JUILLET 2022

Projet urbain

Pise 2030, la Grand'Combe

Réinvestir un quartier au seuil du cœur de ville

Étude urbaine préalable

La commune de la Grand'Combe a l'objectif de requalifier, tout en le renouvelant, le secteur de la Pise, un ancien quartier artisanal et industriel, aujourd'hui en partie en friche, mais stratégiquement situé au sud-est du cœur de ville. Ce quartier est notamment devenu un nouvel accès important au centre-ville, depuis la création et mise en service du pont Georges Frêche sur le Gardon.

La Grand'Combe a ainsi mandaté la Société Publique Locale SPL 30/Territoire 30 pour l'aider à impulser la mutation du quartier et avoir des perspectives opérationnelles éclairantes sur l'avenir de ce site et plus immédiatement, pour réaménager l'avenue Nelson Mandela, qui longe le quartier.

Concomittamment, Alès Agglomération, qui perçoit tout le potentiel de ce projet de réinvestissement, pour sa capacité à contribuer à la revitalisation de la commune, ainsi qu'à conforter les fonctions de centralité de la Grand'Combe dans le projet plus global de l'agglomération alésienne, souhaite accompagner la municipalité à mener à bien une réflexion adaptée aux enjeux.

Alès Agglomération en accord avec la commune confie à l'Agence d'Urbanisme et de Développement Nimoise et Alésienne la définition du projet de requalification et de renouvellement. La contribution de l'agence porte essentiellement sur l'élaboration d'un schéma d'aménagement en collaboration avec la commune et la SPL, qui constituera une première base pour évaluer la faisabilité et procéder à la mise en œuvre du projet.

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

L'agence d'urbanisme est un outil d'ingénierie local et partenarial, créé par et pour les collectivités.
L'A'U accompagne ses partenaires membres pour la définition des politiques publiques dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'habitat, de la mobilité ou du développement durable.

www.audrna.com

La Pise, un quartier à réinvestir, qui implique la prise en compte d'enjeux à différentes échelles

La Grand'Combe, « Petite Ville de Demain », un nouveau statut à prendre en compte, pour imaginer le devenir du quartier de la Pise

La ville s'est inscrite dans le programme « Petites Villes de demain » (PVD) avec 3 autres communes d'Alès Agglomération. Elle entend ainsi combattre les processus de déprise auxquelles elle fait face, et renforcer sa fonction de centralité. Dans ce cadre, elle élabore son projet de revitalisation, inscrit sur le cœur de ville et les Quartiers Politique de la Ville (QPV), qui concentrent les problématiques de dévalorisation des biens immobiliers, de fermeture des commerces, de situation de précarité ou de vieillissement des habitants, d'insalubrité des logements… Sous la conduite de la cheffe de projet PVD et avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme, le projet de revitalisation de la commune est destiné à intégrer l'« Opération de Revitalisation du Territoire » (ORT) d'Alès Agglomération. Il a pour but l'amélioration, la rénovation ou encore l'adaptation de l'habitat, la remise sur le marché des logements vacants, la dynamisation des commerces, l'amélioration du cadre de vie, en vue d'assurer les fonctions vitales du centre-ville. Il nécessite une approche globale et transversale à différents domaines (mobilités, commerces, équipements et services, patrimoine, paysage…) et à différentes échelles (centre-ville, ville, intercommunalité).

Le rôle du quartier de la Pise, déterminant pour l'avenir du centre-ville

La construction récente du nouveau Pont Georges Frêche sur le Gardon a modifié le statut du quartier de la Pise, jusque-là beaucoup moins accessible depuis la Nationale 106 et plutôt délaissé par les entreprises. Aujourd'hui, il constitue avec le quartier du PRAE, bientôt en construction, une nouvelle entrée de ville, et plus particulièrement, avec l'avenue N. Mandela, un accès très direct au cœur ancien et ses services. Le quartier de la Pise caractérise donc désormais une porte du cœur de ville, d'autant plus mis en évidence par la présence du pont de la voie ferrée. Cette situation inédite occasionne un nouveau statut pour ce quartier, avec un rôle à jouer, à affirmer. Il s'agit d'assurer une complémentarité des fonctions avec le cœur de ville avant tout, afin de ne pas les concurrencer, mais plutôt de les consolider. Elaborer un projet de réinvestissement du quartier ne peut s'envisager sans prendre en compte la revitalisation recherchée par la municipalité et sans concevoir un projet de développement d'ensemble intégrant le cœur de ville et ses interactions avec sa très proche périphérie.

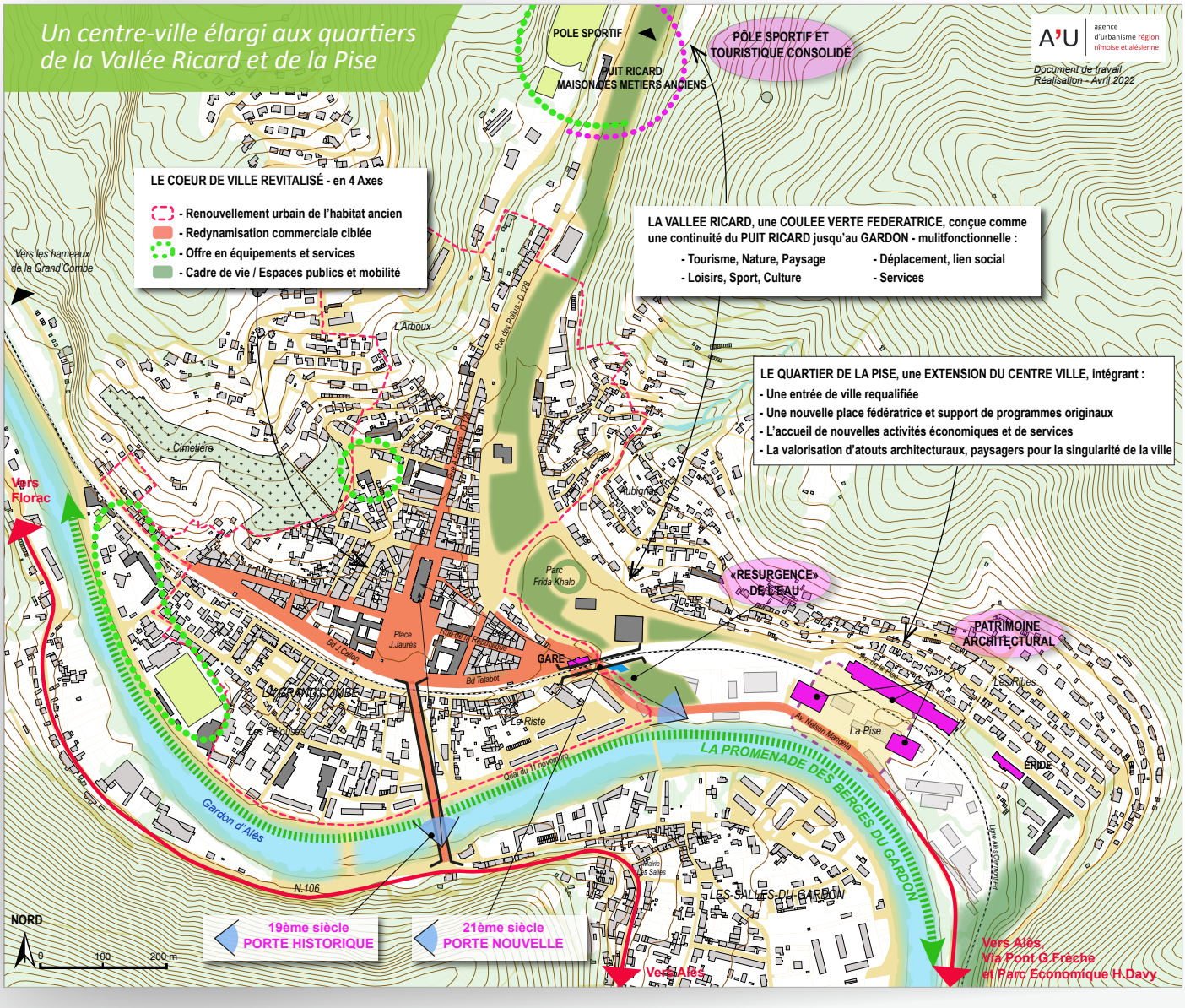
Le projet de développement de la Ville : Un centre-ville élargi à la Vallée Ricard et la Pise

La réflexion menée dans le cadre de PVD a fait émerger le projet d'élargir la conception du centre-ville à la Vallée Ricard et au quartier de la Pise. Ces deux éléments de composition de la ville sont aptes à contribuer efficacement à la modernisation de la commune et au confortement des fonctions de centralité essentielles pour la Grand'Combe et attendues au sein du territoire.

Le projet de développement du centre-ville intègre un périmètre d'intervention fléché sur le cœur de ville le plus ancien, avec des actions de revitalisation liées au renouvellement urbain de l'habitat dégradé et à la résorption de la vacance y compris commerciale, ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie (mobilités, espaces publics, équipements…). Une étude préalable à une OPAH-RU, en cours et menée par Alès Agglomération, permet d'en définir les grandes orientations.

Avec le traitement d'une nouvelle porte du cœur de la ville, qui comprend le site de la Gare, le pôle commercial de la vallée Ricard et la rue des Tuileries, ainsi qu'avec une mise en valeur de la « réapparition » de l'eau, au niveau du pont de la voie ferrée, le quartier de la Pise s'introduit dans le centre-ville. La Pise joue le rôle d'un nouveau quartier contemporain et réceptacle d'une nouvelle dynamique. Il compose avec la requalification de l'avenue N. Mandela, avec la création d'une nouvelle grande place fédératrice et support de programmes originaux, soulignée par des bâtiments aptes à révéler l'identité de la commune en entrée de ville, et avec la construction d'activités économiques ou de services complémentaires à ceux du cœur de ville et ceux qui seront implantées sur le PRAE.

Le projet de développement du centre-ville intègre également la valorisation de la Vallée Ricard, d'ores et déjà amorcée avec les récents aménagements (théâtre de verdure, maison de santé…), en créant une coulée verte depuis le pôle sportif et touristique au nord (Puits Ricard et musées, complexe sportif) jusqu'aux berges du Gardon, à travers la Pise. Véritable atout pour offrir des espaces d'aménités aux habitants du cœur de ville, la vallée, reconquise, permet de fédérer les quartiers de la rive ouest (Aubignac, les Ribes…), en assurant des fonctions liées au lien social et au loisir. Le but est aussi de révéler et consolider le cheminement qu'elle offre en direction du pôle sportif et touristique et vers les chemins de randonnée du nord de la commune, ou encore vers le Gardon et la Pise, au sud. L'objectif est aussi de valoriser le site géographique et paysager en prenant appui sur le sens d'écoulement de l'eau sous-terraine (busée depuis l'exploitation des mines), tout en restant sur les traces de l'histoire de la fondation de la ville.



Des enjeux vers la définition des défis à relever

Pour la plus parfaite cohérence de ce projet de développement du centre-ville élargi, les objectifs pour le futur quartier de la Pise ont été définis. Ils s'articulent autour de deux axes :

L'amélioration de la vitalité de la ville

- Attirer et accueillir des entreprises, favoriser une dynamique à même d'améliorer la situation économique et sociale de la ville ;
- Assurer la complémentarité, en terme de fonctions, entre les différents quartiers du centre-ville : le cœur de ville, la vallée Ricard, la Pise, les Pelouses, le Riste ;
- Se donner le temps de la réflexion, tout en envisageant les actions à court terme. La commune souhaite en effet se saisir des opportunités actuelles d'accueil d'entreprises.

Le renouvellement de l'image de la ville

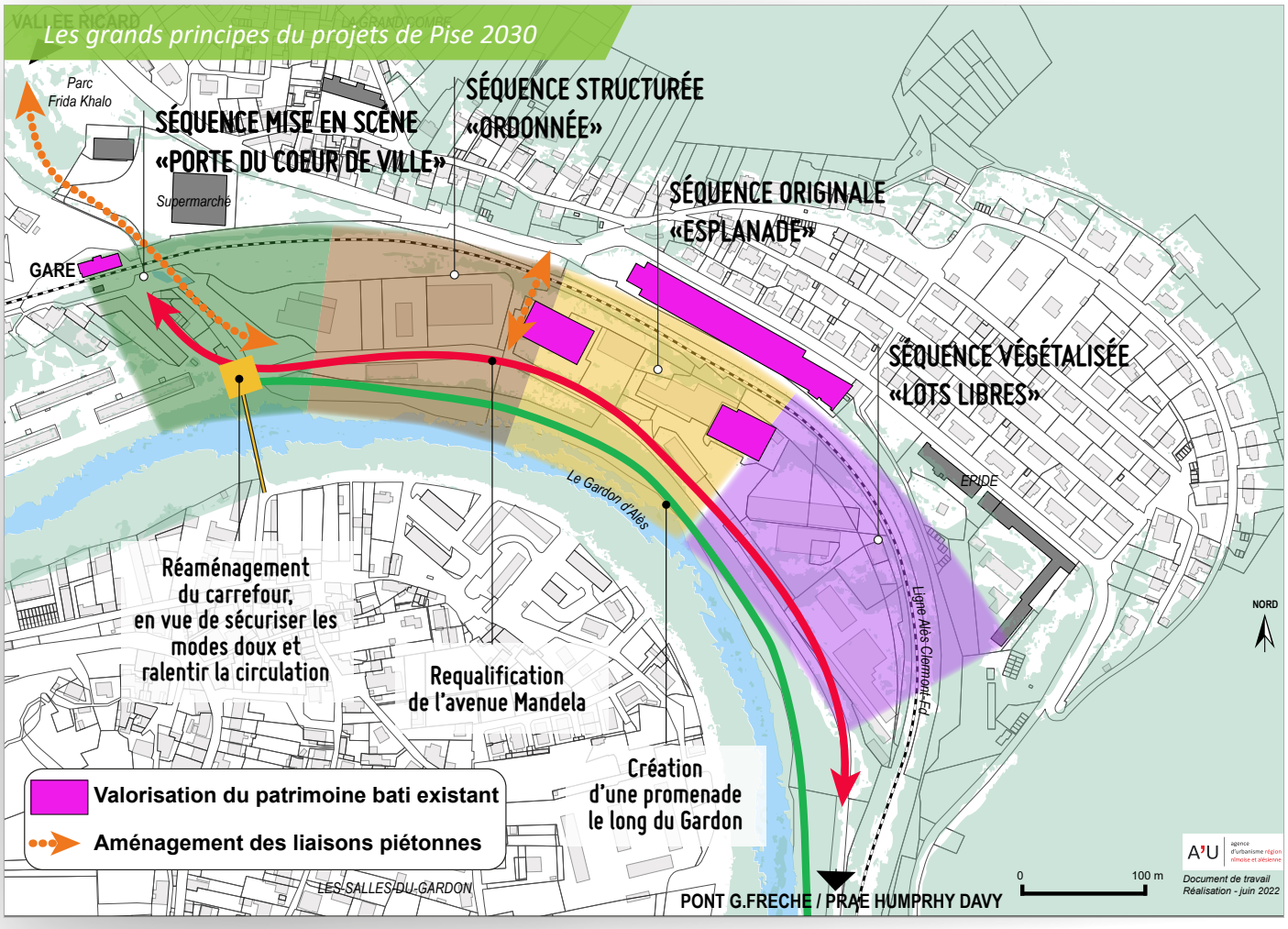
- Améliorer l'image de la ville grâce à l'aménagement de l'entrée de ville, notamment la nouvelle avenue N. Mandela, qui doit apporter une réelle plus value et de nouvelles fonctions de loisirs, à partir du Pont G.Frêche et jusqu'en ville ;
- Renouveler son image à travers une programmation urbaine et économique nouvelle ;
- Mettre à profit la logique paysagère et fédératrice de la vallée Ricard, à travers le quartier de la Pise.

En réponse aux défis à relever, des orientations d'aménagements ont été proposées et partagées en séance de travail. Elles font consensus parmi les participants de la démarche, représentant de la Commaunté d'Agglomération et de la ville. Elles constituent la base du schéma d'aménagement et reposent sur 3 axes :

Une entrée de ville en 4 séquences

> **Une séquence végétalisée, dite « lots libres » au sud-est,** dans la continuité de la densité de végétation présente sur le parcours du pont G. Frêche jusqu'aux premières constructions actuelles de la ville.
Cette séquence peut être aménagée avec de grandes parcelles de plus de 1000 m2, pouvant accueillir des surfaces bâties importantes et des activités impliquant une utilisation d'espaces extérieurs (stockages matériaux, ...). Sur cette séquence, une grande latitude peut être accordée aux activités quant à leurs implantations bâties, leurs installations extérieures, leur mode de stationnement, le plus important étant que l'espace public depuis l'avenue Mandela (signalétique, desserte, clôtures sur l'avenue Mandela, aménagement paysager) soit correctement maitrisé par la commune. Cette séquence qui n'implique pas de contraintes trop fortes pour les entreprises pourrait être mis en œuvre dans un temps relativement court.

> **Une séquence originale dite l'« Esplanade »,** sorte de « place des possibles » constituant le cœur du quartier renouvelé, dont les fonctions doivent être complémentaires et non concurrentielles avec celles du cœur de ville.
Cette séquence constitue la plus-value du quartier qui se donne à voir très clairement depuis l'avenue Mandela : elle nécessite le traitement d'un espace ouvert, permettant une grande visibilité des bâtiments réinvestis et mis en scène, qui pourrait accueillir un espace jardiné (jardin public, jardin partagé...) ou plus minéral comme une grande esplanade, tout en permettant l'accueil d'évènements, de structures temporaires (chapiteaux...) ou des constructions de petites échelles (kiosques...). Cette séquence nécessiterait l'implantation d'activités compatibles avec l'occupation et la valorisation du bâti industriel (ex : artisans d'arts, restauration, commerce producteurs locaux, lieux de travail partagés, initiatives associatives...), ainsi qu'une maitrise importante de la commune, notamment pour définir un



programme d'activités original, concerté avec les acteurs locaux, les associations, les citoyens et futurs usagers, pour en garantir la réussite. Cette séquence gagnerait en lisibilité et qualité, si le foncier des anciens laboratoires des Mines, an nord de la voie ferrée, était exploité et valorisé pour un programme d'hébergements touristiques, des logements ou des résidences d'artistes, soit par la réutilisation de tout ou partie de ce bâtiment emblématique, soit par la construction d'un nouveau bâtiment : l'objectif étant de mettre à profit sa situation très intéressante dans le centre-ville et sa potentielle forte visibilité depuis l'entrée de ville.

- **Une séquence structurée dite « ordonnée »,** où l'implantation des futurs bâtiments, leurs hauteurs, leurs échelles, leurs orientations sont des éléments particulièrement déterminants pour structurer le seuil de la « porte du cœur de ville » et définitivement acter l'intégration du quartier dans le centre-ville.
  Une forte maitrise, avec des outils adaptés, est nécessaire pour garantir la qualité paysagère et l'urbanisme de cette séquence. Cette séquence est destinée à recevoir des activités nécessitant peu d'espaces extérieurs, des locaux de petite à moyenne surface, avec des façades plus « urbaines » tournées vers l'espace public, éventuellement des vitrines, et dont les stationnements peuvent être mutualisés dans un espace commun à toutes les entreprises, services ou commerces implantés.
- **Une séquence « porte du cœur de ville »,** avec des démolitions de bâtiments (en aléas fort d'inondation) et le réaménagement du talus, pour dessiner un jardin et mettre en scène le lieu où l'eau du ruisseau « sans nom » resurgit momentanément, enfin visible, après son parcours enterré sous la vallée Ricard. L'objectif est aussi de rendre visible et mettre en valeur la gare, et ses quais en belvédère au-dessus de la rue, d'ouvrir un passage modes doux sous la voie ferrée, en direction du supermarché et de la vallée Ricard.

La porte du cœur de ville à réaménager

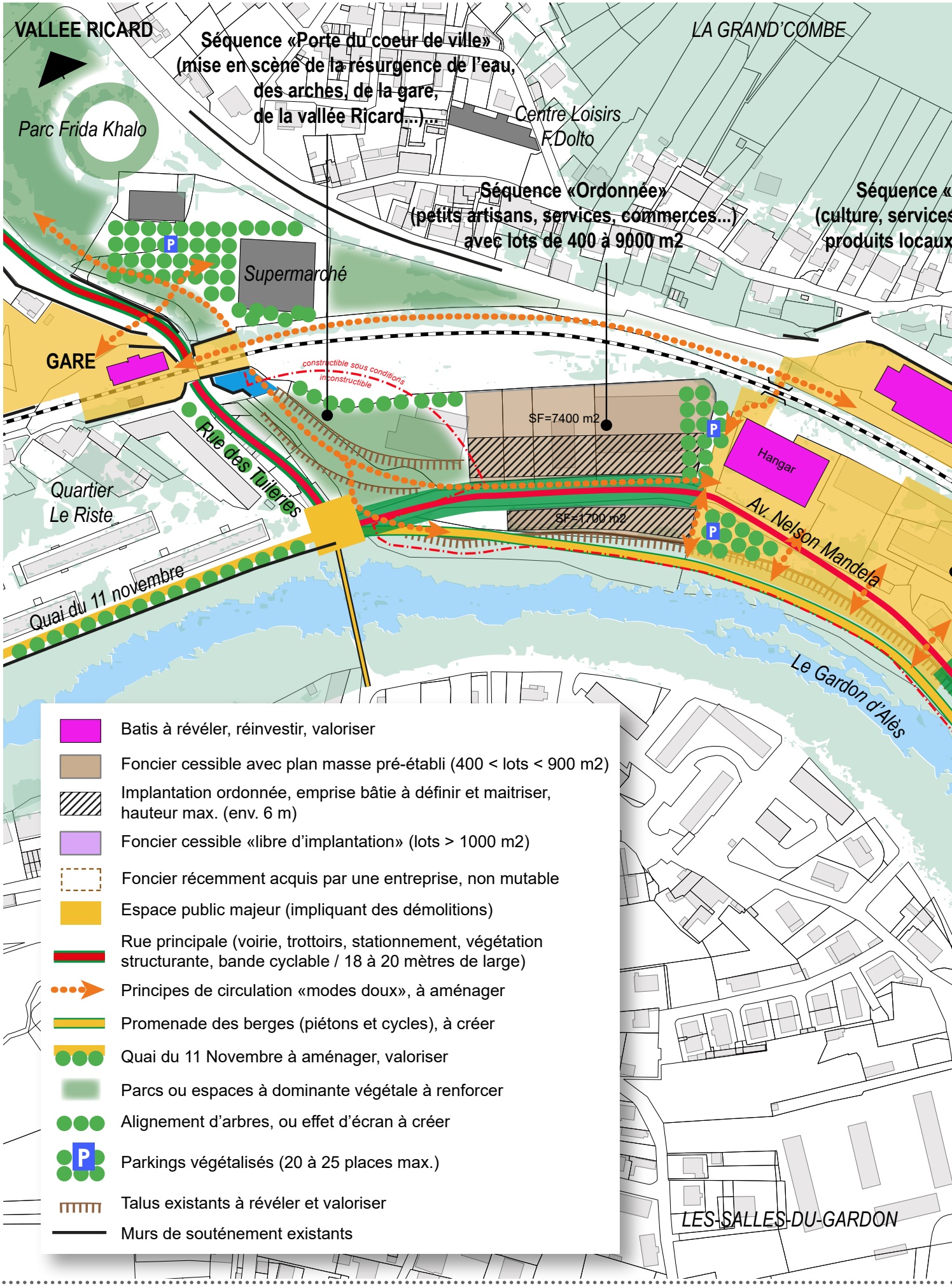
La prise en compte de la réutilisation potentielle du patrimoine bâti existant

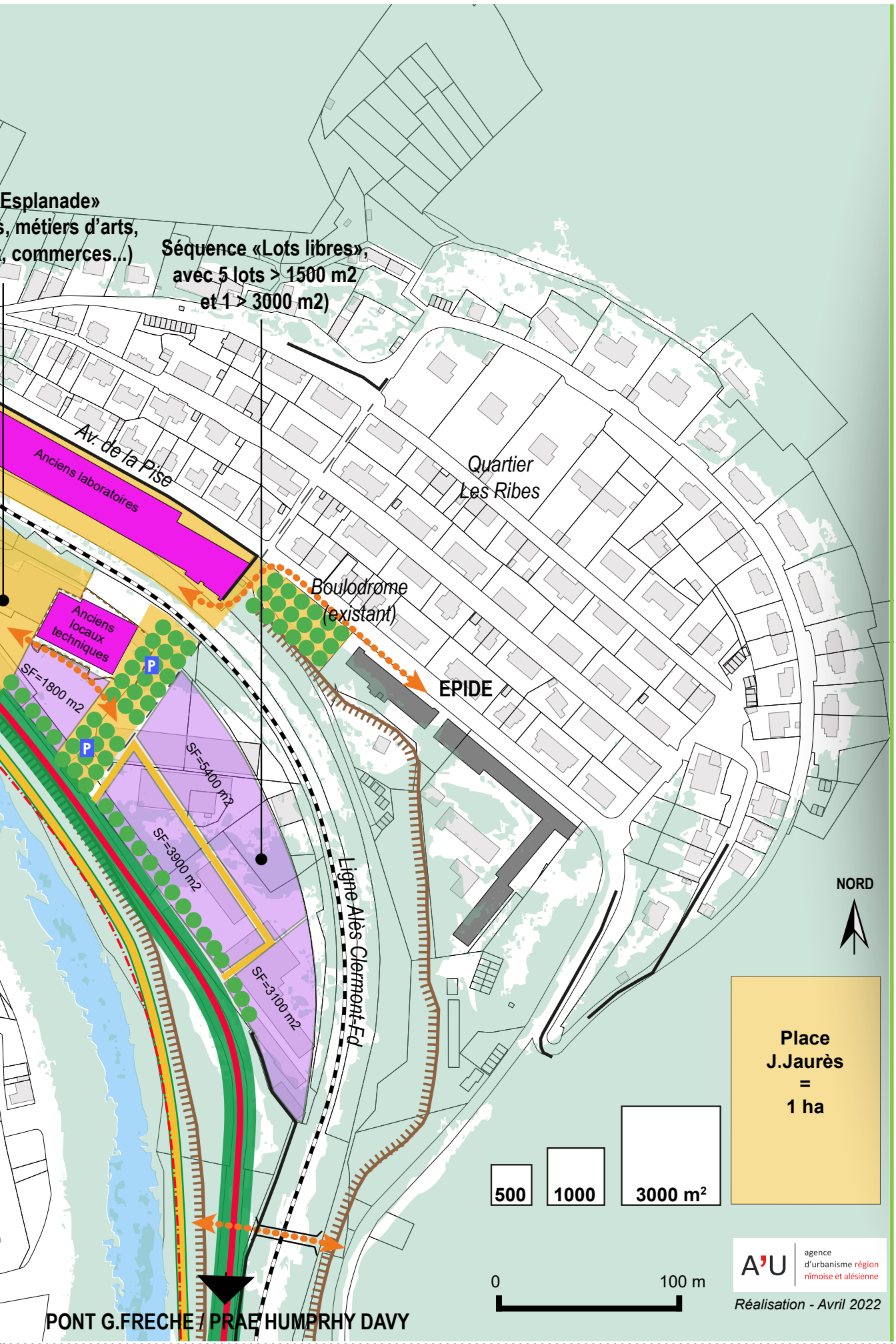
- **La valorisation d'une architecture industrielle à structure métallique et remplissage brique,** qui présente, pour certains bâtiments, des portes imposantes et des ouvertures qui ont du caractère.
  L'objectif est de saisir l'opportunité d'un ou plusieurs de ces bâtiments au bénéfice de l'identité du quartier et pour mettre en valeur l'image d'une ville qui sait tirer parti de ses origines. Pour cela, l'expertise des structures et une étude de la faisabilité de la reconversion des bâtiments sera nécessaire.

Une attention particulière pour l'aménagement des espaces publics

- **La requalification de l'avenue N.Mandela** pour la mise en valeur et le confort de l'entrée de ville (affirmer la fonction structurante de l'avenue par un aménagement adéquat), garantir les cheminements doux, intégrer marche à pied, cycles, voire parking de délestage des voitures au seuil du cœur de ville.
- **La création d'une promenade des berges le long du gardon :** en haut du talus, ou en encorbellement, l'intention est de créer une voie verte à partir du pont G.Frêche jusqu'au quai du 11 novembre, pour les cycles, comme pour les piétons qui se promènent d'ores et déjà jusqu'au PRAE.
- **Le réaménagement du carrefour entre la rue des Tuileries et l'avenue N.Mandela :** avec l'objectif de sécuriser les déplacements doux, accueillir piétons et cycles en provenance de la passerelle des Salles et de la future promenade des berges, faire ralentir les voitures, scénariser l'entrée dans le cœur de ville.
- **L'aménagement des déplacements piétons,** notamment des liaisons avec les quartiers environnants : à minima deux sont indispensables pour garantir un fonctionnement urbain propice au développement des fonctions souhaitées, une en direction de la vallée Ricard, en parallèle de la rue des Tuileries avec l'aménagement d'une des voutes de la gare, et une vers le quartier des Ribes, via la réouverture d'un passage piéton sous la voie ferrée côté Ribes.

Deux scénarios d'aménagement, qui précisent et illustrent les objectifs et orientations, ont été proposés, partagés et débattus, en séance. La page suivante présente le schéma d'aménagement préférentiel qui a été retenu comme document de référence, pour la suite de l'étude de faisabilité.


VALLEE RICARD
Séquence «Porte du coeur de ville»
(mise en scène de la résurgence de l'eau,
des arches, de la gare,
de la vallée Ricard...)...
LA GRAND'COMBE
Parc Frida Khalo
Centre Loisirs
F.Dolto
Séquence «Ordonnée»
(petits artisans, services, commerces...)
avec lots de 400 à 9000 m2
Séquence «
(culture, services
produits locaux
Supermarché
GARE
constructible sous conditions
inconstructible
SF=7400 m2
SF=1700 m2
Hangar
Rue des Tuileries
Quartier
Le Riste
Av. Nelson Mandela
Quai du 11 novembre
Le Gardon d'Alès
LES-SALLES-DU-GARDON
Batis à révéler, réinvestir, valoriser
Foncier cessible avec plan masse pré-établi (400 < lots < 900 m2)
Implantation ordonnée, emprise bâtie à définir et maitriser,
hauteur max. (env. 6 m)
Foncier cessible «libre d'implantation» (lots > 1000 m2)
Foncier récemment acquis par une entreprise, non mutable
Espace public majeur (impliquant des démolitions)
Rue principale (voirie, trottoirs, stationnement, végétation
structurante, bande cyclable / 18 à 20 mètres de large)
Principes de circulation «modes doux», à aménager
Promenade des berges (piétons et cycles), à créer
Quai du 11 Novembre à aménager, valoriser
Parcs ou espaces à dominante végétale à renforcer
Alignement d'arbres, ou effet d'écran à créer
Parkings végétalisés (20 à 25 places max.)
Talus existants à révéler et valoriser
Murs de soutènement existants

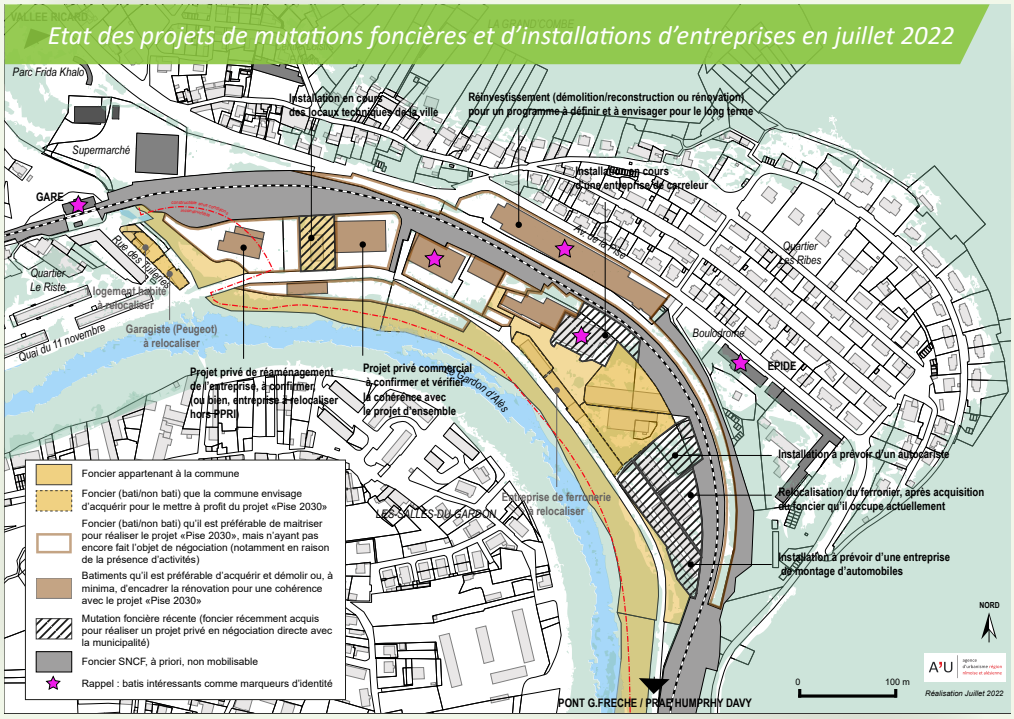

Esplanade»
s, métiers d'arts,
, commerces...)
Séquence «Lots libres»,
avec 5 lots > 1500 m2
et 1 > 3000 m2)
Av. de la Pise
Anciens laboratoires
Quartier
Les Ribes
Boulodrome
(existant)
Anciens
locaux
techniques
SF=1800 m2
P
P
SF=5400 m2
SF=3900 m2
SF=3100 m2
EPIDE
Ligne Alès Clermont-Fd
NORD
Place
J.Jaurès
=
1 ha
500
1000
3000 m²
0
100 m
A'U
agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne
Réalisation - Avril 2022
PONT G.FRECHE / PRAE HUMPRHY DAVY

LES SUITES À DONNER

1

Un projet à adapter, en fonction des **« marges de manœuvre »**

Au fur et à mesure de l'étude préalable, le potentiel foncier et les disponibilités se précisent avec les négociations et actions foncières en cours de la commune, qui souhaite agir rapidement pour l'implantation de nouvelles entreprises. En juillet 2022, un état des lieux de ces marges de manœuvre est établi, mais celles-ci pourraient encore évoluer en fonction de l'ambition de la commune.



2

Vers l'élaboration d'un **montage opérationnel**

Le schéma de référence, défini au cours du 1er semestre 2022, permet à la commune et la SPL30 d'entreprendre une nouvelle étape de la démarche de projet urbain : la phase de montage opérationnel, qui vise à définir les actions à mettre en œuvre par la commune, en fonction des marges de manœuvre à négocier, pour parvenir au plus près des objectifs fixés. La SPL a pour mission, d'une part et à court terme, de lancer le réaménagement de l'avenue N.Mandela, et d'autre part, de préciser le programme, les grandes étapes et les modalités opérationnelles, financières, techniques et juridiques du projet d'ensemble. Cette étape de montage opérationnel s'élaborera avec la commune et tiendra compte de toutes les évolutions du contexte. Elle inclura donc forcément des ajustements. C'est la SPL qui va mobiliser son savoir-faire et ses expériences pour mener à bien cette étape.

3

La prise en compte de Pise 2030, dans la stratégie plus globale de **revitalisation du centre-ville et l'ORT**

Avoir mieux défini son ambition et conçu un schéma d'aménagement de référence, permet à la commune de communiquer sur le devenir de ce quartier et de clarifier en quoi Pise 2030 et sa transformation, participent à la revitalisation du centre-ville de la Grand'Combe. Ainsi, l'étude préalable apporte aussi un éclairage quant à la décision d'intégrer, ou pas, tout ou une partie du quartier dans le périmètre d'ORT. La stratégie de revitalisation du centre-ville constitue un axe de l'ORT d'Alès Agglomération, dans le cadre de la démarche «Petites Villes de Demain». L'agence d'urbanisme, reste mobilisée aux côtés de la Grand'Combe pour contribuer à la définition de son projet de revitalisation du centre-ville.

Crédits / Réalisation A'U *(sauf mention contraire)*
Crédit photo Street View page de couverture.
www.audrna.com

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Clotilde WATIER
Projets urbains
04 66 29 08 65
clotilde.watier@audrna.com

Catherine Loyrion
Responsable Service
Habitat et Logement
Alès Agglomération
04 66 86 64 10
catherine.loyrion@alesagglo.fr

Emma JAUVERT
Cheffe de projet
Petites villes de demain
Alès Agglomération
06 09 70 33 53
emma.jauvert@alesagglo.fr

Alès Agglomération
LA GRAND' COMBE