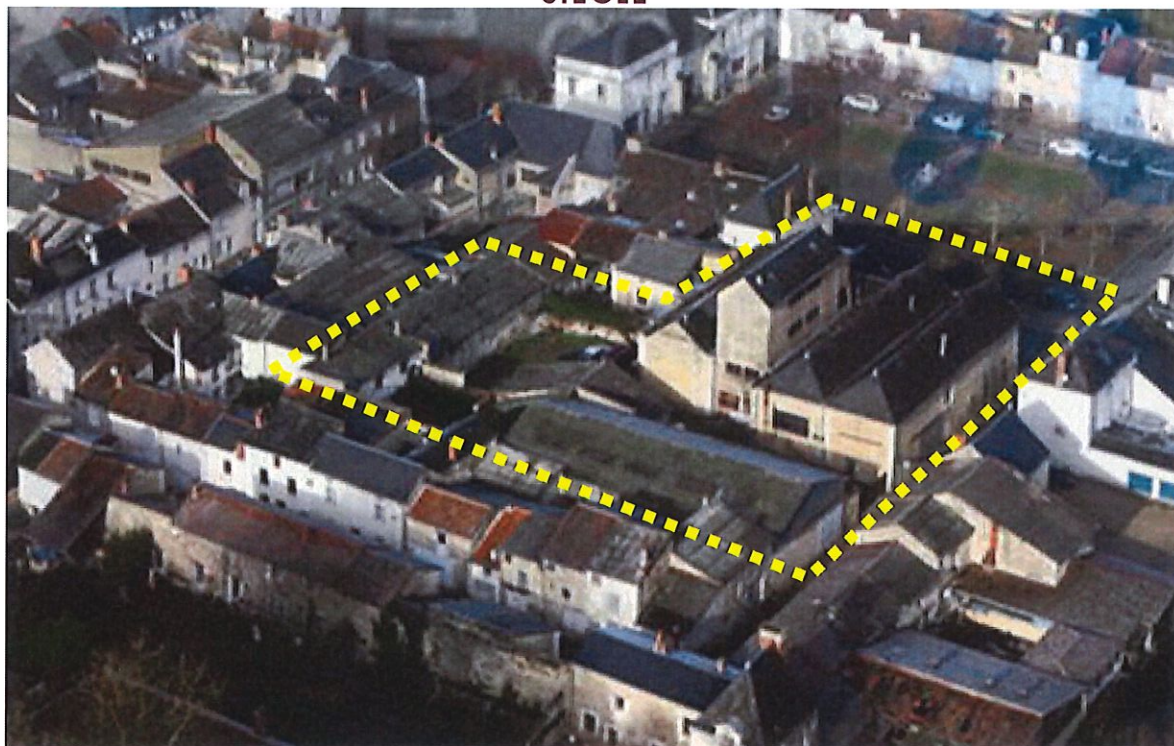
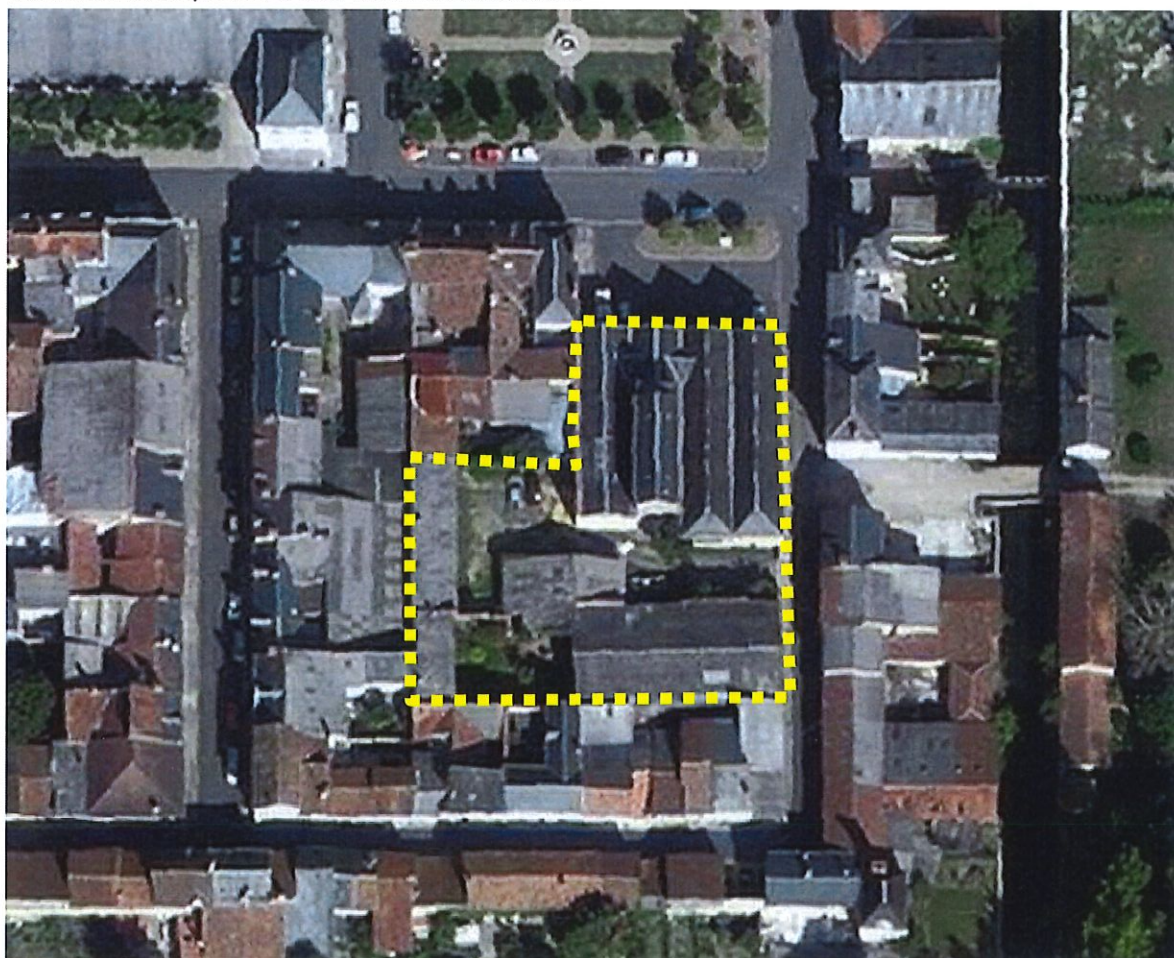


**3.3 – OAP 03 : 15 PLACE LOUIS XIII, RUE DES ÉCLUSES, À
L'EMPLACEMENT ACTUEL DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS DU DÉBUT DU XX^E
SIÈCLE**



Vue aérienne oblique vers le nord-ouest « © Pixaille.com »



Vue aérienne « © Google maps »

3.3.1. ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur constitue l'angle sud-est de la place Louis XIII. Il était initialement occupé par des bâtiments dont l'organisation représentée sur le cadastre napoléonien se rapproche de celle des maisons d'artisans et d'ouvriers. Au début du XX^e siècle, de grands volumes de bâtiments industriels se sont substitués aux maisons.

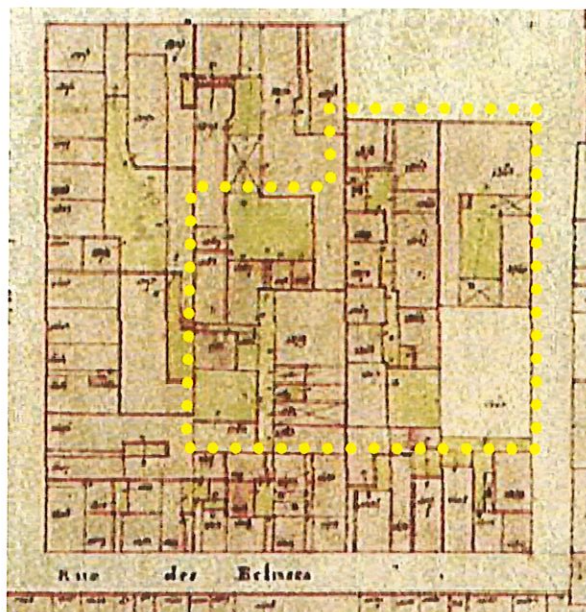
Ces bâtiments, dont les gabarits sont en rupture totale avec les ensembles bâtis constituant la ville de Richelieu, sont aujourd'hui désaffectés. De plus, ils sont en très mauvais état de conservation et comportent de nombreux problèmes de stabilité.

Le cœur d'îlot est également occupé par des bâtiments de second rang en très mauvais état de conservation. Les espaces libres sont en friche. Cet ensemble urbain «à la dérive» entraîne une altération notable du cadre de vie pour les immeubles d'habitation mitoyens.

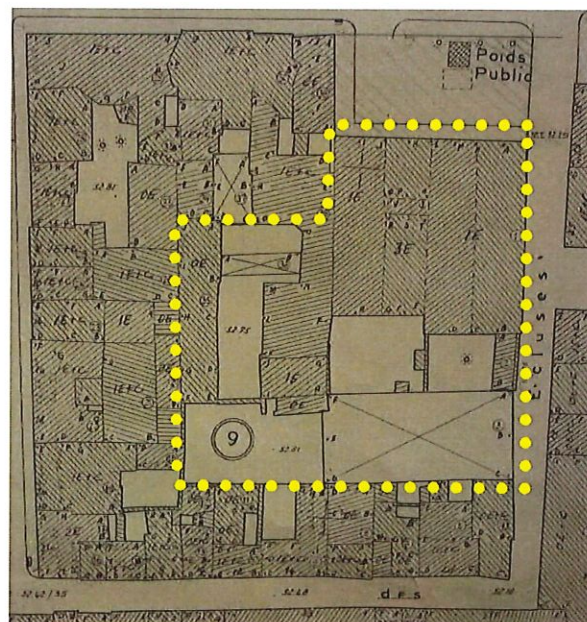
Les espaces publics aux abords de ce site nécessitent également une requalification.

Une opération globale semble intéressante afin de couvrir l'ensemble des problématiques portant sur l'aménagement de ce secteur.

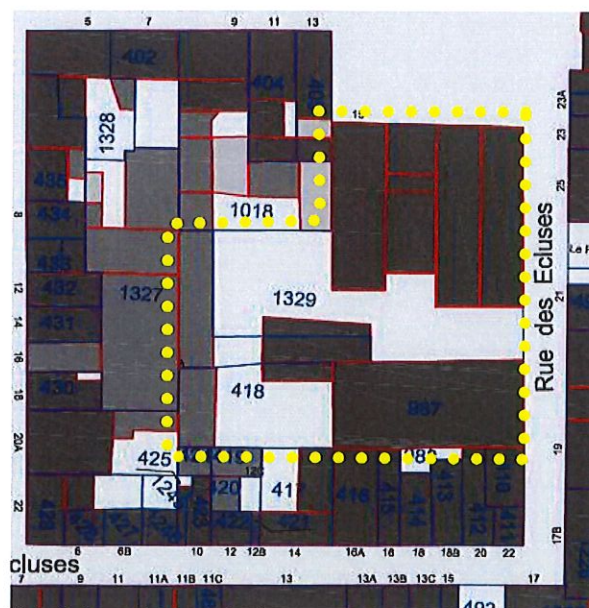
Cette situation nécessite une réponse qualitative dans le cadre de la révision du secteur sauvegardé en restructurant cet ensemble urbain et en améliorant la vie de la ville *intra-muros*.



Extrait du cadastre napoléonien (1836)



Extrait de l'orthophotoplan de 1968



Extrait du cadastre actuel

3.3.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET PROPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

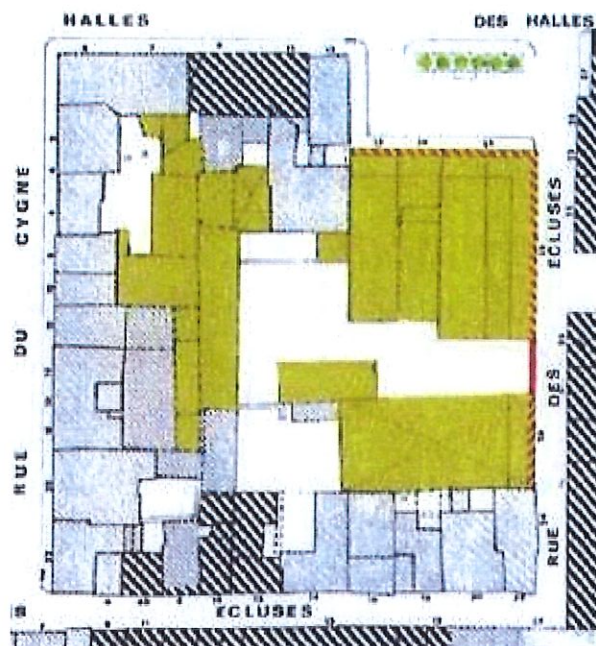
Le parti proposé consiste à permettre la restructuration de l'ensemble de ces parcelles par la définition d'une emprise constructible. Celle-ci peut permettre la réalisation soit d'un équipement soit d'un programme immobilier mixant équipement, activités et logements.

Cet emplacement est assez stratégique pour un programme d'équipement ou d'activité puisqu'il se trouve en articulation entre la place Louis XIII et l'accès au Parc que le PSMV propose de rouvrir.

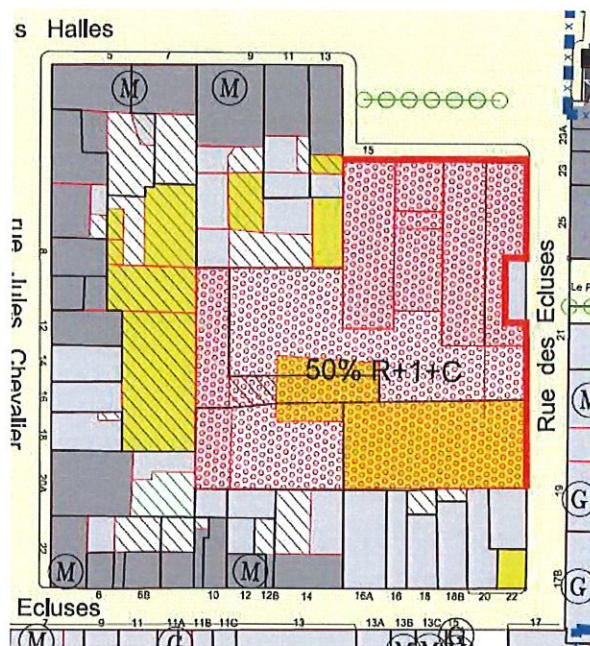
La proposition consiste à réaliser un ensemble immobilier afin de reconstituer en alignement sur la place Louis XIII et la rue des Écluses un front bâti cohérent. Sur la rue des Écluses, face à la porte d'accès au Parc, un retrait doit être marqué afin de mieux articuler la liaison entre la ville et le Parc. Le programme envisagé devra tirer parti de cette opportunité.

L'emprise constructible maximale proposée sur le PSMV est de 50% à R+1+C permettant ainsi de rester dans un équilibre plein/vide de la parcelle cohérent avec les autres îlots qualitativement remarquables (îlots de la Grande Rue par exemple). La superposition de la trame d'ECM et du gris clair sur le plan de sauvegarde permet deux possibilités : soit la démolition des bâtiments existants et la reconstruction dans le cadre des gabarits fixés par l'ECM, soit la conservation partielle des bâtiments en gris clair avec l'adaptation de leur gabarit et de leur CES (coefficient d'emprise au sol) avec ceux fixés par l'ECM.

Cet ensemble immobilier devra intégrer une gestion collective des enjeux de développement durable (économies d'énergie, gestion des déchets, circulations douces...).



Extrait de l'ancien PSMV



Extrait de la proposition du PSMV

