Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

MINISTÈRE DE LA CULTURE

2020-19-AUE-Int **AUE-19- ACP**
2020-29-AUE- Ext **AUE-29- ACP**

CONCOURS EXTERNE – INTERNE

POUR LE RECRUTEMENT

D'ARCHITECTES ET URBANISTES

DE L'ÉTAT

ANNÉE 2020

ÉPREUVE N°2

ANALYSE CRITIQUE D'UN PROJET D'ARCHITECTURE OU D'AMENAGEMENT AVEC CONTRE-PROPOSITION

Ce sujet comporte **35** pages

DURÉE : 4 HEURES – COEFFICIENT : 5

Aucun document n'est autorisé.
Les collages et les calques ne sont pas autorisés

EPREUVE n°2
analyse critique d'un projet d'architecture ou d'aménagement avec contre-proposition

Revitalisation du cœur de Mende

département de la Lozère - région Occitanie

Nota : certaines données du cas réel ont été modifiées pour préparer cette épreuve.
Ce qui fait foi est ce qui figure dans l'énoncé qui suit et dans les pièces graphiques qui lui sont jointes.

I. Contexte géographique

La commune de Mende est la préfecture du département de la Lozère, en région Occitanie. Située à équidistance entre Montpellier au sud et Clermont-Ferrand au nord, elle s'inscrit également dans le réseau des villes moyennes du sud du Massif central : Rodez et Millau à l'ouest, le Puy et Aubenas à l'est. Mende s'étend sur un territoire de 36,6 km².
La commune se situe entre le plateau granitique de la Margeride et le massif calcaire des Grands Causses. Elle s'est développée en fond de vallée, au bord du Lot. Le mont *Mimat* (1 035 m) surplombe la ville.
Sa situation géographique au centre du département, à l'extérieur de la limite nord du parc national des Cévennes, son statut de capitale administrative et économique locale lui confèrent le rôle de pôle urbain d'un bassin de vie qui regroupe vingt-sept communes et 22 415 habitants (INSEE 2014). Au sein de la communauté de communes *Cœur de Lozère* qui rassemble, depuis 2017, sept communes et 15 427 habitants (INSEE 2016), la ville de Mende compte 11 860 habitants (INSEE 2016) avec un solde migratoire en baisse depuis 2010.

II. Contexte historique et développement urbain

Moyen-Âge

Ancien site de peuplement à l'âge de bronze, également attestée par des vestiges remontant à 200 ans avant notre ère, la cité constituée date des débuts du Moyen-Âge. La ville de Mende est marquée par le martyr de saint Privat, premier évêque du Gévaudan, et par d'importantes fondations monastiques, comme Saint-Martin de La Canourgue et le prieuré de Sainte-Énimie. Cité prospère et puissante, grâce à une situation géographique favorisant le commerce et l'artisanat, elle devient siège de l'évêché au Xème siècle. À partir du XIème siècle sont édifiées les premières grandes forteresses médiévales et les premières églises romanes. Au XIIème siècle, l'évêque de Mende Aldebert III du Tournel pacifie son

diocèse et obtient des pouvoirs sur le Gévaudan, en échange de son allégeance au roi de France Louis VII. En 1307, l'évêque et le roi de France signent l'acte de paréage qui fixe Mende comme capitale civile et religieuse du Gévaudan. La ville devient une principauté ecclésiastique jusqu'à la Révolution. La construction de la cathédrale Notre-Dame-et-Saint-Privat est entreprise en 1368 par le pape Urbain V, d'origine gévaudanaise.

Renaissance

Dans la deuxième moité du XVIème siècle, la ville connaît de sombres heures pendant les guerres de religion. Malgré la réforme protestante qui convertit une partie du Gévaudan, Mende reste fidèle à la foi catholique. En 1579, le capitaine huguenot Mathieu Merle s'empare de la ville, décime le clergé et détruit partiellement la cathédrale.

Du XVIIIe à aujourd'hui

En 1721, la peste venue de Marseille franchit les portes de la ville. A la suite de l'épidémie, Louis XV autorise la destruction des remparts en 1768, afin "*que l'air circule mieux*", favorisant ainsi le développement des faubourgs. À la Révolution, Mende est la ville la plus peuplée et la plus puissante du Gévaudan. Les biens ecclésiastiques sont affectés aux services publics.
En 1800, le préfet s'installe dans la ville, résidant au sein du palais épiscopal. Au milieu du XIXème siècle, les causses autour de Mende sont reboisés de pins noirs d'Autriche ; cette forêt domaniale perdure depuis lors. Mende est le premier chef-lieu de département à bénéficier de l'éclairage électrique dont l'usine est installée dans l'ancien hôtel de Ressouches. La seconde moitié du XIXème siècle est marquée par la concurrence des grands centres industriels amorçant le déclin de l'activité économique.

Le siècle suivant confirme la fin progressive de l'industrie lainière, et les guerres mondiales dépeuplent la ville. Cependant, de nombreux bâtiments à fonction publique sont construits : casernes, écoles des filles et des garçons, gare, abattoirs, musée, théâtre, préfecture.

Les Trente Glorieuses ont relancé la croissance économique et la dilatation de l'espace urbain. Autour des années 1970 pour répondre aux besoins induits par la croissance démographique, la ville se développe sur les coteaux et le long du Lot :

- au nord sur les côteaux Chaldecoste et Chanteperdrix sous forme d'habitat pavillonnaire
- à l'est sur la colline des Fontanilles, au moyen de logements collectifs (locatifs sociaux).

Depuis les années 1990, l'urbanisation n'a cessé de s'étendre : le long des réseaux routiers (route nationale RN88, route départementale RD806), également avec la réalisation du viaduc de Rieucros en 2009 ouvrant d'autres espaces à l'urbanisation au nord-ouest de la ville. Une rocade ouest pour relier la RN88 et la RD42 est actuellement en chantier. Aujourd'hui le Causse d'Auge accueille une zone d'activité économique, et les hauts de Chaldecoste continuent d'être urbanisés par des lotissements. Sur le secteur ouest de la

commune, de l'habitat pavillonnaire, un parc technologique et une zone d'activités se développent. Un peu plus au sud à proximité du Lot, la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Ramilles est aménagée le long de la RN 88 et le Colombier accueille un village de vacances. Enfin, dans le secteur est, du pavillonnaire est installé au nord des immeubles venant compléter le quartier de Fontanilles.

III. Renouveler l'attractivité de la ville de Mende en proposant un meilleur équilibre entre périphérie et centre historique.

En mars 2018, Mende a été retenue pour participer au plan national « Action cœur de ville » (ACV) en faveur de la revitalisation des villes moyennes. Cette démarche répond à une double ambition :

- améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes,
- conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

Le diagnostic accompagné par l'Etat dans le cadre de la convention ACV met en évidence la contradiction suivante : la ville de Mende, du fait de sa situation géographique centrale au cœur du département et de son statut de capitale administrative et économique locale bénéficie d'une attractivité notable au sein des territoires ruraux lozériens. Cependant, son centre historique connaît depuis plusieurs années une situation de déprise préoccupante, en particulier concernant l' habitat et le commerce.

1- Volet habitat : une politique incitative face à la vacance de logements du centre-ville

Entre 1968 et 2013, le parc de logements a plus que doublé à l'échelle de la commune pour répondre à la demande des familles, tandis que pendant la même période le nombre de logements vacants en centre-ville n'a cessé d'augmenter. Le diagnostic réalisé en 2015 dans le cadre de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) identifie 82 logements potentiellement vacants dans le centre-ville . L'enjeu est de conserver un centre-ville vivant, doté d'une mixité fonctionnelle combinant activités économiques, services et habitat de qualité, en poursuivant les efforts de réhabilitation du bâti, par le biais d'OPAH et OPAH-RU (de renouvellement urbain).

2 - Volet commerce : un développement en quête d'équilibre

En 2017, l'étude du potentiel de développement commercial de la ville réalisée par la chambre de commerce et d'industrie met en évidence les éléments suivants :

- un taux de vacance commerciale de 10 % en centre-ville qui a tendance à augmenter au fil du temps,
- des boucles de cheminements (parcours marchands) compliquées qui limitent la visibilité et la diversité des commerces,

- des ruptures du linéaire sur l'axe principal est-ouest, avec une dizaine de locaux inactifs particulièrement bien placés dans le parcours marchand, qui génèrent une impression de forte vacance.

Par ailleurs en périphérie de ville, des projets d'extensions ou de créations de zones d'activités sont à l'étude. Ils doivent être évalués pour mesurer leur impact sur l'attractivité commerciale du centre-ville. Il s'agit notamment des opérations suivantes :

- prolongement de la Halle de Ramilles (3 000 m²),
- extension du magasin Hyper U (2 100 m²) au nord,
- création d'un nouvel ensemble commercial avec un hypermarché (3.000 m²).

3 - Volet patrimonial : des caractéristiques architecturales et urbaines exceptionnelles, vecteurs d'économie et de revitalisation :

Mende est l'une des villes portes du site "Les Causses et les Cévennes, paysage culturel de l'agropastoralisme méditerranéen", figurant sur la liste des biens inscrits par l'Unesco au titre du patrimoine mondial. En 1981, Mende est classée Ville d'art, Depuis 2000, le pays d'art et d'histoire (VPAH) « Mende et Lot en Gévaudan » réunit les vingt-deux communes de la haute vallée du Lot en partenariat avec l'État. Avec plus d'une trentaine de monuments historiques, le centre-ville possède un très riche patrimoine architectural, témoin de l'époque prospère liée à la papauté. L'ancienne zone de protection du patrimoine architectural et paysager (ZPPAUP) de Mende a évolué en site patrimonial remarquable (SPR) assorti du règlement d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), couvrant trois secteurs :

- Z1, le centre historique compris à l'intérieur des anciens remparts et ses abords immédiats, ainsi que quelques cœurs de hameaux,
- Z2, le bâti remarquable isolé, la morphologie des faubourgs,
- Z3, le secteur paysager.

Parmi les nombreux monuments historiques du centre-ville, l'Hôtel Buisson de Ressouches a été identifié comme lieu idéal de médiation et de valorisation des richesses patrimoniales locales. Situé au cœur du centre historique, ses potentiels de développement culturel et d'attractivité touristique en font un levier de revitalisation à divers titres :

- cadre de vie (réfection d'espaces publics, réhabilitation du bâti),
- renouvellement des usages,
- rayonnement au sein du bassin de vie.

4 - Volet environnemental: le paysage comme support de projet, entre densité patrimoniale bâtie et identités paysagères

La géographie et les espaces naturels sont faiblement intégrés comme éléments structurants du cadre bâti. Améliorer l'image de la Lozère en se fondant sur ses atouts

paysagers, structurer le développement économique en l'organisant par la transition environnementale ont vocation à répondre aux enjeux majeurs du territoire à cette échelle.
En s'appuyant sur le caractère fédérateur des berges du Lot et de sa vallée, cette ambition vise l'intégration d'éléments de nature (cours d'eau, végétation…) au sein du développement urbain pour qualifier les quartiers, valoriser les édifices remarquables situés en entrée de ville et le long du Lot (fermes du Chapitre et du Tuf, moulins...) en leur affectant de nouveaux usages et fonctions, au service de la revitalisation du centre-ville.

IV. Deux projets présentés dans le cadre de la convention ACV :

1- Musée du Gévaudan au cœur du centre-ville de Mende

Situé rue de l'Epine au cœur du centre historique, l'hôtel Buisson de Ressouches date pour partie du XVIIème siècle. La porte sur cour (1665) et l'escalier intérieur du bâtiment sont inscrits au titre des monuments historiques, par arrêté du 19 août 1946.

Transformé en usine de production d'électricité de 1887 à 1974, l'édifice est racheté par le département en 1975. Agrandi sur les parcelles voisines, il devient le musée « Ignon Fabre » et abrite une collection de plus de 18 000 objets datant pour certains de l'époque gallo-romaine.

Après une période transitoire de transfert des collections dans un centre d'étude et de conservation en périphérie de la ville, la collectivité engage des études pour la réhabilitation du monument historique avec comme projet scientifique et culturel la création d'un Musée du Gévaudan, pièce majeure de la revitalisation du centre-ville.

Implanté en cœur de ville, ce futur musée s'insère dans un projet de réfection de l'îlot auquel il appartient. Son déploiement comprend ainsi la parcelle de l'hôtel particulier et celle de la Maison Montesquieu dite "Salle des Fresques". L'équipement s'étendra jusqu'à la rue Cyprien-Pépin donnant sur une façade de la Maison consulaire.

Doté d'une surface de près de 1 200 m², le nouveau musée s'élèvera sur 3 niveaux :

- un rez-de-chaussée en accès-libre: espaces introductifs et mutualisés, dont un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) lié au label VPAH de Mende et Lot-en-Gévaudan,
- un 1er étage d'exposition permanente : territoire, histoire, arts (des premières traces de vie à la création contemporaine, en passant par la Bête du Gévaudan…),
- un 2ème étage dédié aux expositions temporaires.

Au-delà de son objectif muséal et scientifique, ce projet ambitionne de contribuer à la revitalisation du centre historique ainsi qu'au rayonnement culturel à l'échelle du territoire lozérien. La collectivité a sollicité, pour ce projet estimé à 10 M€, des aides financières de l'État, du Département, de la Région et de l'Europe. Un potentiel d'extension reste

envisageable pour augmenter la visibilité de l'équipement, sous réserve d'acquisitions foncières en suspens.

2- Projet d'aménagement des berges du Lot :

A l'issue des diagnostics réalisés en amont de la convention ACV, un projet d'aménagement urbain en bordure du Lot à proximité du centre-historique est mis en débat.
À vocation résidentielle et touristique avec des activités de loisirs, ce programme propose d'installer les nouvelles populations au plus près du Lot, de ses services, équipements et voies de communication. Parallèlement à l'ouverture de zones à urbaniser ainsi regroupées, le projet cherche les potentiels de densification et de requalification des quartiers existants pour recomposer et diversifier l'habitat. Les espaces naturels en bordure du Lot sont envisagés comme support de fonctions au profit des habitants et des touristes, comprenant notamment aires de jeux,, activités nautiques, circuits de randonnées, équipements sportifs, parcs, places ….etc.

V. Enoncé de l'épreuve :

Le programme inscrit dans la convention ACV doit être validé par un comité de pilotage présidé par le Préfet, composé d'élus de la communauté de communes et de la ville de Mende, des différents porteurs de projet publics et privés, d'institutionnels, d' investisseurs et de services instructeurs.

Les services déconcentrés de l'État, DDT et DRAC (UDAP, conseillers musées et architecture) qui contribuent à l'instruction des dossiers et à l'attribution des aides publiques, sont convoqués par le Préfet à un comité technique pour conclure sur les propositions de la maîtrise d'ouvrage. Il veut s'assurer de la consistance des projets et de la pertinence des réponses au regard des enjeux identifiés dans les nombreuses études réalisées et financées par l'État. Les décisions de financement à rendre devront en effet composer entre deux orientations majeures susceptibles d'effets contradictoires :d'une part, un principe d'aménagement pour la reconquête des berges du Lot associé à la requalification de voies radiales entre le centre-ville et les rives de la rivière et, d'autre part, la restructuration du Musée du Gévaudan, avec le réaménagement d'espaces publics en centre bourg.

Architecte Urbaniste de l'État dans l'un des services déconcentrés, vous êtes rapporteur de ce comité technique préparatoire à la validation des projets inscrits dans le programme ACV. Le préfet attend, par une note qui vous est demandée, une présentation synthétique des projets, de leurs objectifs, en identifiant les priorités au regard des ambitions portées par les collectivités et des enjeux de l'État. Puis vous soumettrez des propositions de nature à prendre en compte les enjeux de l'État sur chacun des deux projets.

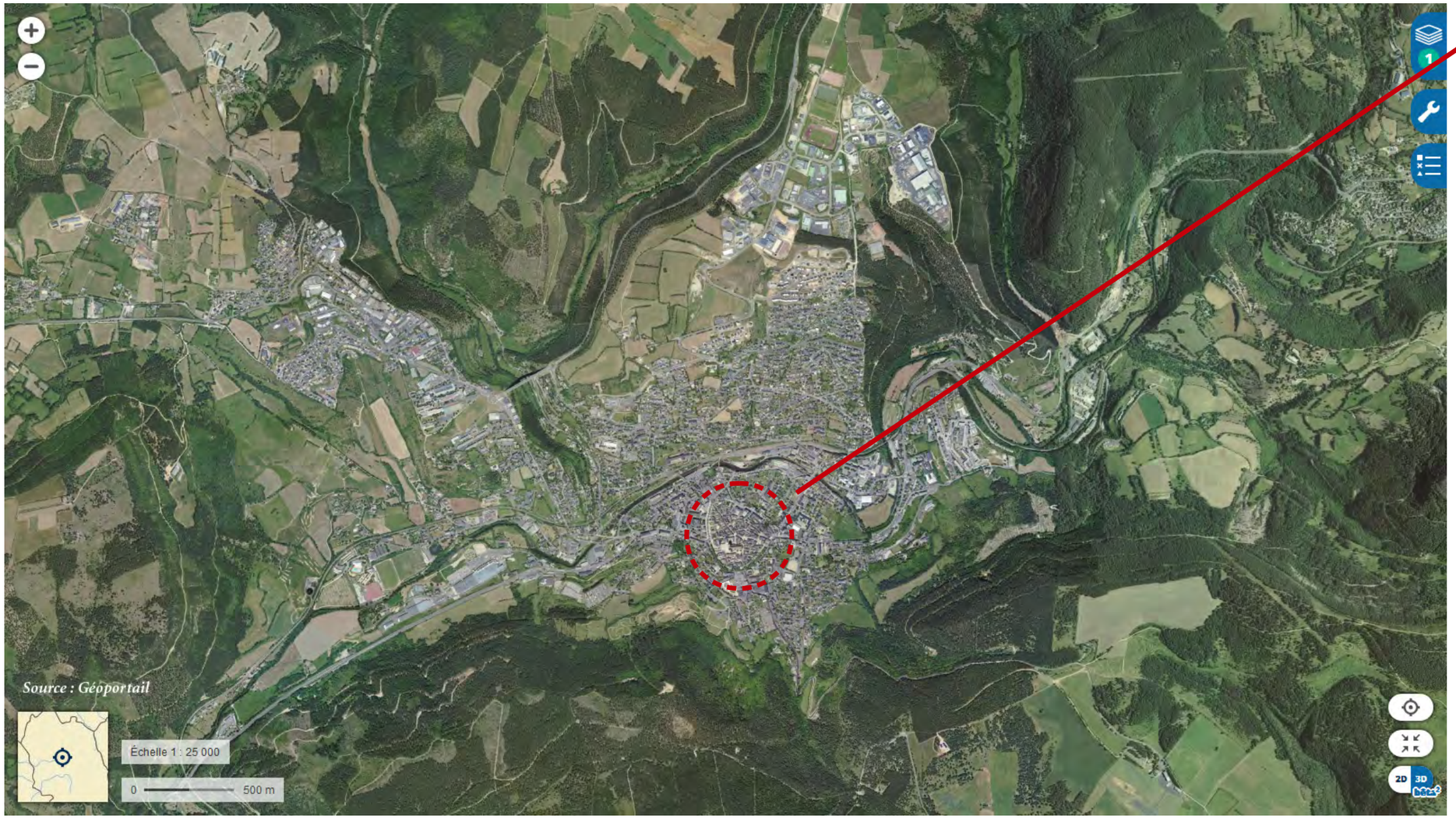
Celles-ci indiqueront les éléments de contenu, de méthode et d'outils, de phasage le cas échéant, et de gouvernance. Des schémas et croquis argumenteront leur pertinence et leur faisabilité.

Vous rédigerez une note limitée à deux copies doubles au maximum, croquis compris (les collages et les calques ne sont pas autorisés).

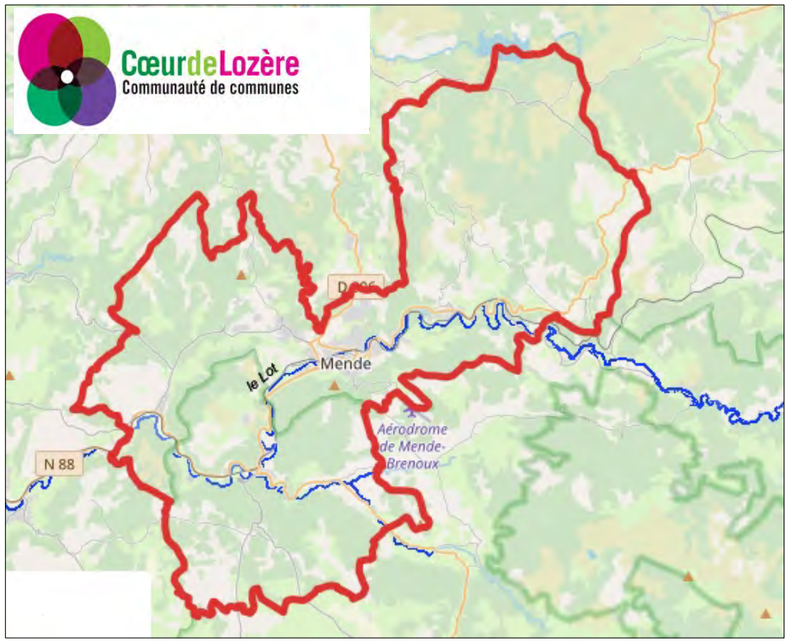
Annexes

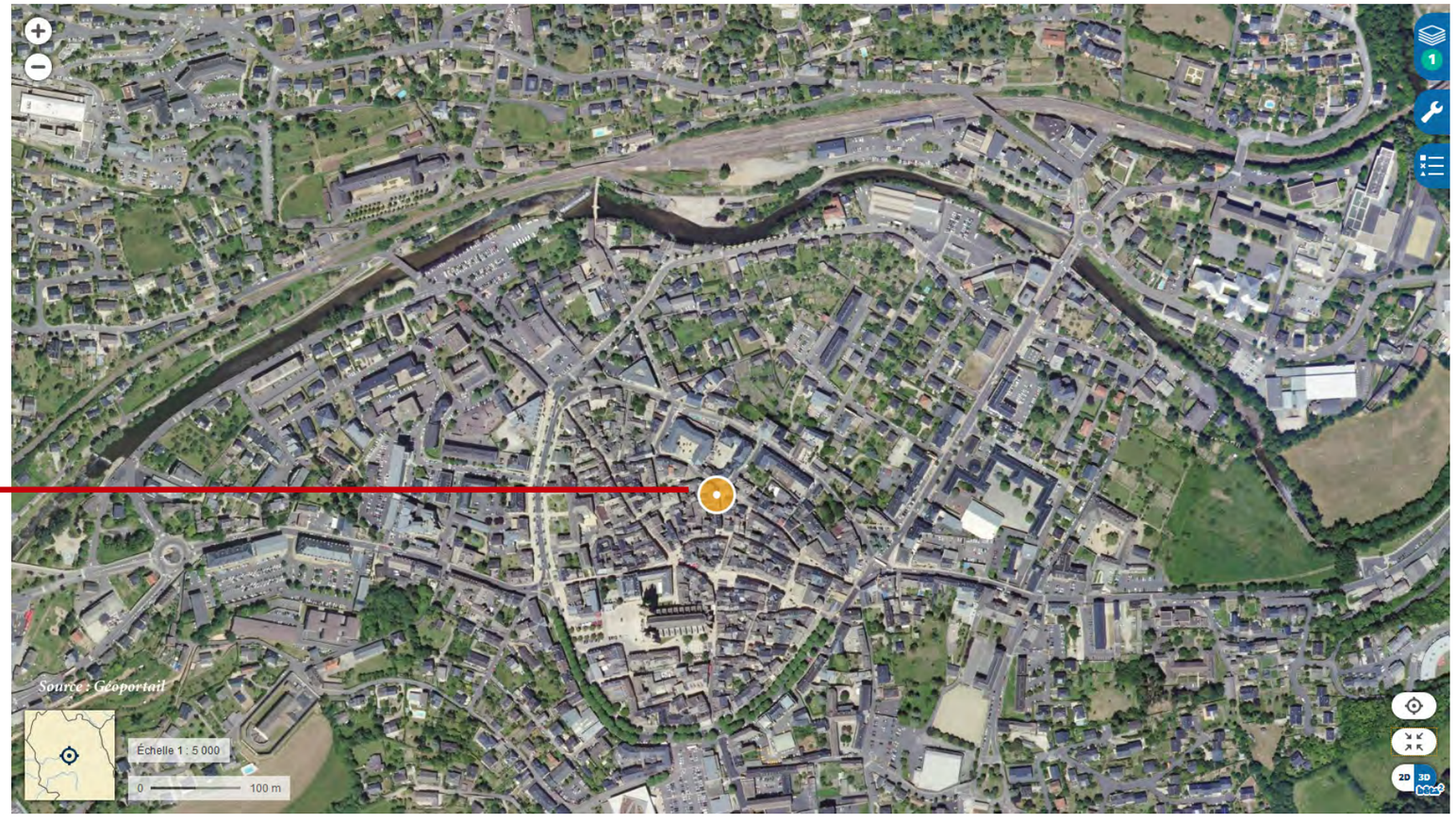
ANNEXE 1.1_vues générales
ANNEXE 1.2_vues générales
ANNEXE 2.1_extraits PLU PADD
ANNEXE 2.2_extraits PLU PADD
ANNEXE 2.3_extraits PLU PADD
ANNEXE 3.1_caractéristiques patrimoniales
ANNEXE 3.2_caractéristiques patrimoniales
ANNEXE 3.3_site patrimonial remarquable
ANNEXE 4.1_état existant
ANNEXE 4.2_état existant
ANNEXE 4.3_état existant
ANNEXE 4.4_état existant
ANNEXE 4.5_état existant
ANNEXE 4.6_état existant
ANNEXE 4.7_état existant
ANNEXE 5.1 étude diagnostic
ANNEXE 5.2 propositions d'aménagement
ANNEXE 5.3_propositions d'aménagement secteur 1
ANNEXE 5.4_propositions d'aménagement secteur 2
ANNEXE 5.5_secteur intermédiaire entre centre historique et Lot
ANNEXE 6.1_études logements- commerces
ANNEXE 6.2_études commerces
ANNEXE 6.3_extraits PLU PADD - SPR
ANNEXE 7.1_les abords du musée du Gévaudan
ANNEXE 7.2_programme du musée du Gévaudan
ANNEXE 7.3_programme du musée du Gévaudan
ANNEXE 7.4_le projet du musée du Gévaudan

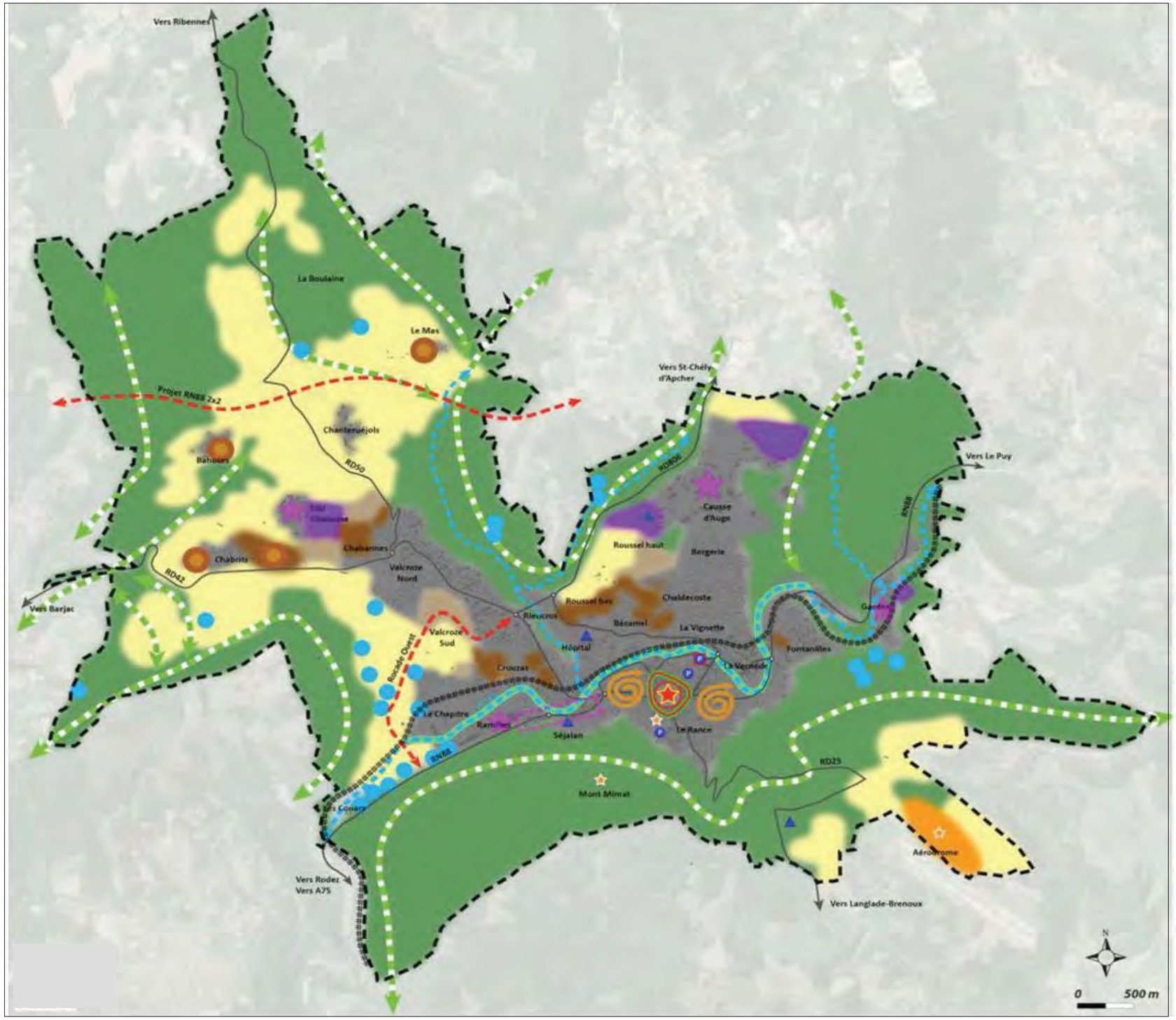
centre-ville de MENDE



Vue sur la ville depuis le Mont Mimat







CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD DE MENDE

1. Une ville attractive et rayonnante : permettre un développement économique dynamique.

- Prévoir l'ouverture à l'urbanisation de zones à vocation artisanale et commerciale
- Conforter les activités économiques existantes
- Renforcer l'attractivité économique du centre-ville
- Conforter le développement culturel et touristique
- Soutenir les activités agricoles et forestières

2. Une ville solidaire : donner à Mende les moyens d'accueillir la population dans sa diversité.

- Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements, en respectant les formes urbaines locales

Répondre à la demande et redynamiser la ville en développant de nouveaux quartiers d'habitat

- Urbanisation à court / moyen terme
- Urbanisation à plus long terme
- Permettre l'extension mesurée des hameaux
- Revitaliser le centre-ville
- Compléter le niveau d'équipements

3. Une ville fluide : favoriser l'accessibilité.

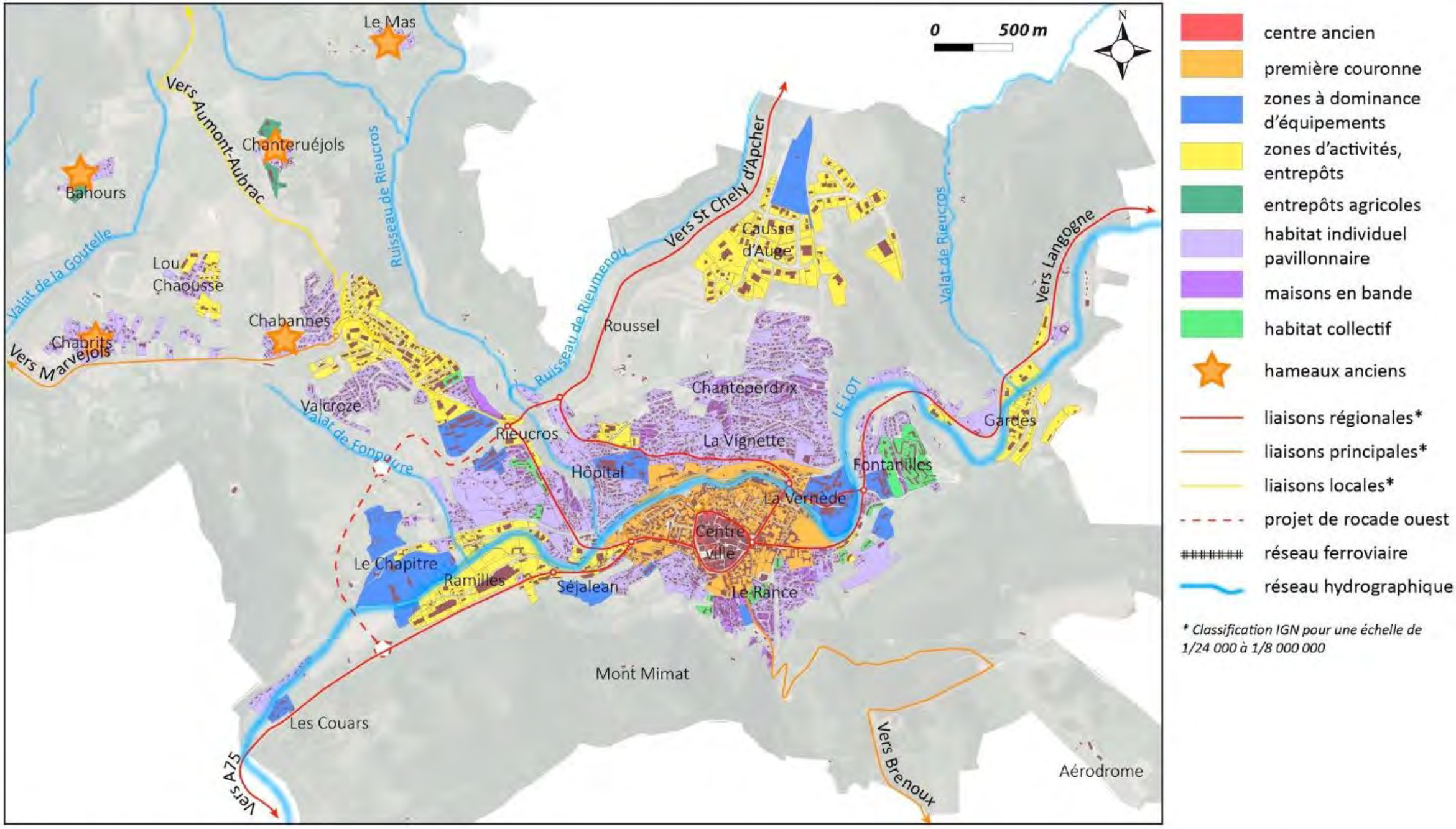
- Prendre en compte la réalisation de projets routiers structurants
- Aménager un pôle multi-modal à proximité du centre-ville
- Développer l'offre en stationnement, notamment à proximité du centre-ville
- Poursuivre l'aménagement de circulations douces le long du Lot et organiser leur maillage en intermodalité vers le centre-ville
- Mettre en oeuvre le projet de réaménagement des boulevards

4. Une ville de nature et de patrimoine : protéger et gérer les espaces naturels, le patrimoine et les ressources

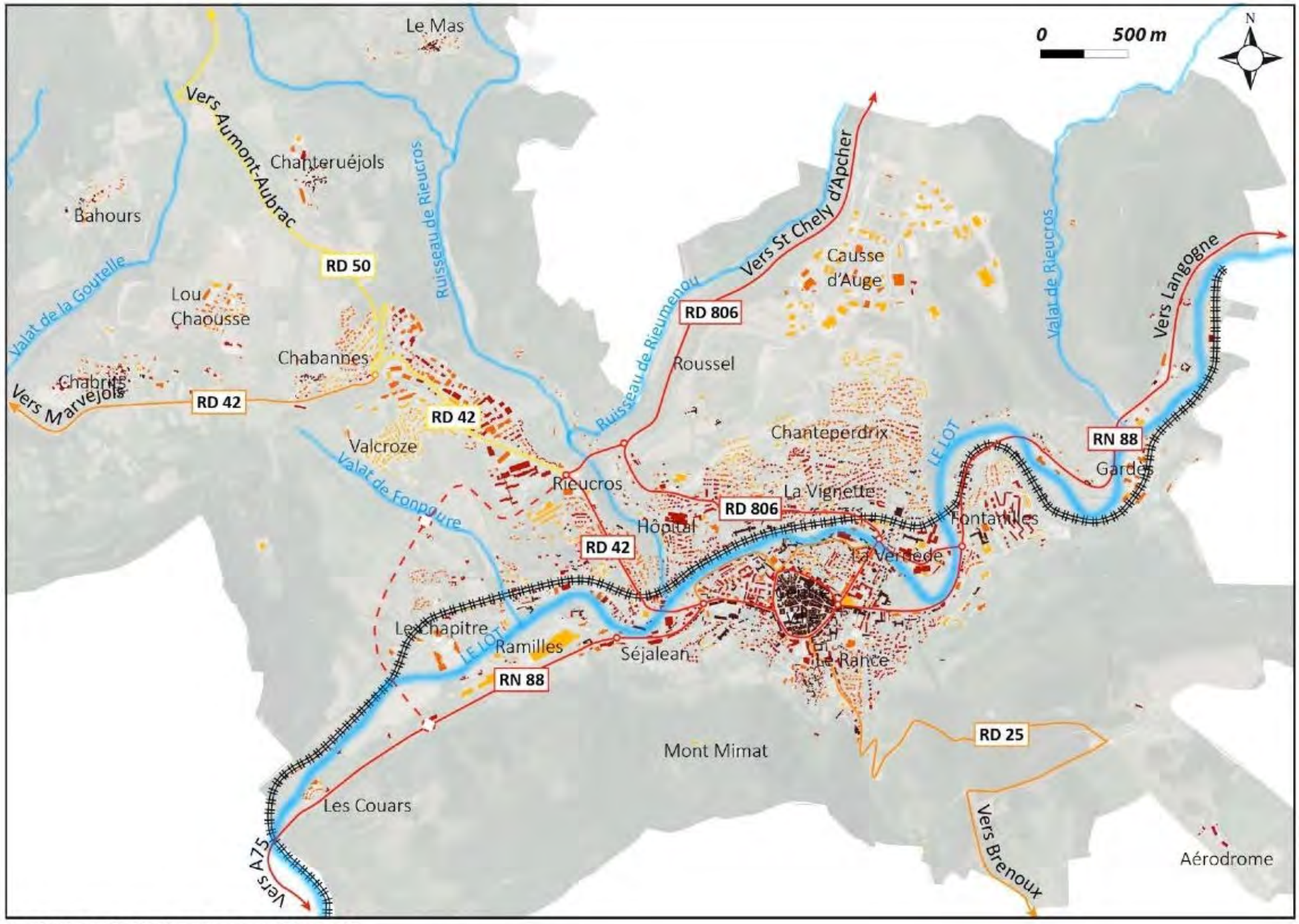
- Protéger les zones humides

Maintenir et restaurer les corridors écologiques qui constituent la Trame Verte et Bleue du territoire

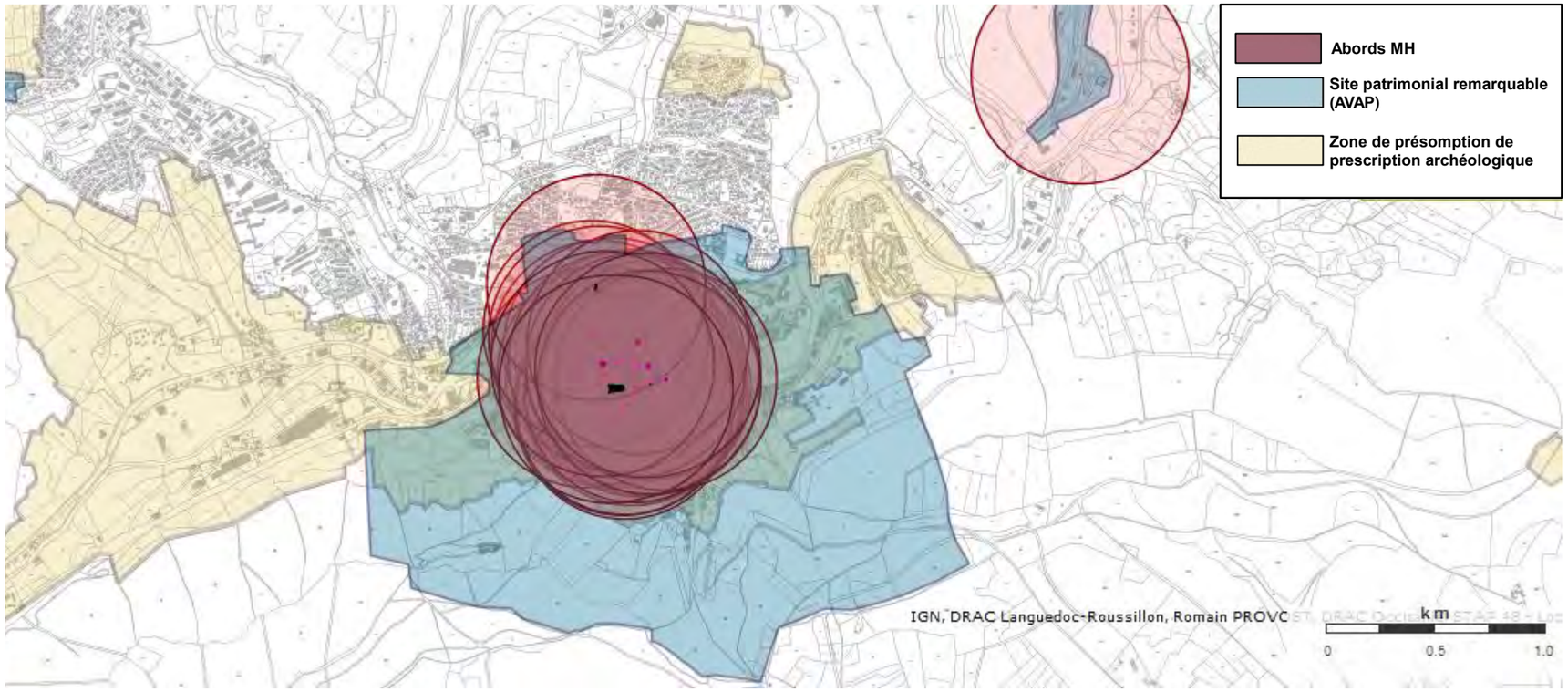
- Corridors terrestres
- Corridors aquatiques
- Préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la ville (à travers le Site Patrimonial Remarquable)
- Valoriser les entrées de ville



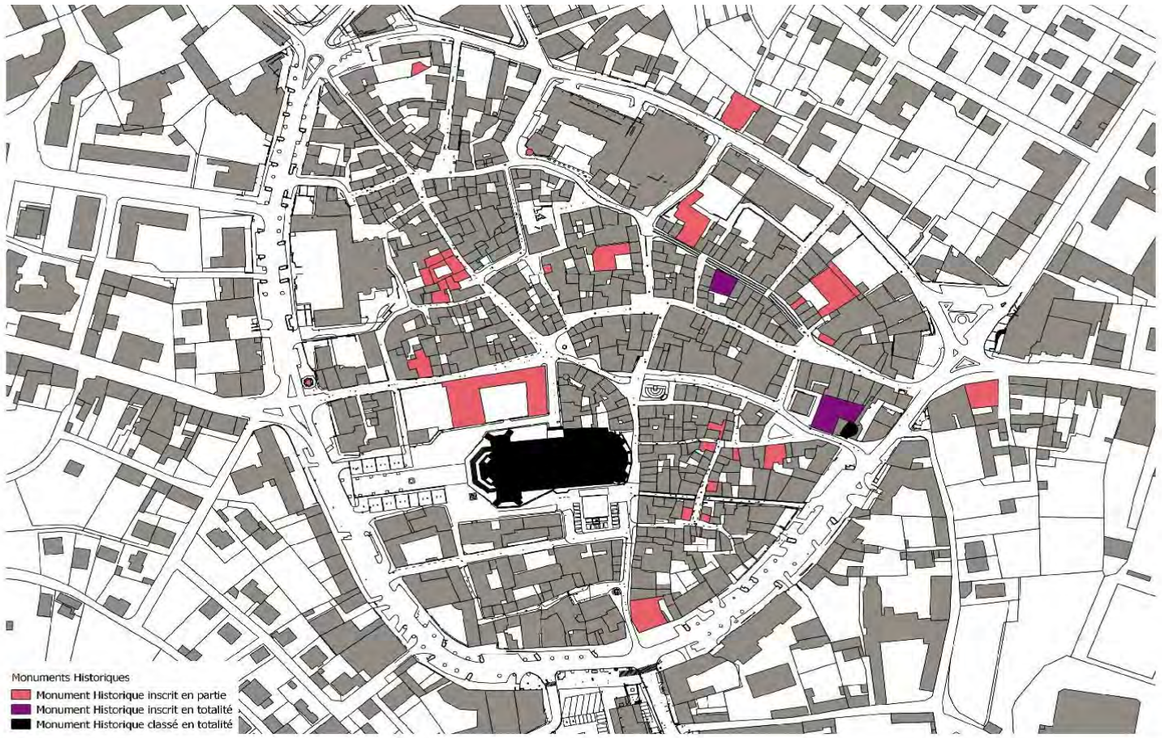
Morphologie urbaine de Mende



Evolution de l'urbanisation à Mende


Abords MH
Site patrimonial remarquable (AVAP)
Zone de présomption de prescription archéologique
IGN, DRAC Languedoc-Roussillon, Romain PROVOST, DRAC Occitanie STAP 48 - Lot
km
0
0.5
1.0

Porte du Chastel
Porte du Mazel
Place du Mazel
Porte d'Angiran
Porte d'Aigues-Passes
Palais épiscopal
Tour d'Auriac
Cathédrale
Ensemble canonial
Porte du Soubeyran
Enceinte : tronçons supposés
Enceinte : tronçons attestés
Plan de la ville de Mende, 1814 ?


Monuments Historiques
Monument Historique inscrit en partie
Monument Historique inscrit en totalité
Monument Historique classé en totalité

Qualité architecturale
Indifférent
Interressant
Remarquable
Elément remarquable

Plan de la ville 1809

Plan de la ville non daté (1814?)

Département de la Lozère
Ville de Mende

A.V.A.P. :
Aire de mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine

Devenue

SPR : Site Patrimonial Remarquable

loi du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP)

Qualite_architecturale
- Indifférent
- Interressant
- Remarquable
- Elément remarquable
- Monuments Historiques
- Site classé
- bati

Zonage SPR
- Z1
- Z2
- Z3

- Elément remarquable
- Monument historique protégé en partie
- Escalier en colimaçon
- Porche d'entrée
- Immeuble intéressant
- Immeuble indifférent
- Immeuble remarquable
- Emprise de jardin
- Monument historique protégé en totalité
- Zone de projet
- Immeuble ou partie dont la démolition est souhaitable
- Emprise du futur Musee

Marqueurs patrimoniaux aux portes de la ville

Percées visuelles vers le grand paysage

Qualité des vues vers le centre

PERCEPTION VERS LA VILLE PATRIMONIALE

EDIFICES PATRIMONIAUX EN PORTE DE VILLE

Les anciennes fermes et moulins, disposés le long des voies de communications, ponctuent l'entrée dans la ville.
Ce sont des marqueurs d'entrée dans la ville patrimoniale, aujourd'hui abandonnés: ferme du Tuf, Ferme du Chapitre, ensemble XVIIème rond point de la Bête, Couvent sur la Vabre

PERCEES VISUELLES SUR LE PAYSAGE

La prédominance de la géographie permet depuis la ville la perception des collines naturelles et de l'imposant flanc du Mont Mimat, permettant, accompagné du dénivelé, d'orienter les habitants sur le Lot autant que de percevoir la ville-campagne depuis le centre.

QUALITES DES VUES VERS LA VILLE

Les terrasses du seminaire et de la gare poposent des points de vues privilégiés sur la ville patrimoniale.
La perméabilité du tissu sur le versant Sud permet un rapport direct des habitants à la ville patrimoniale.
La topographie sans filtre ou opacitées construites, permet cette proximité depuis la rive gauche vers la ville patrimoniale.

Persistance des fortifications

Franges de la ville issues des réserves foncières

Franchissement du vide puis alignement dense

PERCEPTION VERS LA VILLE PATRIMONIALE

LECTURE DU TRACÉ DES FORTIFICATIONS: VESTIGES DES MURAILLES

Présence des vestiges des fortifications et des murailles Tour des Pénitents et bastion, place Théophile Roussel.

PERSISTANCE DES RÉSERVES FONCIÈRES EN FRANGE DE VILLE HISTORIQUE

Les anciennes réserves foncières en marge des fortifications côté intérieur sont apparues après le démantèlement des murailles comme une façade à voir, alors qu'elles étaient vouées à être masquées.
Les habitations intra-muros ont pu en profiter pour afficher leurs jardins comme un devant sur les boulevards.
Des délaissés forment un vide non dessiné.

PORTES HISTORIQUES ET FRANCHISSEMENT

Les anciennes portes historiques ont disparu, mais le franchissement reste conservé grâce à une séquence d'entrée traversant des densités très différenciées : passage à travers un large vide avant de pénétrer dans la ville dense et homogène.

Différences de tissus très marquées en vis à vis

Grandes places et respirations depuis la vieille ville vers les boulevards

Boulevards périphériques plantés

PERCEPTION VERS LA VILLE PATRIMONIALE

IMPLANATION AUTOUR DES BOULEVARD LIÉS AUX GRANDES EMPRISES

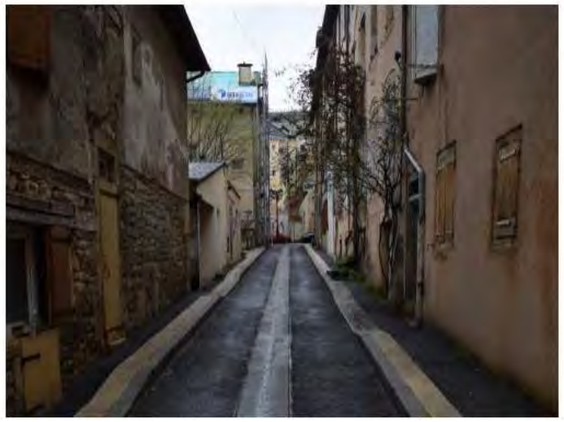
Les extensions au-delà des limites des murailles ont permis l'implantation de programmes publics de grande ampleur dès le XIXème siècle, à commencer par le palais de justice et le théâtre. Aujourd'hui, la différence de tissus en volume et langage architectural marque une rupture entre la ville historique et la ville élargie.
Des logements de grandes dimensions sont venus perturber ce vis à vis, sans continuité avec la morphologie de la ville ancienne.

PLACES ET RESPIRATIONS

Les limites de la ville historique présentent des espaces en dilatation, des respirations depuis les boulevards vers la ville historique, permettant des porosités dans la perception de la ville dense : place crée devant la cathédrale, jardin de l'EHPAD.

BOULEVARDS PERIPHERIQUES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Le démantèlement des fortifications et de leurs fossés a permis la mise en place d'un boulevard périphérique en pourtour de la ville, allées plantées d'un alignement de platanes.
La continuité assurée par l'alignement des platanes permet d'harmoniser la différence de tissus, d'emprise et d'architecture de part et d'autre des anciennes murailles



Voies territoriales traversant la ville jusqu'au grand territoire

Voies commerçantes entre les quartiers

Ruelles piétonnes desservant les habitations

HIERARCHIE DES CHEMINEMENTS

VOIES TERRITORIALES

Des chemins historiques devenus axes routiers, axes commerçants traversant la ville de part en part, la reliant aux bourgs limitrophes et à l'ensemble du bassin de vie

RUES COMMERCANTES

La ville s'est constituée de maisons accolées sur RdC commerçants le long des voies territoriales et des rues délimitant les quartiers.

VENELLES RESIDENTIELLES

Des étroites venelles semi piétonnes desservent les îlots et mènent aux habitations, artisanats et RDC de granges des cœurs d'îlots.

Places commerçantes en triangle

Dents creuses et retraits: espace tampon

Place crée et vide de salubrité.

VARIETE DES ESPACES PUBLICS

UN MAILLAGE DE PLACES COMMERCANTES ET DE DILATATIONS EN TRIANGLE

L'intersection des chemins commerçants a été le support des implantations urbaines, le tissu des immeubles a suivi les parcours anguleux. La ville comporte un maillage de places et de dilatations de l'espace des rues héritées de ces morphologies singulières.

RETRAITS D'ALIGNEMENTS ET APPROPRIATION

Le tissu dense des parcelles du moyen âge a permis des retraits d'alignements grâce aux époques successives de construction reconstruction permettant des espaces de dilatations par rapport à la rue, ces courettes sur rues piétonnes forment un espace tampon appropriable

DES PLACES CRÉÉES ET DES VIDES RÉSIDUELS

La place Urbain V a été créée au pied de la cathédrale en détruisant un îlot. La place fut aménagée dans le tissu dense du moyen-âge, et accompagnée d'une campagne d'alignement et de reconstruction des immeubles bordant la nouvelle place. Les campagnes d'embellissements urbains du XIXème siècle ont aussi permis l'agrandissement de la place de la République et de la place au Blé, avec le remplacement de la halle.

Des vides autour de la maison consulaire sont issus de campagnes de démolitions par souci de salubrité de la ville. Les espaces laissés ne dessinent pas de place et d'espace public.

Maison consulaire

Maison de riche commerçant , rue d'Angiran

Maison commerçante a étages de logements
a pan de bois et gouttereaux en pierre

Hotel dit Maison Pons

Maison de riche commerçant
Rue basse

Maison commerçante a pan de bois, pignon sur rue

VARIETE DES TYPOLOGIES

PATRIMOINE ECCLESIASTIQUE
Suite à la Révolution le patrimoine écclésistique est réquisitionné pour acceuillir les nouvelles fonctions administratives conduisant à un moindre coût à une permanance des fonctions. Maison consulaire, Palais épiscopal, ..

PATRIMOINE AGRICOLE ET ARTISANAL DANS LES FAUBOURGS
Les fermes et industries artisanales autour des moulins se sont implantées le long des voies de communications et du Lot, à proximité immédiate de la ville.

MAISONS DE RICHES MARCHANDS
Les maisons de riches marchands comportent plusieurs travées de large, sur RdC commerçants . Les façades ordonnancées accueillent de larges appartements occupant tout le plateau.

MAISONS DE VILLE EN PANS DE BOIS
Le tissu courant des maisons comporte des Rdc commerçants et des étages d'habitations, constitués en pans de bois,avec pour certains des encorbellements.Ces maisons du moyen âge sont étroites, de une à deux travées de larges, et comportaient initialement une façade sur cour permettant des appartements traversants.La densification des coeur d'îlots a perturbé ces dispositions.

REPARTITION DES PROGRAMMES PUBLICS
Si le patrimoine écclesiastique a été le support d'implantation des nouvelles administrations à la Révolution, la ville administrative se développe en première périphérie amenant un déséquilibre dans la répartition des services.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES RECURENTES

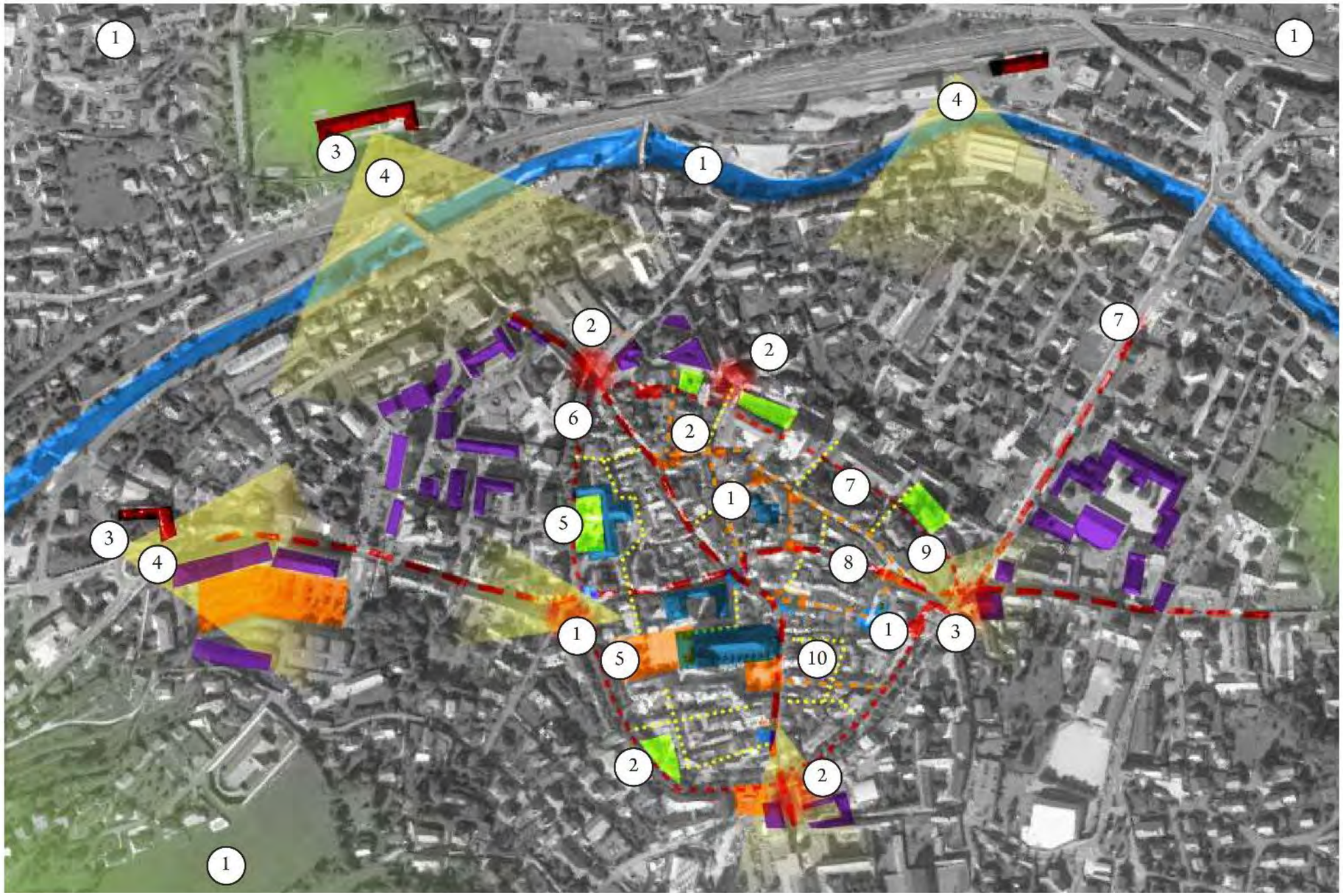
PERMANENCE DES ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSEE ET VARIETE DES SYSTEMES D'ACCES

1. Des Rdc dédiés aux activités (commerce ou artisanat) avec de larges vitrines. Boutiques a linteaux bois droits, arcs brisés , en anses de panier ou habillage plaqué pour les devantures du XIXème s.

2. Un accès minimisé aux étages depuis la rue pour libérer un maximum de surface et linéaire de vitrine à l'activité du RdC (accès latéral ou petite travée)

3. Un accès par un porche vers la cour jusqu'aux dessertes des étages avec de larges coursives et escaliers
La particularité des escaliers hors oeuvre dans une tour sur cour ou rue permet de magnifier les circulations verticales

DES PLACES CRÉÉES ET DES VIDES RÉSIDUELS



DES ATOUTS IDENTITAIRES STRUCTURANTS

1. PREDOMINENCE DES ENTITES PAYSAGERES:
COURS D'EAU, FONTAINES ET GRAND PAYSAGE

2. VESTIGES DES MURAILLES ET
LISIBILITE DU FRANCHISSEMENT

3. EDIFICES PATRIMONIAUX MARQUEURS DE PORTES DE VILLE

4. PERCEES VISUELLES VERS LE PAYSAGE ET
QUALITES DES VUES VERS LA VILLE

5. GRANDES PLACES ET RESPIRATIONS
DANS UN TISSU TRES DIFFERENCIE

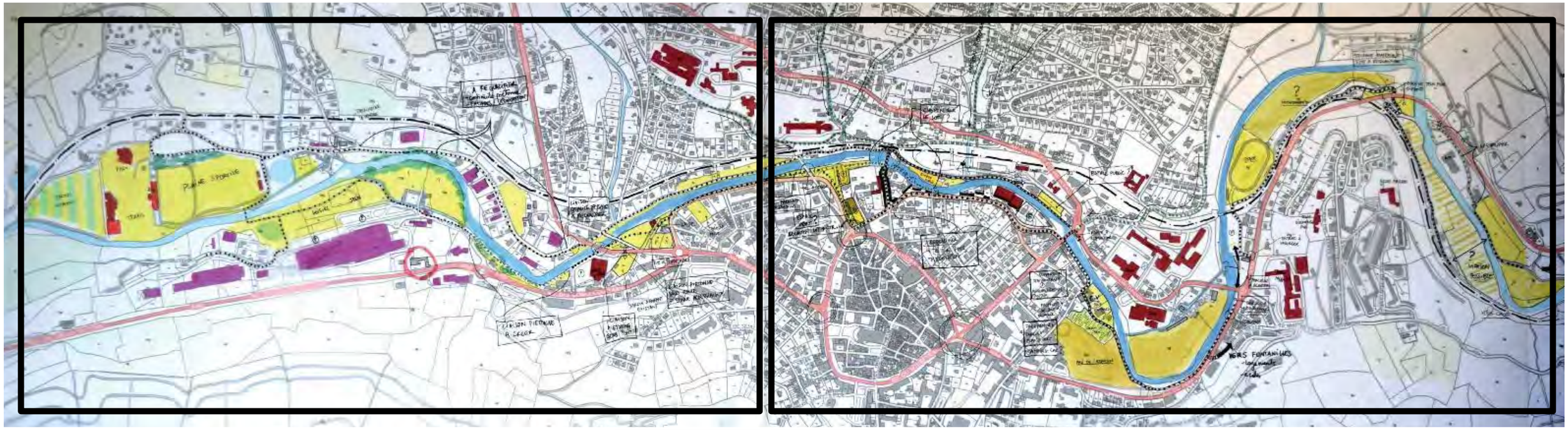
6. BOULEVARDS PERIPHERIQUES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

7. HIERARCHIE DES CHEMINEMENTS
ET DE L'INTENSITE COMMERCIALE

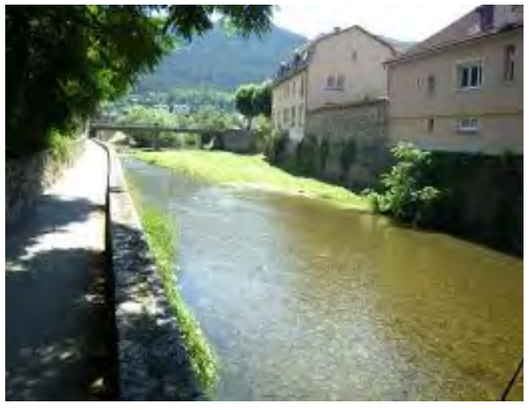
8. UN MAILLAGE DE PLACES COMMERCANTES
A DIFFERENTES ECHELLES

9. UNE VARIETE DE TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LE
PATRIMOINE HISTORIQUE PERMETTANT UNE MIXITE
DE PROGRAMMATION : HABITATIVE ET DE SERVICES

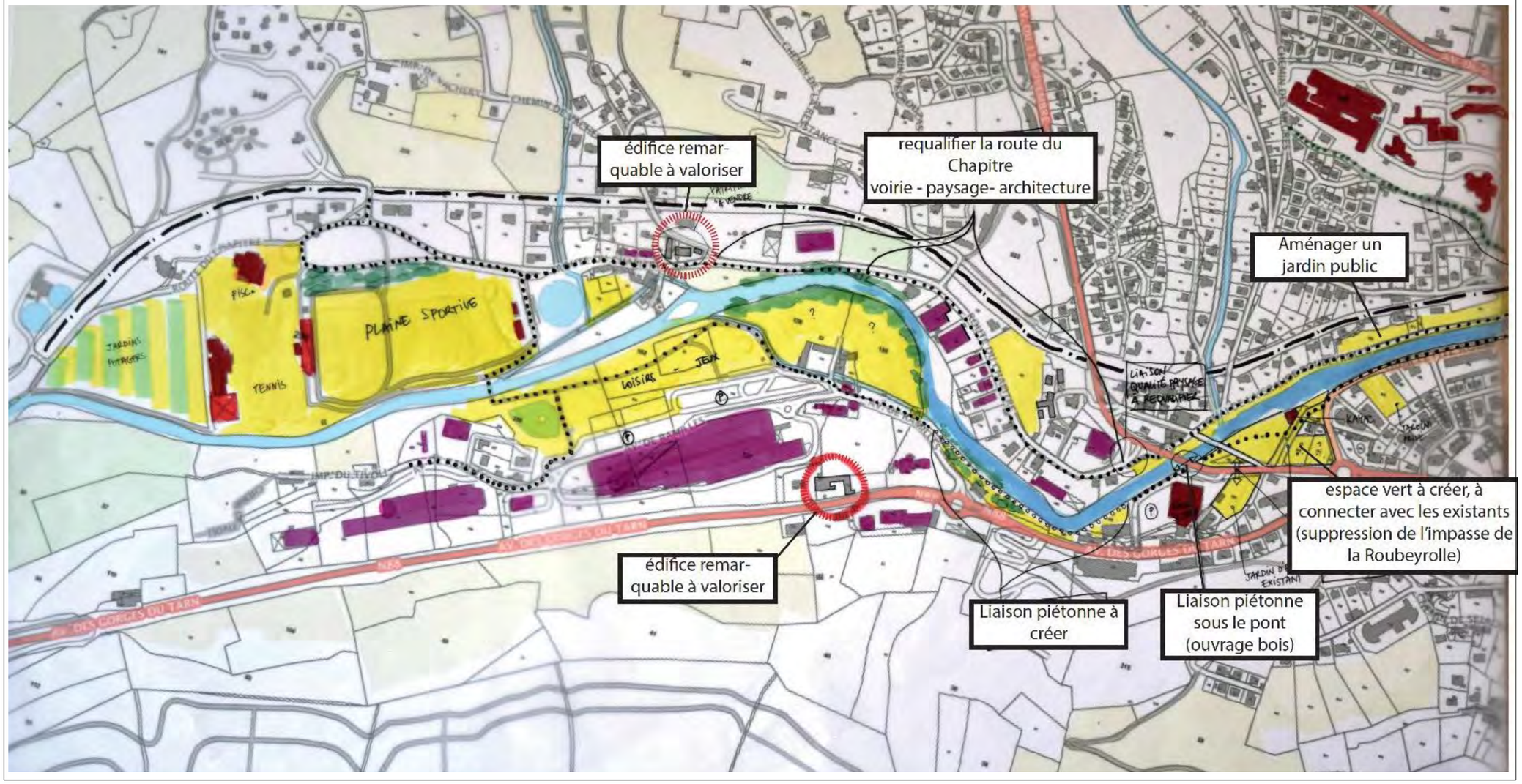
10. DES RECURRENCES ARCHITECTURALES PERMETTANT
UNE MIXITE A LA PARCELLE,
UNE VARIETE DE PARCOURS RESIDENTIEL



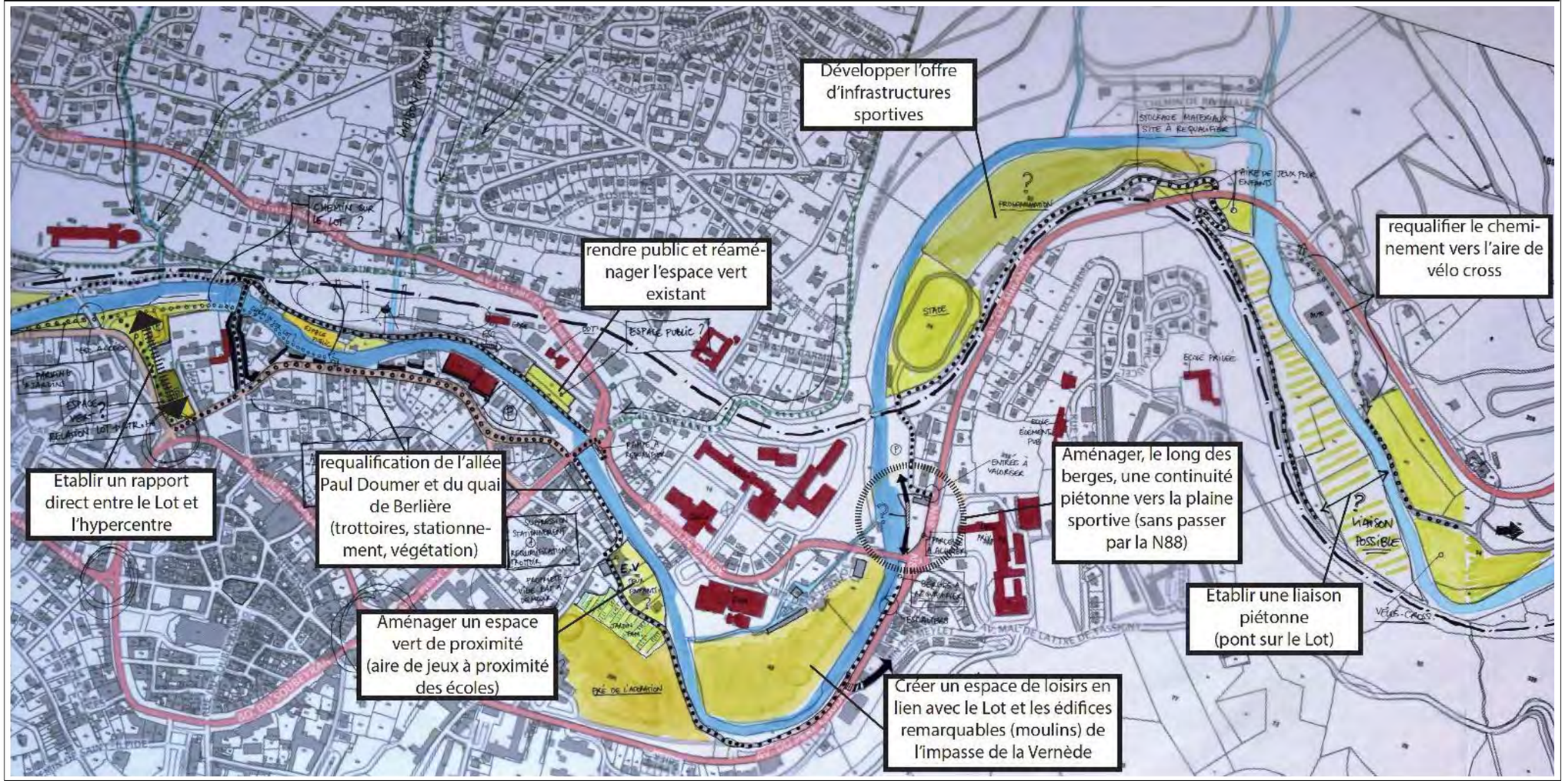
secteur 1 **secteur 2**



échelle de la séquence urbaine du Lot / secteur 1



échelle de la séquence urbaine du Lot / secteur 2

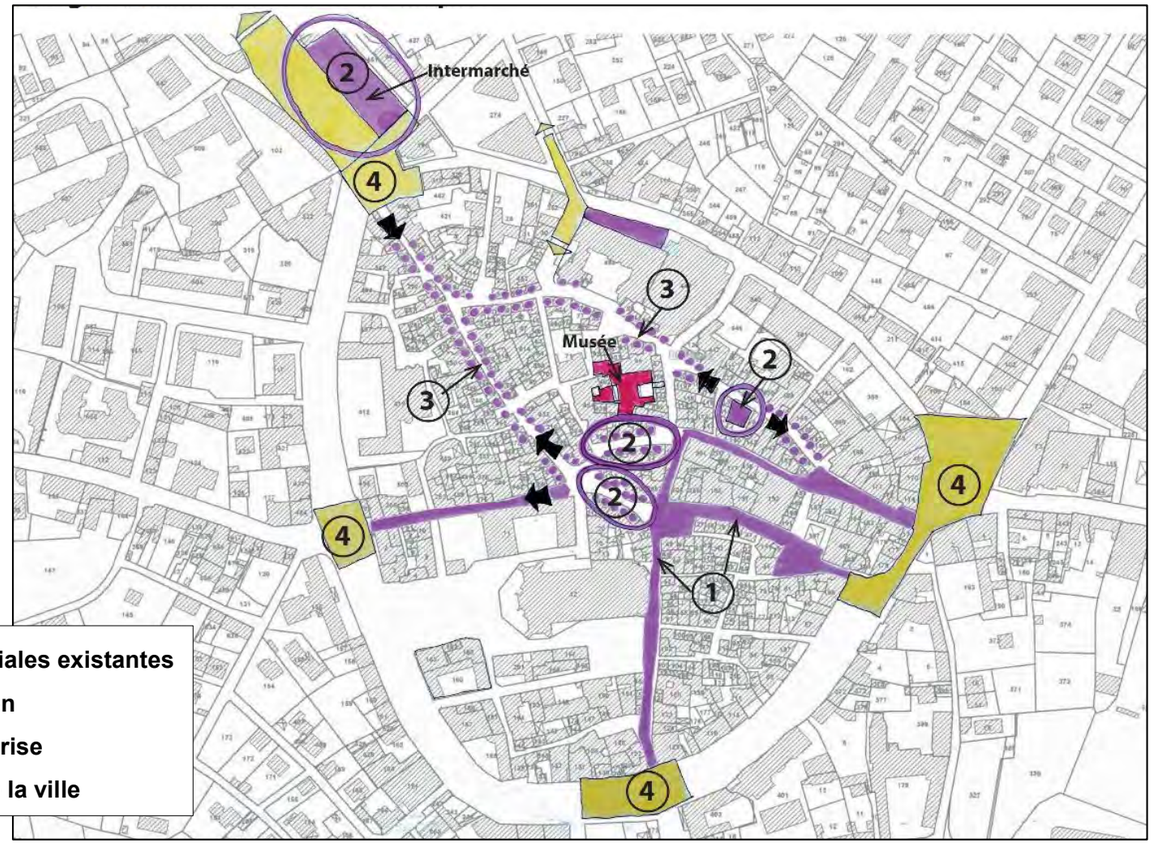


Le secteur situé entre le centre historique et le Lot, urbanisé durant les dernières décennies, est très composite. Il est aujourd'hui occupé par des logements collectifs et pavillonnaires, des locaux d'activité, une surface commerciale sur une emprise d'environ un hectare. La structure foncière, sur laquelle ce quartier s'est développé, est héritée du parcellaire rural. Le réseau de voirie qui le dessert est de ce fait peu lisible.

Analyse extérieure de l'immeuble

Immeubles avec au moins un logement présumé vacant

Source : Diagnostic marchand - H & D - Septembre 2014



① activités commerciales existantes
② points de transition
③ séquences en déprise
④ portes d'entrée de la ville

Composition commerciale

- Locaux inactifs
- Alimentaire
- Généraliste
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Hygiène santé beauté
- Culture loisirs
- Cycles auto
- Cafés Hôtels Restaurants
- Services en agence
- Hors commerce
- Autres

ELEMENTS MODIFICATEURS DE LA SITUATION:

Les créations / extensions autorisées, non encore réalisées ou en cours de réalisation:

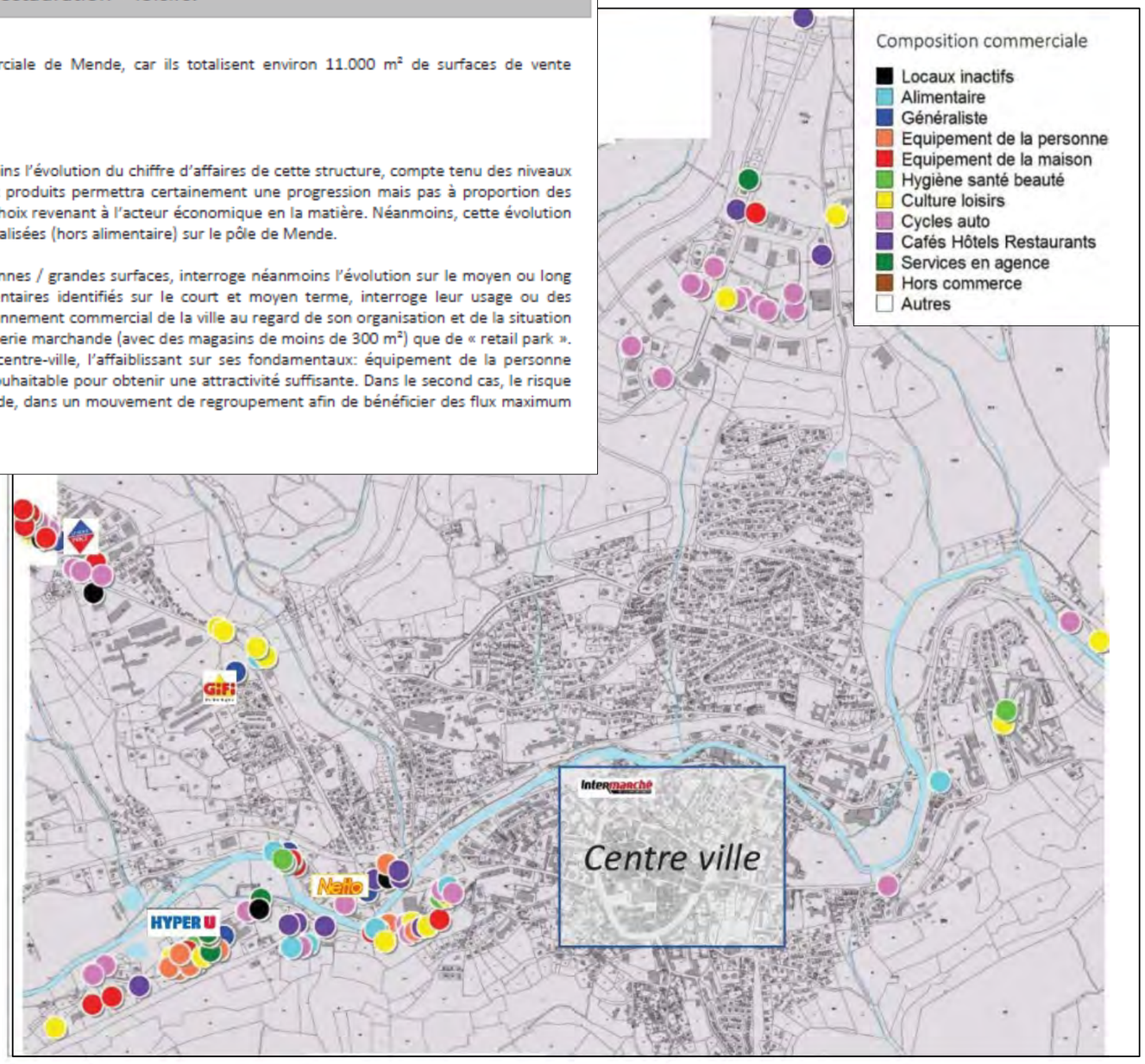
- Création de 3.000 m² dans le prolongement de la Halle de Ramilles (COULAGNET - 09/2013)
- Extension de 2.100 m² du magasin HYPER U (12/2014)

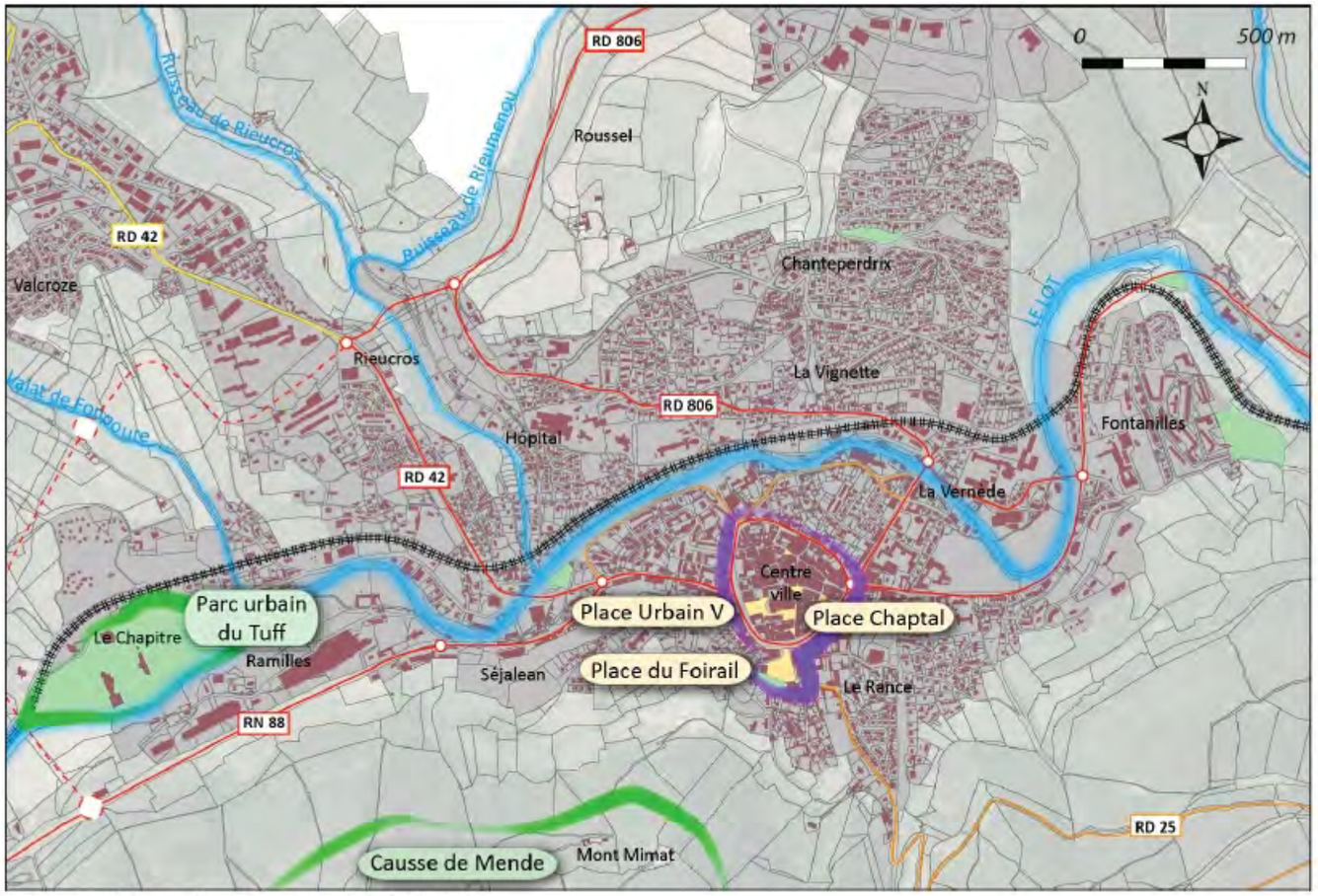
Projet en cours:

- Création d'un nouvel ensemble de commercial avec un hypermarché de 3.000 m² + 3 à 7 GMS + service auto + restauration + loisirs.

Trois projets autorisés ou en cours viennent interroger l'avenir de l'organisation commerciale de Mende, car ils totalisent environ 11.000 m² de surfaces de vente supplémentaires. Ces projets se structurent autour:

- du renforcement du pôle dominant de Ramilles (5.100 m²).
  - Sur ce point, l'extension de Super U, classique pour l'enseigne, interroge néanmoins l'évolution du chiffre d'affaires de cette structure, compte tenu des niveaux de chiffres d'affaires supplémentaires envisageables. Un élargissement du choix produits permettra certainement une progression mais pas à proportion des surfaces nouvelles étendues, ce qui n'est pas forcément un problème en soi, le choix revenant à l'acteur économique en la matière. Néanmoins, cette évolution pourrait mettre en tension le marché pour les grandes et moyennes surfaces spécialisées (hors alimentaire) sur le pôle de Mende.
  - La création de 3.000 m² supplémentaires, plutôt orientés à priori vers des moyennes / grandes surfaces, interroge néanmoins l'évolution sur le moyen ou long terme. La multiplication de surfaces, au-delà des potentiels globaux supplémentaires identifiés sur le court et moyen terme, interroge leur usage ou des phénomènes de transfert. Dans le premier cas, le risque, essentiel pour le fonctionnement commercial de la ville au regard de son organisation et de la situation du centre ville, est la création de surfaces s'apparentant plus à une logique de galerie marchande (avec des magasins de moins de 300 m²) que de « retail park ». Si telle était l'évolution, alors l'impact serait particulièrement négatif pour le centre-ville, l'affaiblissant sur ses fondamentaux: équipement de la personne notamment, alors que le nombre d'établissements est déjà inférieur au niveau souhaitable pour obtenir une attractivité suffisante. Dans le second cas, le risque porte plus sur l'apparition de « friches » sur des locaux de taille moyenne à grande, dans un mouvement de regroupement afin de bénéficier des flux maximum qui se situe autour de l'attractivité d'Hyper U.

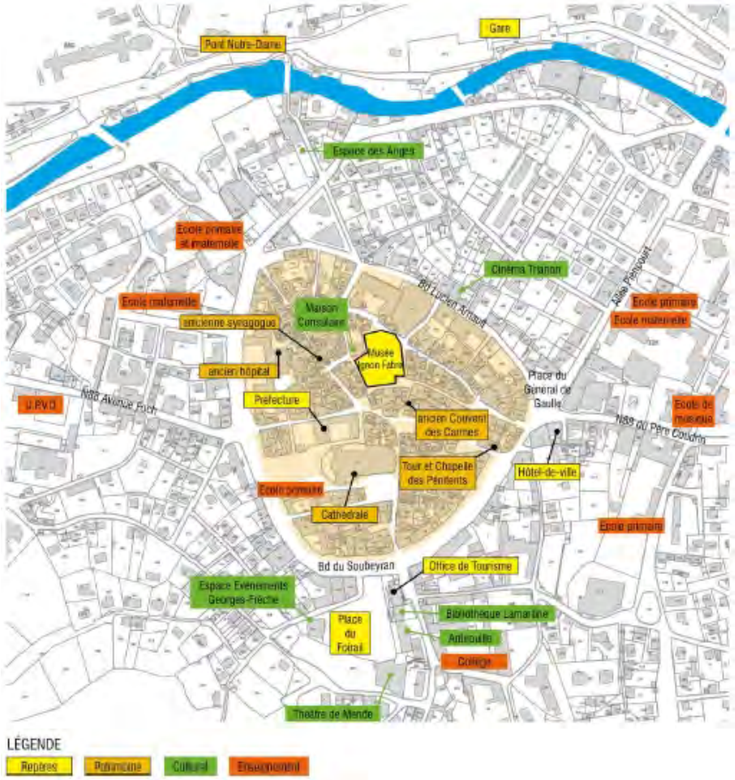




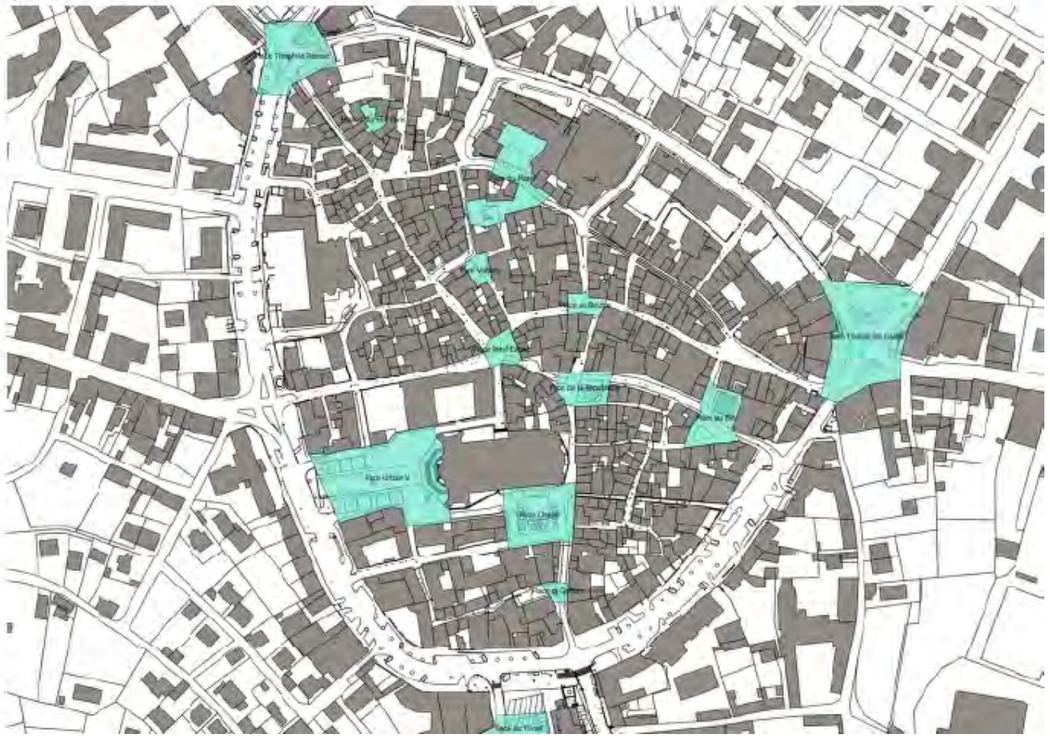
parcs et squares
places
lieux de centralité
lieux de récréation davantage fréquentés les week-ends et en saison estivale
liaisons régionales*
liaisons principales*
liaisons locales*
projet de rocade ouest
réseau ferroviaire
réseau hydrographique

** Classification IGN pour une échelle de 1/24 000 à 1/8 000 000*

Espaces publics et lieux de centralité de Mende



II –LES ESPACES PUBLICS
1 – Les Places



Place de la République

Place Urbain V

Certains lieux sont plus fréquentés et génèrent davantage d'interaction sociale : ils constituent des lieux de centralité. La qualité de ces sites, leur dimension, leurs équipements en services, leur mobilier urbain et leur localisation relative dans la commune sont des facteurs importants pour constituer un lieu de centralité.

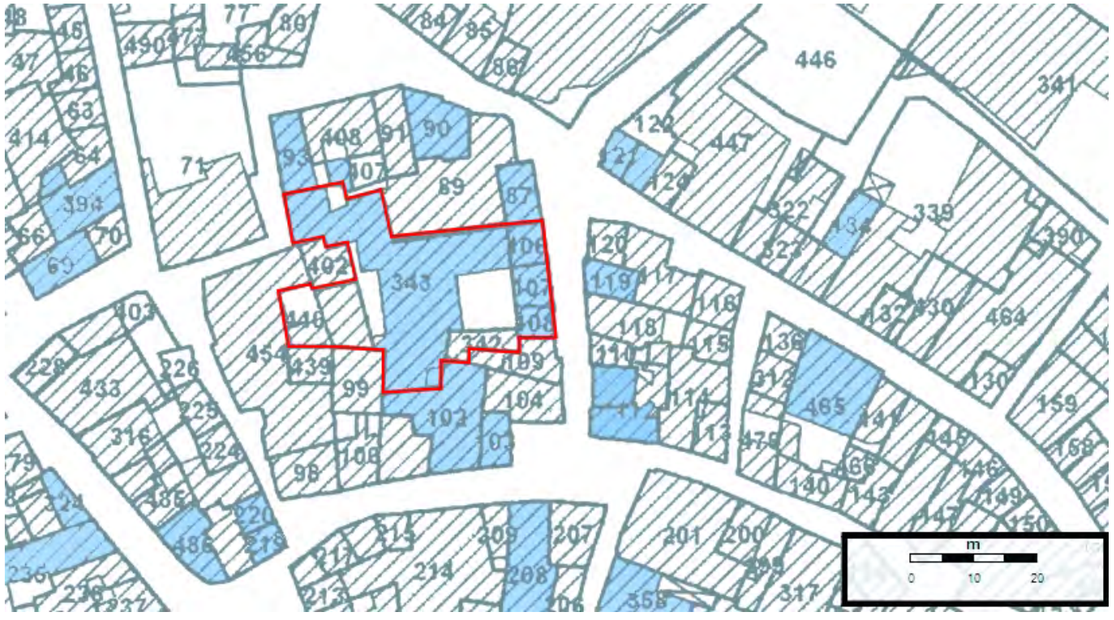
Le centre ancien médiéval, avec ses boutiques, ses rues piétonnes et ses nombreuses places, est le principal lieu de centralité de Mende.

Le sud de la ceinture de boulevards (tronçon allant de la porte d'Aigues-Passes à la porte d'Angiran), accueille plusieurs cafés et services et constitue de ce fait un second lieu d'attraction pour les mendois.

Le réaménagement des boulevards est en projet (début des travaux prévus en 2017) : réorganisation des espaces de stationnement et des circulations piétonnes notamment.

Enfin, la place du Foirail, , accueille ponctuellement des animations comme par exemple la fête foraine, en complément de l'espace évènements « Georges Frêche ».

L'attraction se déplace également vers des sites davantage périphériques, à savoir le Causse de Mende, qui concentre un nombre important d'aires de jeux et le parc urbain du Tuff où sont localisés plusieurs équipements sportifs et de loisirs.



immeubles vacants

Rue de l'épine:
Entrée musée/Maison porche

Rue de l'épine:
Maison Zucchi

Rue de l'épine:
Maison Séguin

Place au beurre:
Maison Peytavin

Rue de la liberté:
Maison Peytavin

Rue de la liberté:
Maison Raynal

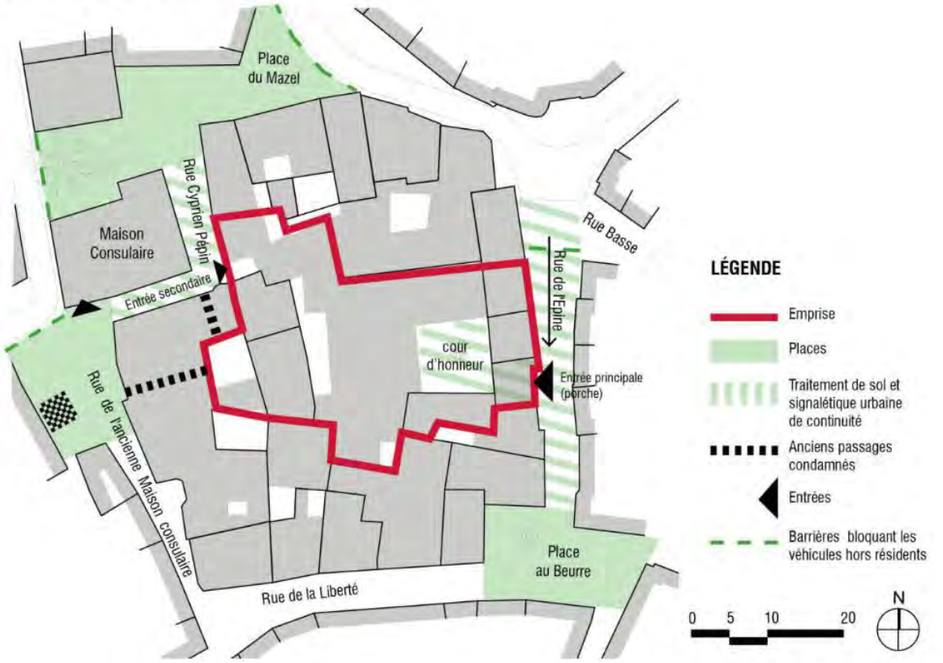
Rue Cyprien Pépin:
Musée imprimerie

Rue Cyprien Pépin:
Musée-imprimerie

Rue de l'ancienne
maison consulaire:
Passage pour
Maison Gallière

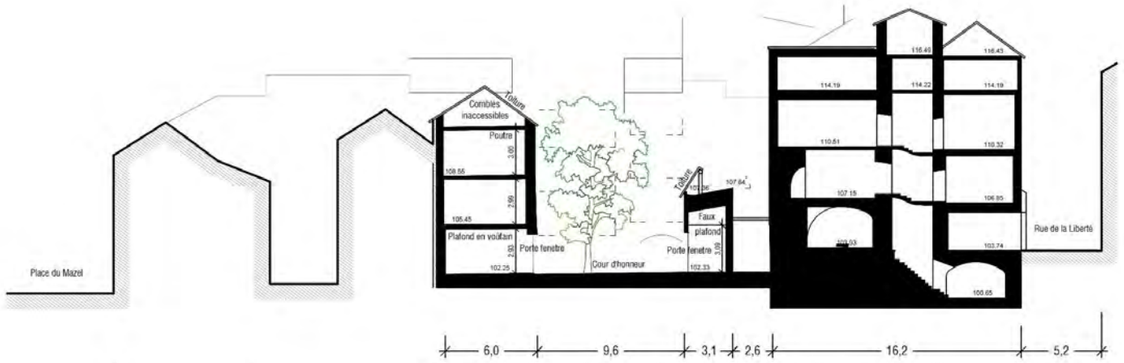
Du musée Ignon-Frabre au Musée du Gévaudan, MENDE / *Programme architectural et technique*

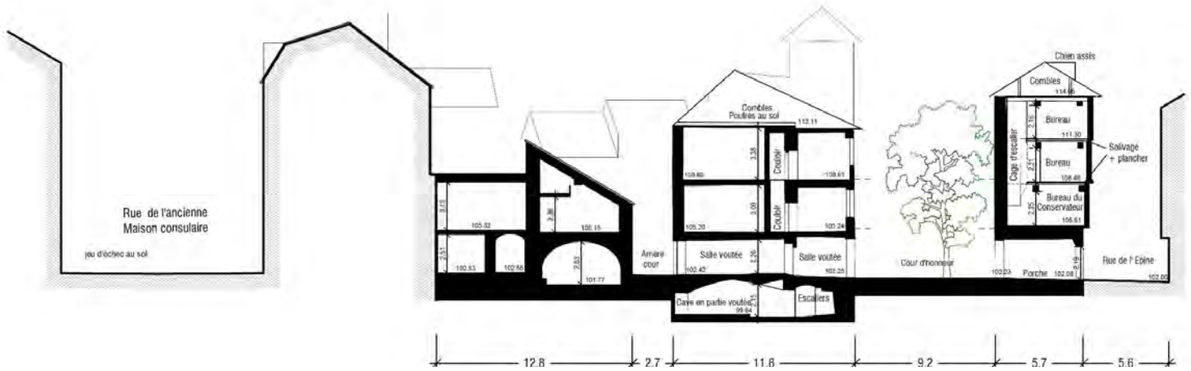
Pour la rue de l'Epine, les parcelles 109 et 104 ne sont pas à vendre, la pharmacie et les façades ne changeront donc pas prochainement. Mais l'opération du Musée doit être l'occasion de redynamiser le quartier et notamment cette rue. Elle peut s'appuyer sur les immeubles à ossature bois classés remarquables et les anciens commerces à rez-de-chaussée des parcelles 106 et 107.



Accès et liaisons à traiter

Toutes les rues entourant l'îlot sont en pente, variant de 3 à 8%. La topographie du site place le point haut au croisement de la rue de la Liberté et celle de l'ancienne Maison consulaire et le point le plus bas au croisement de la rue Basse et de celle de l'Epine.





Objet de l'opération

Le projet, objet de la présente consultation, prévoit **la réhabilitation lourde d'un ensemble de bâtiments en centre-ville pour environ 1 600 m²** sur une unité foncière totalisant 910 m² et incluant plusieurs parcelles (dont l'ancien musée Ignon Fabre) entre la rue de l'Epine et la rue Cyprien Pépin (parcelles 106-107- 108 sur la rue de l'Epine, 342 et 343, 399,402,440 en cœur d'ilot).

Le projet est situé dans le centre historique de Mende dans une zone ZPPAUP avec plusieurs éléments du bâti classés Monuments Historiques.

Dans ce cadre, le programme prévoit l'aménagement de :

- **1 150 m² utiles d'espaces accessibles aux publics.** Autour et à travers un parcours muséographique évolutif d'exposition permanente et temporaire, le nouveau musée propose à tous les publics des lieux d'accueil, d'animation et de sociabilité - Centre d'Interprétation du Patrimoine, réunions- débats, lectures-réceptions -… avec les aménités qui les accompagnent (boutique, sanitaires et vestiaires). Ces lieux sont aménagés de sorte à favoriser leur accès, la déambulation et la découverte, dans une perspective d'autonomie des publics.

- **220 m² d'espaces dédiés aux fonctions internes de proximité**, bureaux, logistique muséographique, maintenance du bâtiment. Elles sont organisées, implantées et conçues pour un fonctionnement cohérent, notamment concernant les flux des œuvres, et une protection optimale des collections. On le rappelle, le Centre d'Etude et de Conservation Jean-Mazel, construction neuve et performante, aménagée pour permettre la conservation préventive optimale des collections et le travail d'étude, complète les besoins du musée.

- **le traitement des espaces extérieurs, cours et abords immédiats** (VRD et accessibilité aux personnes à mobilité réduite).

Les équipes de maîtrise d'œuvre sont invitées à réfléchir aux modalités de réalisation de cette opération en site urbain dense et habité et de caractère patrimonial.

Les équipes ont toute latitude d'intervention et d'organisation du musée du Gévaudan dans le périmètre fixé dès lors que celles-ci permettent la réalisation d'un nouvel équipement public intégré et remarquable, ouvert et opérant qui satisfait aux exigences réglementaires, fonctionnelles, techniques et de sécurité et s'inscrivent dans l'enveloppe financière prévisionnelle du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage attend donc une collaboration étroite avec l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour concevoir un projet cohérent, équilibré, juste et respectueux du patrimoine urbain et muséal.

Pour affirmer la réussite du projet à l'échelle urbaine, l'étude sera complétée d'une réflexion globale à l'échelle du site. Elle portera plus particulièrement les accès, le marquage de l'entrée du public. Elle proposera des prescriptions concernant les traitements appropriés (sols, passages piétons, éclairage, mobilier, etc.) des espaces extérieurs, la signalétique, etc.

Un projet architectural en total respect du patrimoine et de son identité

Le projet du nouveau musée du Gévaudan doit s'envisager dans un cadre patrimonial réglementé. Il sera soumis à l'avis des instances concernées. Il doit prendre en compte la réglementation qui s'attache au site et les études et diagnostics réalisés par la DRAC et en tout état de cause valoriser la qualité architecturale et l'histoire des lieux, ses décors, ses éléments remarquables à conserver, pour le transformer en un nouveau lieu d'accueil de public.

L'organisation des nouvelles activités qui prendront place sur le site contribueront à la lecture de l'ensemble bâti dans son contexte urbain. Les aménagements seront envisagés avec délicatesse, dans un esprit en lien avec le caractère des lieux. Les parcours des publics seront une expérience spatiale au cœur d'un ilot dense avec des mises en perspective sur l'environnement (proche et lointain). Cette approche d'ensemble doit permettre d'éviter absolument une réponse clinique, aseptisée, neutre, qui gommerait les aspérités, pour au contraire s'enrichir de la rencontre d'un lieu et de collections.

Place du Mazel, sa fontaine et son arbre

Devant l'ancienne maison consulaire, la terrasse, le jeu d'échec et la façade en trompe-l'oeil

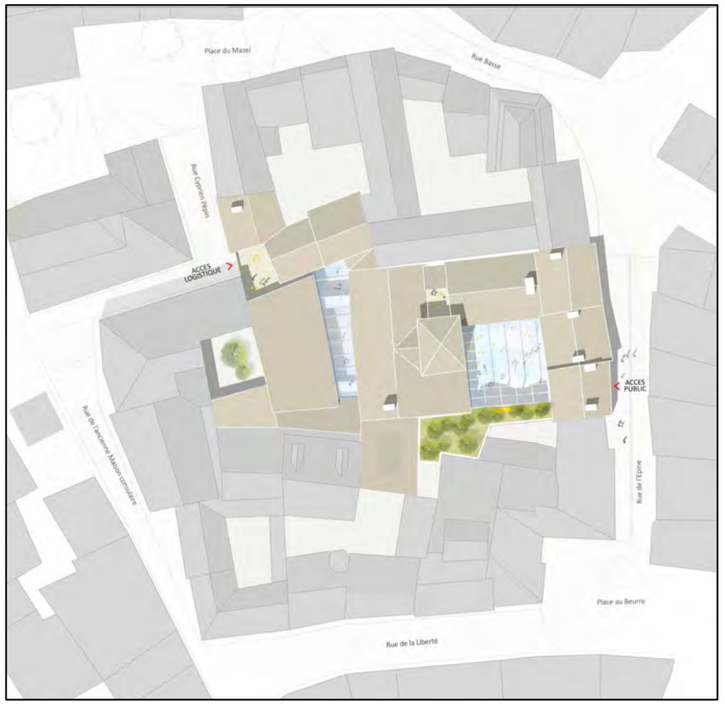
Place au beurre et sa fontaine

Entrée du Musée par le porche, rue de l'Épine

L'îlot dans lequel s'insère le Musée est bordé de places fortes de leurs propres identités : calme, arborée et en retrait (place du Mazel), passante et minérale (place au beurre) ou bien encore ludique (devant la maison consulaire). Le Musée, s'il n'est pas en prise direct avec ces espaces publics, a tout intérêt à s'y relier et à créer **des appels visuels** (traitements de sol et signalétiques urbaines).

On accède au Musée par la rue de l'Epine (porche de la parcelle 108). Un accès secondaire est aussi possible depuis la rue Cyprien Pépin sur laquelle s'ouvre la Maison Consulaire voisine, qui a hébergé le musée dans la seconde moitié du XIXe siècle, et qui accueille aujourd'hui des expositions d'art contemporain. La proximité de ces deux équipements culturels est intéressante. La formalisation de liaison entre les deux n'est pas retenue par le maître d'ouvrage car compliquant le fonctionnement en induisant des moyens supplémentaires de contrôle et de surveillance notamment.

S'il est un peu en retrait de l'artère commerciale principale de la ville (rue de la République), l'îlot comporte tout-de-même plusieurs commerces à rez-de-chaussée : pharmacie sur la place au Beurre, laverie et institut de beauté en bas de la rue de l'Epine, restaurant face à la Maison Consulaire… Mais cela reste peu lorsque l'on voit que l'autre moitié des rez-de-chaussée sont d'anciens commerces aujourd'hui fermés. Cela donne une image assez peu vivante du quartier.



PLAN DE MASSE

Entrée principale du Musée

Cour d'honneur couverte

FAÇADE RUE DE L'ÉPINE / ÉCHELLE 1/200

FAÇADE RUE CYPRIEN PÉPIN / ÉCHELLE 1/200