

Rédaction :
 Lucas Maizeray, architecte-conseiller, CAUE de l'Ain
 Baptiste Meyronneinc, directeur, CAUE de l'Ain

La communauté de communes de la Plaine de l'Ain est fortement impliquée dans le renouvellement urbain du quartier de la gare d'Ambérieu-en-Bugey et notamment la reconversion de la friche Cordier.

Plan de situation

OAP Bravet / Vue aérienne
 Ambérieu-en-Bugey / Source IGN

Le CAUE a été contacté pour accompagner l'opération de construction d'un centre de formation (lettre A sur le plan ci-dessous) sur une parcelle étroite en lanière. La réflexion proposée débutera par ce projet pour élargir la réflexion aux abords proches et aux autres programmes portés dans le quartier de la gare par la communauté de communes.



Cadre réglementaire

Ce site est inclus à l'OAP Bravet qui s'étend de l'avenue du Général Sarrail à l'avenue Paul Painlevé. Elle détaille la conservation d'une partie des bâtiments industriels pour accueillir diverses activités, la construction de stationnements pour les usagers du train, la densification par la construction de logements collectifs en R+2 ou R+3 avec combles.

Détails d'ambiance du quartier

Planche-contact
 Source CAUE



Etat des lieux

Le tènement est principalement composé de la friche de l'ancienne usine Cordier dont il a été conservé plusieurs bâtiments et structures de halles industrielles métalliques, d'autres parcelles sont vacantes et employées comme stationnements, enfin sur certaines d'entre-elles sont constituées d'immeubles d'habitation ou des maisons de style Art Déco de belles qualités. L'architecture construite est caractéristique de l'époque à laquelle elle a été bâtie, l'essentiel du quartier est de style Art Déco et marque l'histoire du quartier de la Gare d'Ambérieu-en-Bugey. Il semble important de ne pas effacer ce pan de la construction de la ville et de composer avec les constructions les plus intéressantes.

34 rue Général Delestraint
 01000 BOURG-EN-BRESSE
 tél. : 04 74 21 11 31
 contact@caue-ain.com

Evolution historique

Vue aérienne 1950 / 1963 / 1972 / 2023

Source IGN

Historique

Le tènement est très peu bâti au début des années 1950, l'entreprise se limite à un bâtiment. Les parcelles sont occupées par des jardins, vergers en lanières étroites.

Les années 1960 voient la construction de l'ensemble Cordier au complet y compris la grande halle industrielle au Nord. Les années successives, voient l'urbanisation grignoter les cœurs d'îlots et les arbres bordants les routes être abattus, en 2010, le verger au Nord de l'usine Cordier est encore présent, il a aujourd'hui été intégralement imperméabilisé.

CENTRE DE FORMATION

La surface initialement prévue pour le centre de formation lors de la première consultation a été revue à la hausse avec une surface totale projetée 725 m² répartie en :

- Salle de classe	275 m ²
- Bureaux, locaux sociaux et accueil	180 m ²
- Salle de TP	160 m ²
- Salle hors sac	40 m ²
- Locaux de rangement, techniques, sanitaires	70 m ²

Le budget a lui aussi été augmenté à 2,2 M€ HT ce qui définit un ratio au mètre carré de 3000€ HT/m². Ce prix est en accord avec des prestations architecturales et techniques de bon niveau, malgré les fluctuations de prix très importantes ces dernières années.

Intentions

- Le bâtiment se doit d'être fonctionnel pour les usagers et le public (intérieur / extérieur).
- Il doit être énergétiquement performant mais aussi exemplaire environnementalement.
- S'inscrire dans une emprise au sol réduite avec un programme riche.
- Prendre soin de s'intégrer dans son contexte par un travail de paysage des abords du bâtiment.

Pour aller plus loin

Ces éléments sont intéressants, le bâtiment doit être fonctionnel et donc potentiellement mutable et transformable dans le temps ce qui demande un temps et une réflexion plus longue et détaillée de la part du concepteur. Nous interrogeons les notions de performances environnementales, il nous paraît intéressant que cette construction intègre des matériaux biosourcés, géosourcés et circuits courts. Le budget pouvant permettre ce type de prestations avec un architecte (exemple de l'école du bois de Cormaranche-en-Bugey).





Références

Pour le centre de formation :

- Ecole du Bois / Cormaranche-en-Bugey (01)

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/extension-de-lecole-technique-du-bois/>



- Médiathèque Ludothèque et extension de l'école / Colombiers (34)

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/mediatheque-ludotheque-extension-decole/>



Type de consultation choisie : Conception-réalisation

Le quartier de la gare se veut être représentatif des ambitions de la commune et de la communauté de communes en matière de performance des bâtiments mais aussi de qualités architecturales, urbaines et paysagères, et nous attirons de ce fait le regard sur le mode de réalisation choisis, la conception-réalisation. D'autant plus au vu de la première consultation infructueuse causée par des prix très important au m2.

Ce type de consultation ne permet pas de :

- Garantir l'indépendance des architectes vis-à-vis de la maîtrise d'ouvrage,
- Maintenir un lien entre conception et réalisation du bâtiment et favoriser le cloisonnement de ces deux étapes d'opérations.
- Créer une offre architecturale suffisante pour garantir une réalisation de qualité, les équipes en capacité de répondre à ce type de consultation étant peu nombreuses.
- Les résultats de ce mode de consultation sont souvent un abaissement significatif de la qualité architecturale du projet et la réalisation d'une architecture banale, qui ne parle pas du site.

Source :

<https://www.architectes.org/preconisations-pour-la-pratique-des-marches-de-conception-realisation>

L'organisation d'une consultation suivant les conditions données par la loi MOP, par un concours d'architecture nous parait répondre aux lacunes de la conception-réalisation.

OAP BRAVET

Programmation et intentions

- Mixité de logements, densité importante, intégration par recul d'implantation et épannelage
- Stationnement au sol pour les usagers du train
- Construction d'un silo de stationnement modulaire *Park&Play*
- Activités artisanales / industrielles intégrées dans les bâtiments Cordier

Pour aller plus loin

Le prix des places de stationnement modulaire semble très important. La prestation de *Park&Play* n'inclus que les stationnements sur la structure soit 90 places pour 1,2 M€ soit environ 13 000€ / la place. Nous nous interrogeons sur une solution alternative qui serait de construire un silo de stationnement en R+2 "en dur" dans le prolongement de la halle existante, en intégrant dès la conception l'idée de mutabilité du parking en bureaux ou en logement, par une disposition du parking permettant de retirer aisément toutes les rampes d'accès et circulations (voir exemple du silo de stationnement à Roubaix, en ne comptant que les places en étage 8 000€ / la place). Cette idée permettrait d'imperméabiliser et d'intervenir sur une surface au sol beaucoup plus réduite.

La volonté de créer un dialogue compétitif entre concepteurs pour les halles industrielles Cordier au Sud est très intéressante et pourra, selon nous, garantir une qualité paysagère et urbaine intéressante.

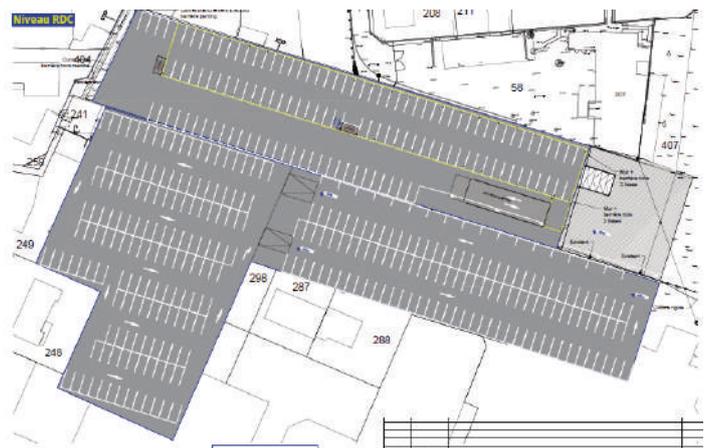
Il nous semble important de conserver et requalifier au maximum l'architecture présente sur le tènement et de planter des arbres et de la végétation basse, pour dissimuler les surfaces de stationnement qui seront très présentes sur le site et éviter l'effet "nappe de parking".

Les exemples de reconversion de **riche de la Belle de Mai** à Marseille ou de la **riche Darwin** à Bordeaux, peuvent permettre de diversifier les usages et proposer une plus grande mixité d'activités sur le site, en l'occurrence :

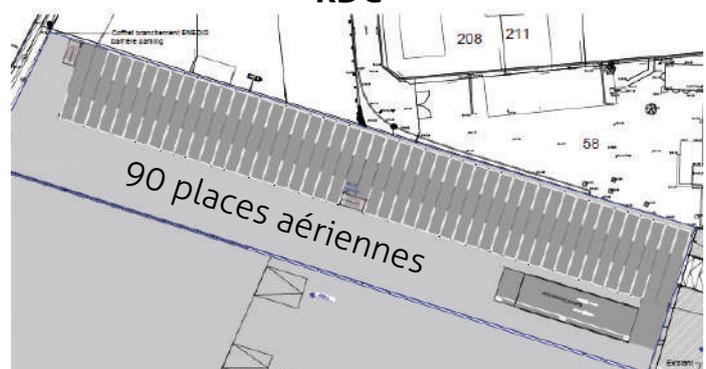
- Un lieu culturel et associatif en permanente réinvention.
- Un lieu de production énergétique, multimodal orienté vers la transition écologique.

Solution modulaire envisagée

Photos d'illustration et plan du projet
Source *Park&Play*



RDC



90 places aériennes

R+1

Plan de principe



Nous relevons le travail d'OAP et de réflexion globale sur ce tènement qui est très poussé et identifie un grand nombre de potentiels et d'idées d'aménagement.

Le plan de principe proposé reprend la majorité des principes de l'OAP, les modifications proposées concernent :

- La création d'un stationnement modulaire qu'il nous paraît peut-être plus intéressant de construire « en dur ».
- La conservation de bâtiments identitaires du site et qui pourrait faire l'objet d'une belle rénovation exemplaire.
- Les portions de halle industrielle à conserver ou à démolir.
- La forme urbaine employée par certains bâtiments d'habitations construits (voir image ci-dessus).

Continuité de la démarche :

Cette fiche de recommandations, fait un récapitulatif des enjeux identifiés lors de la visite sur site et des discussions avec Mme DE LORENZI et M. BOUCHARD. Elle pourra être transmise à tout acteur du projet. Lorsque nécessaire, le CAUE pourra être ressollicité pour des conseils ponctuels.

Avertissements : Le CAUE " fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre » article 7 loi du 3 janvier 1977.

"Les conseils donnés par les architectes-conseillers du CAUE ne sauraient engager une quelconque responsabilité technique ou administrative et ne constituent en aucun cas un engagement contractuel. Le pouvoir de décision appartient aux autorités compétentes et non au CAUE."



Références

Pour la construction d'un silo transformable en bureaux :

- Silo de stationnement (392 places) / Roubaix (59)

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/parking-silo-de-la-plaine-image-roubaix-59/>



- Silo de stationnement (459 places)/ Dijon (21)

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/parking-monge-dijon/#/>



Pour la reconversion de friches et de hangars :

- Friche de la Belle de Mai / Marseille

<https://www.lafriche.org/>



- Friche Darwin / Bordeaux

<https://darwin.camp/>

