

Mission de renouvellement urbain du quartier Halvêque-Beaujoire-Haluchère



1. Les enjeux de l'étude de renouvellement urbain
2. Les orientations du travail, avec détail par phase.
3. Une équipe, expériences et compétences,
4. Proposition financière.

Paris le 26 mars 2010

Mission de renouvellement urbain du quartier
Halvêque-Beaujoire-Haluchère

Continuité et disjonction de la ville

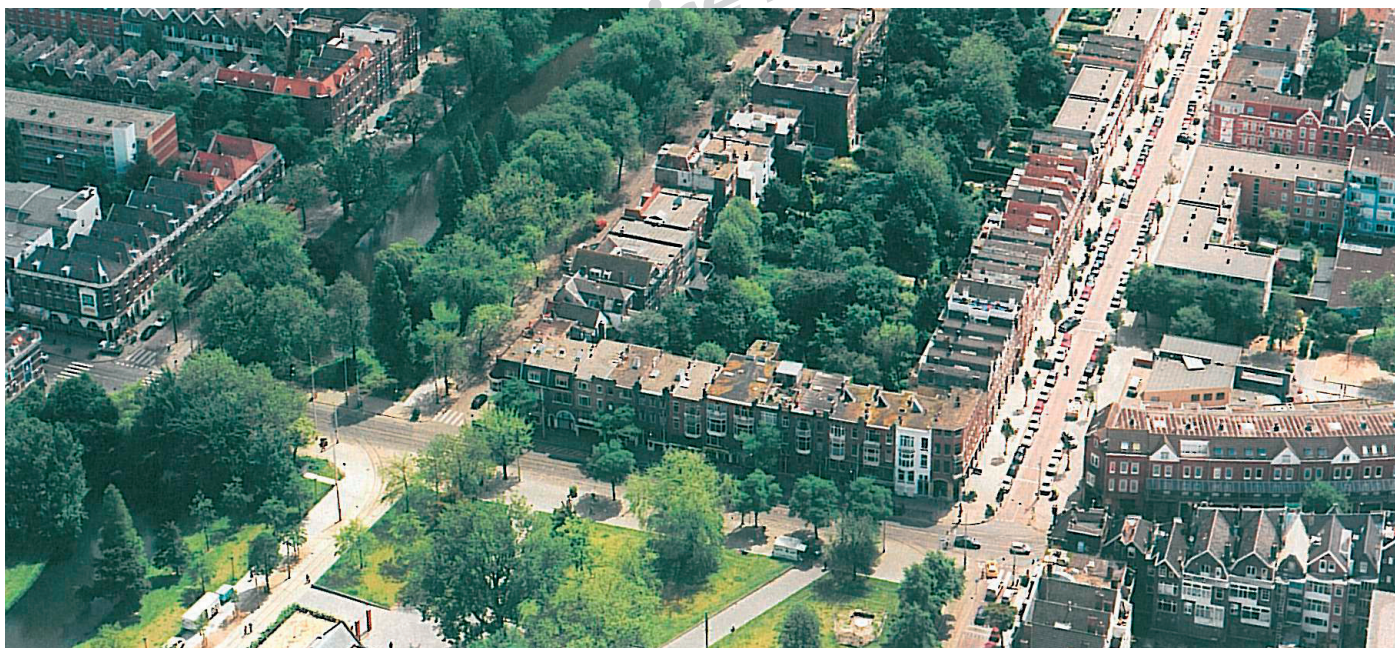
L'enquête de l'APUR de 2003 sur la qualité des logements fait apparaître une relation d'interdépendance intéressante et souvent oubliée. Interrogés sur ce qui fait la qualité de leurs logements, les habitants parlent indistinctement de la qualité de leur logement et de la qualité de leur quartier. Il y a dans leur discours *une continuité* manifeste entre quartier et logement. (voir : APUR, 2003 *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? note de travail, Paris.*)

Cette étude permet aux municipalités de penser la *densification* des quartiers d'habitation.

Cette interdépendance entre le logement et le quartier permet de valoriser la ville dense, la ville de service, la ville culturelle. N'oublions pas que le rêve pavillonnaire et son modèle d'urbanisation étalée a beaucoup de mal à offrir des transports collectifs, des équipements, bref, une qualité urbaine.

Cette enquête est aussi un avertissement pour les municipalités car à contrario, il ne suffit pas qu'un quartier offre simplement de nombreux nouveaux logements pour être un lieu d'habitation agréable et recherché. Pour que la ville «prenne», il faut que les logements soient de qualité et que le quartier offre également une qualité de vie.

A travers cette considération sur le quartier, nous sommes en train de décrire les bases d'un *développement durable* du quartier.



Exemple d'urbanisme dense (48 log/ha brut y compris voiries) offrant une qualité d'espace public de jardins privés et publics de service et de transport public.

In *Atlas van het hollandse bouwwblok*, p 35, ed Uitgeverij Thoth Bussum, 2002 quartier du Heemraadssingel, Amsterdam.

L'enquête sociologique commandée sur le quartier du nord-est de Nantes, le long de l'Erdre appelé «Halvêques-Beaujoire-Haluchère» (réalisé en 2009) fait apparaître que le quartier est jugé «*sans vie*» par les habitants. La vie locale y est quasiment inexistante. Il n'y a pas de sentiment d'appartenance au quartier. Ce résultat est particulièrement décevant car le quartier Halvêques-Beaujoire-Haluchère appartient au territoire de Nantes qui accuse la plus forte croissance urbaine de la ville (plus 25% depuis 2 000) et il incarne le rêve d'une certaine mixité de population : les cadres et classes moyennes s'y installent et les employés et ouvriers ne fuient pas le quartier.

Face à ce constat, la ville est condamnée à réussir l'urbanisation du quartier.

La commune a commencé à analyser la structure du quartier et a constaté que le quartier n'a jamais été dessiné. Ce quartier est le résultat d'une croissance urbaine dynamique opportuniste, phénomène que l'on observe souvent en zone périphérique desservie par un réseau périurbain. Il n'y a jamais eu de projet urbain ni même d'encadrement des projets fonciers. Le quartier est composé d'opérations pavillonnaire (peu denses) entrecoupées par de vastes parcelles commerciales (Carrefour ...), de grands équipements de la ville (stade ...) et d'éléments d'infrastructure urbaine (rocade).

Le quartier est morphologiquement disjoint, sociologiquement éclaté : La ville y est hors de ces gonds.

Forme et structure urbaine du quartier Halvêque-Beaujoire-Haluchère

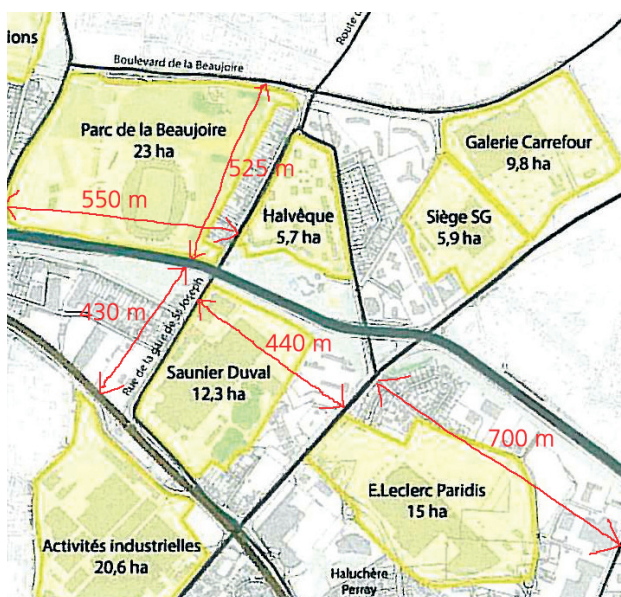
Aujourd'hui la communauté urbaine lance une étude de renouvellement urbain pour donner une cohérence au quartier Halvêque-Beaujoire-Haluchère. L'équipe d'urbanistes aura à travailler sur ce double sujet : Quelle identité pour le quartier ? Quelle forme pour la ville ?

Une première lecture des photos aériennes et des plans fournis dans le dossier fait apparaître que le quartier est composé d'équipements d'usage métropolitain.

Le stade de la Beaujoire, le parc des expositions, les 23 000 m² de surface commerciale de Carrefour, les usines de Saunier-Dival sont des équipements de l'agglomération, ils sont calibrés pour intéresser l'ensemble du territoire économique de l'agglomération. Fait remarquable : le quartier annonce une concentration extraordinaire de ce genre de programmes.

Leur implantation limitrophe n'est pas due au hasard. La proximité de grands réseaux d'infrastructure, voie ferrée, rocade, autoroute, permet de les desservir depuis l'arrière-fond de la ville.

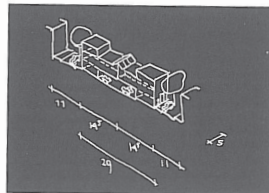
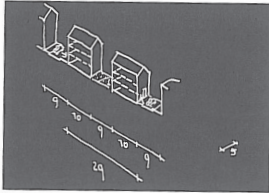
À cet endroit, la trame de la ville révèle l'emprise des programmes, constituée de grandes parcelles ou de grands îlots : 24 ha pour le parc des expositions, 23 ha pour le stade de la Beaujoire, 9,8 ha pour Carrefour, 12,3 ha pour l'îlot de Saunier Duval. Ils s'organisent autour d'une série de voies de circulation primaire tous les 400 m à 700 m. Échelle formidablement distendue qui rend tout déplacement pédestre incroyablement long. Rappelons que dans la ville ordinaire la rationalité du maillage d'un îlot tendrait à choisir un découpage de rue tous les 60 m à 100 m pour le petit côté et jusqu'à 180 m pour le long côté. On est bien loin du maillage observable dans le quartier Beaujoire.



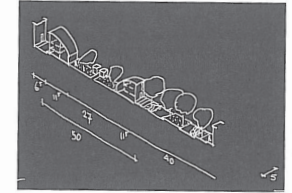
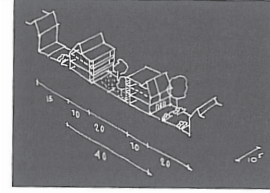
A gauche :
trame urbaine du quartier Halvêque-Beaujoire-Haluchère.

A droite :
trame d'un quartier pavillonnaire ordinaire (ici le Blanc Mesnil) cité du livre de Philippe Panerai Paris métropole P109, ed de la Villette 2008





Collection de typologies de bâtiments individuels ou intermédiaires inscriptibles dans une trame de 30 m, 40 m ou 50 m.



A l'opposé et jouxtant les immenses parcelles d'équipements périurbains, serpentent de petites rues hérissées de pavillons. La phase diagnostic n'a pas pour objectif de condamner les maisons individuelles ou les grands équipements et les modes de vies induits. Ces typologies ne posent pas de problème en elles-mêmes. La question, c'est qu'entre l'atomisme des maisons individuelles et l'immense aggloméra des équipements à vocation périurbaine, il n'y a rien. Écartelée entre les rues pavillonnaires et les parkings des grands équipements commerciaux et sportifs, la vie du quartier ne s'agrège à rien. La voiture est le point commun et le point de fuite.

Donc, en première lecture, nous pensons qu'il **manque cette échelle médiane** de la ville, ce gabarit d'équipement d'usage et de mesure intermédiaire entre le pavillon et le stade. Il manque ce qui fait que l'on habite un quartier. Le projet urbain doit permettre de constituer une urbanité, une identité propre, en parallèle de celle des grands équipements.

Les grands équipements et la vie de quartier : deux exemples

Comment constituer une vie de quartier avec et sans les grands équipements ?

Nous suivrons et approuvons les recommandations de la ville quand elle souhaite ouvrir une partie des façades des grands équipements au quartier. C'est une prescription nécessaire et vitale pour le quartier. Mais est-ce suffisant ?

Le stade

Actuellement le centre d'entraînement de l'équipe de Nantes est situé à la Jonelière de l'autre côté de l'Erdre, le centre de formation est quant à lui installé à Saint-Sébastien sur Loire. S'ils étaient placés à proximité du stade, l'ouverture du stade sur le quartier serait naturelle et évidente. En revanche, le restaurant lié au stade permet à quelques cadres de venir y



Stade de la Beaujoire, son entrée, son restaurant «les étoiles du stade»



manger le midi. Ce choix est plutôt habile, car il n'induit aucun conflit d'usage. Les emplois du temps des activités d'affaires ne se superposent jamais à ceux du stade. La cohabitation est parfaitement complémentaire. Mais la question est plus compliquée avec les quartiers d'habitation, car les matchs de foot ont lieu le soir, créneau où les logements sont occupés, le chevauchement est synonyme de conflit.

L'intégration du stade à la vie du quartier n'est pas aisée : quelques chiffres permettent de mesurer l'ampleur de la question : le stade attire ordinairement de 20 000 à 25 000 spectateurs (la fréquentation a exceptionnellement

atteint 40 000 personnes). Ainsi convergent en quelques heures des milliers de supporters. La ville est envahie de gens mais aussi de chants, de drapeaux. On rentre et l'on sort d'un stade comme une marée. Le lendemain, la ville ressemble au lit d'une rivière asséchée, vidée.

Donc en parallèle, il y a un travail sur l'ouverture des grands équipements à la vie de quartier. Nous avons à faire un travail de dessin et de programmation pour que l'espace d'occupation des grands équipements ne soit pas uniquement capturé, par eux mais servent également à la vie de la ville. Pour le stade, la question est Comment dégorgier l'espace public de ses spectateurs sans paraître ensuite désolé ?

Pour réussir ce travail nous proposons à la maîtrise d'ouvrage de travailler sur la question des grands équipements en commençant par faire **un atlas** des façons d'aménager leur abords. Nous ferons un atlas commenté pour que les dispositifs soient intelligibles : qu'est-ce qui a été réglé et comment ? L'établissement d'une petite collection, d'un corpus est un outil précieux pour viser un objectif commun.

La prison



A l'autre extrême, la prison, qui n'existe pas encore et que la ville va installer pose la question de l'image du quartier. En ce sens, il est délicat d'insérer un établissement pénitentiaire dans un quartier d'habitation ; cependant beaucoup de villes font cohabiter cet équipement du pouvoir avec le quartier d'habitation sans que l'on relève un problème d'image.

La question est plus celle de l'image que celle de la présence de la prison. Autant le stade déverse des torrents de spectateurs en quelques heures et pose une question d'usage, autant la prison distille, goutte à goutte, des visiteurs en continu. Avocats, familles, amis, gardiens, éducateurs, s'introduisent, un à un, traversent des sas et des petites portes et pose une question à l'imaginaire collectif. Une discrète relation de dépendance se tisse avec le quartier, café, bureau de poste, hôtel ...

Nous rejoignons la ville sur le fait qu'un des aspects de notre travail est de constituer un autre visage, une autre figure à ses grands équipements pour qu'ils regardent le quartier. Et nous pensons qu'il faut lui donner une identité par ailleurs.

Question du logement

La question du logement est cruciale car elle est la matière première de la ville. Elle lui donne sa forme, son esprit et d'une façon plus directe elle détermine le profil socio-professionnel des habitants.

Le projet de la ville est ambitieux, car il s'agit de densifier le quartier en construisant près de 4 000 logements d'ici 2018 !

Là encore, dans la phase de diagnostic, nous explorerons pour le quartier les formes de développement possibles du tissu urbain, en présentant le potentiel de chacune des formes de développement possible :

- corridor de développement,
- Poches de développement,
- trouser les méga-ilots,
- structure de la ville traditionnelle,

...

Au stade de la rédaction de l'offre nous observons que le quartier regorge aujourd'hui de poches de végétations. Accentuant l'impression du couvert végétal des ensembles plantés du tissu pavillonnaire continu.

Cet aspect actuel du quartier est à prendre en compte car on regarde toujours le logement de son voisin.

Photo aérienne mettant en valeur les continuités végétales existantes actuellement sur le quartier.



Il nous semble primordial de conserver la qualité du couvert végétal présent sur le site.

Nous devons proposer une forme urbaine, une typologie de logements qui intègre un rapport au végétal.

Le pavillon n'a de sens que lié à une pelouse et à «son arbre à balançoire». Il devrait en être de même pour le logement dense, être nécessairement lié à son jardin et à ses arbres. Le pavillonnaire nous donne encore une autre tâche à réussir pour le programme des logements plus dense : Comment introduire dans l'habitat dense (50 logements/ha) l'évolutivité de la maison individuelle qui plaît tant aux français (espace de réserve, chambre en plus, espace de bricolage, espace extérieur ...) Il y a évidemment des précédents, des exemples dans l'histoire du logement, des discussions à organiser, et un travail précis de programmation et de prescription à réaliser.

2. LES ORIENTATIONS DU TRAVAIL

Phases

Le travail de notre équipe couvrira les douze mois prévus par la maîtrise d'ouvrage. Il se décomposera en quatre étapes qui correspondent à quatre moments méthodologiques différents : 1/ Etat des lieux, 2/ élaboration du Schéma de Renouvellement Urbain, 3/ Schéma de secteurs sur 4 sites, 4/ rendu final.

Travail itératif

Notre analyse de la question fait apparaître très clairement que d'un point de vue méthodologique, il nous paraît absolument nécessaire de travailler en étroite collaboration avec la Ville. Pas seulement pour valider les scénarii mais également pour discuter des possibles, du contenu des programmes des solutions urbaines.

Pour ce quartier, la question du renouvellement urbain apparaît tout à fait délicate et complexe, il y a énormément d'enjeux, c'est pourquoi nous prévoyons dans notre proposition méthodologique un travail important avec les services techniques de la mairie, mais également avec les élus. Le projet de renouvellement urbain ne peut arriver à terme que si nous réussissons à mettre les politiques dans un processus d'élaboration et de choix pour ce quartier. Les questions sont autant urbaines que politiques.

1- Etat des lieux, diagnostic & atlas

La première phase qui est une phase de diagnostic et d'analyse regroupe un travail de diagnostic proprement dit ...

Dianostic et analyse :

- Identité, sentiment d'appartenance, image du quartier (notamment et rapport à l'Erdre)
- Description du paysage commercial, service, culturel et sportif, analyse du site, et forme de la ville,
- Analyse de document et projet de la ville, analyse du programme commerciale (complémentarité),
- Analyse du transport
- Question de la cohérence urbaine, fonctionnement urbain.

... et comprend pour nous la constitution d'un petit atlas de références de solutions urbaines.

Les thèmes seront à préciser au début de l'étude mais il pourront être : Traitement des abords des stades, activité économique et culturelle liée au stade. Urbanisme en corridor (par exemple), morphologie de logements denses liés au couvert végétal. etc.

Rendu :

- Un document de synthèse comprenant, dessin, plans de principe et textes (pas trop volumineux pour être aisément lu),
- Un petit atlas thématique des questions urbaines.

Coût total de la phase n°1 (y compris frais généraux et voyage) : 17 900 € H.T.

2- Elaboration du Schéma de Renouvellement Urbain

La seconde phase est le coeur de l'étude : développement de scénarii et constitution du schéma de renouvellement urbain.

Elaboration de quelques solutions, dans un premier temps sans cohérence entre elles. Il s'agit d'ouvrir le champs des possible. Permettre de discuter de ce qui est possible. Présentation de scénarii, séquences résolvant des questions partielles. Véritable prolongation de l'atlas mais cette fois appliquées au territoire.

Cette étape doit mener à un choix de stratégie, d'orientation programmatique globale.

A l'issue de la phase, un projet cohérent se définit. L'objectif est clairement opérationnel : dessiner des solutions urbaines et des prescriptions.

Rendu :

- Schéma de circulation (douce, commun et individuelle),
- Stratégie et prescription pour commerces (principes),
- Structure urbaine des nouveaux quartiers (trame de la ville),
- Stratégie de développement des pôles (avec présentation de cohérence globale),
- Plan au 1 / 5 000 du quartier, principe d'implantation, structure et armature urbaine,
- Cahier de prescriptions générales (accompagnant le plan général),

Coût total de la phase n°2 (y compris frais généraux et voyage) : 34 000 € H.T.

3- Schéma de 4 Secteurs clefs

Il s'agit d'opérer un zoom sur quatre secteurs.

- 1- Stade beaujouare,
- 2- Centre commerciale Carrefour,
- 3- Pôle multimodal Haluchère,
- 4- Secteur Ouche-Buron,

Rendu :

- Plan au 1/ 1 000
- Coupe de principes sur certains espaces publics (le cas échéant)
- Stratégie affinée
- Dessin d'un détail urbain si nécessaire
- Cahier de prescriptions spécifiques (principes)

Coût total de la phase (y compris frais généraux et voyage) n°3 : 24 400 € H.T.

4- Rendu final

L'objectif de cette ultime phase est de travailler à la présentation finale de l'ensemble des documents produits. S'il s'agit d'un travail de synthèse, il s'agit surtout de faire converger ce qui n'a pas abouti. Par expérience, il y a toujours à l'issue d'une discussion avec des élus une option à présenter. La phase pourra être l'occasion d'opérer des réécritures ponctuelles qui seraient apparues lors de la réalisation des Schémas de secteurs.

Nous considérons cette phase surtout comme un moment de restitution globale du travail. L'équipe est constituée de professionnels qui exercent tous, en parallèle de leur activité libérale, une activité de conseil, de maîtrise d'ouvrage.

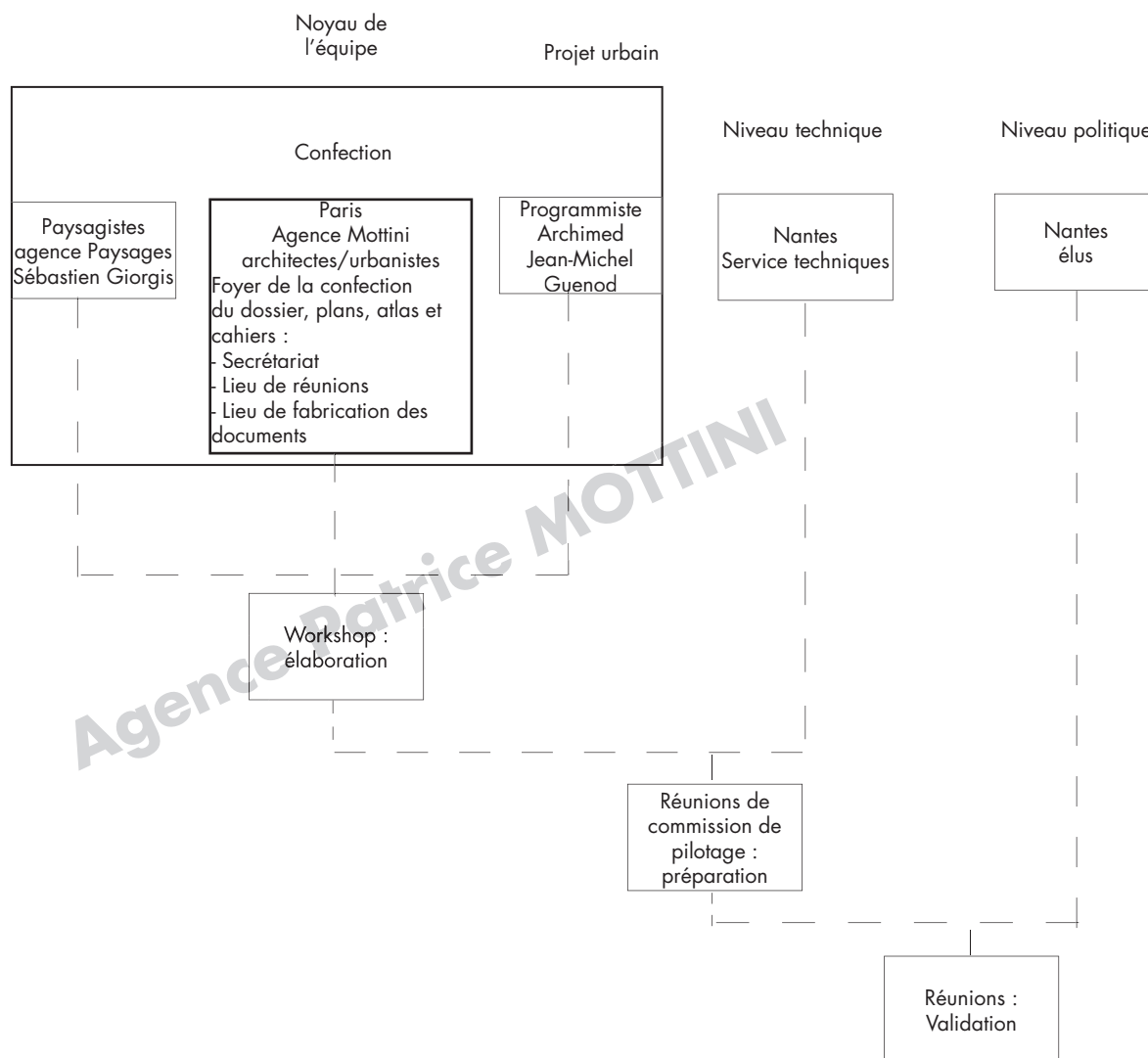
Coût total de la phase (y compris frais généraux et voyage) n°3 : 5 700 € H.T.

Coût total des 3 phases (y compris frais généraux et voyage) : 82 000 € H.T.

RÔLE ET RÉPARTITION DES COMPÉTENCES DANS L'ÉQUIPE.

Pour le détail des CV et une présentation exhaustive des expériences de chacun des membres de l'équipe, nous renvoyons le lecteur aux documents administratifs joints à l'offre.

L'équipe possède des qualités qui s'étendent des questions de stratégies urbaines, commerciales en passant par tous les domaines de l'expertise ainsi que la pratique du projet architectural et urbain.



Agence Patrice Mottini : regroupe architectes, architectes d'intérieur et urbanistes autour des problématiques de l'architecture (logements et équipements publics), de la ville durable et de l'architecture bioclimatique. Patrice Mottini travaille également comme conseil à la maîtrise d'ouvrage, il est architecte conseil de l'Etat pour le département des Pyrénées atlantiques.

Patrice Mottini s'occupera de coordonner et de présider l'équipe. Son agence sera le lieu principal de constitution de l'étude, assurera l'analyse urbaine, travaillera sur l'espace public, la question de la circulation et du stationnement, l'analyse architecturale et la cohérence générale de la stratégie.

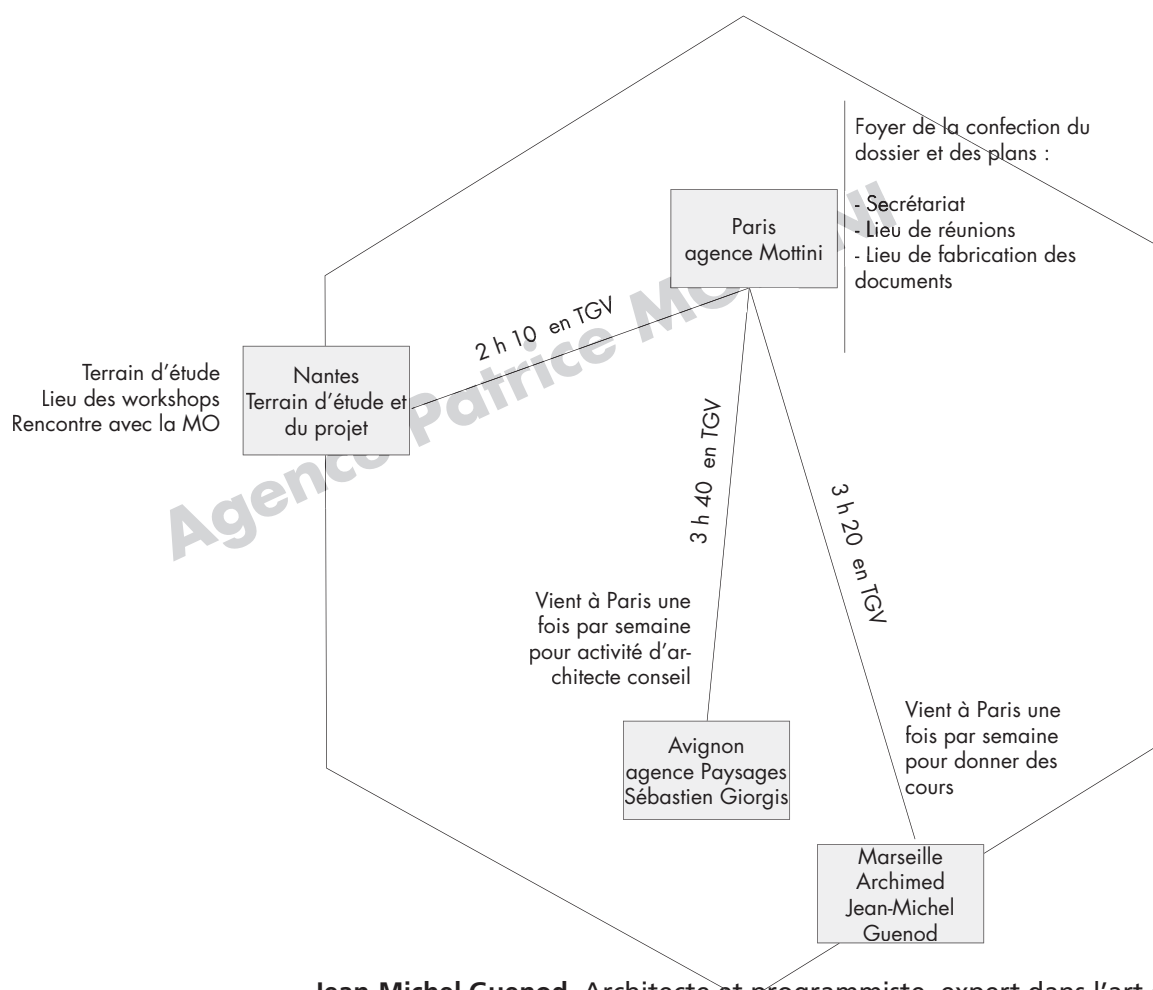
Aurélien Hermant, chef de projet dans son agence, architecte DPLG, également titulaire d'une maîtrise d'anthropologie à l'Université de Paris 1 panthéon Sorbonne assurera le suivi technique et opérationnel du projet tout au long de la mission.

Jean-Marc Dos Santos, graphiste et webmaster. Il travaille dans l'agence de Patrice Mottini et s'occupe de la conception graphique.

Jalil Amor, Architecte d'intérieur, plasticien et designer, diplômé de l'école de Camondo. Il travaille dans l'agence de Patrice Mottini. Très compétent pour exprimer graphiquement les problématiques architecturales et urbaines.

Agence Paysage,

Sébastien Giorgis, architecte DPLG, paysagiste (FFP) et urbaniste SFU exerce en libérale, mais est également paysagiste conseil pour la DREAL d'île de France et enseignant à l'École d'Architecture de Marseille. Il est responsable du module «urbanisme et aménagement de la formation continue HQE à l'école d'architecture de Marseille-Lumigny. Doté d'une très grande capacité d'analyse des sites, lecteur inconditionnel de Julien Grac, il apportera son savoir sur tous les aspects du diagnostic. Il participera à tous les work shop d'élaboration, les réunions de débriefing. Pièce essentielle du dispositif du projet il est parfaitement complémentaire à Patrice Mottini pour élaboration du Schéma de renouvellement.



Jean-Michel Guenod. Architecte et programmiste, expert dans l'art de structurer des stratégies territoriales dans des contextes compliqués, interviendra sur la question du maillage commerciale, du développement économique, de la confrontation de l'offre et de la demande. Plus ponctuellement, il travaillera sur les questions du logement et de la stratégie générale.

Le travail au sein de l'équipe sera organisé autour de «séminaires» ou Workshops.

1- Question de la localisation géographique des agences et du lieu de travail

Patrice Mottini, Sébastien Giorgis et Jean-Michel Guenod ont énormément l'habitude de se déplacer. Ils sont régulièrement sur Paris. C'est pour cette raison que le coeur de fabrication du projet sera l'agence Mottini, lieu de convergence invariable.

2- Choix de travailler en work Shop sur place

Le travail de l'équipe est organisé autour de séminaires de travail ou «Work shops».

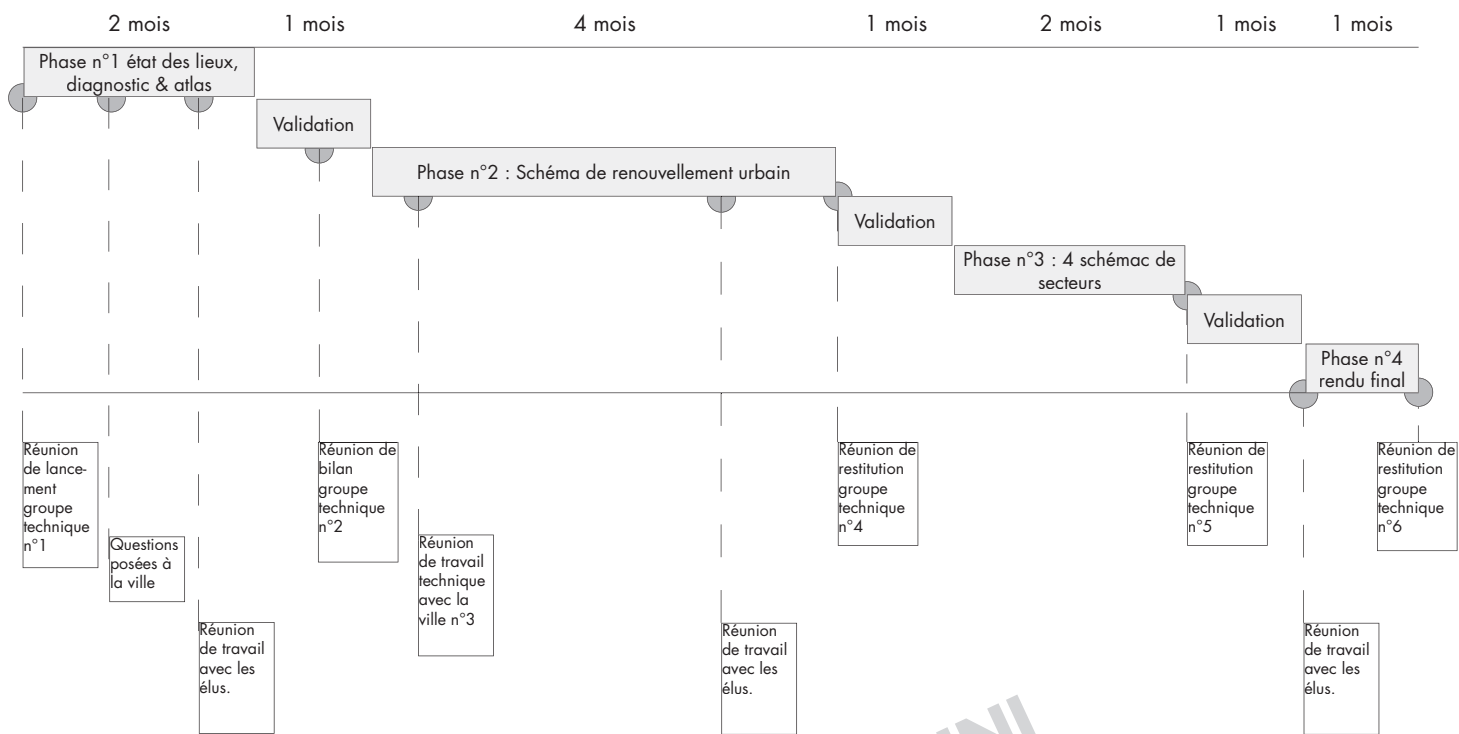
Ce noyau de Workshops articule toute la production de l'équipe. Cette phase de préparation a pour objectif de constituer : des carnets de références, des diagnostics techniques, des propositions, des cahiers de prescription, etc.

Chaque Workshop sera préalablement préparé, et des propositions dessinées et/ou résultats d'analyses seront systématiquement présentés pour y être discutés.

L'immense avantage d'organiser des Work-Shops est que l'on peut planifier le travail, vérifier son avancement et mobiliser l'équipe entièrement sur un sujet.

Agence Patrice MOTTINI

12 mois de l'étude



Agence Patrice MOTTINI