AMO Midi-Pyrénées

LA NEWSLETTER #84

SERVITUDES ET GRANDEUR DE LA ZAC NIEL

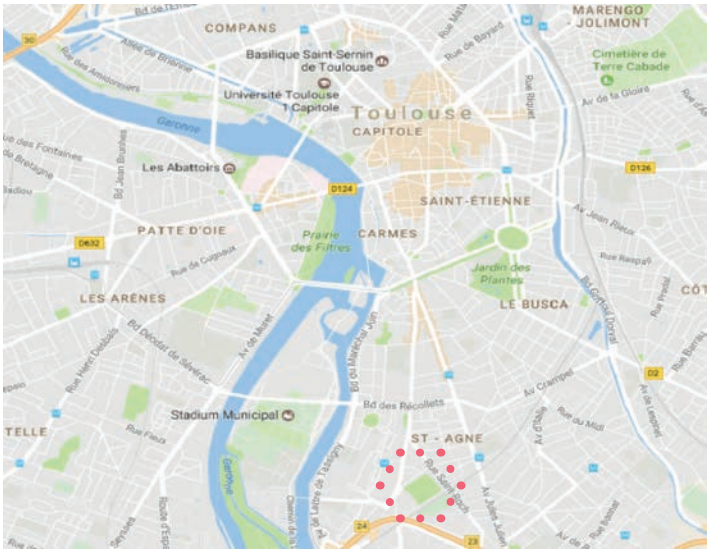
La transformation de l'ancienne caserne Niel en quartier de ville devrait être achevée d'ici à 2018. L'opération, lancée à la fin des années 1990, a connu des impondérables multiples, complexifiant quelque peu le dialogue nécessaire à tout projet d'aménagement urbain. La visite sur site de l'AMO Midi-Pyrénées, le 21 mars dernier, a permis d'appréhender la spécificité des contraintes et les inflexions qu'ont dû consentir les différents acteurs. La ligne directrice proposée par Gabriel ([1]) et Michèle de Hoym de Marien a été heureusement préservée. Le remarquable jardin Niel est le pivot d'une ré-urbanisation lisible et d'un dialogue fructueux entre registres architecturaux traditionnel et contemporain.

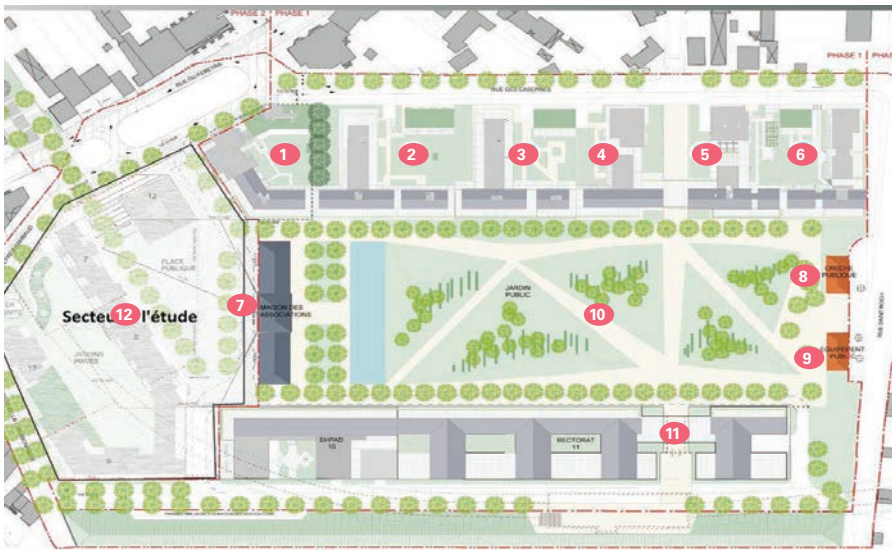
L'ancienne place d'Armes a laissé la place à un remarquable jardin paysager, tandis que le corps principal de la caserne a été rénové pour devenir une maison des associations.

1995-2018… Près d'un quart de siècle donc pour qu'un nouveau quartier urbain remplace un ancien quartier militaire. S'il est vrai que la collectivité publique a pris rapidement la mesure de l'enjeu proprement urbain de l'opération, sa mise en œuvre n'a pas été exempte de vicissitudes… « *Véritable chronique de l'aménagement, elle est instructive sur la nécessité de s'adapter, de se rappeler qu'une opération d'aménagement ne se limite pas à la réalisation d'un plan-masse figé, mais procède d'une programmation, d'une ambition politique, d'un partenariat avec les acteurs, et doit intégrer d'éventuels aléas* » [Raphaël Catonnet, directeur général délégué d'Oppidea].

L'opérateur d'agglomération a lancé en 2015, le dernier lot de la ZAC, avec pour objectif de boucler, en 2018, ce qui a été une véritable aventure. Les impondérables ont eu en effet une épaisseur particulière, impliquant entre autres, pour l'agence d'architecture qui a piloté le projet : « *de tenir, contre vents et marées, sur ce que nous considérions, Gabriel et moi, comme*

« Une opération d'aménagement ne se limite pas à la réalisation d'un plan-masse figé, mais procède d'une programmation, d'une ambition politique, d'un partenariat avec les acteurs, et doit intégrer d'éventuels aléas. »
[Raphaël Catonnet]





LES PROGRAMMES

1. Terra Australis (logements, crèche) : Groupe des Chalets (MO)/Gabriel et Michèle de Hoym de Marien (architectes)
2. Lot B (logement) : Nouveau Logis Méridional et Procivis (MO)/ Gabriel et Michèle de Hoym de Marien (architectes)
3. Lot C (logement) : Bouygues Immobilier (MO)/Espagno & Milani Architectes
4. Lot D (logement) : Kaufman & Broad (MO) / Séquences (architectes)
5. Lot E (logement) : Nexity (MO) / Gabriel et Michèle de Hoym de Marien (architectes)
6. Lot F (logement) : Habitat Toulouse (MO) / Luc Guillaume (architecte)
7. Maison des associations Guy-Hersant : ville de Toulouse, service de l'Architecture
8. Crèche publique : ville de Toulouse, service de l'Architecture
9. Maison de la citoyenneté : ville de Toulouse, service de l'Architecture
10. Jardin Niel (lire ci-contre)
11. Rectorat (lire ci-contre)
12. Opération de logements, commerces : Métropole Habitat (MO)/groupement Vinci-Adim/Scalène et Taillandier (architectes) ; livraison en 2018

FICHE TECHNIQUE

ZAC NIEL (TOULOUSE)

- **Nature :** reconversion urbaine : grand parc public, logements, équipements publics (enseignement, socio-éducatif, animation), commerces et bureaux
- **Livraison :** en cours, achèvement 2018
- **Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Toulouse (concédant) / Oppidea (concessionnaire)
- **Maîtrise d'œuvre :** Gabriel et Michel de Hoym de Marien (architectes urbanistes)
- **Surface :** 8,2 ha
- **Montant d'opération :** 20 millions d'euros

FICHE TECHNIQUE

JARDIN NIEL

- **Nature :** reconversion urbaine : parc paysager public •
- **Livraison :** 2015
- **Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Toulouse
- **Maîtrise d'œuvre : Agence** Michèle & Miquel (architectes paysagistes)
- **Surface :** 1,7 ha

FICHE TECHNIQUE

RECTORAT D'ACADÉMIE (TOULOUSE)

- **Nature :** construction d'un équipement public administratif (bureaux, restauration collective)
- **Livraison :** 2015
- **Maîtrise d'ouvrage :** Maîtrise d'ouvrage : Ministère de l'Éducation nationale/rectorat de Toulouse (mandataire) ; SACIM (conduite d'opération)
- **Maîtrise d'œuvre :** GGR architectes (architectes) ; Egis Bâtiment Sud-Ouest (bet, TCE) ; Batéco (économiste)
- **SHON :** 15 550 m²
- **Coût d'opération :** 40 millions d'euros (travaux + équipement)

Photo de gauche (de g. à d.) : Damien Loubaresse (responsable d'opérations Oppidea) et Raphaël Catonnet ; Photo du milieu ; Miquel Battle, Michèle Orliac, Roger Metellus, Michèle de Hoym de Marien, Philippe Gendre ; Photo de droite : Nathalie Clarenc, Laurent Gouwy.

l'élément fondateur, le grand jardin public, autour duquel nous pouvions faire de l'architecture. Pour l'agence, ça a été un projet exceptionnel, même s'il a été parfois compliqué » [Michèle de Hoym de Marien, architecte, agence de Hoym de Marien].

LA DÉCOUVERTE DOULOUREUSE DES CONTRAINTES DE L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Impondérable majeur sur le déroulement des opérations : l'entrée en vigueur des règles sur l'archéologie préventive, qui interrompt les chantiers déjà engagés, oblige à reconsidérer certains aspects techniques, mais aussi financiers. « *En septembre 2005, le devis des fouilles tombe. C'est un coup de massue : 15 M€ pour un terrain acheté 19 ; et un délai de fouilles de deux ans, alors que ça faisait déjà deux ans qu'on attendait le verdict* » [Roger Metellus, alors directeur régional de Nexity George V Midi-Pyrénées et président de la FPC Midi-Pyrénées]. Le fait est que « *Personne n'est prêt au moment où sont édictées les deux lois sur l'archéologie préventive (2001, et 2003), ni la DRAC (SRA), ni les opérateurs, dont la capacité est insuffisante, vu l'étendue des chantiers. Je dirai qu'il était tout à fait possible de devoir conclure à une impossibilité de réalisation du projet, alors même qu'il était à l'étude, défini, arrêté et commercialisé, sans parler des accords entre aménageur et promoteurs mis à mal* » [Philippe Gendre, alors directeur de la Setomip, qui a piloté l'opération entre 2002 et 2005].

« L'élément fondateur, le grand jardin public, autour duquel nous pouvions faire de l'architecture. Pour l'agence, ça a été un projet exceptionnel, même s'il a été parfois compliqué. »
[Michèle de Hoym de Marien]

Il se trouve néanmoins que le site présente un réel intérêt du point de vue archéologique, puisque des fouilles, réalisées au début du XXe siècle, ont permis de présumer d'une occupation très ancienne, la présence d'une nécropole de l'âge de Bronze, puis l'importance d'une colonie gauloise et bientôt gallo-romaine. Les fouilles réalisées sur le chantier en cours permettront de valider ces présomptions. Elles importeront finalement moins qu'il n'était craint sur le plan technique, comme financier : « *Ce qui intéressait les archéologues, c'était l'empreinte laissée par l'occupation. Donc, pas de fouilles en profondeur, mais l'intervention la moins destructive possible. Nous avons donc proposé d'appuyer nos fondations sur des pieux forés tubés en 7 X 7. La solution a été acceptée par le service régional de l'Archéologie à la DRAC. Du coup, nous avons pu établir un nouveau chiffrage des fouilles résiduelles compatible avec la charge foncière* » [Roger Metellus].

« Personne n'est prêt au moment où sont édictées les deux lois sur l'archéologie préventive (…) Il était tout à fait possible de devoir conclure à une impossibilité de réalisation du projet. »
[Philippe Gendre]

L'agence d'architecture devra néanmoins infléchir son projet initial : « *Nous avons dû revoir le principe de parkings en sous-sol. Ils sont positionnés en surface et l'entrée dans les immeubles a été remontée d'un niveau. C'est plutôt intéressant pour les bâtis, côté jardin. En revanche, sur la rue des Casernes, il en résulte une certaine austérité* » [Michèle de Hoym de Marien]. Dans la phase ultérieure du projet, un autre chantier de fouilles aura un impact sur le projet, dans une moindre mesure cependant : le percement de la ligne de métro B. Enfin, la conception initiale du jardin a dû être revue, allongeant en outre le temps de réalisation : « *Nous avons gagné le concours en 2006… le jardin a été terminé en 2015… Nous ne pouvions pas creuser sur plus de 40 centimètres, ce qui explique notre option finale* » [Michèle Orliac, architecte paysagiste, agence Michèle & Miquel].

Photo de gauche : l'unité résidentielle, au contact du parc ; les fouilles archéologiques ont obligé à positionner les garages en surface et à remonter le niveau de bâti ; les platanes d'origine ont été préservés, pour des raisons esthétiques autant que fonctionnelles
Photo de droite haut : la configuration du parc atténue la massivité des bâtisses.
Photo de droite bas : rue des Casernes, ou l'écriture contemporaine s'affirme plus nettement

LE TERRAIN MOUVANT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Deuxième aléa majeur pour les opérateurs, l'évolution de la commande. Initialement, en 1999, le ministère de la Défense, propriétaire des terrains, contracte avec un acteur privé – en l'occurrence Eiffage, qui se « *désengagera, d'ailleurs, par la suite, d'une partie de la construction des logements* » [Roger Metellus]. C'est au sein de cette équipe que l'agence de Hoym de Marien dessine sa proposition initiale. En 2000, Dominique Baudis, alors maire de Toulouse, opte pour une reprise par la puissance publique de l'opération et la ville acquiert les terrains en 2001. Lui succéderont Philippe Douste-Blazy, Jean-Luc Moudenc, Pierre Cohen, et « *chaque fois, les études architecturales ont été remises en question* » [Michèle de Hoym de Marien].

En 2003, la Setomip, aménageur de la Ville, « *redéfinit le profil du projet, suivant les principes et les méthodes appliquées parallèlement sur les ZAC Urbain-Vitry ou Marengo. Notre approche était motivée par l'ambition urbaine du projet et aussi par la prise en compte de l'incidence, sur les programmes, de la défiscalisation, c'est-à-dire d'inverser la tendance induisant une part très minoritaire accordée à l'accession et une diminution des surfaces des logements* » [Philippe Gendre]. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale, ainsi que les promoteurs sont conservés, moyennant une obligation de réaliser une « opération à coût maîtrisé, l'une des toutes premières en France ».

En 2008, avec l'arrivée de l'équipe de Pierre Cohen à la tête de la ville, « *le projet est sérieusement remis en cause, alors même que les permis de construire ont été signés et qu'il ne reste plus qu'à achever la commercialisation, au motif que le projet ne répond pas à la conception du vivre ensemble promue par l'équipe municipale.* » [Roger Metellus]. La part des logements sociaux est ainsi portée à 40 %. Il est vrai que, parallèlement, une recomposition majeure du quartier d'Empalot est décidée dans le cadre du GPV [cf. Newsletter n° 39, mars 2012]. Si le projet reste sous maîtrise d'ouvrage publique, le rôle d'aménageur incombera, à partir de 2011, au nouvel opérateur métropolitain Oppidea. Le choix singulier du nouvel édile a également joué : « *Nous avions proposé à Dominique Baudis une organisation des logements en gradins du Nord au Sud. Philippe Douste-Blazy nous a demandé*

« Le projet est sérieusement remis en cause, alors même que les permis de construire ont été signés et qu'il ne reste plus qu'à achever la commercialisation, au motif que le projet ne répond pas à la conception du vivre ensemble promue par l'équipe municipale.»
[Roger Metellus]

de privilégier la symétrie de part et d'autre du jardin » [Michèle de Hoym de Marien]. Une contrainte au regard des fonctionnalités respectives des deux grandes entités bâties qui bordent le parc sur l'axe nord-sud, autrement dit le cœur du projet – de l'habitat côté nord, un grand équipement public côté sud.

UNE BELLE LISIBILITÉ… QUI SURVIT AUX ÉPREUVES

Malgré les correctifs apportés au fil des épisodes précités, les axes structurants du projet s'incarnent très lisiblement.

– L'interface entre les quartiers Saint-Agne et Empalot
L'enclos militaire, monofonctionnel, qui désolidarisait notamment les quartiers d'Empalot et de Saint-Agne, s'ouvre désormais et raccorde l'avenue Jules-Julien (côté Saint-Agne) et la rue du Férétra (côté Empalot). La place d'Armes, structurante, mais minérale et utilitaire, est désormais vivifiée par « *un jardin, option légitimée par l'échelle du projet, mais aussi par la morphologie urbaine des deux quartiers, l'un tissé par du résidentiel agrémenté de petits jardins, l'autre caractérisé par beaucoup d'espace libre, mais peu appropriable, en pied des bâtis* » [Michèle de Hoym de Marien]. La continuité de l'histoire urbaine s'affirme, non seulement dans la préservation de certains éléments d'origine, nouveaux points d'accroche publics, mais aussi dans l'articulation des références aux formes et matériaux traditionnel (brique, toit classique) et plus contemporain (béton, métal, toit avec terrasse), assurant la transition de Saint-Agne vers Empalot.

« Un jardin, option légitimée par l'échelle du projet, mais aussi par la morphologie urbaine des deux quartiers, l'un tissé par du résidentiel agrémenté de petits jardins, l'autre caractérisé par beaucoup d'espace libre, mais peu appropriable, en pied des bâtis. »
[Michèle de Hoym de Marien]

- La composition
D'une surface de près de deux hectares, « *le parc se configure comme une sorte de vague, en crête ascendante depuis les deux pavillons d'entrée jusqu'à l'actuelle maison de la citoyenneté, ce qui nous permet de ménager des espaces adaptés à des usages différenciés* » [Miquel Battle, architecte paysagiste, agence Michèle & Miquel]. L'effet de mouvement tempère la monumentalité des bâtis, qui ne se révèle in fine qu'au pied de chaque immeuble. En même temps, la continuité paysagère est assurée grâce au revêtement en maille de couleur brique qui, tel une vague rapporte le matériau des façades sur le sol. La mémoire de l'existant est rappelée par « les platanes, que nous avons réussi, de haute lutte, à préserver. Ils ont un effet de filtre important » [Michèle Orliac].

« Le parc se configure comme une sorte de vague, en crête ascendante depuis les deux pavillons d'entrée jusqu'à l'actuelle maison de la citoyenneté, ce qui nous permet de ménager des espaces adaptés à des usages différenciés. »
[Miquel Battle]

Bordant le parc sur l'axe ouest-est, le corps de logis principal de l'ancienne caserne (ouest) a été conservé, de même que deux pavillons encadrant l'entrée principale (est) : le premier accueille une maison des associations, à l'usage notamment de quelque 200 associations de la ville, les deux autres des équipements publics de proximité, une crèche et la maison de la citoyenneté. À l'arrière, à la limite de la place Guy-Hersant, le groupement Vinci Immobilier-Adim/Scalene et Taillandier Architectes achèvera la restructuration du périmètre, par un ensemble mixte logements/commerces et services de proximité.

POINT DE VUE SUR L'IMMEUBLE DU RECTORAT

Le rectorat d'académie décide, en 2003, d'investir le site de Niel. Aval donné par le ministère de l'Éducation nationale, le terrain est racheté à la ville. La maîtrise d'ouvrage de l'opération sera confiée au Service académique des constructions immobilières (SACIM). À l'issue du concours d'architecture lancé en 2004, l'équipe Gouwy-Grima-Rames est retenue pour la maîtrise d'œuvre. Pour le Rectorat, « l'*objectif était de réunir 800 agents jusque-là répartis sur sept sites, ceux du rectorat à proprement parler et ceux de l'inspection académique départementale. Nous souhaitions développer les synergies, les échanges. Il fallait intégrer par ailleurs, les prescriptions des Domaines en matière de mètres carrés par agent, et donc la création de bureaux partagés* » [Nathalie Clarenc, SACIM].

« Nous souhaitions développer les synergies, les échanges. Il fallait intégrer par ailleurs, les prescriptions des Domaines en matière de mètres carrés par agent, et donc la création de bureaux partagés. »
[Nathalie Clarenc]

La sécurité des accès, l'intégration aussi d'un data center, feront l'objet d'une révision du programme initial. Le chantier a été impacté par l'épisode des fouilles.

Photo de gauche : le porche d'accès au Rectorat, en regard du jardin. Photo de droite : la faille a permis de créer une terrasse pour le restaurant interne.

La pose de la première pierre aura lieu en 2013, pour livraison du bâtiment en 2015. L'intervention de la maîtrise d'œuvre se coule naturellement dans les prescriptions architecturales édictées par l'agence de Hoym de Marien, concernant le principe de composition, l'interface avec le jardin et le vis-à-vis de l'unité résidentielle, les ouvertures sur l'extérieur du périmètre. Ici, toutefois, les parkings sont enterrés. « *Afin d'atténuer la densité du programme, nous avons pris le parti de créer une faille intérieure, à la fois repère visuel, élément de respiration, qui se décline en cours, en patios intérieurs, au niveau du hall d'entrée* » [Laurent Gouwy, agence GGR]. Ces respirations sont singularisées par les percements, matériaux (bois, béton), couleurs, la place accordée au végétal. La faille permet encore de libérer une terrasse pour l'unité de restauration.

Autres espaces d'agrément, des terrasses, en niveau supérieur, ouvrent la vue sur l'ensemble de la ville. La spécificité du travail de l'agence, sa volonté de réancrer localement l'architecture d'aujourd'hui, se manifeste en particulier en façade arrière : la massivité, la matérialité y sont affirmées en continuité de la façade sur jardin.

« Afin d'atténuer la densité du programme, nous avons pris le parti de créer une faille intérieure, à la fois repère visuel, élément de respiration… »
[Laurent Gouwy]

1) L'ensemble des intervenants, ainsi que la présidente d'AMO Céline Letellier-Harter, ont rendu un hommage appuyé à Gabriel de Hoym de Marien, maître d'œuvre de l'opération urbanistique et de plusieurs programmes avec Michèle de Hoym de Marien.

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur *www.amo.asso.fr*

AGENDA

- **Journée** de visites à Pau – **jeudi 27 avril 2017**
- **Assemblée** générale et **visite** de la Piste des géants-Halle des machines, Toulouse – **jeudi 11 mai 2017**
- **Voyage annuel** à Ljubljana (Slovénie) – **jeudi 8 au dimanche 11 juin 2017** [complet]
- **Soirée exceptionnelle** « 20 ans d'AMO Midi-Pyrénées » – **jeudi 29 juin**

***« La Newsletter »* est éditée par :**
l'AMO Midi-Pyrénées.
Directeur de la publication
Céline Letellier-Harter
Rédaction
Lexies
Crédits photographiques
D.R, Google Maps, Oppidea
Conception et réalisation
Lexies - 05 61 20 36 37