

Besançon – Quartier de la gare Viotte

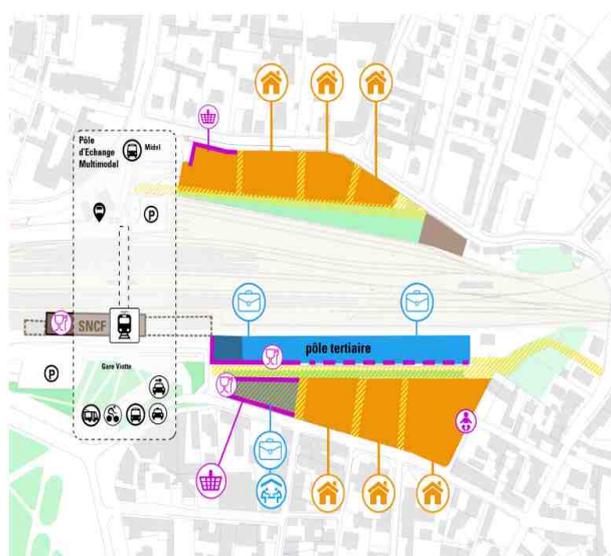
Porteur du projet : Ville de Besançon

MOA : SPL Territoire 25

Type de projet : Renouvellement urbain

MOE : Brigitte METRA – architecte

Partenaires : Caisse des Dépôts, Sem Aktya, SNCF, RFF, Etat ...



38.000 à 40.000 m² de planchers

28.000 m² au Sud
10.000 m² au Nord,

18.000 m² tertiaires
204 logements

1000 m² de commerces
1000 m² d'équipements



Le projet répond au principe de densification de Besançon, commune centre, énoncé dans le SCOT. Au sein d'un secteur de ville déjà relativement dense, l'aménagement de l'écoquartier Viotte vise à reconquérir des friches ferroviaires à deux pas du centre historique, offrant en renouvellement urbain une densité de centre-ville avec les aménités qui l'accompagnent... Dès 2007, le Conseil Municipal réaffirmait sa volonté de développer un projet capable d'ancrer la gare et le centre-ville dans une dynamique métropolitaine, notamment favorisée par le développement des déplacements, en interface avec le tramway. En effet, la ville nourrit l'ambition de renforcer son attractivité et d'endiguer l'étalement urbain dans les communes périphériques de la CAGB notamment en proposant une offre de logements adaptée aux familles.

Après la rénovation de la gare centrale de Besançon-Viotte et le réaménagement du parvis pour y accueillir le tramway, la ville s'attèle donc à la troisième phase de la rénovation du quartier : un projet de reconversion de l'ancien site de la Sernam qui affichera une double vocation, bureaux, et logements.

Le quartier se développe sur un tènement foncier d'environ 3,1 ha présentant une programmation mixte, à dominante d'activités (avec habitat+services+commerces), d'environ 38.000 m² de plancher, sur des terrains ferroviaires appartenant à SNCF et à RFF. Le projet d'écoquartier se compose de deux sites de part et d'autres du faisceau ferroviaire et directement connectés au pôle d'échanges multimodal Nord et Sud. Les études et diagnostics ont abouti à la signature d'un protocole d'accord foncier entre la Ville et SNCF en avril 2014 et à la signature d'une convention de concession d'aménagement entre la Ville de Besançon et la SPL TERRITOIRE 25 en 2015 pour une durée de 10 ans et un investissement de 12,3 M € HT.

L'intérêt majeur de l'implantation de ce pôle tertiaire est sa situation centrale, sa disponibilité foncière et son articulation avec le pôle d'échanges multimodal de la gare.

Le programme prévisionnel est le suivant : 18 000 m² de surface de plancher de tertiaire (dont 15000 m² à bail pour les services de l'État), 6 000 m² de services, 500 m² de commerces de proximité, 200 logements environ (dont 20 % de logements locatifs publics et 15 % de logements abordables), répartis pour moitié côté nord et côté sud, un parking mutualisé de 300 places côté sud. Une part importante des logements est destinée à l'accueil de familles (logements de grande taille), d'autres sont adaptés à l'intergénérationnel. Les logements modulables, afin de faire face aux différentes étapes de la vie des habitants, sont également souhaités et encouragés. De même, quelques logements en autopromotion peuvent être en projet sur ce site qui s'y prête de part son accessibilité.

Les études et diagnostics ont permis d'identifier les enjeux et objectifs notamment en matière de gestion des mobilités douces traversantes, de reconquête des espaces paysagers délaissés, de gestion du stationnement mutualisé, de gestion des eaux pluviales, de performances énergétiques (RT 2012-20 % et 40 % d'ENR). Le projet se caractérise également par une densité importante (COS >>1) directement en relation avec l'environnement urbain.

La mise en place des ateliers de concertation « Viotte » a notamment pour objectif d'échanger et de travailler avec l'ensemble des parties prenantes du projet, y compris donc les gestionnaires futurs du site. Ainsi, à tous les stades du projet, ces derniers sont associés afin de maximiser les solutions apportées par le projet à leurs différentes demandes.

Recomposer les limites sud et nord des deux quartiers existants, c'est bien l'ambition urbaine de ces deux rives du plateau de voies ferroviaires. C'est aussi le développement d'une harmonie paysagère entre les deux rives, ainsi que la mise en valeur et le prolongement des continuités visuelles et d'usages existantes qui vont permettre au quartier de retrouver son unité de part et d'autre des voies ferrées.

- Au nord, un ensemble bâti composé d'immeubles d'habitations et de programmes tertiaires, s'implantera dans la continuité de la place haute du PEM, en belvédère le long de la rue Nicolas Bruand, laissant des ouvertures visuelles vers la ville historique et vers les maisons existantes situées plus au nord.

Au pied du talus planté, le parking mutualisé longera la falaise, intégré dans la topographie existante, et ouvrant vers l'accès nord du PEM.

- Le secteur sud intégrera un programme immobilier tertiaire comme vecteur de développement, un programme de logement et un programme d'équipement de type crèche privée. Un parking mutualisé pour l'ensemble du secteur sud sera implanté le long de la rue de la Viotte en sous-œuvre des programmes de logements et d'une partie du pôle tertiaire. Ce parking d'une capacité d'environ 320 places sera réalisé par Territoire 25, aménageur du quartier.

Un engagement vers un minimum de 40 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique de la chaleur utilisée par les bâtiments est inscrit dans la concession d'aménagement. Les constructions sont « compatibles » avec les critères de sobriété imposés par le label BePos Effinergie.

Les eaux pluviales sont gérées par un système de noues et de bassins dont l'objectif est de créer un « rapport à l'eau » pour l'humain et ainsi donner conscience du traitement des eaux pluviales aux habitants.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine comporte des compétences en paysage urbain et en écologie urbaine. L'aménageur envisage de mettre en valeur la biodiversité par le traitement des talus en lisière et l'aménagement des espaces publics paysagers en continuité, pour former une véritable trame verte qui s'intègre dans la logique de la grande ceinture verte de la ville (en continuité du parc des Glacis...).