

Appel à partenaire

Contacts :

Virage - Félix Mulle

T. +33 9 81 24 50 88

fmulle@virage.archi

Segard - Lydie Mottelay

T. +33 4 66 38 88 82

lydie.mottelay@lasegard.com



Écoquartier de la Forêt

Un projet pour La Grand-Combe

Maître d'ouvrage Commune de la Grand-Combe	Assistant maître d'ouvrage La Segard	Architectes-urbanistes Virage
		

Préambule :

La Grand-Combe fut d'abord une ville minière jusqu'en 1985, date de fermeture du dernier puits. Elle a bénéficié de l'urbanisme soigné d'une petite ville nouvelle, dans la première moitié du 19^e siècle. Les mines, dont les cicatrices s'effacent, ont donc laissé de beaux éléments de patrimoine, dans un espace public bien tenu. La population est stabilisée (5 200 habitants), après une longue période de déclin. La ville dispose d'une gamme complète de magasins et de services de proximité, et de nombreux équipements de loisirs, au cœur d'une vallée du Gardon très touristique. Le Parc Naturel National des Cévennes est à deux pas. La ville appartient à la Communauté de communes du Pays Grand-Combien.

La Grand-Combe est desservie par le train (TER et Intercités), avec Alès à 14 minutes. La gare TGV la plus proche est Nîmes (49 min en train). La RN 106 (itinéraire Nîmes Clermont-Ferrand) traverse la ville.

Un peu à l'écart du bourg, dans un fond de vallée en altitude, le site du hameau de la Forêt offre 5 hectares constructibles, propriété de la Ville, avec des possibilités d'extensions. C'est une ancienne cité minière, dont les bâtiments sont presque tous démolis, mais dont des traces subsistent, facilitant l'ancrage de

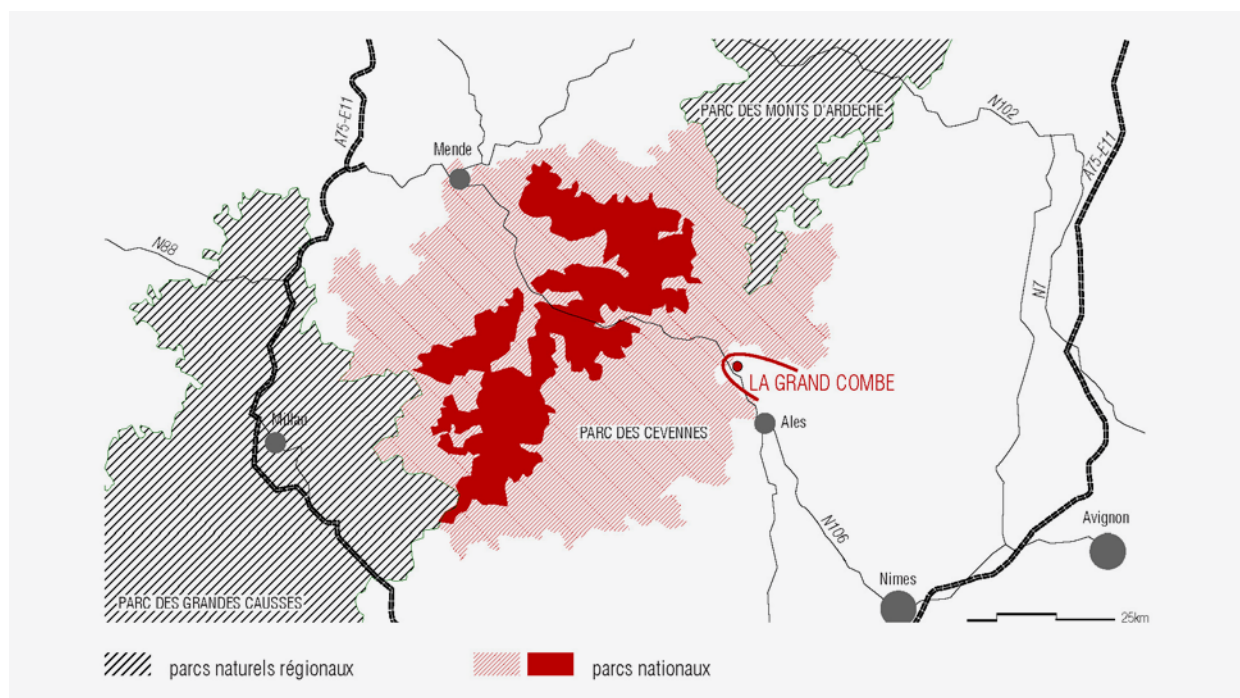
constructions futures. En promontoire, exposé au sud, l'ambiance est boisée et pittoresque.

La Ville de La Grand-Combe a lancé sur ce site en 2015 un appel à projet architectural et urbain. L'équipe du collectif d'architectes **virage** a été lauréate. Cette équipe a donc reçu une double mission en 2016 :

- * conduire la conception puis la maîtrise d'œuvre urbaine d'un écoquartier ;
- * donner des clés pour cette réalisation, c'est-à-dire préciser le programme et rechercher des opérateurs partenaires.

L'ensemble du projet fait l'objet d'une concertation continue avec des habitants et personnes intéressées, notamment dans le cadre de rencontres nommées « Ateliers de la Forêt » qui seront régulièrement organisées.

Cette démarche de projet est fortement soutenue par les diverses institutions départementales (architecte et paysagiste-conseil de la DDTM, CAUE). La Segard (Société d'Aménagement et d'Équipement du Gard) participe en tant qu'assistant maître d'ouvrage au pilotage des études.



La Grand-Combe : une porte d'entrée dans le Parc National des Cévennes

Le site dans la ville :



Commune de la Grand-Combe :

- 1 - Place de la mairie
- 2 - Le Gardon
- 3 - La vallée Ricard
- 4 - Chemin de l'Arboux
- 5 - Gare de la Grand-Combe La Pise

- 6 - Vers Alès
(20 min.)
- 7 - Vers Florac, Lozère
(55 min.)
- 8 - Vers Aubenas, Ardèche
(1 h 20)

- 9 - Hameau de la Forêt site du futur écoquartier

Déambulation photographique :



La route qui mène au site depuis le centre de la Grand-Combe longe la vallée Ricard et traverse la forêt



La « placette basse », site d'un ancien bâtiment démolì, accueille le visiteur



Les logements de la Cité de la Forêt, un exemple typique d'habitat minier



Les habitations sont construites à flanc de coteau, au cœur de la forêt.
Les habitants se sont approprié les franges pour des jardins potagers en terrasse.



Dans l'enceinte du « parc des ingénieurs »



Les constructions ont toutes disparu, mais reste visible l'architecture des sols : murets, emmarchements, terrasses...



Le « Promontoire des écoles », orienté plein sud, s'ouvre sur le paysage



Le site, étagé en une multitude de terrasses, conserve la quasi-totalité des infrastructures qui permettaient de le desservir : route en lacet, mais aussi escaliers généreusement proportionnés.



Le « plateau des casernes », qui a vu ses constructions démolies, s'ouvre également sur le paysage



En contrebas, ses pentes sont aménagées en jardin potager



En haut du site se trouve l'ancien « camp fougères », une clairière exposée plein sud au cœur de la forêt où des logements étaient implantés en terrasse



De nombreuses traces subsistent de ce passé récent, tant dans les infrastructures de bâtiments que dans les usages : jardins et cabanes colonisent les franges du site

Le projet (dans son état actuel) :

Le projet porte aujourd'hui sur une cinquantaine de logements et 3500 m² habitables, plus des équipements collectifs (au moins des halles couvertes) et des jardins partagés. Rien n'est figé, sinon quelques constructions existantes au voisinage et naturellement la route d'accès. À l'heure actuelle, le programme mixe maisons individuelles ou groupées en bande, petits collectifs, et réhabilitations.

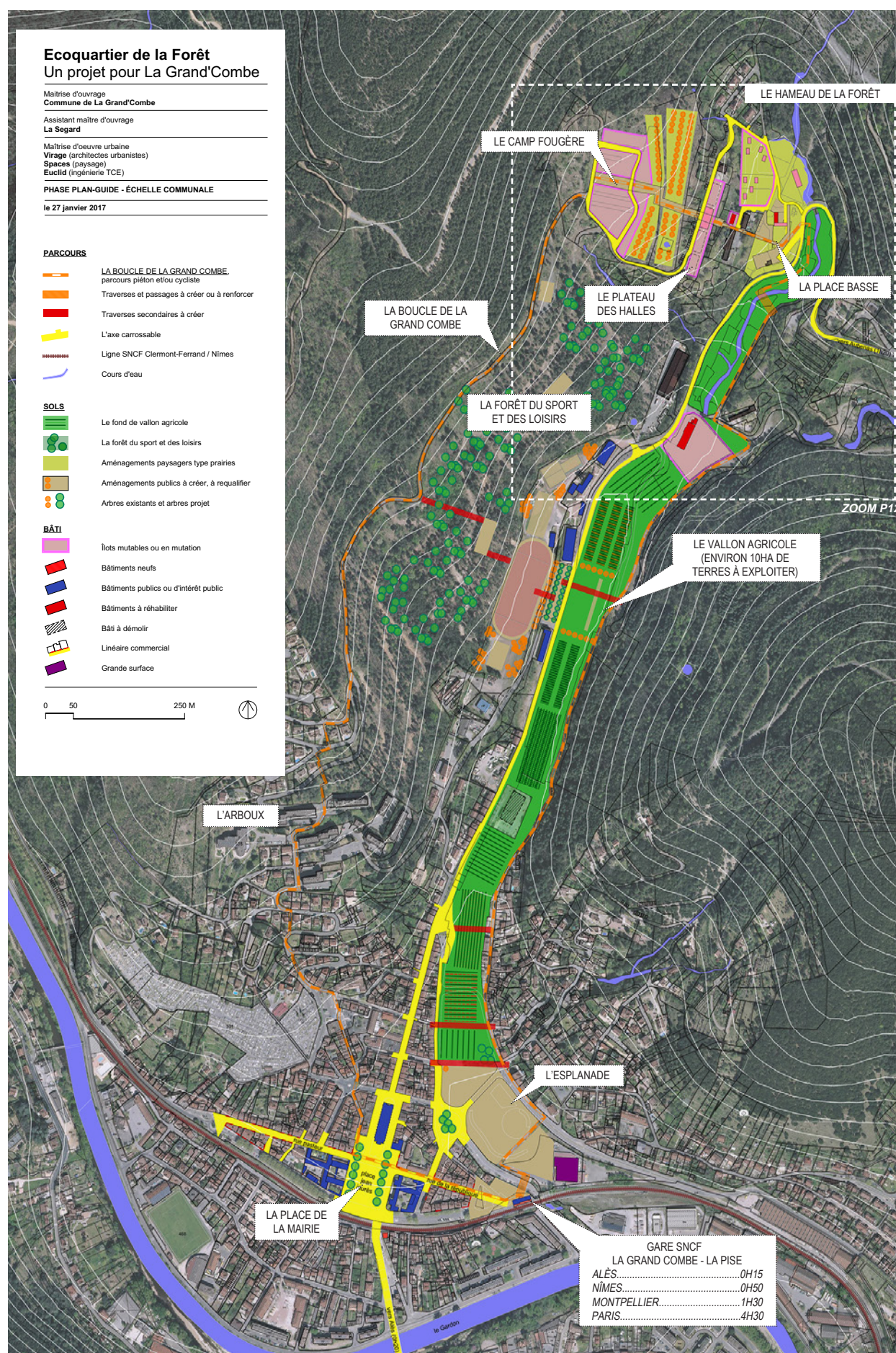
L'écoquartier est plutôt destiné à de nouveaux arrivants dans la commune, cherchant un habitat contemporain et original, dans un très beau site. Les exigences environnementales et architecturales sont de nature à attirer ce type de résidents. Cela demande cependant des montages particuliers, et une grande attention aux prix de revient. Les groupes engagés dans des démarches d'autopromotion ou d'autoconstruction sont bienvenus. Le plan pourra s'adapter à ces demandes particulières.

Par ailleurs le futur hameau doit rester intégré à La Grand-Combe et plus généralement à la vallée du Gardon. Il est prévu sur le site des halles ouvertes collectives, pouvant accueillir des manifestations temporaires, ventes ou expositions. La navette vers le centre-ville doit être facile, ce qui exigera peut-être une organisation particulière.

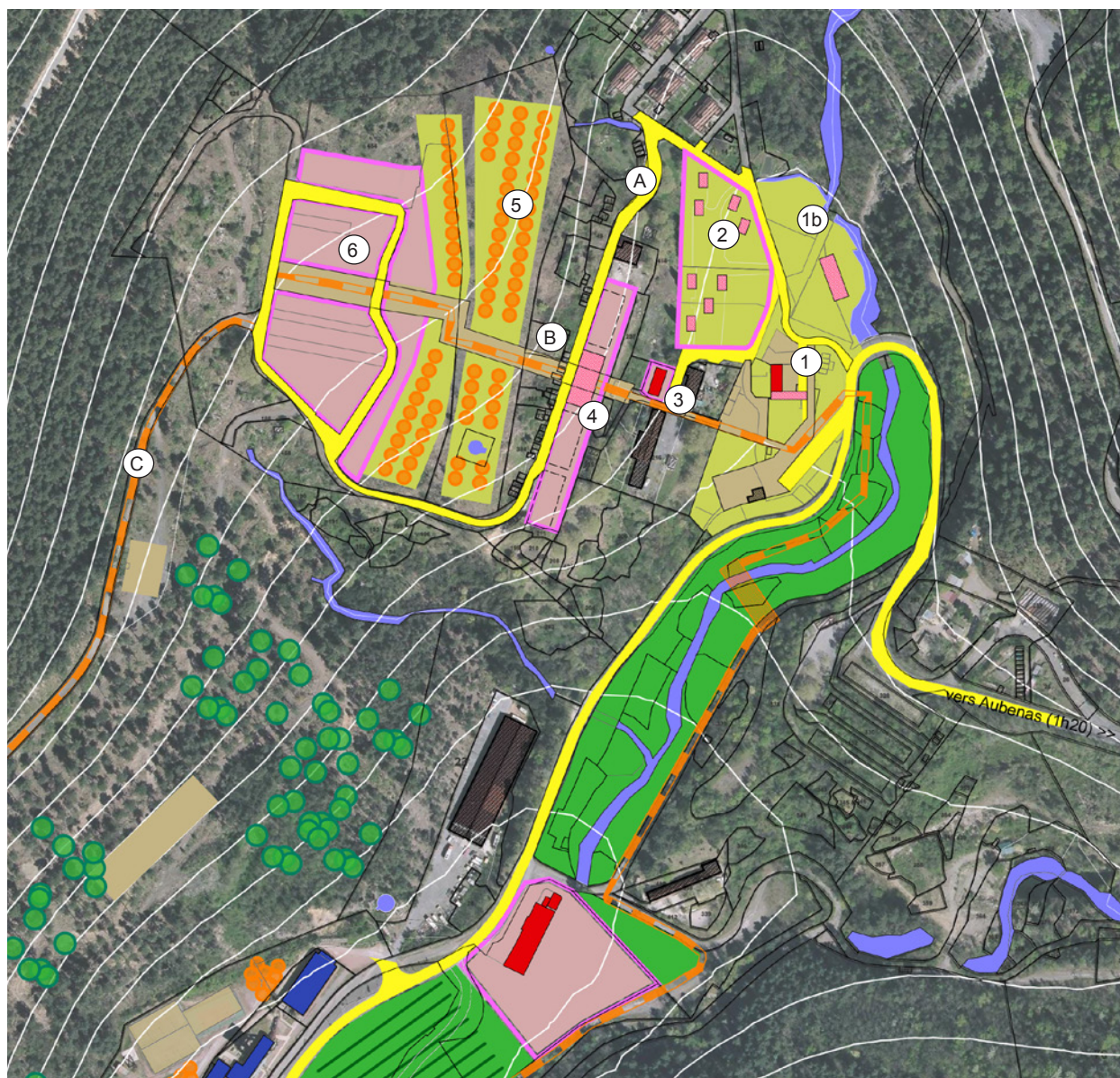
Les conditions économiques faites aux constructeurs restent à mettre au point. La ville n'ignore pas que le marché immobilier local est détendu, et fera tout pour que les prix de revient finaux puissent rester dans des enveloppes acceptables. Divers modes de financement du logement pourront être retenus. Le taux de TVA n'est pas encore précisé (réduit ou non). Des aides publiques à certaines parties de l'opération ne sont pas exclues.



La boucle de la Grand'Combe



Nouvelles situations habitées - première tranche opérationnelle



Cartographie zoomée sur le hameau de la forêt et repérage des « situations habitées » et des éléments de liaison

1 - **Place basse** : aménagement de l'entrée du site, réhabilitation des logements existants en ferme pédagogique

1b - Zone de pâturage

2 - Aménagement du site du **parc des ingénieurs** pour l'accueil d'habitations légères de loisir

3 - Réhabilitation du bâtiment de l'instituteur en gîte collectif

4 - Construction d'une première halle sur **le plateau des halles**

5 - À terme : aménagement agro-forestier de la pente du coteau

6 - À terme: construction d'une cinquantaine de logements sur le site de l'ancien **camp fougère**

Éléments de liaison:

A - Serpent carrossable

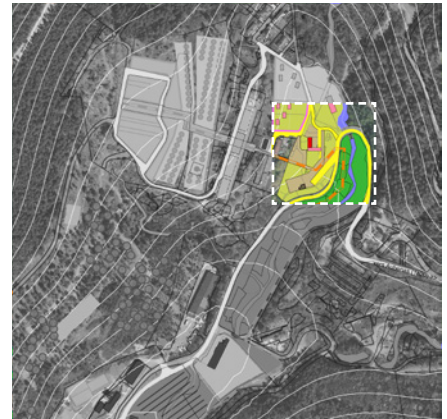
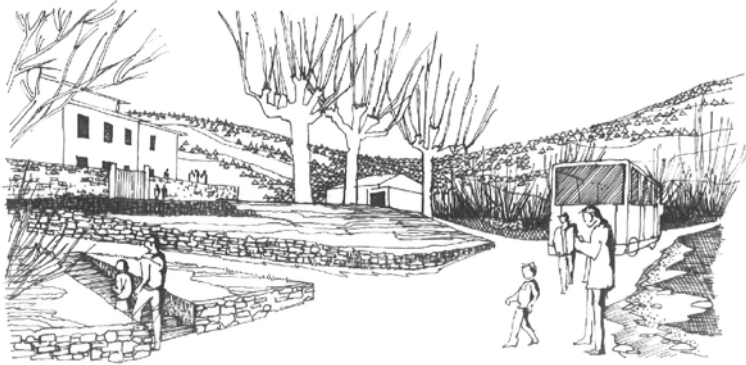
B - Traverse est-ouest

C - Boucle de la Grand'Combe

La réhabilitation du bâtiment des instituteurs en gîte de groupe

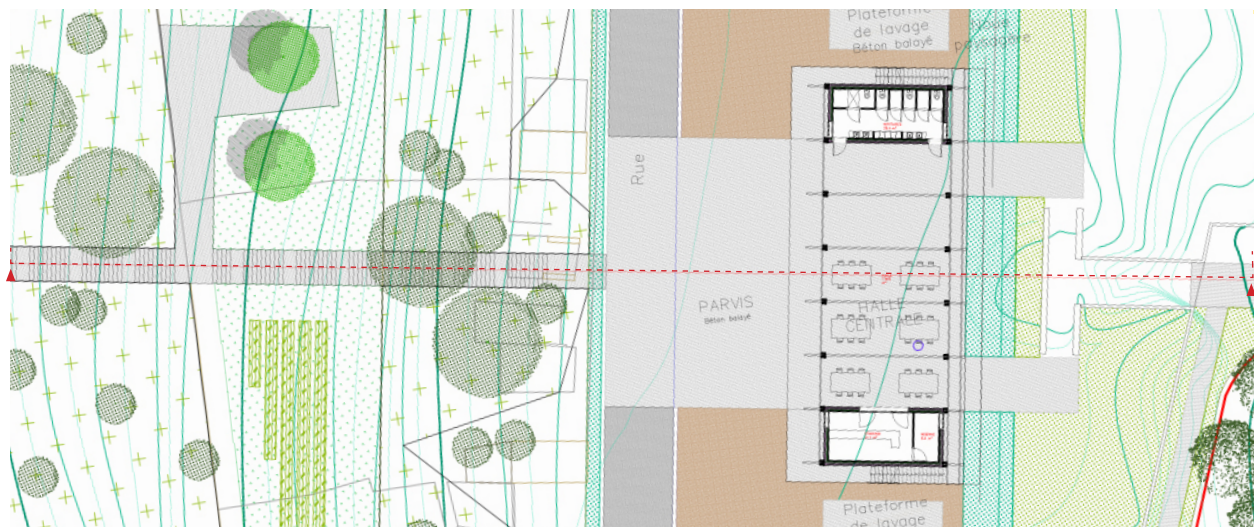
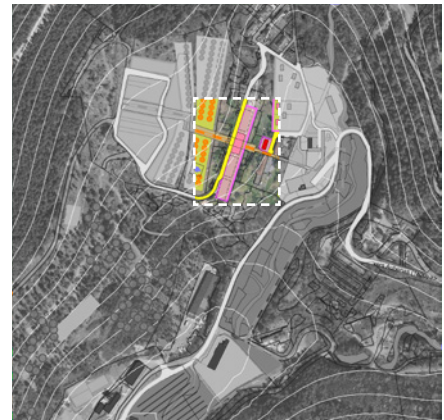
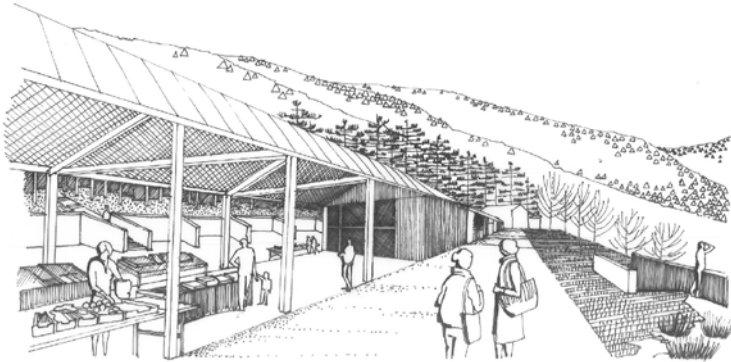


La place basse



0 10 20 50m

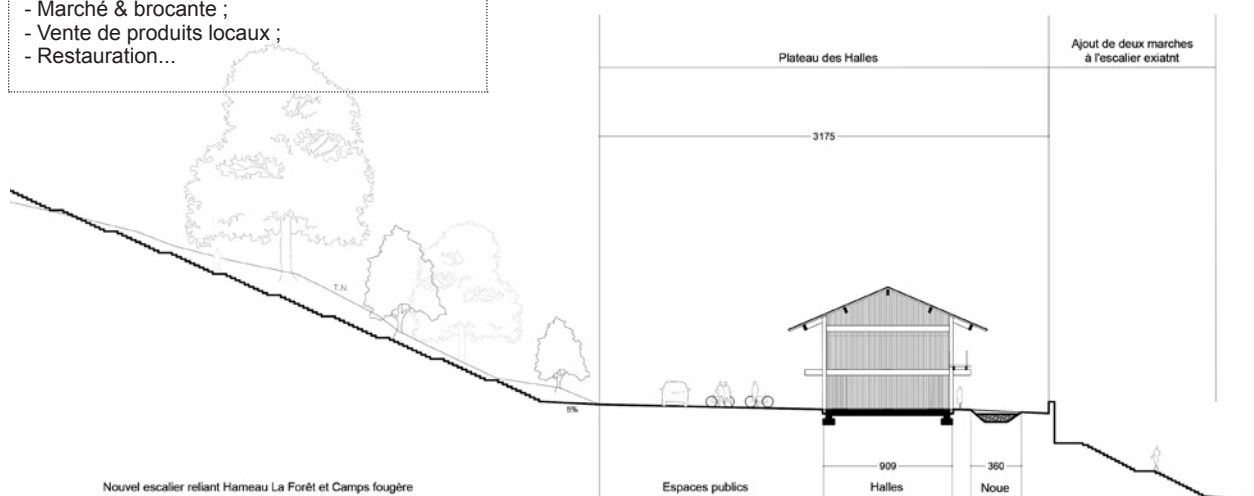
Le plateau des halles



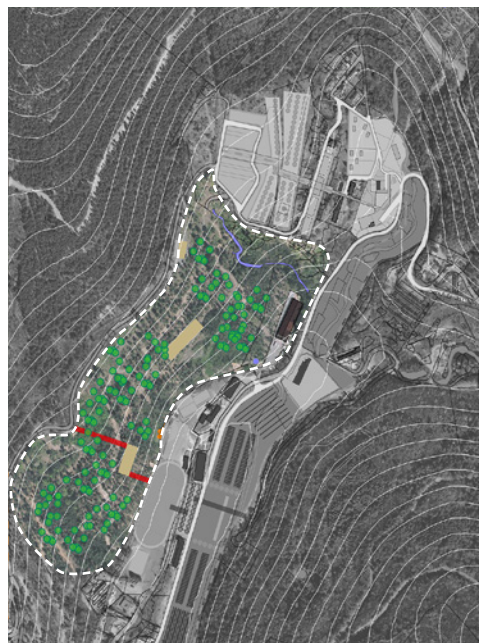
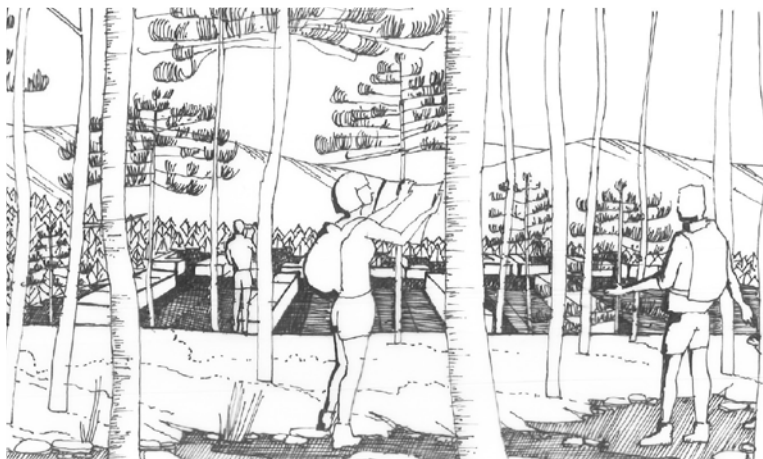
Usages possibles au sein des halles :

- Halte pour cyclotouristes et vététistes ;
- Détente & loisirs pour usagers du gîte ;
- Festivité de la commune ;
- Marché & brocante ;
- Vente de produits locaux ;
- Restauration...

0 5 10 20m



La forêt du sport et des loisirs



La forêt des sports et des loisirs agira comme un lien direct entre le nouvel éco-quartier et le reste de la ville. La pratique du VTT occupera une place centrale dans la conception de cet espace naturel. La Grand'Combe représente en effet un spot de descente de cyclocross à envergure nationale dans ce domaine.



Recherche de partenaires

Des « sympathisants » du projet sont recherchés, capables de contribuer aux réalisations. Le tour d'horizon est large :

- * promoteurs, constructeurs et investisseurs ;
- * entreprises compétentes dans les types d'aménagement et de constructions envisagés ;
- * financiers ;
- * futurs habitants éventuels ;
- * plus généralement porteurs de projets adaptés au site.

Au stade actuel des études aucun engagement n'est demandé, mais simplement des manifestations d'intérêt, associées à des conditions de participation éventuelle au projet.

En 2016 et 2017 il est prévu des Ateliers de la Forêt, auxquels pourraient être conviées les personnes intéressées. Ces Ateliers auront lieu sur le site. D'une façon plus permanente, l'équipe d'étude est prête à les rencontrer.



Calendrier des ateliers :

Atelier 1 : Octobre 2016

Atelier 2 : Avril 2017

Atelier 3 : Octobre 2017

Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Architectes-urbanistes
Virage
Atelier du Rouget (mandataire)
Atelier de Montrottier
Atelier de l'Ourcq

Paysagiste
Spaces

Bureau d'études TCE
Euclid

Bureau d'études HQE
Franck Boutté Consultants

Montage opérationnel
Franck Boutté Consultants