

COMMENT INTEGRER LA VULNERABILITE DANS LE
RENOUVELLEMENT URBAIN ?

**L'ECOQUARTIER
HOCHER UNIVERSITE A
NÎMES**

18 Juin 2018





SOMMAIRE

- CONTEXTE
- CONJUGUER REFLEXION URBAINE ET RISQUE INONDATION
- CONSTRUCTION DU PROJET
- TRADUCTION OPERATIONNELLE
- PARTENARIATS - ENSEIGNEMENTS

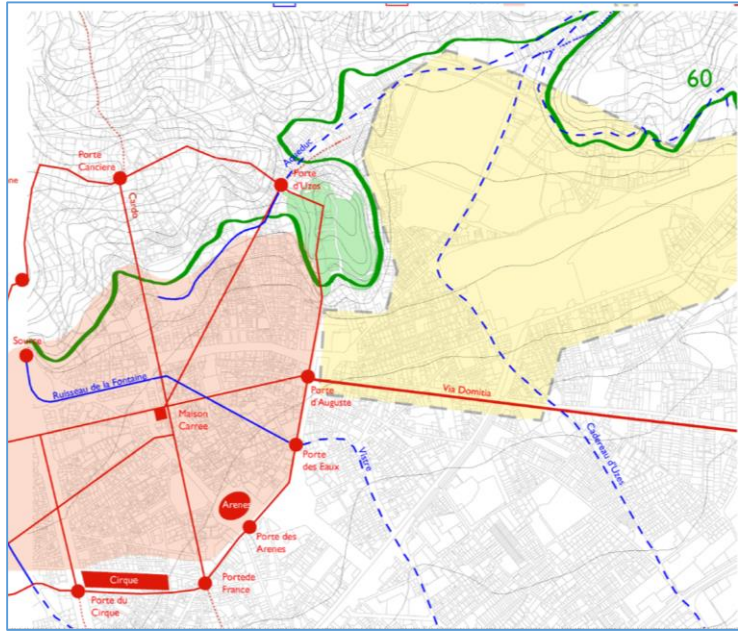
CONTEXTE

- Dans les années 2000, la Ville de Nîmes a eu l'opportunité de programmer le **renouvellement urbain** de 20 ha de friches Hospitalières, Militaires, et Ferroviaires pour les reconvertir en nouveau quartier d'habitat et universitaire.
- Dans un contexte de **risque inondation élevé**, l'ensemble des acteurs ont travaillé en partenariat pour trouver les solutions de projet accompagnant l'ambition de développement du territoire.



CONJUGUER REFLEXION URBAINE ET RISQUE INONDATION

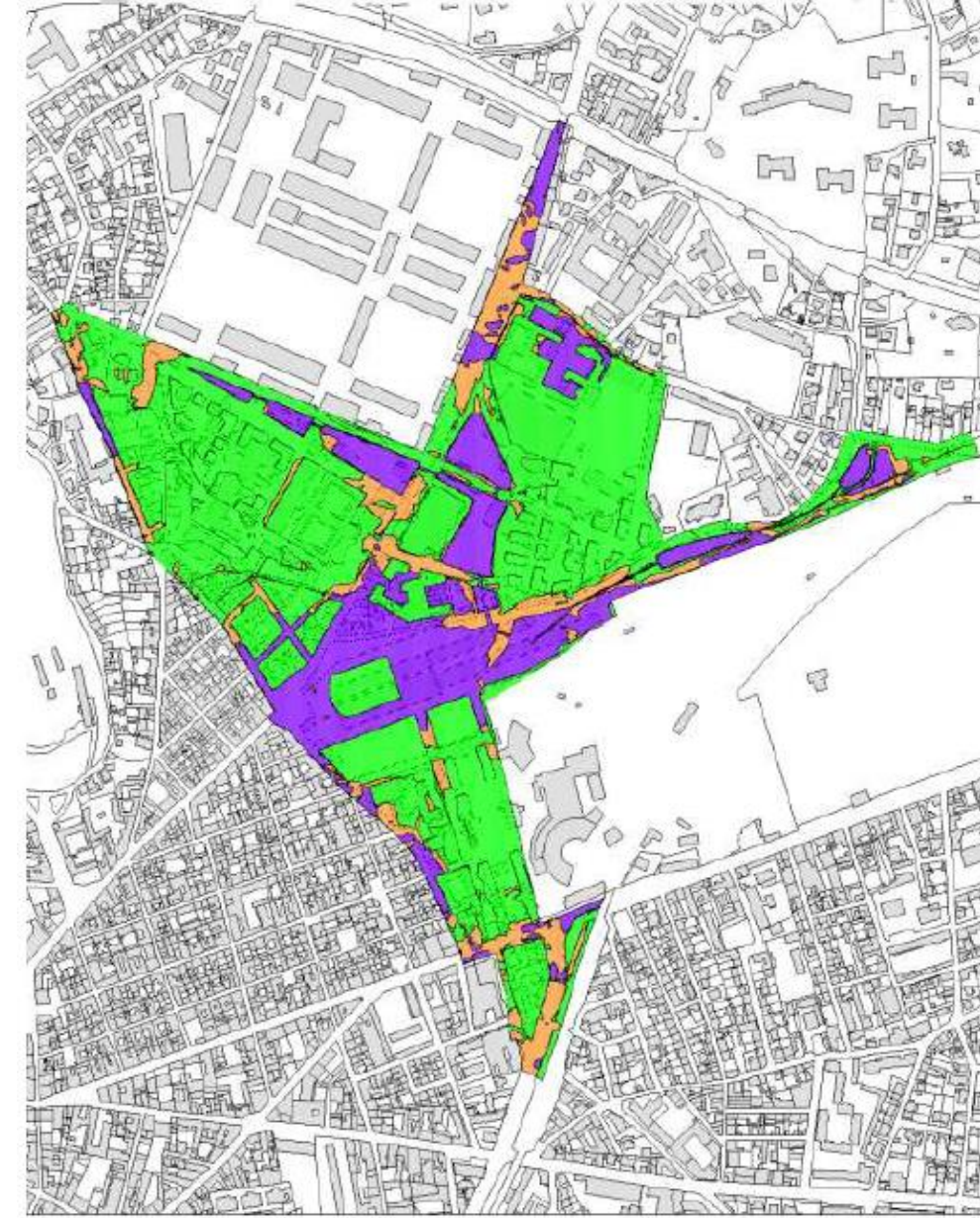
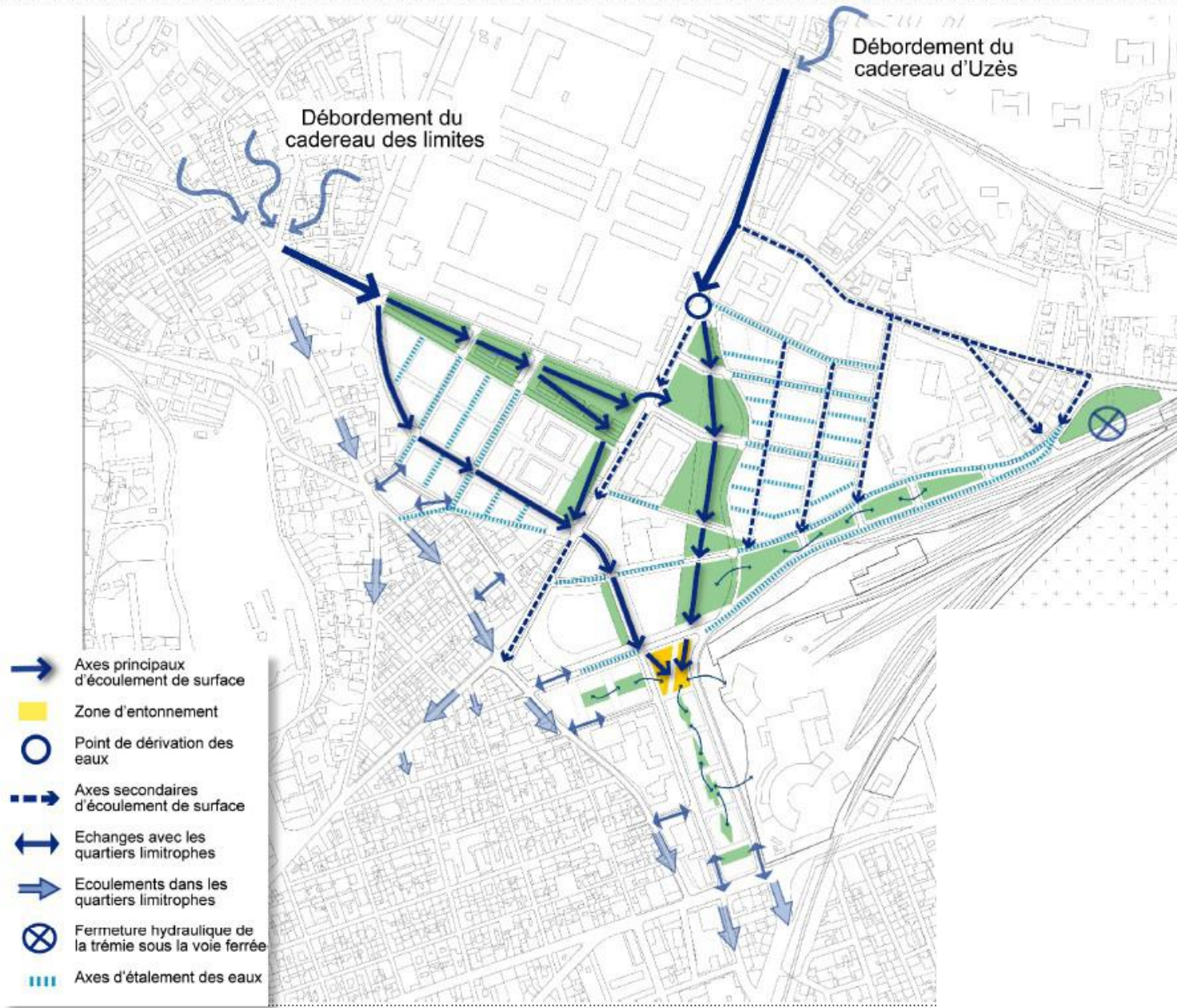
- Le projet urbain a fait de la **contrainte** inondation un **atout**, et a constitué le fil directeur du projet d'aménagement.
- L'équipe d'urbanistes A.Grumbach et BET Stucky, a commencé par «remodeler » le site de projet, en réintroduisant dans le plan directeur, les espaces d'écoulement à ciel ouvert (les cadereaux Nîmois), et en reprenant le « **chemin de l'eau** » oublié par les siècles d'urbanisation.
- Ces vastes espaces d'écoulement hydraulique sont intégrés dans le plan directeur, comme des nouveaux espaces publics, et de **nature en ville**.



CONSTRUCTION DU PROJET

- Les plans de composition (trame viaire, fiches de lots...) participent au dispositif général d'**écoulement des eaux** dont le principe est de diffuser les flux, sans y faire obstacle, sans les concentrer, en brisant les effets de vitesse...
- Le **projet urbain** a fait l'objet d'une modélisation hydraulique qui a permis de cartographier les secteurs à risque et ceux où l'urbanisation redevenait acceptable.
- Le **PPRI** de nîmes, en élaboration à l'époque, a pu introduire les enjeux de ce projet et les contraintes hydrauliques associées, dans les documents réglementaires.

TRADUCTION OPERATIONNELLE



LEGENDE DE L'ALEA :

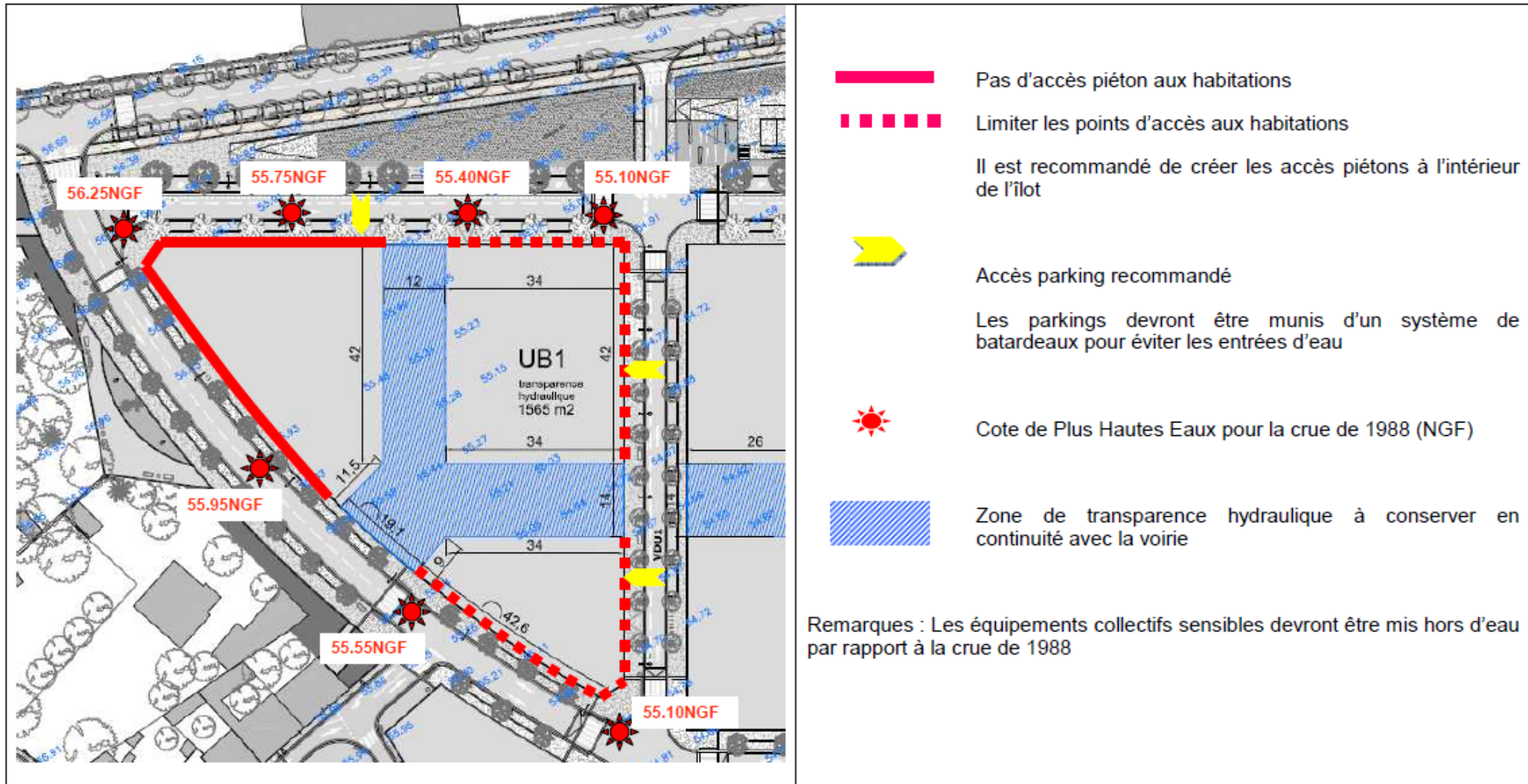
TRES FORT FORT MODERE RESIDUEL



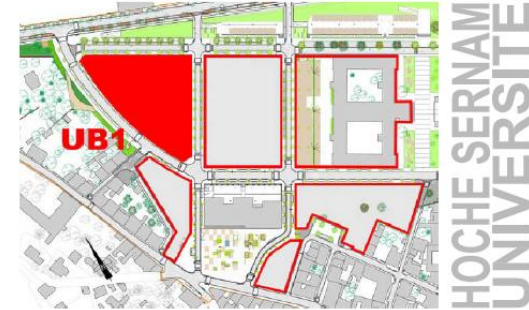
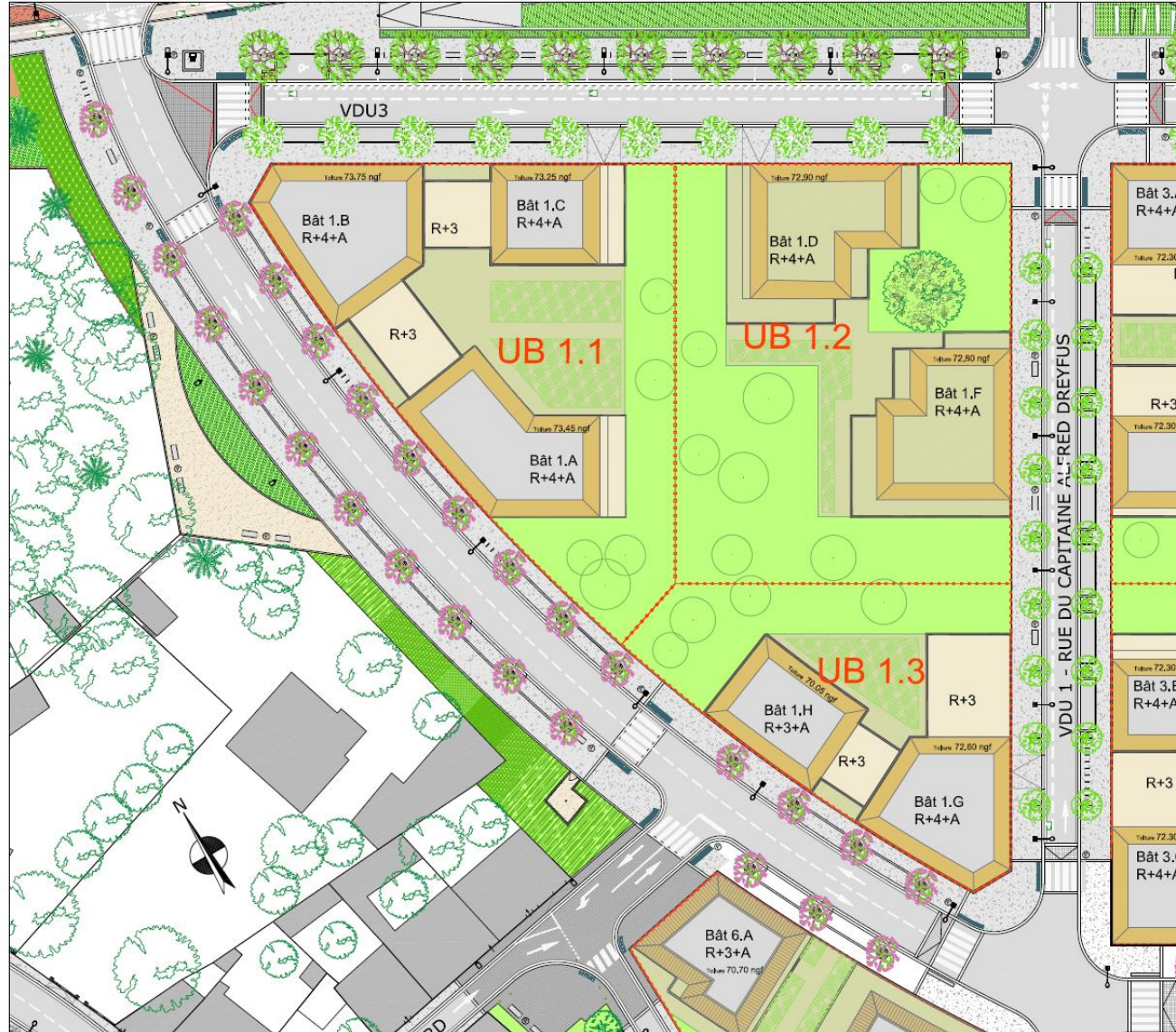
Echelle 1 : 6000

Extrait du document « Notice Hydraulique » (pièce constitutive du permis d'aménager)

1.2.2. Prescriptions sur l'Ilôt UB1

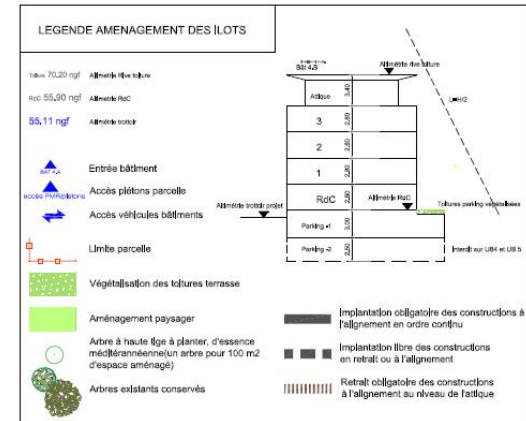


FICHE DE LOT CESSION DE TERRAIN



UB1

Ilôt UB1
FICHES ILOTS



Plan masse des constructions

Aspect extérieur des constructions :
Matériaux pérennes, imitation de matériau interdit
Traitement particulier (changement de matériau) du socle parking et des attiques
Espaces libres :
Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysagé composé, y compris les rampes d'accès PMR.
Les espaces libres seront plantés d'arbres à hautes tiges d'essence méditerranéenne (un arbre pour 100 m²)
Traitement des dalles de parking :
les socles des parkings visibles seront végétalisés
Traitement des toitures-terrasses :
Elles seront végétalisées.

	Nîmes Hoche-Sernam		
	Échelle 1/500		
	Date d'émission 20-02-2012		
	PHASE FICHES ILOTS		
	Titre de document		

AMENAGEMENTS DES ILOTS
UB 1 - VARIANTE
PLAN MASSE DES CONSTRUCTIONS

PARTENARIATS - ENSEIGNEMENTS

- Au-delà du partenariat indispensable en amont du projet entre services de la ville et de l'état, il faut s'assurer également de la continuité des prescriptions en **phase opérationnelle**.
- Au stade de la réalisation des aménagements, deux types d'opérateurs interviennent: L'aménageur pour les **espaces publics**, et les promoteurs pour la construction et les aménagements **privatifs** des ilots.
- Au stade des études opérationnelles (AVP, DLE, Réalisation de ZAC ou P.A), **l'aménageur** est connu, et il est facile pour lui d'intégrer les mesures hydrauliques dans la réalisation.
- A ce stade par contre, **les promoteurs** ne sont pas encore connus, et les programmes sont susceptibles d'évoluer du fait par ex. du contexte du marché immobilier. Au stade de la **commercialisation** puis du PC il est alors plus difficile de jouer sur les règles fixées aux parcelles constructibles.
- Dès les études d' AVP, il convient de bien analyser les contraintes imposées aux cahier des charges de cession, afin que celles-ci ne soient ni trop permissives, ni trop bloquantes, et puissent **s'adapter aux évolutions de projet**, dans le respect des objectifs fixés.