

LOCALISATION

SOUS-UNITÉ PAYSAGÈRE : PLAINE DOLOISE

ALTITUDE : 217 m

NOMBRE D'HABITANTS (INSEE 2017) : 24 666 habitants

DOCUMENT D'URBANISME : PLU

PROCÉDURE EN COURS : NON

TAUX DE VACANCE : 9.7%

PROTECTION MONUMENT HISTORIQUE : SPR - SITE INSCRIT
OU CLASSÉ

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE : OUI

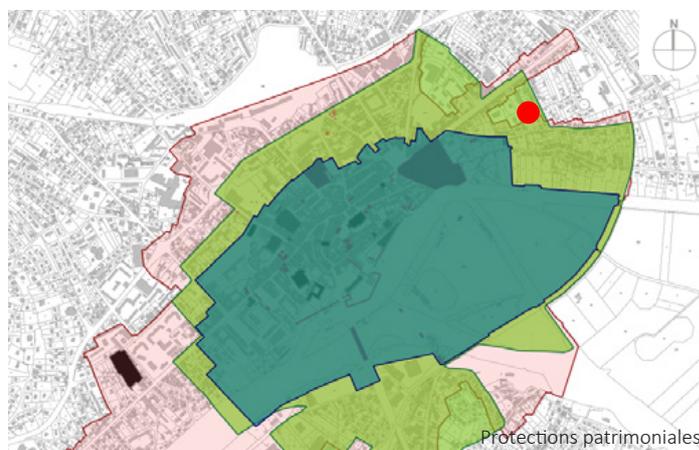
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

L'absence de contraintes topographiques, la vallée du Doubs et la convergence d'un grand nombre de routes y compris navigables, sont des éléments particulièrement favorables à l'implantation de la ville de Dole. Son équidistance entre Dijon et Besançon a participé à son développement économique, administratif et industriel.

MORPHOLOGIE URBAINE

Une forteresse bâtie au 12^{ème} siècle par le Comte de Bourgogne afin de contrôler un passage sur le Doubs fut à l'origine de la ville, perchée sur une petite corniche calcaire. Elle se développe au cours du 13^{ème} siècle le long de l'antique voie romaine reliant Chalon-sur-Saône à Besançon. Devenue la capitale historique de la Comté au 15^{ème} siècle, elle se densifie dans les remparts et de hautes maisons et hôtels d'inspiration Renaissance, véritables palais verticaux, bordent les rues étroites et pentues. La silhouette de la ville est limitée au sud par le Doubs et dominée par la collégiale.

Le démantèlement des remparts par Vauban permet à la ville de s'étendre le long des axes de circulation et d'aérer le tissu ancien.



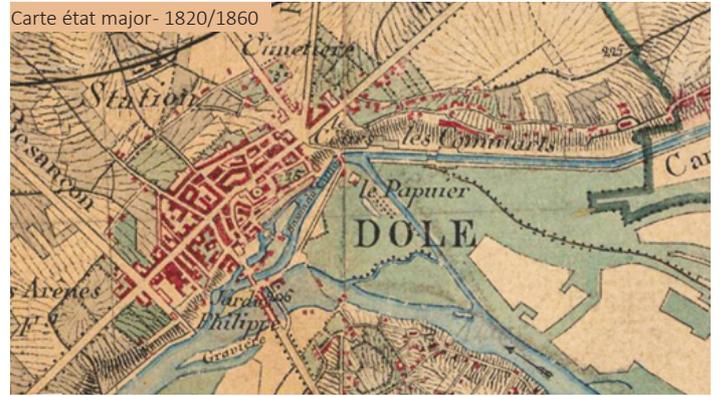
Le quartier des Commards, au nord-est de la ville de Dole est un quartier résidentiel au caractère villageois évident. La topographie peu marquée présente une légère pente descendant vers la vallée du Doubs.

Les bâtiments les plus anciens sont des petites maisons basses et mitoyennes et de petits immeubles de faubourg de 3 niveaux qui s'alignent le long des voies parallèles au Doubs. Le quartier s'est densifié dans le temps sans schéma directeur, à partir de l'entre-deux guerres et a acquis son caractère résidentiel. Des maisons de ville, pavillons de banlieue, pavillons individuels ont remplacé les espaces agricoles et de jardins. Des équipements plus récents ont été construits dans les propriétés en cœur d'îlot.



CARACTÉRISTIQUES DE L'ÎLOT

Les vastes îlots sont délimités par les anciennes voies de circulation recoupées par des rues plus récentes. Les limites minérales (maisons et/ou murs de clôture) dissimulent des cœurs largement plantés, à usage de jardins et de parc. Le quartier présente une densité très faible où le végétal a une place prépondérante.



PAYSAGE BÂTI / ESPACES PUBLICS

La continuité bâtie et le tracé irrégulier des rues anciennes longeant la rivière confèrent un aspect très confidentiel à ce quartier. Les murs de clôture et de façade assurent l'intimité des jardins desquels les grands arbres émergent.

Le bâti témoigne de l'occupation progressive et de la mixité du secteur :

- aux 18^{ème} et 19^{ème} siècles, sont implantées à l'alignement de la rue, les maisons de faubourg en bandes, basses, et les maisons bourgeoises plus hautes et aux façades plus travaillées (pierres de taille, ferronnerie, proportions des baies...)
- au 20^{ème} siècle, des pavillons individuels sont construits au centre des parcelles libres.



DENSITÉ DU BÂTI

Le quartier se caractérise par une densité bâtie très faible, l'emprise au sol des constructions variant de 10 à 20% de la surface des parcelles.

La forte proportion de plantation et la proximité de la rivière participent à une ambiance tempérée en été.

Les maisons de village en bandes les plus anciennes bénéficient d'une double orientation, les pavillons les plus récents sont ouverts sur toutes les façades.



IMMEUBLE

LOCALISATION

ADRESSE : 32 RUE DU GÉNÉRAL MALET

COORDONNÉES GPS : 47°09'61.96" N 5°50'35.04" E

CADASTRE : section BD 293 - 3 372m²

ORIENTATION : BÂTIMENT ISOLÉ - 4 ORIENTATIONS

TYOLOGIE/COMPOSITION DU BÂTI

VOLUMÉTRIE ET TYPOLOGIE/ ÉPOQUE DE CONSTRUCTION .
Ancienne école élémentaire et maternelle – politique nationale des « plans modèles pour la construction des maisons d'écoles et des mairies » fin 19^{ème} siècle.

Le bâtiment d'origine est parfaitement symétrique, chaque moitié accueille une école (garçons et filles) et se compose de deux niveaux sur un plan en U de 360m² au sol. Il a été étendu à l'arrière en 1957 par une salle de plain-pied de 76m². La forme découpée du bâtiment et ses proportions peu compactes permettent le bon éclairage de toutes les pièces mais sont défavorables à une bonne inertie thermique.

Les salles de classe sont au rez-de-chaussée, les deux logements des directeurs d'école sont à l'étage.

Le bâtiment est implanté à l'arrière d'une vaste parcelle en légère pente montant vers le nord, la partie sud reste à usage de cour de récréation plantée de grands arbres. Il se présente comme un vaste pavillon, largement ouvert sur les quatre façades.

ENJEU PATRIMONIAL

COMPOSITION DES FAÇADES

La façade principale est orientée au sud, elle est parfaitement symétrique et n'a pas été modifiée. Les accès à l'est et à l'ouest sont mis en scène dans des pavillons en saillie, précédés d'un emmarchement.

MATÉRIAUX APPARENTS EN FAÇADES

La toiture à deux pans, de 60%, est couverte en tuiles mécaniques. Les façades sont enduites, les menuiseries extérieures à simple vitrage sont en bois. Les portes d'entrées sont surmontées d'impostes vitrées.

MODÉNATURE ET DÉCORATION

Les ornements se concentrent sur les façades. Les motifs en pierre de taille sont les encadrements des grandes baies, les chainages d'angles. L'extension du 20^{ème} siècle reprend les mêmes motifs mais en béton.

A l'intérieur, la décoration est inexistante mais la hauteur sous plafond de 4.5m, les dimensions des baies vitrées (1.6m x 2.8m) et la proportion d'éclairage (0.33m² éclairage / m² au sol) constituent les enjeux majeurs de rénovation.

ESPACES EXTÉRIEURS

La cour aménagée au sud est plantée d'arbres d'ombrage à grand développement : catalpa, érables.



APPROCHE TECHNIQUE

La construction est en maçonnerie traditionnelle, en moellons ourdis au mortier de chaux. L'épaisseur des murs les plus anciens est de 60cm, celle de l'extension n'est que de 30cm. La structure est très simple : murs porteurs autour de chaque salle de classe du rez-de-chaussée qui se prolongent à l'étage.

Les charpentes et planchers sont en bois, construits sur vide sanitaire et sur voûtains et poutres en bois pour le plancher inférieur. Les caves se situent aux angles du bâtiment.

Le bâtiment présente une surface de 325m² en rez-de-chaussée, (hauteur sous plafond de 4.5m) et une surface de 215m² à l'étage (hsp 3.15m). Les combles de faible hauteur ne peuvent pas être aménagés.



ÉTAT SANITAIRE APPARENT

Le bâtiment est vacant depuis 2019 et se dégrade à l'intérieur suite à des actes successifs de vandalisme (fuites d'eau).

Les chauffages à fuel des salles et à gaz des logements ne fonctionnent plus.

Les diagnostics font apparaître la présence ponctuelle de plomb dans les peintures des logements, des dysfonctionnements électriques, le défaut d'accessibilité pour les handicapés.

ÉVOLUTION

A l'exception de l'extension et l'aménagement de sanitaires intérieurs, le bâtiment est dans son état d'origine : absence d'isolation (combles et périphérie), fenêtres en simple vitrage.

CONCLUSION ET SYNTHÈSE

La double orientation des pièces, le nombre et les surfaces des percements sont des atouts pour une rénovation contemporaine de qualité et lumineuse. La conservation des percements et de leur rythme en façade s'impose. Par contre, les volumes importants, la hauteur des allèges (1.50m), sont des handicaps à tout projet de cloisonnement et à un usage domestique.

Le projet de rénovation devra :

- prévoir des travaux d'isolation complets importants vu les volumes concernés.
- être attentif à ménager des hauteurs sous plafonds adaptées aux surfaces des nouvelles pièces créées tout en conservant les hauteurs des baies vitrées.
- conserver la différence entre le bâtiment original et l'extension.

