

ARCHITECTURE & DESIGN

ARCHISTORM

HORS-SÉRIE #47

Saint-Étienne

La ville chemin faisant



9 791091 731409
8,50 EUROS
ISBN : 979-10-91731-40-9

Pont de l'Âne-Monthieu



Principale porte d'entrée de Saint-Étienne depuis Lyon, Pont de l'Âne-Monthieu couvre 130 hectares de projets de grande envergure. À l'origine industriel, le secteur connaît, au tournant des années 1970, une période d'expansion commerciale qui voit l'installation du premier hypermarché Casino et l'arrivée d'une mosaïque de magasins-entrepôts. Pont de l'Âne-Monthieu reflétait alors le stigmate de la « ville franchisée » décrite par David Mangin... Une impression visuelle seulement car le commerce n'occupait que 19% des sols. C'est d'ailleurs avec son cabinet, SEURA, que l'EPA Saint-Étienne choisit d'engager la mutation de cette entrée de ville disparate et enclavée, vers un quartier d'entrée en ville. Retrouver de l'urbanité, tel est le maître-mot de l'aménageur et de l'urbaniste. Pour ce faire, le plan guide propose un « urbanisme du possible », optimisant l'espace existant pour inventer des formes urbaines plus cohérentes et attrayantes. Pas à pas, la ville s'invite dans des espaces autrefois délaissés et maintenant appréciés des Stéphanois. Dans le sillage de ces principes, l'EPA Saint-Étienne est accompagné depuis 2018 par le groupement conduit par Reichen et Robert & Associés. Après une première phase d'aménagement « traditionnel », passant par une maîtrise foncière publique qui a permis la réalisation du macro-lot commercial Steel, l'aménageur entend initier une démarche d'urbanisme « négocié » entre public/privé, dans laquelle les propriétaires contribuent, sur les espaces libres de leurs emprises, à la coproduction des projets. Désormais, la mission confiée au maître d'œuvre urbain est triple : accélérer la mutation économique du foncier libéré après l'ouverture du retail Steel, favoriser la mobilité plurielle et réintroduire la nature dans un quartier qui, à bien des égards, incarne le renouveau de Saint-Étienne.

Pont de l'Âne-Monthieu, un espace de réconciliation avec la ville

Entretien avec Marc Warnery,
directeur général de l'agence Reichen
et Robert & Associés

86

Pont de l'Âne-Monthieu est un secteur particulier, car il constitue une entrée de ville, comment l'avez-vous abordé ?

Pont de l'Âne-Monthieu est une zone qui semble assez peu attractive, mais notre vécu sur ce site nous a permis de l'appréhender de manière un peu différente.

Bien avant le premier appel d'offres de l'EPA Saint-Étienne sur ce quartier, remporté par David Mangin, nous avons travaillé pour le groupe stéphanois Casino, dont c'est le lieu d'implantation historique : celui de son premier hypermarché en France. Ce projet de restructuration porté par le secteur privé ne s'est finalement pas fait.

Puis huit années se sont écoulées avec David Mangin, donnant naissance au pôle commercial Steel, mais à très peu d'autres programmes.

Nous avons alors répondu au second appel d'offres de l'Établissement, en 2018, avec une stratégie qui était à l'inverse d'un plan d'urbanisme dessiné par tracés, où l'on rachète les terrains à prix d'or parce que l'on paie une valorisation qui est censée être celle que le projet urbain va générer, puis que l'on aménage en construisant des routes et en organisant des concours pour reconstruire des bâtiments sur des parcelles remembrées.

L'Établissement était demandeur d'une nouvelle approche, et nous avons défendu une nouvelle optique, notamment dans l'appréhension des rôles du privé et du public dans l'aménagement urbain.

Pourriez-vous développer cette réflexion sur le rapport entre privé et public ?

Nous sommes partis de plusieurs constats.

Sur le site de Pont de l'Âne-Monthieu, en dehors du macro-lot déjà commercialisé (Steel) et de quelques autres terrains, le secteur public dispose de peu d'opportunités. Notre idée est donc de potentialiser toutes les actions privées dans l'objectif de fabriquer un quartier urbain.

Lorsque le privé développe une initiative, le public doit l'accompagner.

Dès lors, nous avons commencé par définir avec l'EPA Saint-Étienne ce qu'était un quartier urbain, non pas en dessin, mais uniquement en valeurs et en statistiques. Vingt années d'expérience nous avaient montré l'existence d'invariants au niveau des statistiques qui reflètent l'état de la ville à travers des rapports de proportions entre les espaces privé et public, les superficies bâties, les espaces libres, les routes, les parcs, les places, les parvis... soit l'ensemble de l'espace public qui fait une ville.



Sur le site de Pont de l'Âne-Monthieu, en dehors du macro-lot déjà commercialisé et de quelques autres terrains, le secteur public dispose de peu d'opportunités. Notre idée est donc de potentialiser toutes les actions privées dans l'objectif de fabriquer un quartier urbain. Lorsque le privé développe une initiative, le public doit l'accompagner.

La recherche appliquée au territoire de Pont de l'Âne-Monthieu a mis en évidence que ce qui manque, ce sont 30 % d'espaces verts, de parcs, de parvis, de places, etc. — tout ce qui reste par rapport à l'emprise de la voirie et qui crée de l'urbanité.

D'ailleurs, en se promenant sur place, il est très facile de voir qu'il y a énormément de routes et d'entrées, et qu'a priori tout marche assez bien. À partir de là, pour fabriquer un quartier urbain, il faut grappiller, projet après projet, les 30 % d'espaces publics manquants. Dans l'équation finale, il s'avère qu'il y a déjà 25 hectares de bâtiments ; toutefois, la dispersion de ces derniers ne crée pas de caractère urbain. L'initiative de projet que nous avons développée avec l'EPA Saint-Étienne est de prendre parcelle après parcelle, en envisageant sa surface, son emprise bâtie, pour engager une réflexion sur les emprises qui pourraient être aménagées de manière à amplifier l'espace public. Cela peut se traduire par des stationnements que l'on ouvre, un espace vert qui complète une ligne verte, cela peut être parfois des rétrocessions à la Ville, qui vont nous permettre de reconstituer toutes les continuités urbaines souhaitées.

- ① LA NATURE CONTINUE
- ②a LA NATURE SPONTANÉE
- ②b LA NATURE SPONTANÉE COLLINAIRE
- ③ LA NATURE URBAINE
- ④ LA NATURE ORGANISÉE
- ⑤ LA NATURE DIFFUSE
- ⑥ LA NATURE DOMESTIQUE



Tout démarre donc d'une question de foncier ?

Nous menons deux plans-actions avec l'EPA Saint-Étienne. Nous avons un plan de valorisation en matière de constructibilité. Nous n'imposons rien, mais nous défendons la possibilité de réaliser environ 200 000 à 300 000 mètres carrés en potentialisant au mieux leur localisation dans le site. Il s'agit uniquement de l'emprise au sol — je ne parle pas de densité ni de forme urbaine — et de positionnement, encore une fois, des 50 % d'espaces privés libres. Si ces derniers sont positionnés en amplification de l'espace public, cela génère de vrais espaces à travailler. Le deuxième plan concerne tous les invariants des continuités urbaines : à quel endroit souhaite-t-on retrouver une voie verte, une voie vélo, des continuités écologiques, des passages pour piétons, des amplifications de route, des parkways... — tous ces éléments qui vont redonner une qualité urbaine au système de mobilités ? Par exemple, tout simplement, il est demandé de reculer ou de s'aligner sur tel élément, de placer des parkings devant une rue pour dégager des vides, de planter à gauche plutôt qu'à droite, pour qu'ensuite la parcelle d'à côté soit en miroir,

et finalement, une qualité point par point, sans remembrement massif, est retrouvée. De fait, cela permet aussi de développer les grandes continuités : la voie verte, par exemple, qui va s'amplifier parcelle par parcelle, et dont la programmation d'ensemble viendra dans un deuxième temps.

Nous menons deux plans-actions avec l'EPA Saint-Étienne. Nous avons un plan de valorisation en matière de constructibilité. Le deuxième plan concerne tous les invariants des continuités urbaines.

Le logement est exclu pour le moment, parce qu'on ne va pas se cannibaliser entre projets urbains à Saint-Étienne ! Cela n'aurait aucun sens. Il vaut mieux mettre un peu de logements dans d'autres secteurs plutôt qu'à Pont de l'Âne-Monthieu : d'autres endroits sont prioritaires. L'EPA Saint-Étienne porte cette stratégie parce qu'elle permet aussi de s'appuyer sur de petits investissements successifs. Les industriels installés sur place n'ont pas forcément besoin de partir. Ils peuvent se restructurer, accentuer leur valeur immobilière ou leur process, se moderniser, sans se dire qu'ils sont censés partir car cela va devenir un quartier de bureaux ou de logements. De plus, cela conduirait la puissance publique à devoir porter encore plus de foncier et de friches, et encore moins de dynamisme à terme. Ici, il y a quand même un équilibre urbain sur un certain nombre de parcelles. Nous nous sommes dit que, sur quinze ans, Pont de l'Âne-Monthieu restera une zone d'activités. Ainsi, autant accompagner une activité

qui se modernise à cet endroit-là et qui nous permet de réaliser les premières continuités. Dans quinze ans, nous verrons si de nouveaux éléments offrent d'ajouter de la mixité.

C'est un peu de l'acupuncture urbaine ?

C'est le sens positif de l'opportunisme, chaque projet participe sans savoir à un bien commun, et, en même temps, c'est incitatif pour l'investissement privé. C'est une démarche qui envisage l'échelle de la ville tout entière. Chaque opportunité doit être placée au bon endroit. À Pont de l'Âne, les commerces et les activités conviennent très bien. De plus, avec l'histoire des friches industrielles que l'on a perdues et transformées, on ne sait pas réindustrialiser le territoire français. À cet endroit-là, l'idée que l'activité, l'investissement privé et l'industrie peuvent rester sur place et participer à un cadre urbain qui va s'améliorer et devenir attractif est entièrement bénéfique.

