



ÎLOT THÉÂTRE

ÉTUDES URBAINES
& PROGRAMMATIONS

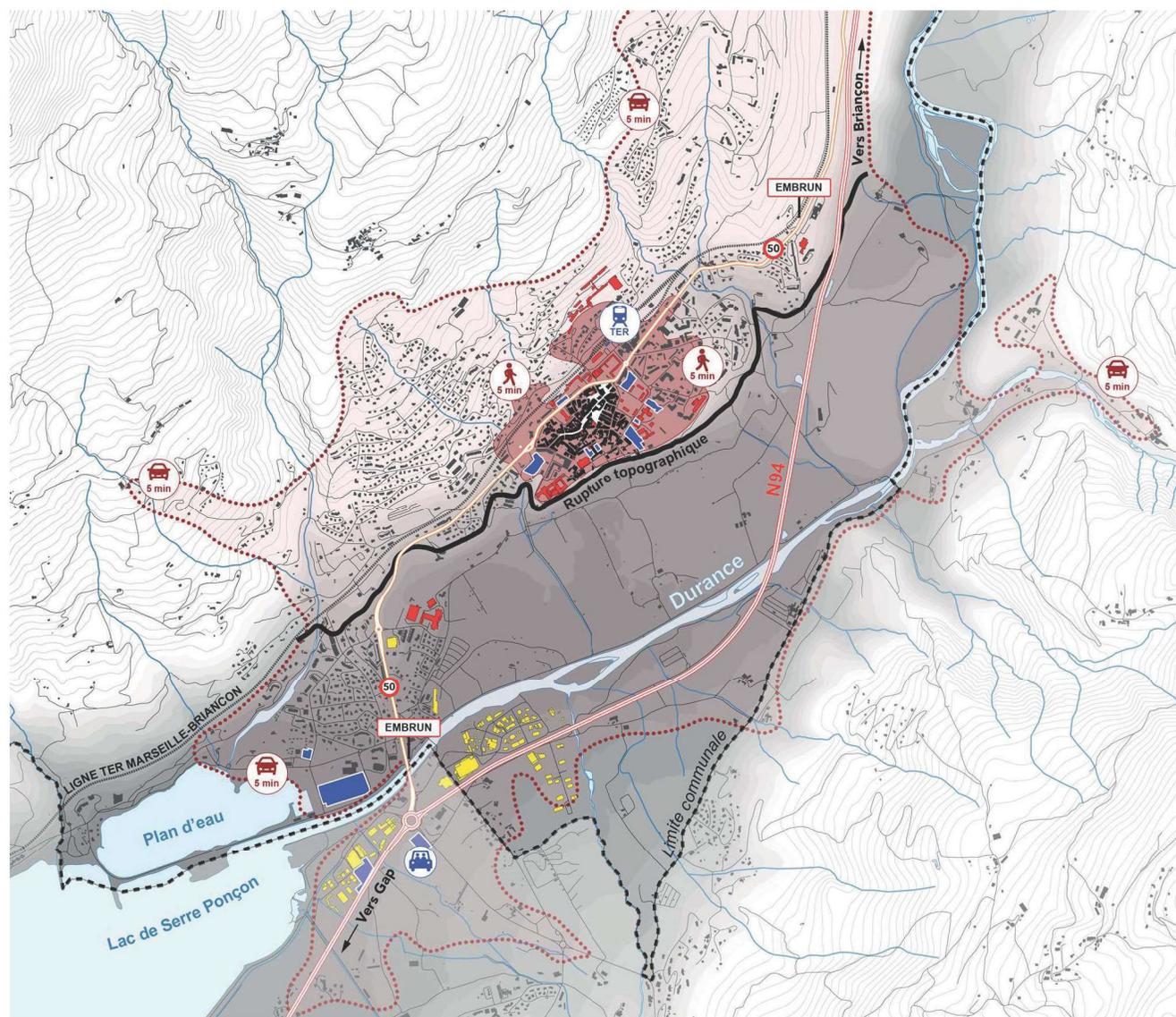
Réunion publique du 8 décembre 2022





Diagnostic/analyse urbaine

Une ville, deux modalités de proximité



1/30 000è ▲ 300 m

- Des équipements publics en centre-ville à 5 minutes à pied
- Une périphérie résidentielle à moins de 5 minutes en voiture
- Une fracture entre ville haute et ville basse

PATRIMOINE BATI

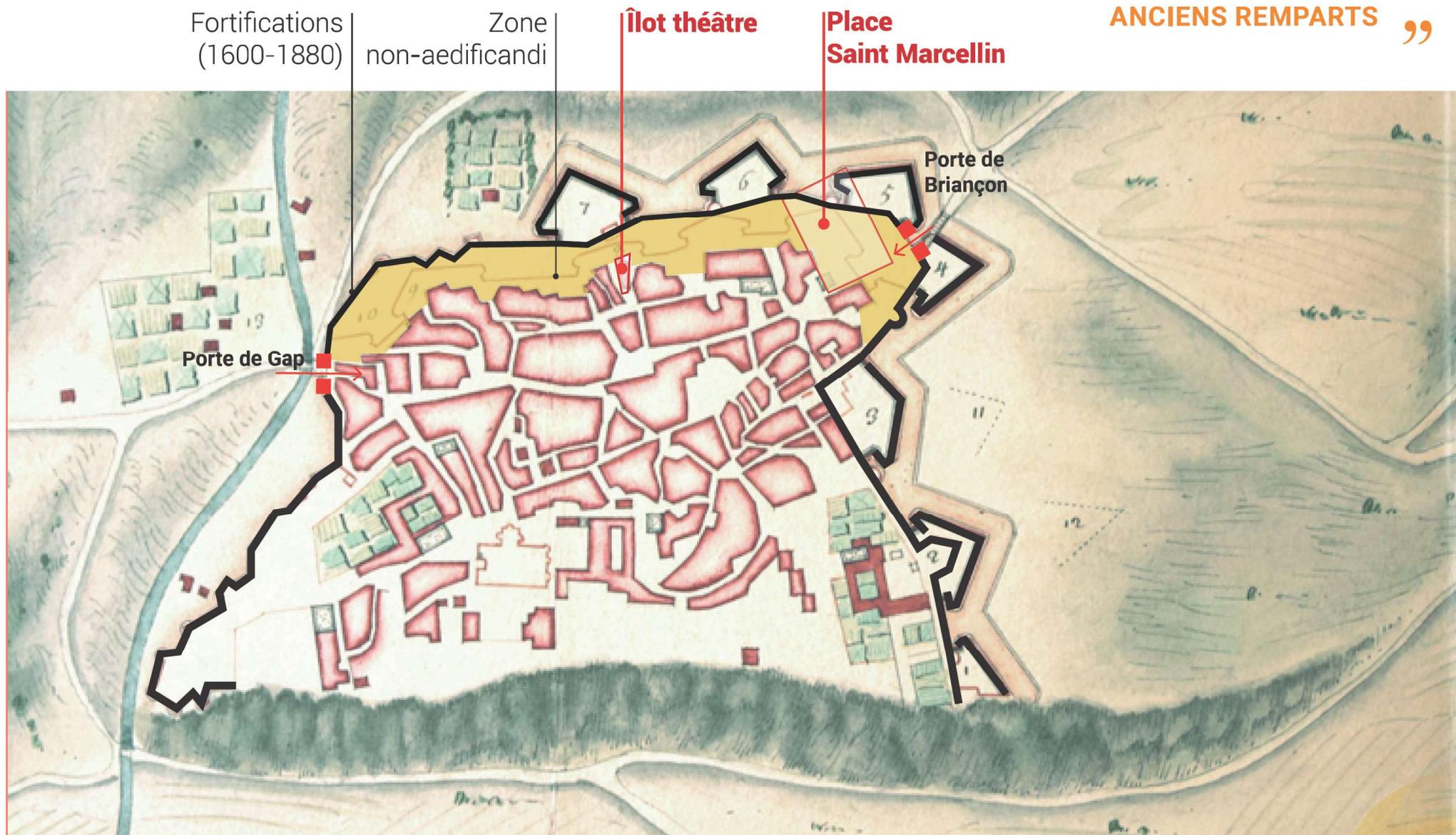
- Ville historique d'Embrun
- Équipements publics
- Bâtimens d'activités
- Autres bâtimens (habitats principalement)

MOBILITE

- Route nationale
- Boulevard urbain (ancienne RD)
- voies secondaires
- Isochronie 5 minutes à pied de la place Bartholon
- Isochronie 5 minutes en voiture de la ville historique
- Parkings publics
- Aire de covoiturage

Les sites de projets en limite de la ville médiévale

“ LE PARVIS DE LA SALLE DES FÊTES TRAVERSÉ PAR LES ANCIENS REMPARTS ”



Embrun, plan 1692

Des secteurs d'étude inscrits dans des projets urbains dès le XVIII^{ème} siècle

Îlot théâtre

Place
Saint-Marcellin



Embrun, Projet 1700

Des secteurs d'étude inscrits dans des projets urbains dès le XVIII^{ème} siècle



Photo aérienne 1947 (géoportail)

Le boulevard Pasteur, une nouvelle façade d'entrée pour le centre historique



PERIODES DE CONSTRUCTION

-  Ramparts démolis fin XIXème s.
-  Période pré-industrielle (avant 1850)
-  Période industrielle (1850-1930)
-  Période moderne (1930-1960)
-  Période post-moderne (1960-2000)
-  Période contemporaine (après 2000)

1/5 000è  50m

Le boulevard Pasteur, une nouvelle façade d'entrée pour le centre historique



PERIODES DE CONSTRUCTION

- Ramparts démolis fin XIXème s.
- Période pré-industrielle (avant 1850)
- Période industrielle (1850-1930)
- Période moderne (1930-1960)
- Période post-moderne (1960-2000)
- Période contemporaine (après 2000)

1/5 000è N 50m

Le boulevard Pasteur, une nouvelle façade d'entrée pour le centre historique

1 - RUE DE LA LIBERTÉ



2 - L'ÉCOLE « LA FARANDOLE »



4 - LA PLACE SAINT MARCELLIN



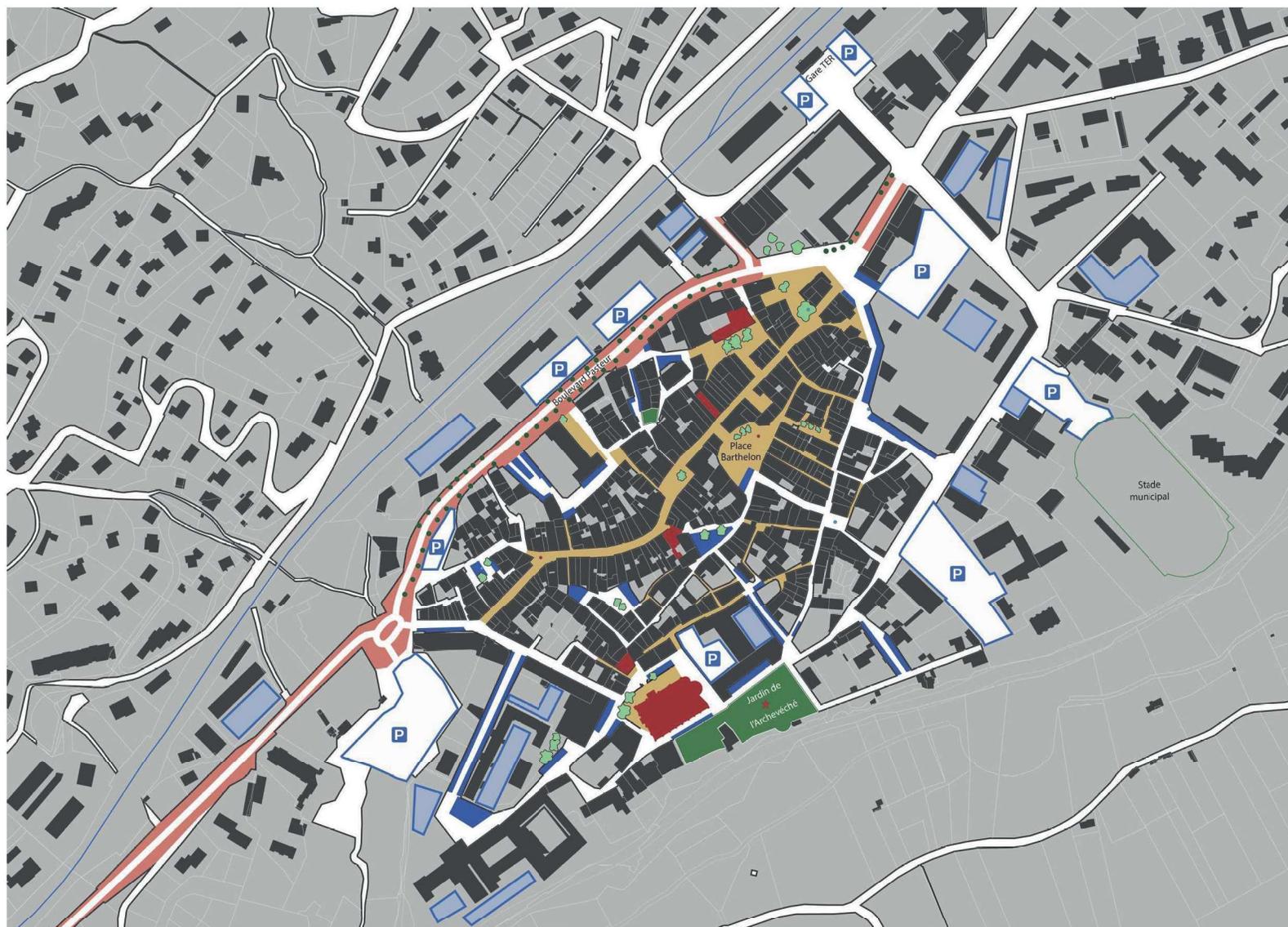
3 - L'ÎLOT THÉÂTRE



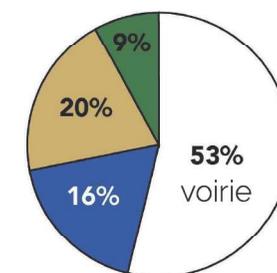
The background features a complex abstract composition. On the left, a solid orange triangle points towards the center. Overlapping this are several large, semi-transparent circles in shades of blue, orange, and yellow. Some of these circles have a fine dot pattern. In the foreground, there are dynamic, wavy lines in yellow and blue that create a sense of movement and depth. The overall aesthetic is modern and vibrant.

**Deux sites pour poursuivre les
qualités des espaces urbains**

Une qualité de centre-ville à renforcer



- Parking publics aménagés
- Rues piétonnes
- Jardins publics
- Bâtiments classés
- Arbres isolés
- Boulevard aménagé
- Stationnement longitudinale ponctuel
- Espaces publics occupés par le stationnement autorisé
- Parkings privés
- Parkings publics



1/5 000è 50m

Une qualité de centre-ville à renforcer

DES AMÉNAGEMENTS QUALITATIFS À POURSUIVRE



Parvis de l'école



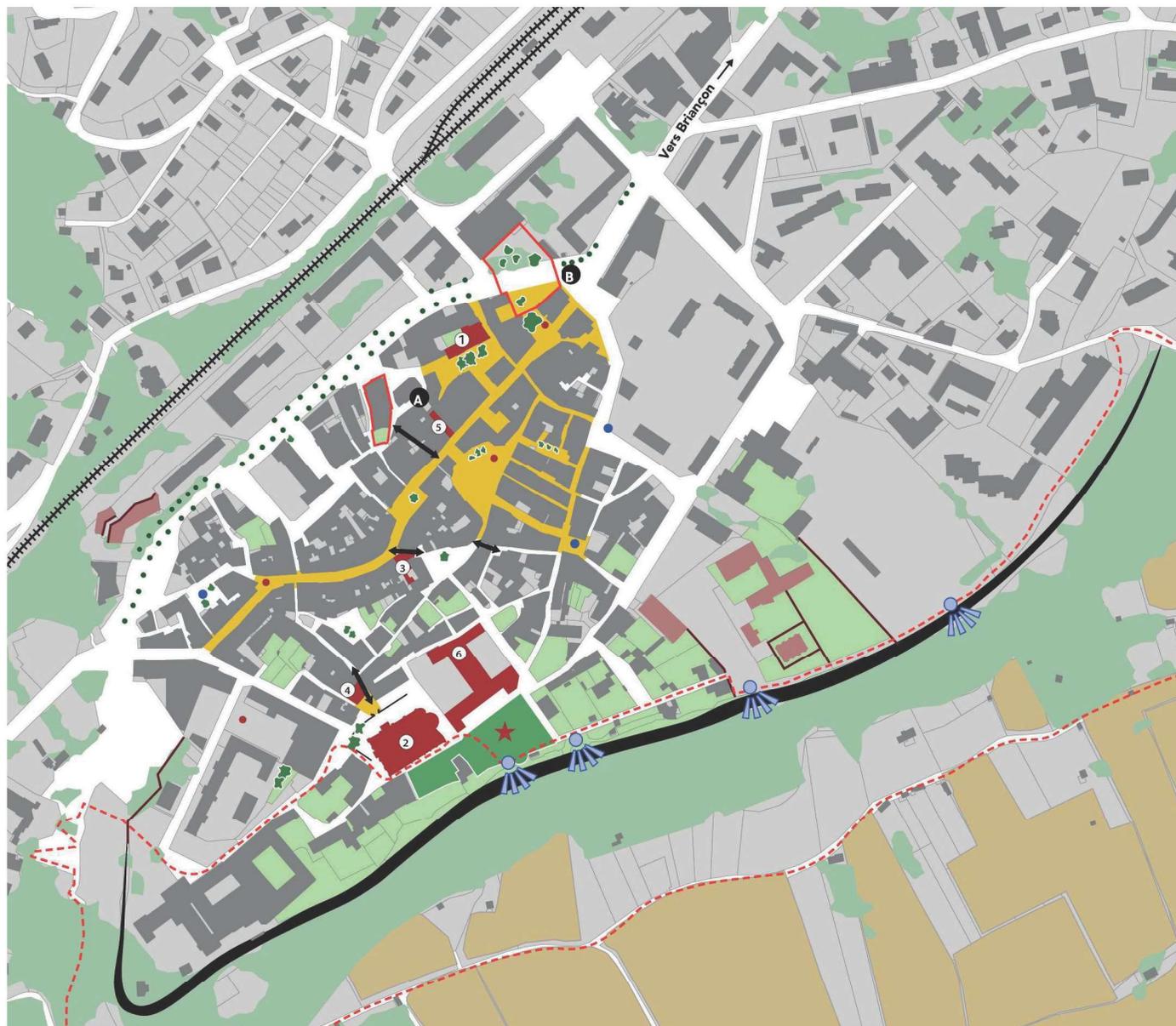
Parking public, boulevard Pasteur

LÎLOT THÉÂTRE



Rue du Midi, dans le périmètre de l'îlot théâtre

Un patrimoine architectural et paysager à valoriser et rendre plus lisible



- > Un patrimoine classé et des édifices remarquables dans un rayon de 300 mètres
- > Un paysage de jardins privés à préserver et valoriser
- > Une balade paysagère le long de la falaise à connecter aux espaces piétonniers (rue Clovis Hugues / Place Barthelon)
- > Un ensemble paysager et patrimonial à mieux définir dans le cheminement urbain

PATRIMOINE

- Bâtiments classés
- ① Ancien couvent des cordeliers (XIII au XVI^e s.)
- ② Eglise Notre-Dame-Du-Réal
- ③ Ancien Hôtel des gouverneurs (XII, XIV et XVI^e s.)
- ④ Maison des Chanonges (XIII^e s.)
- ⑤ Immeuble, rue Clovis Hugues (XIV^e s.)
- ⑥ Ancien archevêché et tour Brune (XV au XVIII^e s.)
- ★ Monument à Clovis Hugues (XX^e s.)
- Fontaines classées
- Anciens bâtiment militaire
- Anciens murs ou remparts

ATOUS PAYSAGERS

- Espaces publics aménagés
- Jardins privés
- Jardin de l'archevêché
- Fontaines
- Arbres dans l'espace public
- Arbres d'alignement
- Point de vue
- ↔ Passage couvert (porche, galerie)
- Cheminements piétons
- Falaises
- Couvert végétal
- Espaces agricoles
- A Îlot théâtre
- B Parvis salle des fêtes

1/5 000^e N 50m

Les jardins, un patrimoine paysager à valoriser

DES JARDINS INTRAMUROS DEPUIS DANS UNE VILLE ECCLÉSIASTIQUE



Embrun, relevé des jardins 1770

- ① Jardin de îlot théâtre
- ② Jardin de l'archevêché
- ③ Jardin de cure
- ④ Jardin des Capucins

Les jardins, un patrimoine paysager à valoriser

DES JARDINS DERRIÈRE LES MURS, UNE QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS AUJOURD'HUI



Rue sénateur Bonniard



Rue du gouverneur



Promenade de l'Archevêché



Rue Casse-coup



Ruelle entre rue du Sénateur Bonniard et rue Casse-coup



Rue du Midi

Des aménagements de qualité à poursuivre



Rue Clovis Hugues



Pavés granite
(Places et parvis)



Dallage granite
(Places et parvis)



Dalle granite rouge
(Pied de façade)



Chaînette pierre et
enrobé (Rues)



Béton désactivé
(Trottoirs)

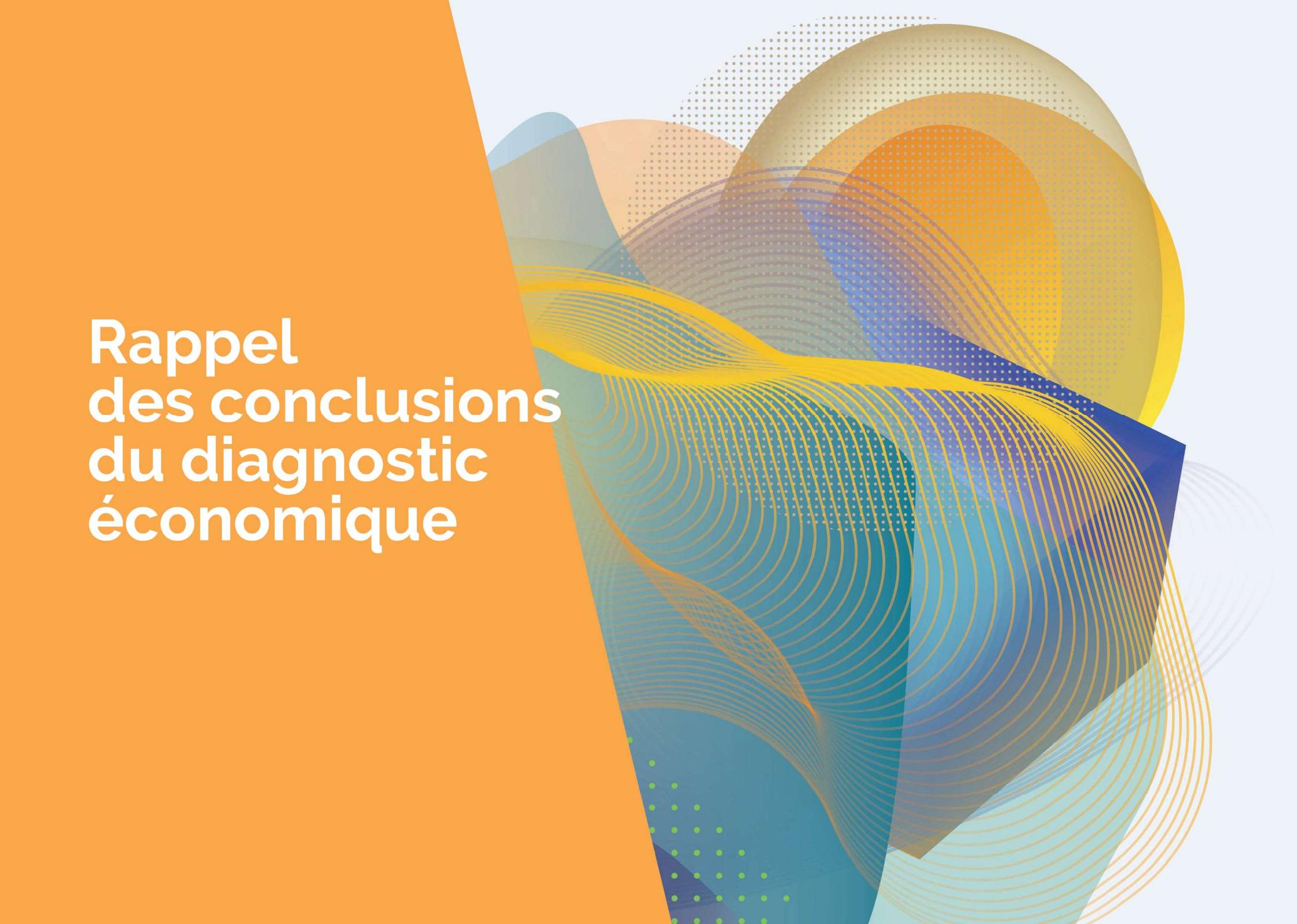


Calade (Ruelles)

Conclusions du diagnostic urbain

Les deux sites de projets s'inscrivent dans un processus d'ensemble. Leurs périmètres respectifs sont d'abord liés à une même évolution urbaine qui a profondément changée leur statut. Tous deux situés sur le boulevard Pasteur, ils participent à le structurer tout en tissant des liens avec le centre historique. Ils répondent ainsi plus largement à des enjeux communs auxquels il s'agira de répondre :

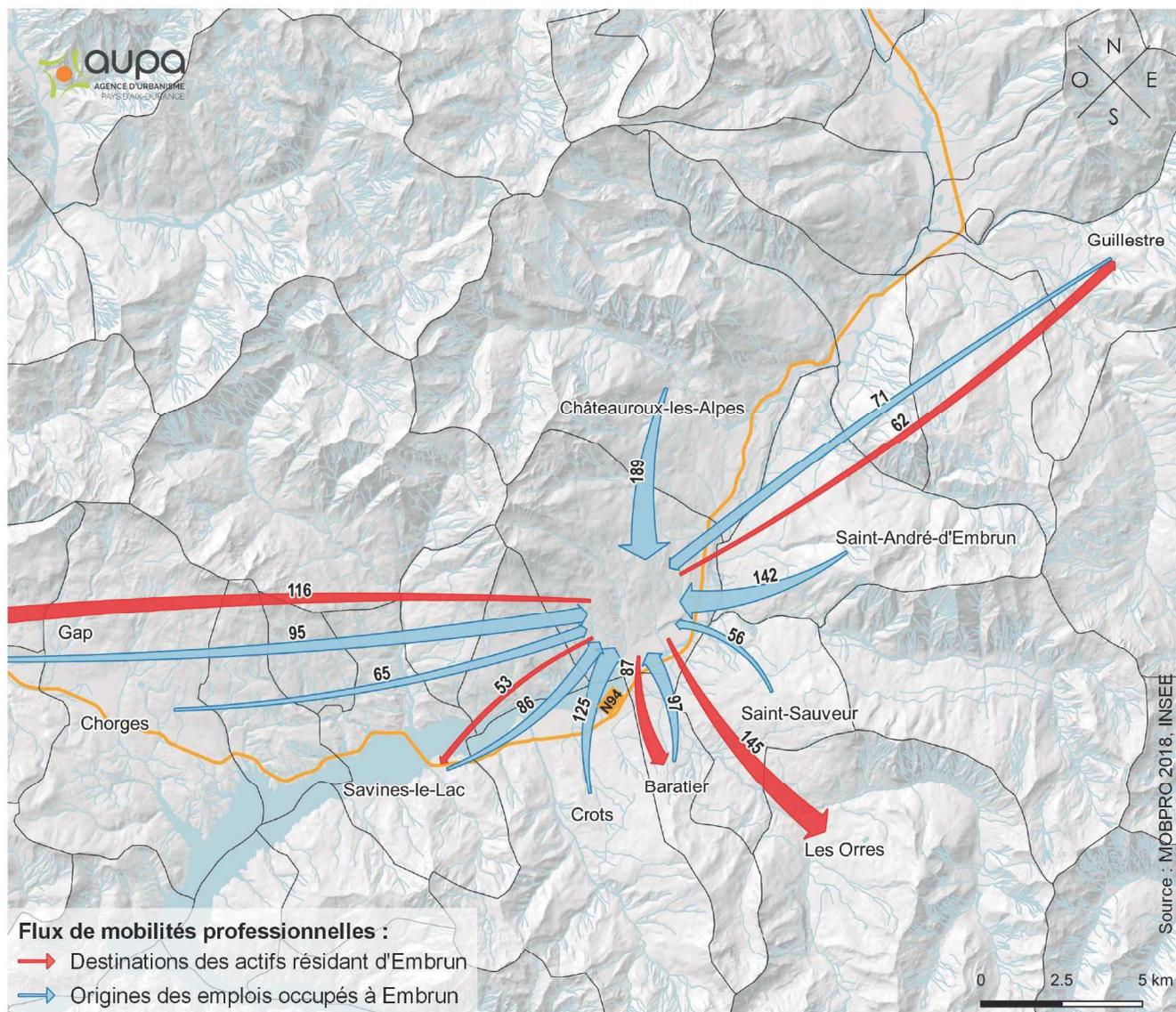
- Terminer la façade urbaine sur le boulevard Pasteur
- Favoriser les cheminements vers le centre-ville en priorisant le piéton, en organisant le stationnement
- Poursuivre le traitement des sols, ceux du boulevard (béton désactivé), ceux du centre-ville (chaînette pavées)
- Conserver les qualités végétales du centre-ville en continuité avec l'identité urbaine de la ville d'Embrun : murs et jardins de cure



Rappel des conclusions du diagnostic économique

Un pôle économique attractif : une fréquentation plus importante en journée

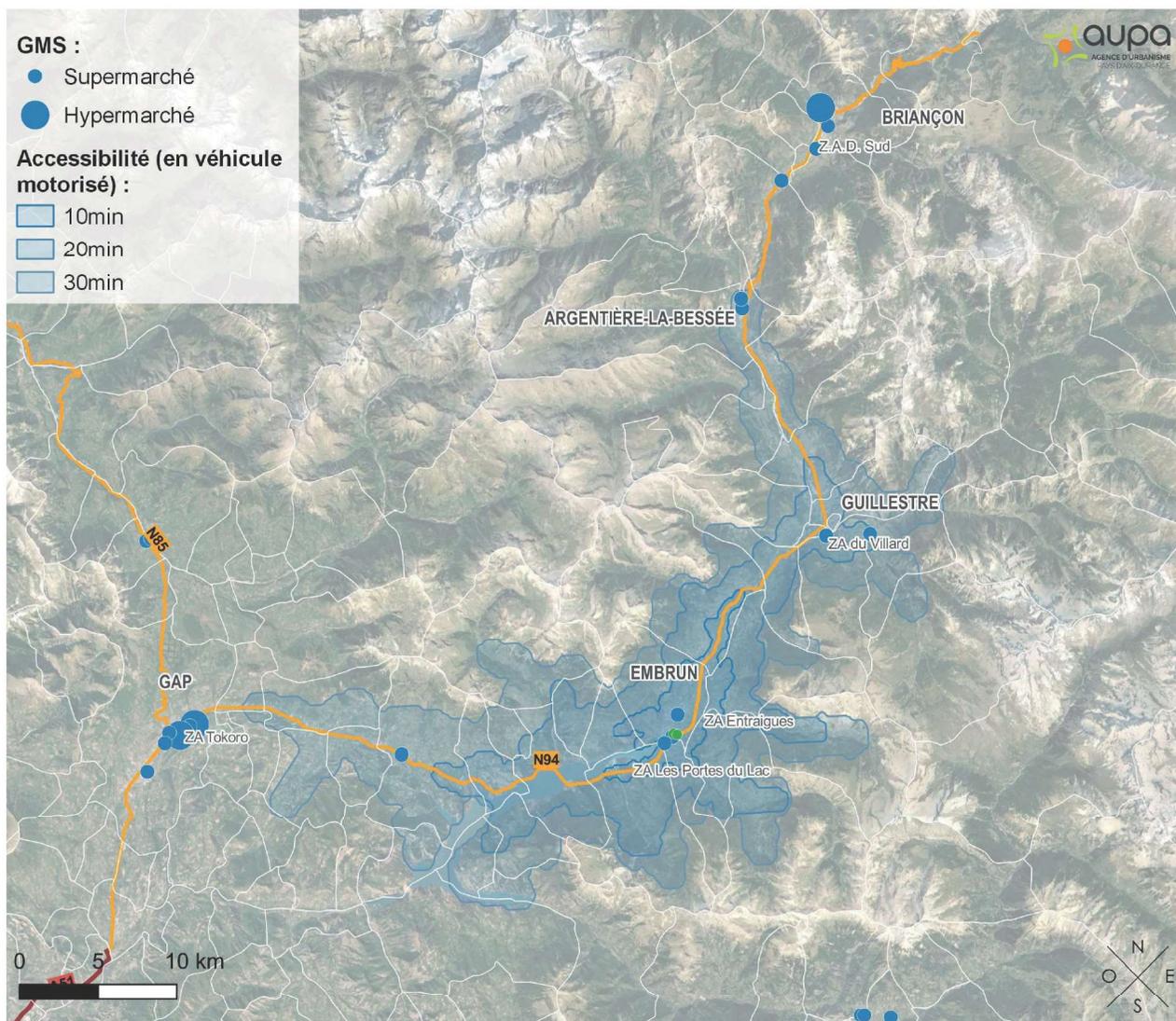
Flux de mobilités professionnelles - Embrun



- > **3000 emplois** pour 2450 actifs résidents
- > **46%** des emplois de la commune occupés par des actifs résidents
- > **65%** des actifs résidents travaillent dans la commune

Embrun, un point relais dans l'armature commerciale entre Gap et Briançon

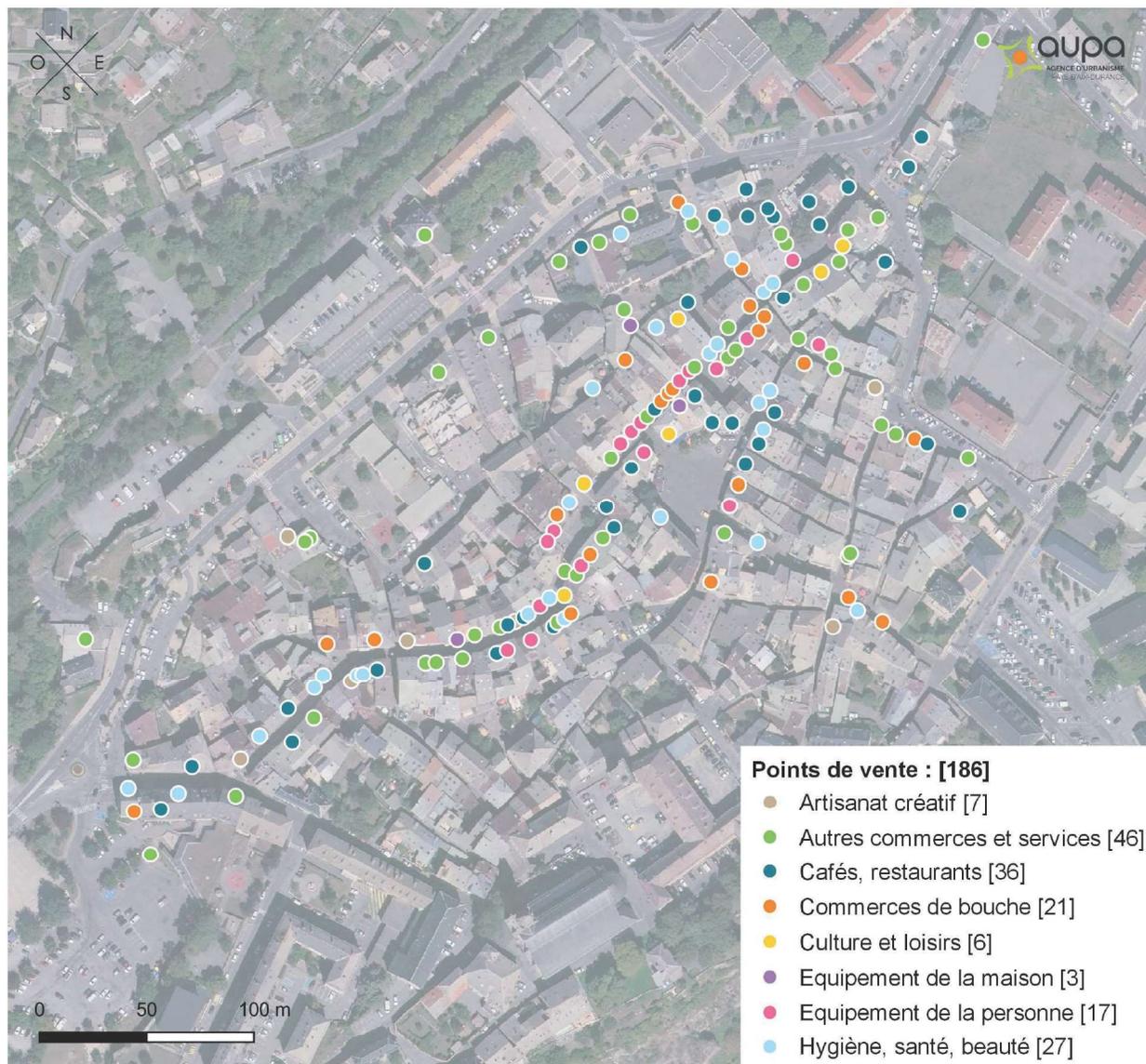
Répartition des grandes et moyennes surfaces autour d'Embrun



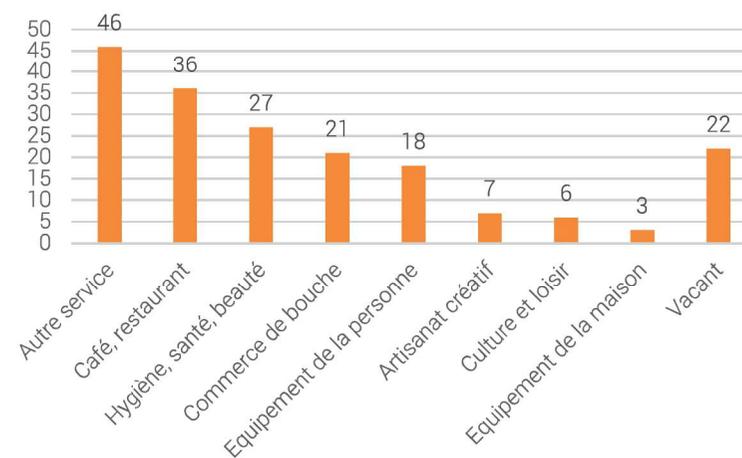
- > **Un accès rapide à une offre en GMS avec les ZAE d'Entraigues et des Portes du Lacs** (alimentaire, bricolage, jardinage, équipements de maison)
- > **Offre plus lourdes à plus de 30 min** (Zone de Tokoro à Gap ou Zone commerciale de Briançon)

Une offre commerciale diversifiée

Recensement des points de vente et activités commerciales du centre-ville

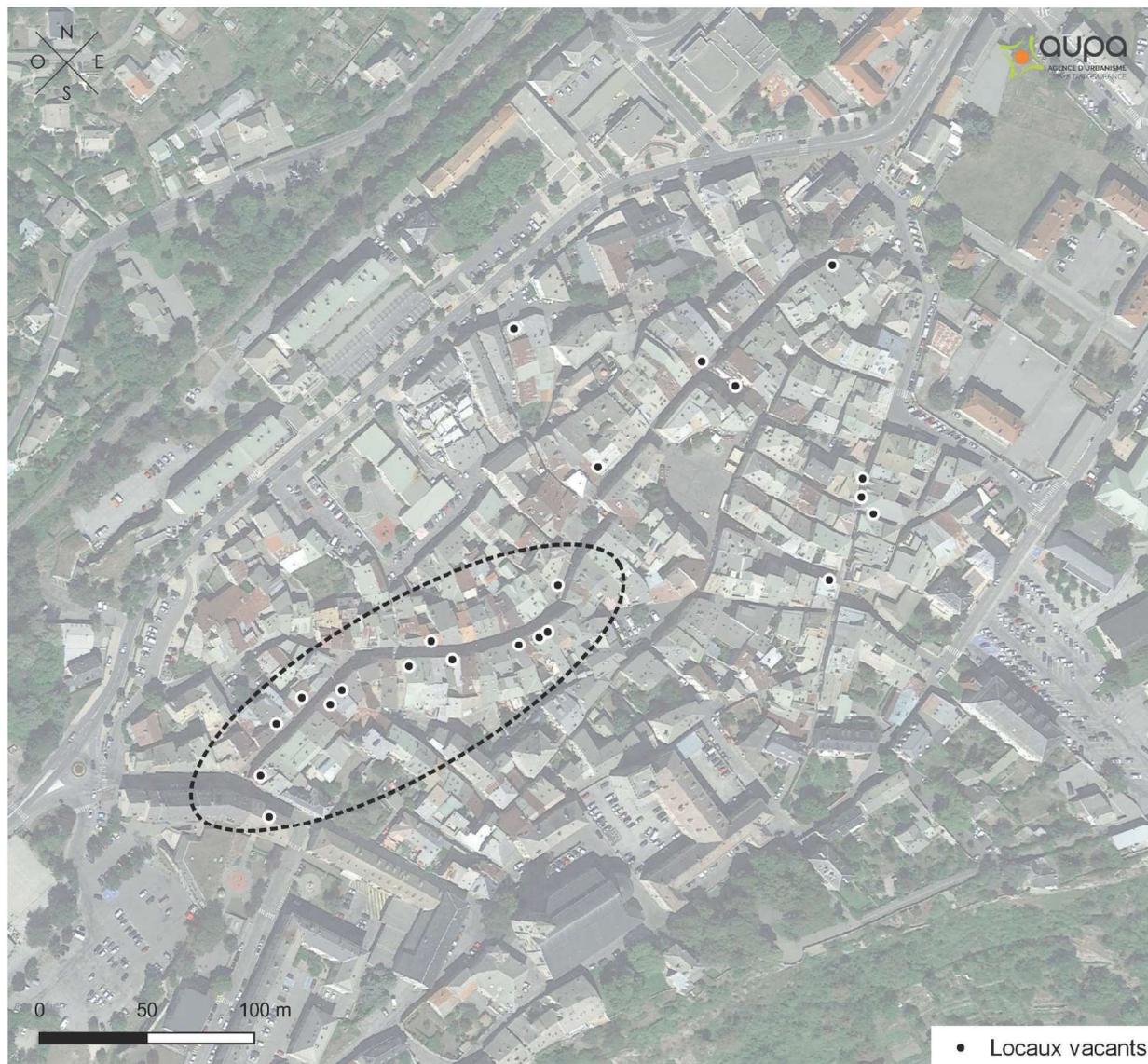


Nombre d'établissements par catégorie d'activité commerciale



Une vacances des locaux commerciaux à surveiller

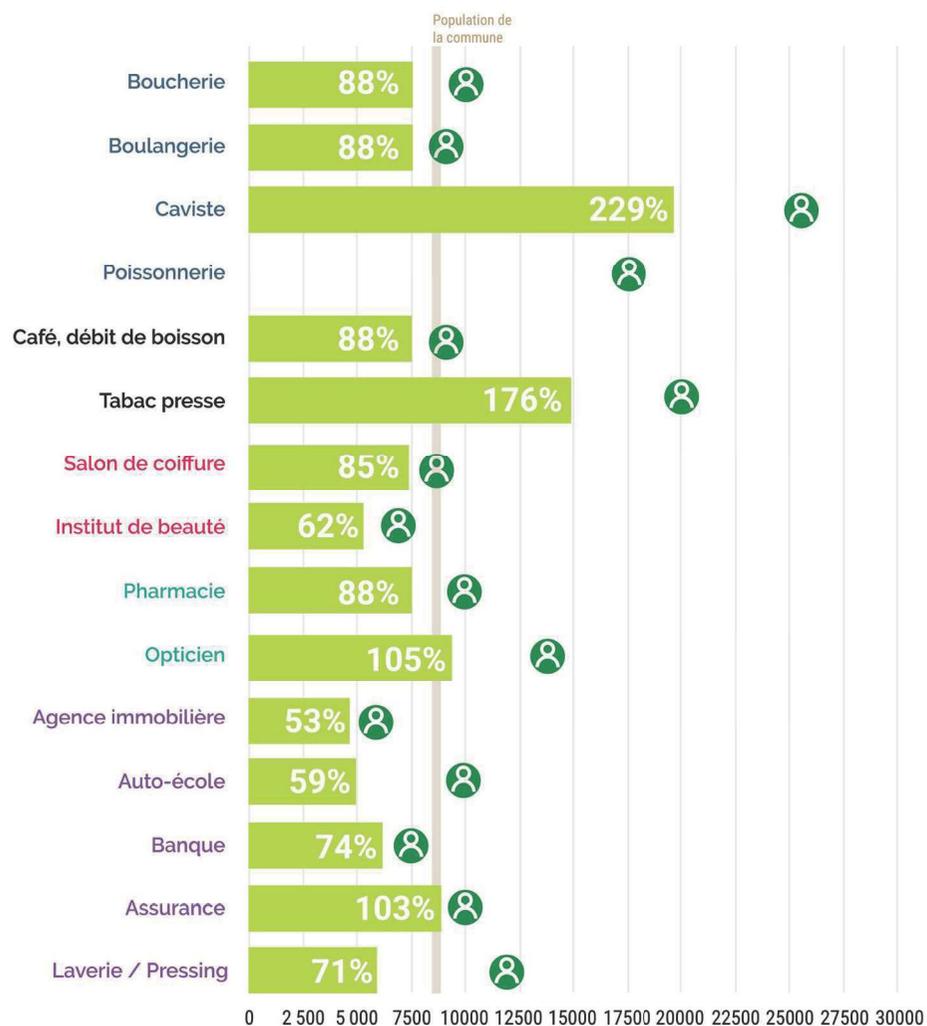
Recensement des points de vente et activités commerciales du centre-ville



- > **21 locaux vacants** ou présumés vacants
- > **Taux de vacance de 11%** (comparable aux moyennes nationales pour une commune de cette dimension)
- > Concentration notable dans la **rue de la liberté**
- > **Risque de dévitalisation** progressive

Potentiel de développement commercial

Potentiel de développement commercial dans le centre-ville d'Embrun vis à vis de l'offre existante et de la population présente



- > Avec une zone de chalandise primaire d'environ 8500 personnes, l'offre commerciale de centre-ville semble globalement **bien répondre aux capacités d'absorption**.
- > Un accroissement du niveau d'équipement risquerait, avec une halle alimentaire, **d'accroître la concurrence et de fragiliser l'appareil commercial**.
- > **L'accueil d'une offre commerciale ponctuelle, en saison uniquement** pourrait être une solution pour ne pas concurrencer un marché déjà saturé hors saison.

LÉGENDE

Population nécessaire au fonctionnement du commerce



Population minimum dans l'aire de chalandise pour ouvrir un nouveau commerce

Rapport entre la population nécessaire au fonctionnement du commerce et la population de la commune

Conclusion du diagnostic économique

UNE OFFRE COMMERCIALE SUFFISANTE

- **L'appareil commercial actuel sur la ville paraît suffisant** pour répondre au besoin de la clientèle résidente ou touristique.
- L'offre « de quotidienneté » est assurée dans le centre-ville pour les résidents et touristes : Les commerces sont concentrés majoritairement autour de la partie haute de la **rue Clovis Hugues, autour de la place Barthelon.**
- **Un taux de vacance (11%) comparable aux moyennes nationales** pour une commune de cette dimension.les locaux vacants sont majoritairement localisés **rue de la liberté.**
- Les achats « hebdomadaires » et « occasionnels » se reportent majoritairement sur les **zones d'activités d'Embrun et de Baratier.**

- L'idée d'une **halle alimentaire** sur l'îlot théâtre est à **questionner** sur son principe,
- La question qui en découle est de s'interroger sur l'opportunité d'une halle ou bien d'aller vers d'**autres usages** en regardant la capacité du bâti et les enjeux sur le site (circulation, respiration...), réponse à d'autres besoins...

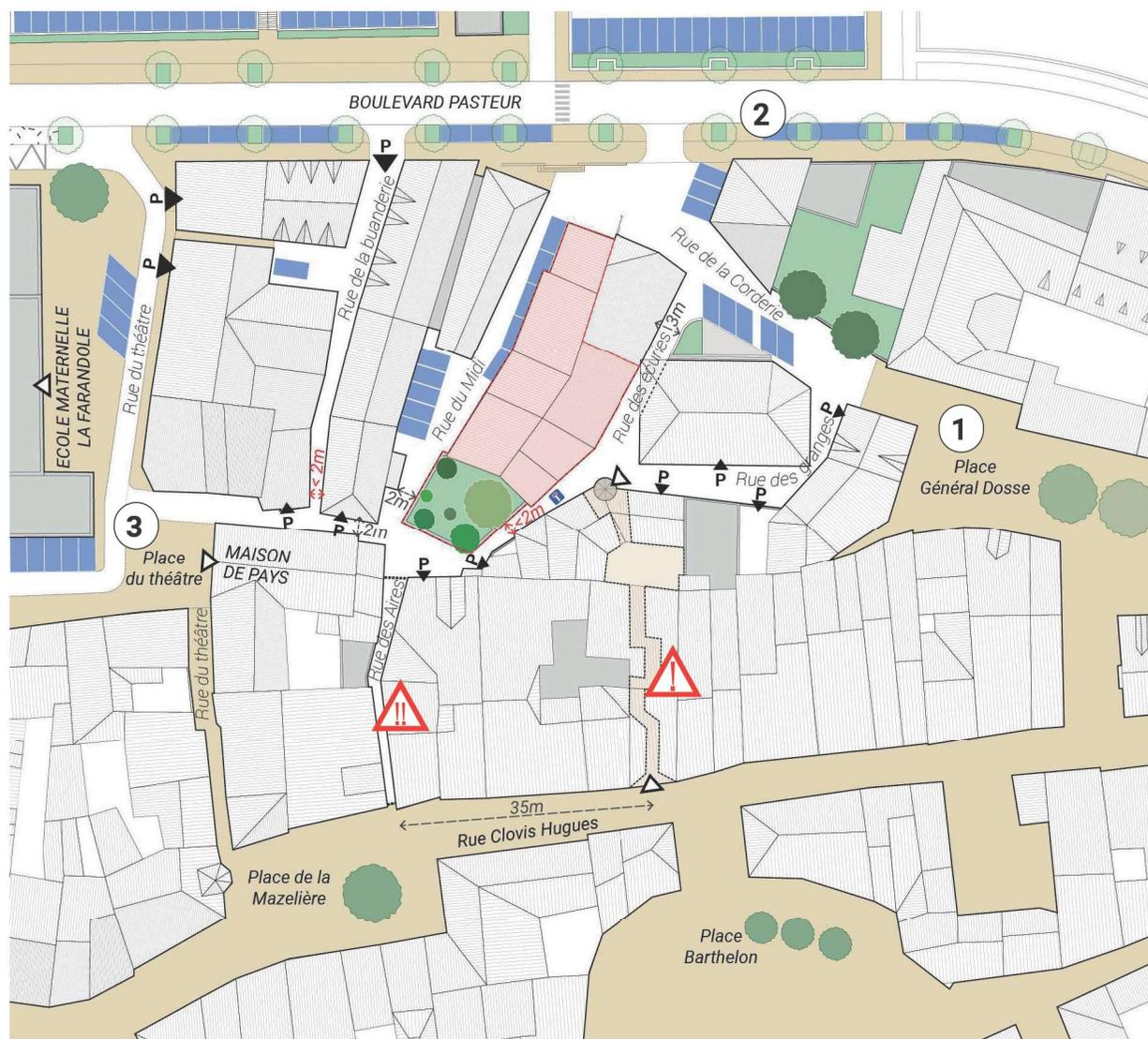


L'îlot théâtre,
diagnostic architectural

D'abord
l'espace public

The background features a complex abstract composition. On the left, a solid orange triangle points towards the center. To its right, several overlapping circles in shades of blue, orange, and yellow are visible. Some of these circles have a halftone dot pattern. Below the circles, a series of wavy, parallel lines in yellow and blue create a sense of movement and depth. The overall aesthetic is modern and graphic.

Terminer les aménagements des espaces publics du quartier



INSCRIRE LE PROJET DE TRANSFORMATION DE L'ÎLOT THÉÂTRE DANS LE RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

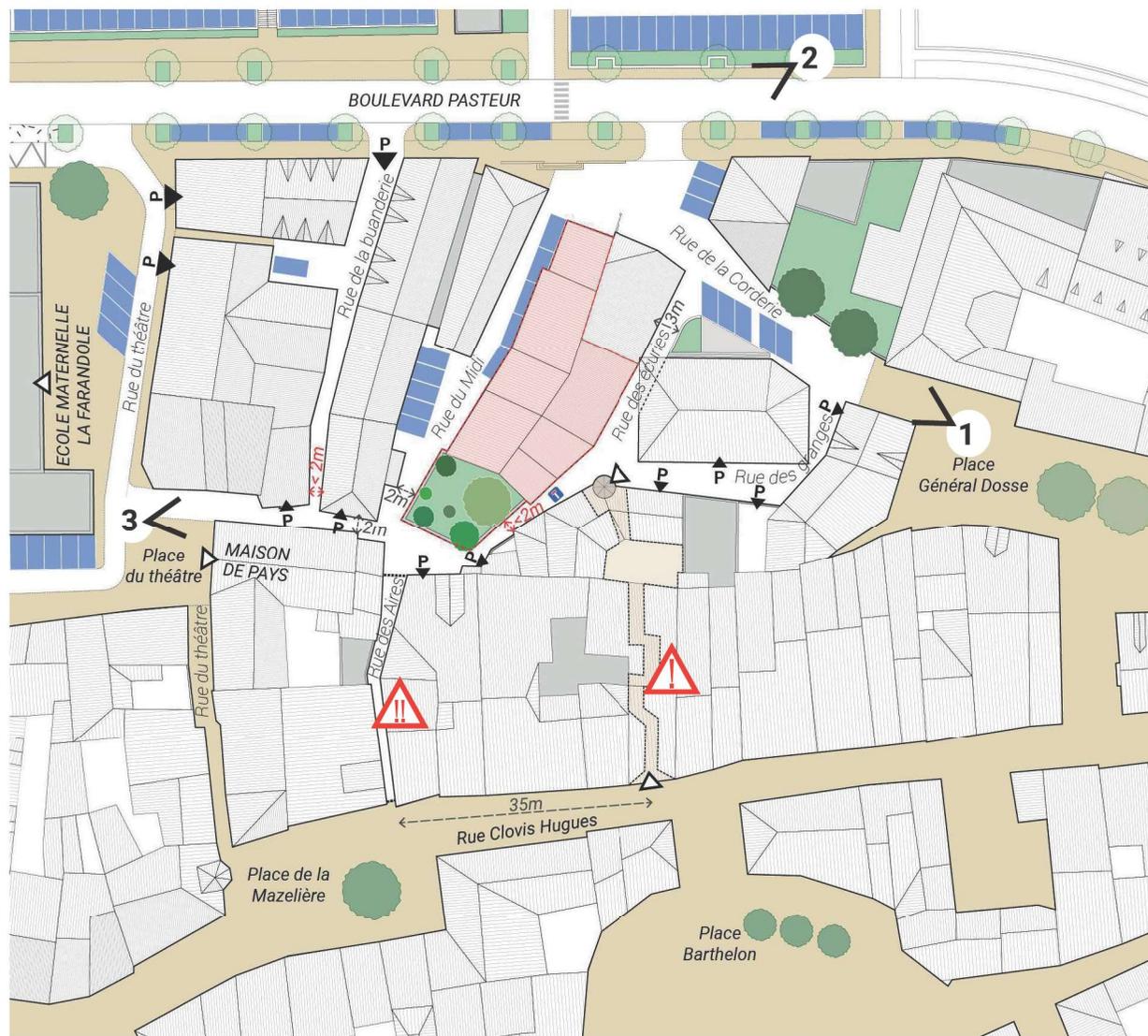
- Sécuriser les cheminements piétons
- Organiser le stationnement
- Adapter les revêtements de sol

- ⚠ Le passage public entre la rue Clovis Hugues et la rue des Granges
- ⚠ La rue des Aires (portails)

1/1 000e 10m

- | | | |
|--|--------------------------------------|--|
| Espaces plantés | Places de stationnements | Fermetures occasionnelles |
| Galerie marchande (passage public) | Entrée de parkings et garages privés | Largeur de rue inférieure à 2 mètres (pas de passage de voiture) |
| Rues et places piétonnes aménagées (traitement de sol et piétonnisation) | Accès publics | |

Terminer les aménagements des espaces publics du quartier



1/1 000e 10m

- Espaces plantés
- Places de stationnements
- Fermetures occasionnelles
- Galerie marchande (passage public)
- Rues et places piétonnes aménagées (traitement de sol et piétonnisation)
- Entrée de parkings et garages privés
- Accès publics
- Largeur de rue inférieure à 2 mètres (pas de passage de voiture)

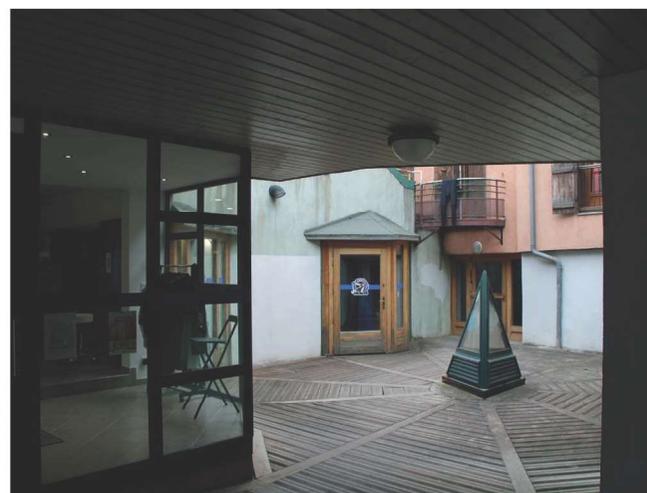


Réunion publique - 8/12/2022

Un passage public inadapté



*Un accès étroit (1 mètre de large) qui ne répond pas aux normes
Un escalier inconfortable (absence de lumière et mains-courantes)
Un accès peu évident (absence de signalétique)*



*Une galerie commerçante avec des locaux vacants
Une circulation illisible entre logements et commerces*



*Un escalier qui dessert d'abord des logements
Une forme architecturale impropre à un cheminement public*

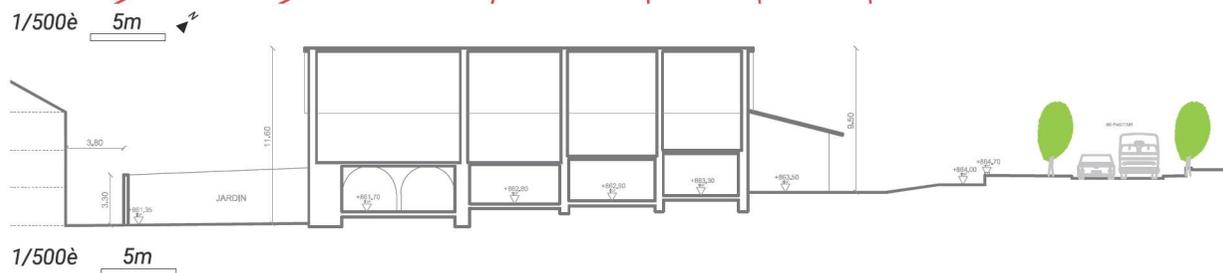
Les contraintes techniques et architecturales

The background features a complex abstract composition. On the left, a solid orange triangle points towards the center. To its right, several overlapping circles in shades of blue, yellow, and orange are visible, some with a halftone dot pattern. Below these circles, a series of wavy, parallel lines in yellow and blue create a sense of movement and depth. The overall aesthetic is modern and technical.

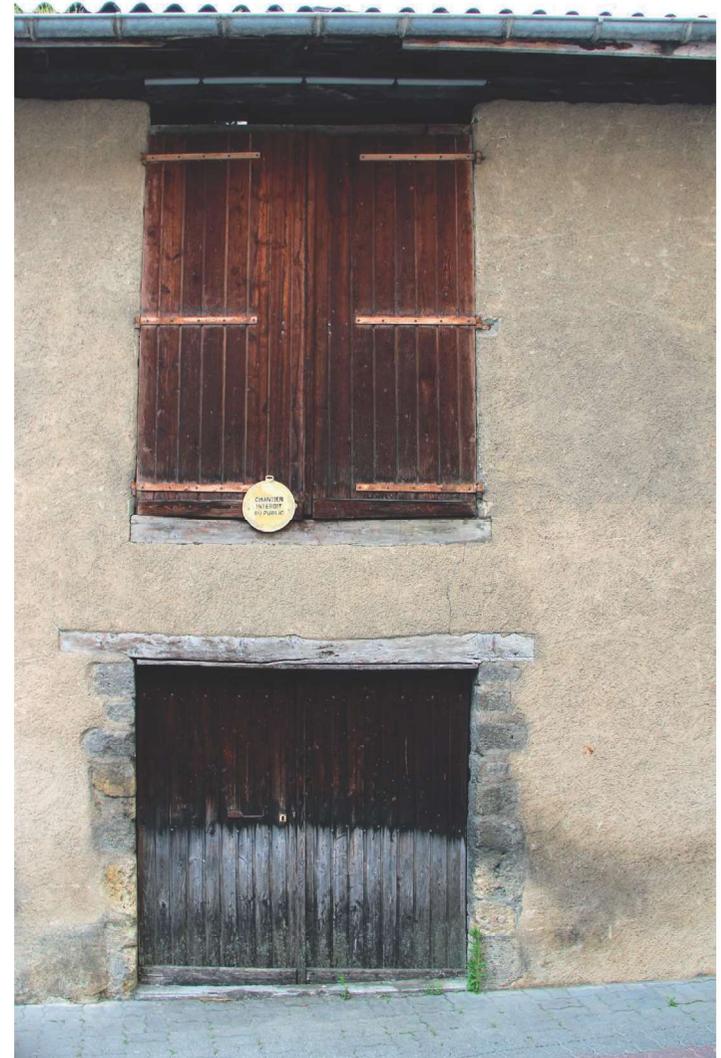
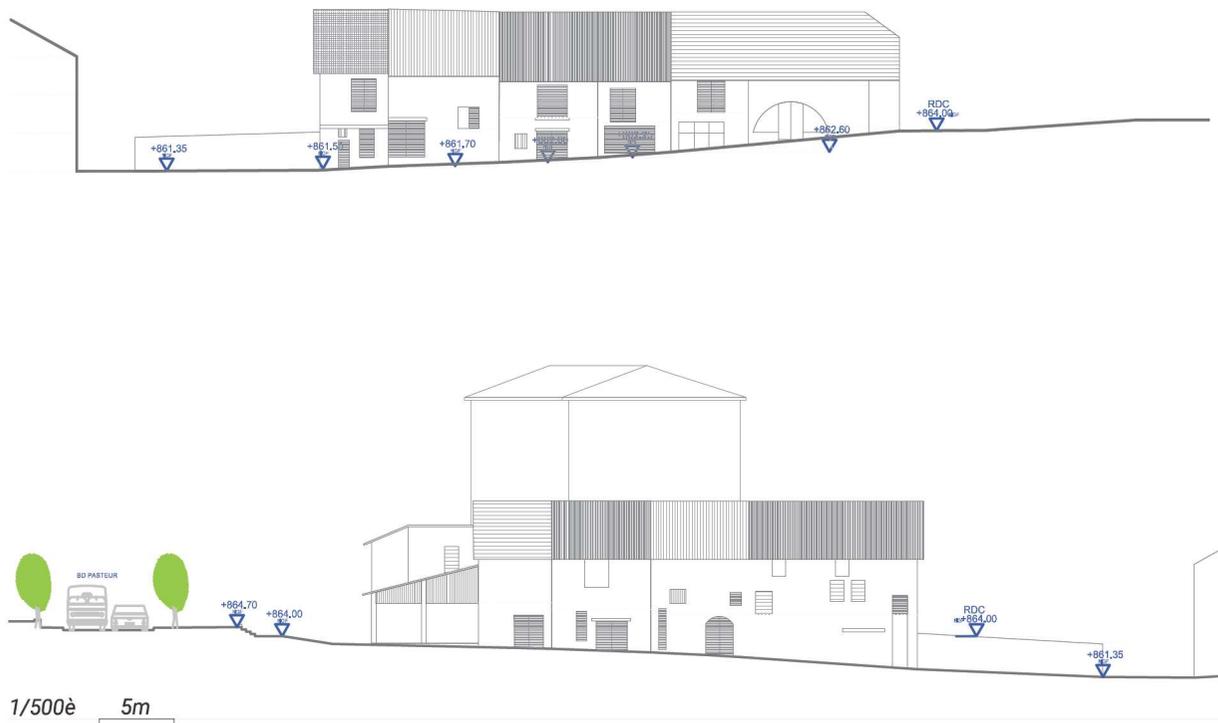
Une architecture qui a peu évolué depuis sa construction



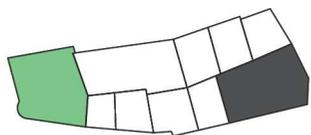
- **Un bâti sur toute l'emprise parcellaire**
- **Des petites parcelles peu profondes (9m environ)**
- **Une pièce par niveau**
- **Des rez-de-chaussée en partie voûtés**
- **Des niveaux qui s'adaptent à la rue**



Un archétype architectural qui n'a pas changé : La grange au-dessus de l'étable



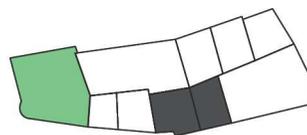
Quelques bâtiments utilisés et entretenus



LA PARCELLE HORS MAÎTRISE FONCIÈRES



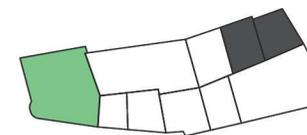
Un bâtiment réhabilité : isolation, menuiseries, enduit de façade, charpente et couverture



DEUX BÂTIMENTS TRANSFORMÉS EN GARAGES



Un usage de stockage/garage seulement.
Pas d'étanchéité à l'air, pas d'isolation

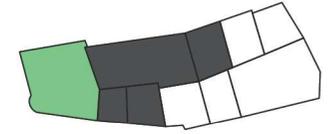


LE PRIMEUR SAISONNIER ET SON LOGEMENT



Bâtiment utilisé l'été
Les façades et toitures restent non traitées

Des constructions en mauvais état



DES FAÇADES REMANIÉES



De nouveaux percement qui ne prennent pas en compte les arc en pierre existants

DES DOMMAGES IMPORTANTS



Des reprises de maçonneries ponctuelles qui ne confortent pas la stabilité de l'ensemble

DES BÂTIMENTS BRICOLÉS



Des reprises de maçonneries ponctuelles qui ne confortent pas la stabilité de l'ensemble



Des fissurations importantes qui compromettent à terme la pérennité des structures (Angle sud côté jardin)



Des fissurations importantes qui compromettent à terme la pérennité des structures (Angle sud côté jardin)



Des fissurations importantes qui compromettent à terme la pérennité des structures (Angle sud côté jardin)

Une bizzarerie architecturale qui contraint les interventions sur l'existant



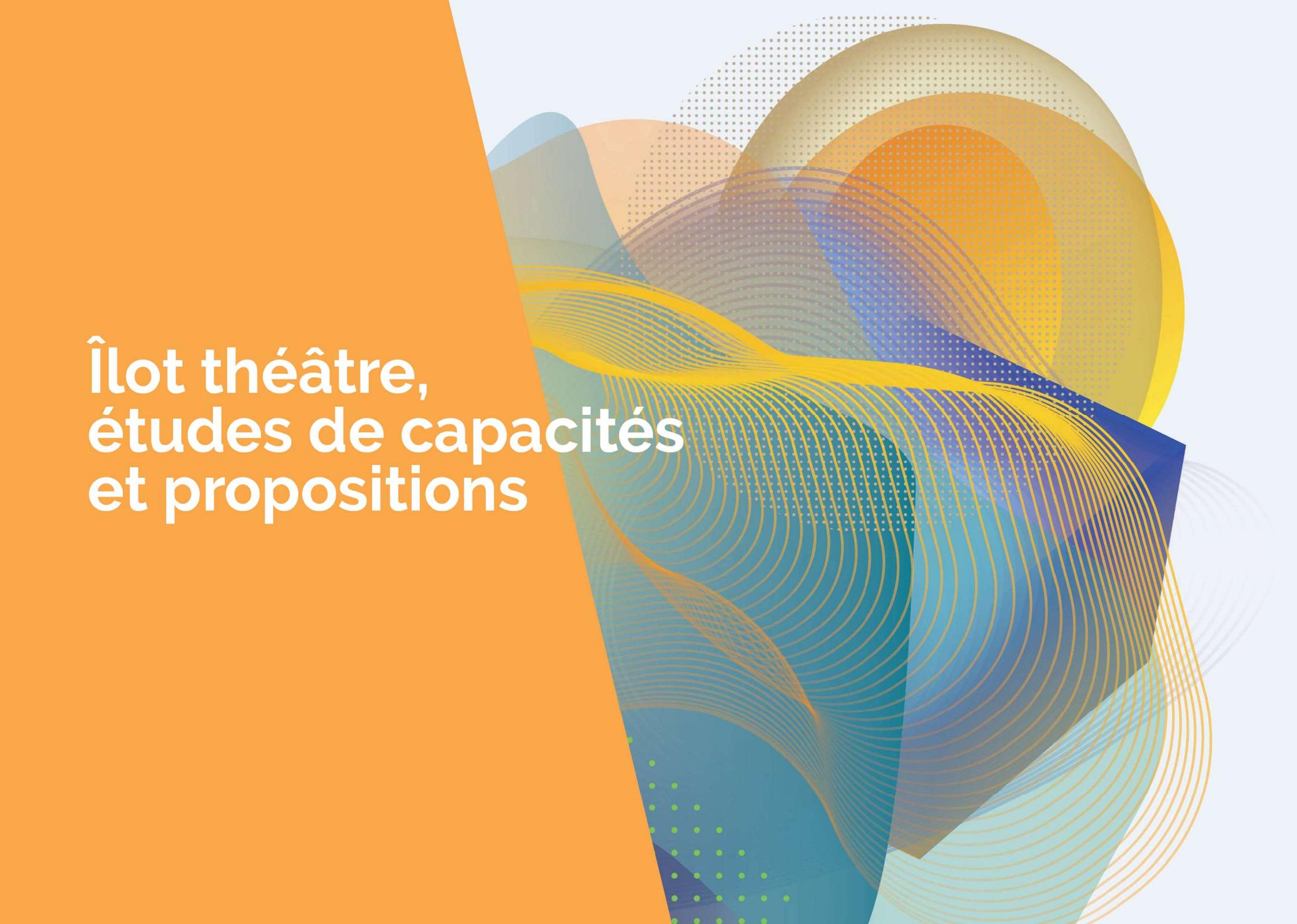
*Un raccordement à la toiture complexe
Un mauvais traitement de l'étanchéité peut occasionner des dommages*



*Une superposition foncière :
un passage public sous l'imeuble de logements*



*Des contraintes structurelles :
le poteau béton est fondé contre la façade de l'îlot*



Îlot théâtre,
études de capacités
et propositions



ETAT INITIAL

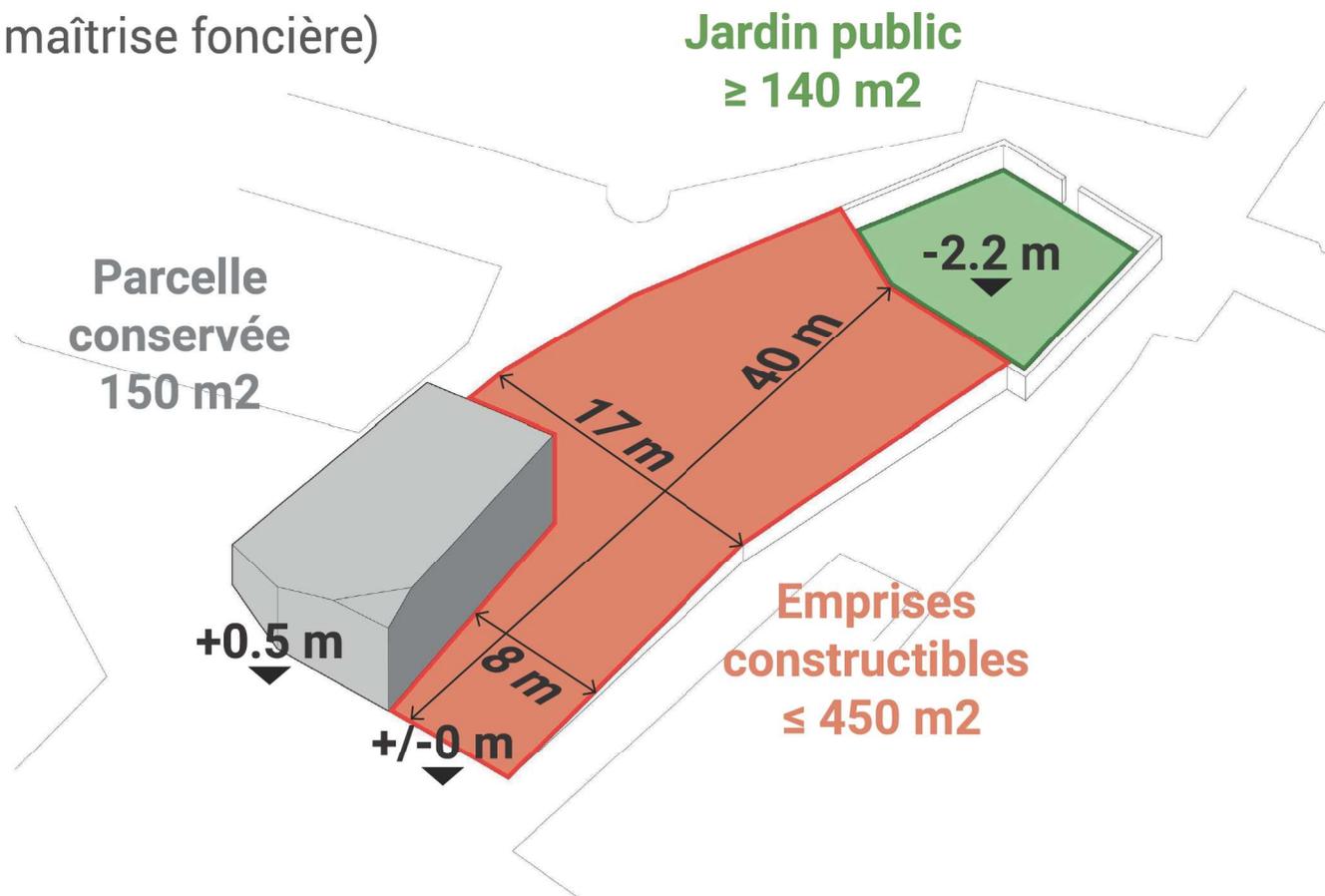
VOLUME CAPABLE

Un îlot urbain



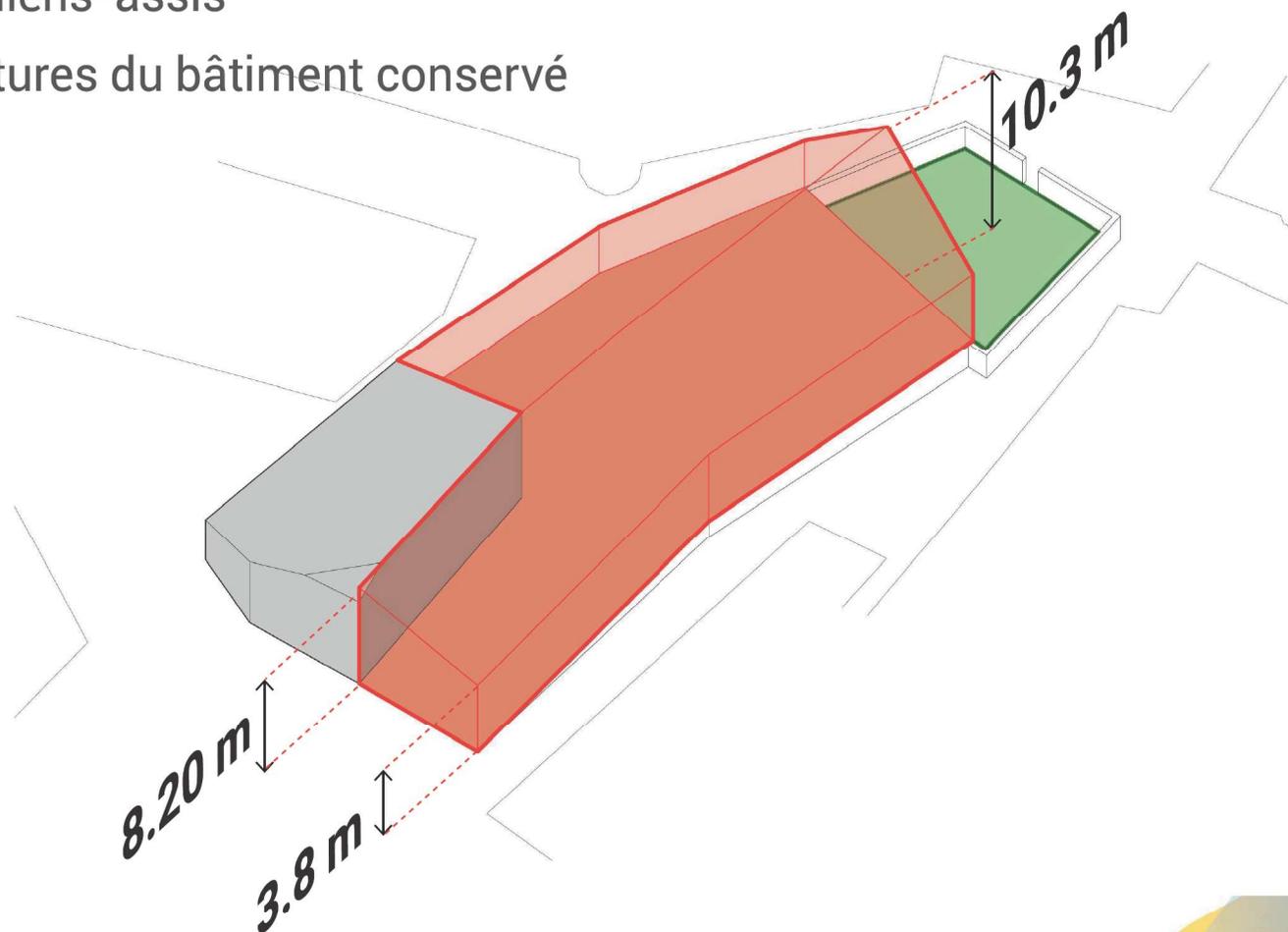


- › Un foncier continue
- › 7 bâtiments mitoyens à démolir
- › 1 bâtiment à conserver (pas de maîtrise foncière)
- › Des parcelles en pente
- › 2.2 m de différence de niveaux
- › Un jardin à conserver





- › Conserver un gabarit proche de l'existant
- › Conserver des toitures en pente
- › Eclairer les combles avec des chiens-assis
- › Traiter les jonctions avec les toitures du bâtiment conservé

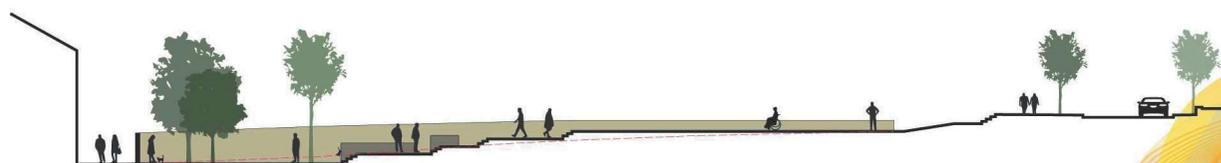
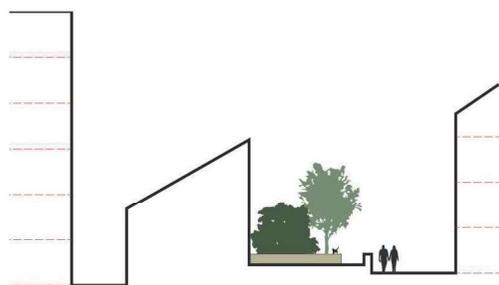
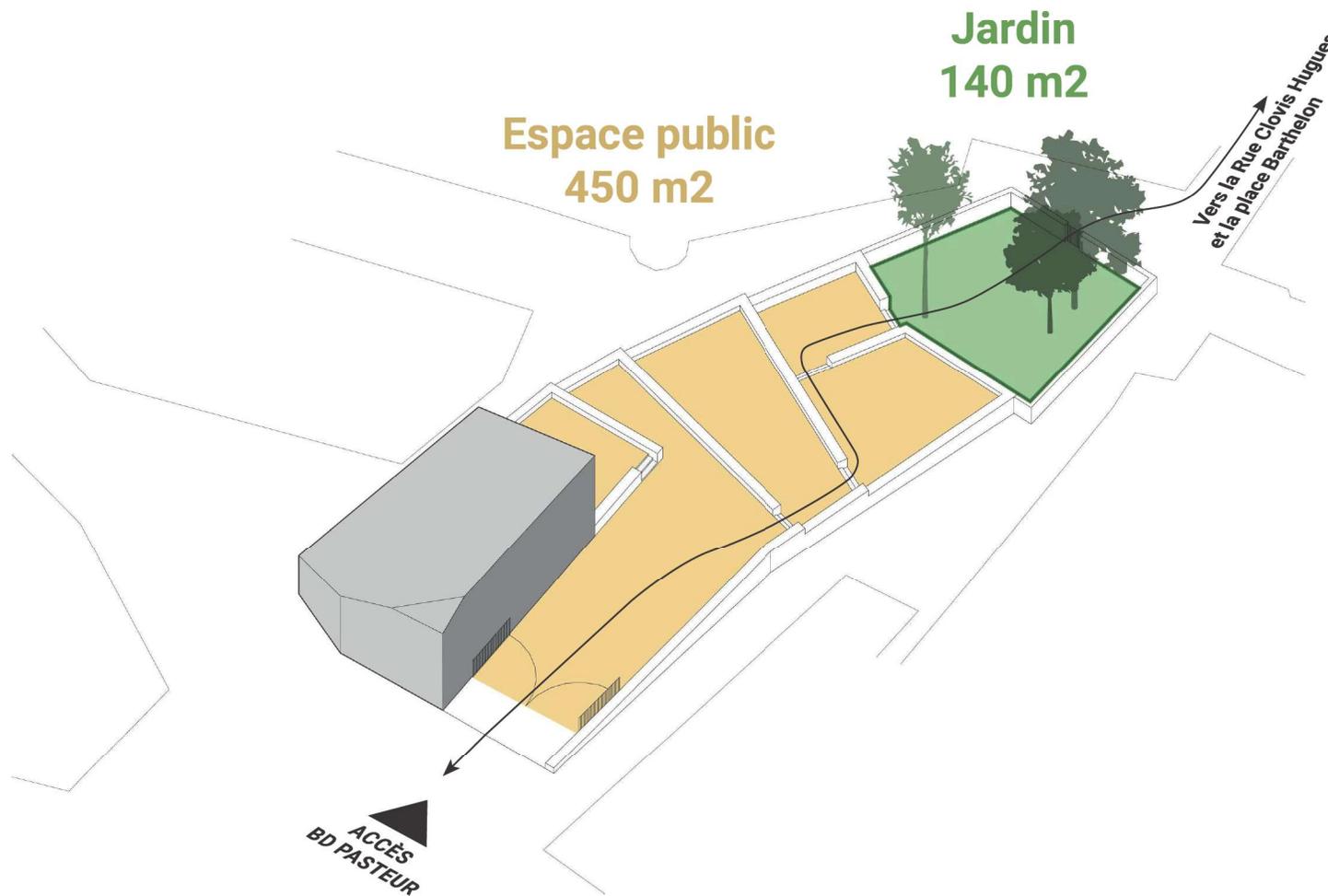




SCÉNARIO 1

UN ESPACE PUBLIC





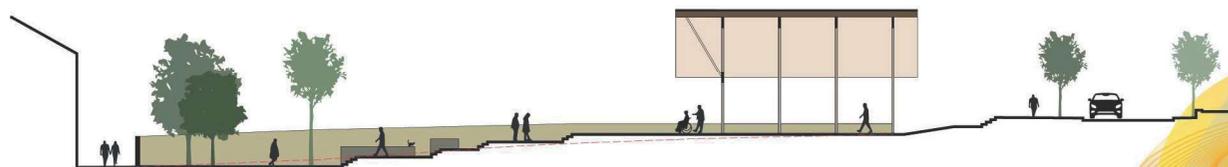
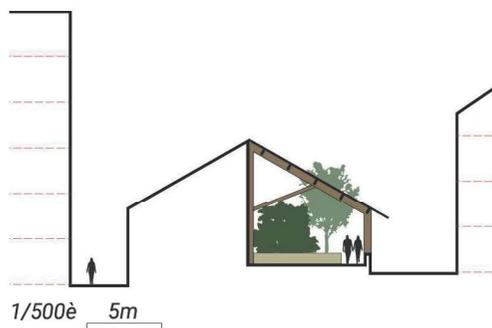
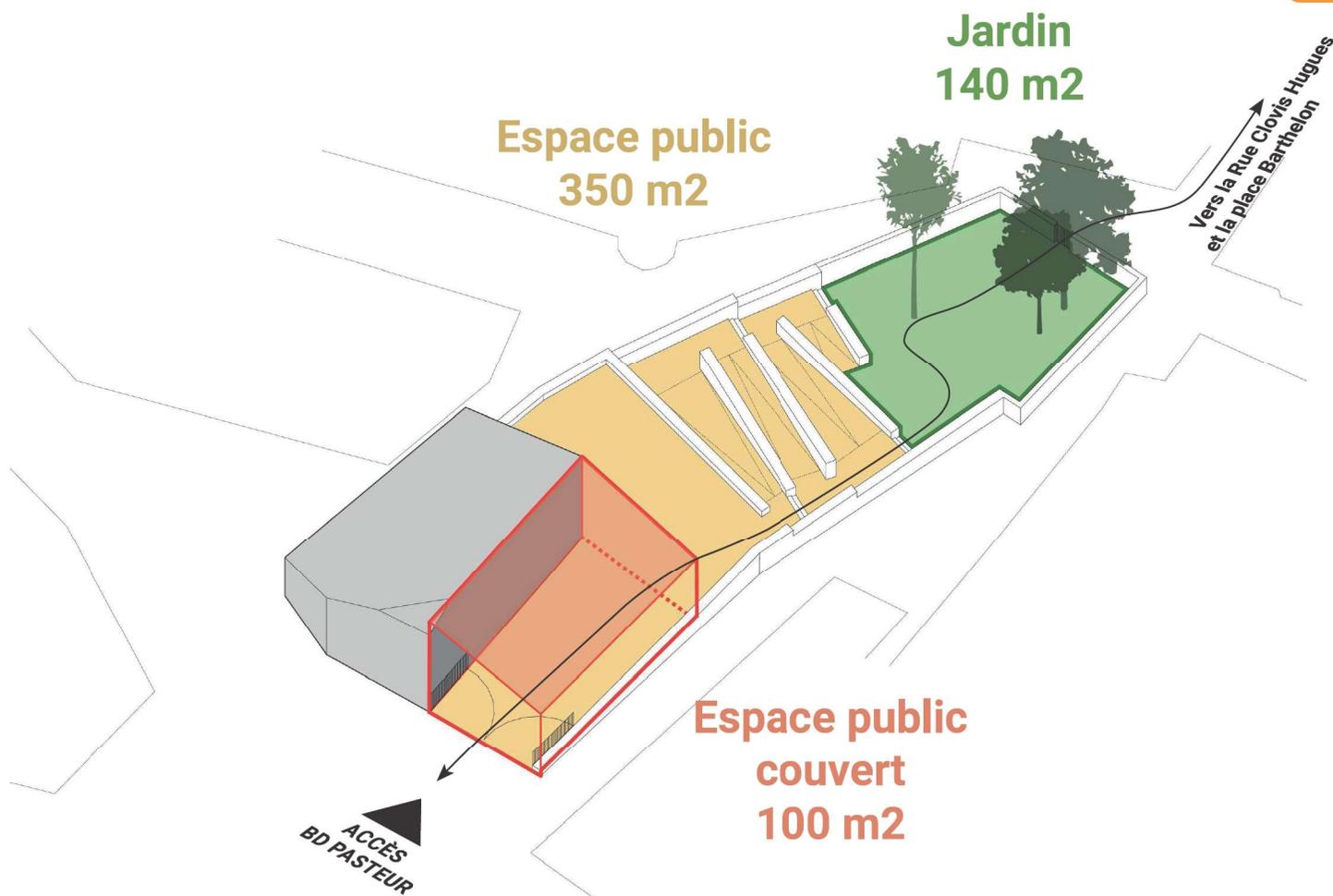
Scénario 1

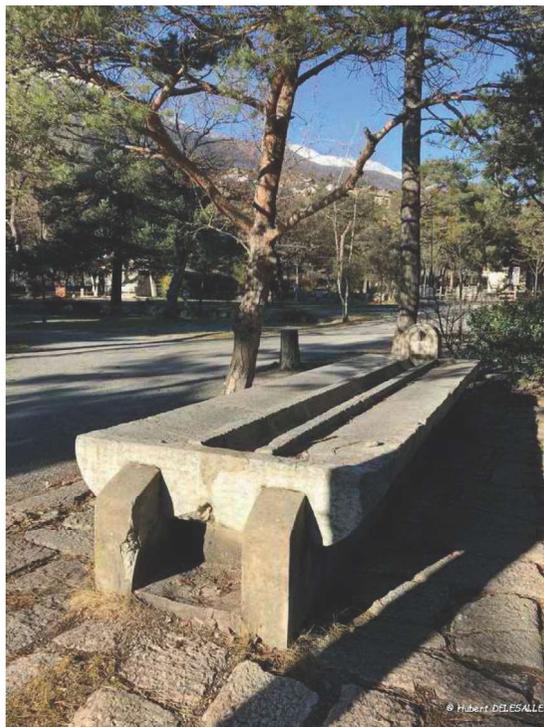


Lavoir de Saint-André d'Embrun

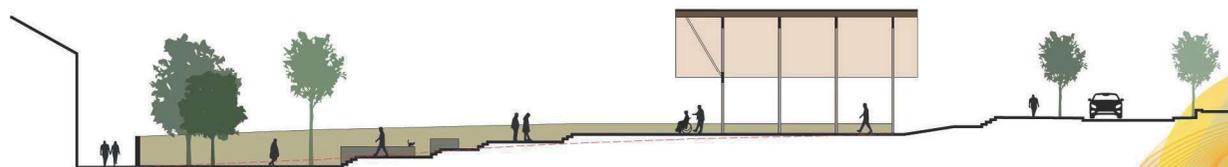
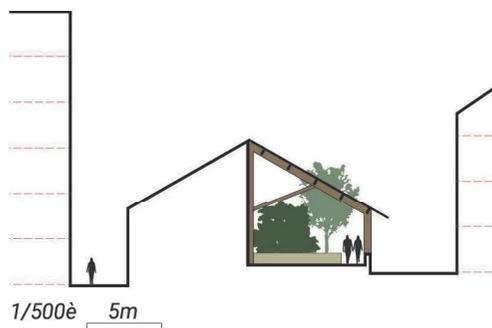
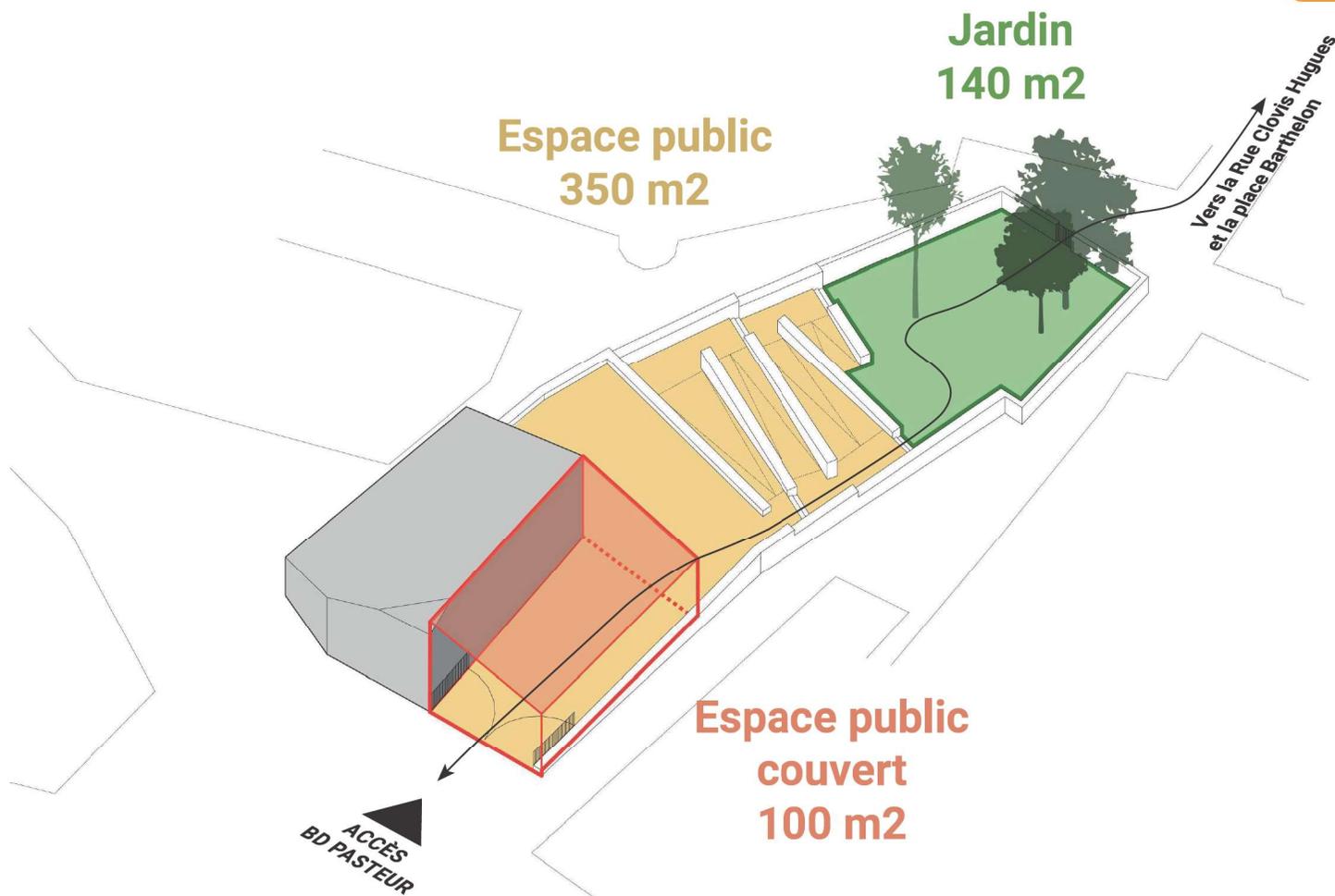


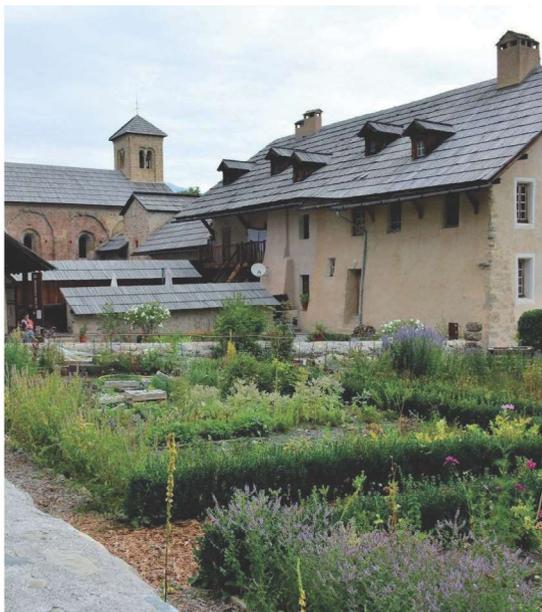
Equipement à Neuvecelle - PNG Architectes



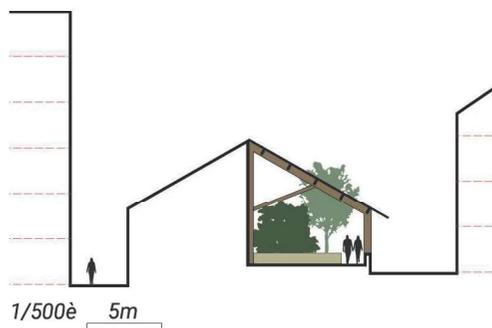
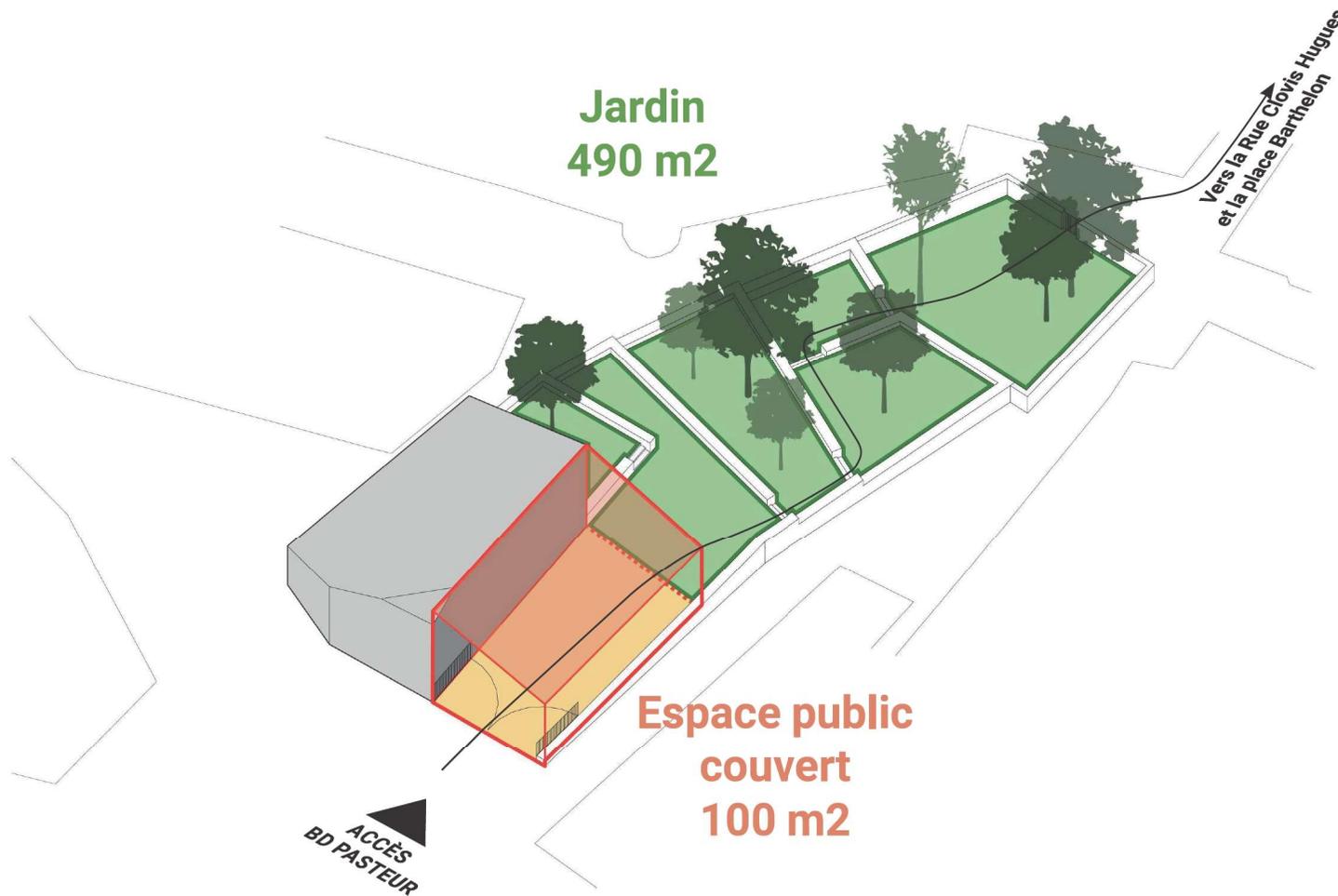


Lavoir Lapeyrouse

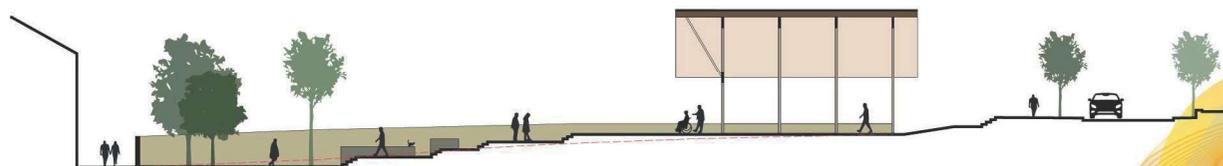




Jardins de l'Abbaye du Boscodon



1/500 5m



Réunion publique - 8/12/2022



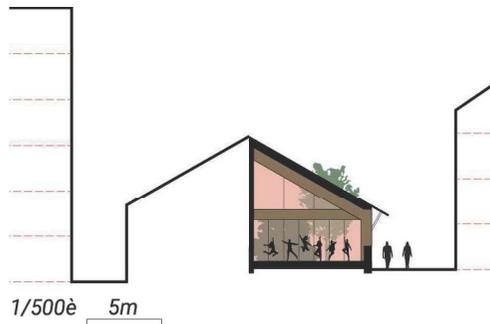
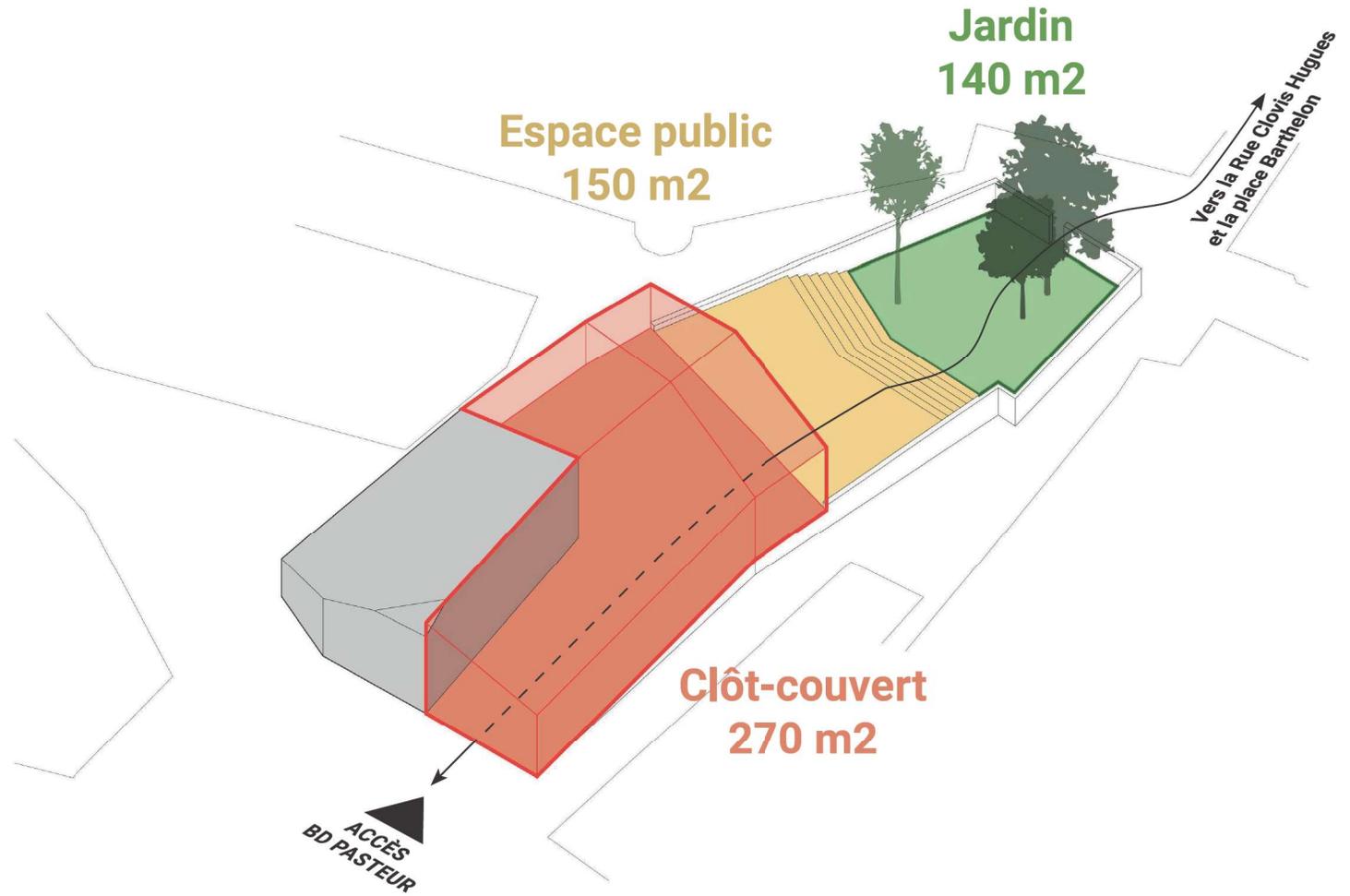
SCÉNARIO 2

UN BÂTIMENT POLYVALENT





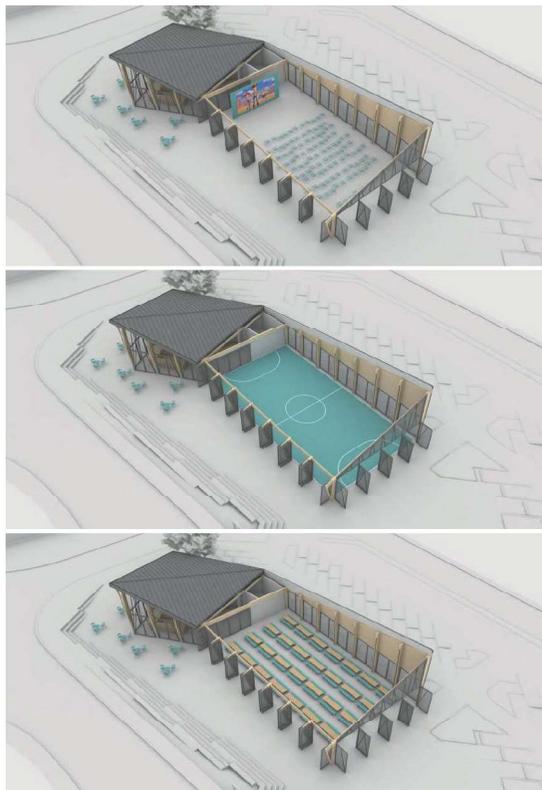
Halle - Miller & Maranra Architectes



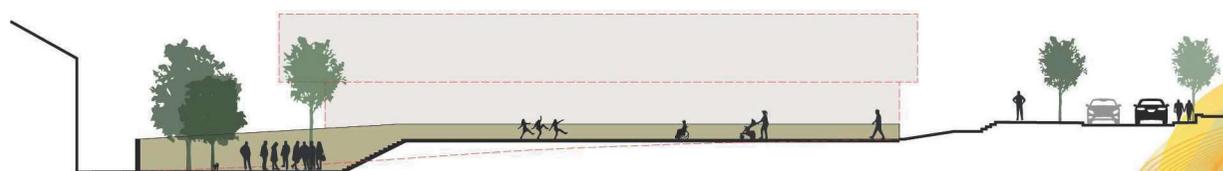
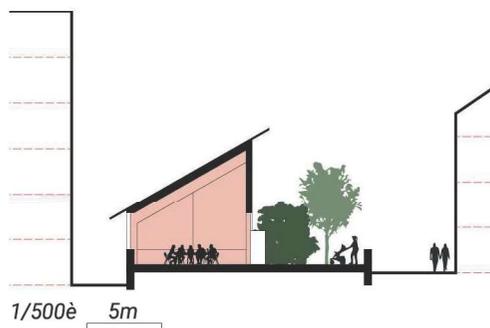
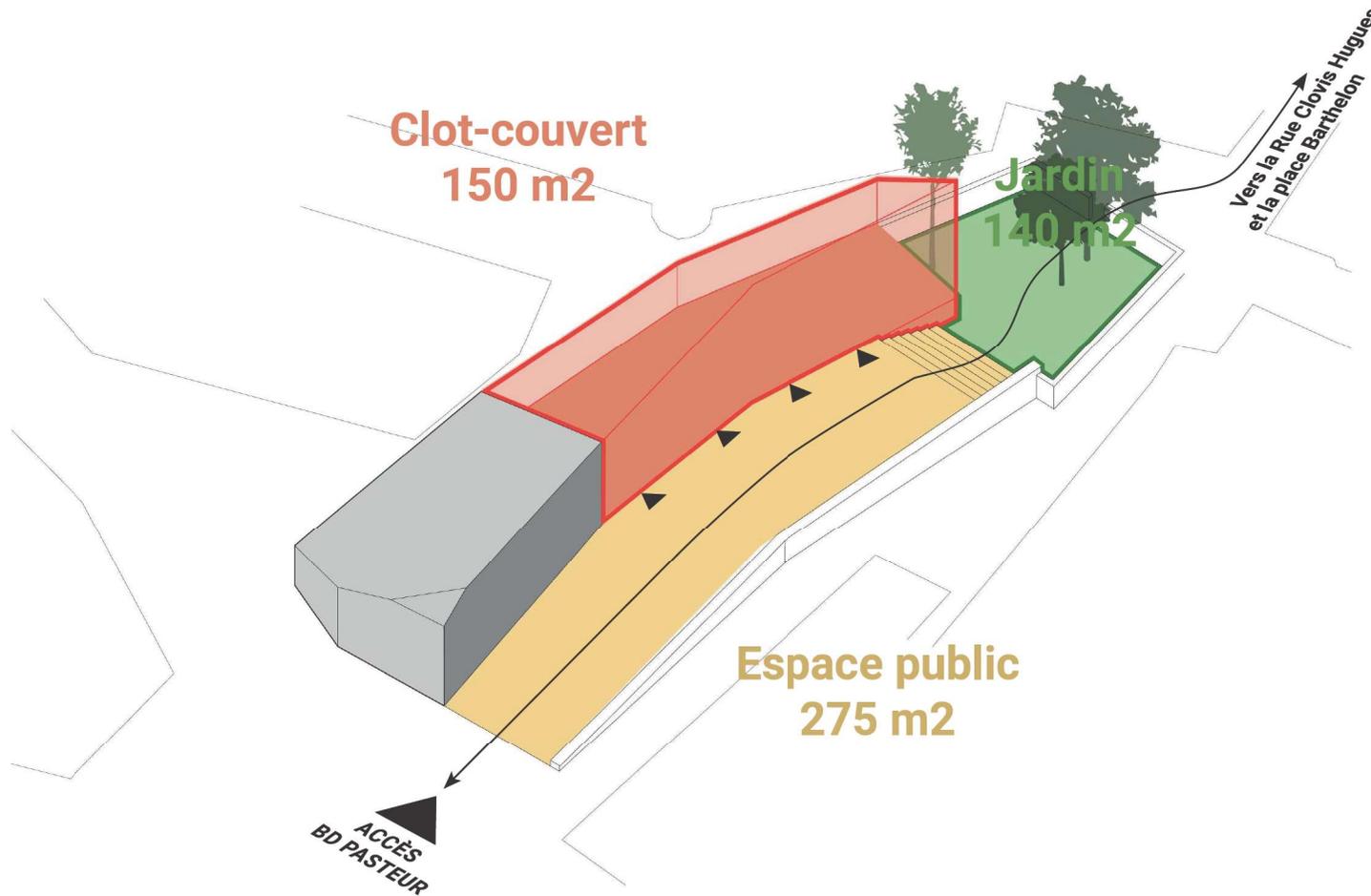
ÎLOT « THÉÂTRE »



Réunion publique - 8/12/2022

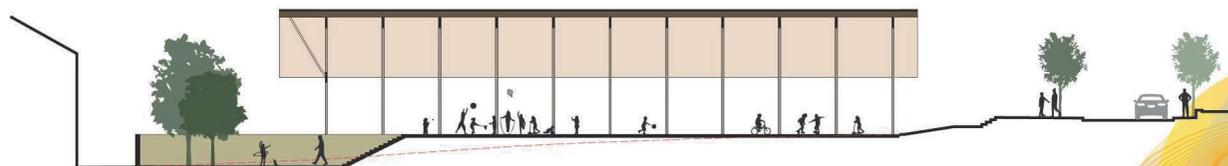
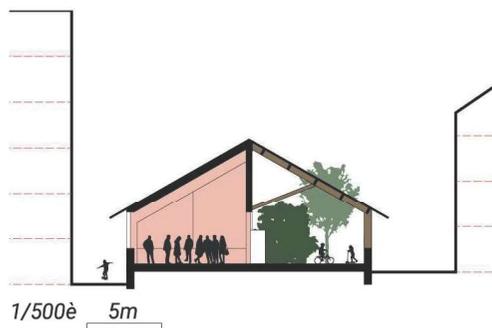
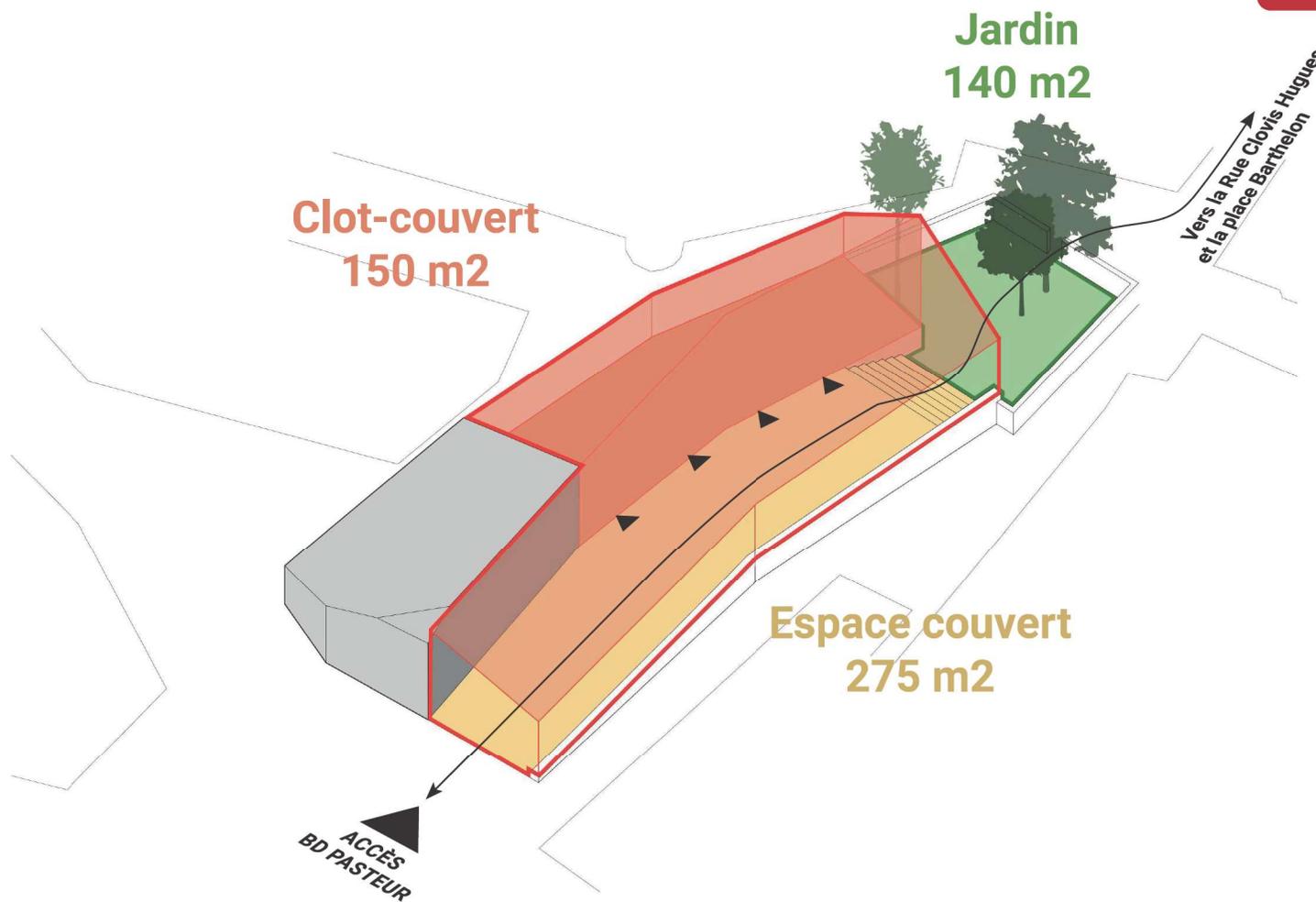


Halle de Laon - B+ Architectes





Halle de Guise - B+ Architectes





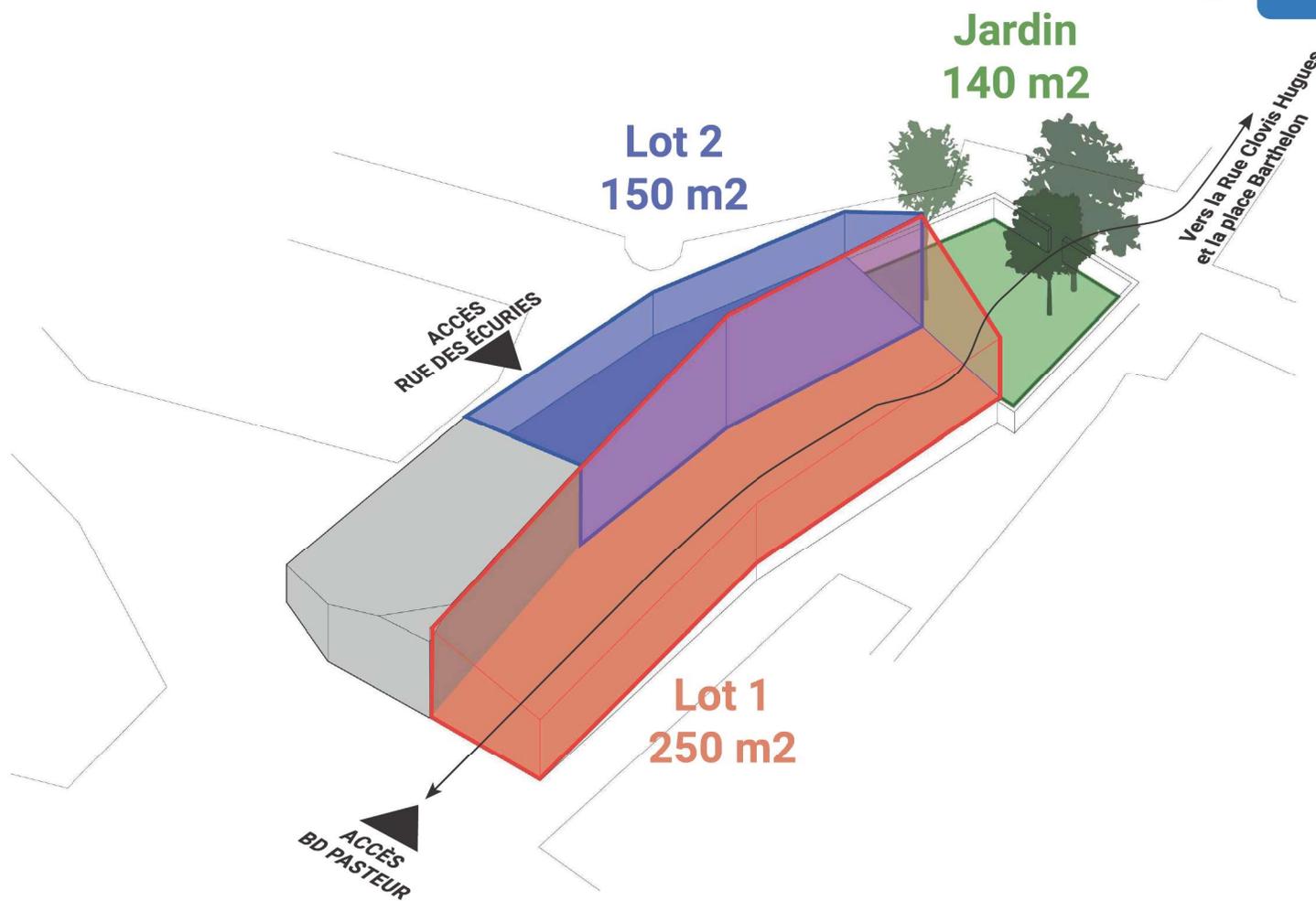
SCÉNARIO 3

UN BÂTIMENT SUR-MESURE

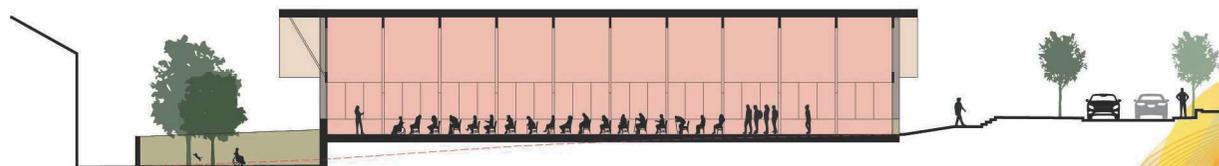




Halle de Guise - B+ Architectes



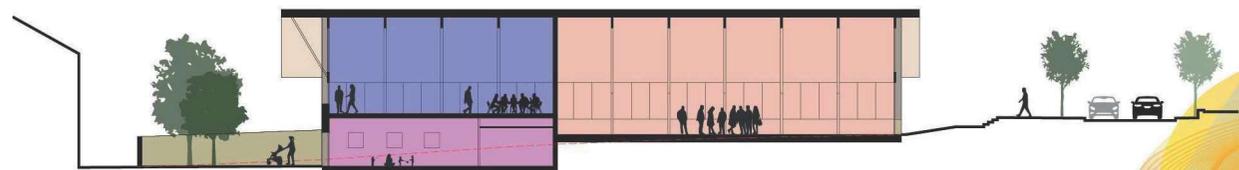
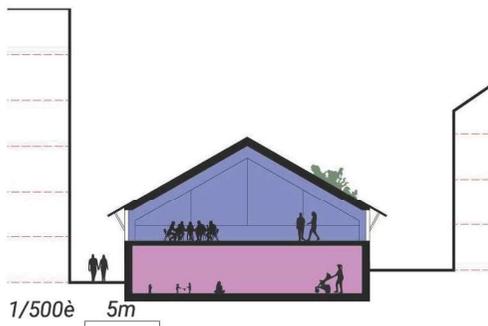
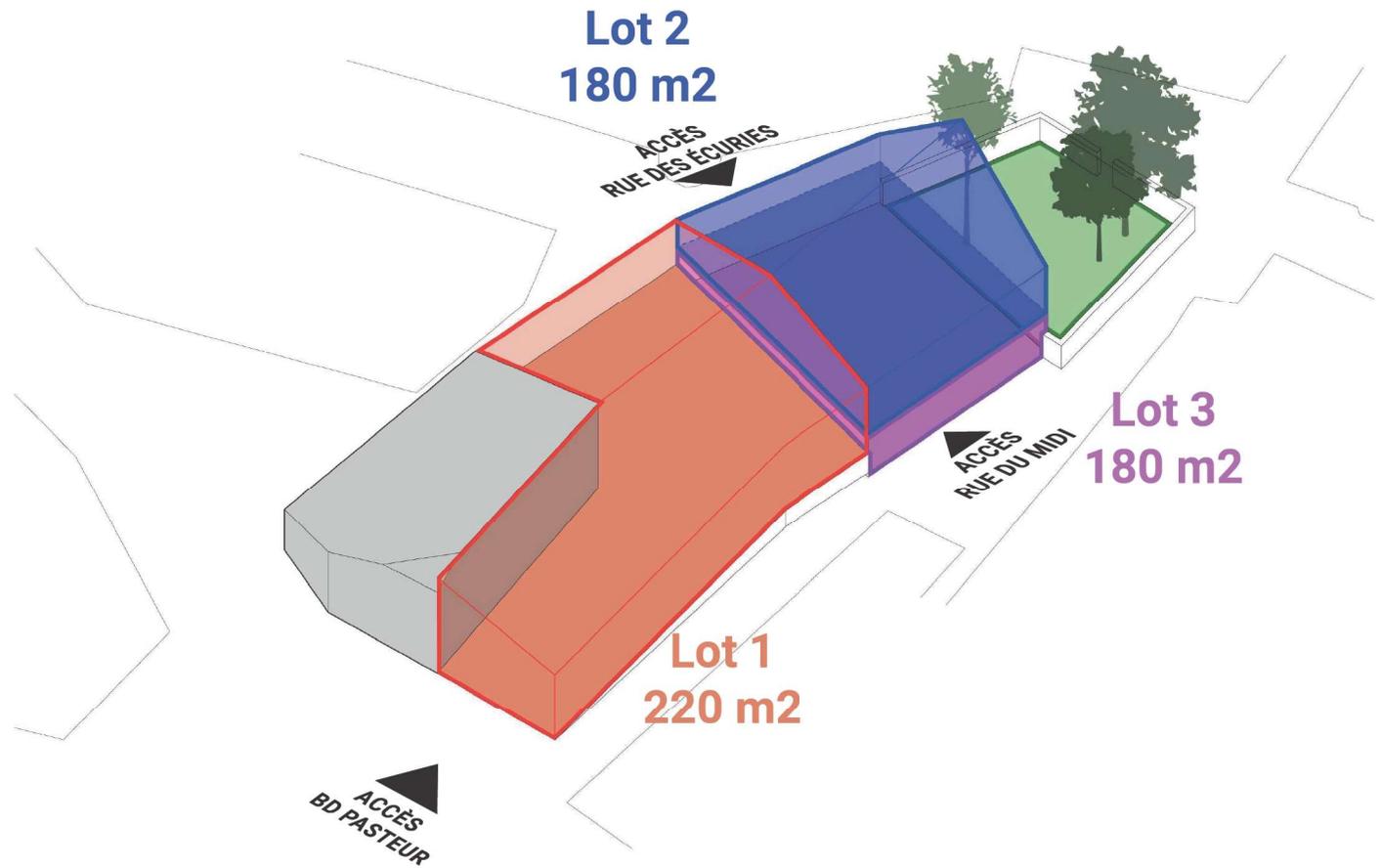
1/500^e 5m



Réunion publique - 8/12/2022



Equipement à Neuvecelle - PNG Architectes



Scénario 3



Jardin
140 m²

Lot 3
360 m²

ACCÈS
RUE DES ÉCURIES

Lot 2
270 m²

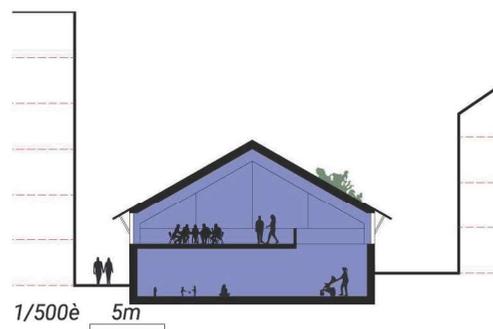
ACCÈS
RUE DU MIDI

Lot 1
90 m²

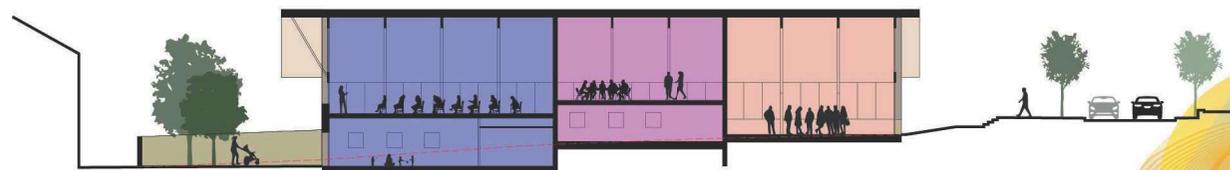
ACCÈS
BD PASTEUR



Halle de Guise - B+ Architectes



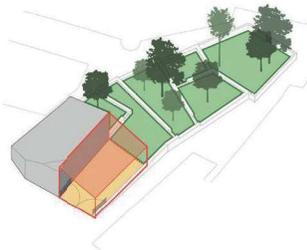
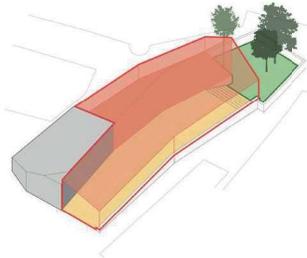
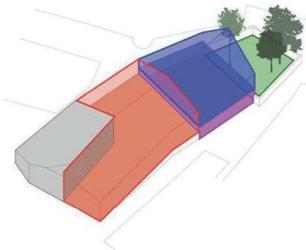
1/500è 5m



Réunion publique - 8/12/2022

ÎLOT « THÉÂTRE »

3 SCÉNARIOS

	  ESPACE PUBLIC avec accès maîtrisés	  UN BÂTIMENT POLYVALENT chauffée et ventilée	  UN BÂTIMENT SUR-MESURE accueillant des usages permanents
SURFACE	590 m² de jardin	De 100 à 400 m² (SDP)	de 400 à 720 m² (SDP)
PROGRAMME POTENTIEL	Terrain de sports Terrasse de restaurant Jardin pédagogique Carré producteur	Carré producteurs locaux Marché (jour d'intempéries) Terrains de sport Cinéma éphémère Salle associative	Bureaux ou co-working Cabinets médicaux Micro-crèche Primeur existant (Pot à Ger) Salles de réunion Bar associatif
ATOUPS	Valorisation du jardin pour tous Un appel vers le centre-ville Coût de réalisation moins élevé	Grande polyvalence Un lien entre avec le centre-ville Adaptativité à long terme	Capacité de surface optimisée Plusieurs lots possibles Co-financements possible
INCONVÉNIENTS	Aucune surface clôt-couvert créée Peu de rentabilité à long terme	Surfaces utiles peu optimisées Difficulté de gestion	Rupture avec le centre-ville Délais du projet plus longs
RAPIDITÉ OPÉRATIONNELLE	★ ★ ★	★ ★	★
POLYVALENCE	★ ★	★ ★ ★	★ ★
FACILITÉ DE GESTION	★ ★ ★	★	★ ★
COÛT DE CONSTRUCTION	€	€ €	€ € €
COÛT DE FONCTIONNEMENT	€	€ €	€ € €