

Cherbourg-Octeville : la mer entre en ville

Le projet urbain de Cherbourg-Octeville est entré en phase opérationnelle avec retard, mais ambition. Il devrait reconnecter une Zus en balcon sur la mer à un centre-ville dynamisé par un nouveau cœur d'agglomération. Issu d'un ajustement entre l'opération de renouvellement urbain (Oru) originelle et les objectifs prioritaires de l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), le projet actuel en sort renforcé. Mais à poursuivre après 2012.



Un nouveau cœur d'agglomération sera créé autour des bassins.

L'arrivée au cœur de Cherbourg-Octeville (fusionnées en 2001) impose une évidence : l'espace s'ouvre brusquement sur les bassins du port, plein nord, au sortir de deux collines. Pourtant, la ville tourne le dos à la mer, y compris depuis le plateau de la Zus (Zone urbaine sensible) des Provinces, en surplomb du centre-ville, où elle reste presque invisible. L'objectif de l'Oru lancée en 2000 par la communauté urbaine de Cherbourg (Cuc, 92 000 habitants) vise à rétablir le lien entre la terre et la mer.

Deux stratégies parallèles sont mises en œuvre : ancrer le quartier d'habitat social des Provinces à la ville basse dont il est séparé par la topographie, et créer un véritable centre d'agglomération autour des bassins portuaires de Cherbourg, dans la future Zac des Bassins (cf. encadré). L'ensemble du projet se fait en tension entre la Zus et le nouveau centre en contrebas. Le quartier de l'Amont-Quentin, dans la Zus, et la gare SnCF se situent

au milieu, en charnières potentielles : la démolition-reconstruction du premier est devenue très vite une priorité de l'Oru. Mais le projet massif de déplacement de la gare, qui permettrait une restructuration essentielle des espaces publics et des liaisons avec l'Amont-Quentin, constitue un défi lourd, reporté à moyen terme.

Des périmètres différenciés

Le marché de définition est attribué en 2004 à l'atelier Ville Paysage de Serge Renaudie, au moment où débutent les discussions en vue d'une convention avec l'Anru. Un périmètre différencié est établi pour le programme de financement de l'Agence : la Zac des Bassins ne fait pas partie des priorités de sa mission. La communauté urbaine défend pied à pied sa stratégie : "l'avancement du projet était tel qu'il se révélait compliqué de faire machine arrière. Il se fondait sur une dynamique cohérente de reconnection et de dynamisation

dont la Zac est le moteur", analyse Marion Plaine, chargée de mission sur le projet de rénovation à la Cuc. "Mais les intérêts des deux parties ont été préservés".

Une exception sera donc consentie pour inclure dans le financement de l'Agence les secteurs de la Zac où seront reconstruits des logements sociaux ainsi que les espaces publics majeurs qui les desservent. La Cuc prendra en compte, pour sa part, des éléments apportés par l'Anru : les 110 logements de la barre Alsace se voient inclus dans le programme de démolition, pour des raisons de circulation urbaine et dans un souci de retournement d'image du quartier.

L'Amont-Quentin retrouve la vue

Le quartier de l'Amont-Quentin, construit dans les années 1950, a fait l'objet d'un consensus : vétusté des bâtiments, nécessité de reconfigurer l'espace urbain, forte stigmatisation sociale, pics de vacance à 30 %, taille

DE L'ORU À L'ANRU

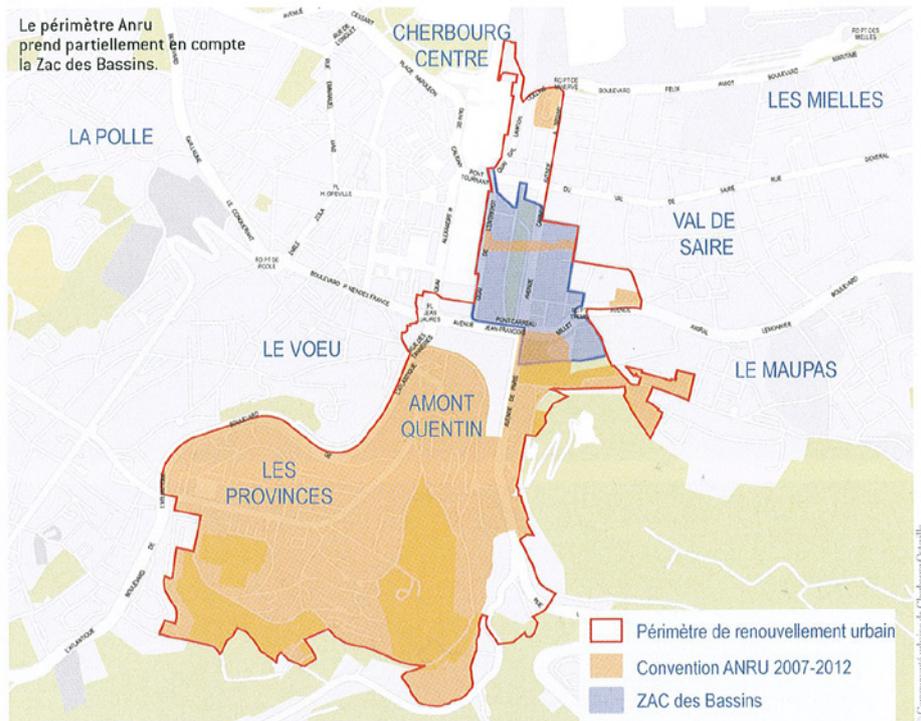
- 2000 : signature de l'Oru
- 2004 : Serge Renaudie, lauréat du marché de définition
- 2004-2005 : négociation du périmètre de projet Anru
- 2007-2012 : Convention Anru
- Au-delà de 2012 : déplacement et restructuration envisagés de la gare.
- Projet global Oru/Anru : 124 M€, dont opérations Anru : 102,8 M€, financées par l'Anru pour 31 M€, Presqu'île Habitat : 48,9 M€ (sur 54 M€ de financement du projet global), la Région Basse-Normandie 7,4 M€ (11 M€), la Ville 6,8 M€ (sur 8,2 M€), la Communauté urbaine de Cherbourg-Octeville 3,7 M€ (sur 11,9 M€), ainsi que l'Union européenne 0,8 M€ (2,4 M€), la Caisse des dépôts 0,5 M€, le département de la Manche 0,26 M€ (0,5 M€), la S.A. Hlm Les Cités cherbourgeoises 0,1 M€, la Semiac 0,07 M€.

des cellules trop petite, inconfort acoustique et thermique... 303 logements sont promis à démolition (deux barres en 2007, cinq en 2008 après de lourds travaux de désamiantage). Serge Renaudie y voit l'opportunité de recréer des espaces publics et espaces verts tournés vers la mer. Les gabarits des immeubles sont définis et orientés pour permettre les percées visuelles.

"Cette préoccupation explique en partie la *dédensification du site*", commente l'architecte-urbaniste. "Le projet permet par ailleurs de développer une *mixité sociale*". Soixante-quinze logements sociaux en PLUS-CD⁽¹⁾ doivent être réalisés par le bailleur Presqu'île Habitat (Atelier Nord Sud Architectes), 40 logements locatifs libres par la Foncière Logement. Un promoteur est en cours de désignation pour la réalisation de 50 logements libres (en accession ou en locatif). Le siège social du bailleur s'y transférera et un nouvel hôtel d'entreprises doit être implanté. Charnière en termes d'image comme de géographie, l'Amont-Quentin préfigure la future liaison spatiale élargie entre les Provinces et le centre-ville.

En attendant le déplacement de la gare

Le reste de la Zus des Provinces donne lieu à des réhabilitations plus ou moins lourdes, par touches. Le site fonctionne plutôt bien autour de son axe central et n'est pas réellement stigmatisé par les Cherbourgeois, même si sa



position en plateau l'isole des circulations : le marché hebdomadaire de l'avenue de Normandie constitue même une référence pour toute l'agglomération. Mais la vacance y est élevée. Pour redynamiser l'ensemble, l'avenue de Normandie sera requalifiée dès 2010 (étude de maîtrise d'œuvre en 2008) ; certains îlots en "u" font l'objet de réhabilita-

tion lourde autour d'espaces publics centraux (îlot Bassigny en 2006 ; îlot Nivernais en 2008). Des résidentialisations de logements sont menées par souci de gestion : de façon marginale et sans fermeture des pieds d'immeubles. Enfin, les Hauts-de-Quincampoix, en bordure de Zus, ont vu la réalisation d'un centre médical. Ils accueilleront 39 logements

[suite page 29]



Le quartier des Provinces offre quelques percées visuelles sur la mer.

Zac des Bassins : le projet de casino et de centre commercial, conçu à partir d'un jeu de pliage.



Zac des Bassins : les jardins, le long du canal de la Divette.



LES BASSINS : NOUVEAU CŒUR D'AGGLO

Les travaux débutent sur les quais du port de Cherbourg. La Zac des Bassins - l'un des pôles-phare de l'Oru avec le quartier de l'Amont-Quentin - doit devenir, en 2010-2012, le nouveau cœur de l'agglomération de Cherbourg-Octeville. 11 000 m² de jardins, une place publique de 12 000 m², le projet de reconversion de friches ferroviaires - entrepôts et voies ferrées - fait la part belle aux espaces publics, conçus par Serge Renaudie.

Le futur quartier est aussi né de la volonté du centre commercial Carrefour d'étendre son équipement actuel le long des Bassins : le pôle commercial les Eléas a été pensé par l'architecte Patrick Cosmao (Arte-Charpentier) en s'inspirant d'un jeu de pliage. Deux cent quatre-vingt logements - dont 80 logements sociaux - doivent égale-

ment être réalisés dans le secteur Carnot, dont les espaces publics seront rénovés. Un hôtel-casino est prévu. La nouvelle place - très minérale - formera dès 2010 la clef de voûte du quartier : elle le traversera, des quais jusqu'à l'hôpital, en écho à la place de l'hôtel de Ville sur le quai opposé. Les espaces publics viennent "encadrer" un centre commercial qui aurait pu occuper une part encore plus conséquente du quai. "Le projet est très partenarial, chacun devait y trouver son compte", estime Bernard Cazeneuve, maire (PS) de Cherbourg-Octeville. "La place constituait cependant un aspect non négociable dans les discussions avec Carrefour". Les jardins et une piste cyclable courront le long du canal de la Divette : ils alterneront des séquences bocagères et tropicales ainsi que

de "petits salons" assortis de pierres pour s'asseoir. "C'est une rencontre entre la flore locale, la fougère, les bocages des plateaux constitués d'arbres fruitiers et les plantes tropicales, les bambous", explique Serge Renaudie. "Tout peut pousser sous ce climat ! J'ai voulu créer un monde très onirique qui oscille entre le très proche et le très lointain..." Menés par la Shema pour un budget de 11 M€, les travaux de la Zac ont commencé en 2007 avec retard, du fait de l'adaptation du projet au PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation). Les aménagements primaires sont déjà réalisés : rétrécissement du canal de la Divette et détournement d'une voie SnCF. Les opérations d'espaces publics et d'extension du centre commercial débutent quant à eux cette année.



■ ZONE CONSTRUCTIBLE
 ■ ZONE CONSTRUCTIBLE HAUTEUR PLUS IMPORTANTE
 - - - LIMITES HAUTEUR DES GABARITS - ENVELOPPES
 ■ ESPACE PUBLIC
 ■ ESPACE PRIVE NON BÂTI
 ■ BÂTI EXISTANT



(suite de la page 27)

sociaux en cours de construction par le bailleur Presqu'île Habitat, un hôtel d'entreprises et, en 2010, un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). La volonté de l'Anru de voir prise en compte la totalité de la Zus a abouti au lancement d'une étude prospective réalisée par Habitat et Territoires conseil, bientôt achevée. La réflexion doit notamment porter sur les moyens de la relier directement aux quartiers proches.

Le réaménagement de la gare et de ses abords restera à mener, pour établir la jonction entre la Zus et le centre-ville. Le déplacement de la gare dégagerait une zone de cou-

ture entre les quartiers. Il s'agit aussi d'une vraie opportunité de créer un pôle multimodal de transports urbains. "C'est un projet à dix ans", estime Bernard Cazeneuve, maire (PS) de Cherbourg-Octeville, "car cela engage d'autres partenaires, dont la Snctf. L'Anru était très favorable au projet, il y aura donc probablement un avenant à la convention Anru déjà signée, à moins qu'on aboutisse à un cofinancement entre la Ville, la communauté urbaine et la Snctf". Alors seulement, la ville intégrera les Provinces.

Karine Grollier

[1] Prêt locatif à usage social - construction démolition.

LE LOGEMENT SOCIAL SE RAPPROCHE DU CENTRE

Trois cent quatre-vingt dix-neuf logements sociaux doivent être reconstruits en remplacement des 414 démolis dans la Zone urbaine sensible des Provinces. Le PLH (Programme local de l'habitat) arrêté en 2006 a permis de répartir ces reconstructions dans Cherbourg-Octeville : près de la moitié - 175 environ - sera située en cœur de la ville (dont 80 dans la Zac des Bassins), dans le centre ancien ou dans le centre-bourg d'Octeville. 68 logements seront construits dans le reste de l'agglomération ; 105 demeurent dans la Zus.

La moyenne des logements sociaux sur l'agglomération atteint 46 % du parc, dont 51 % à Cherbourg-Octeville et 26 % minimum pour les autres communes : le rattrapage par rap-

port aux 20 % de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) ne se révèle pas nécessaire. Les reconstructions n'occasionneraient pas de ralentissement des constructions habituelles de logements sociaux, du fait de l'absence de tensions du marché locatif. "Depuis 2000, nous mettons 50 logements sociaux neufs sur le marché chaque année", constate Daniel Lereculey, Président de Presqu'île Habitat. "Nous avons donc la capacité d'augmenter notre production neuve annuelle avec le début des reconstructions. Les retards du début des travaux de la Zac des Bassins (Ndlr : en raison de la prise en compte du PPRi) et de l'Amont-Quentin (Ndlr : pour cause de désamiantage) sont liés à des facteurs externes".

Le quartier de l'Amont-Quentin et ses barres, séparé du centre-ville par les voies ferrées.

