



PRU des Escanoux

Comité de pilotage : Lancement des missions d'étude urbaine et d'assistance à maîtrise d'usage

Mardi 12 septembre 2017 à Bagnols-sur-Cèze



Ordre du jour

1. Tour de table
2. Point sur le programme de travail du protocole
 - Etude commerciale
 - Etude Habitat et Peuplement
 - Etudes sous MO Habitat du Gard
3. Objet et déroulement des missions d'étude urbaine et d'AMU
 - Présentation du groupement de l'étude urbaine mandaté par Catherine Dieterlen
 - Présentation de Techné Cité, mandataire de l'AMU
4. Les projets à prendre compte dans le cadre du PRU
5. Gouvernance et programmation des instances à venir

Programme de travail du protocole

Afin d'aboutir au nouveau projet urbain des Escanaux, le protocole de préfiguration prévoit 7 études :

- MO Ville
 - Etude urbaine
 - Assistance à Maitrise d'Usage
 - Etude Habitat et Peuplement
 - Etude juridique et foncière relative aux commerces du quartier
- MO Habitat du Gard
 - AMO Montage opérationnel et financier
 - Etude de restructuration IRIS MAYRE LAURIER
 - Etude de restructuration G1 et G2

Etude commerciale

- L'étude commerciale est pilotée par l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA).
- Elle a été menée par le cabinet SEGAT à partir sur du mois du juin 2017.
- Lancement auprès des commerçants lors d'une réunion le mardi 9 mai.
- L'étude s'est concentrée sur les enjeux juridiques et fonciers de la barre de Carcaixent, immeuble de LLS à rez-de-chaussée commercial qui s'enchevêtre avec la friche commerciale de l'ancien Monoprix.
- Restitution des résultats lors d'une réunion le 22 septembre à 13h30.



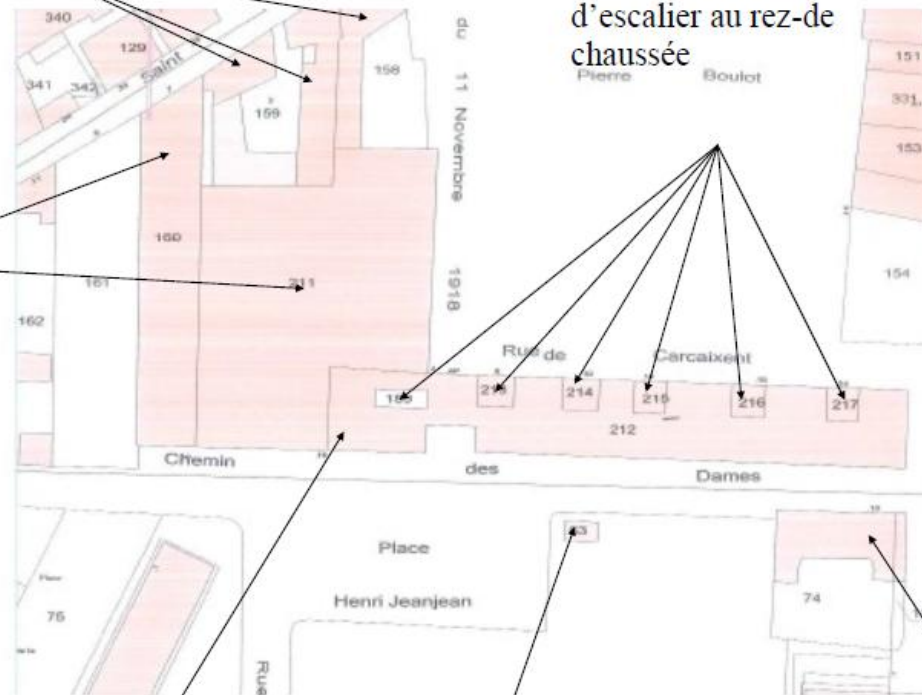
Etude commerciale

Illustration de l'enchevêtrement foncier

Propriété Ville :
Services municipaux +
locaux associatifs

Propriété Bailleur :
Les R+ et les cages
d'escalier au rez-de
chaussée

Propriété
Intermarché
Rez de
chaussée +
sous-sol



Propriété Ville :
B212 (toute la bande au rez-
de-chaussée) y compris un
carré au sein de la galerie
commerciale et dans le sous-
sol

Occupation du
domaine public

Propriété privée

Etude habitat et peuplement

L'étude prévoit deux phases

1. Etude du marché immobilier à l'échelle de l'agglomération et élaboration d'une stratégie de diversification résidentielle pour le quartier.
2. Etude de peuplement du quartier et préfiguration de la mise en place d'une conférence intercommunale du logement
(attendu pour préfiguration de la CIL : fiche méthodologique appliquée au contexte du Gard rhodanien et premières préconisations servant de base de débat en vue de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution).

Durée de l'étude : de 3 à 4 mois

Début de l'étude prévu pour novembre 2017.

Etudes Habitat du Gard

Habitat du Gard prévoit trois missions confiées au **bureau ALTEREA** :

- **AMO MONTAGE OPERATIONNEL ET FINANCIER**

mission qui doit conduire à la définition de la programmation administrative, technique et financière de l'ensemble des opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'office. Afin de traduire la vision de l'évolution du patrimoine d'Habitat du Gard à court, moyen et long terme par famille d'opération, pour aboutir à un programme pluriannuel d'actions à engager pour la durée du PRU.

Durée : jusqu'au conventionnement

- **2 ETUDES DE RESTRUCTURATION DES TOURS G1 / G2 + IRIS / MAYRE**

Ces deux études devant proposer des scénarios d'intervention en valorisant l'image, la transition énergétique, la typologie ... ces études étant également un outil d'analyse et de décisions en vue d'une démolition partielle ou totale.

Durée : 3 mois

Début de l'étude prévue pour novembre 2017.

Déroulement de l'étude urbaine et de l'AMU

Les deux missions d'études sont conçues pour s'alimenter mutuellement durant toute la phase protocole, jusqu'à l'écriture du projet de convention. Les consultations ont été menées simultanément.

- Etude urbaine : 5 offres
- AMU : 5 offres

Etude urbaine		AMU
Urbaniste Architecte	Catherine Dieterlen	Techné Cité
Paysagiste	Agence Horizons Paysages (Jérôme Mazas)	
VRD	Alma Provence	
Etude environnementale et mobilité	INDDIGO	
Etude hydraulique	Aquageosphère	

Etude urbaine

L'étude urbaine a pour objet de définir le futur programme urbain pour le renouvellement du quartier des Escanaux. Elle se décline jusqu'à l'élaboration de la convention ANRU et comprend plusieurs étapes :

Phase	Durée	Calendrier	Etudes transversales
Phase 1 : Approfondissement du diagnostic	3 mois	Décembre 2017	Etude mobilité Etude environnementale Etude hydraulique Etude VRD
Phase 2 : Scenario d'aménagement Conception / Validation / Master Plan	4 mois (validation du scenario à mi-parcours)	Mars 2018	
		Juin 2018	
Phase 3 : Prescriptions architecturales, urbaines et paysagère + études pré-opérationnelles	4 mois	Octobre 2018	
Phase 4 : Formalisation de la convention	2 mois	Janvier 2019	

Etude urbaine : Présentation de l'équipe

Catherine DIETERLEN
Urbaniste mandataire

urbaniste architecte

HORIZONS PAYSAGES
Jérôme MAZAS
Jean François RAVON
Thibaut DOUCERAIN

Paysagistes

ALMA PROVENCE
Fabrice REVERDY
Ingénieur VRD

AQUAGEOSPHERE
Pierre Emile VAN LAERE
Ingénieur hydraulique

INDDIGO
ingénierie Développement Durable
Stéphanie GAUCHER
Evan MEIXNER
Vincent PRIORI

Jacques BLANC
Géomètres experts

Anne Marie GUGLIELMI
Juriste montage opérationnel


KINDUNOS Management
Carine VINCENT
Prévention situationnelle et sécurité

Assistance à maîtrise d'usage

Objet et plus-value de l'assistance à maîtrise d'usage :

- Approfondir le diagnostic des besoins et usages pour alimenter le projet urbain
- Mettre en place et animer un dispositif de participation
- Définir un programme pour la Maison du projet
- Anticiper des dispositifs à mettre en œuvre durant la phase travaux

Phase	Durée	Calendrier
Phase 1 : Approfondissement du diagnostic	3 mois	
Phase 2 : Elaboration d'une stratégie et d'un dispositif de participation		Décembre 2017
Phase 3 : Mise en œuvre	11 mois	Novembre 2018
Phase 4 : Définition d'actions à mettre en œuvre durant la phase opérationnelle	1 mois	Janvier 2019



Assistance à maîtrise d'usage

Présentation de l'équipe Techné Cité

- Philippe Eysseric, sociologue, psycho-sociologue, intervenant en concertation et communication.
- Virginie Desansfans, urbaniste, sociologue, intervenante en concertation et communication.

Présentation de Techné Cité

- 18 ans d'expérience,
- Plus de 50 GPV, PRU et NPRU à son actif,
- Une approche du territoire spécifique,
- Le parti pris de l'intervention sociale...

Les projets qui impactent le PRU

- Pour assurer la cohérence du projet urbain des Escanaux, il est important d'avoir une vision globale des orientations et des projets d'aménagement à une échelle plus élargie, tous porteurs confondus.
- Certains pourront être intégrés dans la convention de renouvellement dans les limites du règlement financier de l'ANRU.

On peut citer notamment :

- Réflexion autour du tissu scolaire et de l'avenir de l'école Jules Ferry
- Réhabilitation du complexe Léo Lagrange (salle multiculturelle)
- Le projet de musée sur l'emprise foncière des Cèdres
- Projet de reconversion de la gare de Bagnols-sur-Cèze
- Elaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux
- Mise en œuvre du schéma de circulation douce

...

Gouvernance et instances

Instance	Rôle	Réunion
COMITE DE PILOTAGE	Valide le résultat d'une phase pour passer à la suivante. Valide le scénario d'aménagement 4 à 5 comités de pilotage	Janvier 2018 Semaine 2 ou 3
COMITE TECHNIQUE	Prépare le comité de pilotage	Décembre 2017 Semaine 50 (du 11 au 15 décembre)
COMITE RESTREINT	A géométrie variable, se réunit selon les besoins. Avancement du travail et levée de freins qui ne relèvent pas du comité de pilotage. Rencontre entre Etude urbaine et AMU	Toutes les 5 à 6 semaines en moyenne

Calendrier général

2017							2018												2019		
juin	juil	août	Sept	oct	nov	dec	janv	fev	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec	janv	fev	
Etude commerciale																					
			EU Diag				EU Scenario et Master plan					EU Préco architecturales				convention					
			EU Etude mobilité																		
			EU Etude environnementale																		
			EU Etude Hydraulique																		
			EU VRD																		
			AMU Diag				AMU Dispositif de participation										Préco				
				Etude Habitat et peuplement																	
				HDG Etudes restructuration																	
Cotech			X			X			X		X					X				X	
Copil			X				X					X				X				X	