

EUROPAN 14 – AMIENS

Report of the site visit and discussions with the EUROPAN candidates March, 7th 2017

Sites representatives and European team present:

Monsieur LORIC, adjoint au maire chargé de l'urbanisme,
Monsieur CLAISSE, élu de la ville d'Amiens et de la métropole, en charge de l'accessibilité,
Vincent MASSART, architecte urbaniste en charge du dossier EUROPAN,
Isabelle MOULIN, directrice d'Europan France,
Laurence SCHLUMBERGER-GUEDJ, architecte, expert du site d'Amiens auprès d'Europan France
Monsieur DECAYEUX, propriétaire de l'espace Alliance.

INTRODUCTION BY MR LORIC

- Montières is a playing field on which everything is possible
- Innovation has been present since this place was created through textile industries, considered as true start-up companies back then. They managed to take advantage of water, land and working force. The industrial revolution led to modular types of architecture, introducing new machines progressively.
- Today, this site represents a real estate opportunity. The municipality is eager to reach a progressive organic transformation, not radically like the joint development zones projects, especially regarding the one that was designed here a few years ago. The idea is to preserve the « Montières spirit », meaning being able to transform, adapt and develop regarding the opportunities offered.
- The site's activity implies the implementation of a process allowing connection, exchange and support of this progressive transformation in cooperation with private actors, project initiators, who are already in place or about to be.

PRESENTATION BY VINCENT MASSART (see presentation slides)

Historical reminder of the constitutive elements of Amiens identity:

- The « hortillonages » (floating gardens): gardening plots located on floodplains. On 300 hectares, a few are still being cultivated. Today, it is a leisure and tourism place (Every year, 100 000 visitors travel through the maze of channels in the local boats)
- The cathedral
- The Saint Leu area, a picturesque and very attractive district
- The textile industry from the 17th to the 19th century : development of a world-famous royal industry (velvet and the « Amiens blue »)
- 19th century : construction of the labourers house suburbs : the « Amiénoises » houses (a typology to remember)
- 1945 : 60 percent of the city-centre was destroyed

- 1950: the reconstruction of the city-centre through multiple dwelling buildings entrusted to different architects and in accordance with the Dufau plan prescriptions. To be noted : the railway station square and the Auguste Perret tower (considered at that time, as the highest European sky scrapper for a very long time)

Historical evolution of the site: successive maps

- 1947 : presence of the Cosserat factory
- 1954 : construction of the slaughterhouses
- 1970 : construction of big housing estates of the Etouvies district ((7,500 inhabitants), located on the western part of the strategic site)
- 1990 : master scheme (water and rock axis), Jacqueline Osty and Paul Chemetov projects and Europan 2 competition
- Integration of the university into the city centre : Henri Gaudin, Francesco Venezia, Dubus and Lott buildings and more recently, Renzo Piano (Citadelle, ongoing project)

COMMENTS DURING THE VISIT

1- Along the Sully road :

The Montières site is really close to the city-centre (view of the cathedral from the Sully road) and is easily accessible thanks to the 2x2 lane highway. The site is also located near the zoo which shows great attractiveness on a metropolitan scale and raises questions regarding parking issues. Every year, 150,000 people visit the zoo. After the ongoing restructuration will be completed, 300,000 visitors will be expected.

In this sector, the city is turning its back to the river considered as a nuisance while in the centre; the city is facing the river, seen as attractive.

Today, the Montières industrial zone registers 2,000 employments. We just have been notified that the Whirpool company will be leaving in June 2018 (which represents 300 employments)

2- Site STEP/ORION: 13 hectares.

The water purification plant was built on this site because it coincides with the low point of the city's used waters. Formerly, downstream, there was an open-air sewer system. This explains why companies did settle here rather than having housing constructed. Today, the transfer of the water purification plant is giving to this district an outstanding life quality. Not much remains of the plant except a technical building (a condensate pump to the new plant) that must stay here owing to a constraint related to trucks and olfactory impact during the filter maintenance (once a week) and a processing building that may be converted into a skate park (a sports pole including the existing multi-sports field and potential complementary equipment). The left parts of the site are free of any intervention. The Orion site is completely free. The existing buildings may experience either demolition or transformation.

3- The Saint-Aragone island:

On this part, the Somme River is channelled and separated from the wild Somme River. Located further to the West (near Etouvie), they form this island. Today, the Sainte Aragone Island hosts a garden and an organic one is expected to be implemented. The municipality is imagining or starting to dream that a restaurant with local products could be created. Slow pathways must also be developed on the opposite towpath side in connection with the cycling route.

4- The Cosserat site: A textile factory disused for many years.

60 years ago, 1,000 people used to work there. The site is so wide and unique that the municipality is adopting a progressive policy in order to schedule things so it can be achievable and balanced.

The site is composed of private part on which a cultural and artistic project is being contemplated by a potential buyer (Velvet factory). The site also has a public part that hosts a new textile company in keeping with the former one: the royal Bonvallet factory, a world-famous company, renown in the luxury market for the velvets and dyes they sell.

The « bleu de cocagne » association is located in another building. It gathers the textile machines, expected to be presented to the public in the end.

All the buildings are classified by the French Historic Monument Association, which implies the conservation and restoration of all the site's buildings. Though, we can notice that the unfenced private part has experienced fast degradation (broken windows, destroyed joinery...)

About the woods : To Mr Loric, the Montières approach has been desired by the municipality as a place of possibilities, as illustrated by the BMX field that was implemented spontaneously in the woods thanks to a collective.

5- The Alliance site :

Presentation of the site and its transformation by Mr Decayeux, owner of the site and partner of the European project. It is a former 4.5 ha industrial site hosting slaughterhouses. The site was reconverted in 2007 when the slaughterhouses were closed. It was then transformed into a leisure sector (games area) and diverse activities. Today, several activities are coexisting (leisure, windshield, shops, offices, butcher shop...). The transformation of the site has been made on a case-by-case basis without an overall reflection. Mr Decayeux is aware it creates new problems, especially regarding the truck traffic inside the site which is crossed by children going to the games area. Moreover, he is eager to introduce a global reflection in order to attract new activities and improve the organisation of the existing ones especially via the acquisition of the Immochan adjoining field (7ha). This would help meeting the numerous demands for commercial activities (food services on the very busy Abbeville road) and housing, potentially. The development of public roads inside the site would enable to open up the current site (which is currently used as a shortcut) and would offer new implementation possibilities such as housing and business.

QUESTIONS/ANSWERS

What is the municipality's policy regarding housing?

Mr Loric's answer: municipality's policy regarding housing lies in the fact that each district has multiple functions: the challenge is to create, each time, a district life gathering housing, employment, shops and leisure. Amiens has lost 2,000 to 3,000 inhabitants over the past 10 years. The city is catching up with its local housing program (PLH) by creating a dynamic in terms of building authorisation. Indeed, in 2016, permissions to build have doubled: 1,722 housings were authorized while an average of 750/800 housings are built every year. Montières represents a great potential for this policy. So we can imagine the construction of hundreds of housings on this territory while keeping in mind the « Montières spirit ». Housing needs are mostly individual, small and collective with 1/3 dedicated to social housing. The city is developing its social advancement. The Amiens house is an interesting typology as it combines density and small garden. The Local Urbanism Plan is regularly modified to allow the elaboration of projects without, however, upsetting the usual balance.

Precision by Vincent Massart : the city has lost 2,000 inhabitants in favour of the agglomeration. Thus, there is a need to propose an attractive offer for the people coming back.

Are the sites polluted?

The purification plant will be made pollution free. On the Orion site, there is asbestos pollution that must be taken into account (fibro-cement roofing sheets). In the soil, there is no pollution presumption. On the Alliance and Immochan sites, there is no great risk of pollution as we're dealing with commercial products.

Other precisions:

Public roads crossing the sites will have to be contained regarding the site's security.

Rainwater infiltration management will be made plot by plot

The entire project site is located in a marshland area. Special foundations will be thus needed: 20 meter piles

The candidates are encouraged if they're willing to, to download on the municipality's website the Local Urbanism Plan and the flood risk management plan (implemented after the 2001 floods). The Montières site has identified risks. Nothing on Immochan. A weak risk on Orion. Basements must be avoided.

Existing buildings: no diagnosis has been made by the municipality concerning the existing buildings.

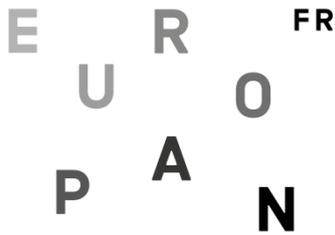
Indicative perimeters: their purpose is to focus on reflection and interventions. But obviously, they can also be exceeded depending on the projects. Project perimeters match the land property that is easily mutable and on which no project has been initiated. The Cosserat site has not been proposed as a project site regarding the progress of the reflection.

We are on an active site with projects emerging every day. What we saw today already changed from the site brief and will keep changing during the competition. For instance, an entrepreneur is willing to create a golf field in Montières in order to democratise golf practice.

Isabelle Moulin added that the site is also part of the adaptable city and that a strategy and methods are expected, rather than ground plans.

Immochan Alliance site: the existing activities must also be considered, developed. We have to work with what already exists. The slaughterhouses site is full. We need to work on public space and facilitate connections with the city centre.

**The presentation slides of the site visit are online on Europan Europe website: <http://www.europan-europe.eu/en/session/europan-14/site/amiens-fr>
(see “specific documents” section on the right)**



Europan 14 – AMIENS

Compte-rendu de la visite de site et échanges avec les candidats EUROPAN

7 mars 2017

Représentants du site et membre d'Europan présents :

Monsieur LORIC, adjoint au maire chargé de l'urbanisme,
Monsieur CLAISSE, élu de la ville d'Amiens et de la métropole, en charge de l'accessibilité,
Vincent MASSART, architecte urbaniste en charge du dossier EUROPAN,
Isabelle MOULIN, directrice d'Europan France,
Laurence SCHLUMBERGER-GUEDJ, architecte, expert du site d'Amiens auprès d'Europan France,
Monsieur DECAYEUX, propriétaire de l'espace Alliance.

INTRODUCTION DE M. LORIC

- Montières est un terrain de jeu où tout est possible.
- La notion d'innovation est présente depuis l'origine de ce lieu avec les industries textiles, véritables « start up » de l'époque qui ont su tirer profit de la présence de l'eau, du foncier et de la main d'œuvre ; la révolution industrielle a engendré la construction d'architectures modulables devant accueillir au fur et à mesure de nouvelles machines.
- Aujourd'hui, ce site constitue une réelle opportunité foncière. Le souhait de la ville est de procéder à une transformation progressive organique et non radicale comme peuvent l'être les projets de ZAC, notamment celui qui avait été imaginé ici il y a quelques années, tout en préservant « l'esprit de Montières » à savoir une certaine capacité à se transformer à s'adapter à se développer en fonction des opportunités qui se présentent.
- L'attractivité du site passe par la mise en place d'un processus permettant la mise en relation, l'échange l'accompagnement de cette transformation progressive en lien avec des acteurs privés porteurs de projets déjà en place ou à venir.

PRESENTATION DE VINCENT MASSART (VOIR DIAPORAMA DE PRESENTATION)

Rappels historiques des éléments constitutifs de l'identité amiénoise suivant un déroulé chronologique :

- Les hortillonnages : parcelles maraichères sur terres inondables. Sur 300 hectares peu sont encore cultivés. Aujourd'hui lieu de loisir et tourisme (100 000 visiteurs par ans pour les parcours accompagnés en barques).
- La cathédrale
- Le quartier Saint Leu, quartier pittoresque et très attractif
- L'industrie textile du XVII au XIX eme siècle : développement d'une industrie royale de renommée mondiale (le velours et le bleu d'Amiens)
- XIX^e siècle : construction des faubourgs maisons ouvrières : les amiénoises : une typologie à retenir
- 1945 : le centre- ville détruit à 60%
- 1950 : la reconstruction du centre-ville avec des immeubles de logements collectifs confiés à différents architectes suivant les prescriptions du plan Dufau. A noter la place de la gare et sa tour par Auguste Perret (longtemps restée le plus haut gratte-ciel d'Europe à l'époque)

Évolution historique du site : cartes successives

- 1947 : présence de l'usine Cosserat
- 1954 : construction des abattoirs
- 1970 : Les grands ensembles Quartier Etouvies ((7500 habitants) à l'ouest du périmètre de réflexion)
- 1990 : schéma directeur (axe d'eau, axe de pierre), projets de Jacqueline Osty, Paul Chemetov, et concours Europan 2
- Décision de ramener l'université en centre-ville : bâtiments d'Henri Gaudin, de Francesco Venezia, Dubus et Lott et plus récemment, Renzo Piano (Citadelle, en cours)

COMMENTAIRES LE LONG DU PARCOURS DE VISITE :

01- le long de la rue de Sully :

Le site de Montières est très proche du centre-ville (vue de la cathédrale depuis la rue de Sully) et l'accès est facilité par la 4 voies. Le site est également à proximité du zoo qui constitue un facteur d'attractivité au niveau de la métropole et dont la question du stationnement se pose. Le zoo attire 150.000 visiteurs par ans et un objectif de 300.000 au terme d'un projet de restructuration en cours.

Dans ce secteur, la ville tourne le dos au fleuve qui constitue une nuisance, alors qu'en centre ville la ville fait face au fleuve qui est perçu comme attractif.

La zone d'activité de Montières regroupe aujourd'hui 2000 emplois. Nous venons d'apprendre le départ de la société Whirpool en juin 2018 (env. 300 emplois).

2- Site STEP/ORION : 13 hectares

La station d'épuration a été construite sur ce site car il correspond au point bas des eaux usées de la ville. En aval, autrefois, il y avait un égout à ciel ouvert. C'est pourquoi les entreprises se sont installées et non les habitations. Aujourd'hui, le transfert de la station d'épuration confère à ce quartier une qualité de vie exceptionnelle. Il ne reste rien de la station à l'exception d'un bâtiment technique (pompe de relevage vers la nouvelle station) qui doit impérativement rester sur place avec une contrainte liée à la desserte de camions et aux nuisances olfactives lors de l'entretien des filtres (1 fois par semaine) et d'un bâtiment de traitement qu'il est envisagé de convertir en skate park. Le skate park (pôle sportif avec le terrain multisport existant et potentiellement quelques équipements complémentaires à venir). Le reste du site est libre de toute intervention. Le site Orion est totalement libre. Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de démolition ou de transformation.

3- L'île Saint Aragone :

A ce niveau, la Somme canalisée se sépare de la Somme sauvage, qui se trouvent plus loin à l'ouest (à hauteur d'Etouvie) et forment ainsi cette île. L'île sainte Aragone accueille aujourd'hui un maraîcher et en attend un deuxième qualifié bio. La ville imagine ou se prend à rêver que soit créé un restaurant avec des produits locaux du territoire. Des cheminements doux sont à développer du côté du chemin de contre halage en lien avec la véloroute.

4- Le site Cosserat : ensemble textile désaffecté depuis quelques années.

Il y a 60 ans 1000 personnes travaillaient. Le site est tellement vaste et exceptionnel que la ville adopte une politique progressive afin de phaser les choses pour devenir réalisable et équilibré.

Le site se compose d'une partie privée qui fait l'objet d'un projet culturel et artistique par un repreneur potentiel (Velvet factory) et une partie publique qui abrite une nouvelle entreprise textile sur les traces de l'ancienne : la manufacture royale Bonvallet, internationalement connue dans le marché de luxe pour ses velours et ses teintures.

Dans un autre bâtiment se situe l'association « bleu de cocagne » qui rassemble des machines textiles avec pour objectif à terme de les présenter au public.

L'ensemble bâti est classé au titre des monuments historiques ; ce qui implique la conservation et la restauration de l'ensemble des bâtiments qui composent le site. Notons la dégradation rapide de la partie privée non clôturée (vitres cassées, menuiseries détruites...

Le bois : Monsieur Loric illustre la démarche de Montières comme lieu des possibles souhaité par la ville à travers la démarche d'un collectif qui a installé de façon spontanée un terrain de BMX dans le bois (auto-appropriation).

5- Site alliance :

Présentation du site et de sa transformation par monsieur Decayeux, propriétaire du site et partenaire du projet European : ancien site industriel de 4.5 ha : abritant les abattoirs, le site a été reconverti en 2007 à la fermeture des abattoirs et transformé d'une part en secteur de loisirs (espace de jeux) et en activités diverses. Aujourd'hui, plusieurs activités coexistent (loisirs, pare brise, commerces bureaux magasin de boucherie...). La transformation du site s'est faite au coup par coup sans réflexion d'ensemble Monsieur Decayeux a conscience des problèmes que cela engendre notamment au niveau de la circulation des camions à l'intérieur du site qui est traversé par les enfants se rendant aux espaces de jeux. Aussi, il souhaite mettre en place une réflexion globale afin d'accueillir de nouvelles activités et de mieux organiser celles existantes notamment par l'acquisition du terrain mitoyen propriété d'Immochan (7ha) et qu'il souhaite acquérir afin de répondre aux nombreuses demandes d'activités commerciales (commerces de bouche sur la route d'Abbeville très fréquentée) et éventuellement des logements. Le développement d'une trame viaire publique à l'intérieur du site permettrait de désenclaver le site actuel (qui est actuellement utilisé comme raccourci) et offrirait la possibilité de nouvelles implantations telles que l'habitat et le commerce.

QUESTIONS/RÉPONSES

Quelle est la politique de la ville en matière de logements ?

Réponse de M. Loric : la politique de la ville en matière de logements réside dans le fait que chaque quartier soit multi fonctions ; il s'agit de recréer à chaque fois une vie de quartier réunissant habitat emploi commerce loisir. Amiens a perdu 2000 à 3000 habitants depuis 10 ans. Elle rattrape son retard sur le PLH en créant une dynamique en termes d'autorisation de construire ; en 2016 les autorisations de construire ont doublé : 1722 logements autorisés alors qu'en moyenne on compte 750 /800 logements par an. Montières constitue un potentiel fort pour cette politique. On peut donc imaginer la construction de plusieurs centaines de logements sur ce territoire tout en prenant en considération « l'esprit de Montières ». Les besoins en logements sont essentiellement des individuels et petits collectifs avec 1/3 de logement social ; la ville développe l'accession sociale. La maison amiénoise constitue une typologie intéressante car elle allie densité et petit jardin. Le PLU est modifié régulièrement pour permettre des projets sans toutefois bousculer les grands équilibres.

Précision de Vincent Massart : *la ville a perdu 2000 habitants au profit de l'agglomération, il s'agit donc de proposer une offre attractive pour que les gens reviennent vivre en ville.*

Les sites sont-ils pollués ?

Le site de la station d'épuration sera sain. Sur le site Orion, une pollution à l'amiante est à prendre en compte (tôle fibrociment en toiture), dans le sol : pas de présomption de pollution, sites Alliance et Immochan : pas grand risque de pollution car il s'agit de stockage de produits commerciaux

Autres précisions:

La voirie publique traversant le site sera à maîtriser du point de vue de la sécurisation du site.

La gestion des eaux de pluie par infiltration se fera à la parcelle

L'ensemble du territoire de projet se situe dans une zone de marécages donc des fondations spéciales seront donc nécessaires : pieux à 20m

Les candidats sont invités s'ils le souhaitent à télécharger sur le site de la ville le PLU et le PPRI (mis en place suite aux inondations de 2001).Le site de Montières a des aléas identifiés, rien sur Immochan Orion aléa faible. Les sous-sols doivent être évités.

Bâtiments existants : pas de diagnostic fait par la ville sur les bâtiments existants

Périmètres : les périmètres sont indicatifs ; ils ont pour objectif de centrer la réflexion et les interventions mais peuvent évidemment être dépassés en fonction du propos. Les périmètres de projets correspondent au foncier facilement mutable sur lequel aucun projet n'est fermement engagé. Le site Cosserrat n'a pas été proposé en tant que site de projet en raison de l'état d'avancement de la réflexion.

Nous sommes sur un site en activité avec des projets qui émergent tous les jours, ce que l'on a vu aujourd'hui a évolué par rapport au dossier de site et évoluera tout au long du concours. Par exemple, un entrepreneur souhaite créer un practice de golfe sur Montières pour démocratiser la pratique du golfe

Isabelle Moulin, précise que l'on est bien également dans la ville adaptable on n'attend pas de plans de masse, mais plutôt une stratégie et des méthodes

Site Immochan Alliance : les activités existantes sont à prendre en compte éventuellement à faire évoluer. Il faut composer avec ce qui existe. Le site des abattoirs est plein. Il faut travailler sur l'espace public et faciliter les liens avec le centre ville.

La diaporama de presentation de la visite de site est consultable sur le site d'European Europe :

<http://www.european-europe.eu/fr/session/european-14/site/amiens-fr>

(voir rubrique de droite "documents sépcifiques")