

MABC PETITES VILLES DE DEMAIN

**Scénarios d'évolution de la
gendarmerie de Jarnac (16) et de la
friche attenante**

Validation scénarios

IMAGINE
CREATE
ACHIEVE
a sustainable future

Sommaire

- 1 . Etat des lieux
- 2 . Contraintes du site
- 3 . Expression des besoins
- 4 . Tableau des surfaces
- 5 . Scénarios proposés
- 6 . Suite à donner

OBJET DU DOCUMENT

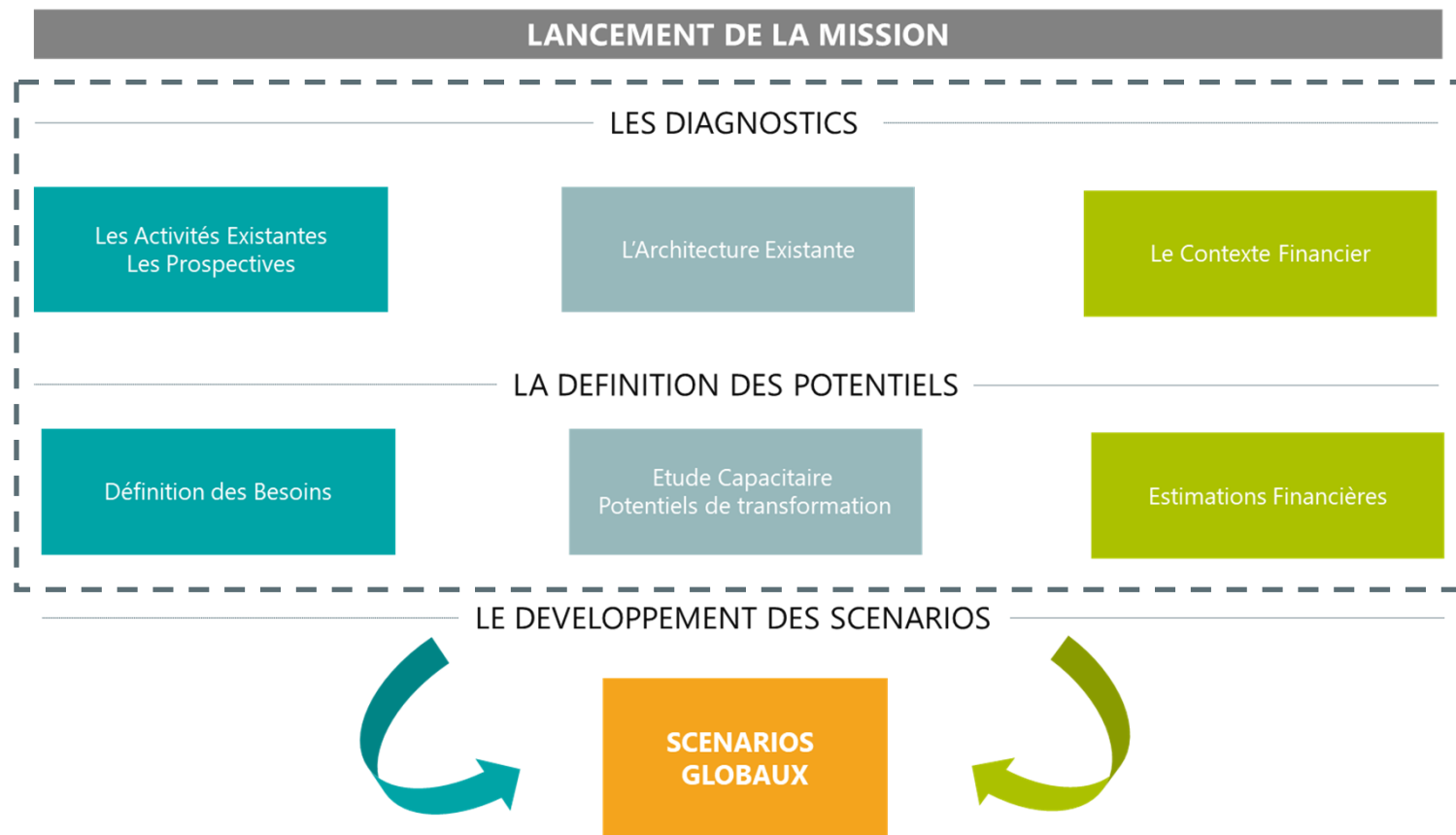
Le but de ce document est de faire un état des lieux de l'existant. L'analyse de site est la première étape afin d'orienter l'analyse des besoins et la faisabilité. Dans un deuxième temps, les besoins exprimés lors des entretiens seront retranscrits sous forme de tableau de surface.

L'analyse du site est réalisée en fonction de diverses échelles et au travers de différentes dimensions. Cela permet de comprendre les enjeux principaux du site et la stratégie de celui-ci. A partir de ces éléments d'analyse, une traduction en enjeux et stratégies pour le futur projet urbain est faite.

Une note juridique sur les modalités d'acquisition du foncier nécessaire à l'opération est également jointe à cette étude.

Enfin, en fin de cette première phase sont proposés 2 scénarios d'orientation pour la phase 2.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET AVANCEMENT



1

Etat des lieux



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La commune de Jarnac (4 411 habitants) est l'une des 4 communes PVD de l'agglomération du Grand Cognac. Lors de divers échanges la gendarmerie a indiqué aux élus communaux ses besoins d'agrandissement et de modernisation, tant pour les locaux administratifs que pour les logements de fonction.

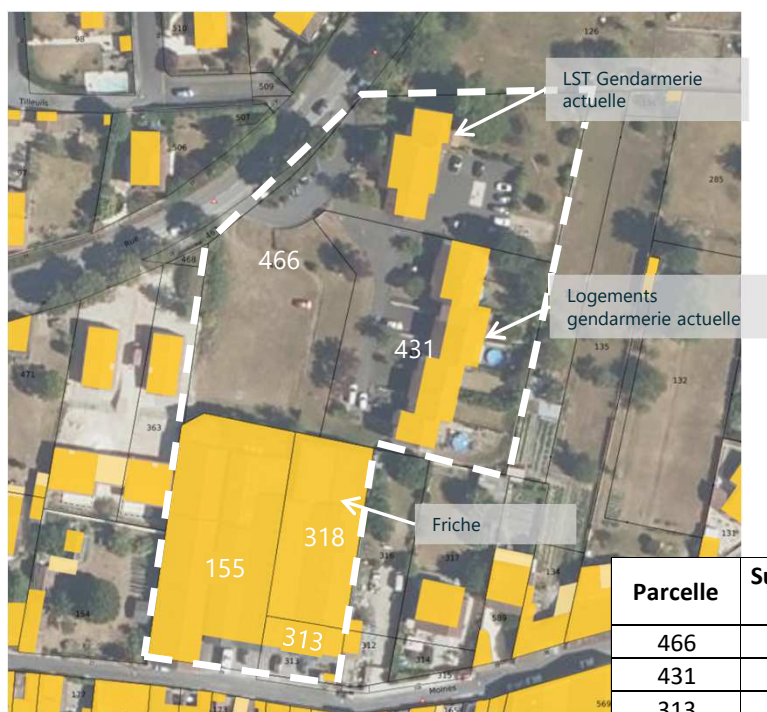
La commune de Jarnac a fait l'acquisition d'une friche de 2 859 m², ancienne usine de fabrication de carton, située sur une parcelle adjacente à la gendarmerie, au 16 rue des moines.

L'avenir de ce foncier n'est pas fixe : il pourrait être revenu ou mis à disposition de la gendarmerie ou d'un autre partenaire souhaitant créer un projet en cœur de bourg.

La priorité de la mairie est de répondre aux besoins de la gendarmerie en termes de surface (logements et locaux de service et techniques LST).

PRÉSENTATION DU SITE

Le site de l'étude est constitué de 5 parcelles n°466, n°431, n°313, n°318 et n°155, d'une superficie totale de 9 487 m². La friche acquise par la mairie se situe sur les parcelles n°155, n°318 et n°313. Les logements de la gendarmerie actuelle sont implantés sur la parcelle n°431. Les LST de la gendarmerie actuelle sont sur la parcelle n°466.



Parcelle	Superficie (m ²)*
466	4004
431	2626
313	275
318	894
155	1688
	9487

*sources : Géoportail



ETAT DE L'EXISTANT : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Façade friche rue des moines



Intérieur friche est



Intérieur friche ouest



Gendarmerie actuelle



Logements gendarmerie



Vue sur l'ouest parcelle 466

2

Contraintes du site



ORGANISATION DU SITE

Accès et flux

Aujourd'hui, l'accès à la parcelle 466 (gendarmerie) se fait par un portail depuis la rue Dogliani.

- Un espace dédié devant l'entrée de la gendarmerie est réservé au stationnement du public.
- Le stationnement des véhicules de service de la gendarmerie se fait dans la cour de service derrière la gendarmerie.

La friche est aujourd'hui accessible depuis la rue des Moines. Elle a fait l'objet d'une étude amiante. Cette friche sera amenée à être démolie afin de disposer de l'entièreté des surfaces des parcelles.



- Parking accueil public (gendarmerie)
- Parking véhicule de service gendarmerie
- Portail accès LST gendarmerie et logements gendarmerie
- Zone gendarmerie clôturé (LST + logements)
- ➔ Entrée friche

RÈGLEMENTATION URBAINE (PLUi)

PLUi / Zone Urbaine UC

L'ensemble des parcelles se situe sur une zone UC correspondant aux **secteurs d'urbanisation contemporaine, à caractère d'habitat**, de commerce, services et activités complémentaires de l'habitat. [Voir les deux pages suivantes pour les points les plus remarquables.](#)

Accès et voiries

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Pour tout nouvel accès individuel : largeur utilisée doit être égale ou supérieure à 4m.

Voies publiques ou privées à créer : devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie ou collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules de services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Desserte par les réseaux

Eaux potable : toute construction à caractère d'habitat doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Autres réseaux : Pour toute construction, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains. Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indications graphiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Dans le cas contraire, une distance d'au moins 4m de l'alignement des voies et emprises publiques doit être respecté.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 8 m sur la parcelle voisine ; dans le cas où elles s'adossent à des constructions d'une hauteur supérieure à 8m situées sur la parcelle voisine, elles ne pourront pas en excéder leur hauteur.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Implantation des constructions par rapport sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 60% de la surface du terrain.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m pour des habitations collectives, 8m pour des habitations individuelles.

Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé 2 emplacements au droit de chaque logement, plus 1 emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

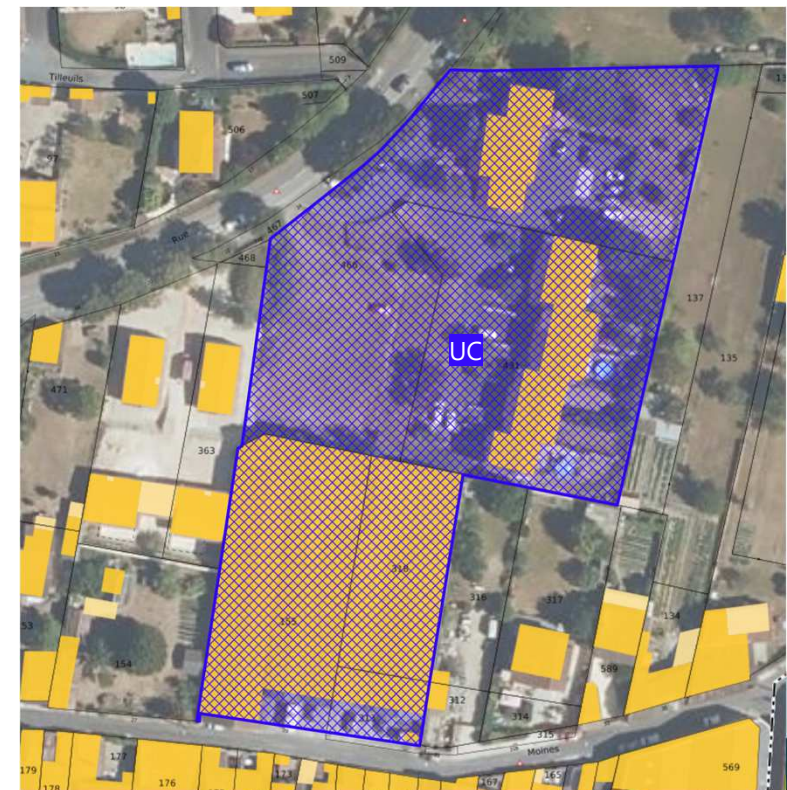
Espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

10% minimum de cette surface (surface des habitations) doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en quares et plantés d'arbres de haute tiges (essences locales). Ces 10% d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non impéabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.



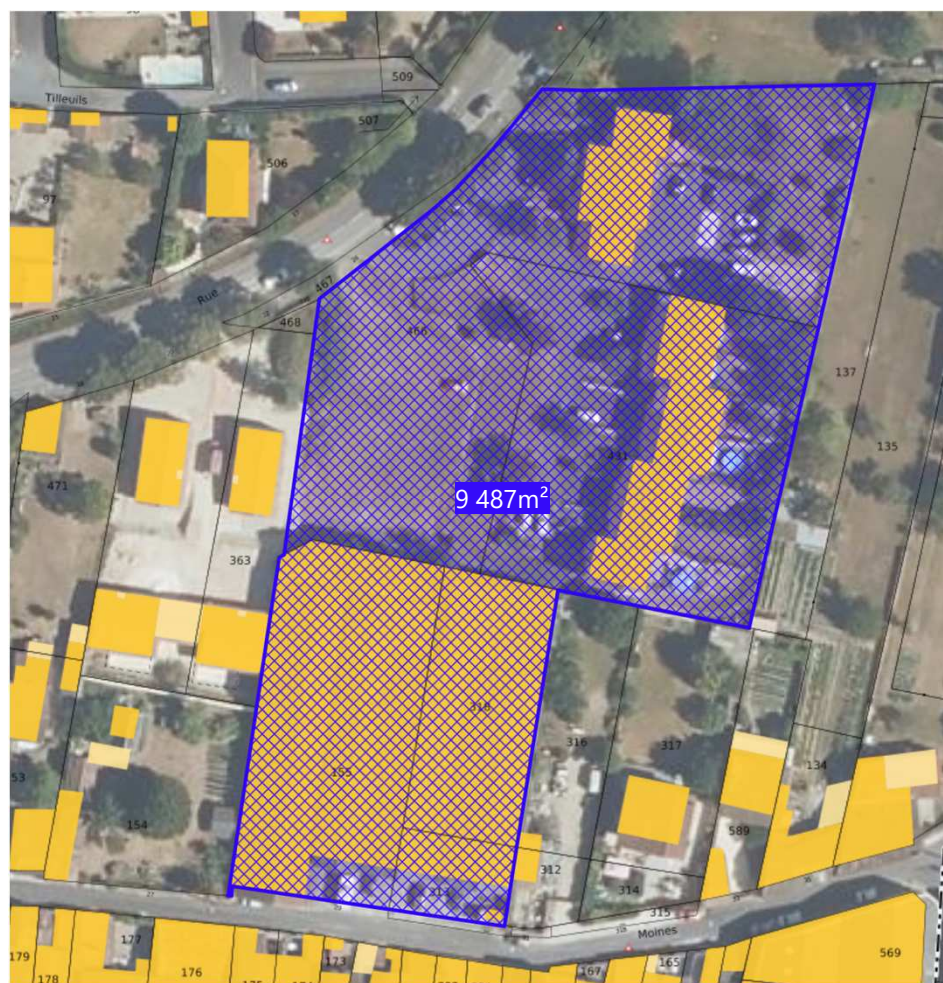
RÈGLEMENTATION URBAINE (PLUi)

PLUi / Zone Urbaine UC

Points importants

- Les **nouvelles impasses** devront se terminer par un aménagement permettant un **demi-tour** des véhicules de services publics et ce par au plus une seule manœuvre arrière.
 - La **hauteur maximale** des constructions est fixée à 12m pour les habitations collectives, 8m pour les habitations individuelles.
 - La **surface de l'emprise totale** des constructions doit rester inférieure à 60% de la surface du terrain.
- 9 487 m² de surface totale en comptant toutes les parcelles
 - Surface de l'emprise totale des constructions potentielle :

$$60\% \times \text{Surface terrains} = \mathbf{5\,693\,m^2}$$



RÈGLEMENTATION URBAINE (PLUi)

PLUi / Zone Urbaine UC

Points importants (suite)

- Il est exigé **2 emplacements au droit de chaque logement**, plus **1 emplacement pour 4 logements** à répartir dans l'opération.
- **10% de la surface des habitations doit être aménagées en espaces verts collectifs et plantés.** Ces 10% d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum. **Chaque sujet supprimé devra être remplacé.**
- L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.



AUTRES CONTRAINTES



Inondation

Les terrains ne sont pas situés sur une zone à risque de crue.



Radon

Le potentiel radon de la commune de Jarnac est de catégorie 1.

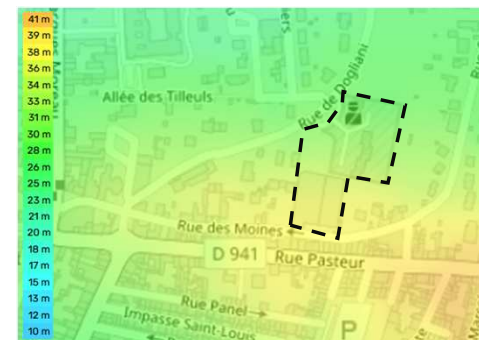
Sismique

Jarnac est située sur une zone de sismicité modérée.



Retrait-Gonflement

Le risque d'exposition retrait-gonflement de la zone de projet est élevé.



Topographie

La présence d'une déclivité entre les parcelles de la friche et celles où la gendarmerie est actuellement implantée est à noter.

3

Expression des besoins



Résumé entretien Gendarmerie

La gendarmerie a défini sommairement ses besoins en locaux de services et techniques (LST) et logements de fonction.

- 900 m² LST
- 4 600 m² logements de fonction si pavillonnaire / 2 300 m² logements de fonction si collectif

Ces surfaces comprennent les surfaces de garage (pour les LST), de locaux techniques, de bureaux, des espaces extérieurs de stationnement (véhicules de services pour les LST, véhicules personnels pour les logements de fonction à hauteur de 1,5 emplacements par logement).

Ces 2 espaces devront être **clôturés** entre eux et avec les parcelles voisines. Un **portail d'accès et portillon** devra être présent à l'entrée des LST et entre les LST et logements de fonction. Une obligation de **retrait de 6 mètres** des bâtiments (logements et LST) doit être respecté. La **clôture doit de plus être en retrait** des bâtiments voisins.

La **préférence de localisation** des LST et des logements de fonction est schématisé sur le plan ci-contre.

Un espace de parking pour le public de la gendarmerie devra être présent devant l'entrée des LST.

L'activité de la gendarmerie actuelle ne devra pas être interrompue, le phasage de travaux devra donc en tenir compte.



➔ Principe d'accès (emplacement à définir dans la suite de l'étude)

Résumé entretiens Mairie/Grand Cognac

Pour les élus de Jarnac, la priorité est de penser le projet de la gendarmerie, puis en fonction de l'espace restant imaginer le projet de logement à loyers modérés.

Le souhait est d'afficher un équilibre de logements entre ceux de la gendarmerie et les logements à loyers modérés. La typologie de logement doit être mixte : entre pavillonnaire (en R+1 maximum) et collectifs (en R+1 maximum, T1/T2/T3/T4).

En termes d'accès, une modification du sens de circulation est à venir sur la rue Dogliani et la rue des Moines.

Une préférence commune entre la gendarmerie et la mairie de la localisation des logements à loyers modérés et logements et LST de la gendarmerie sur les parcelles présentées précédemment est présenté sur le schéma ci-après.



- LST Gendarmerie (clôturé)
- Logements Gendarmerie (clôturé)
- Logements à loyers modérés
- Portail d'accès véhicules
- Portillon (accès piétons)

4

Tableau des surfaces



Tableau des surfaces

Le tableau ci-contre retranscrit dans une première approche les besoins exprimés lors des divers entretiens.

Les **besoins de la gendarmerie** ont été retravaillées par rapport aux données fournies. Ce travail a permis de distinguer les superficies bâties et celles liées à de la voirie, des espaces extérieurs ou du stationnement. Le détail est présenté dans à la page suivante. Cette étape est primordiale afin de pouvoir continuer l'étude de faisabilité.

Les **logements à loyers modérés** ont été calculés sur l'hypothèse de départ de 23 logements avec un mix entre pavillonnaire en R+1 (avec jardins) et collectifs en R+1 (avec jardins pour les logements au RDC et balcon pour les logements au R+1). Le besoin en stationnement tient compte des prescriptions du PLUi, de même que pour l'espace vert collectif.

	Emprise au sol
Partie Gendarmerie	5501,3 m ²
② Locaux administratifs	1011,3 m ²
① Logements gendarmerie	4490 m ²
③ Partie Logements loyers modérés	3839 m ²
TOTAL	9340,3 m ²
	Besoins

→ 9 487m² Réel



Tableau des surfaces

Besoins Gendarmerie

Partie Gendarmerie						5501,3 m ²
Désignation	Nbre d'agents	Nbre de postes de travail	Locaux			
			Nbre	Surface unitiare	Surface utile	
Locaux administratifs						1011,3 m ²
TOTAL SU LST						453,5 m ²
TOTAL SDP LST						613 m ²
TOTAL Emprise au sol LST						675 m ²
7/ Aires extérieures					337 m ²	
Cours et parvis						
Parvis			1		90 m ²	
Cour de service			1		30 m ²	
Espace vert résiduel			1		50 m ²	
Stationnement enceinte						
Véhicules de service			4	25 m ²	100 m ²	
Véhicules fourgons de services			1	30 m ²	30 m ²	
Emplacement borne électrique			1	25 m ²	25 m ²	
Parc 2 roues motorisés de service			3	4 m ²	12 m ²	
TOTAL occupation du sol LST						1011,3 m ²
Logements gendarmerie						4490 m ²
Logements Type T4			11	82 m ²	902 m ²	
Logement Type T3		2	1	70 m ²	70 m ²	
TOTAL SHAB Logement Gendarmerie						972 m ²
TOTAL SDP Logement Gendarmerie						1118 m ²
TOTAL SDP RDC Logement Gendarmerie						559 m ²
TOTAL Emprise au sol Logement Gendarmerie						615 m ²
Stationnement véhicules personnels		12	24	25 m ²	600 m ²	
Stationnements complémentaires			3	25 m ²	75 m ²	
Jardins par logement			12	110 m ²	1320 m ²	
Recul règlementaire sécurité gendarmerie					1400 m ²	
Voirie lourde LST/logements (4m)					480 m ²	
TOTAL Occupation du sol Logement Gendarmerie						4490 m ²

Tableau des surfaces

Besoins Logements loyers modérés

Partie Logements loyers modérés						3839 m ²
Pavillonnaire						
	T4			3	78 m ²	234 m ²
	T5			3	96 m ²	288 m ²
Collectifs						
	T1			2	33 m ²	66 m ²
	T2			4	48 m ²	192 m ²
	T3			7	66 m ²	462 m ²
	T4			4	78 m ²	312 m ²
TOTAL SHAB Logement loyers modérés				23		1554 m ²
TOTAL SDP Logement loyers modérés						1751 m ²
TOTAL SDP RDC Logement loyers modérés						875,5 m ²
TOTAL Emprise au sol bâti Logement loyers modérés						964 m ²
Circulations/VRD						
Stationnements logement				46	25 m ²	1150 m ²
Stationnements complémentaires				6	25 m ²	150 m ²
Jardins extérieurs				15	70 m ²	1050 m ²
Terrasses logements R+1						pm
Voiries						pm
Espace vert collectif						180 m ²
Espace résiduel paysager						345 m ²
TOTAL Occupation du sol Logements loyers modérés						3839 m ²

6

Scénarios proposés



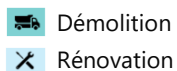
Scénarios proposés

Deux scénarios sont proposés pour la suite de l'étude sur la base de réutilisation des logements de la gendarmerie actuelle pour des logements à loyers modérés.

La phase 2 s'intéressera à l'implantation spatiale des scénarios, budget d'opération, coût travaux et au planning de réalisation.

	Scénario 1		Scénario 2
	Partie logements à loyers modérés	Partie gendarmerie	Partie logements à loyers modérés
Principe général	Mix neuf et rénovation	100% neuf	100% neuf
Détail	- Maintien des logements de la gendarmerie actuelle (rénovation) - Démolition de la gendarmerie actuelle (locaux administratifs) pour construction de logements neufs - Démolition de la friche	Construction d'une nouvelle gendarmerie (logements et locaux administratifs) <i>*option possible : pour les logements, possibilité entre pavillonnaire ou collectif (en R+1 maximum)</i>	- Démolition des logements et des locaux administratifs de la gendarmerie actuelle - Construction de logements à loyers modérés (100% neuf) - Démolition de la friche

Scénario 1



Scénario 2



7

Suite à donner



À SUIVRE – ÉTAPES ULTÉRIEURES

Etude de faisabilité

- Etude sous la forme de scénarios
 - Hypothèses d'implantation pour dégager les potentiels et difficultés associés au site
 - Approche financière des coûts de construction et d'opération
 - Dimensionnement théorique des surfaces
- Données à recueillir pour étapes suivantes :
 - Validation des données de la phase état des lieux et définition des besoins
 - Documents à fournir : plan des réseaux concessionnaires des parcelles et voiries, plan des existants (gendarmerie, logements, friche), études menées sur chaque parcelles (étude amiante, sol, géomètre...)



Marc PILATRE-JACQUIN

marc.pilatre-jacquin@egis-group.com

07 88 95 89 57

Juliane BRUN

Juliane.brun@egis-group.com

07 72 23 03 10

DERNIÈRES MODIFICATIONS

N° de la version	Date	Collaborateur
Expression des besoins V0	08/11/2023	Juliane BRUN
Support présentation Janv24	24/01/2024	Juliane BRUN