'agit du projet de construction d'un port fluvial de plaisance et de tourisme sur le site du Port Saint Roch (création d'une gare d'eau et aménagement d'une cinquantaine d'anneaux sur le canal de Briare).

L'Agglomération est sur le point d'acquérir auprès de l'État le site de la Caserne Gudin, par le droit de priorité. Ce site est stratégique pour le territoire. Il est situé au cœur de l'AME, entre les deux principaux pôles d'attractivité que sont le centre-ville de Montargis et la zone commerciale d'Antibes à Amilly. La ville centre, Montargis, est enclavée et ne dispose plus de possibilité de s'étendre. Ces 5,6 ha constituent donc une opportunité unique de revitalisation à proximité immédiate de l'hypercentre.

Ces projets phares s'inscrivent dans la continuité de la politique d'aménagement du territoire portée par l'Agglomération Montargoise : SCoT, PCET, PLUiHD, écoquartier rives du solin, etc.

3. La Ville de Montargis :

Le charme premier de Montargis, **elle le doit à ses rues sur l'eau**, ses barques fleuries et ses 131 ponts et passerelles qui donnent son surnom de la Venise du Gâtinais. **Le Loing, les canaux (canal de Briare, canal du Loing), son lac sont sources de fraîcheur et de charme** que viennent colorer harmonieusement des milliers de fleurs (ville au label « 4 fleurs » avec un prix spécial obtenu en 2018).

Ce cadre particulier en fait une ville touristique et lui vaut de figurer depuis plusieurs années en bonne place dans **le guide des Plus Beaux Détours de France**.

C'est pourquoi l'Agglomération Montargoise y conduit un projet de construction d'un port fluvial de plaisance et de tourisme sur le site du Port Saint Roch (création d'une gare d'eau et aménagement d'une cinquantaine d'anneaux sur le canal de Briare) pour développer cette attractivité touristique et mettre en valeur son patrimoine fluvial.

4. La caserne Guadin :

4.1. L'histoire du site en quelques lignes...

Dès 1820, la réflexion concernant l'établissement d'une caserne sur le site d'une ancienne raffinerie est évoquée au Conseil municipal de Montargis où la décision est prise d'ajourner pour une durée indéfinie un tel projet.

Au fil des années, ce projet sera régulièrement remis à l'ordre du jour mais il faudra attendre la fin de la guerre de 1870 pour que ce projet, comme bien d'autres en France, soit définitivement retenu.



Dès lors, la construction de la Caserne du 82^{ème} Régiment d'Infanterie débute : le premier casernement est logé temporairement en 1874 dans des maisons en location en attendant la construction de la caserne proprement dite.

A la fin de la Deuxième Guerre Mondiale, L'Etat-Major de l'Armée souhaite créer une école unique pour former tous les personnels de la nouvelle Arme des Transmissions et tous les spécialistes transmissions de toutes armes. Le Centre d'Organisation des Transmissions N°40 de Maison-Carrée (Alger), issu du 45^{ème} Bataillon de Transmissions, s'installe au quartier GUDIN de MONTARGIS et donne naissance à l'Ecole Militaire et d'Application des Transmissions (E.M.A.T.) le 1er janvier 1945.

Le 1er septembre 1994, les trois écoles EAT, ESOAT et ESEAT sont regroupées sur le site de Cesson-Sévigné et donnent naissance à l'unique école des transmissions, l'Ecole Supérieure et d'Application des Transmissions (ESAT). L'EAT est alors transformée en Ecole Annexe des Transmissions le 1er septembre 1994 et ses stages sont progressivement transférés à l'ESAT. L'EAT est dissoute le 31 juillet 1995.

La dernière occupation militaire du site était l'école de gendarmerie. Elle formait des gendarmes auxiliaires et a fermé ses portes en 2009.

Une étude commandée par l'Agglomération Montargoise en 2015 concernant la requalification de la Rue André Coquillet à Montargis et de l'Avenue d'Antibes à Amilly (ancienne Route Nationale 7), axe de desserte principale de la caserne Guadin, apporte un éclairage de qualité sur l'histoire de ce faubourg. L'extrait en annexe 3 reprend ce chapitre particulier de l'étude.

4.2. La composition actuelle du site...

En 2015, une étude « diagnostic, étude de faisabilité, programmation » a été réalisée pour le compte de l'Agglomération.

L'annexe 1 présente le site bâtiment par bâtiment. Attention, cette étude datant de 2015, les bâtiments bien que toujours présents ne sont plus forcément dans le même état de conservation.

4.3. L'intégration du site dans son quartier et dans la ville



La caserne Gudin est située le long d'un ancien Faubourg, axe royal. Cet axe historique relie aujourd'hui le centre-ville à la principale zone commerciale de l'Agglomération, la zone commerciale d'Antibes.

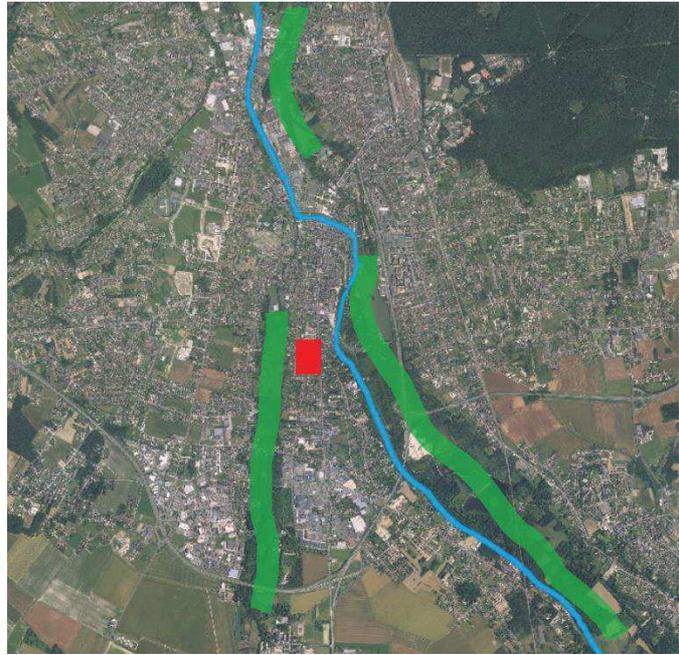
A titre indicatif, la caserne se situe à 10 minutes à pied de l'hypercentre de Montargis et à 5 minutes à pied du quartier du Port St-Roch également en cours de requalification. Elle débouche au sud sur la zone commerciale d'Antibes et du pôle d'activité du Chesnoy, à environ 5 minutes en voiture.

L'agglomération Montargoise dispose d'un réseau de transports en commun efficace. La ligne n°2, qui traverse l'Agglomération du Nord au Sud et qui relie notamment la gare SCNF de Montargis, le centre-ville et la zone commerciale d'Antibes, passe le long de la caserne sur l'avenue d'Antibes. Une navette gratuite qui relie ce site au centre-ville sera mise en place courant 2019.

Concernant les mobilités douces, l'Euro véloroute qui traverse l'Agglomération du Nord au Sud et en irrigue le cœur longe le canal à 200 m de la caserne.

Pour information, l'avenue d'Antibes fait elle aussi l'objet d'une réflexion de requalification à plus ou moins court terme (étude évoquée dans l'annexe 3).

Du point de vue de la biodiversité et du paysage : le site constitue le lien entre le parc départemental à l'Ouest, véritable pénétrante verte jusqu'au cœur de l'Agglomération, et la trame bleue à l'Est constituée du Canal de Briare et du Loing qui traversent l'AME du Nord au Sud, du lac des Closier (à Montargis) et de l'espace naturel des Savoies et des Népruns (à Amilly).



5. Les usages imaginés dans ce futur quartier :

Plusieurs usages ont été imaginés par l'Agglomération Montargoise sur ce site. Si cette liste n'est pas exhaustive, elle représente le minimum attendu concernant les usages au sein de ce futur quartier :

- Un Palais des Congrès (équipement culturel et centre de conférence) : Cet équipement pourrait accueillir différentes formes de spectacles (concert, théâtre, etc...) et aurait une capacité de l'ordre de 1 500 à 2 000 places assises ou de 3 000 à 4 000 places debout. Il disposerait également d'espaces permettant la tenue de réunions, de conférences, de différentes tailles (de quelques dizaines de personnes à 1 500 ou 2 000). L'ambition est de disposer d'un équipement permettant d'attirer des artistes nationaux et internationaux et permettant d'organiser des séminaires d'entreprises par exemple.
- Un « Campus des métiers » : Il regrouperait un pôle dédié à la formation publique et privée et à l'accompagnement des entreprises : un Centre de Formation d'Apprentis (environ 400 personnes), une école des métiers du numérique, un centre de formation professionnelle privé (2 000 à 2 500 m² dans le bâtiment n°9 – cf. annexe 1), une pépinière d'entreprises, des espaces de coworking.
- Un pôle « Bureaux » permettant l'accueil d'activités tertiaires pour des entreprises du bassin de vie et pour celle de l'extérieur.
- Une résidence service pour les seniors d'environ 120 appartements, un lieu de vie pour les étudiants, une ou deux pensions de famille (bâtiment n°27 - cf. annexe1), l'ensemble dans un esprit de béguinage.
- Un pôle « Hôtellerie » destinée à compléter l'offre du centre-ville, à destination des touristes et des personnes en déplacement professionnel.
- Un pôle d'habitat collectif et de petit habitat individuel : Il serait composé de petites unités : bâtiments en R+2 maximum et maisons individuelles et serait situé sur la partie du site sur la commune d'Amilly).

- Un regroupement des services administratifs de l'Agglomération, voire d'autres « administrations » (PETR, EPAGE, etc...).
- Des commerces permettant d'animer la vie du quartier (restaurants, bars, commerces de proximité...).
- Des places de stationnement, gratuites, répartie sur le site pour les besoins de la vie de ce quartier (Palais de Congrès, formation, entreprises, etc...) mais également pour les besoins des visiteurs et des activités en bordure qui sont en recherche de parking (salariés du secteur Sud du centre-ville par exemple).
- Une gestion de l'ensemble des modes de déplacements au sein du quartier mais également à destination du port Saint Roch, du centre-ville de Montargis, du parc Départemental et également de la zone d'activité d'Antibes.

Ce nouveau quartier s'inscrira dans la dynamique actuelle d'écoquartier : respectueux de l'environnement, favorisant le « vivre ensemble », intégrant l'ensemble des modes de déplacements, il sera la vitrine de l'Agglomération et s'inscrira entre nature et activité économique (encadré par un parc départemental à l'Ouest, une zone commerciale au Sud, un port fluvial à l'Est et enfin l'hyper centre-ville au Nord).

Les réflexions de l'étude de 2015 éclaireront les candidats sur le potentiel devenir de ce quartier (annexe 2). Pour autant, cela ne doit pas « brider » leur imagination.

Le libre choix est laissé aux candidats de conserver ou non les bâtiments existants dans leurs propositions tout en tenant compte de l'histoire de ce site qui est intimement lié à l'histoire même du territoire montargois.

L'Agglomération Montargoise est actuellement en cours de révision générale de son PLUi, le règlement actuel de la zone ne doit donc pas être une contrainte.

6. La mission proposée :

L'Agglomération souhaite faire de cette étape la première d'un processus de concertation visant à imaginer ce que sera le futur « quartier Gudin ».

Pour ce faire, elle entend organiser autour de 3 projets, les plus diversifiés et imaginatifs possible, une exposition reflétant 3 points de vue différents, 3 visions de ce quartier.

L'Agglomération souhaite donc retenir 3 groupements de candidats, chacun doté de la même enveloppe financière de **50 000 €HT (60 000 €TTC)**, et qui auront pour mission de présenter leur vision de ce quartier, en intégrant les usages imaginés par l'Agglo mais en laissant libre cours à leur imagination pour tous les autres usages qu'ils souhaiteront développer.

La réflexion ne portera pas bien entendu sur les simples volumes. Elle intégrera :

- les problématiques de l'énergie (quelles énergies pour le site, quelle gestion en fait-on ?)
- les problématiques de déplacement au sein de ce quartier et plus largement avec les autres composantes voisines (centre-ville, port Saint Roch, parc départemental, zone d'Antibes)

- la gestion du stationnement compte tenu des usages (nombre de places, type, etc...) en tenant compte des activités autour de ce quartier (port notamment et petits commerces plus généralement en recherche de stationnement pour eux et leurs salariés)
- la gestion de la biodiversité en milieu urbain et l'intégration de « la nature » dans cet environnement.

Les 3 groupements de candidats retenus le seront uniquement sur présentation de références, qu'il s'agisse de projets réalisés ou en cours de réalisation, ou d'esquisses proposées par exemple lors de candidatures à des concours (qu'ils soient lauréats ou pas).

Les groupements seront à minima composés d'un architecte DPLG, d'un urbaniste, d'un paysagiste et d'un spécialiste des questions de développement durable (notamment pour apporter son expertise sur la gestion du stationnement, des déchets ou encore de l'énergie). Les qualités des autres membres du groupement ne sont pas limitées.

Chaque groupement remettra :

- Une maquette du quartier avec une échelle de l'ordre de 1/250 de type maquette de concours (l'échelle sera précisée avec les 3 candidats retenus pour harmonisation – la maquette sera à plat sans dénivelé) ;
- Un ensemble de vues en 3D permettant depuis des écrans disposés dans la salle d'exposition de visualiser le projet (visualisation en boucle, sans intervention du public) ;
- Une vidéo simulant une déambulation dans ce nouveau quartier (en boucle, sans intervention du public) ;
- 3 planches d'environ 1,2m x 1,7m (à préciser pour harmonisation avec les candidats retenus) présentant des images de l'ensemble du quartier, y compris dans son environnement immédiat.
- 2 planches présentant sous forme de texte (illustré) la vision du quartier et la prise en compte des éléments précédemment évoqués (énergies, déplacement, stationnement, biodiversité, etc...).

L'ensemble de ces éléments de présentation est attendu en septembre 2019 pour une exposition à partir du mois d'octobre 2019.

7. Les annexes :

7.1. Annexe 1 : « Fiches bâtiments » – document de 2015

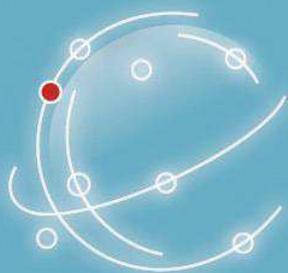
Etude réalisée pour l'Agglomération Montargoise par Espelia, Atelier maA, Verdi et SLAP Paysage en 2015 : « Diagnostic, étude de faisabilité et programmation sur le site de l'ancienne caserne Gudin – Fiches bâtiments »

7.2. Annexe 2 : « Diagnostic préalable et programmation » – document de 2015

Etude réalisée pour l'Agglomération Montargoise par Espelia, Atelier maA, Verdi et SLAP Paysage en 2015 : « Diagnostic, étude de faisabilité et programmation sur le site de l'ancienne caserne Gudin – Diagnostic préalable et programmation »

7.3. Annexe 3 : extrait de la « Notice de faisabilité de l'aménagement de l'avenue d'Antibes » – document de 2015

Extrait de l'étude réalisée pour l'Agglomération Montargoise par Cambium 17 et IRIS Conseil Région en 2015 : « Requalification de la Rue André Coquillet à Montargis et de l'Avenue d'Antibes à Amilly – Etude de faisabilité ».



espelia
Conseil pour
la performance publique



CA Montargoise et Rives du Loing

Diagnostic, étude de faisabilité
et programmation sur le site de
l'ancienne caserne Gudin

Atelier maA
architecture & urbanisme

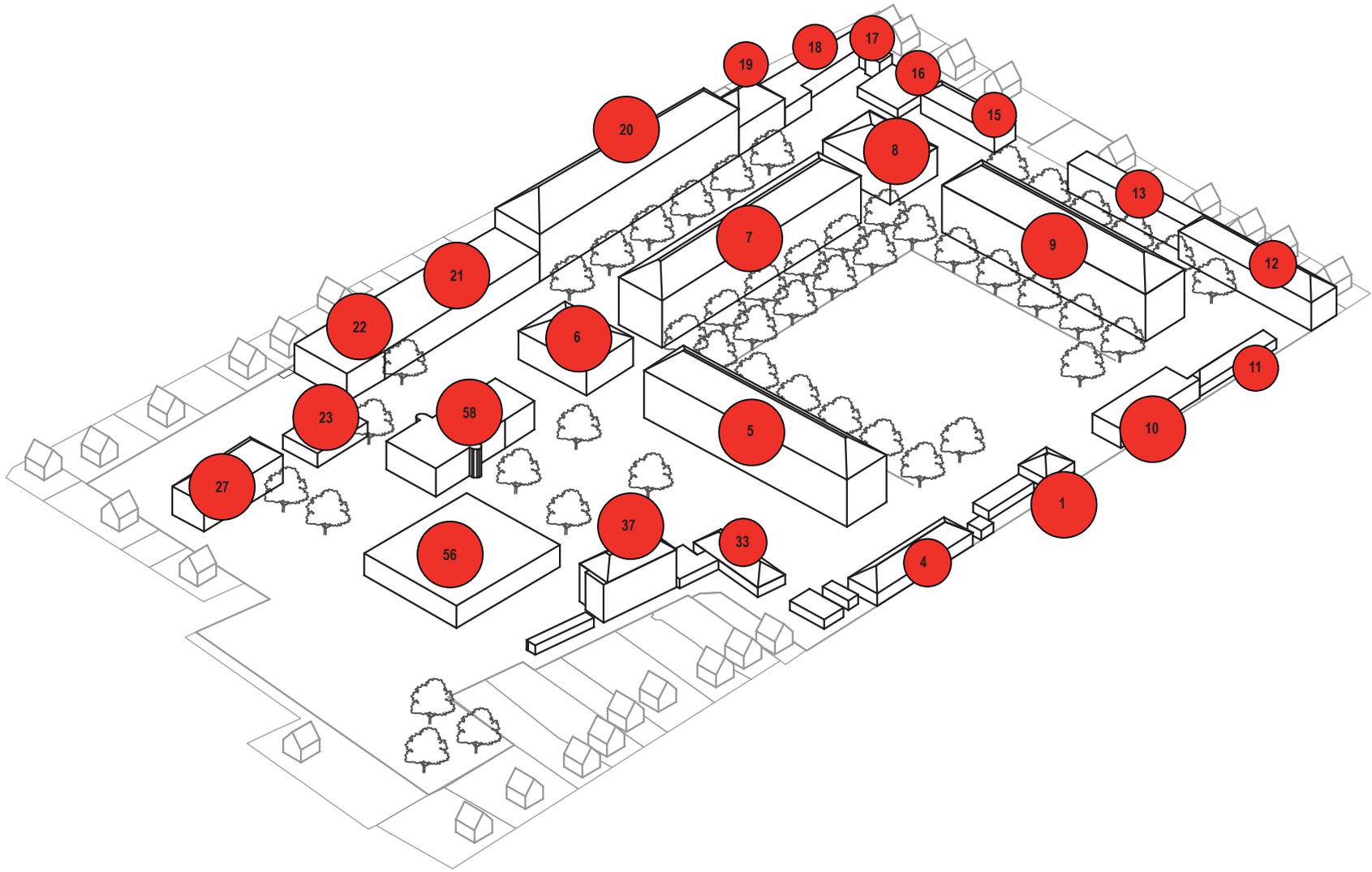
verdi
Sensible à vos ambitions

SLP
PAYSAGE

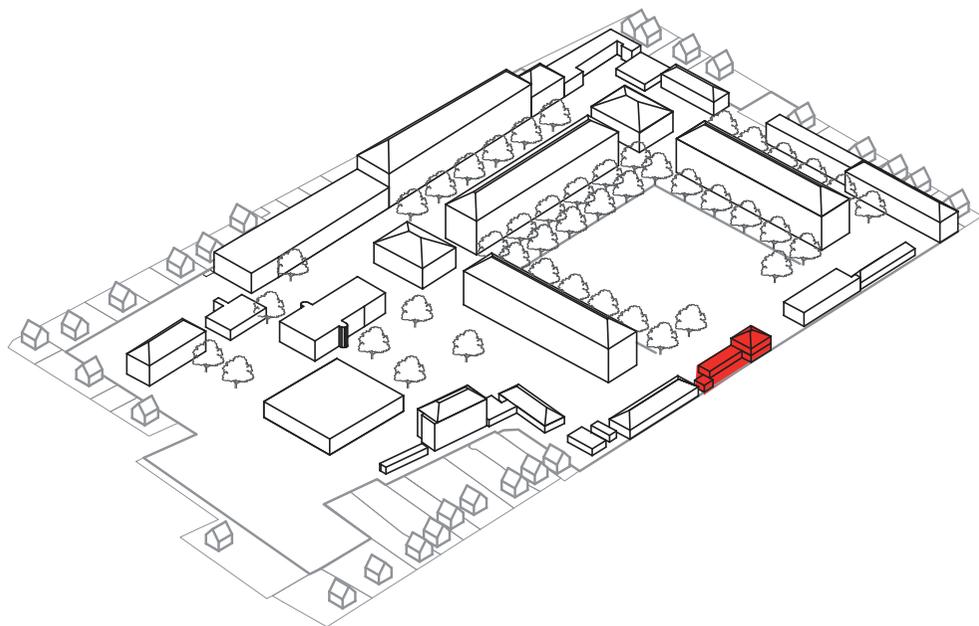


Fiches bâtiments

Janvier 2016



Repérage



Fiche bâtiment #1

Année 1877

Occupation actuelle

_ Salles de garde pour le RDC et des bureaux pour l'étage.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 198 m²
- _ Nombre d'étages : 2
- _ Surface de plancher : 496 m²

Structure

- _ Anomalie au niveau de la charpente – niveau de gravité 2.
- _ Etat de la charpente mauvais et planchers, menuiseries extérieures et aménagements intérieurs moyen.

Vigilance

- _ Présence d'un ancien groupe électrogène pouvant être source de pollution des sols.
- _ L'arrivée principale eau potable du site se situe à proximité de ce bâtiment et du portail d'entrée.
- _ Présence d'amiante sous forme de plaques ondulées (toiture RDC local) – niveau gravité 1

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

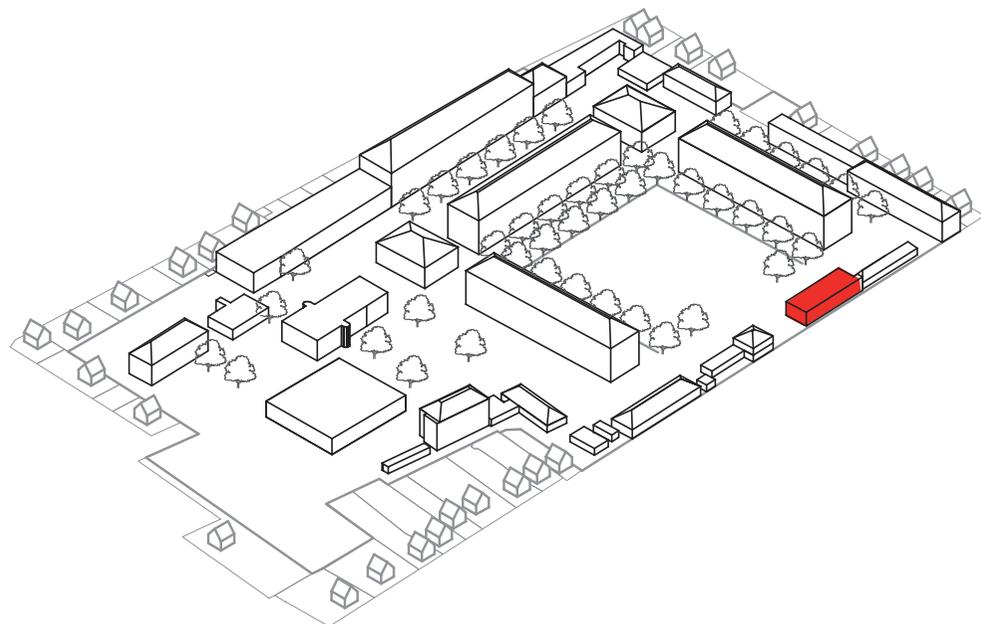
- _ Bâtiment d'entrée de site
- _ Compose le linéaire du tissu de la rue d'André Coquillet
- _ Identité du site avec pilastre et portail
- _ Modénature architecturale

Proposition

- _ Conservation afin de marquer l'entrée du site et l'articulation avec la rue. Témoin historique.
- _ A réhabiliter + prévoir suppression local / appentis avec sanitaire



Repérage



Fiche bâtiment #10

Année 1877

Occupation actuelle

_ des bureaux et salle de réunion.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 300 m²
- _ Nombre d'étages : 2
- _ Surface de plancher : 600 m²

Structure

- _ Anomalie au niveau de la charpente – niveau de gravité 1.
- _ État de la charpente et aménagements intérieurs moyens.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

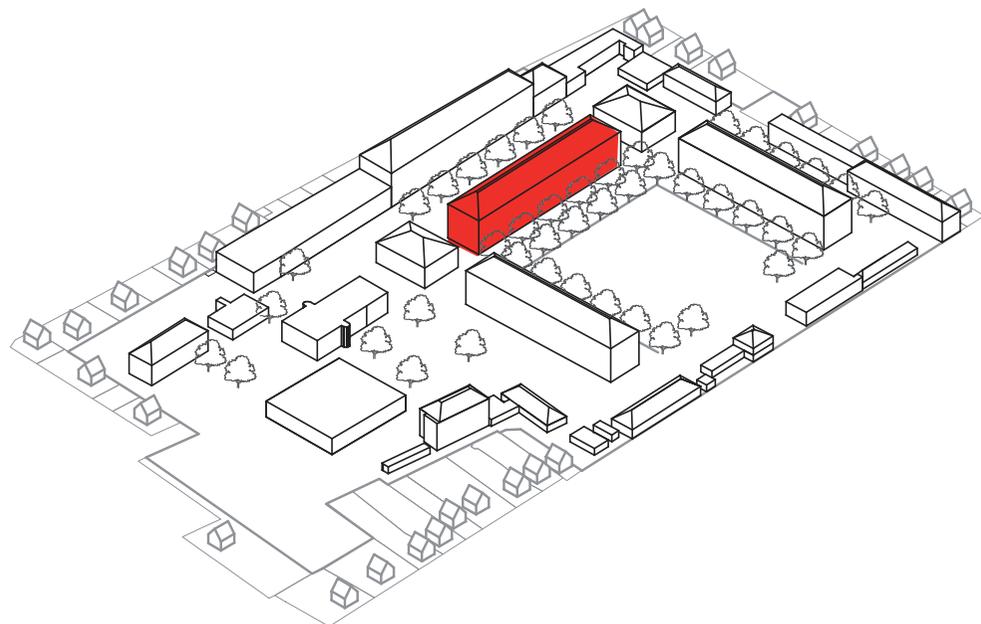
- _ Bâtiment formant l'entrée du site avec le bâtiment 1.
- _ Compose le linéaire du tissu de la rue d'André Coquillet
- _ Identité du site avec pilastre et portail
- _ Modénature architecturale

Proposition

- _ Conservation afin de marquer l'entrée du site et l'articulation avec la rue. Témoin historique.
- _ A réhabiliter



Repérage



Fiche bâtiment #7

Année 1877

Occupation actuelle

_ Locaux dont l'usage était principalement des chambres. Le bâtiment est désaffecté depuis 1998.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 1230 m²
- _ Nombre d'étages : 5
- _ Surface de plancher : 7380 m²

Structure

- _ Anomalie au niveau de la charpente – niveau de gravité 3.
- _ État de la charpente, des planchers, des menuiseries extérieures, des aménagements intérieurs, des équipements sanitaires, du système de chauffage : mauvais.
- _ Chutes de pierre des corniches constatées.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

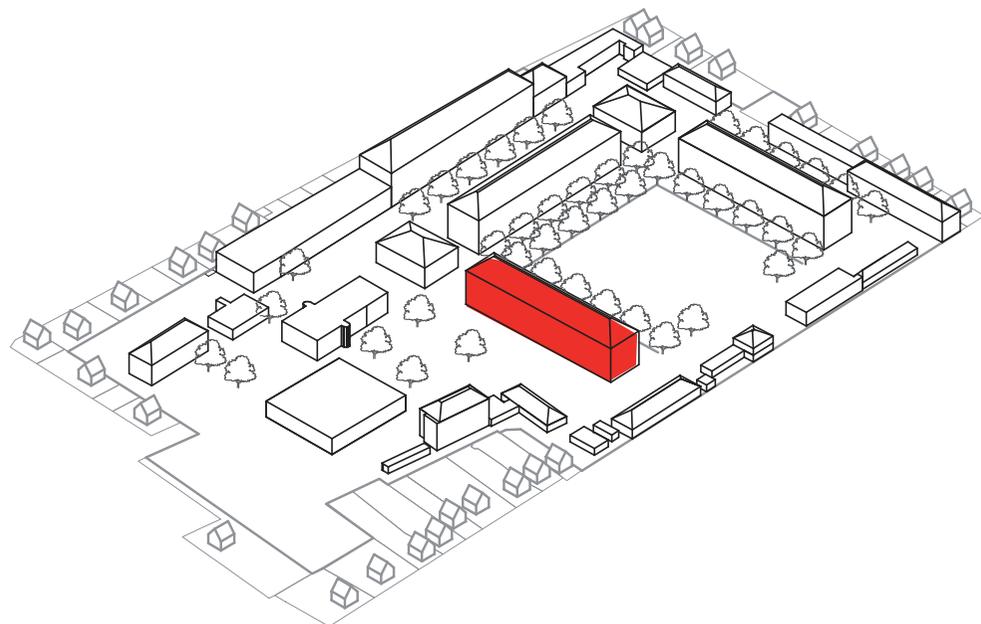
- _ bâtiment de l'horloge dans l'axe de l'entrée
- _ donne le tracé régulateur du site
- _ qualifie la place d'armes
- _ bâtiment emblématique de la caserne (façade de l'horloge)
- _ couloir central avec alignement de petites pièces
- _ structure flexible
- _ ancienne salle de classe dans les combles

Proposition

- _ conserver avec bâtiments 5 et 9 afin de qualifier la place d'armes et pour préserver l'identité du site



Repérage



Fiche bâtiment #5

Année 1877

Occupation actuelle

- _ Locaux dont l'usage était principalement des chambres.
- _ Le bâtiment abrite l'ancienne armurerie.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 1145 m²
- _ Nombre d'étages : 5
- _ Surface de plancher : 6870 m²

Structure

- _ État de la toiture mauvais.

Vigilance

- _ absence d'amiante
- _ Conformité électrique : niveau 1.

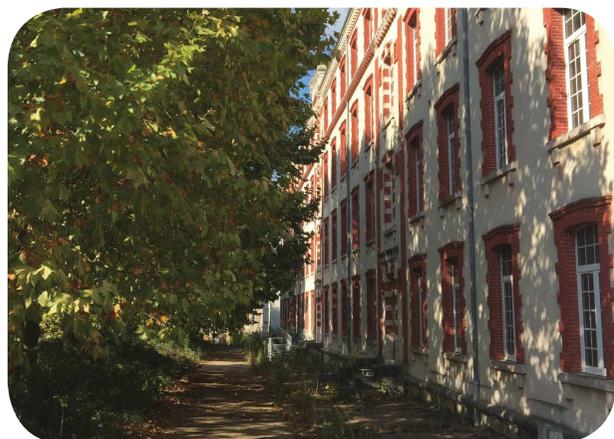
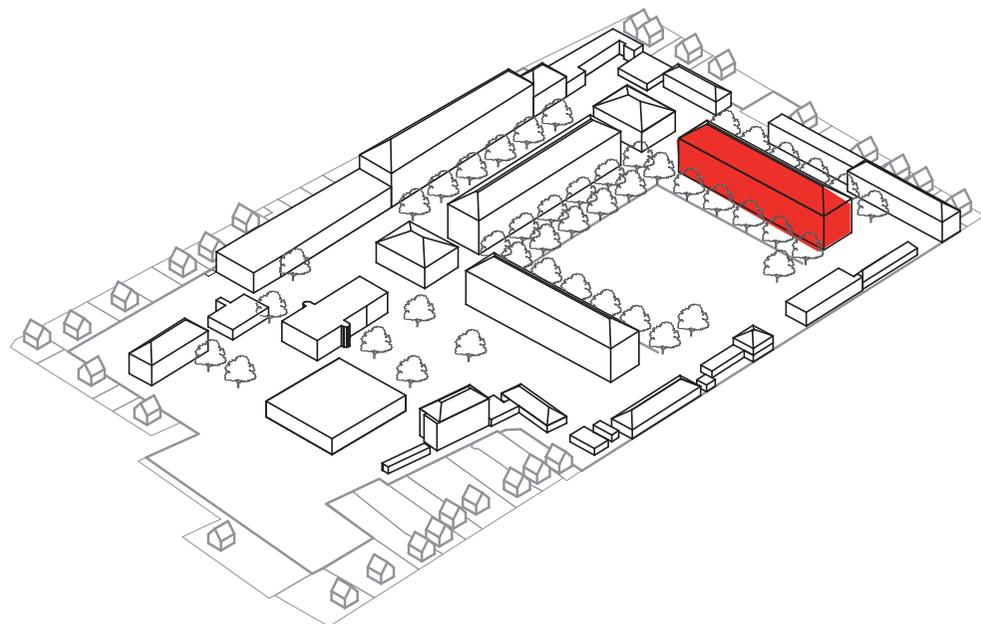
Intérêt urbain, architectural et patrimonial

- _ ancienne armurerie (grand plateau au REZ)
- _ articule la place d'arme
- _ bâtiment emblématique de la caserne et intérêt architectural
- _ couloir central avec alignement de petites pièces
- _ structure flexible

Proposition

- _ conserver avec bâtiments 7 et 9 afin de qualifier la place d'armes et pour préserver l'identité du site

Repérage



Fiche bâtiment #9

Année 1877

Occupation actuelle

- _ Locaux dont l'usage était principalement des chambres.
- _ Le bâtiment abrite un auditorium et des salles de sports, seul bâtiment à disposer d'un accès PMR.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 1130m²
- _ Nombre d'étages : 5
- _ Surface de plancher : 6780 m²

Structure

- _ Anomalie- niveau de gravité 2.
- _ État des aménagements intérieurs, des cloisons et des planchers moyen à mauvais.

Vigilance

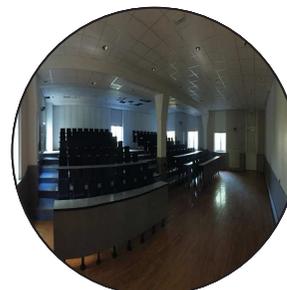
- _ Présence amiante :
- Présence amiante doublage mur chaufferie au sous-sol – niveau de gravité 3 (matériaux à enlever).
- _ Conformité électrique : niveau 2.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

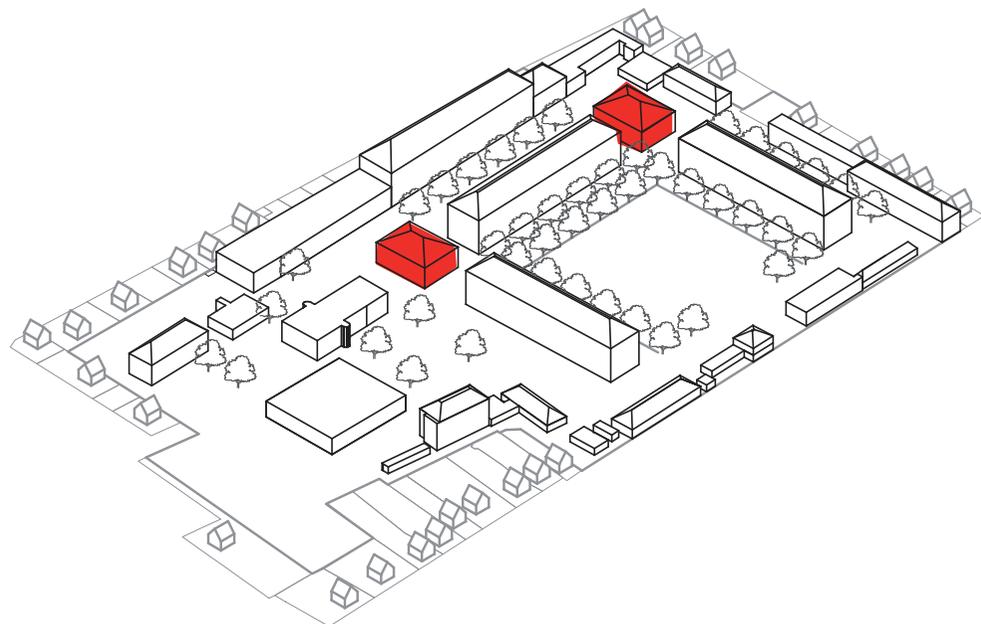
- _ articule la place d'arme
- _ bâtiment emblématique de la caserne
- _ intérêt architectural
- _ couloir central avec avec alignement de petites pièces
- _ programme plus grand au REZ (auditorio + salle sport)
- _ structure flexible
- _ accès PMR

Proposition

- _ conserver avec bâtiments 7 et 9 afin de qualifier la place d'armes et pour préserver l'identité du site



Repérage



Fiche bâtiment #6 et #8

Année 1950

Occupation actuelle

- _ bâtiment 6: Locaux dont l'usage était des salles informatiques et des bureaux.
- _ bâtiment 8: Locaux dont l'usage était des bureaux techniques et logistiques.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 302 m²
- _ Nombre d'étages : 3
- _ Surface de plancher : 906 m²

Structure

bâtiment 6

- _ Anomalie- niveau de gravité 1.
- _ État charpente, structure, toitures moyen.

bâtiment 8

- _ Anomalie- niveau de gravité 3.
- _ État charpente, structure, toitures, menuiseries, façades, aménagements intérieurs mauvais.

Vigilance

bâtiment 6

- _ Présence amiante revêtement des sols et conduit escalier - niveau de gravité 2.

bâtiment 8

- _ Conformité électrique : niveau 2.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

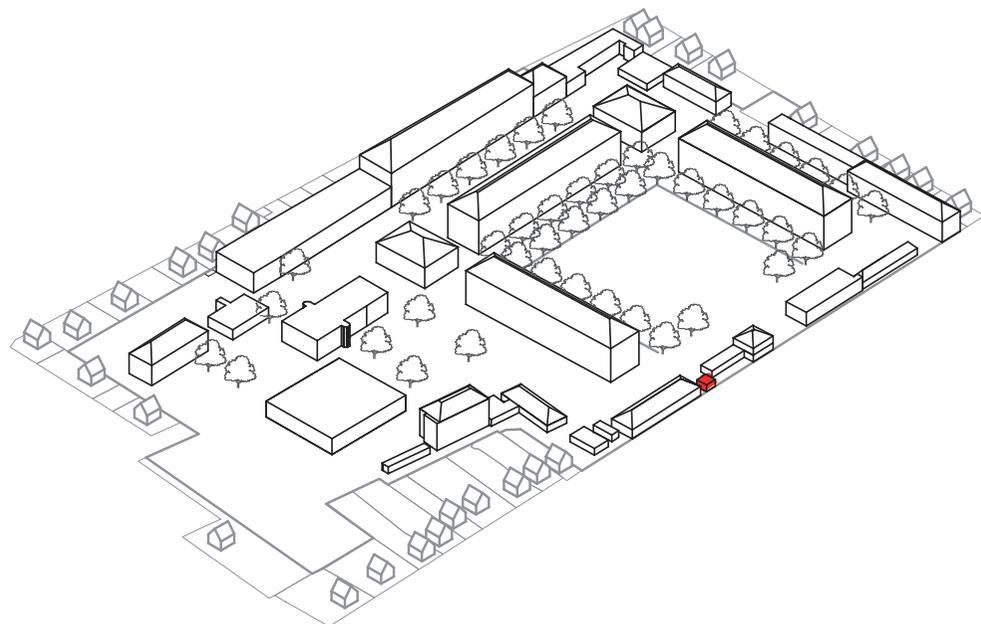
- _ bâtiments jumeaux
- _ présente un lien entre le dénivelé de la place et du corridor vert
- _ longue séquence d'entrée avec escaliers et paliers
- _ bordé par escalier permettant de descendre vers le bas de la caserne
- _ balcons
- _ socle imposant
- _ cellule bureautique (grand volume)

Proposition

- _ conservation du 6 et conservation de l'implantation du 8 pour composition du site



Repérage



Fiche bâtiment #2

Année 1877

Occupation actuelle

_ Locaux dont l'usage est un garage/atelier.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 24 m²
- _ Nombre d'étages : 1
- _ Surface de plancher : 24 m²

Structure

_ Anomalie– niveau de gravité 3.
Etat charpente, structure, toitures mauvais.

Vigilance

_ Présence amiante :
Présence amiante faux plafond – niveau de gravité 1.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

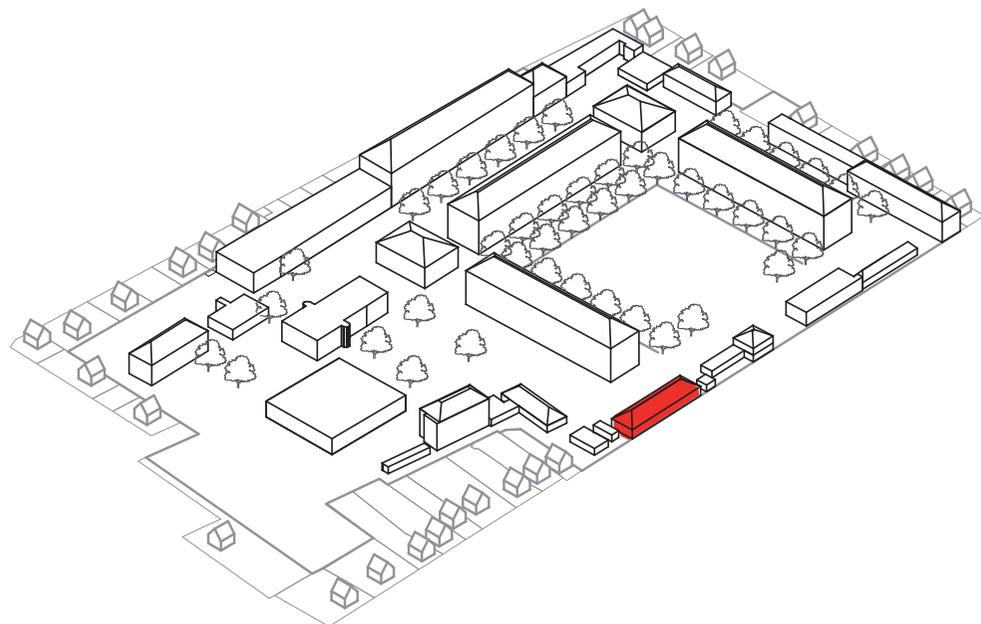
_ pas d'intérêt

Proposition

_ A ne pas conserver.



Repérage



Fiche bâtiment #3 et #4

Année 1877

Occupation actuelle

_Locaux dont l'usage a été un garage et une ancienne fontainerie de dégraissage pour le bâtiment 4 et des anciennes prisons pour le bâtiment 3.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 396 m²
- _ Nombre d'étages : 2
- _ Surface de plancher : 596 m²

Structure

- _Anomalie- niveau de gravité 3 pour bâtiment 3 et niveau de gravité 1 pour le bâtiment 4.
- _Etat charpente, structure, toitures mauvais pour le bâti 3.
- _Etat charpente, structure, toiture, menuiseries extérieures et aménagements intérieurs moyen pour le bâti 4.

Vigilance

_Ancienne fontainerie de dégraissage peut être une source de pollution.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

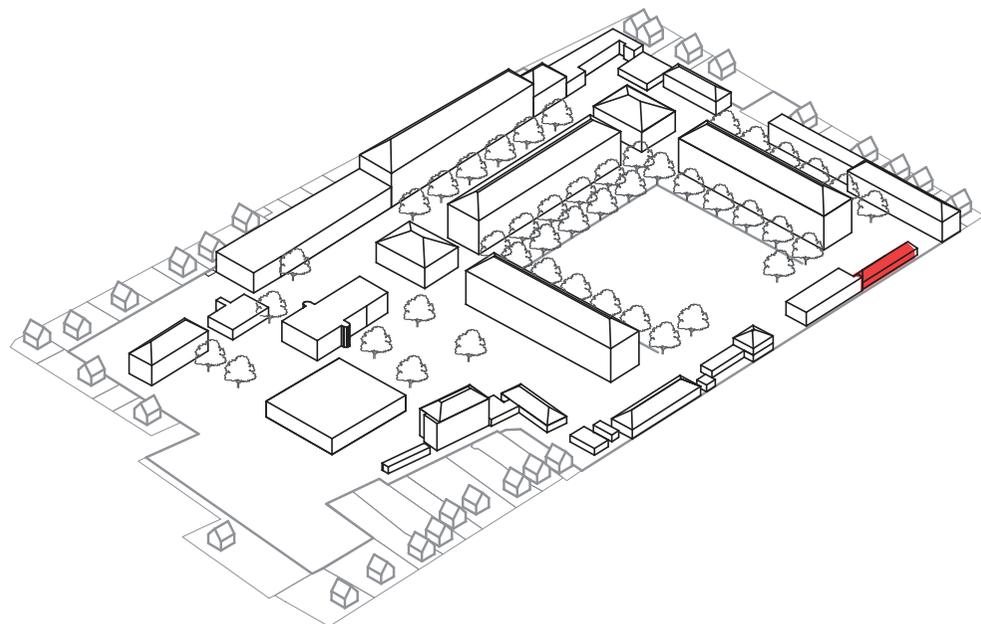
- _articule niveau de la rue et celui de la caserne
- _même rapport d'échelle que les autres bâtiments bordant la rue s'intègre aux gabarits de la rue

Proposition

- _ conserver le bâtiment 4 et le compléter pour connecter la topographie de la rue et celle de la caserne
- _ne pas conserver le bâtiment 3



Repérage



Fiche bâtiment #11

Année 1877

Occupation actuelle

- _ Locaux dont l'usage est des garages (présence de fosses) et un local technique abritant le transformateur du site.
- _ Le bâtiment abrite les arrivées et départs des principaux réseaux électriques.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 127 m²
- _ Nombre d'étages : 1
- _ Surface de plancher : 127 m²

Structure

- _ Etat des menuiseries extérieurs et de la charpente mauvais.

Vigilance

- _ Risque de pollution au PCB du fait de la présence de l'ancien transformateur au PCB (présence d'un BSD pour l'évacuation).
- _ Risque de pollution aux hydrocarbures du fait de la présence des fosses.
- _ Présence amiante conduit de cheminée, faux plafond, conduit extérieur, doublage mur – niveau de gravité 2.
- _ Conformité électrique : niveau 1.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

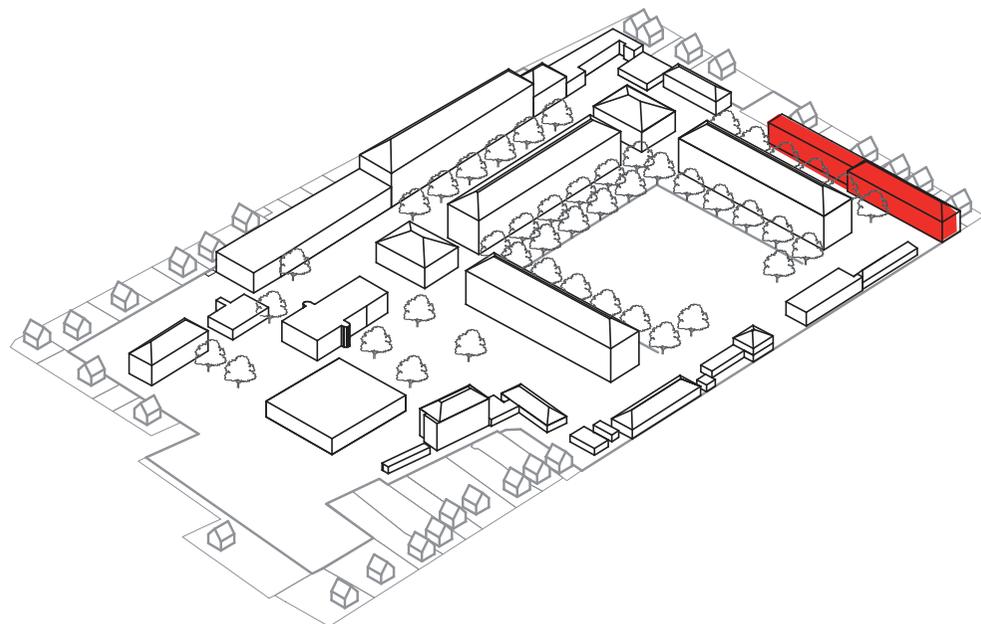
- _ petites structures formant le bord de la parcelle côté rue tournant le dos à celle-ci
- _ même rapport d'échelle que les autres bâtiment bordant la rue.

Proposition

- _ ne pas conserver
- _ transformateur à conserver



Repérage



Fiche bâtiment #12 et #13

Année 1964

Occupation actuelle

- _ Locaux dont l'usage est des salles entraînement.
- _ Le bâtiment n'est pas isolé et pas aménagé à l'intérieur.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 788 m²
- _ Nombre d'étages : 2
- _ Surface de plancher : 1576 m²

Structure

- _ Etat des menuiseries extérieurs et de la charpente mauvais.

Vigilance

- _ Risque de pollution au PCB du fait de la présence de l'ancien transformateur au PCB (présence d'un BSD pour l'évacuation).
- _ Risque de pollution aux hydrocarbures du fait de la présence des fosses.
- _ Présence amiante conduit de cheminée, faux plafond, conduit extérieur, doublage mur – niveau de gravité 2.
- _ Conformité électrique : niveau 1.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

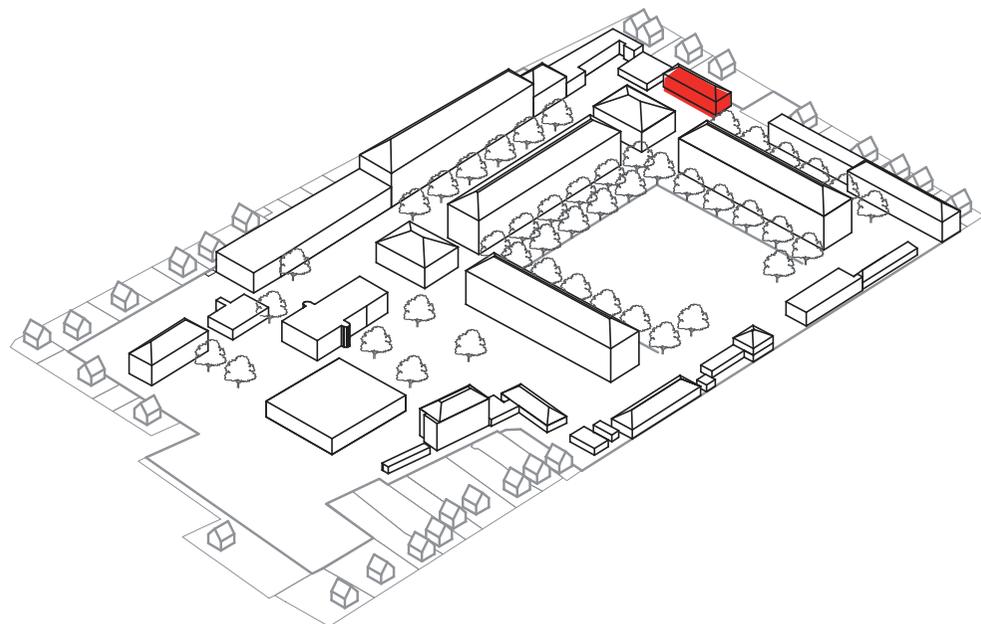
- _ marque bord de parcelle
- _ marque bord topographique
- _ fond de jardin pour les pavillons adjacents
- _ grand volume (hangar, ateliers...)
- _ pas d'intérêt architecturale

Proposition

- _ ne pas conserver le bâtiment mais préserver le rapport avec les fonds de jardin



Repérage



Fiche bâtiment #15

Année 1877

Occupation actuelle

_Locaux dont l'usage est la chaufferie pour l'ensemble du site.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 222 m²
- _ Nombre d'étages : 1
- _ Surface de plancher : 222 m²

Structure

_Etat des charpentes, façades, menuiseries extérieures, revêtement mural moyen.

Vigilance

- _Présence des chaudières soumises à réglementation au titre des installations classées.
- _Présence amiante :
- Présence amiante faux plafond – niveau de gravité 1.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

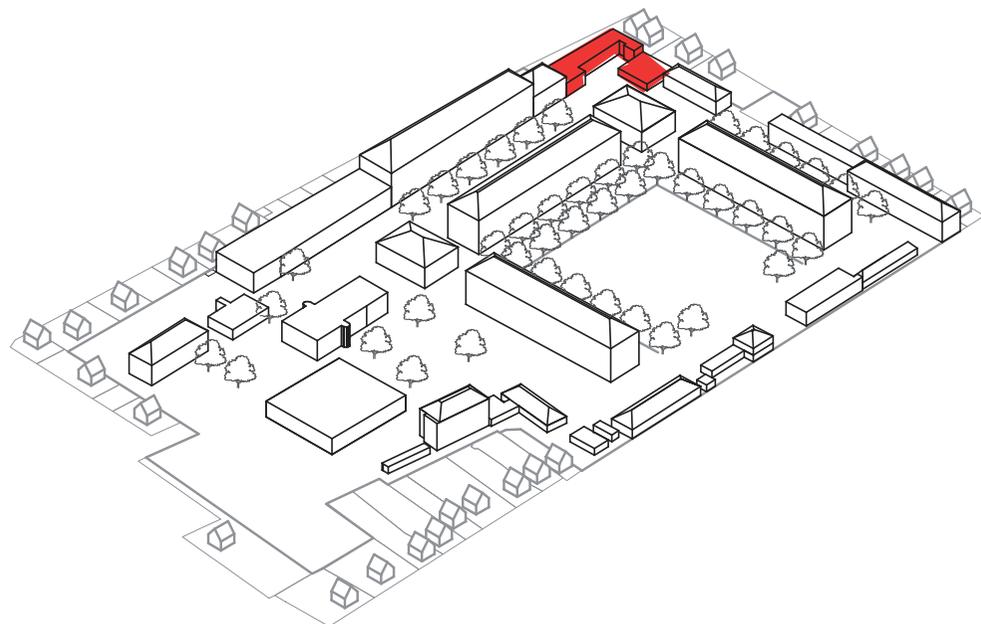
- _contient la chaufferie
- _charpente avec intérêt architectural
- _même rapport d'échelle que les pavillons adjacents
- _marque bord de parcelle
- _marque bord topographique
- _fond de jardin pour les pavillons adjacents

Proposition

- _conserver pour intérêt architectural



Repérage



Fiche bâtiment #16 #17 #18

Année 1877

Occupation actuelle

_ Locaux dont l'usage est des ateliers mécaniques.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 578 m²
- _ Nombre d'étages : 1
- _ Surface de plancher : 578 m²

Structure

- Niveau de gravité 1 – bâtiment 18
- Niveau de gravité 3 – bâtiment 17
- Niveau de gravité 2 – bâtiment 16.
- Etat des charpentes, façades et toitures mauvais.

Vigilance

_ Conformité électrique : niveau 1 pour le bâtiment 16.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

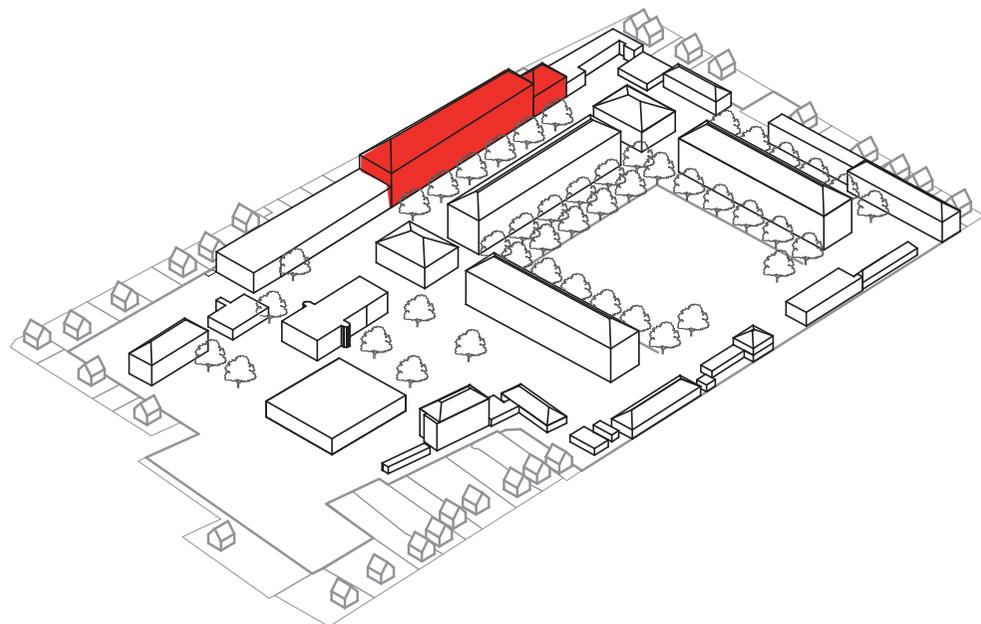
- _ Ensemble de trois ateliers formant l'angle de la parcelle et le fond des jardins adjacents
- _ même rapport d'échelle que les pavillons adjacents
- _ marque bord de parcelle
- _ marque bord topographique
- _ pas d'intérêt architectural

Proposition

_ ne pas conserver pour ouvrir à l'ouest le site et le connecter au réseau de venelles



Repérage



Fiche bâtiment #19 #20

Année 1877

Occupation actuelle

_Locaux dont l'usage est : RDC chaine d'habillement et étages des chambres.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 1214 m²
- _ Nombre d'étages : 3
- _ Surface de plancher : 3612 m²

Structure

Niveau de gravité 2
Etat des façades et des menuiseries extérieures ainsi que les équipements sanitaires mauvais.

Vigilance

- _Présence amiante conduit cheminée bâtiment 19– niveau de gravité 1.
- _Présence amiante faux plafond, revêtement sol, conduit cheminée bâtiment 20 – niveau de gravité 2
- _Conformité électrique :
- _Niveau 1 pour le bâtiment 19.
- _Niveau 2 pour le bâtiment 20.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

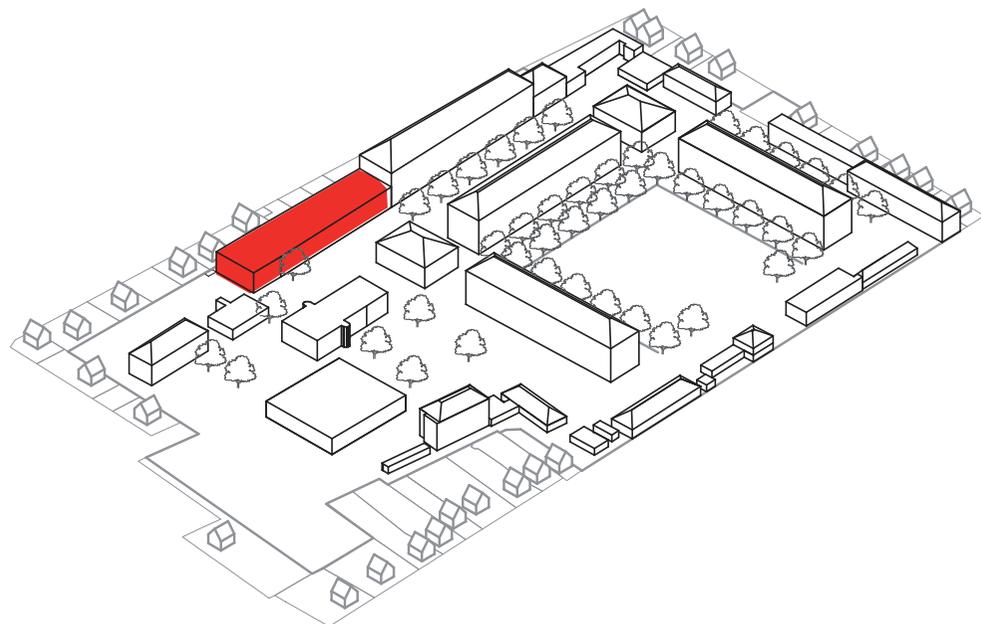
- _marque limite du site
- _est bordé par une venelle contenant tous les réseaux
- _structure poteau poutre flexible et adaptable
- _grande surface et grand volume en enfilade en REZ
- _couloir central et petite pièce en enfilade dans les étages

Proposition

_conserver et ouvrir en REZ pour augmenter porosité est/ouest du site.



Repérage



Fiche bâtiment #21 #22

Année 1877

Occupation actuelle

- _ Locaux dont l'usage est une salle de bal.
- _ Locaux dont l'usage est un gymnase.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 1635 m²
- _ Nombre d'étages : 1
- _ Surface de plancher : 1635 m²

Structure

- _ Niveau de gravité 1
- _ Etat des façades et des menuiseries extérieures moyen.
- _ Traitement de la charpente fait en 2006.

_ Niveau de gravité 2

- _ Etat des planchers et des menuiseries extérieures mauvais.

Vigilance

- _ Conformité électrique : Niveau 1.

- _ Présence amiante plaques ondulées– niveau de gravité 1.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

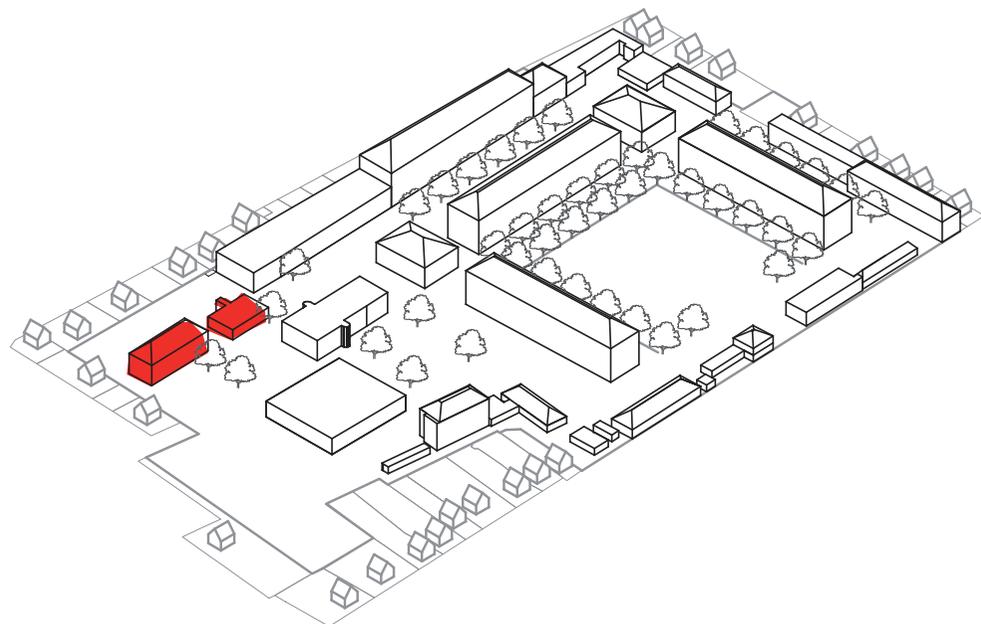
- _ marque limite du site
- _ marque la transition d'échelle entre les pavillons et les grands bâtiments dortoirs
- _ est bordé par une venelle contenant tous les réseaux
- _ grands programmes: salle de bal et gymnase
- _ intérêt architectural

Proposition

- _ conserver pour ses qualités architecturales et ses grands volumes rare sur le site



Repérage



Fiche bâtiment #23 #27

Année 1877

Occupation actuelle

- _ Locaux dont l'usage est un centre médical.
- _ Locaux dont l'usage est des chambres.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 356 m2 pour le 27 et 259 m2 pour le 23
- _ Nombre d'étages : 3
- _ Surface de plancher : 1068 m2 pour le 27 et 780 m2 pour le 23

Structure

- 23
- _ Niveau de gravité 1
 - _ État de la toiture et des menuiseries extérieures moyen.
- 27
- _ Niveau de gravité 2
 - _ État de la charpente, façade, toiture, cloison, plafond moyen.

Vigilance

- 23
- _ Présence amiante faux plafond- niveau de gravité 2.
- 27
- _ Présence amiante revêtement sol et conduit- niveau de gravité 2.
- Conformité électrique : Niveau 2.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

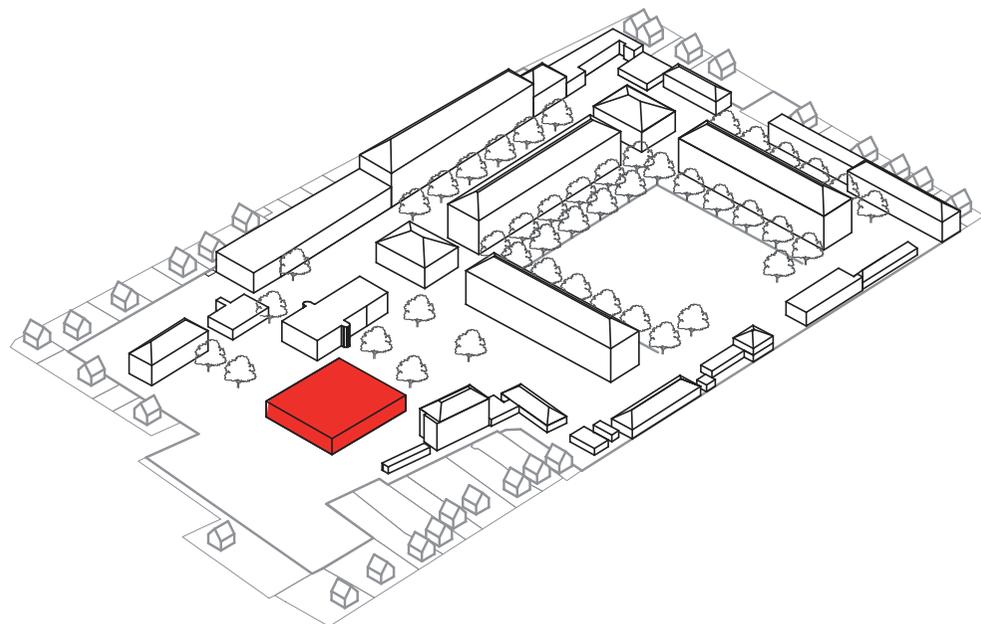
- _ articule des petits espaces: jardins, verger, cours à l'échelle du tissu pavillonnaire bordant le site.
 - _ typologie de petits appartements (ancien hôtel des sous officiers)
- l'infirmerie 23 présente plus d'intérêt architectural (parement, modénature....)

Proposition

- _ conserver le bâti et les petits espaces qu'il dégage dans le but de les partager avec les pavillons autour « les interstices partagés ».



Repérage



Fiche bâtiment #56

Année 1981

Occupation actuelle

_ Locaux dont l'usage est une cantine

Surfaces estimées

_ Emprise au sol : 1343 m²

_ Nombre d'étages : 2

_ Surface de plancher : 2686 m²

Structure

_ Niveau de gravité 1

_ Etat des sols, installations de chauffage, des planchers mauvais.

Vigilance

_ Présence amiante faux plafond et calorifugeage- niveau de gravité 2.

_ Conformité électrique : Niveau 2.

_ Contient transformateur

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

_ article 2 espaces extérieurs

_ proche de l'entrée sud du site

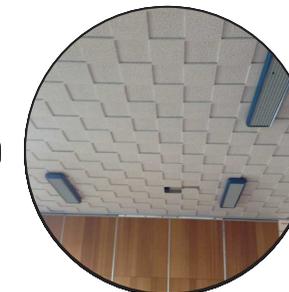
_ pas d'intérêt architectural

_ contient transformateur

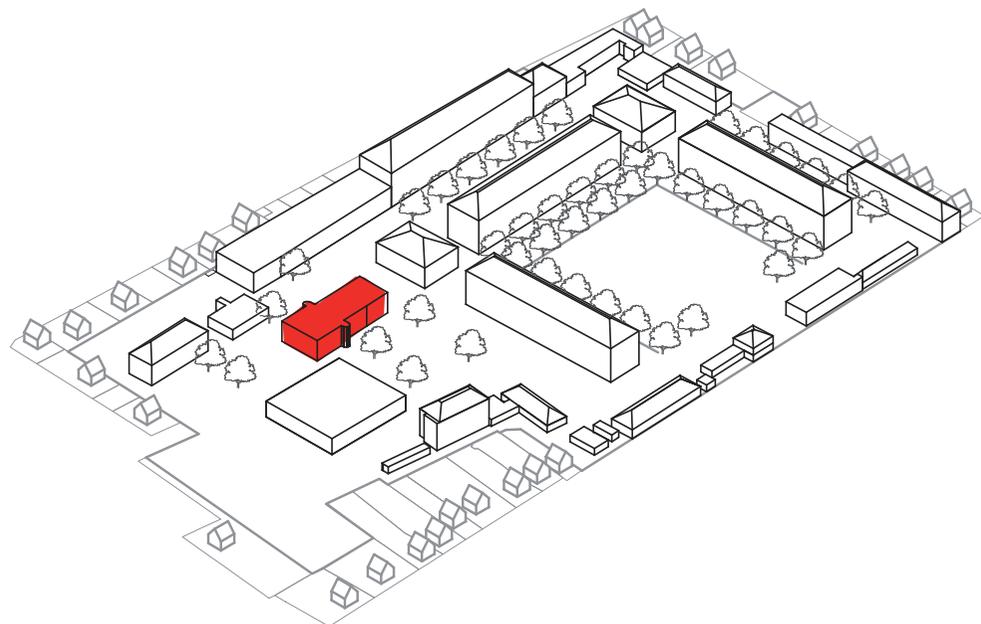
Proposition

_ A réhabiliter (pour les locaux techniques)

_ conserver implantation



Repérage



Fiche bâtiment #58

Année 1989

Occupation actuelle

_Locaux dont l'usage est les salles d'examen, salle de projection et auditorium.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 666 m²
- _ Nombre d'étages : 3
- _ Surface de plancher : 1998 m²

Structure

- _ Niveau de gravité 1
- _ Etat des sols, installations de chauffage, des planchers mauvais.

Vigilance

- _ Présence d'une cuve fuel à proximité du site.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

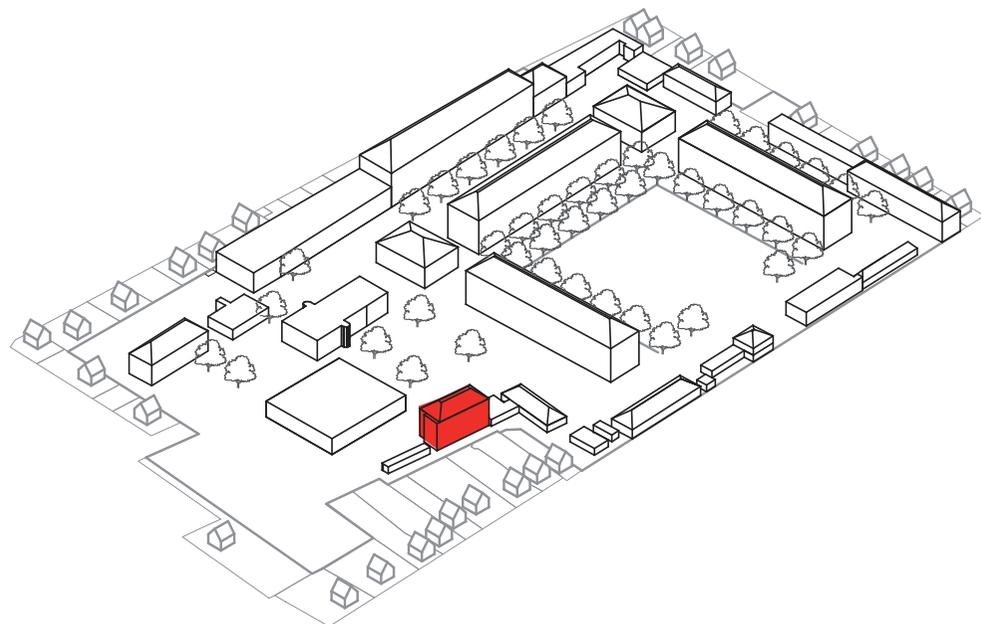
- _ articule 2 espaces extérieurs
- _ proche de l'entrée sud du site
- _ beaucoup de programme différents: amphithéâtre, cantine, salle avec double hauteurs, bureaux....

Proposition

- _ conserver non pas pour sa valeur architecturale mais pour le potentiel qu'offre ses nombreux programmes différents
- _ implantation intéressante: proche de l'entrée sud et importante dans la composition du site (délimite corridor vert et place verte).



Repérage



Fiche bâtiment #37

Année 1962

Occupation actuelle

_ Locaux dont l'usage est un hôtel.

Surfaces estimées

- _ Emprise au sol : 284 m²
- _ Nombre d'étages : 3
- _ Surface de plancher : 858 m²

Structure

- _ Niveau de gravité 1
- _ Etat de la toiture, des façades, des aménagements intérieurs de la charpente moyen.

Vigilance

- _ Présence amiante plaques ondulées et conduite
- niveau de gravité 2.

Intérêt urbain, architectural et patrimonial

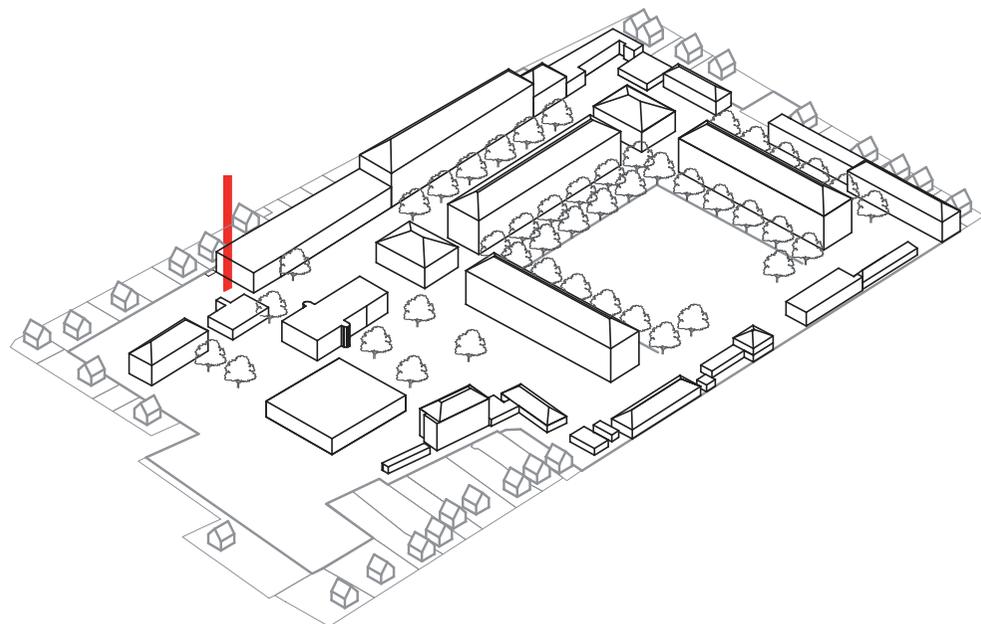
- _ pas d'intérêt architectural
- _ proche d'accès par la ruelle de la caserne
- _ marque limite du site

Proposition

_ ne pas conserver mais maintenir l'implantation et le rapport au fond de jardin et les petits espaces qu'il dégage dans le but de les partager avec les pavillons proches: « les interstices partagés ».



Fiche bâtiment Antenne



Fiche la place d'Armes

Intérêt urbain, archi et patrimonial.

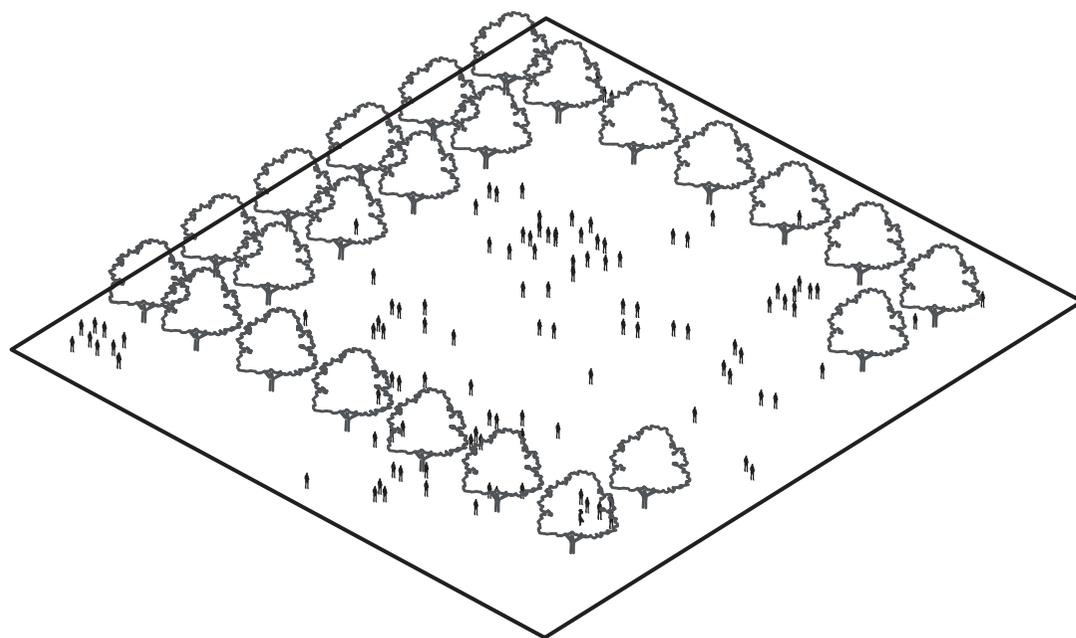
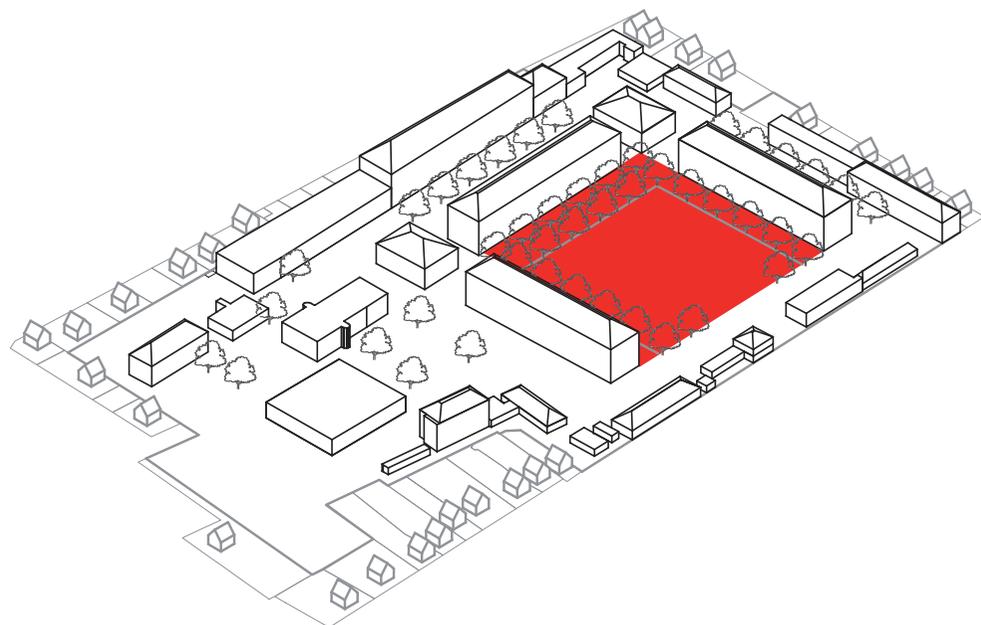
- _double rangées d'arbres
- _ouverture sur la rue d'Antibes

Surface estimée

9320 m2

Proposition

- _redéfinir une grande place et l'ouvrir sur la rue
- _lieu partagé entre la ville et la caserne



Fiche la couronne arborée

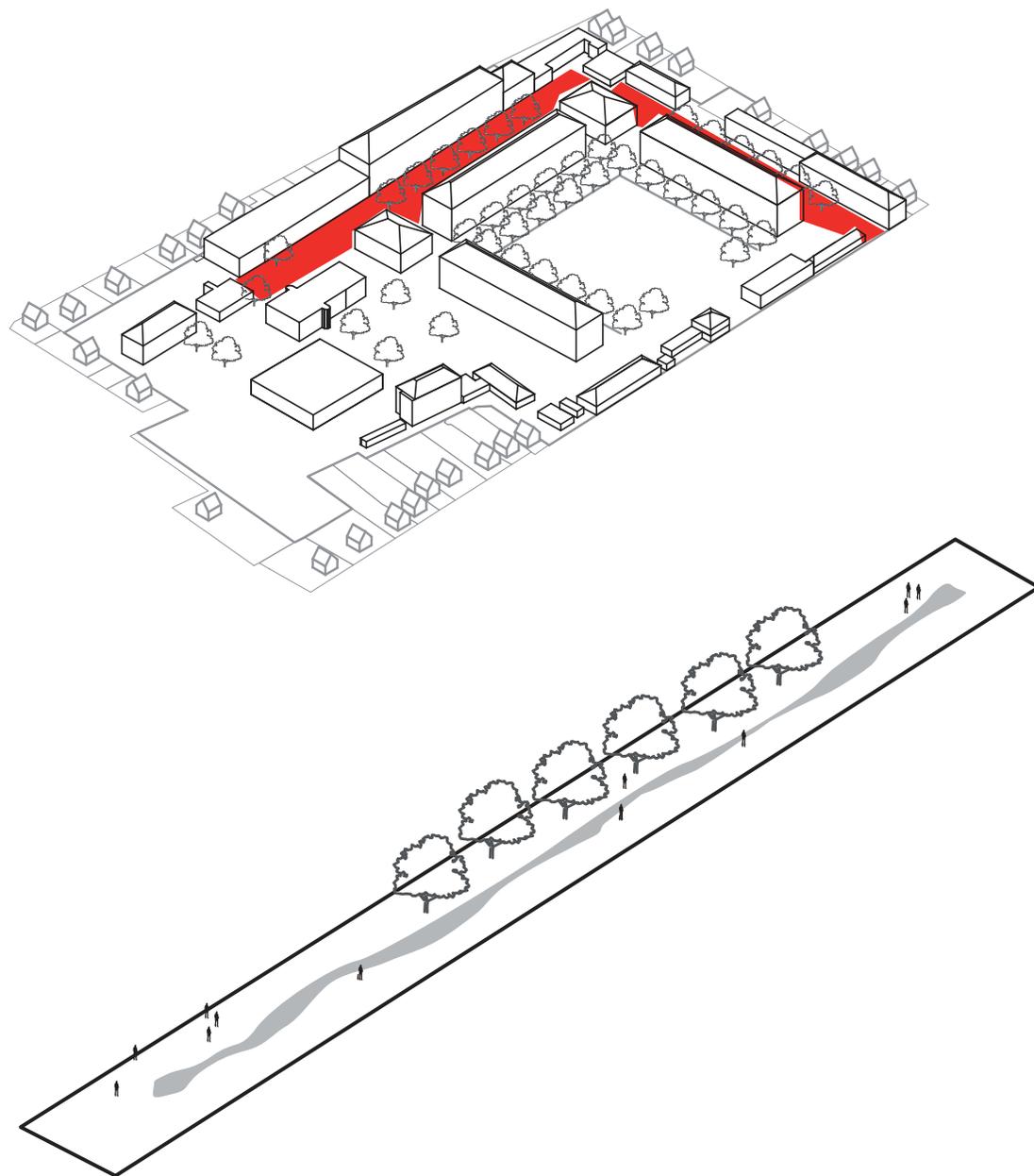
Intérêt urbain, architectural et patrimonial.

_points les plus bas du site

_dénivelé intéressant

Proposition

_créer des corridors verts pouvant récupérer les eaux de pluies et d'écoulement de tout le site, aménagement paysager, noue...



Fiche la petite plaine

Intérêt urbain, architectural et patrimonial.

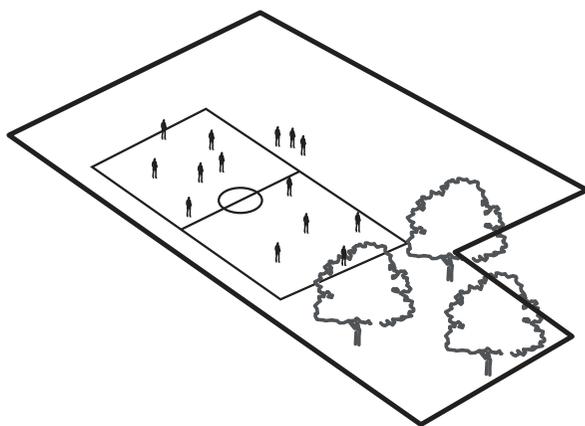
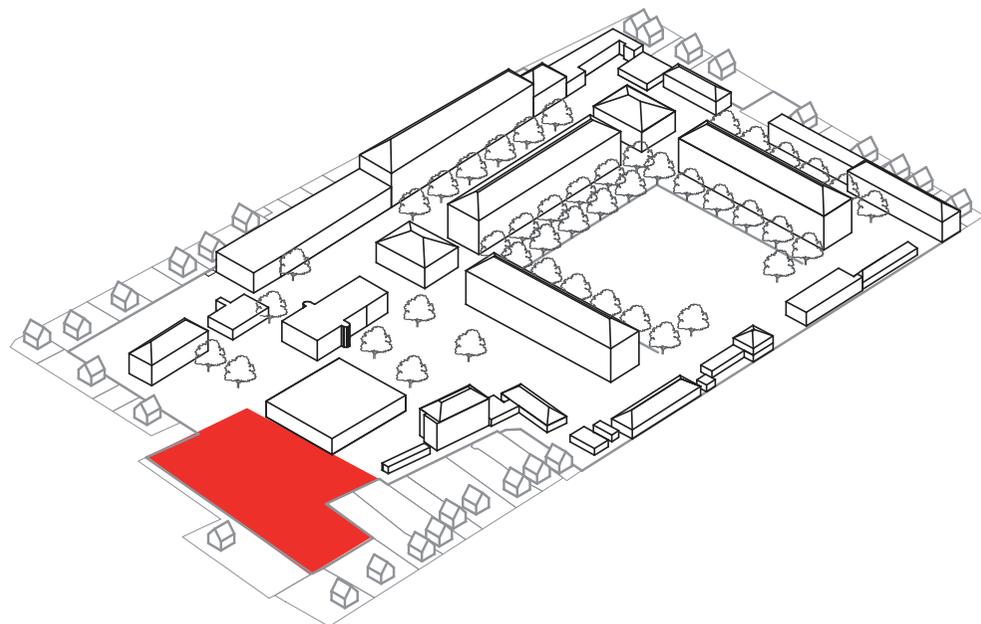
terrain dégagé, accessible par entrée sud du site et par les fonds de jardin

Surface estimée

4460 m²

Proposition

privilégier parking bâti à la place du bâtiment 56 afin de conserver un terrain dégagé pour loisir et sport



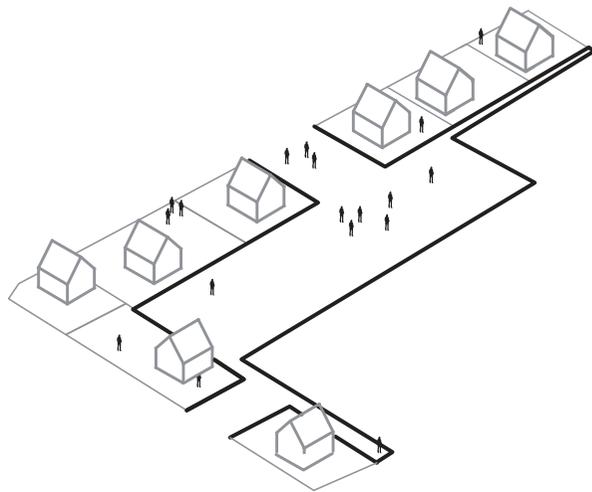
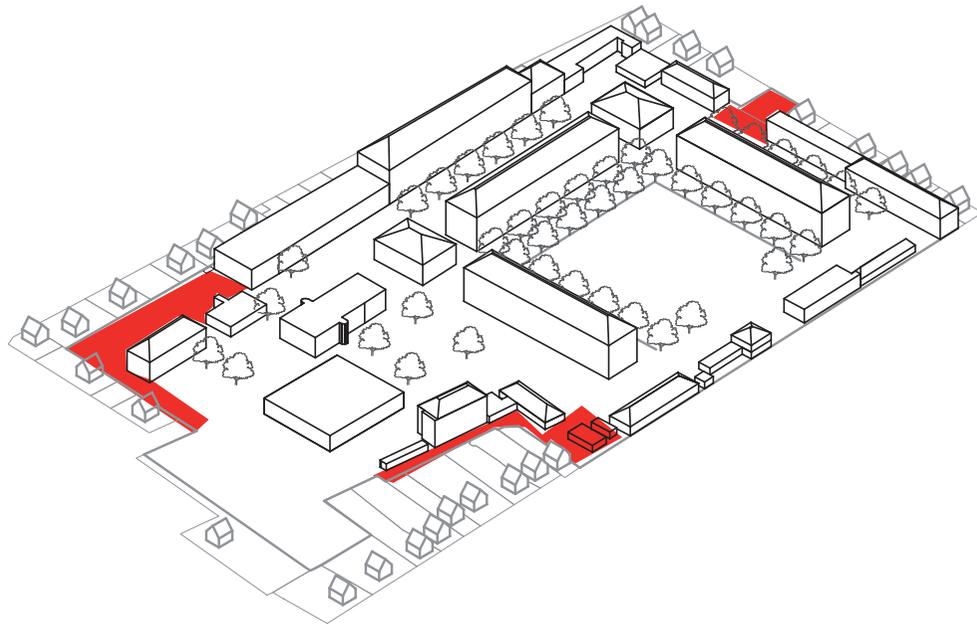
Fiche la petite plaine

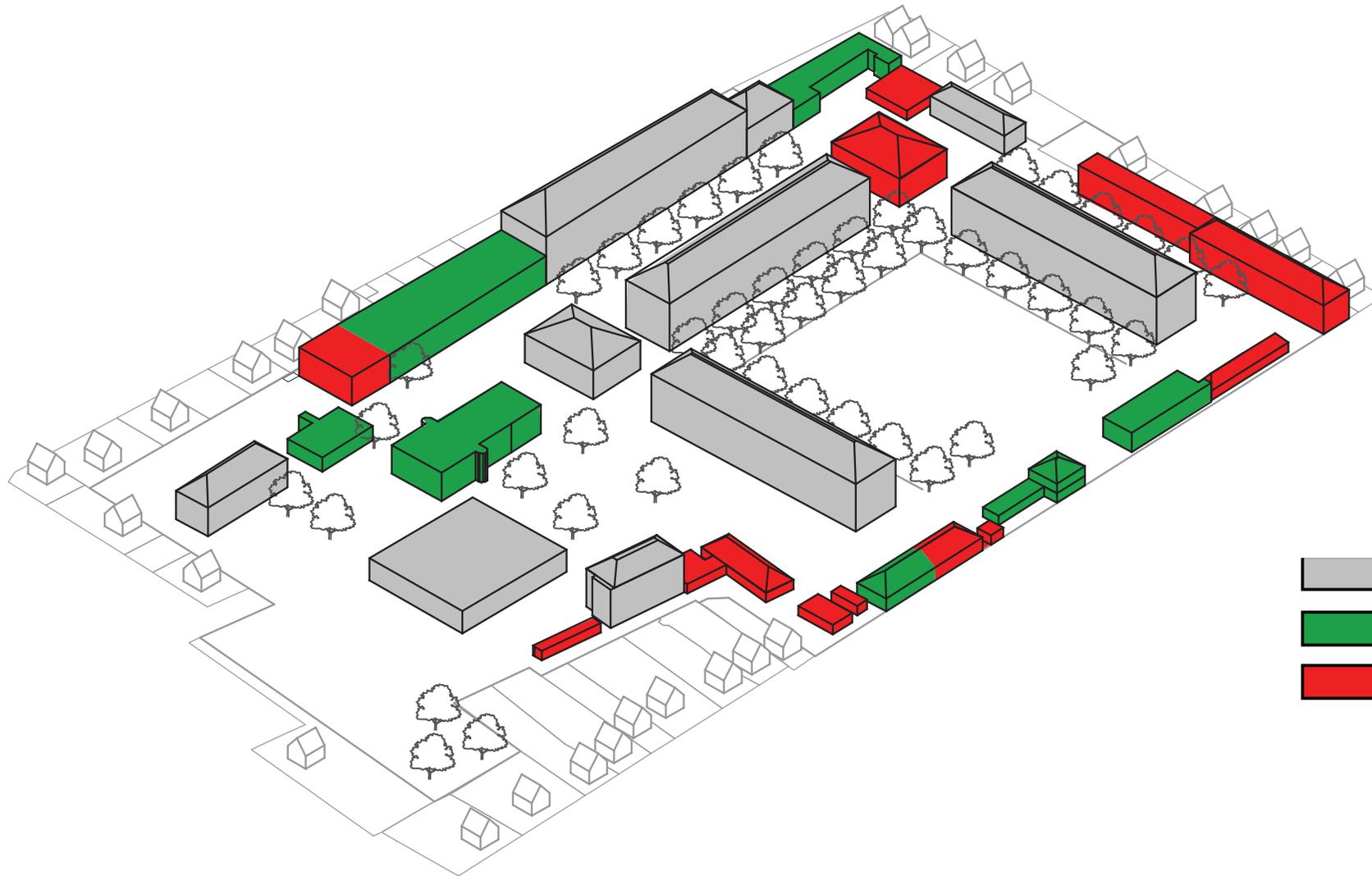
Intérêt urbain, architectural et patrimonial.

espaces résiduels entre les bâtiments du site et les pavillons alentours, plusieurs espaces très différents (ensoleillement, usage, forme) mais de petite échelle s'articulant bien avec le gabarit résidentiel.

Proposition

créer des interstices partagés entre le site et les habitants alentours, ouvrir les pavillons sur le site (porte en fond de jardins etc...), lieux de rencontre, loisir entre les actuels et les futurs habitants du quartier.





réhabilitation possible et intéressante



réhabilitation possible mais pas intéressante d'un point de vue technique



à détruire

Synthèse de la proposition

Axonométrie de synthèse du diagnostic bâti

Ne fait pas office de proposition en soi mais est la résultante de l'analyse technique et architecturale.

Surface totale estimée

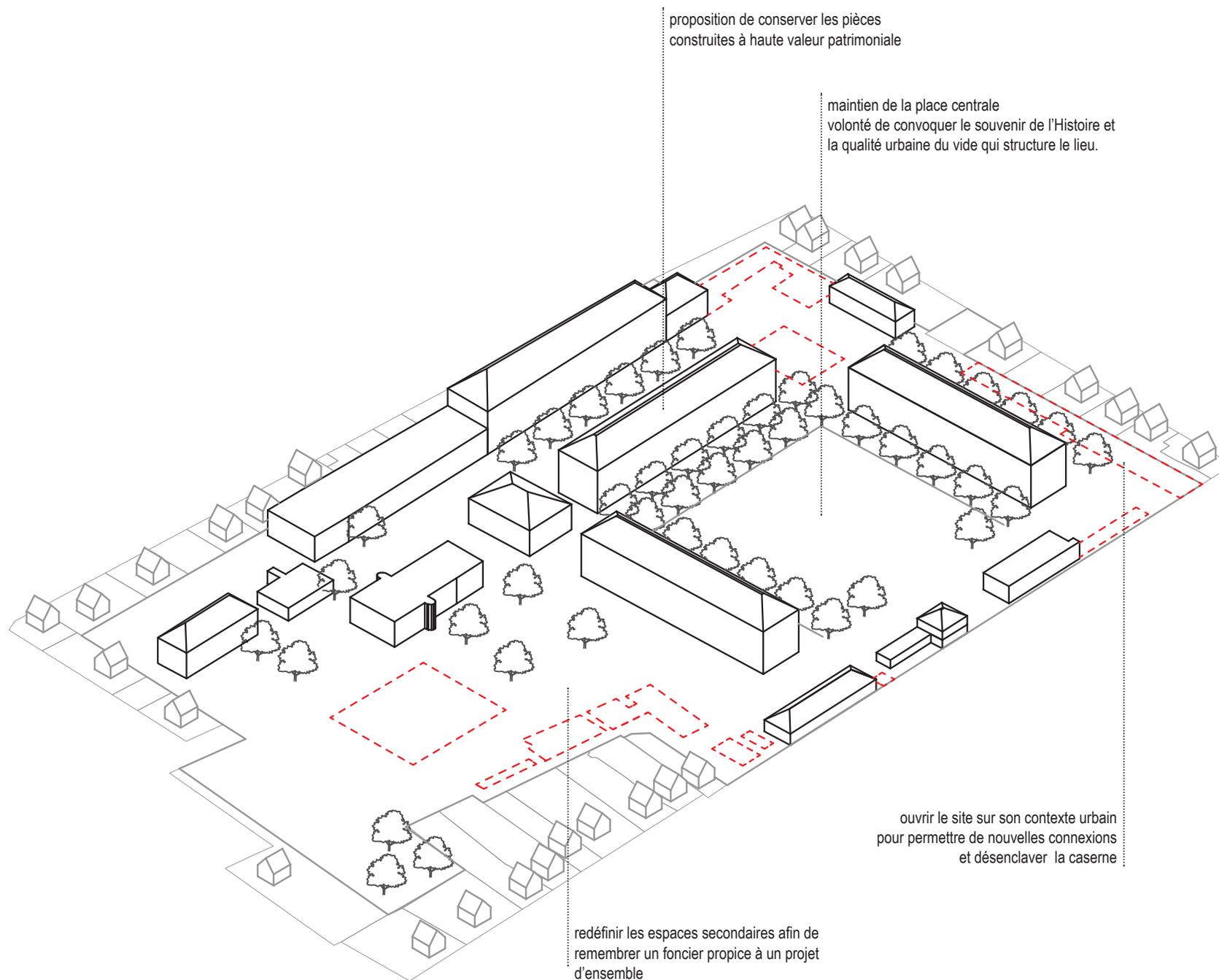
39 698 m²

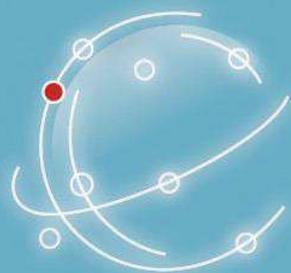
Surface supprimée estimée

7 823 m²

Surface restante estimée

31 875 m²





espelia
Conseil pour
la performance publique



CA Montargoise et Rives du Loing

Diagnostic, étude de faisabilité
et programmation sur le site de
l'ancienne caserne Gudin

Atelier maA
architecture & urbanisme

verdi
Sensible à vos ambitions

SLP
PAYSAGE



Diagnostic préalable et
programmation

Décembre 2015

Sommaire

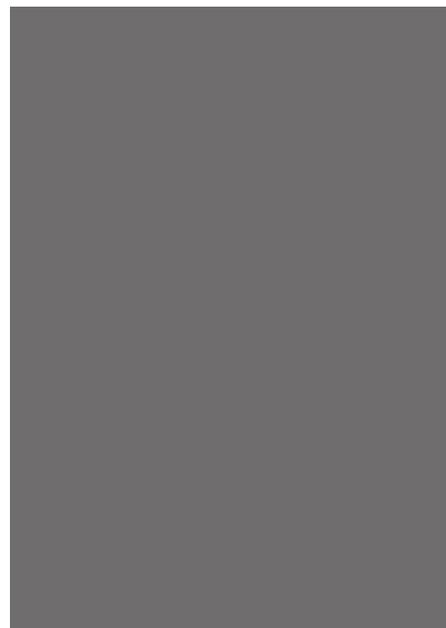
1

Diagnostic socio-économique



2

Analyse urbaine du quartier



3

Diagnostic des fonctions et programmation



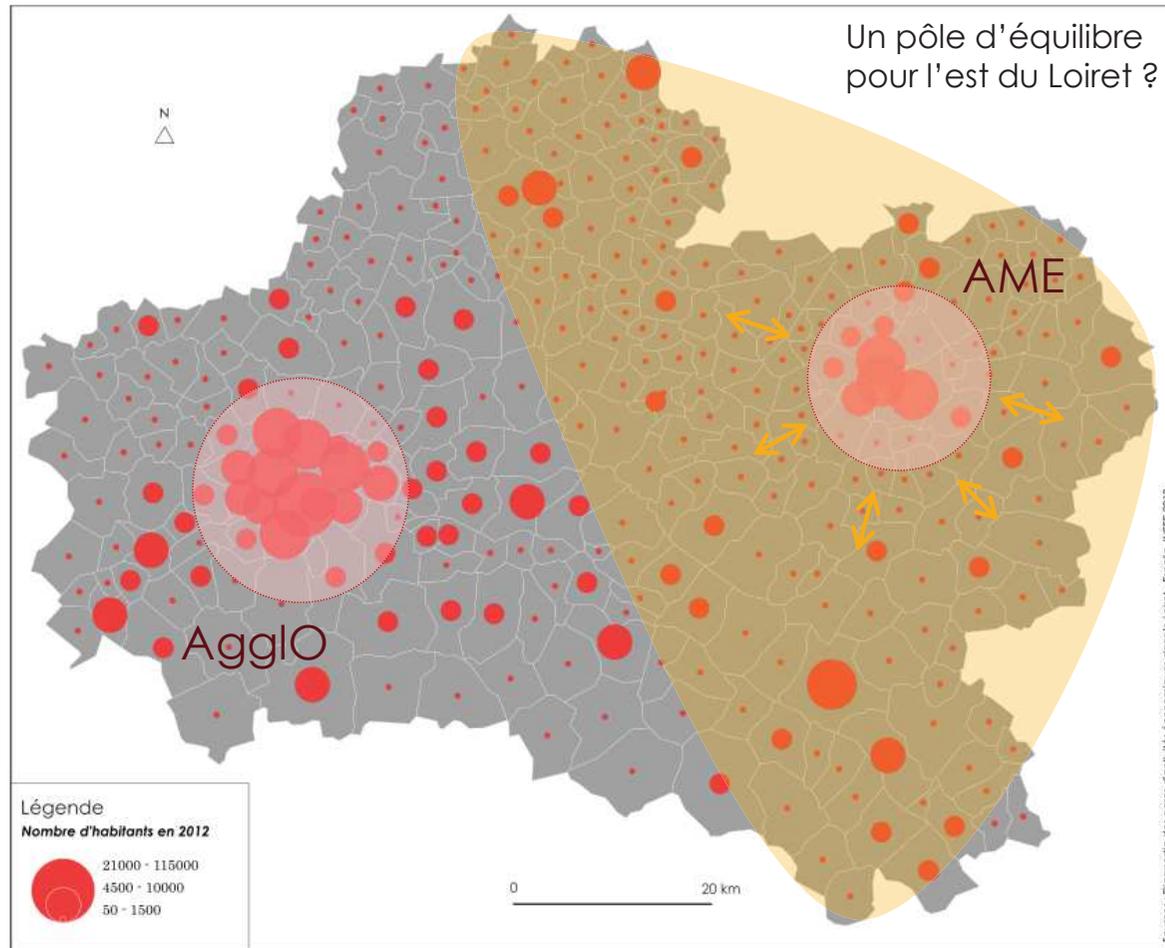
01

Diagnostic socio-économique





Un rôle de rééquilibrage à réaffirmer pour l'est du Loiret ?




Données clés pour l'AME

60 465	Nombre d'habitants
261,5 hab./m ²	Densité de population
0,1%	Variation de la population (2007-2012)
-0,2%	Solde migratoire
0,1%	Solde naturel

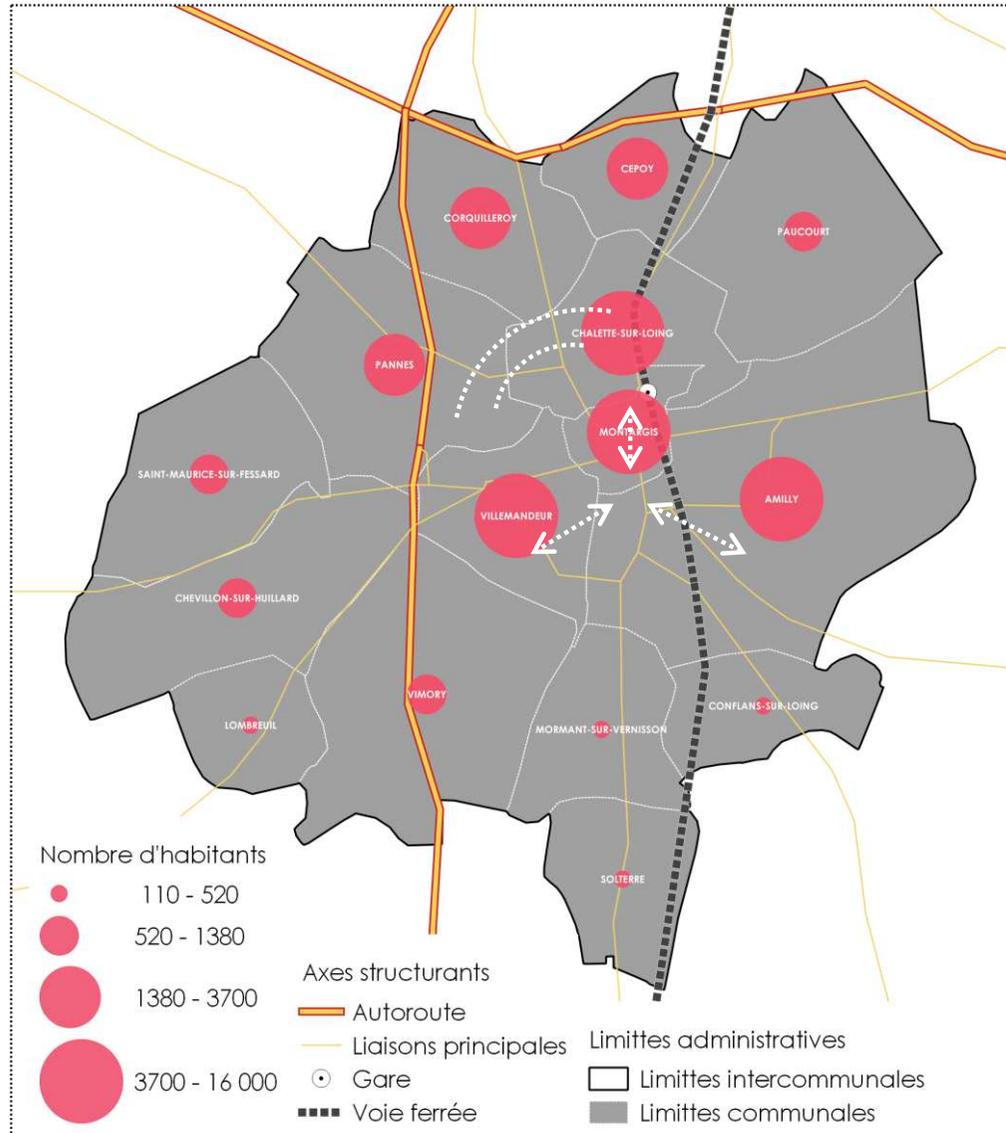
Enjeux pour le territoire :

- L'AME comme **vecteur de rééquilibrage des services à la population** dans l'est du Loiret
- **Réaffirmer l'attractivité du territoire** à travers ce rééquilibrage

Sources : INSEE 2012



Un centre urbain polarisant pour le territoire issu d'un héritage historique



● **Villes qui concentrent 80% de la population :**

- Montargis (14 500 hab.)
- Châlette-sur-Loing (13 000 hab.)
- Amilly (11 800 hab.)
- Villemandeur

● **Des facteurs historiques explicatifs :**

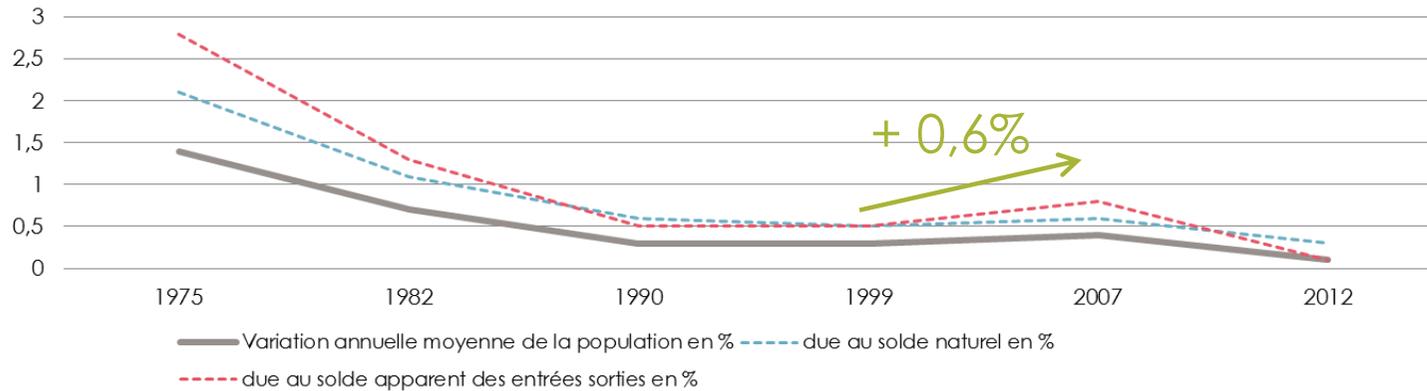
- **Moyen-Âge** : concentration de la population villageoise à Montargis
- **Révolution industrielle** : ouverture de la voie de chemin de fer Paris-Nevers – concentration de la population le long de cet axe
- **Récemment** : phénomène de périurbanisation le long des axes routiers (RD, RN)





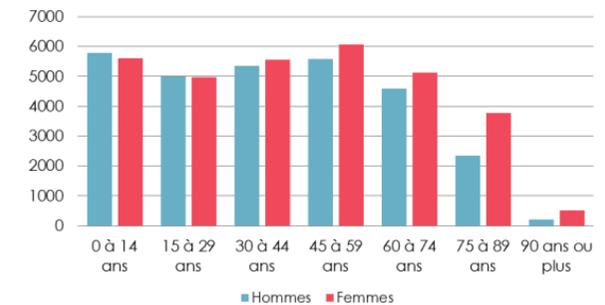
Un essor lié aux nouvelles connexions avec la région parisienne dans les années 2000

Indicateurs démographiques



Sources : INSEE 2012

Population par sexe et par âge



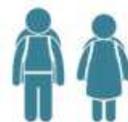
Sources : INSEE 2012



Forte attractivité de l'AME entre 1999 et 2007, due à sa proximité avec la **région parisienne**, au profit de ses **communes périphériques** préférées au cœur urbain

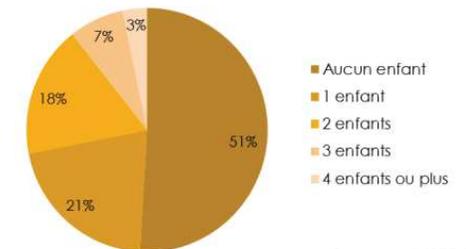


Vieillessement de la population en particulier sur l'**Est du territoire** (Amilly, Paucourt, Conflans)



Part de jeunes (0 – 19 ans) plus importante au **sud ouest de l'AME** ainsi qu'à Saint Maurice et Corquilleroy

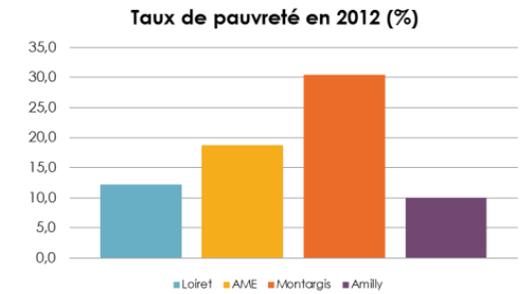
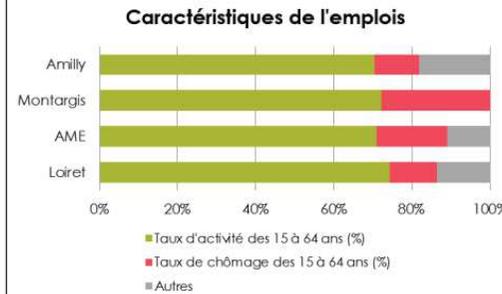
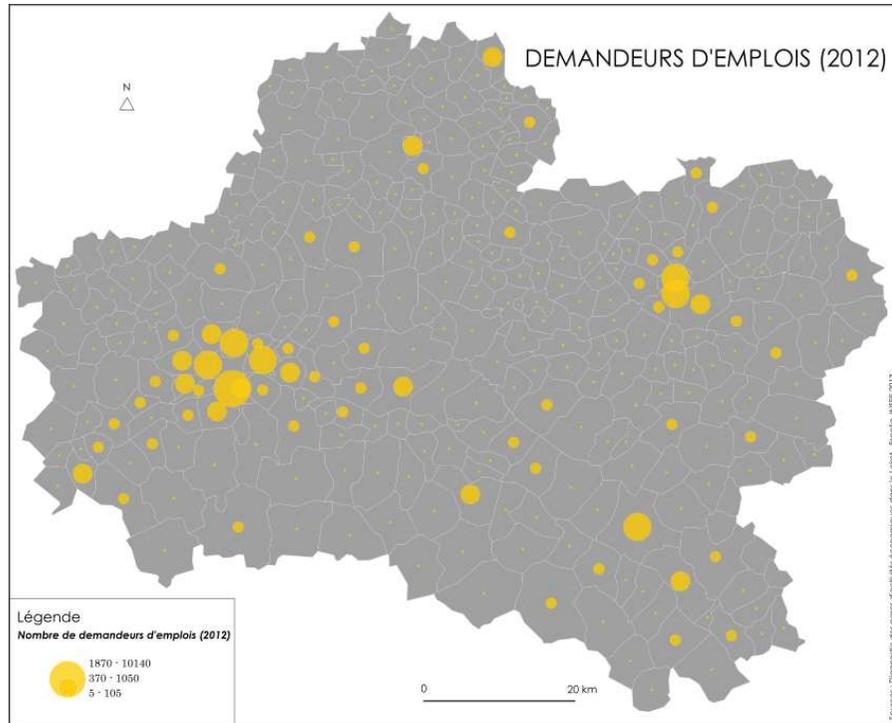
Famille selon le nombre d'enfant de moins de 25 ans



Sources : INSEE 2012



Une évolution à deux vitesses : croissance démographique et stagnation de l'emploi



Sources : INSEE 2012

Un contexte particulier dans l'AME :

- Taux de chômage et de pauvreté importants, qui s'explique notamment par l'arrivée massive de populations venant de la région parisienne sans que la création d'emplois ne suive

Données clés pour l'AME



25 238

Nombre d'emplois au lieu de travail

-0,9%

Variation de l'emploi au lieu de travail (2007 - 2012)

13%

Taux de chômage
Département : 12%
National : 13%

Sources : INSEE 2012, Pôle Emploi

02

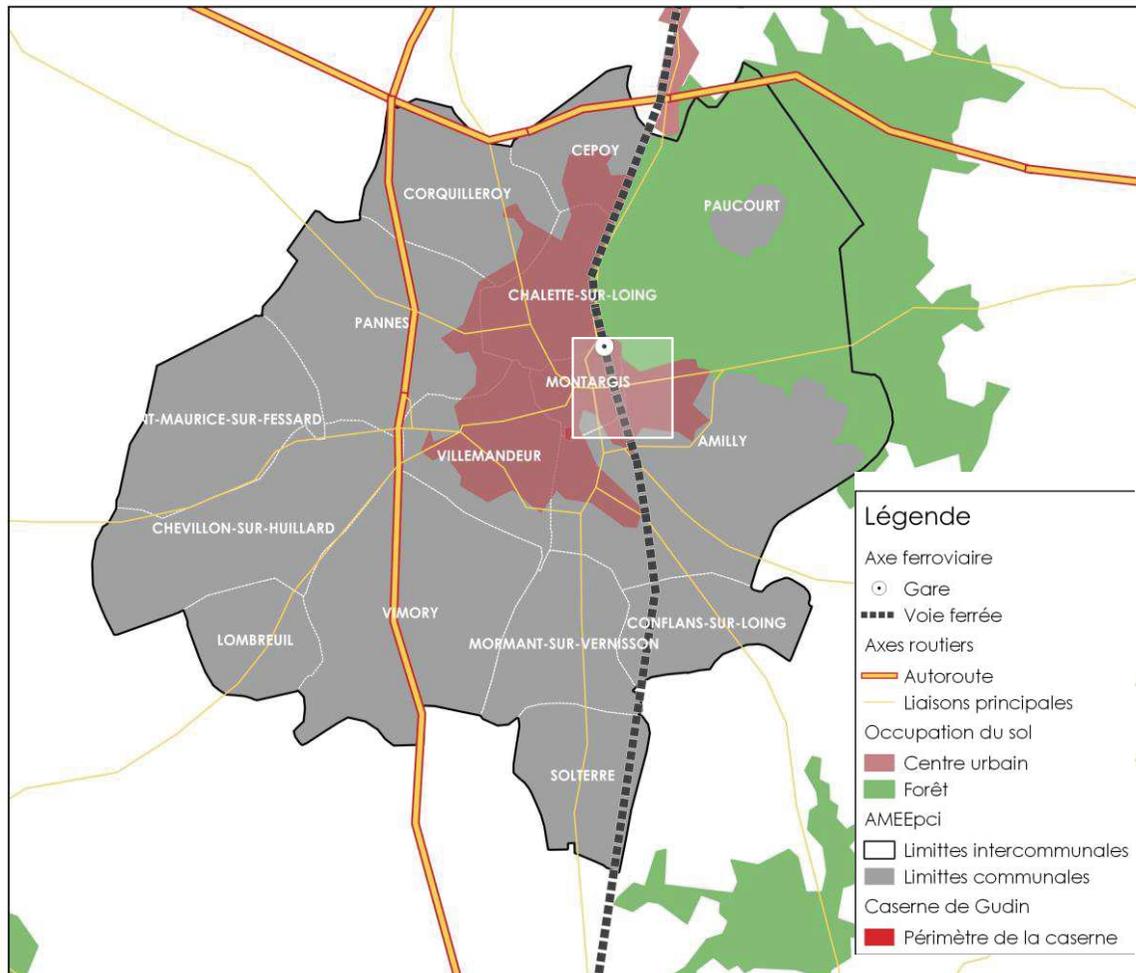
Analyse fonctionnelle du quartier



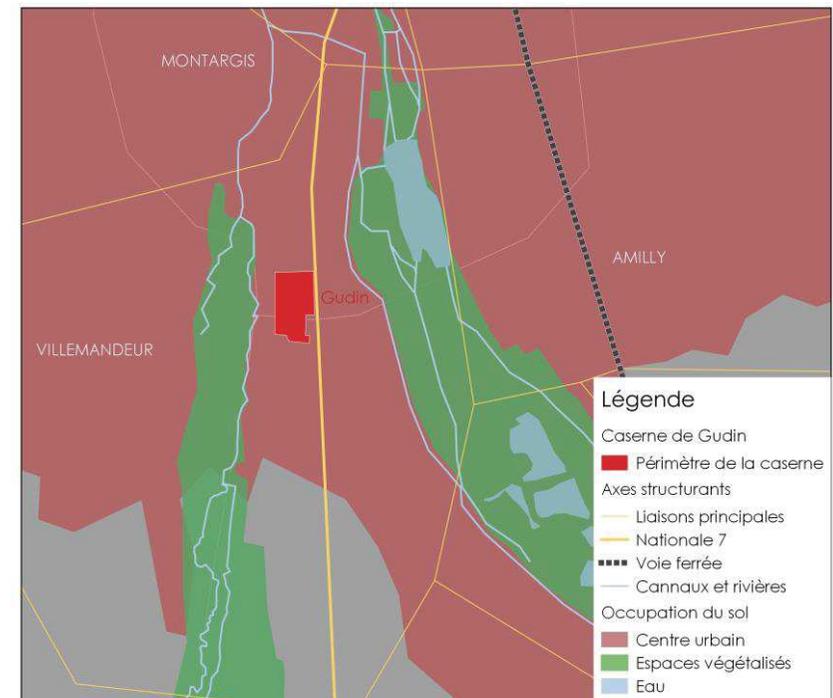


Un espace structuré par ses réseaux routiers et ferroviaires mais aussi fluviaux

A l'échelle de l'Agglomération...



... comme à celui de la caserne



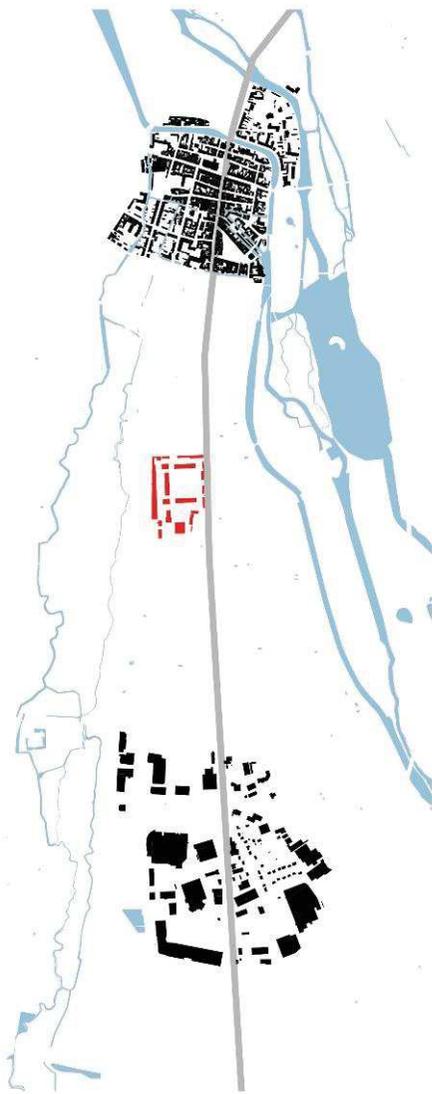
Les différentes échelles de l'étude :

- Le territoire de l'AME (15 communes)
- Le centre-urbain (Montargis, Châlette-sur-Loing, Amilly et Villemandeur)
- Le quartier de la caserne (de la Place Victor Hugo à la zone commerciale d'Antibes)

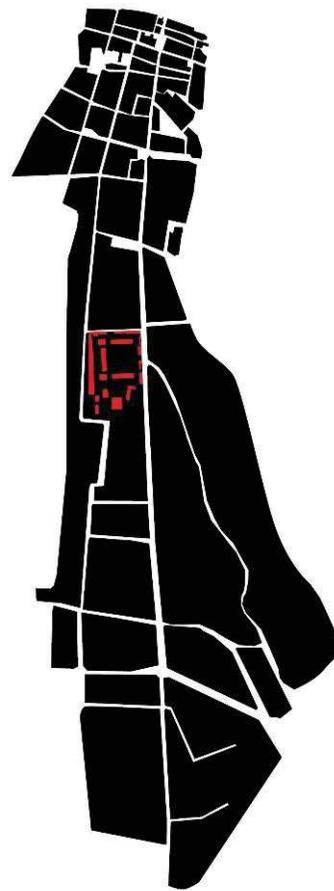
Sources : Espelia octobre 2015, Diagnostic de la caserne de Gudin, IGN



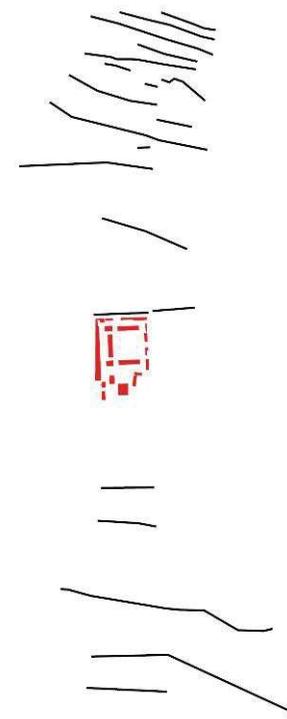
Une situation stratégique



2 catalyseurs urbains



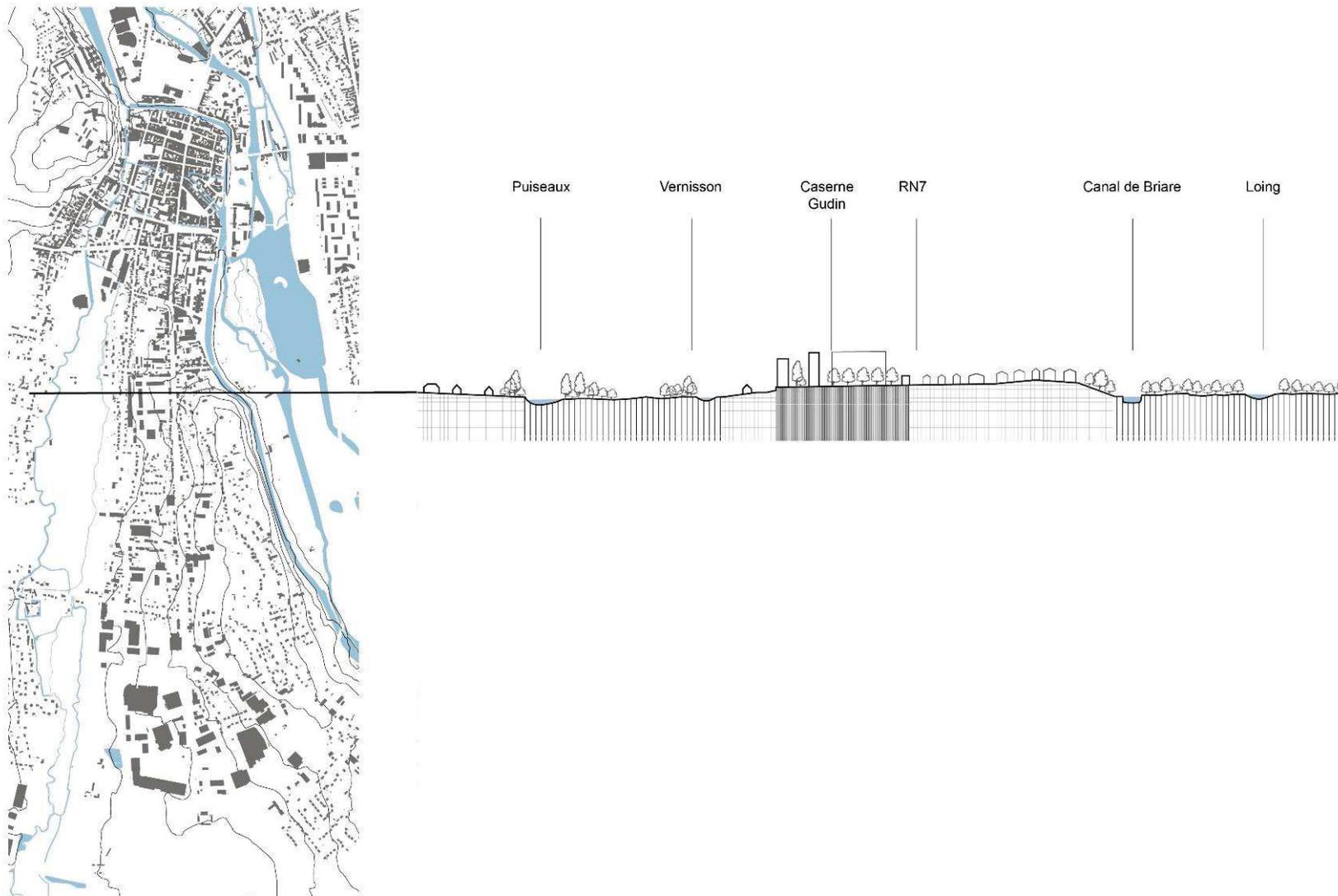
Îlots



Transversalités

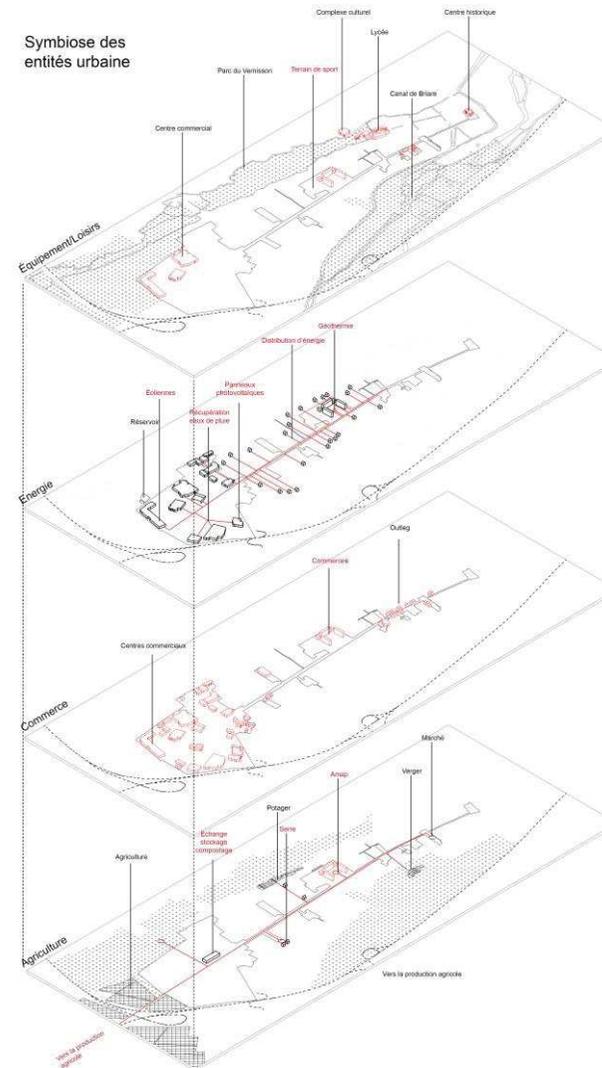
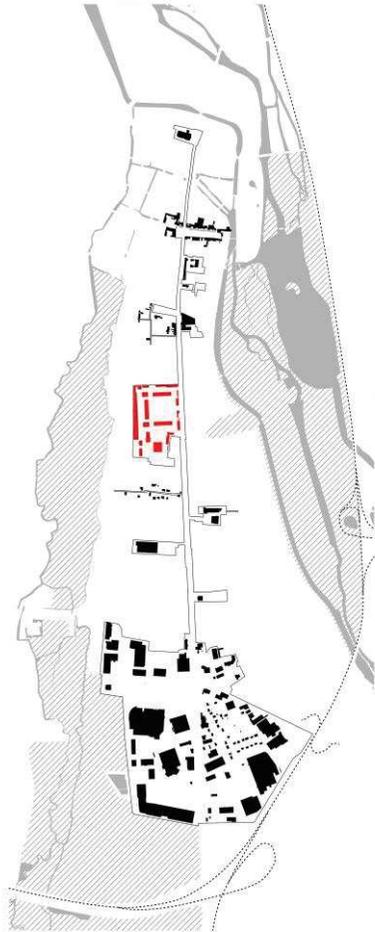


Topographie et Hydrographie



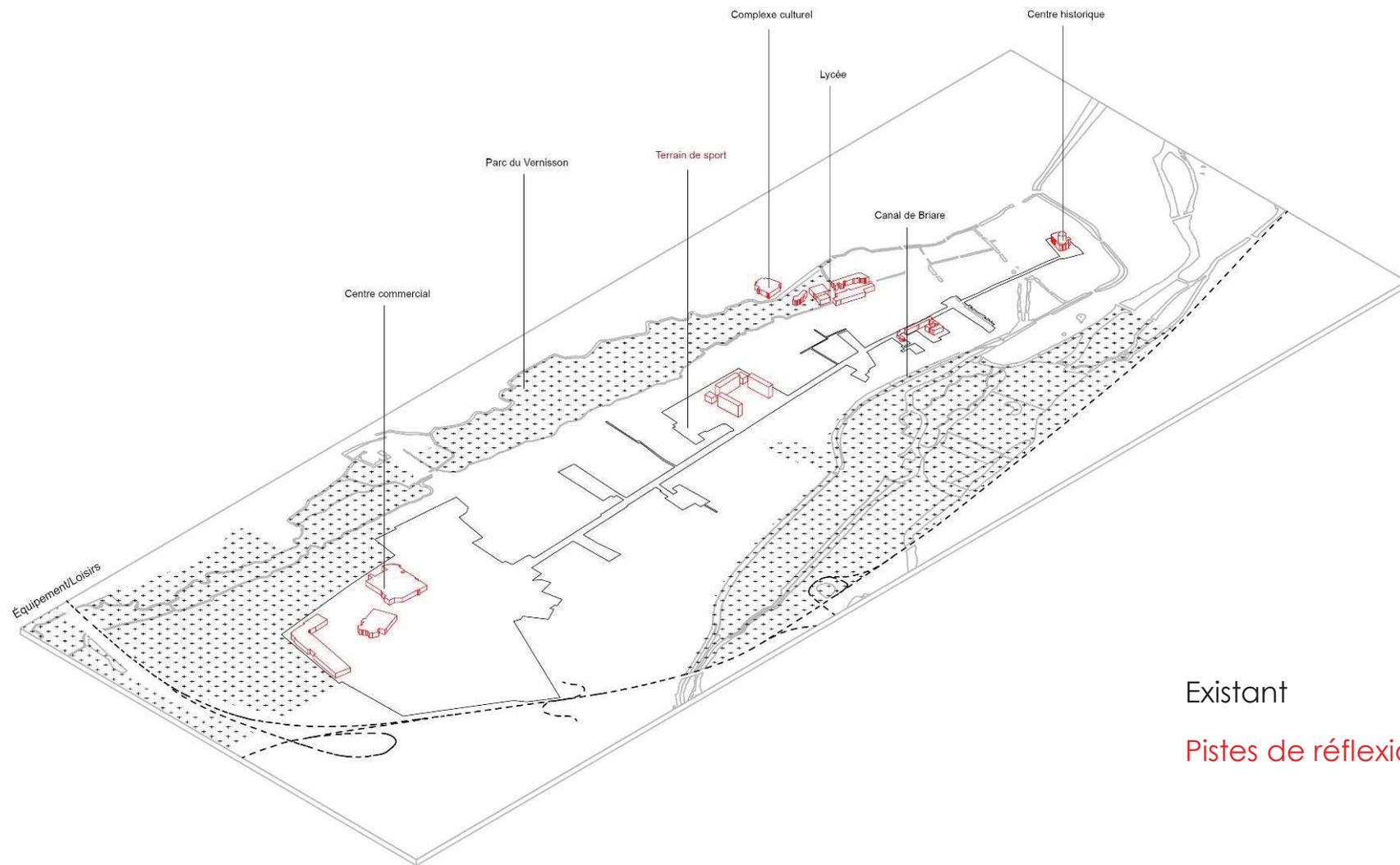


L'ancienne RN7, support d'un nouveau centre urbain





Ex-RN7, support d'équipements et de loisirs

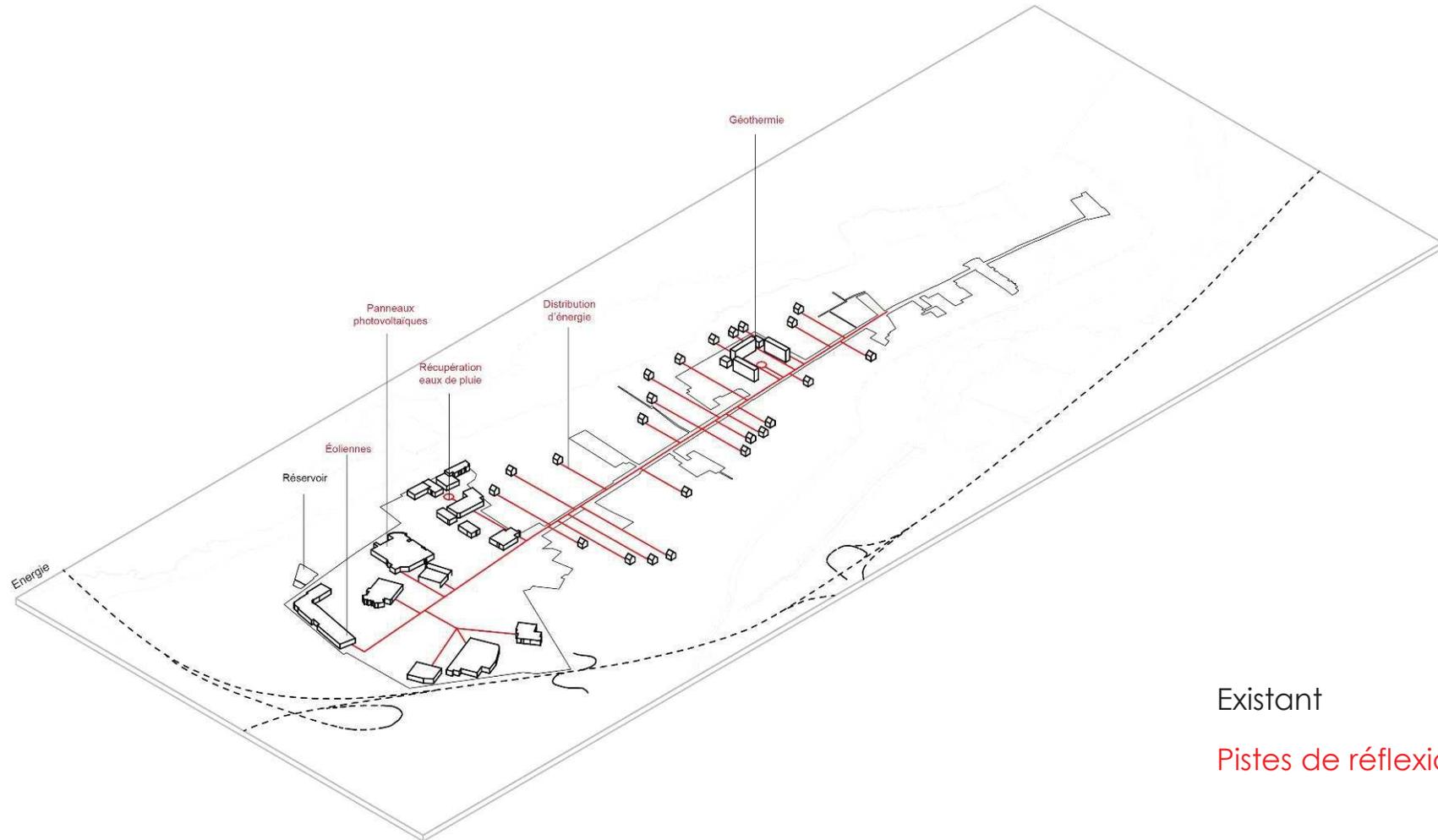


Existant

Pistes de réflexion



Ex-RN support énergétique

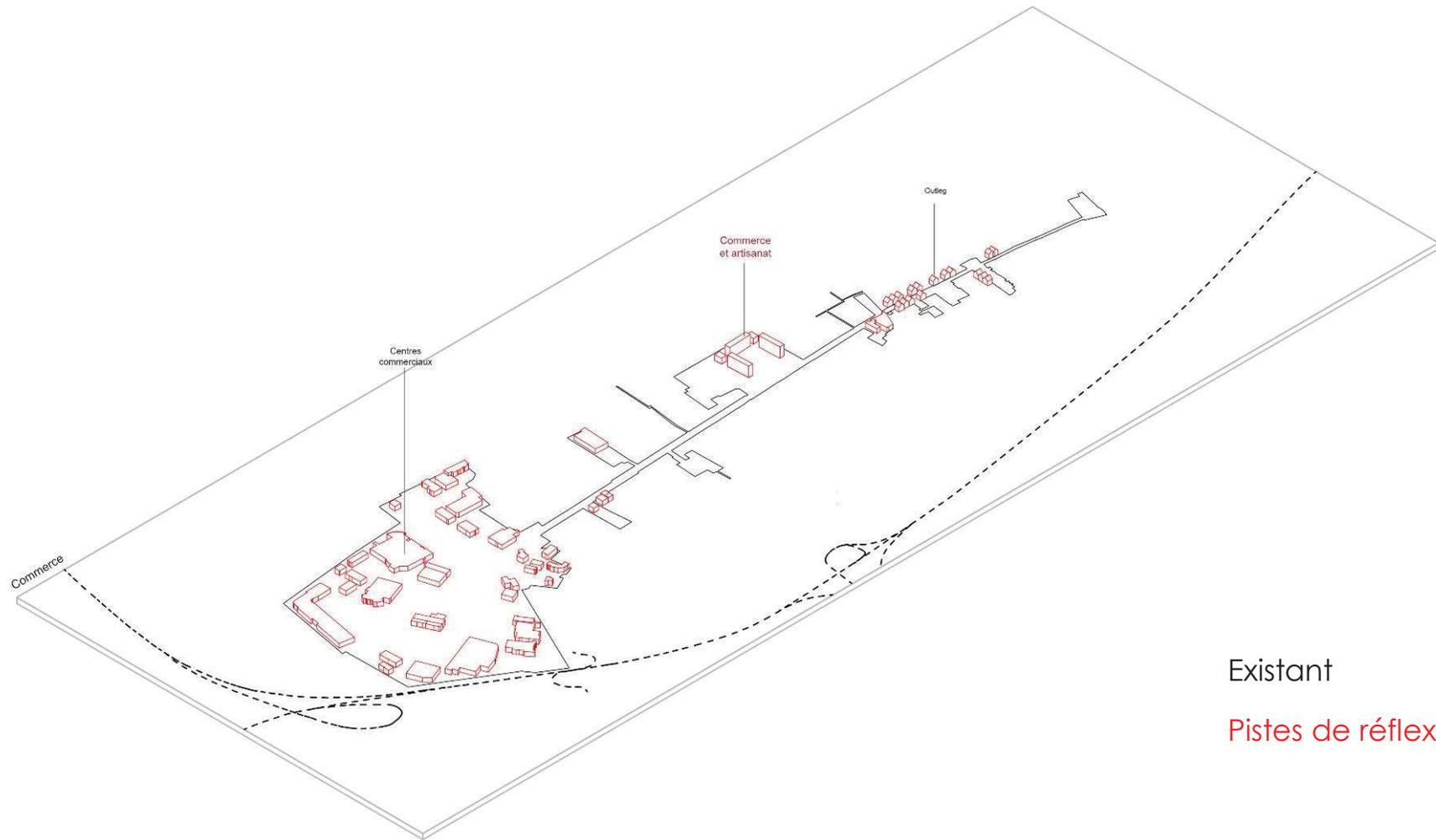


Existant

Pistes de réflexion



Ex-RN support de commerces

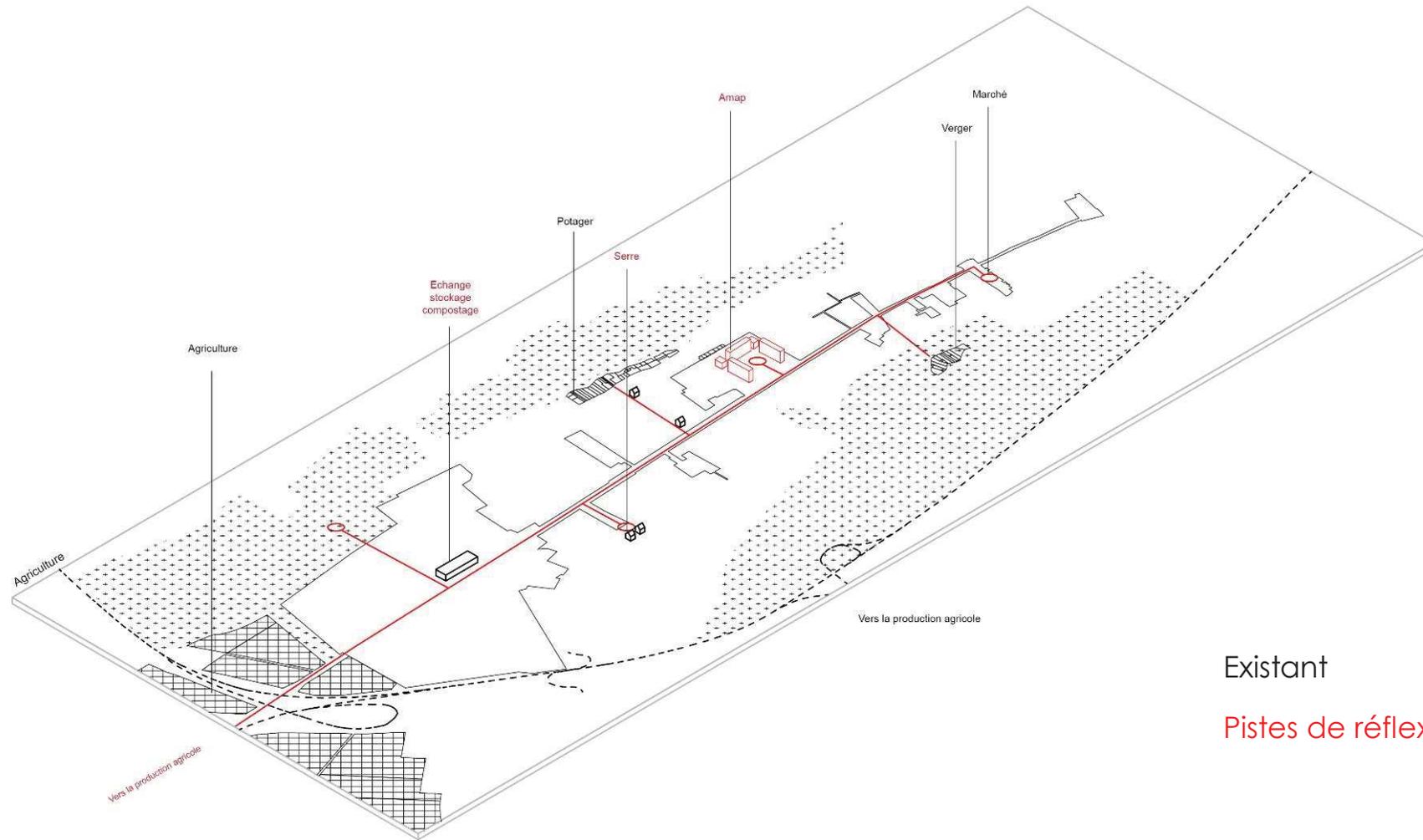


Existant

Pistes de réflexion



Ex-RN7, support d'agriculture de proximité

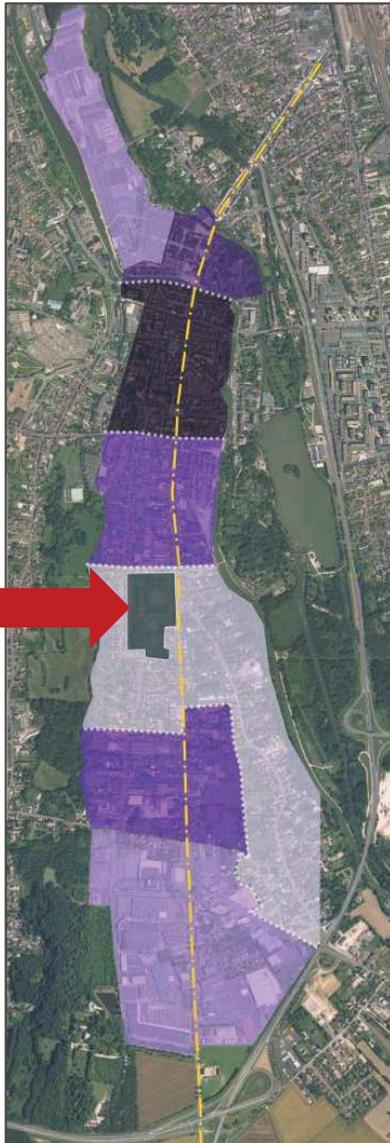


Existant

Pistes de réflexion



Une logique urbaine nord / sud suivant le prolongement d'ancienne route nationale 7



Degré de mixité du tissu urbain

Zones monofonctionnelles

 Zones d'habitation pavillonnaire

 Zones commerciales périphériques

Zones mixtes

 Habitat individuel ou petit collectif et commerces

 Loisirs, fonctions administratives et habitations

 Centre urbain dense

Caserne
Guadin



Zone d'étude :

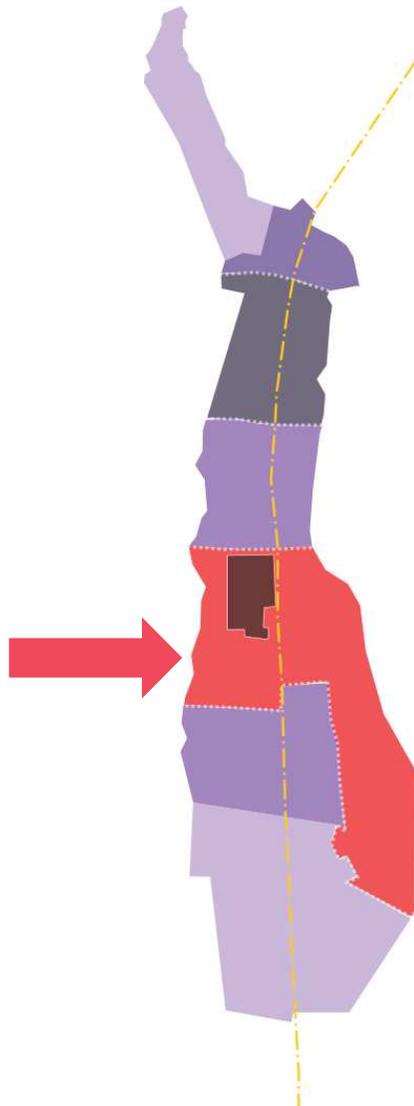
- Logique urbaine : axe structurant nord / sud des villes de Montargis et d'Amilly
- Présence de deux corridors végétalisés qui enclavent la zone à l'Est et à l'Ouest

5 espaces aux caractéristiques urbaines différentes :

- 2 zones monofonctionnelles : résidentielle ou commerciale
- 3 zones mixtes allant du centre urbain dense au secteur résidentiel clairsemé de quelques commerces sur l'axe central



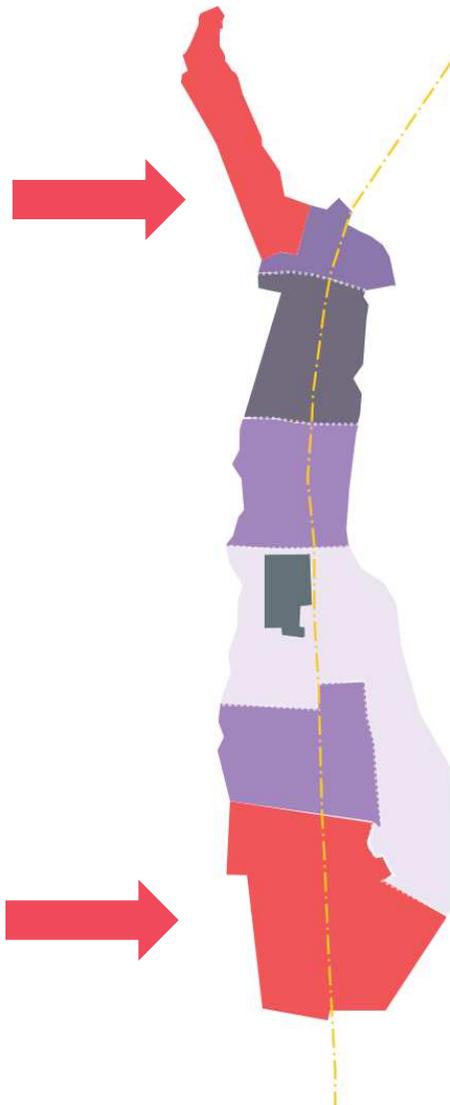
Un quartier résidentiel composé de logements individuels



- Quartier résidentiel composé de manière quasi exclusive de maisons individuelles avec jardins
- Rues étroites à l'exception de l'avenue d'Antibes



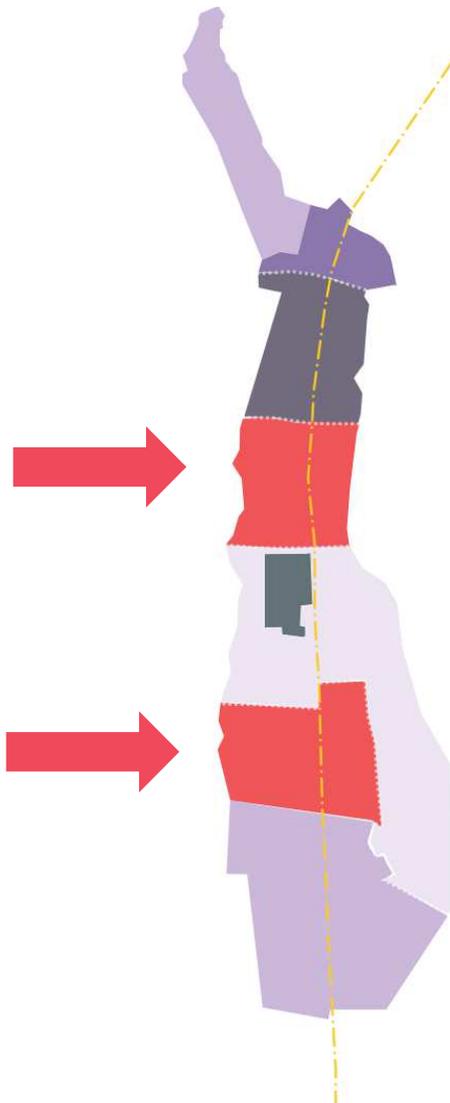
Des zones monofonctionnelles situées aux extrémités du quartier :
les zones commerciales périphériques



- Zone nord : zone commerciale récente et peu structurée avec un grand équipement culturel (Cinéma)
- Zone sud : grande zone commerciale mature éloignées du centre-ville (hypermarché, magasin de bricolage etc.) avec une zone résidentielle à l'est. Positionnement stratégique avec la départementale et le prolongement de la nationale 7



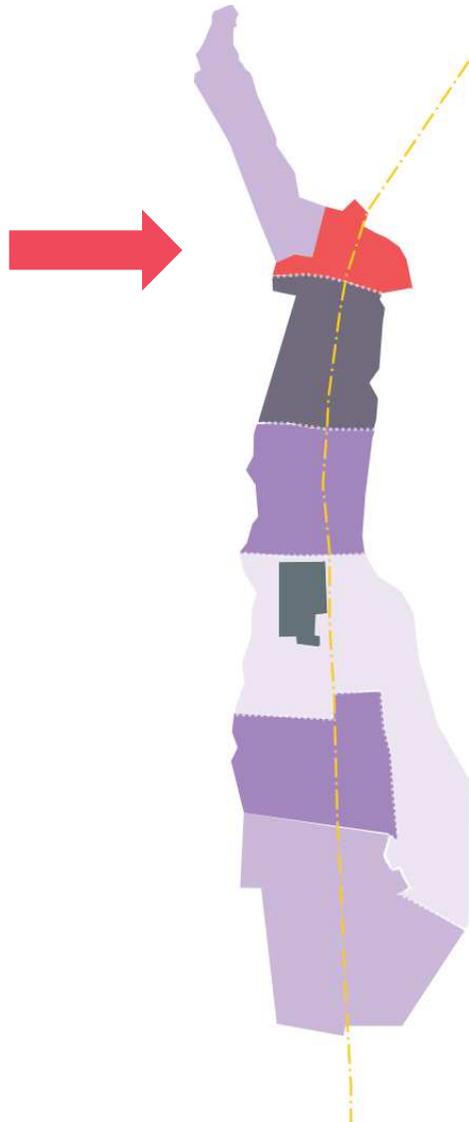
Des quartiers intermédiaires composés d'habitations, de bureaux et de petits commerces



- Le long de l'Avenue d'Antibes : commerces / bureaux éparses et habitations (individuelles et petits collectifs), présence d'un petit immeuble de bureaux dans la zone nord et de locaux d'entreprises dans la zone sud
- Dans les rues secondaires : majorité d'habitations individuelles avec jardin, rues étroites, présence d'un lycée et du CFA dans la zone nord



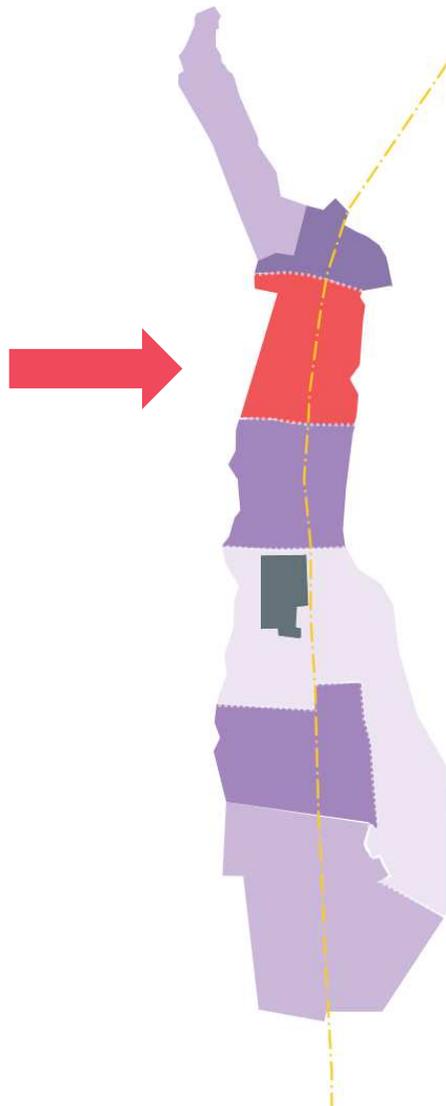
Un espace récréatif connecté au centre-ville de Montargis



- Zone de déambulation (jardin, berges etc.), avec des équipements culturels et administratifs, peu d'habitations, grande avenue, connexion forte avec le centre ville



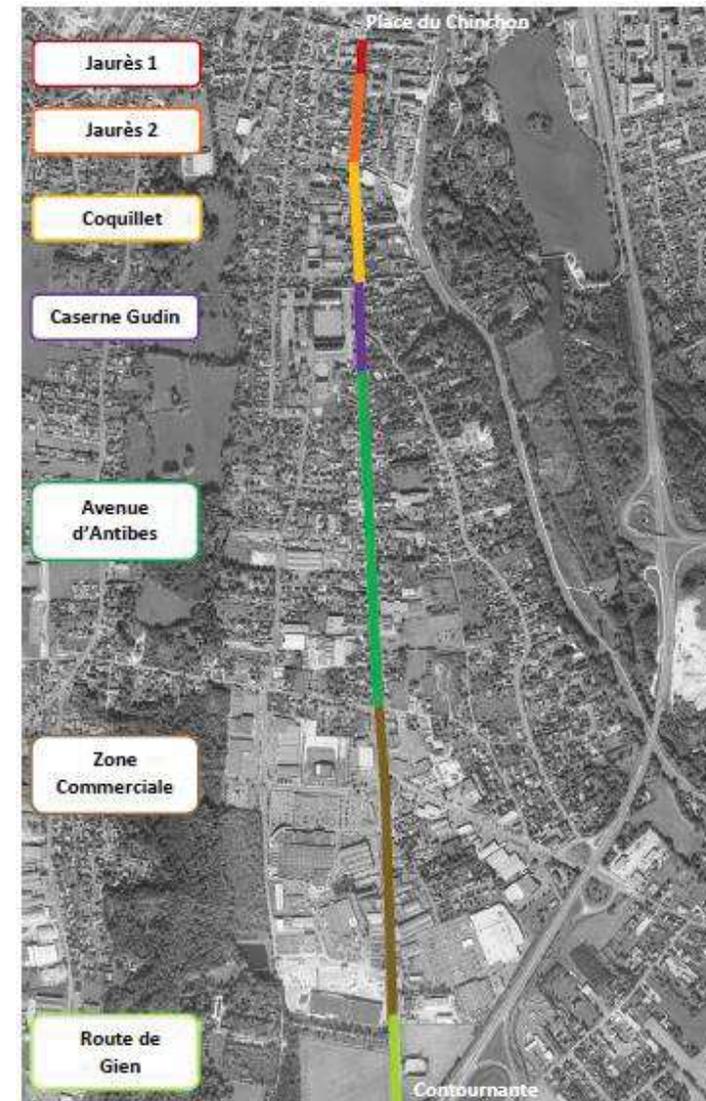
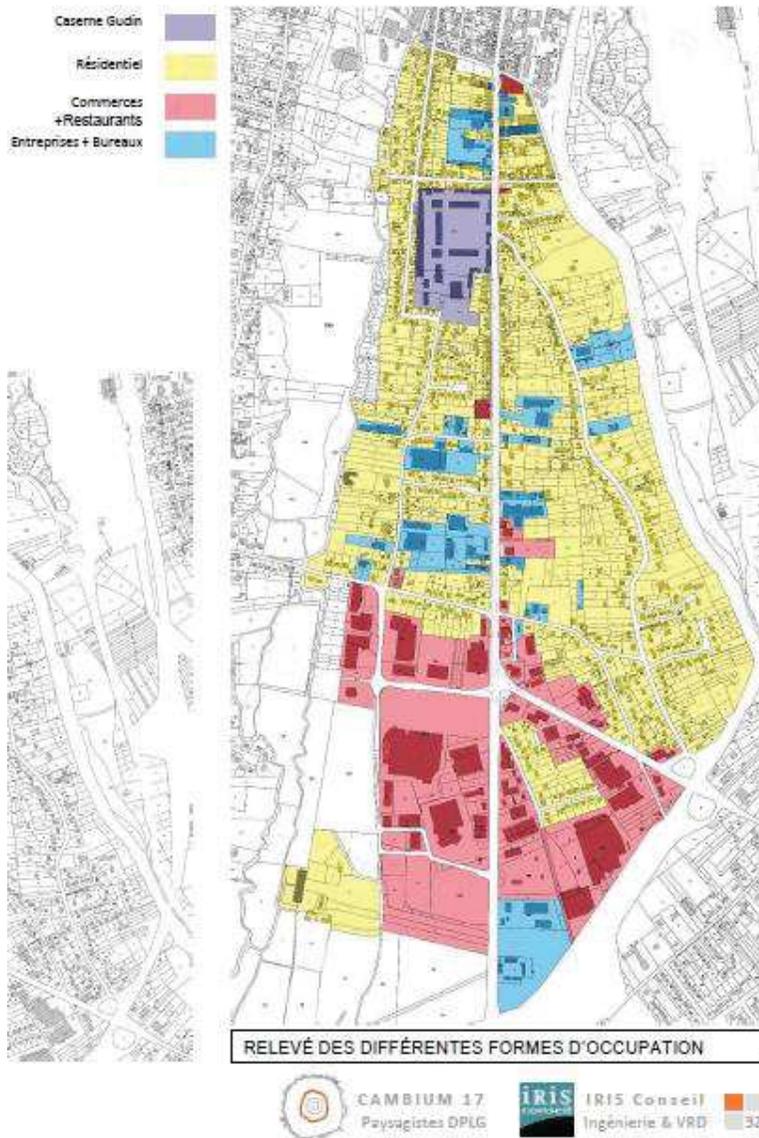
Un centre-ville dense et multifonctionnel



- Grande mixité fonctionnelle : commerces et restauration / hôtellerie, équipements d'enseignement, culturels, administratifs, habitations collectives (avec ou sans RDC avec local commercial)



Un espace fortement résidentiel marqué par l'Avenue d'Antibes, principal accès à la caserne



Source : étude CAMBIUM, Avenue d'Antibes



Éléments à retenir pour le projet

Un quartier d'implantation marqué par une **forte résidentialisation** (habitat individuel)

Un quartier relativement isolé situé **entre deux pôles du territoire** : le centre de Montargis et la zone commerciale d'Antibes

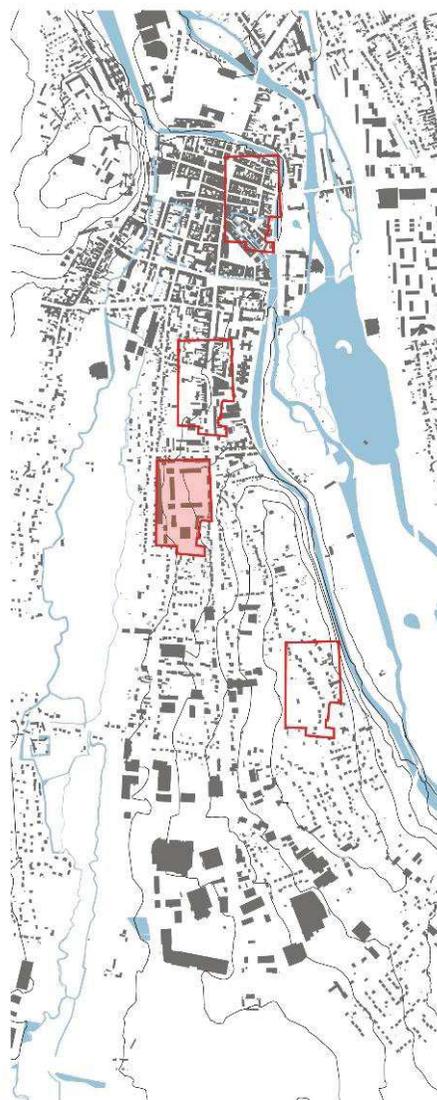
Un quartier **déconnecté des autres cœurs urbains sur les liaisons Est/Ouest** (Amilly, Villemandeur, Châlette-sur-Loing)

Un quartier **traversé par l'Avenue d'Antibes**, épine dorsale du territoire, à la fois atout et contrainte.





Une opportunité de densification



243 bât/ 5,6 ha
43,4 Bât / 1 ha



93 bât/ 5,6 ha
16,6 Bât / 1 ha



32 bât/ 5,6 ha
5,7 Bât / 1 ha

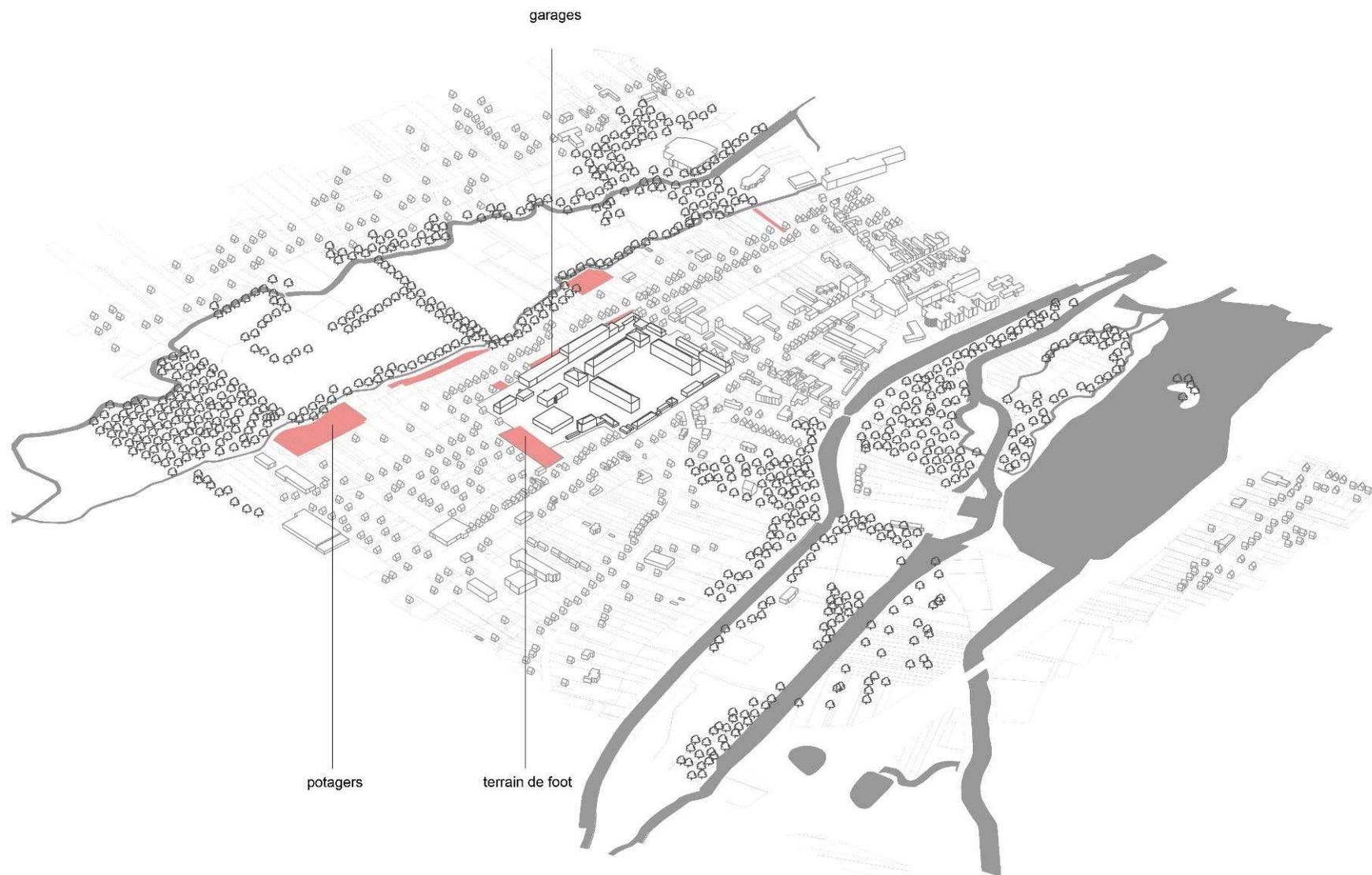


Enjeu d'intégration : tisser avec le réseau doux existant



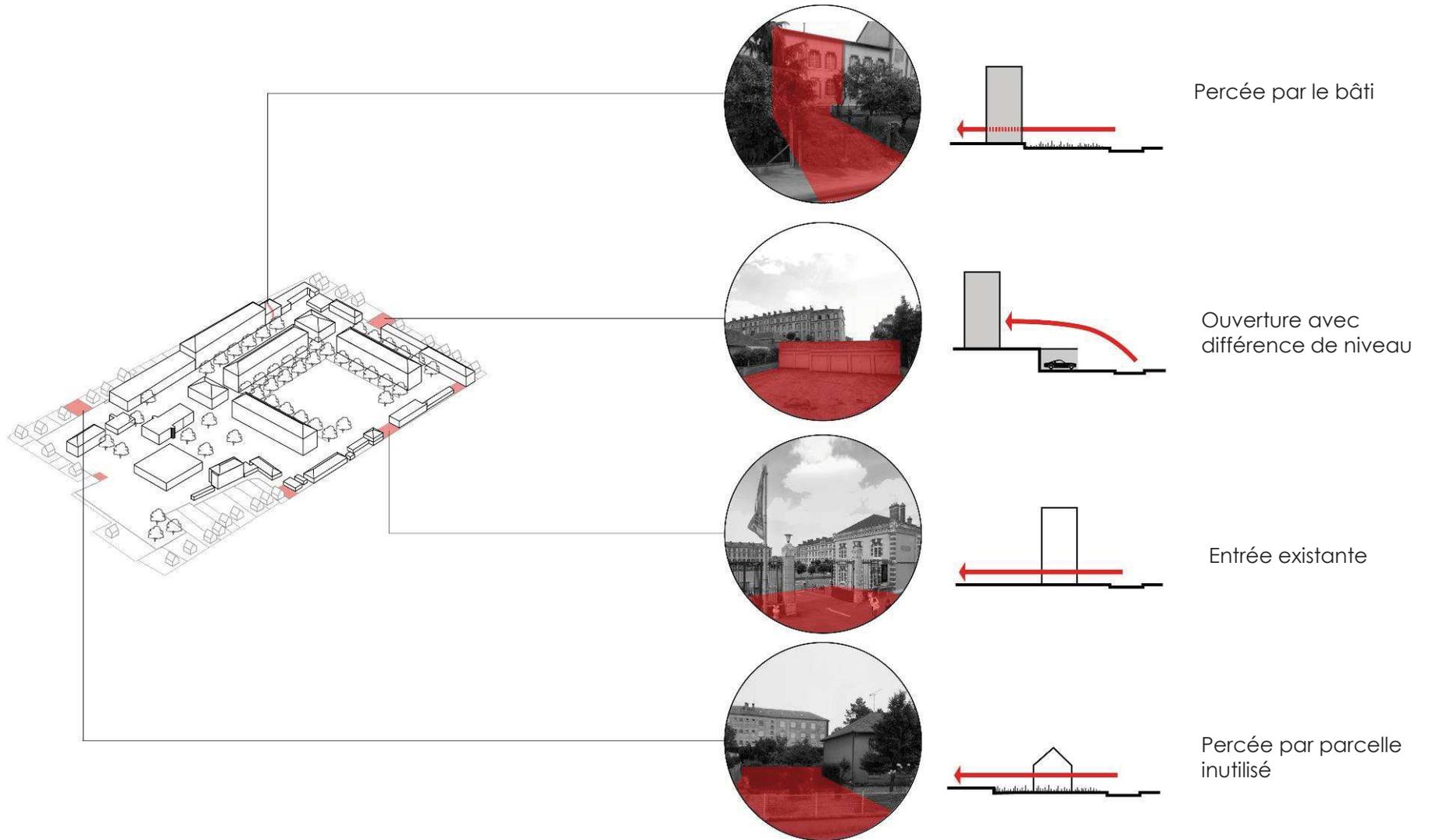


Enjeu d'intégration : composer avec les appropriations et usages des habitants



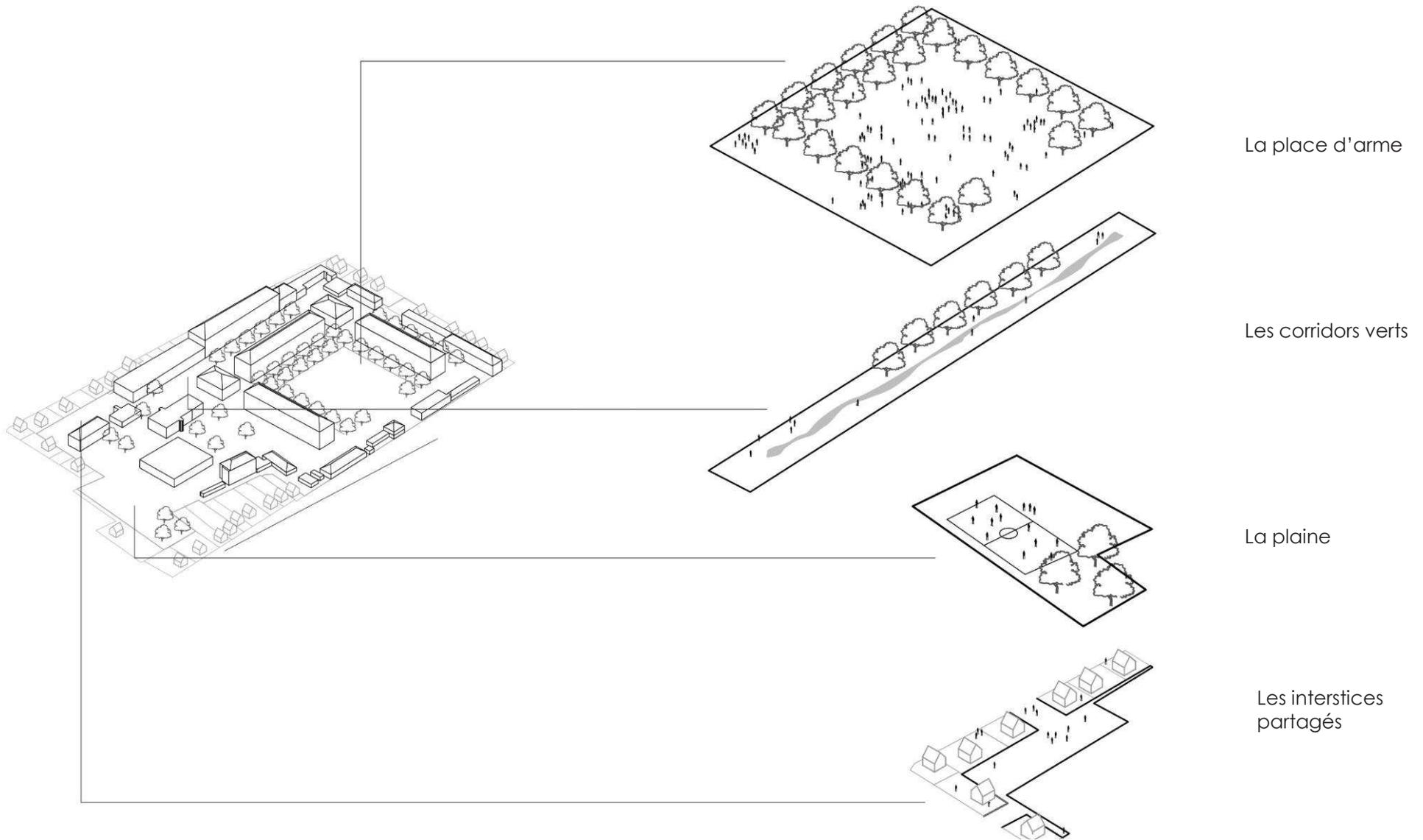


Enjeu de désenclavement du site : quelles entrées possibles ?



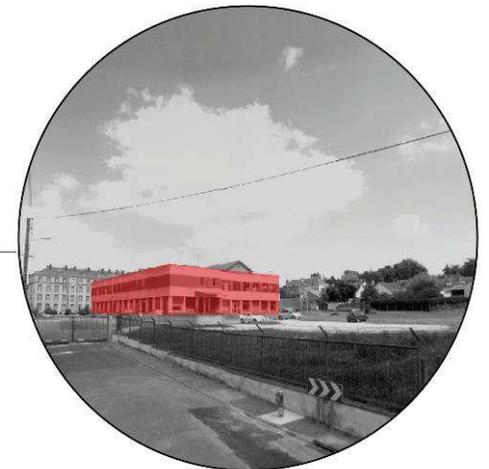
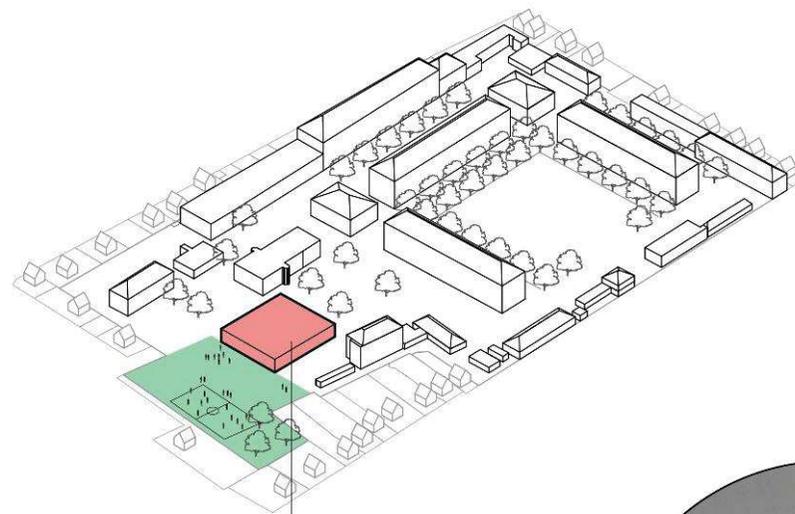
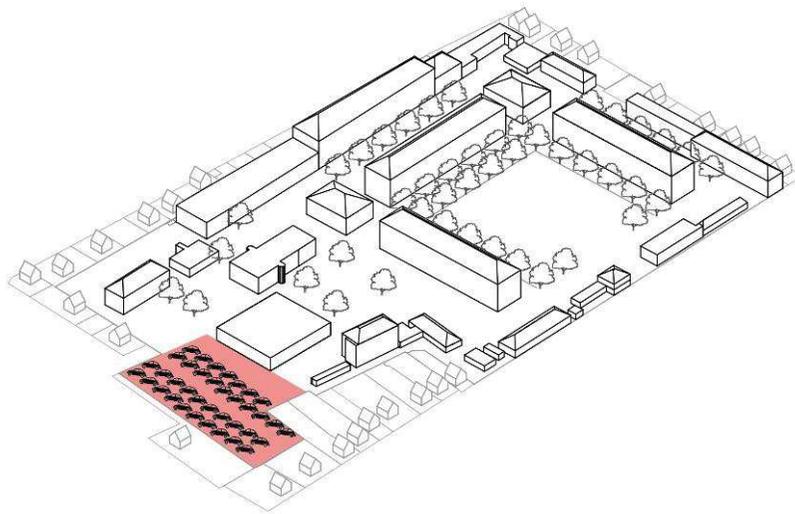


Quelle hiérarchisation des espaces extérieurs ?



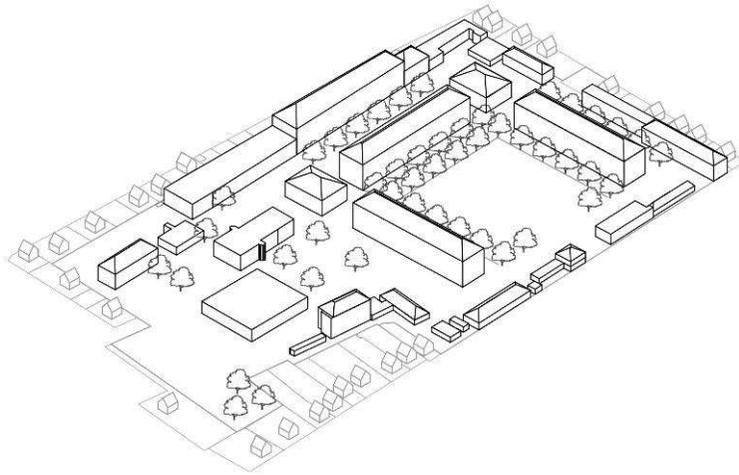


Quels besoins et quelles réponses aux enjeux de stationnement ?





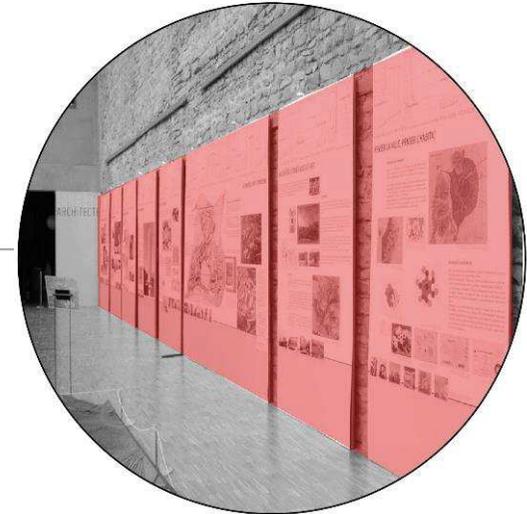
Concevoir un projet concerté



Réunion de présentation



Exposition



03

Diagnostic des fonctions et programmation





Vocations fonctionnelles étudiées pour le projet

Fonction économique :

Bureaux, activité, pépinière

Entretien réalisé avec M. Fourure

Hôtellerie : entretiens réalisés avec Best Western (Jean-Jacques Coutellier), IBIS et office du tourisme (Doriane Robert)

Fonction résidentielle :

Logements individuels / collectifs / sociaux...

Entretiens réalisés avec Mme. Demaumont (AME) et M. Guezou (SCoT)

Fonction enseignement :

Établissements supérieurs, Centre de Formation des Apprentis

Entretiens réalisés avec M. Abraham et M. Pizzinato (Groupe scolaire)

Fonction commerciale :

Petits commerces et services de proximité...

Entretiens réalisés avec M. Fourure (AME) et M. Guezou (SCoT)

Fonction administrative :

Regroupement des services économiques ? AME, CCI, département, mission locale

Entretiens réalisés avec M. Fourure (AME) et M. Fontaine (Mission Locale)

Fonction culturelle / loisir :

Salle de spectacle, conservatoire, sport...

Entretien réalisé avec M. Mauplot (AME)



3.1

Logement





Une certaine forme de décorrélation entre l'évolution démographique et les dynamiques immobilières à horizon 2015



Données clés pour l'AME



2004 - 2013

364 249 m² construits
3 422 : Logements construits



54,7% : Part de propriétaires de leur résidence principale
87,5% : Part de résidences principales



66,4% : Maisons individuelles

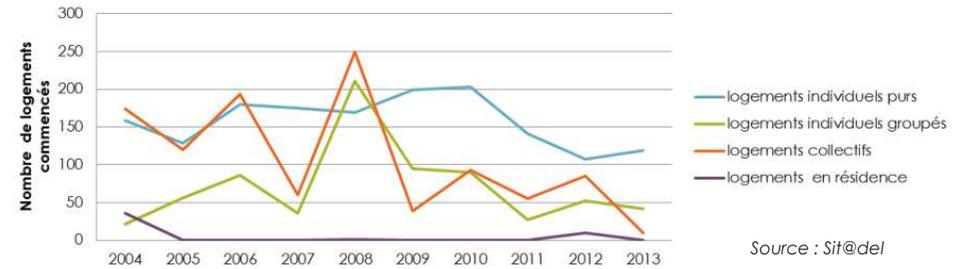


31,2% : Part de la population résidente depuis moins de 4 ans

50% : Part des locations HLM sur l'ensemble des locations

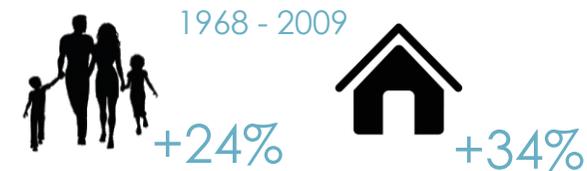
Sources : INSEE 2012

Evolution des constructions de logements par typologie



Constats :

- Un taux de vacance élevé (9,8%) dû à une construction de logements plus importante que l'augmentation de la population

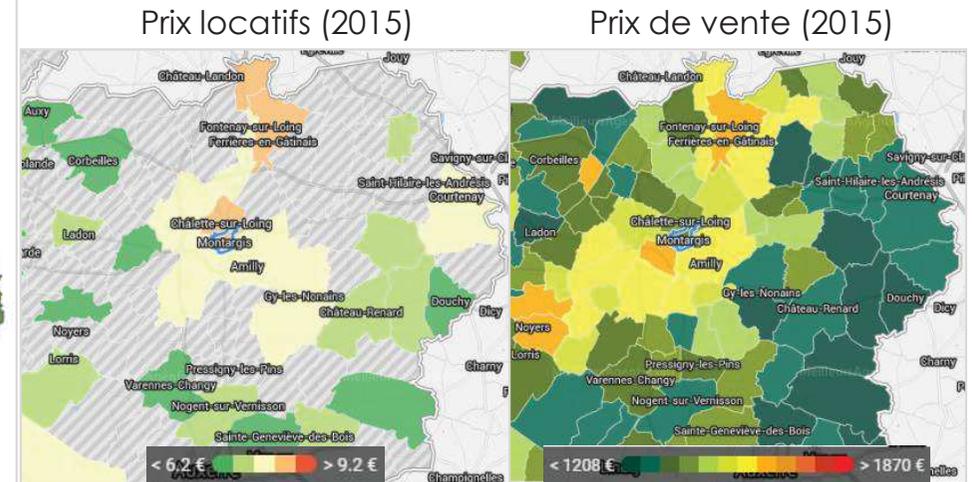
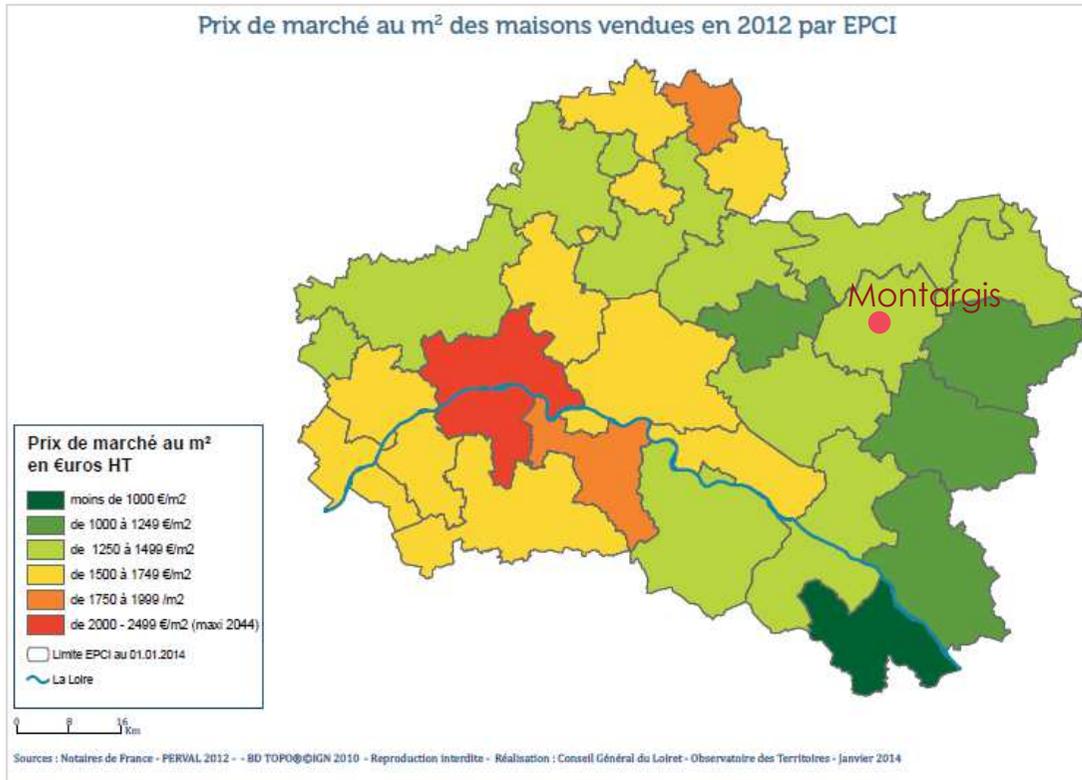


- Une décorrélation entre l'offre et les caractéristiques des ménages sur le territoire

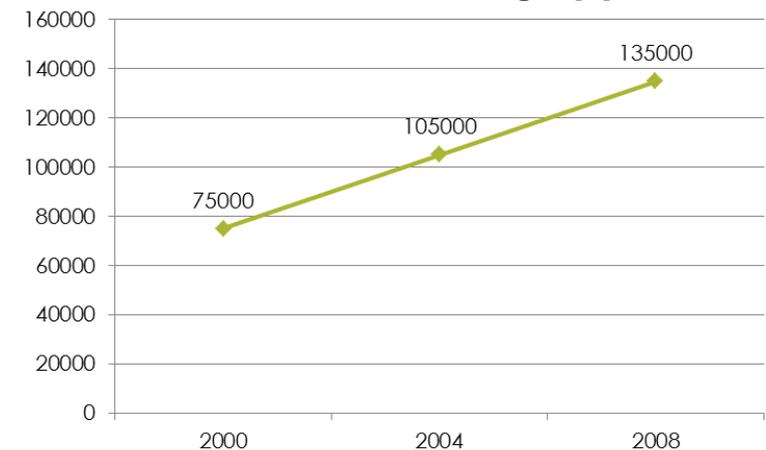
Taille des logements	T1 - T2	T3	T4	T5 et +
Taille des ménages	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.
Part des logements	15%	26%	29%	31%
Part des ménages	36%	34%	13%	17%



Des prix abordables suivant l'évolution nationale



Evolution du prix médians des maisons vendues dans le bassin de vie de Montargis (€)



Source : SCoT



Augmentation des prix de l'immobilier dans l'AME (lien IDF)

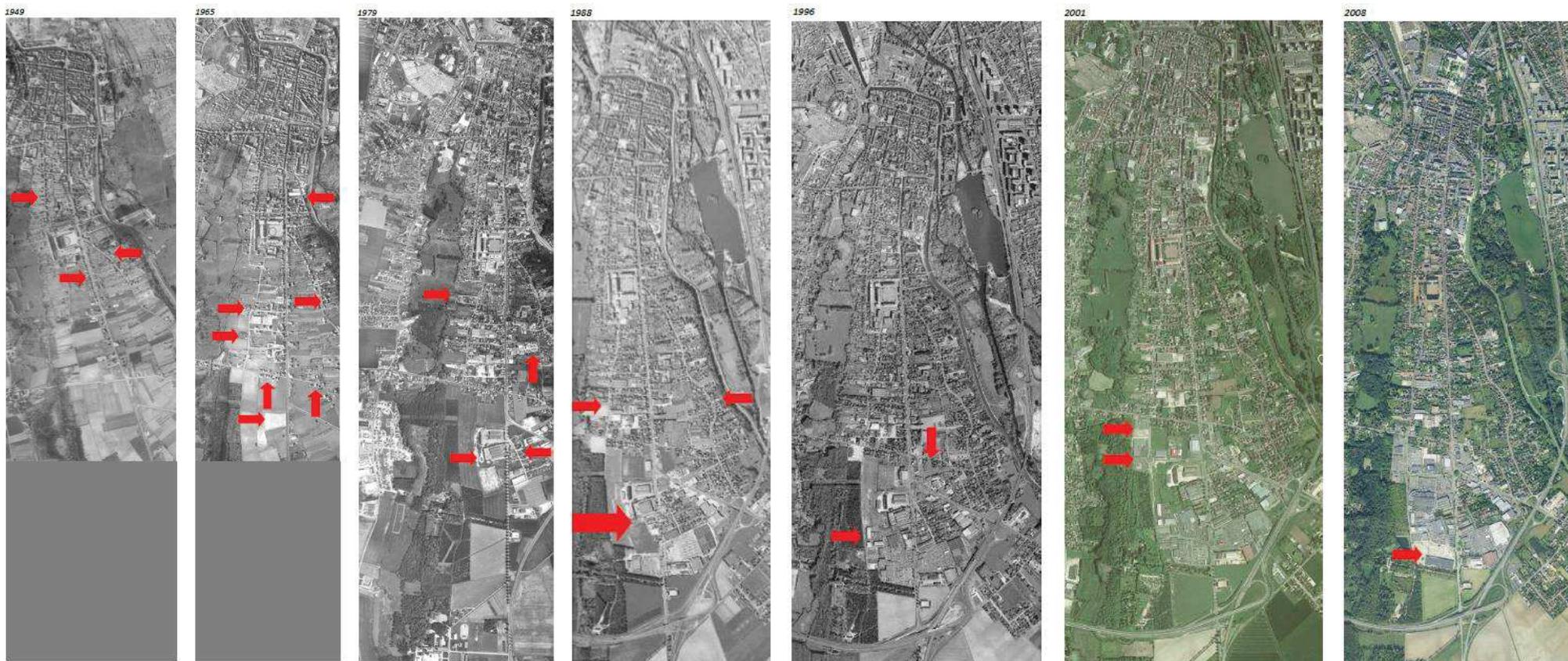
Une dispersion nord / sud des prix de vente avec des prix plus élevés au sud du centre urbain (Amilly, Villemandeur) et dans les communes limitrophes (Mormant, Vimory...)



Un quartier largement urbanisé mais possédant encore des potentialités

Evolution de l'urbanisation du quartier de la caserne

 Terrains construits depuis la période précédente



Source : étude CAMBIUM, Avenue d'Antibes

Une zone construite principalement dans les années 70-80 :

- Aujourd'hui, encore quelques espaces disponibles pour la construction de logements (sud)
- Omniprésence de la végétation (franges végétalisées, jardins privés)



Logements sociaux

De nombreux logements sociaux concentrés dans le centre urbain connaissant un taux de vacance relativement important mais qui devrait se résorber suite à la réhabilitation du parc

Constats :

- **6 817 logements sociaux** en 2014 dans l'AME (2ème derrière l'AgglO dans le Loiret), soit 22% des logements sur l'AME
- Un **parc réhabilité** (en cours de finalisation) qui devrait faire **baissier le taux de vacance** aujourd'hui élevé
- Caractéristiques des demandeurs : **37% de personnes seules**, 28% de familles monoparentales, 11% de couples sans enfant et 24% de couples avec enfant(s)
- Demandes de logement : 41% de T1-T2, 55% de T3-T4 et 4% de T5 et plus
- Un marché peu tendu, **pas de besoins importants** en logement social

Logements seniors

De nouveaux besoins en logements pour une population sénior autonome en augmentation

Constats :

- **Vieillesse** global de la population
- **15 structures d'accueil** dans l'AME
- **Peu de solutions intermédiaires** entre l'assistance à résidence et la maison de retraite

Focus sur une solution émergente dans le nord de la France : Le béguinage pour personnes âgées

- Concept de vivre ensemble en étant autonome, partage de certains espaces (jardins, salle commune etc.)
- Structure HLM qui permet des loyers peu onéreux
- Possibilité d'avoir une hôtesse en charge des animations (sorties, jeux etc.) non obligatoires pour les résidents locataires
- Peu de contraintes pour les résidents : possibilité de partir en voyage, d'inviter des amis, etc.
- Nécessité d'être proche des lieux de vie de la commune (centre-ville)
- Besoin plus important d'espace que sur des logements standards

Une société HLM réinvente le béguinage pour les retraités



Le béguinage pour personnes âgées sera bientôt habité





Les ambitions du SCoT du Montargois en Gâtinais

Une vision long terme à prendre en compte dans le projet

La vision prospective à horizon 2035 :

- **10 000 nouveaux habitants attendus d'ici 2035** (0,4% de croissance estimée) sur le territoire du SCoT
- Une perte d'attractivité constatée : aujourd'hui le cœur urbain accueille 0,1% des nouvelles populations ce qui fragilise l'armature urbaine et pose des problèmes en matière d'équipements et de transports
- Le SCoT ambitionne ainsi le captage de **20% des nouveaux arrivants par le cœur urbain d'ici 2035**
- Traduction en matière de logements : **+ 900 logements pour Montargis** (300 à effets démographiques et 600 liés à l'arrivée des nouvelles populations) en prenant en compte la vacance actuelle
- Des besoins spécifiques attendus pour les **populations séniors** (migration vers le centre urbain) et le **deserrement des ménages**

Un site particulièrement intéressant au regard des attentes du SCoT :

- En plein cœur du **centre urbain** (pas d'empiètement sur les zones périphériques, notamment pour la commune d'Amilly)
- A proximité des **commerces et des équipements** (Centre-ville de Montargis, Zone commerciale d'Antibes)
- Une bonne desserte en **transports en commun** (ligne de bus et arrêt à proximité du site)
- Dans une zone **actuellement peu dense en logements** (politique de densification du centre urbain)

*De fortes ambitions en matière de densification sont ainsi à prévoir pour le site .**

*Une étude de potentiel de densification va par ailleurs être lancée dans ce sens à l'échelle du SCoT

Au regard des SCoT récemment approuvés en France dans des territoires possédant des caractéristiques similaires, on peut estimer une densification attendue de 50 logements par hectare, soit par projection, 280 logements à prévoir sur le site à horizon 2035.

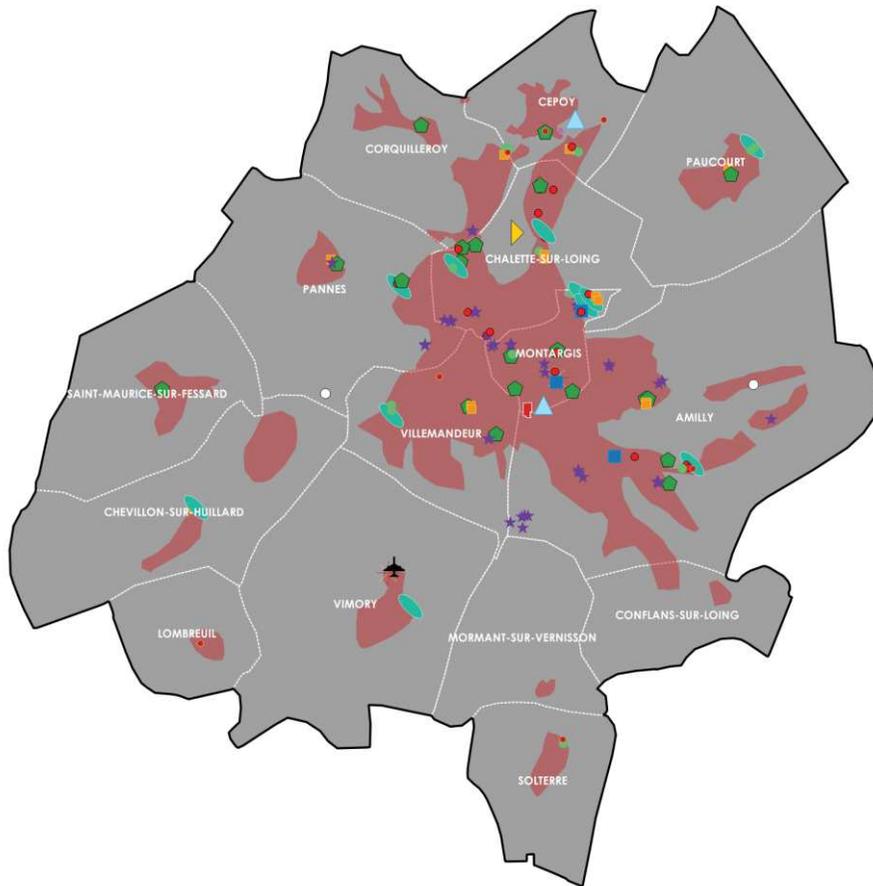
3.2

Culture, Loisirs et Tourisme





Des grands équipements concentrés dans le centre-urbain en adéquation avec les besoins de la population



Sources : Espelia 2015, Diagnostic Caserne de Gudín, Recensement des équipements (res.sport.gouv.fr)

Légende

Equipements sportifs

- Tennis
- + Skate parc / BMX
- ★ Equipement scolaire
- Plateau Extérieur
- ↑ Piste de course
- Piscine
- Boulodrome / Terrain de pétanque
- Pas de Tir / Aire de lancer
- Gymnase / salle polyvalente
- Terrain herbé
- Karting / Manège
- ▲ Base nautique
- ▲ Plage
- Stade
- ✈ Aérodrôme

Caserne de Gudín

- Délimitation de la caserne

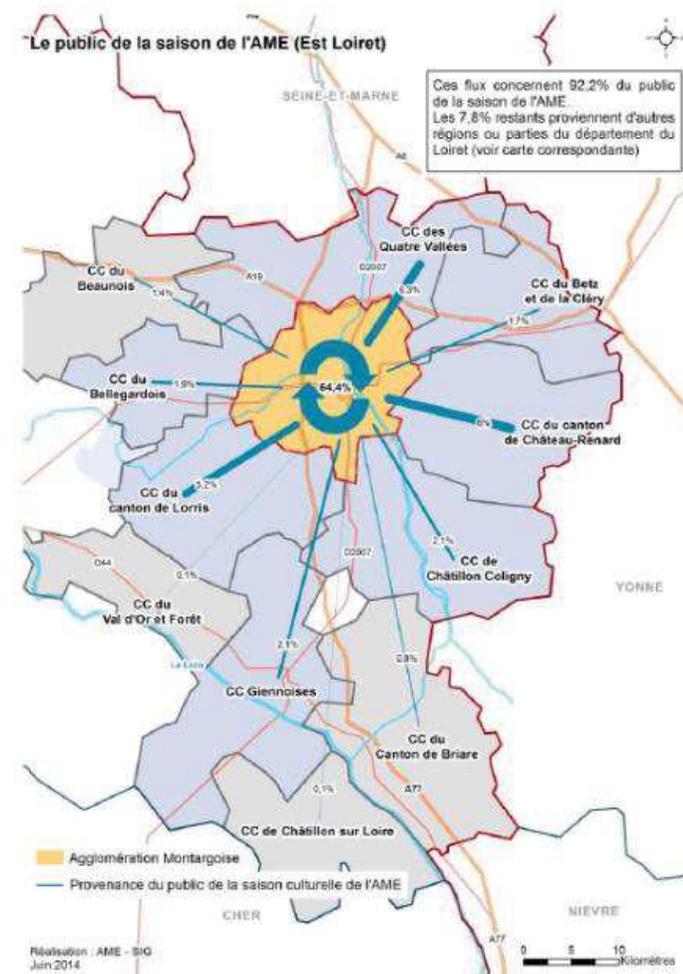
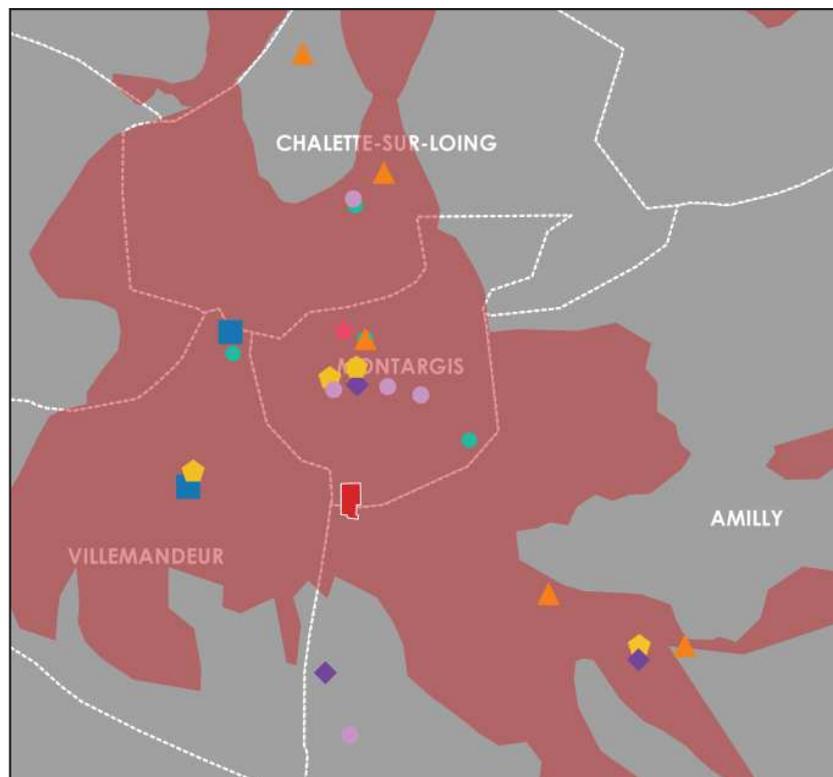
Agglomération

- Espaces urbanisés
- Limites communales

- Concentration des grands équipements sportifs (grand stade, piscines, base nautique) dans le centre urbain et en particulier sur Montargis et Amilly
- Pôle d'équipements au Nord Est de la gare de Montargis
- De nombreux équipements sportifs scolaires (plateaux extérieurs, gymnases)



Un développement de l'offre culturelle conséquent depuis les années 2000



De nombreux attraits touristiques : historiques, culturels et naturels

- Musées (1 788 visiteurs au Musée de Châlette-sur-Loing en 2013)
- Parcs et jardins (6 087 visiteur à la maison de la forêt en 2013)

	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014
Nbre de spectacles	23	22	22	23
Nbre de représentations	24	26	33	38
Nbre de spectateurs	6 129	9 028	9 412	11 000
Variation		47%	4%	17%
Recettes de billetterie	62 680 €	82 637 €	91 935 €	110 322 €
Variation		32%	11%	20%

Sources : PADD SCot



Le besoin émergent d'un grand équipement culturel permettant d'accueillir une nouvelle programmation



Salle Tivoli – Montargis



Le Hangar – Châlette-sur-Loing



Château Blanc - Villemandeur



Espace Jean Vilar - Amilly

Grands équipements existants :

- Salle Tivoli : 300 places (Montargis)
- Le Hangar (Châlette-sur-Loing)
- Pôle cinéma / médiathèque à Montargis
- Gymnase du Château Blanc : 2000m² (Villemandeur)
- Espace Jean Vilar (Amilly)

Les besoins actuels :

- Grande salle de diffusion : 800 places
- Stationnement associés : 300-350 places de parking (sans navette)
- Activités connexes à la salle : Conservatoire ? Restauration ? Formations ?

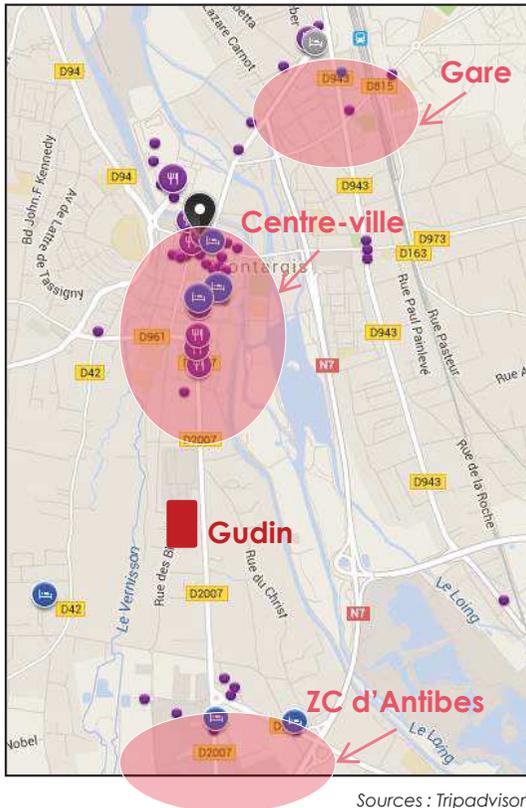
Questionnement autour de Gudin :

- Proche du centre mais difficile d'accès à pied
- Nécessité de mettre en place des navettes / bus
- Peu d'activités dans le quartier : zone d'habitation
- D'autres sites envisagés pour accueillir le projet (comptoir forestier, CAPROGA près du canal)



Une concentration de l'offre hôtelière sur le centre-ville de Montargis, la gare ferroviaire et la Zone d'Antibes

Offre hôtelière et restauration



Sources : Tripadvisor

Offre dans l'AME :

- 14 Hôtels
- 2 Gites ruraux
- 1 chambre d'hôtes
- 2 campings
- 1 auberge de jeunesse

3 pôles dans le centre urbain :

- Centre-ville de Montargis
- Zone commerciale d'Antibes
- Gare ferroviaire

Offres concurrentes en dehors de l'Agglomération :

- 2 hôtels quatre étoiles à Boismorand et Fontenay-sur-Loing,
- 1 restaurant gastronomique (Ervauville),
- De nombreux gîtes dans les territoires ruraux adjacents.

Sources : Office du tourisme intercommunal

Marché de l'hôtellerie sur l'AME* :

- 550 chambres sur l'AME jugées comme suffisantes au regard de la demande
 - depuis la première étude de la caserne réalisée : constructions de 2 hôtels et un nouveau projet en cours*
- Zone de chalandise relativement réduite
 - concurrence des pôles plus importants : Nemours, Orléans*
- Un potentiel restreint sur le tourisme d'affaires et déjà capté par l'offre en présence
 - tissu des entreprises plutôt artisanal, qui représente moins de 50% du tourisme de l'AME*
- Un tourisme de loisirs et de transit fortement lié aux événements proposés sur l'agglomération
 - séjours de courte durée ou journaliers en augmentation sur 2015 (environ 15%)*
- Tourisme « vert » en développement

*Sources : Entretien avec M JJ Coutellier, gérant de l'hôtel Best Western de Panne
Entretien avec le propriétaire de l'hôtel IBIS de Montargis
Entretien avec l'office du tourisme intercommunal (Doriane Rober)

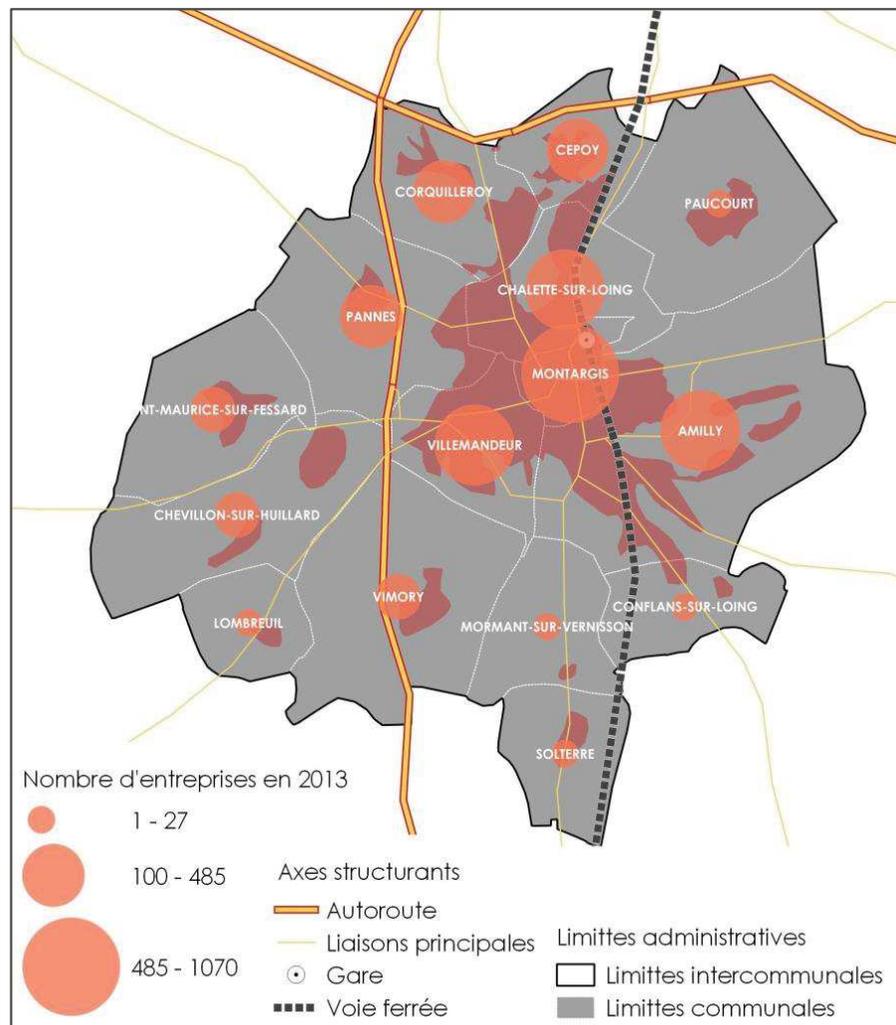
3.3

Activités économiques et commerciales





Une concentration des entreprises dans le centre urbain et dans les communes au nord de l'AME (Pannes, Corquilleroy et Cepoy)



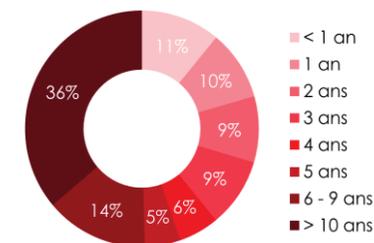
Données clés pour l'AME

4 574 Etablissements actifs

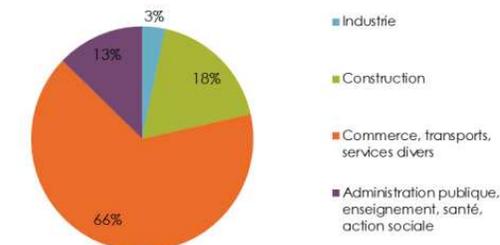
81,6% Part des entreprises de moins de 10 salariés

13% Part des entreprises dans le secteur de la construction

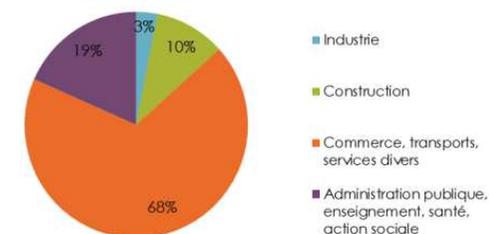
Age des entreprises en 2013



Créations d'entreprises par secteur d'activités en 2013



Nombre d'entreprises par secteurs d'activités



Tissu de PME en **mécanique**



Elastopôle
Pôle de compétitivité caoutchouc

Sources : INSEE 2012



Un volume de foncier suffisant concernant les zones d'activités qu'il s'agit de gérer efficacement

Zones d'activités de l'AME



Sources : PADD SCoT

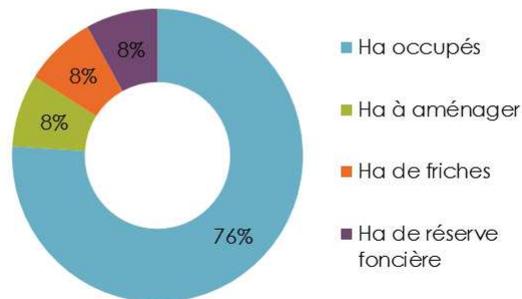
Quelques éléments de réflexion :

- 500 Ha de zones d'activités dans l'AME
- 10 – 20 Ha par an commercialisés
- 19% d'emplois dans l'industrie (23% à l'échelle du SCoT)
- Concentration des entreprises dans le cœur de l'AME (Montargis, Châlette-sur-Loing)

Principales entreprises du territoire :



Typologie des zones d'activités



« Garder une politique foncière efficace en disposant toujours d'un stock suffisant (et diversifié) de surfaces à aménager et de réserves foncières, tout en valorisant les friches. »

Sources : PADD SCoT



- Quartier résidentiel composé de manière quasi exclusive de maisons individuelles avec jardins
- Rues étroites à l'exception de l'avenue d'Antibes

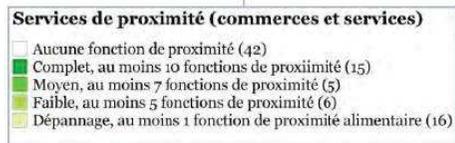
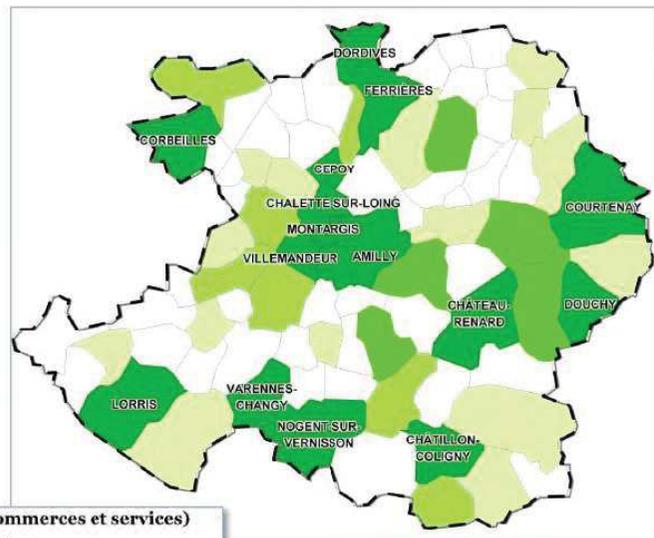
📍 **Locaux commerciaux de Montargis**

- 350 locaux commerciaux à Montargis
- 60% de l'offre commerciale à l'échelle du SCoT
- +5% depuis 2000
- 15% de vacance en 2013 (contre 7% en 1999)
- Diminution des commerces de bouche (23 en 2013 contre 39 en 1998)



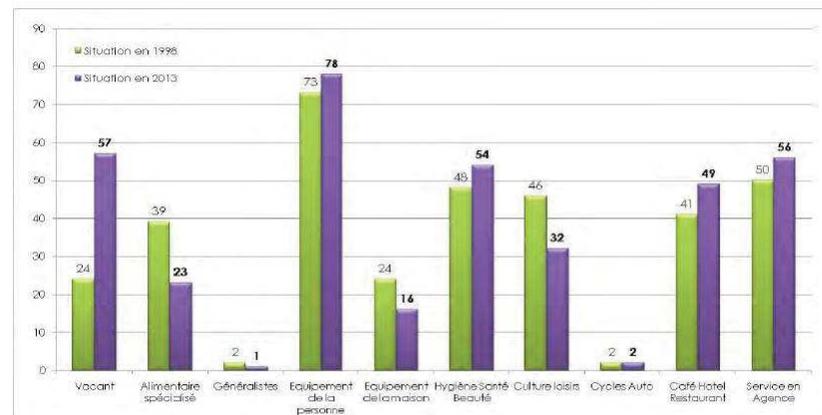
Une offre commerciale au dessus des moyennes nationales rayonnant au-delà de l'AME

Maillage en services de proximité



Sources : Recensement sur site septembre 2013 réalisé par Pivadis.

Répartition de l'offre commerciale du centre ville de Montargis par activité



Sources : Recensement sur site réalisé par Pivadis.

Locaux commerciaux de l'AME

- 162 000m² de surface de vente dont 40% sur la commune d'Amilly
- 2850m² pour 1000 habitants
- Grandes surfaces surreprésentées vis-à-vis des unités urbaines de taille similaire
- Forte concurrence avec la région parisienne sur le secteur des équipements à la personne
- 5 communes avec une offre commerciale complète en services de proximité (Montargis, Amilly, Villemandeur, Châlette-sur-Loing, Cepoy)

Locaux commerciaux de Montargis

- 350 locaux commerciaux à Montargis
- 60% de l'offre commerciale à l'échelle du SCoT
- +5% depuis 2000
- 15% de vacance en 2013 (contre 7% en 1999)
- Diminution des commerces de bouche (23 en 2013 contre 39 en 1998)



Une offre peu adaptée en matière de foncier de bureaux qui peine à trouver des entreprises désireuses de s'implanter



Nouvelle usine d'ICT – inaugurée en 2011

Secteur industriel

Un tissu d'entreprises présent sur le territoire :

- Hutchison (caoutchouc industriel),
- Sanofi (pharmaceutique),
- PME Mécaniques,
- ICT (papeterie)

Mais très consommateur de foncier pour peu d'emplois



Immeuble de bureaux sur l'Avenue d'Antibes

Secteur services

Sous équipement sur l'AME :

- Manque de plateaux de bureaux et de plateaux techniques
- Prix de location : 75€HT/m²
- Aide à la recherche d'entreprises : ADEL - Loire & Orléans, Conseil général

Peu de demandes à l'heure actuelle



Pépinière d'entreprise de Corquilleroy

Développement des entreprises

Une pépinière sur le territoire :

- Basée à Corquilleroy
- Surface : 400m²
- Capacité d'accueil : 12 entreprises
- Peu de services
- Taux d'occupation : 80%

Bâtiment **relativement isolé** du reste des activités de l'agglomération et peu d'interactions entre les entreprises

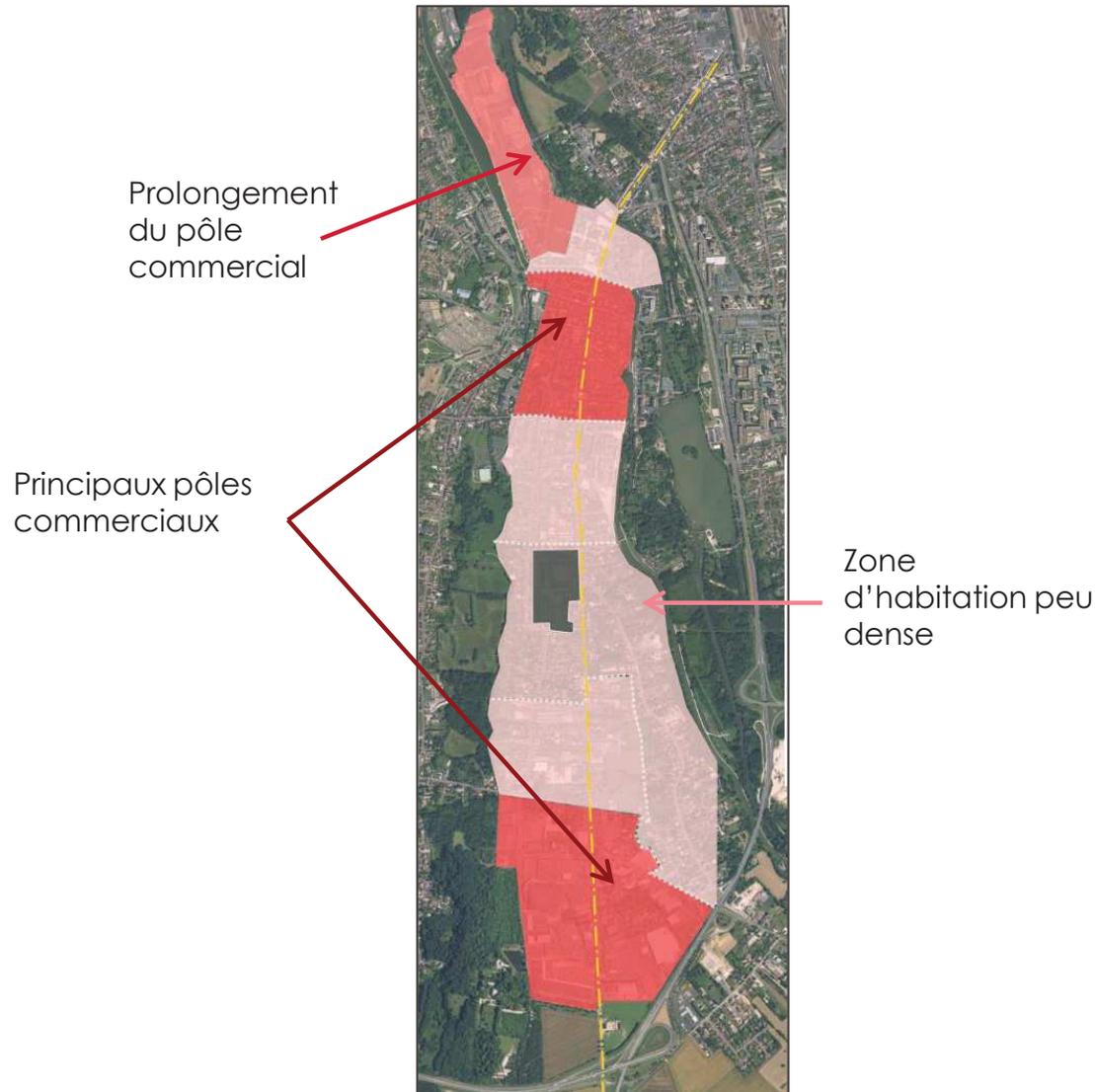
Volonté de créer des **ateliers d'entreprises** couplés avec la pépinière

Gudin apparaît comme un site intéressant pour la pépinière notamment si le regroupement des services « économie » est réalisé ainsi que le déplacement du CFA mais il demeure en concurrence avec le site de rénovation urbaine du Plateau



Un site peu propice en l'état actuel à l'accueil de commerces de proximité

Schéma fonctionnel du quartier de la caserne
– Pôles commerciaux



Un constat pour Guadin :

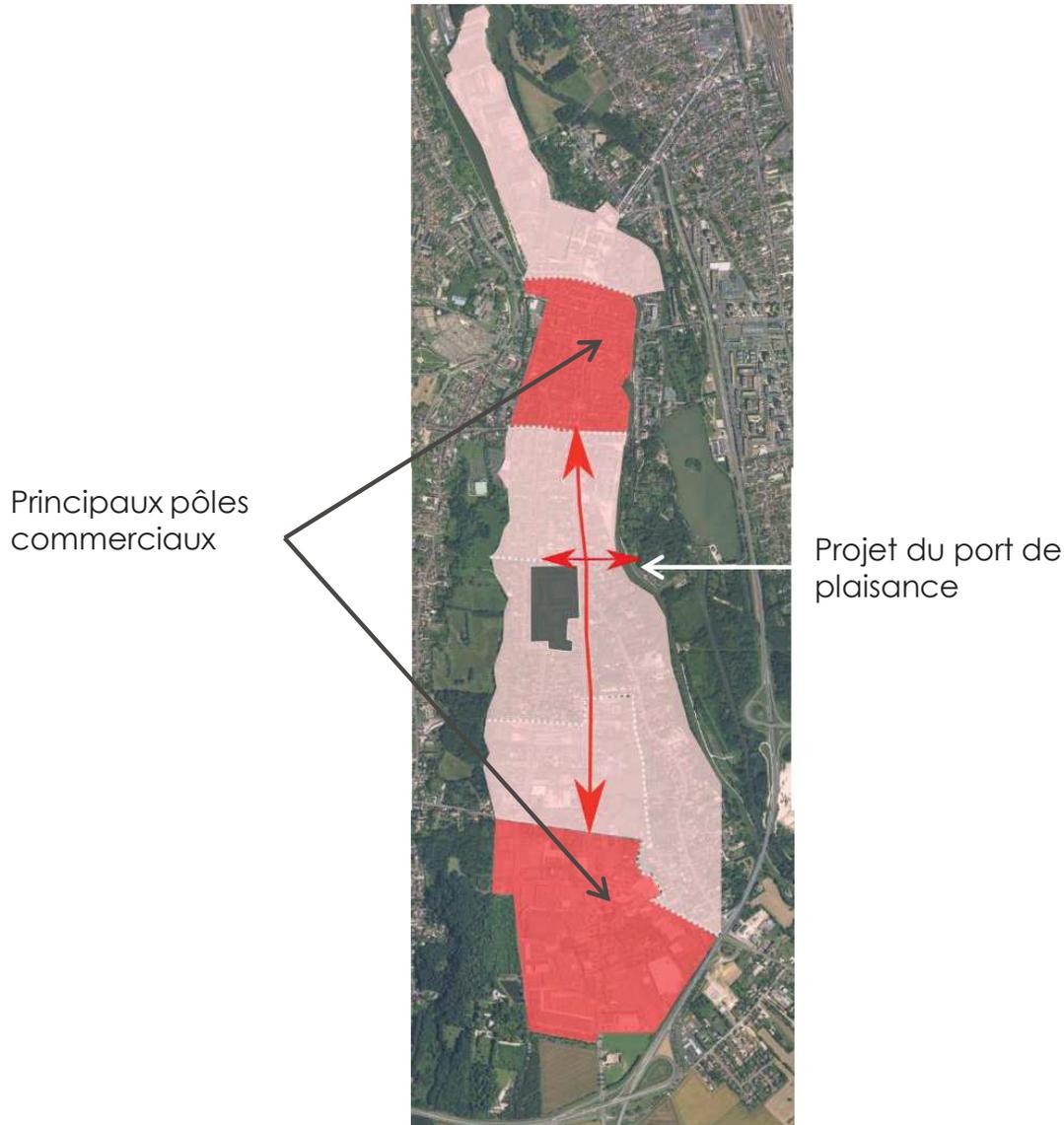
- Deux pôles commerciaux situés de part et d'autre de la caserne de Guadin : le centre-ville de Montargis (au nord) et la Zone Commerciale d'Antibes (au sud)
- Un habitat peu dense à proximité immédiate de la caserne (zone d'habitations pavillonnaires)
- Un accès restreint à la caserne à l'Avenue d'Antibes pour le reste de l'agglomération : obligation de passer par les deux pôles commerciaux, pas de liaisons est/ouest à ce niveau

Difficile dans ces conditions de faire émerger des commerces de proximité sur la caserne



Un site au cœur de nouveaux projets qui pourraient faire évoluer le bilan établi

Continuités commerciales en projet



Des opportunités à saisir :

- Volonté affichée dans le futur PLUi de maintenir et développer les commerces le long de l'avenue d'Antibes pour créer de la continuité entre les deux pôles commerciaux
- Volonté de créer une liaison commerciale entre le projet du port de plaisance et la caserne
- Une zone de chalandise qui pourrait s'étoffer avec l'implantation de nouveaux équipements et la densification du site
- Des lacunes sur l'agglomération en matière de commerces de « loisirs »

Des opportunités à prendre en compte dans la réflexion autour de l'offre commerciale

3.4

Administration et Enseignement





Une concentration des administrations à Montargis à l'échelle de l'AME et du SCoT

Localisation des bâtiments administratifs



Caserne de Gudin

Légende

- CCI
- Chambre des métiers
- AME
- Marie de Montargis
- Sous-préfecture du Loiret
- Tribunaux
- Pôle emploi Montargis
- Centre des finances publiques
- CIO
- Service Immigration
- Mission Locale

Concentration des bâtiment administratifs sur Montargis avec notamment :

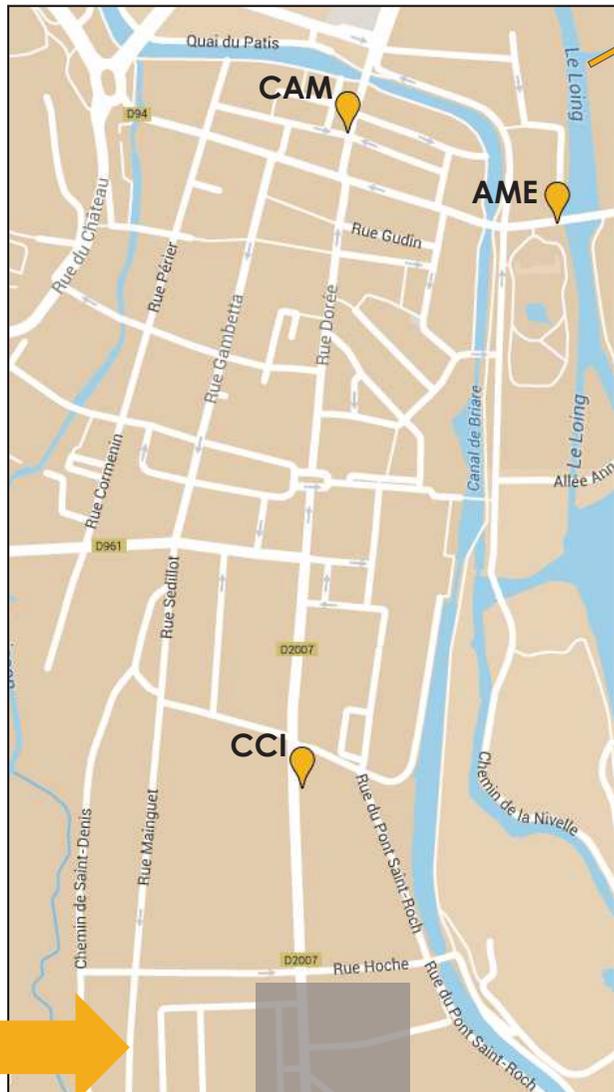
- Les différents tribunaux et instances connexes
- La sous-préfecture du Loiret
- La Chambre de commerce et d'industrie et la Chambre des métiers
- Le Centre d'information et d'orientation (CIO)
- Les services de l'AME
- Etc.

Source : lannuaire.service-public.fr



Un regroupement des différents services en charge du développement économique pour favoriser la complémentarité des actions menées

Localisation des acteurs publics compétents en matière d'économie



Mission locale

Caserne Gudin

Source : lannuaire.service-public.fr

Acteurs publics compétents en matière d'économie :

- AME (compétente depuis 2002) : 4 pers.
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret (antenne à Montargis) : 4 pers.
- Chambre artisanale des métiers : 4 pers.
- Renforcement de la compétence économique de la Région

Constats :

- Contexte de rapprochement des chambres consulaires : des fonctions communes dans l'accompagnement des entreprises
- Des locaux inadaptés actuellement pour la CCI et la CAM
- Un interlocuteur commun : Loire & Orléans

Réflexion menée autour du regroupement des services et des mutualisations envisageables



Une concentration de l'offre d'enseignement supérieur dans le centre urbain soumise à une forte concurrence avec la région parisienne



Offre dans l'AME :

- Un centre de formation des apprentis (CFA)
- Un institut de formation professionnel (IFP)
- Deux lycées professionnels et génériques : Collège / Lycée hôtelier Saint Louis et le Lycée agricole du Chesnoy

Principaux territoires concurrents :

- Région IDF
- Orléans (Université, EPU, IUT)

Légende

Etablissements de formation

- ★ Collège
- ★ Lycée
- ★ Lycée agricole
- ★ Lycée hôtelier
- ★ CFA
- ★ IFP

Caserne de Gudin

- Périmètre de la caserne

Agglomération

- Espaces urbanisés
- Limites communales



Des locaux inadaptés pour les formations et l'insertion professionnelle



Le Centre de Formation des Apprentis (CFA)

- Géré par un syndicat mixte
- Propose 3 formations : mécanique / automobile, Métiers de la vente, Coiffure ainsi qu'un BTS
- Quelques formations dispensées par la CCI
- Implanté dans les bâtiments du CG (Lycée Verdier) : manque de visibilité, dépendance au lycée
- Utilisent aujourd'hui 3 bâtiments qui ne leur permettent pas d'envisager une extension (projet de formation sport)
- Bâtiments : atelier mécanique, salon coiffure, onze salles de classe... **environ 1200m²**
- Gudin intéressant : proche centre-ville, capacité d'accueil



Groupe Scolaire Saint Louis

- Maternelle, Primaire, Collège, Lycée général et Lycée hôtelier, BTS
- Un projet de centre de formation complémentaire à l'offre proposée par le CFA ainsi que celle d'un restaurant gastronomique
- Implanté dans le Château (aménagé mais ancien)
- Doit se prononcer sur le départ du site en 2017 pour un déménagement éventuel effectif en 2026
- Des besoins importants en équipement : salles de restauration et ateliers de cuisine, salles de sport etc.
- Des contraintes à prendre en compte en matière d'accès et de sécurité
- Surface nécessaire au projet estimée à **3Ha**



AIJAM (Mission Locale)

- Installée dans le centre Nelson Mandela (vieux bâtiment qui va être démolé, propriété de la commune de Montargis) avec des associations et des services municipaux
- La question du déménagement de l'AIJAM se pose mais ne revêt pas d'un caractère d'urgence
- La surface occupée actuellement par la mission locale est de **400m²** pour 25 salariés
- Les futurs besoins identifiés sont la création d'une nouvelle salle de formation (capacité 20 pers.) et quelques bureaux supplémentaires en vue de l'animation garantie jeune programmée
- Les effectifs de la mission locale sont assez fluctuants en fonction des besoins, les nouveaux locaux devront pouvoir s'adapter à ces évolutions
- Les accès aux locaux devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite (pas le cas actuellement)

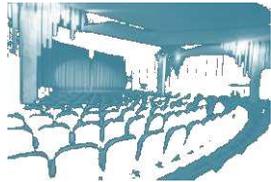
3.5

Synthèse





Des besoins pour renforcer l'attractivité du territoire



Une place forte pour la culture ?



Un lieu de développement pour les entreprises ?



Un lieu de regroupement pour les services développement économique ?



Anticiper les besoins qui émergeront des choix d'orientation et les possibles mutualisations (équipements publics / services)



Une vocation résidentielle avec l'intégration d'un nouvel espace de vie pour les séniors ?



Un lieu de formation et d'apprentissage ?



avec le groupe scolaire

Programmation	Surface estimée (m² SDP)	Scénarios retenus
Pépinière d'entreprises	600	Déplacement de la pépinière de Corquilleroy
Locaux 15 entreprises	400	23m² de bureau / entreprises + couloirs
Salles de réunion et ateliers	150	
Cuisine et sanitaires	50	
Regroupement des services économiques	420	Regroupement des services de l'AME, de la CCI et de la CMA
Bureaux : 12 personnes	270	19m² de bureau / pers. + couloirs
Salles de réunion / espace d'accueil	100	
Cuisine et sanitaires	50	
SOUS-TOTAL "ECONOMIE"	1 020	
Centre de formation des Apprentis	1 200	Déplacement du CFA
Groupe Scolaire Saint Louis	15 000	Déplacement du groupe à horizon 2026 (3Ha)
Mission locale	650	Déplacement de la mission locale
SOUS-TOTAL "FORMATION"	16 850	
Logements individuel	22 000	Densité : 50 logements/Ha
Phase 1 : 90 logements	7 200	80m²/logement horizon 2022
Phase 2 : 70 logements	5 600	80m²/logement horizon 2027
Phase 3 : 70 logements	5 600	80m²/logement horizon 2032
Résidence seniors "béguinage" entre 15% et 20% du programme (environ 50 logements)	3 600	70m²/logements + communs
SOUS-TOTAL "LOGEMENTS"	22 000	
Lieu de vie culturel	1 600	Implantation d'un grand équipement culturel
Salle de spectacle 800 places	1 300	700m² places, 200m² scène, 400 m² : loges, locaux techniques et accueil
Salles connexes / Expositions ?	300	salle de cours, de répétition, exposition temporaire
Parking 350 places et accès	-	Surface hors bâti : 10 050 m²
SOUS-TOTAL "CULTURE"	1 600	
Halle commerciale	500	Installation d'un marché aux puces
Commerces de proximité	200	Développement de quelques commerces
SOUS-TOTAL "COMMERCES"	700	

Les projets émergents :

- Nouveau lieu culturel
- Halle commerciale

Les déplacements d'activités envisagés :

- Pépinière d'entreprises,
- Regroupement des services économie de l'AME, de la CCI et de CAM
- Centre de Formation des Apprentis, Groupe Scolaire
- Mission Locale

Les besoins émergents du territoire :

- Résidence sénior
- Logements
- Commerces de proximité au regard des futures implantations

Total programmation 42 170 m²SDP (= Surface de plancher)

Hyp 1 : total des surfaces du site avec place d'arme 31 875

Besoin en surfaces supplémentaire théorique 10 295

Hyp 2 : Total des surfaces du site sans place d'arme 10 845

Besoin en surfaces supplémentaire théorique 31 325



Sans le groupe scolaire

Programmation	Surface estimée (m² SDP)	Scénarios retenus
Pépinière d'entreprises	600	Déplacement de la pépinière de Corquilleroy
Locaux 15 entreprises	400	23m² de bureau / entreprises + couloirs
Salles de réunion et ateliers	150	
Cuisine et sanitaires	50	
Regroupement des services économiques	420	Regroupement des services de l'AME, de la CCI et de la CMA
Bureaux : 12 personnes	270	19m² de bureau / pers. + couloirs
Salles de réunion / espace d'accueil	100	
Cuisine et sanitaires	50	
SOUS-TOTAL "ECONOMIE"	1 020	
Centre de formation des Apprentis	1 200	Déplacement du CFA
9 salles de cours et 2 salles informatiques	550	
1 CDI	70	
1 salon pédagogique de coiffure	80	
1 atelier mécanique	500	
Parking 30 places	-	Surface hors bâti : 862 m²
Restaurant	-	Possibilité de mutualisé le restaurant
Mission locale	650	Déplacement de la mission locale
Bureaux : 28 personnes	420	15m²/bureau / pers.
Salles de réunion / formation / espace informatique	150	3 salles capacités 15 -20 pers.
Cuisine et sanitaires	50	
Espace d'accueil	30	capacité 10-15 pers.
SOUS-TOTAL "FORMATION"	1 850	
Logements individuel	22 000	Densité : 50 logements/Ha
Phase 1 : 90 logements	7 200	80m²/logement horizon 2022
Phase 2 : 70 logements	5 600	80m²/logement horizon 2027
Phase 3 : 70 logements	5 600	80m²/logement horizon 2032
Résidence séniors "béguinage" entre 15% et 20% du programme (environ 50 logements)	3 600	70m²/logements + communs
SOUS-TOTAL "LOGEMENTS"	22 000	
Lieu de vie culturel	1 600	Implantation d'un grand équipement culturel
Salle de spectacle 800 places	1 300	700m² : places assises, 200m² : scène, 400 m² : loges, locaux techniques et accueil
Salles connexes / Expositions ?	300	salle de cours, de répétition, exposition temporaire
Parking 350 places et accès	-	Surface hors bâti : 10 050 m²
SOUS-TOTAL "CULTURE"	1 600	
Halle commerciale	500	Installation d'un marché aux puces
Commerces de proximité	200	Développement de quelques commerces
SOUS-TOTAL "COMMERCES"	700	

Les projets émergents :

- Nouveau lieu culturel,
- Halle commerciale

Les déplacements d'activités envisagés :

- Pépinière d'entreprises,
- Regroupement des services économie de l'AME, de la CCI et de CAM,
- Centre de Formation des Apprentis, Mission Locale

Les besoins émergents du territoire :

- Résidence sénior,
- Logements,
- Commerces de proximité au regard des futures implantations

Total programmation 27 170 m² SDP
(= Surface de plancher)

Hyp 1 : total des surfaces du site avec place d'arme 31 875
Surface restante théorique 4 705

Hyp 2 : Total des surfaces du site sans place d'arme 10 845
Besoin en surfaces supplémentaire théorique 16 325

B. DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



CAMBIUM 17
Paysagistes DPLG



IRIS conseil
Ingénierie & VRD



10

http://www.cairn.info/zen.php?ID_ARTICLE=FLUX_055_001Z

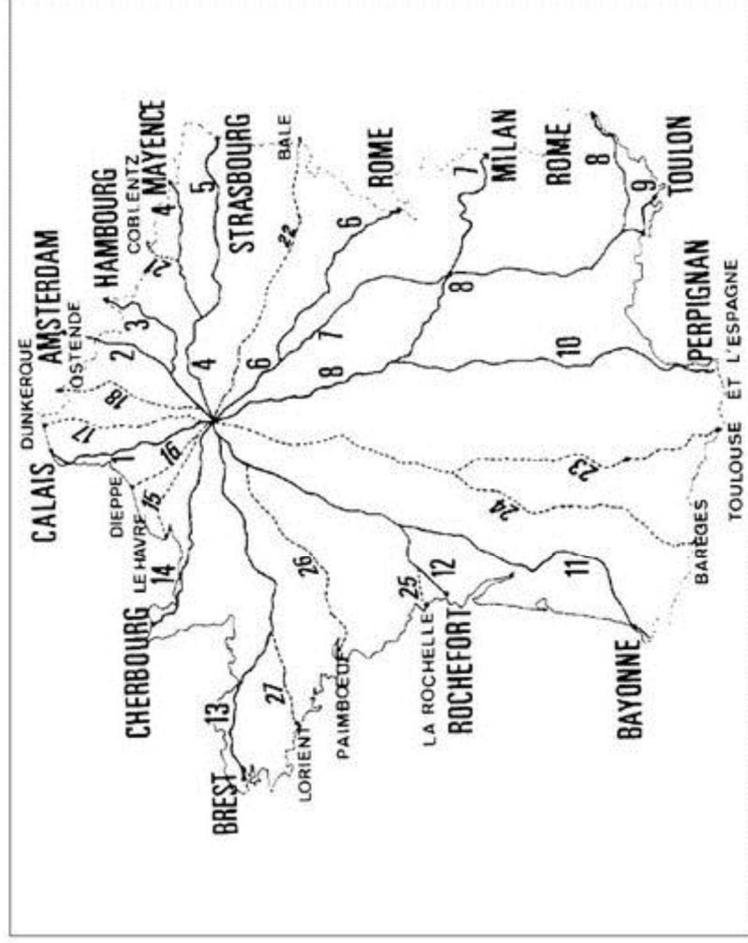
1 Une entrée de ville vitrine pour l'agglomération

1.1 À grande échelle : un accès historique majeur

1.1.1 Une ancienne voie royale devenue RN7 puis déclassée

L'axe Antibes/Coquillet correspond à l'ancienne RN7, elle-même issue d'une ancienne voie royale. On remarque sur la carte postale ci-dessous le **quadruple alignement d'arbres**, probablement des **platanes**, essence introduite en France par les Romains.

Si l'origine des plantations routières remonte aux guerres d'Italie, avec surtout les ormes, c'est sous Napoléon III qu'elles prirent une grande expansion et surtout le Platane vers les années 1810.
(Source Claude Edelin, Institut de Botanique – Montpellier)



Les plantations d'arbres le long des routes et des avenues répondaient à l'origine à un souci économique de production de bois, mais très rapidement les hommes les ont utilisées pour embellir et aménager les espaces routiers et urbains.

C'est François Ier qui a initié l'usage de planter des arbres le long des avenues et des grandes routes du royaume. Il s'agissait à l'époque non pas d'embellir les voies mais d'approvisionner les armées du roi en affûts de canons.

En effet, au XVIIe siècle, les guerres n'en finissent plus et les forêts, déjà pillées, ne peuvent plus fournir suffisamment de bois pour l'artillerie ; le royaume manque en outre de matière première pour la marine. Parmi tous les arbres, les ormes sont particulièrement conseillés. Cette politique de plantation va continuer pendant plusieurs siècles. Peu à peu, celles-ci vont être codifiées :

certaines essences seront recommandées pour les routes ou les canaux, d'autres seront réservées aux boulevards ou aux entrées de villes, d'autres encore seront spécifiques des centres-villes. Aujourd'hui, les alignements de platanes ou de tilleuls le long des routes, des canaux ou des boulevards caractérisent les paysages français. De nos jours, si l'arbre d'alignement a perdu son utilité économique, il n'a cependant pas seulement une fonction décorative. Il est un véritable agent d'aménagement des espaces urbains. Il instaure une hiérarchie entre les voies, différenciant boulevard et simple rue, il ombrage les places de marché, il accompagne les bâtiments officiels, il unifie les entrées de villes.

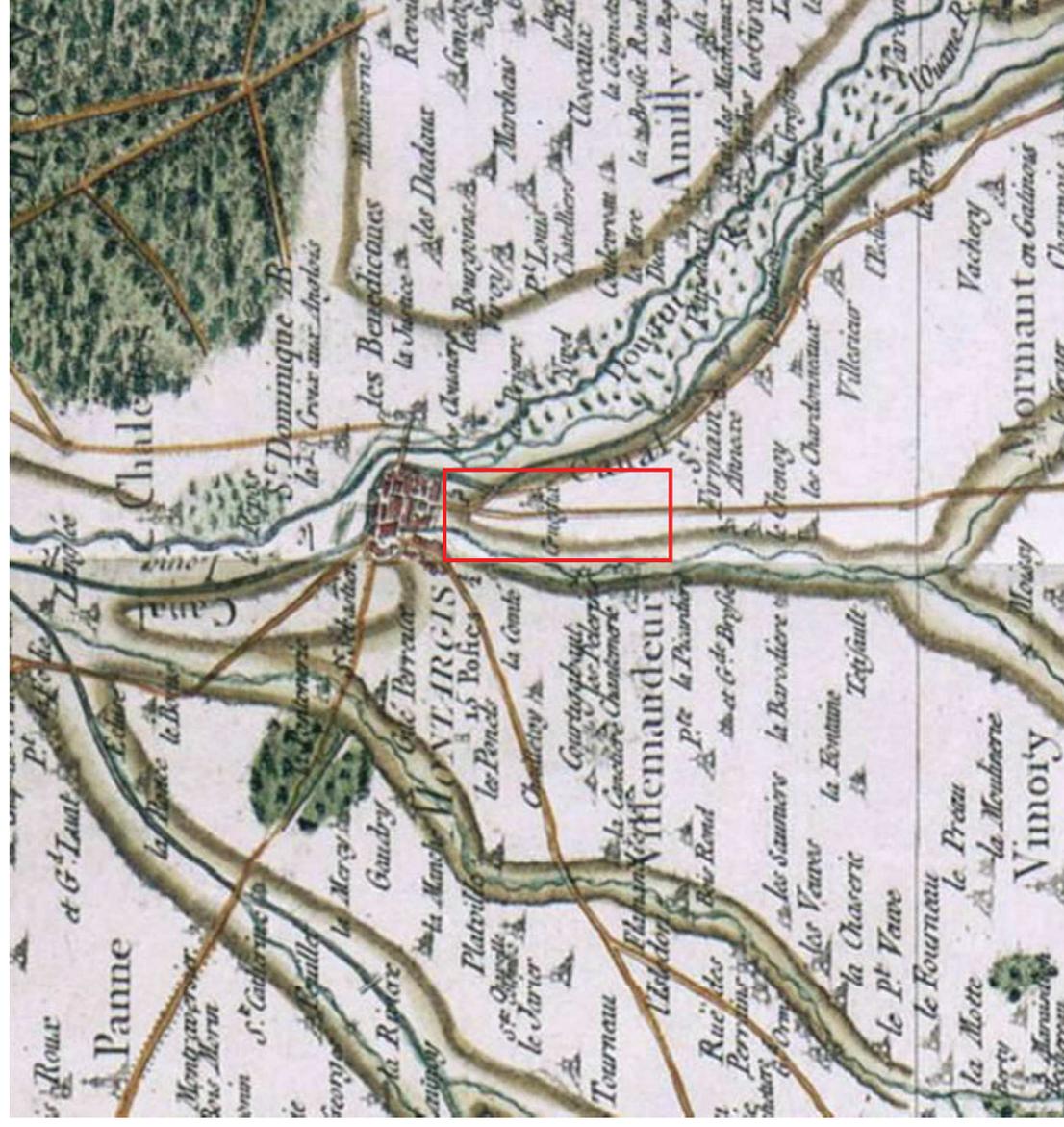
Parmi tous les arbres plantés en ville ou le long des routes, le platane est l'arbre le plus représenté.

(Source CAUE44)



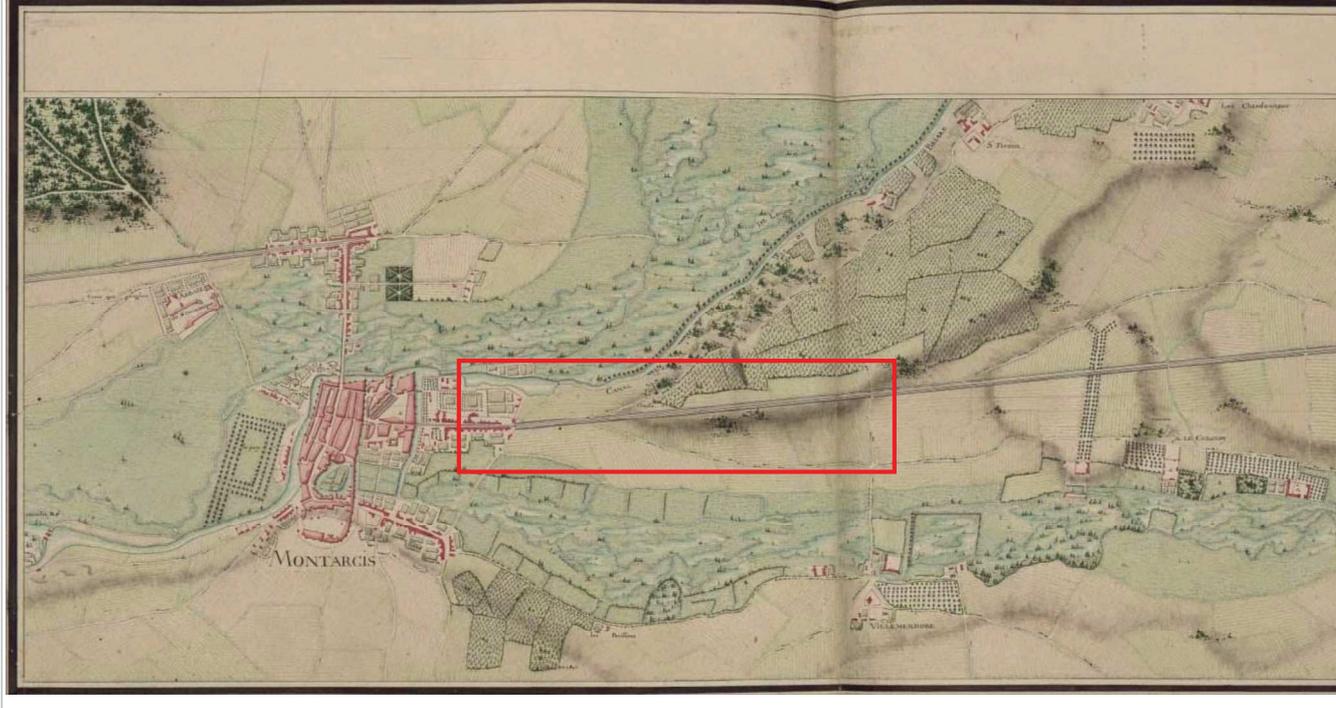
1.1.1.1 Représentations historiques du réseau routier (XVIII à XIXème siècle)

Cette carte de Cassini nous révèle l'importance des axes routiers autour de Montargis au en 1744. On remarque que la route actuelle de Courtenay permettant d'accéder à Montargis par l'Est n'existe pas encore. La liaison avec Sens se faisait via l'ancienne voie romaine dite « chemin de César » plus au Nord. Par contre les voies d'accès depuis Paris, Lyon, Orléans, Pithiviers, Château Landon et Chatillon-Coligny (longeant le canal de Briare) sont clairement représentées. On note que, contrairement à aujourd'hui, la route de Paris-Lyon formait une baïonnette au passage de Montargis, entrant par l'Est (Chaussée) et non par le Nord comme actuellement.



Carte de Cassini

Sur l'Atlas de Trudaine (Fin XVIII), la route Paris-Lyon est la seule à être représentée de façon affirmée. Il y a donc clairement une prédominance donnée à cette route par rapport aux autres citées précédemment. La représentation plus expressive des reliefs et cours d'eau permet de comprendre la logique d'implantation des axes de circulation. En effet ceux-ci tentent d'éviter les passages en zones humides particulièrement présentes dans le secteur. C'est notamment le cas de notre axe qui est situé entre les prairies inondables du Loing et du Vernisson. On devine à l'Est de notre secteur d'étude, l'actuelle rue du Christ qui mène à St Firmin des Vignes, vignes représentées par une texture particulière et implantées sur les coteaux et hauteurs, comme il se doit.

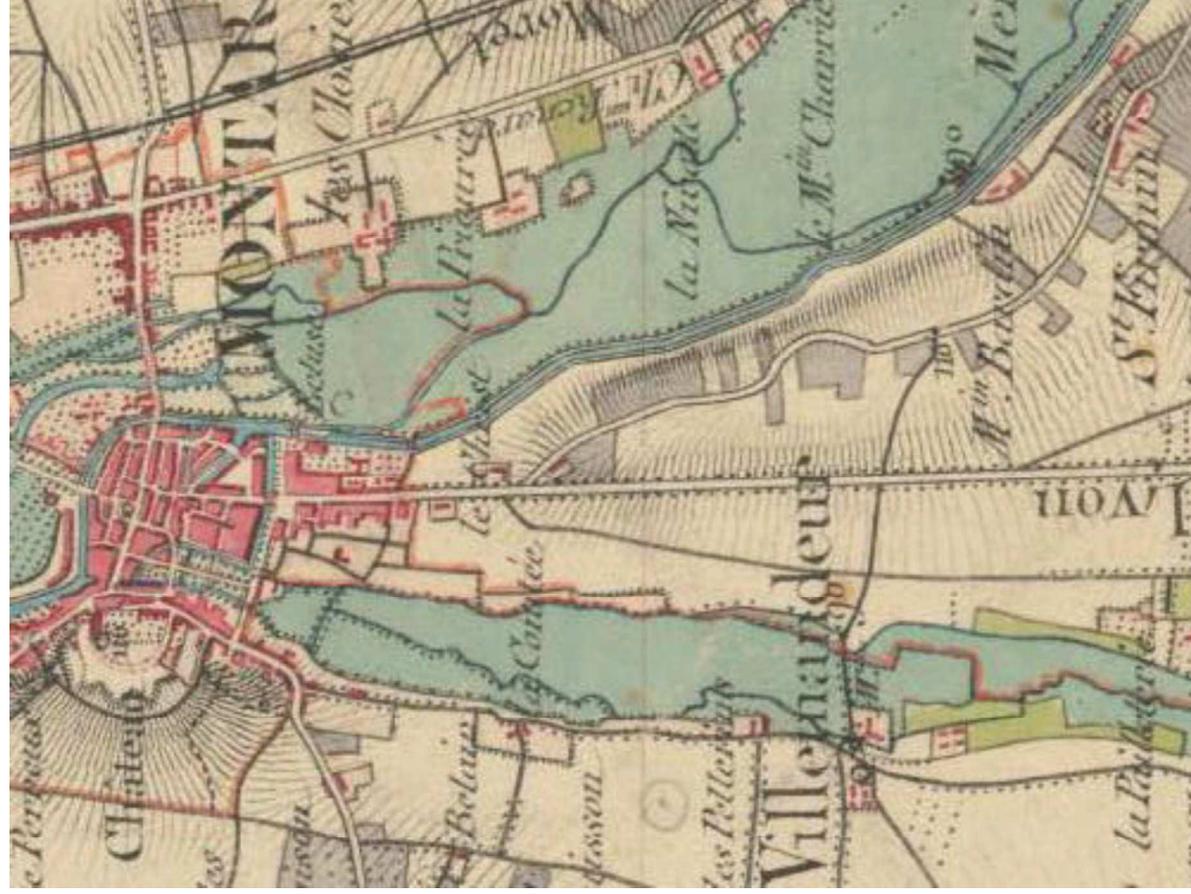


Carte de l'Atlas de Trudaine

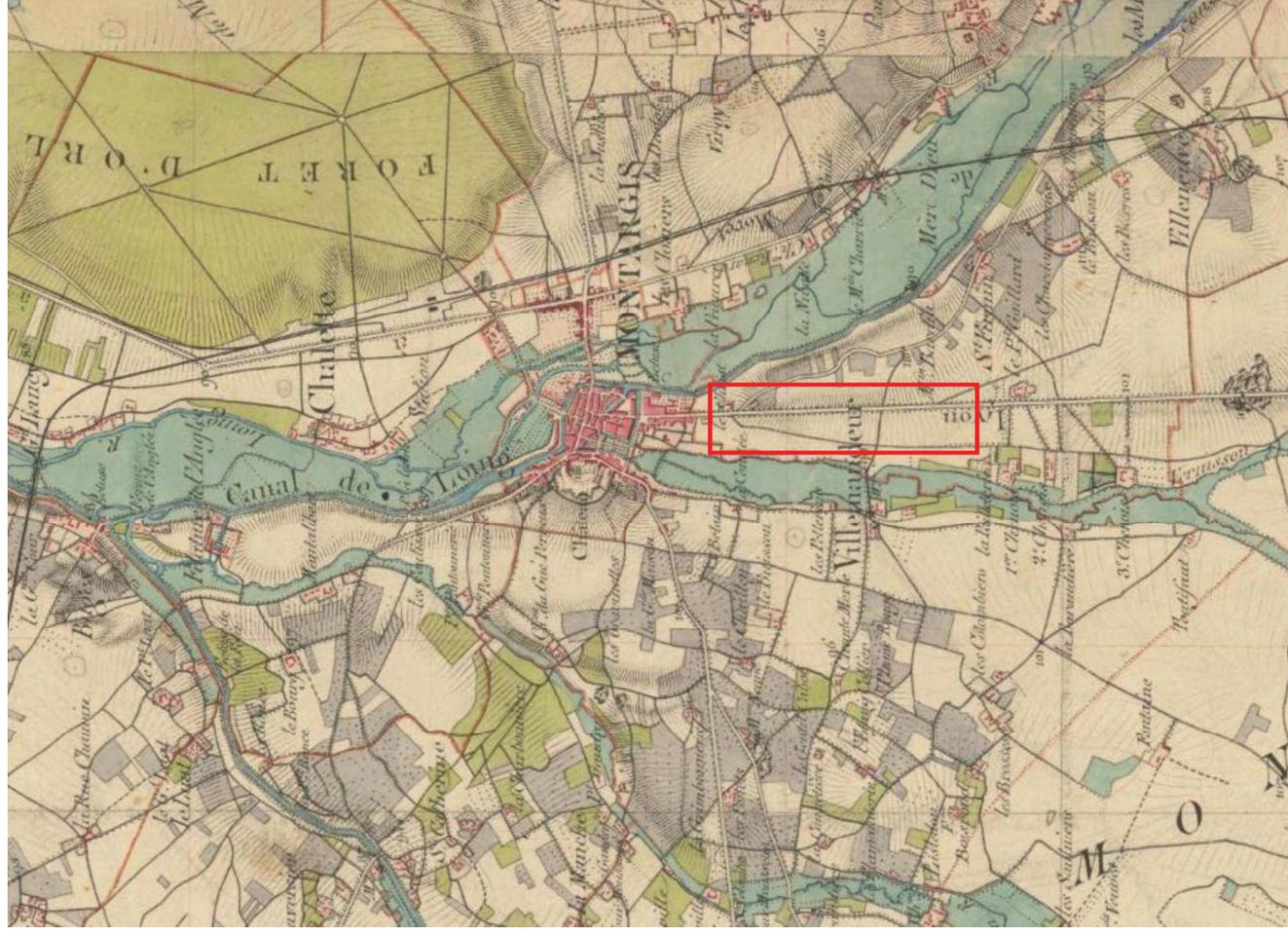


Enfin sur la carte d'État-Major, la route de Pithiviers, Château Landon et de Chatillon semblent également devenue anecdotique, les Routes N/S (Paris-Lyon), E/W (Orléans-Sens) ayant pris le dessus.

On note la représentation du double alignement d'arbres par un pointillé parallèle à la route.



Carte de l'État-Major, vue rapprochée



Carte de l'État-Major

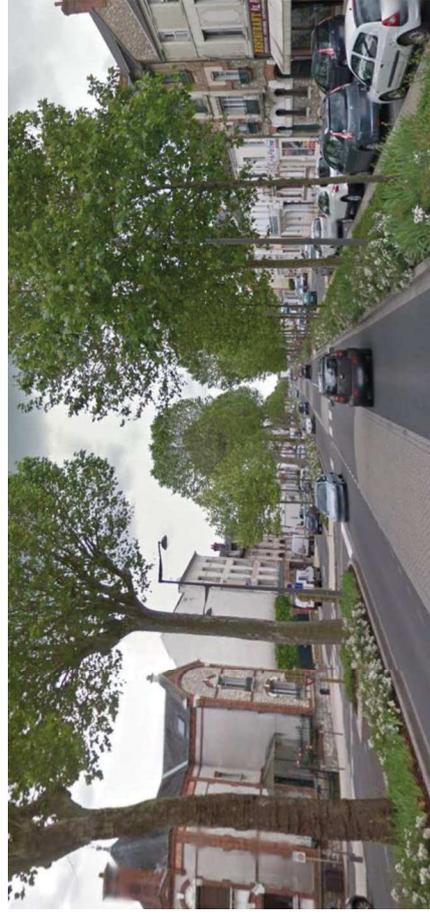
1.1.1.2 Hierarchisation actuelle des typologies d'entrées de cœur d'agglomération

Montargis, cœur d'agglomération, est au centre d'un système viarie en étoile. On dénombre 3 catégories d'entrées :

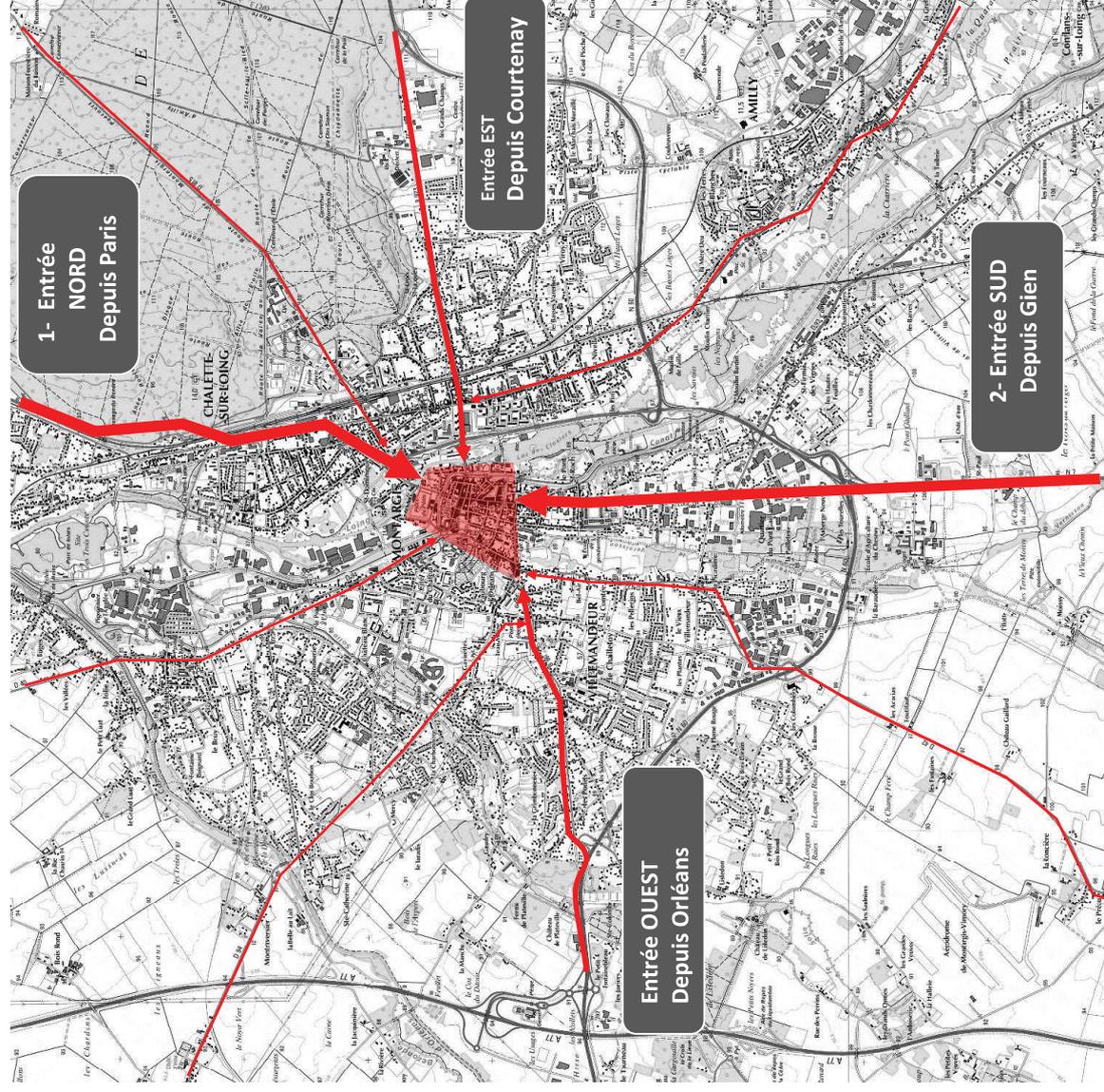
- Les entrées principales N/S= connexion nationale (Paris-Lyon)
- Les entrées secondaires E/W= connexion régionale (Sens-Orléans)
- Les entrées tertiaires : connexion locale

A l'heure actuelle cette hiérarchie n'est pas lisible et ne permet donc pas à l'usager de se repérer dans le territoire, d'en comprendre la structure globale. Or un des enjeux d'une agglomération est de dépasser la juxtaposition de communes centrées sur elles-mêmes, pour devenir une entité cohérente et identifiable en tant que tel.

A l'instar de l'entrée Nord, l'entrée Sud, est donc appelée à devenir un accès majeur à l'agglomération urbaine Montargoise.



Vue actuelles de l'entrée Nord avec son double alignement de platanes



Carte de hiérarchisation des entrées de l'agglomération montargoise



1.1.2 PRECONISATIONS A L'ECHELLE GLOBALE

RENDRE LISIBLE par un traitement adapté, la hiérarchie des différentes voies d'entrées pour mieux structurer la lecture globale de l'agglomération
>VISION d'ENSEMBLE

METTRE EN COHERENCE traitement qualitatif et statut de l'entrée de ville (traitement de l'entrée Sud assimilable à celui de l'entrée N)

REDONNER UN EFFET MAGISTRAL à cette entrée, en adéquation avec son statut

1.2 A l'échelle de l'avenue

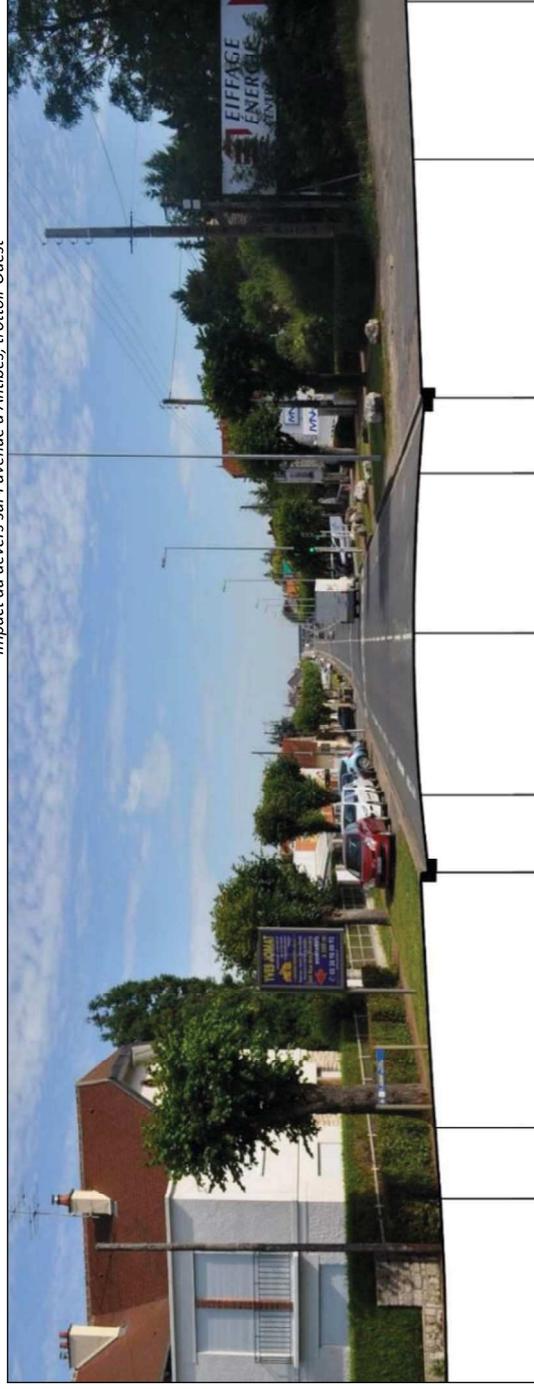
1.2.1 Un axe qui s'impose à la réalité géographique



Impact du dévers sur l'avenue d'Antibes, trottoir Ouest

S'il s'agit d'un axe quasiment rectiligne, il n'est pourtant absolument pas plan. On dénombre sur son trajet en venant du Sud pas moins de 3 « montées » et 3 « descentes », représentées de façon accentuée sur la coupe ci-dessous. De ce fait, se crée naturellement un effet dynamique avec l'apparition-disparition du point focal que constitue le centre-ville en arrivant par le Sud. L'effet de bascule au niveau de la caserne Gudín est particulièrement fort. Il crée la surprise et anime la scénographie plutôt monotone jusque-là de l'entrée de ville.

Par ailleurs, l'important dévers transversal contrarie la prépondérance de l'axe. Il est judicieusement compensé par l'accentuation de l'effet de perspective dû au double alignement de tilleuls.

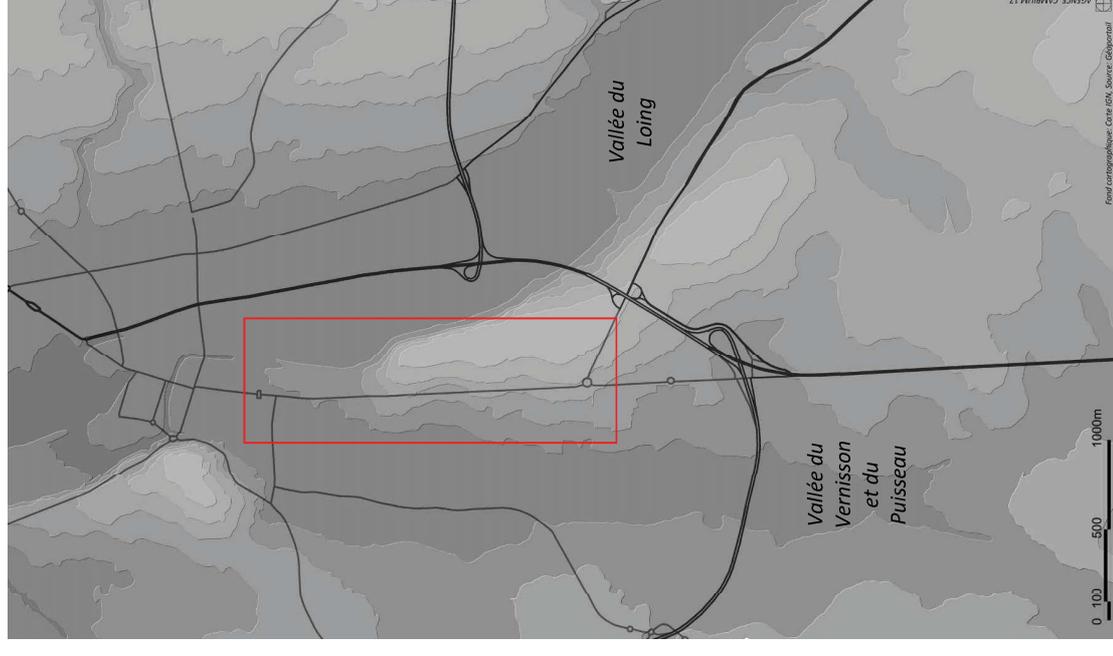


Coupe transversale sur l'avenue d'Antibes

Rue du
Docteur
Roux

Caserne
Gudin

Limite
communale

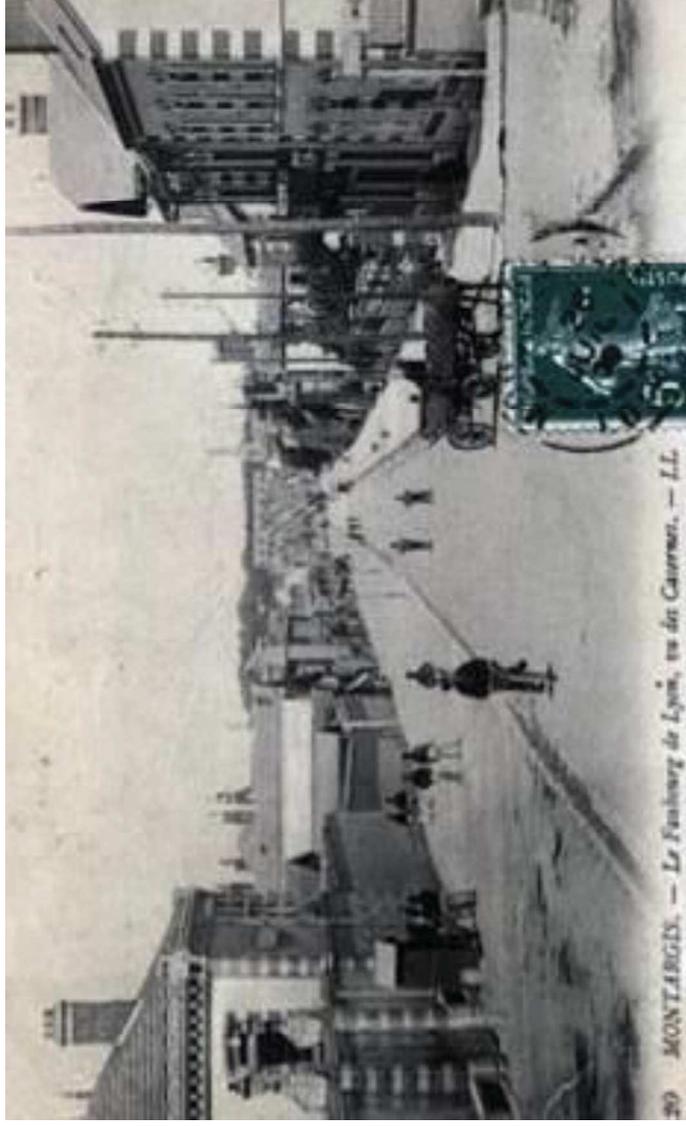


Le contexte topographique

Zone
commerciale
d'Antibes

1.2.2 Un axe parallèle au réseau hydrographique

La particularité de cette entrée d'agglomération est qu'elle ne croise aucun cours d'eau malgré leur abondance dans le secteur. L'absence de perception du milieu humide environnant donne un sentiment de minéralité qui contraste fortement avec la réalité du centre-ville historique, appelé « Venise du Gâtinais ». Le paysage que l'avenue évoque est plutôt à rapprocher de celui qu'elle traverse en amont, à savoir la plaine agricole de Solterre (photo ci-dessous).



Carte postale (début XXème) : de vaste trottoirs sans plantations avec en fond de perspective le clocher de Ste Madeleine et le massif arboré du Pâtis



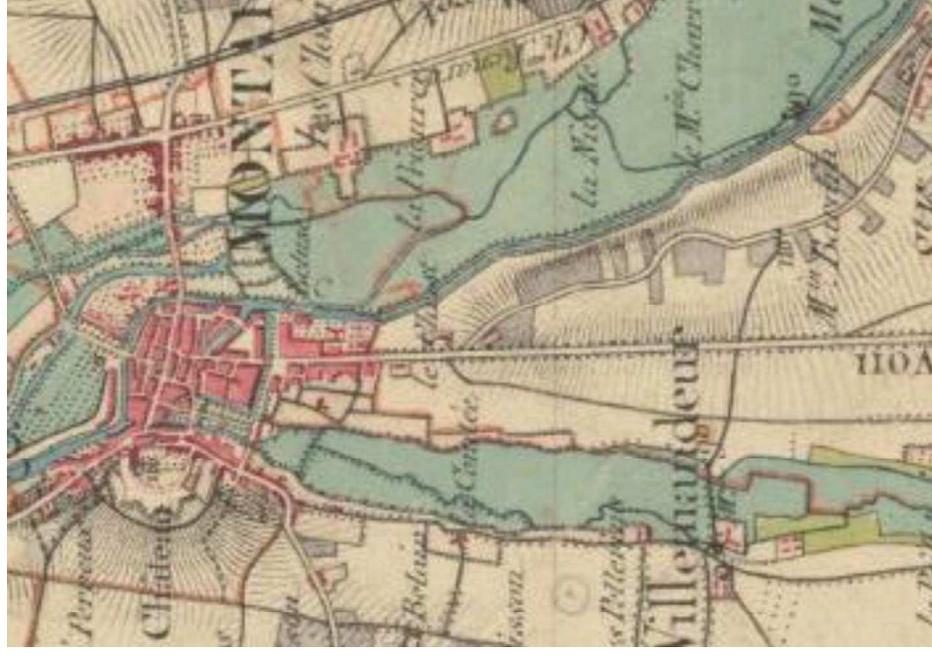
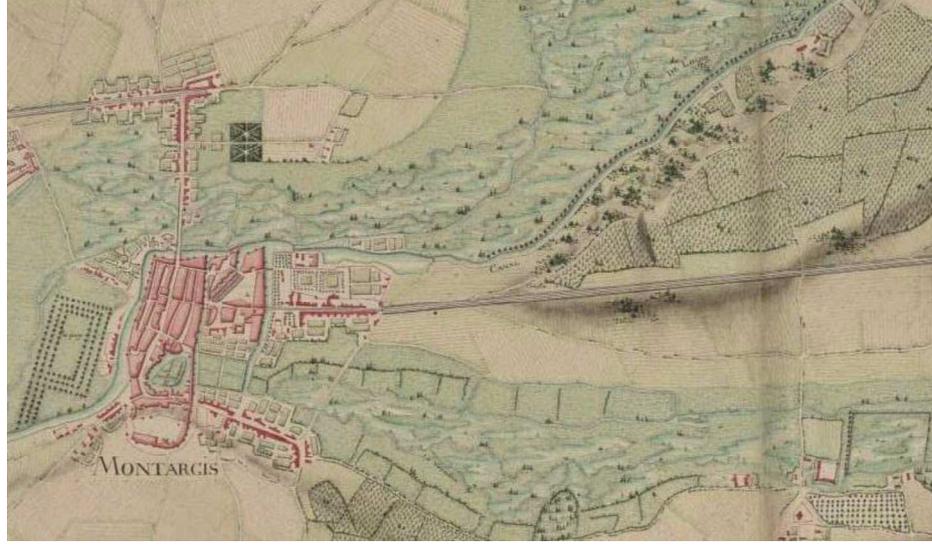
Paysage du plateau agricole céréalier en arrivant de Gien



1.2.3 Un axe qui traverse différentes entités urbaines

1.2.3.1 ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN DU XVIII AU XIXÈME SIÈCLE

La comparaison de la carte de Cassini, de l'Atlas de Trudaine et de la carte d'État-Major montre un ensemble bâti compact correspondant à la ville fortifiée et un tissu de faubourg qui se développe très lentement le long des accès. Le long de l'axe Sud (route de Lyon), ce développement se limite à l'apparition de 4 corps bâtis, dont 1 à la jonction entre les actuelles rues du Christ et Coquillet. On note la répertorisation dès Cassini d'un crucifix à l'Est de la route, et du nom de lieux « le Christ » dans ce même périmètre, correspondant peut être avec le calvaire encore visible de nos jours.

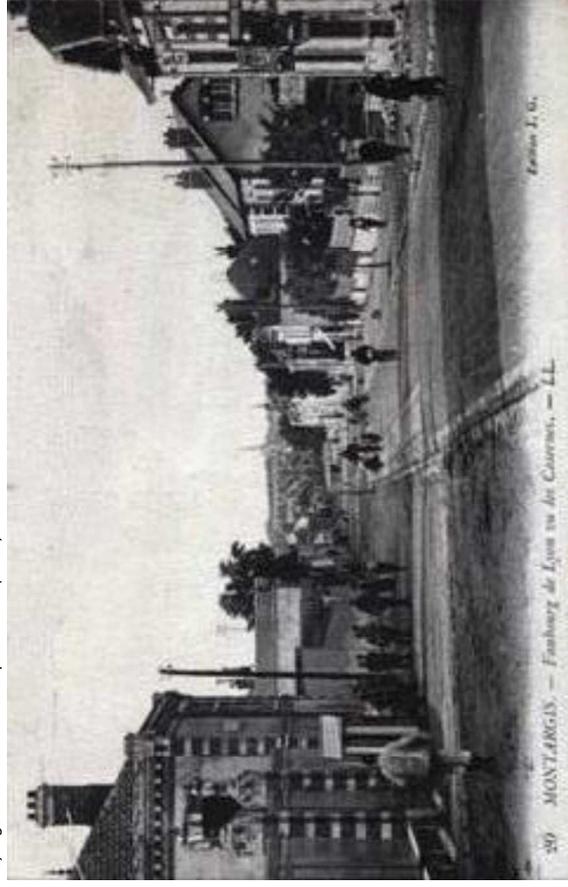


1.2.3.2 Le contexte bâti au début XXème

De la route de campagne à la ville dense...



Paysage d'entrée de ville depuis le Sud (1908)



Paysage naissant de résidentiel périurbain



Paysage de faubourg dense encore irrégulier (en direction de Lyon)



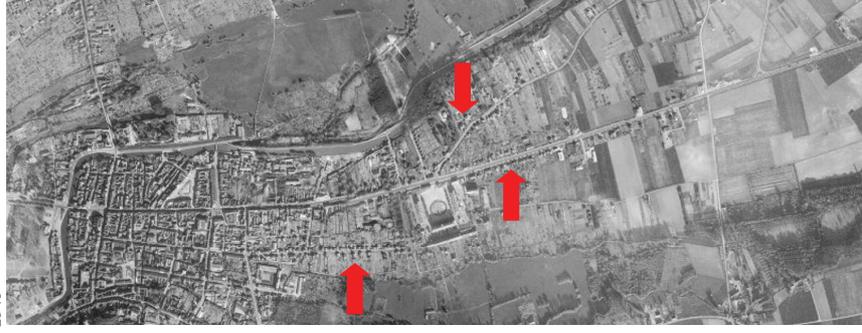
Paysage de faubourg dense et régulier depuis la place du Chinchon

1.2.3.3 ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN DEPUIS 1949

1949 :

La caserne Gudin est bien lisible. Le faubourg commence à s'étendre le long de l'avenue d'Antibes au-delà la caserne. Quelques maisons apparaissent le long de la rue du Christ. La rue Mainguet se lottit mais la rue des Bleuets est encore un chemin communal.

1949



1965 :

L'urbanisation le long de l'avenue d'Antibes et de celle du Christ se poursuit tandis que quelques maisons apparaissent le long des rues du Vernisson et Briselance. Le quartier du port se construit (on note l'apparition des hangars). La rue Mainguet est reliée à l'ancien chemin communal qui devient rue des Bleuets et se lottit à son tour. Création des rues des Primevères et des joncs reliant la rue des Bleuets à l'avenue d'Antibes. On note les prémices de la zone commerciale d'Antibes.

1965



1979 :

Densification du tissu résidentiel et premières implantations dans la zone commerciale.

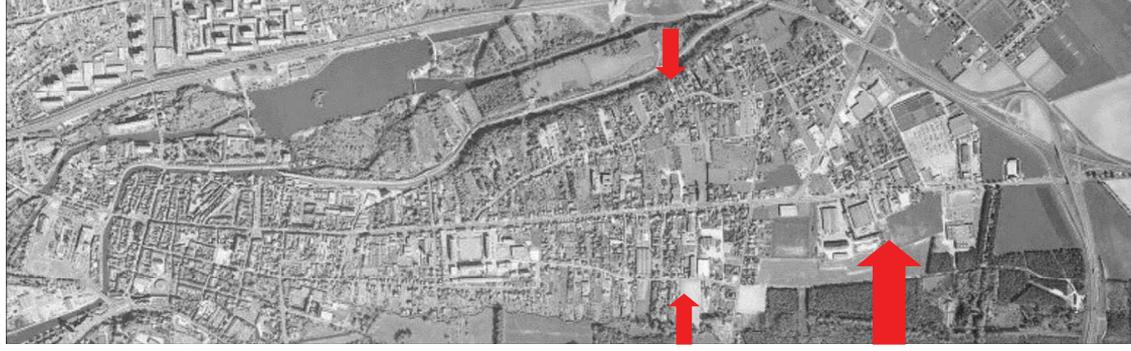
1979



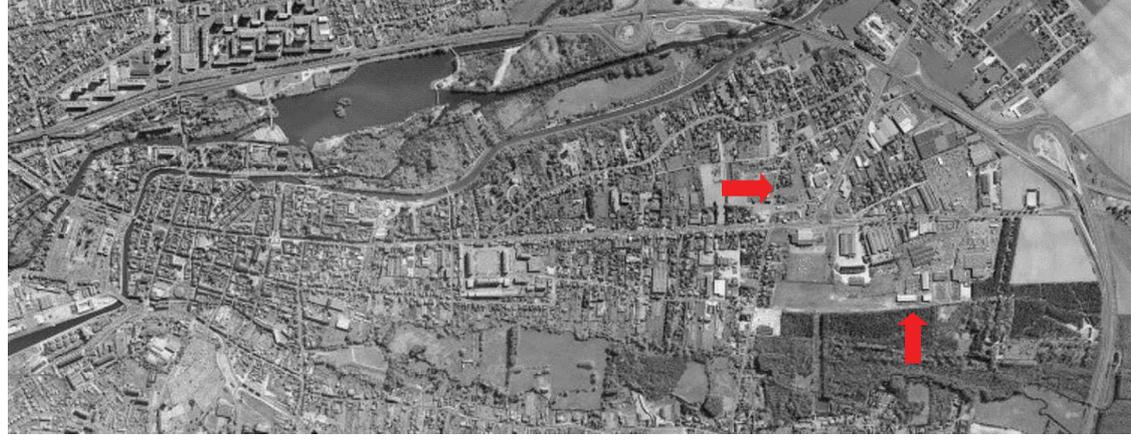
De 1988 à nos jours:

Densification du tissu résidentiel et fort développement de la zone d'Antibes. Absence de plan d'ensemble et de stratégie de développement. Problème de mitage urbain.

1988



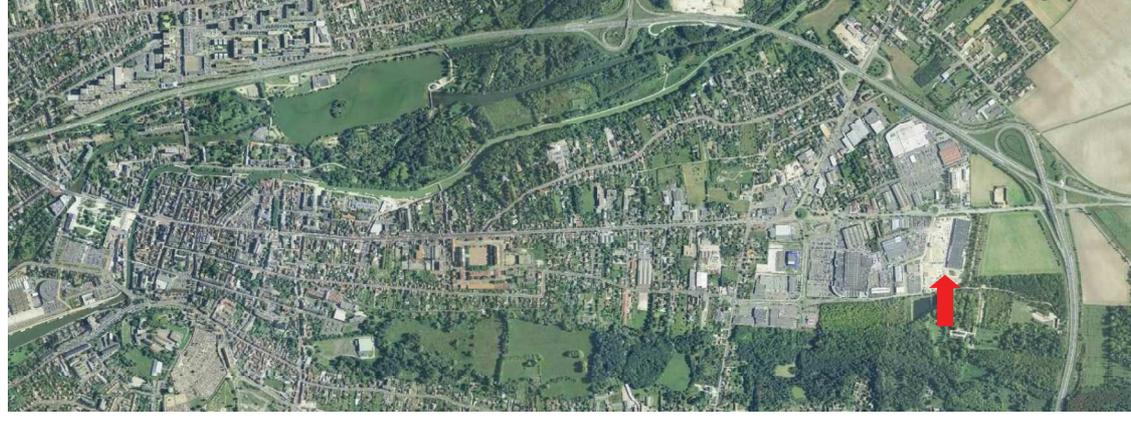
1996



2001



2008



1.2.3.4 Bilan des entités urbaines constituées à ce jour

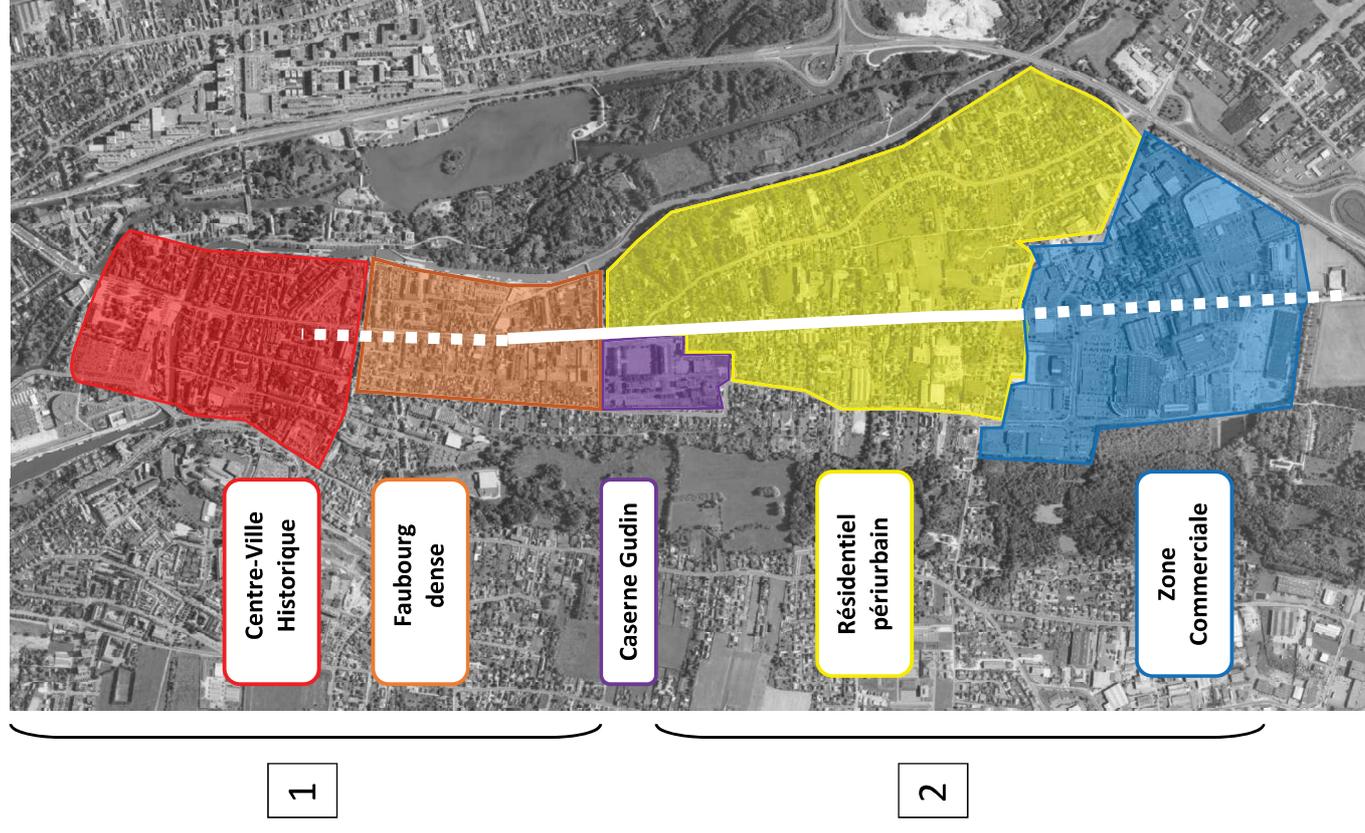
On repertorie 4 typologies urbaines le long de l'axe d'entrée Sud :

- Le tissu ancien du centre-ville
- Le faubourg dense
- La zone résidentielle et pavillonnaire
- La zone commerciale

Les 2 premiers correspondent à la **ville dite « traditionnelle » (1)**, les 2 derniers correspondent à la **ville péri-urbaine (2)**.

A la charnière entre ces « 2 villes », on trouve la caserne Gudin dont l'ampleur impacte fortement sur l'appréhension de l'axe.

La section de l'avenue qui nous intéresse traverse 2 de ces entités : **le faubourg et le résidentiel pavillonnaire.**



1.2.4 Un axe séquencé dans son traitement

1.2.4.1 Plans des différents qualitatifs de l'axe

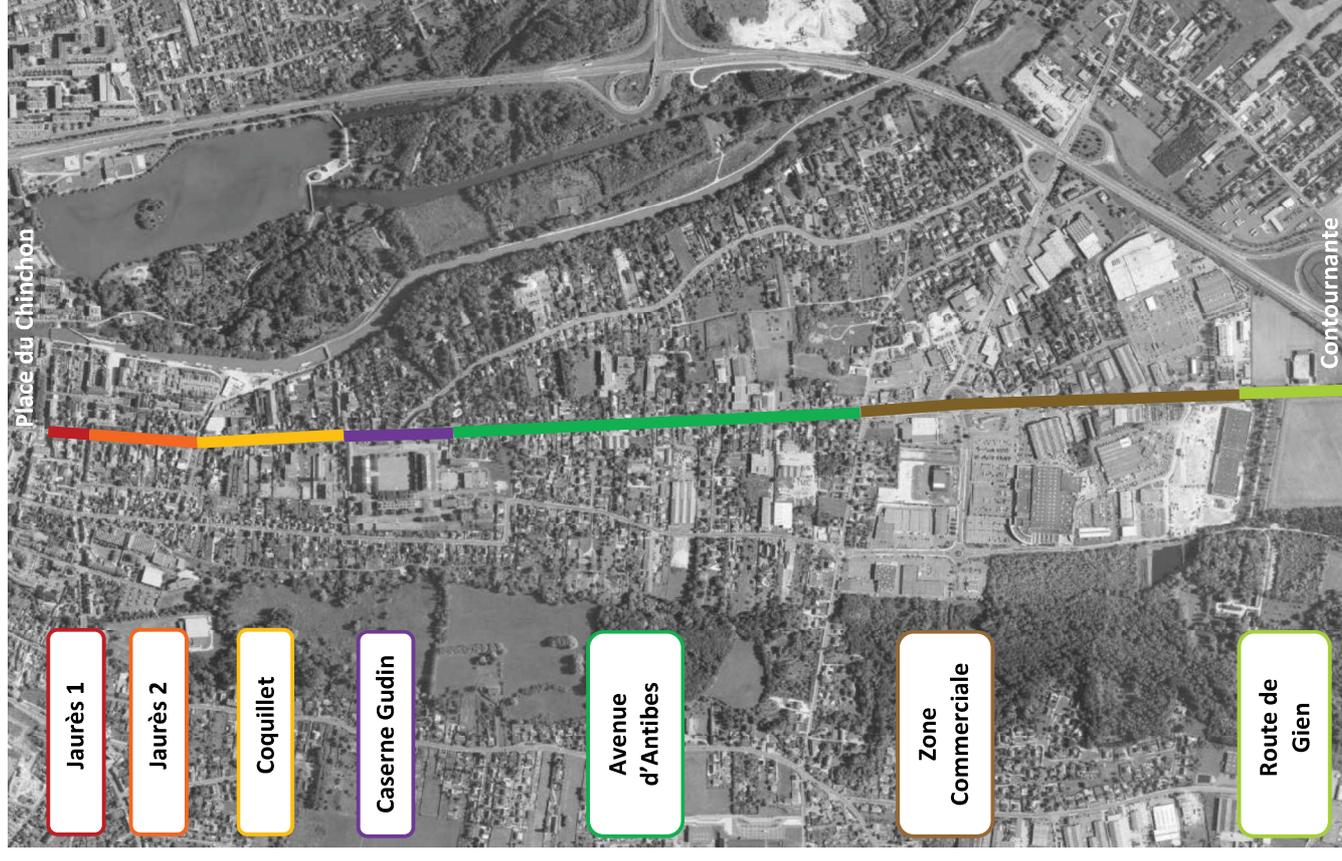
Depuis la contournante jusqu'à la place du Chinchon, porte du cœur historique, on trouve 7 qualitatifs d'aménagement différents. Le tronçon qui fait l'objet de l'étude en comporte quant à lui 3.



RN7 en arrivant depuis Gien



RN7 au passage de la zone d'Antibes



CAMBIUM 17
Paysagistes DPLG

IRIS conseil

IRIS Conseil
Ingénierie & VRD

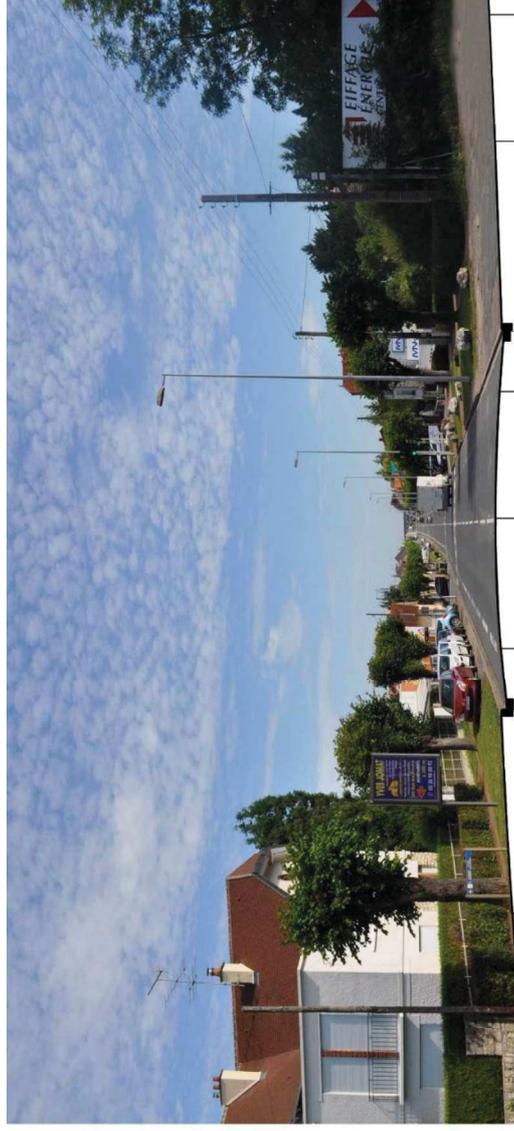
1.2.4.2 Qualitatif 1 : Antibes



L'avenue d'Antibes présente un gabarit moyen de 24m

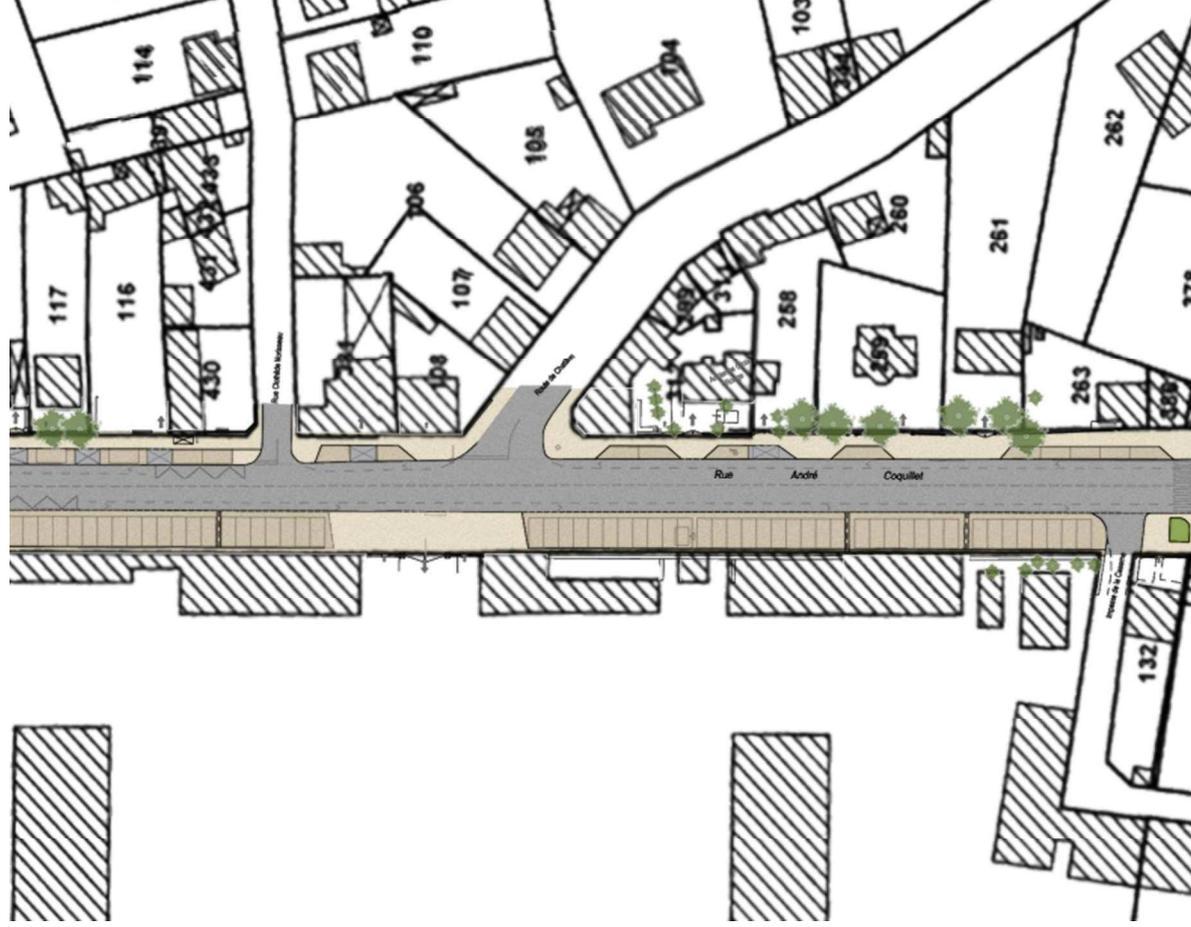
Elle est composée de :

- 1 voie de circulation à double sens (6.20m)
- 2 bandes cyclables de part et d'autre de la voie (3.00m)
- 2 terre-pleins engazonnés intégrant ou non des stationnements (9.60m)
- 2 trottoirs de largeur variable (mini 1.40m) longeant les propriétés riveraines et accompagnés d'une haie arbustives homogénéisant l'aspect hétéroclite des clôtures. (5.20m)



100.98	Variable	1.40m	4.95m	101.12	101.22	101.35	101.50	101.63	101.53	101.42	4.65m	101.64	101.77
	Riverain	Chemin	Espace emhercé + stationnements					9.20m		Espace emhercé + stationnements			
								Voie				3.07m	
												Trottoir	

1.2.4.3 Qualitatif 2 : Gudín



L'avenue d'Antibes se rétrécit au passage de la caserne Gudín avec un gabarit moyen de 21m

Elle est composée de :

- 1 voie de circulation à double sens (6.20m)
- 2 bandes cyclables de part et d'autre de la voie (3.00m)
- 1 bande de stationnement longitudinal (2.60m)
- 1 bande de stationnement en épi (6.10m)
- 2 trottoirs longeant les propriétés riveraines et la caserne (3.10m)



1.2.5 PRECONISATIONS à l'échelle de l'avenue

Mettre en **COHÉRENCE SÉQUENCES D'AMENAGEMENT** et **CONTEXTE urbain et paysager**

Soutenir **l'effet de perspective** et compenser visuellement le devers par un **double alignement**

Maintenir le **contraste** entre la minéralité de l'axe/ville « sèche » et la ville irriguée de canaux (choix des végétaux)

Prendre en compte le devers pour le positionnement la future **piste cyclable pour un meilleur confort d'utilisation**