

« Les friches à l'affiche. Fabriques de la ville »

Organisé par Nicolas Lebunetel et Fabien Blasco,
Exposé de Bertrand Sautré, chef de projet à la Direction Aménagement et
Programmation de la ville de Montpellier, sur le projet de reconversion de la
friche de l'EAI.

Exposé de Didier Doullon, chef de projet au Service Urbanisme de la ville
de Nîmes, sur le projet de reconversion de la friche Hoche Sernam,

L'objectif de cet atelier est d'évoquer un sujet d'actualité : les friches urbaines. L'intérêt étant de mettre deux projets en parallèles. Avant d'être des friches, ces lieux sont le fruit d'une grande activité publique. La réflexion se base donc sur une friche qui a une histoire, un espace peuplé d'usages multiples et non sur un espace vierge. L'idée est de se servir du caractère fantomatique du site et de partir de cet espace avec un potentiel fort en termes d'activités et d'urbanisme. C'est donner place à une nouvelle vie, une nouvelle activité, de nouveaux usages. Aménager un espace en friche, c'est une histoire à plusieurs : composer à la fois avec des usages et des acteurs nouveaux, des concepteurs, des propriétaires....

Ecole d'Application de l'Infanterie par Bertrand Sautré :

L'EAI se situe à la frange de l'hyper centre. Au Sud de l'avenue de la Liberté et à l'Ouest de l'avenue de Toulouse. Elle est représentée par la caserne Guillaud et le Parc Montcalm : 38 ha. Avec l'élargissement du périmètre, le projet porte sur 50 ha. Ce lieu est un centre de formation des futurs militaires (dont les connaissances techniques du matériel). Suite à une réorganisation nationale de l'armée par l'Etat, le transfert est prévu sur Draguignan en Juillet 2010. Ce départ représente une empreinte économique totale au niveau local estimée par l'Etat à 1.656 emplois et 96 M€ de PIB.



La ville a lancé un Appel à idées, entre juin 2009 et janvier 2010, dont l'objectif est de faire participer l'ensemble des acteurs qu'ils soient professionnels ou non sur cet espace stratégique (habitants, associations, sociologues, sportifs, artistes, urbanistes ...). Le processus de l'"appel à idées" est de nature à faire émerger des programmes très diversifiés, complémentaires ou non, qu'il conviendra ensuite d'analyser et de sérier avant d'en vérifier la faisabilité. C'est pourquoi, deux phases ont été prévues :

- Une première phase non rémunérée destinée à recueillir l'ensemble des propositions des équipes avec comme maître mot de cet appel à idées "innovation" ; Innovation en termes de combinaisons programmatiques (activités / logements / services / loisirs / ...).
- Une seconde phase avec 6 équipes précisant les programmations proposées.

L'objet de l'appel à idées n'est donc pas de choisir, à son issue, entre différents partis d'aménagement mais de recueillir idées, références et propositions sur tout ou partie du site selon une programmation laissée libre. En conséquence, au terme de cet appel à idées une programmation sera établie et un parti d'aménagement sera progressivement mis au point et débattu entre les différents partenaires du projet. Ce parti d'aménagement s'appuiera sur les éléments fournis par les concours d'idées. Une fois la programmation urbaine et le parti d'aménagement formalisés, des concours d'urbanisme et/ou des consultations d'opérateurs seront engagés en fonction des secteurs d'aménagement définis.

L'enjeu pour la Ville est de ne pas laisser un site en déshérence urbaine avec une très forte pression des habitants. L'idée est de réaliser un "laboratoire d'idées" dont l'enjeu est d'élaborer un programme.

En lien avec la création d'un grand équipement culturel dédié aux sciences médicales et de la santé, véritable "Villette du corps humain" : la **Cité Hippocrate**, la Ville souhaite que des réponses programmatiques traitant des thèmes suivants puissent émerger :

- Développement d'une filière autour du dispositif médical.
- Définition d'un projet s'organisant autour des thématiques de la santé, du bien-être et de la diététique.

Au total, 59 candidatures ont été enregistrées par les services de la Ville faisant état d'une grande diversité de réponses, avec une majorité d'architectes-urbanistes et paysagistes mais aussi des scientifiques, des ingénieurs, des artistes (chorégraphe, plasticien,...), des designers, des économistes, des juristes, des médecins, des écologues, des philosophes, des scénographes, des promoteurs, des associations sportives,... et des regroupements facilitant les approches interdisciplinaires. Parmi ces candidatures, la Ville compte de grands noms de l'architecture nationale et internationale mais aussi des équipes locales reconnues et de jeunes architectes porteurs d'idées inédites. La variété des propositions reflète celle des équipes et nourrit une réflexion tous azimuts sur les enjeux de la ville de demain : quartiers durables, éco-construction, université, tourisme, arts plastiques, eau, sport, médecine et bien-être, agriculture urbaine, artisanat, éco-mobilité,...

Si vous souhaitez avoir d'avantage d'informations vous pouvez consulter le site Internet qui a été mis en place pour cet appel à idée : <http://www.appelaidees.montpellier.fr/>

Questions- Réponses :

On ne part pas du maillage existant et à créer pour aller vers un projet dessiné, mais bien du programme, pour aller vers l'image de ce programme. Le choix des équipes se fera, dans un premier temps, sur les projets réalisables et complémentaires.

Projet Hoche Sernam - Nîmes par Didier Dousson de la ville de Nîmes et Jean Pierre Duval, architecte urbaniste du projet :

La ville de Nîmes a connu dans les années 2000 une libération foncière importante à l'Est de la commune avec 3 friches contiguës : le transfère de l'ancien hôpital + une caserne militaire potentielle + un terrain ferroviaire . Dans un même temps le contexte de la loi SRU et la volonté politique de la nouvelle équipe municipale a engendré la réalisation d'un plan directeur d'aménagement de la ville. par ailleurs, Il existait également un besoin d'équipements universitaires à cette époque que les élus souhaitaient de préférence à proximité du centre ville.

La commune a commandé à l'Agence d'Urbanisme de Nîmes un diagnostic urbain qui fait ressortir des territoires à enjeux Nîmois et des enjeux sur le site. Une étude de faisabilité sur Hoche Sernam inclus au programme des équipes d'urbanisme.

Le Marché d'études de définition

Au départ le choix devait se porter sur un Appel à idées or c'est un Marché de définition qui a été réalisé car les contraintes contextuelles étaient fortes (inondations). Trois équipes ont été choisies. Le déroulement de projet d'aménagement s'est fait en 3 phases : diagnostic, scénarios, propositions. La programmation était difficile pour la ville seule, elle a choisi de faire très tôt appel au concepteur (expérience de négociation pour le foncier ferroviaire), dans le cadre du marché d'études de définition.

L'objectif pour la ville était de faire travailler les 3 équipes ensemble, mais la compétitivité entre elle a rendu l'expérience très difficile. Il n'y a donc pas eu de réelle complicité entre les équipes. Les thématiques abordées lors de l'élaboration du projet d'aménagement étaient : les transports et déplacements / les logements / l'université / l'hydraulique (intervention très en amont). La détermination d'une entrée dans la ville a été une des problématiques de départ.

Concernant l'hydraulique:

L'identité géographique de la ville met en scène au Nord des collines sur versant raide et au Sud une descente plus douce vers la plaine. Les cadreaux ont été quelques fois le support de voiries directes sur l'entrée de ville. Les constructions de grosses institutions ont barrées le cheminement naturel de l'eau ce qui a engendré l'inondation spectaculaire du quartier Richelieu en 1988. Les enjeux et les contraintes sont devenus des atouts. La gestion de l'eau a orienté l'aménagement vers de nombreux espaces publics. Une fois qu'ils seront terminés, l'université pourra s'ouvrir. Le projet concerne seulement 3 propriétaires fonciers : mairie – armée – SNCF. La maîtrise foncière se fait donc doucement dans le temps.

La phase Opérationnelle:

L'équipe de Antoine Grumbach - Jean-Pierre Duval a été retenue pour le plan directeur et la maîtrise d'oeuvre du

projet. La procédure d'aménagement de la première phase d'aménagement s'appuie principalement sur un permis d'aménager, une étude d'impact et une enquête publique. Une servitude de projet urbain sur le PLU de Nîmes a permis de bloquer le site (L123-2) et les servitudes sont plus fines aujourd'hui au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Questions- Réponses :

Le Viaduc ferroviaire à l'Est : y a-t-il eu des discussions sur ce tracé ?

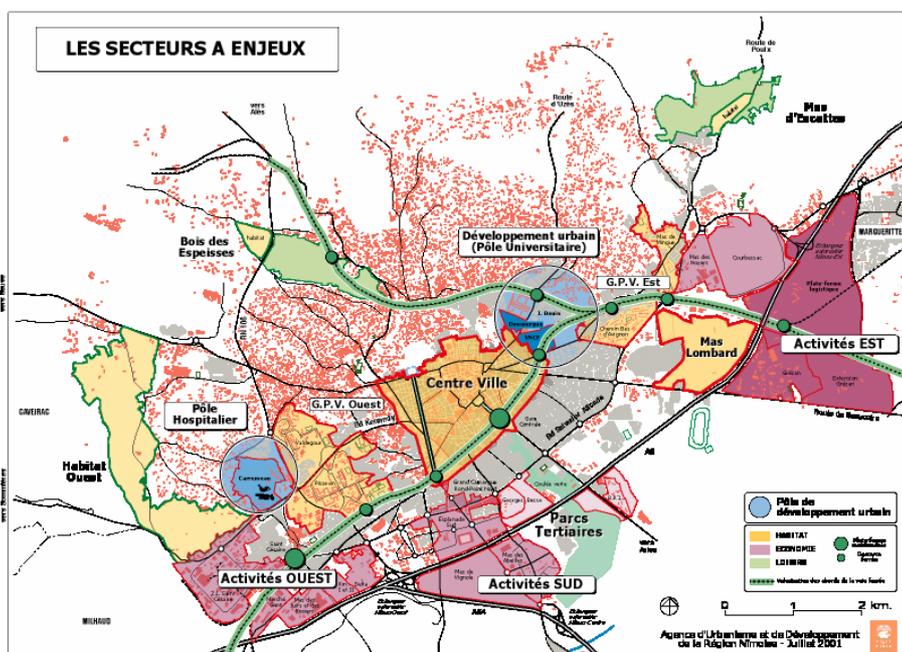
Réponse : discussion et débat avec la mairie et au niveau national sur ce tracé, mais pas d'impact direct sur le projet.

Marché de définition a-t-il pris en compte un périmètre d'étude plus large que le projet ?

Réponse : une cohérence des liaisons a été prise en compte avec certains quartiers environnants, créant de nouvelles liaisons inter quartiers.

Approche des délais ? 2010-2013 – 1ère phase (secteur universitaire): 1^{er} bâtiment de 160 chambres pour le CROUS, L'Université (Rectorat) + cité de la musique (ville/agglo) + logements.

Approche des coûts : 12 millions d'€ HT pour la 1ère phase Budget important du en partie aux démolitions (peu de dépollution). L'aménagement des espaces publics est fait en régie. Il faut prévoir 5 à 6 ans pour l'acquisition puis libération des autres terrains, ce qui laisse du temps entre chaque phase du projet. Il y aura certainement des consultations d'aménageur pour le portage foncier sur les autres phases. Il est prévu 1000 logements (ensemble du site) et une ZAC



La commune a commandé à l'Agence d'Urbanisme de Nîmes un diagnostic urbain qui fait ressortir des territoires à enjeux Nîmois et des enjeux sur le site. Une étude de faisabilité sur Hoche Sernam inclus au programme des équipes d'urbanisme. Le contexte politique ayant changé, la nouvelle équipe en place a lancé un plan d'aménagement avec des enjeux de développement urbain dans le quartier Hoche Sernam.

Au départ le choix devait se porter sur un Appel à idées or c'est un Marché de définition qui a été réalisé car les contraintes contextuelles étaient fortes (inondations). Trois équipes ont été choisies. Le déroulement de projet d'aménagement s'est fait en 3 phases : diagnostic, scénarios,

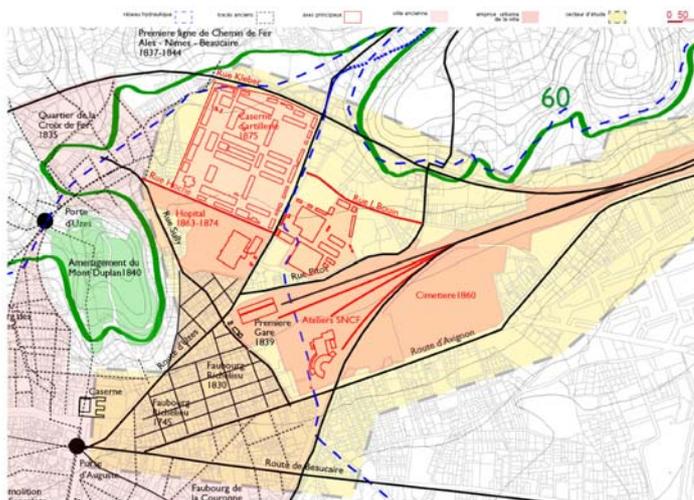
propositions. La programmation était difficile pour la ville seule, elle a donc fait très tôt appel au concepteur (expérience de négociation pour le foncier).

L'objectif pour la ville était de faire travailler les 3 équipes ensemble, mais la compétitivité entre elle a rendu l'expérience très difficile. Il n'y a donc pas eu de réelle complexité entre les équipes.

La détermination d'une entrée dans la ville a été une des problématiques de départ. En effet, le territoire communal est caractérisé par un ensemble de traversées parallèles qui entoure le centre ville.

L'identité géographique de la ville met en scène au Nord des collines sur versant raide et au Sud une descente plus douce vers la plaine. Les cadreaux ont été quelques fois le support de voiries directes sur l'entrée de ville.

Les constructions de grosses institutions ont barrées le cheminement naturel de l'eau ce qui a engendré



l'inondation spectaculaire du quartier Richelieu en 1988.

Les thématiques abordées lors de l'élaboration du projet d'aménagement étaient : les transports et déplacements / les logements / l'université / l'hydraulique (intervention très en amont).

Les enjeux et les contraintes sont devenus des atouts. La gestion de l'eau a orienté l'aménagement vers de nombreux espaces publics. Une fois qu'ils seront terminés, l'université pourra s'ouvrir.

Le projet concerne seulement 3 propriétaires fonciers : mairie – armée – SNCF. La maîtrise foncière se fait donc doucement dans le temps.

L'équipe de Jean-Pierre Duval a été retenue. Le programme s'est principalement porté sur un permis d'aménager, une étude d'impact et une enquête publique. Une servitude de projet urbain sur le PLU de Nîmes a permis de bloquer le site (L123-2) et les servitudes sont plus fines aujourd'hui au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Questions- Réponses :

Le pôle multimodal du Nord au Sud, avec contournement sur l'Est : y a-t-il eu des discussions sur ce tracé ?
Réponse : discussion et débat avec la mairie et au niveau national sur ce tracé, mais pas d'impact direct sur le projet et pas de prise en compte de liaison possible de ce côté.

Marché de définition a-t-il pris en compte une marge au-delà du périmètre ?

Réponse : une cohérence des liaisons a été prise en compte avec certains quartiers environnants, créant de nouvelles liaisons inter quartiers.

Approche des délais ? 2000-2013 environ – 1^{ère} phase : 1^{er} bâtiment de 160 chambres pour le CROUS, 1 espace public. En parallèle programme du Rectorat + cité de la musique + logements.

Approche des coûts : 12 millions d'€ HT. Budget imposant pour la démolition et peu de dépollution. Les espaces verts ont été faits en régie. Il faut prévoir 5 à 6 ans pour l'acquisition des autres terrains, ce qui laisse du temps entre chaque projet. Il y aura des consultations d'aménageur avec porteur de projet. Il est prévu 1000 logements (ensemble du site) et une ZAC

Si vous souhaitez avoir d'avantage d'informations vous pouvez consulter le site Internet de la commune :

<http://www.nimes.fr/index.php?id=111>

<http://www.antoinegrumbach.com/atelier/fiche/fiche.asp?projetid=119>

http://www.lexpress.fr/region/hoche-sernam-une-universite-en-friche_769835.html

PROJET - Plan programme

