

LIMOGES (FR) - VIVIFICA -



Saint-Martial à Limoges, un quartier vivant ?

Saint-Martial in Limoges, a living district ?

L'idée de Ville Vivante est en étroite résonance avec la logique des "trois villes" définies par Limoges comme le socle de sa stratégie à grande échelle.

Le site étudié, bien qu'au croisement de ces "trois villes", semble aujourd'hui en marge des dynamiques locales, voire épuisé à certains endroits.

Prendre soin de ce lieu, c'est reconnaître ses spécificités, ses qualités intrinsèques, et ses problématiques qu'il faut comprendre pour pouvoir y répondre. Comme souvent, le site porte déjà en lui les qualités et leviers pour insuffler une nouvelle dynamique. Notre approche de ce quartier fragilisé s'est faite au travers de deux notions qui ont guidé nos réflexions : frugalité et humilité.

En s'appuyant sur notre visite d'étude de la ville et du secteur étudié, nous avons dégagé quatre points qui éclaire cette thématique de Ville Vivante à Limoges.

- **Ville vivante comme ville désirable**

Living city as a desirable city

Une ville vivante c'est en premier lieu une ville habitée, avec toutes les richesses et les contraintes que portent ce projet.

Par ailleurs, on ne peut évoquer la ville d'aujourd'hui et de demain sans évoquer l'impact de la crise sanitaire et ce qu'elle a révélé sur nos environnement urbains.

Cette crise est tout d'abord une crise du logement, avec toutes les problématiques que la ville concentre : coût du foncier plus élevé, pollution, nuisances dues à la promiscuité urbaine mal gérées, peu ou pas de relation avec la nature et le grand paysage etc. Autant de freins au projet sociétal du vivre ensemble que représente la ville. La baisse de qualité des logements neufs construits dans les grandes métropoles depuis une vingtaine d'années, n'encourage pas à inverser la tendance. Le manque de générosité et d'innovation dans les logements, d'espaces extérieurs, de fonctionnalité domestique quotidienne et d'intimité individuelle sont autant de sujets qui remettent à l'ordre du jour un exode urbain..

Dès lors, comment rendre désirable la vie au centre-ville de Limoges pour une famille, un jeune couple, une personne âgée, ou un étudiant ?

Le "quartier" Saint-Martial a la chance de proposer déjà cette qualité résidentielle avec des secteurs pavillonnaires qui se sont constitués en creux des grandes emprises historiques. Cette forme d'habitat, bien que qualitative individuellement, participe peu à créer ce désir de vivre ensemble qui constitue l'essence de la qualité de vie urbaine. De plus, une grande partie de l'offre d'habitat, issue du tissu de faubourg, ne correspond pas aux critères du logement contemporain comme c'est souvent le cas dans les centres-villes anciens : vétusté et manque de luminosité des logements, pas d'espaces extérieurs etc.

The idea of the Living City is in close resonance with the logic of the «three cities» defined by Limoges as the basis of its large-scale strategy. The site studied, although at the crossroads of these «three cities», seems today to be on the fringe of local dynamics, and even exhausted in certain places. Taking care of this place means recognizing its specificities, its intrinsic qualities, and its problems that must be understood in order to respond to them. As is often the case, the site already has the qualities and levers to instill a new dynamic. Our approach to this fragile neighborhood was based on two notions that guided our reflections: frugality and humility. Based on our study tour of the city and the area studied, we have identified four points that shed light on the theme of the Living City in Limoges.

A living city is first and foremost an inhabited city, with all the riches and constraints that this project entails. Furthermore, we cannot talk about the city of today and tomorrow without mentioning the impact of the health crisis and what it has revealed about our urban environment.

This crisis is above all a housing crisis, with all the problems that the city concentrates: rising land prices, pollution, nuisances due to poorly managed urban overcrowding, little or no relationship with nature and the great landscape, etc. These are all obstacles to the societal project of living together that the city represents. The deterioration in the quality of new housing built in major cities over the last twenty years does not encourage the reversal of this trend. The lack of generosity and innovation in terms of housing, outdoor spaces, daily domestic functionality and individual privacy are all issues that put an urban exodus back on the agenda.

So how can life in Limoges city centre be made desirable for a family, a young couple, an elderly person or a student?

The Saint-Martial «district» is fortunate in that it already offers this residential quality with suburban sectors that have been built in the hollows of the large historical complexes. This form of housing, although individually qualitative, does little to create the desire to live together that constitutes the essence of urban quality of life. Moreover, a large part of the housing offer, resulting from the suburban fabric, does not correspond to the criteria of contemporary housing as it is often the case in the old centres: dilapidated and lacking in luminosity of the dwellings, absence of outside spaces, etc.

Our proposal addresses this issue of the inhabited city in two different ways. Firstly, we want to recreate uses that are consistent with the

LIMOGES (FR) - VIVIFICA -



Notre proposition aborde cette question de ville habitée de deux manières différentes.

Tout d'abord, nous avons à cœur de recréer des usages en cohérence avec l'échelle domestique et l'ambiance paisible qui caractérise le quartier. Nous avons imaginé des typologies qui conservent les qualités de cet habitat individuel déjà présent sur le site en les insérant dans un projet d'espace public via les équipements du quartier. Cette première échelle d'intervention permet à la fois d'assurer une continuité vis à vis des habitants au sein du quartier tout en renouvelant l'offre.

Notre deuxième approche profite de la proximité avec des équipements structurants de plus grande échelle comme l'université ou les aménités du centre ville et développe une offre de petits logements à destination des étudiants, des personnes âgées ou des personnes fragiles. Ces logements accessibles en termes de coût s'accompagnent d'une mutualisation des services, propice à faciliter la vie en communauté en multipliant les espaces partagés.

domestic scale and peaceful atmosphere that characterise the neighbourhood. We have imagined typologies that preserve the qualities of the individual housing already present on the site by inserting them into a public space project via the neighbourhood facilities. This first scale of intervention allows us to ensure continuity for the inhabitants within the neighbourhood while renewing the offer.

Our second approach takes advantage of the proximity of larger-scale structuring facilities such as the university or the city centre facilities to develop a supply of small housing units for students, the elderly or the frail. This affordable housing is accompanied by a pooling of services, which facilitates community life by increasing the number of shared spaces.

• Ville vivante au sens biologique du terme "vivant" et de nature

Living city in the biological sense of the word 'living' and nature

Limoges porte cette image de ville verte avec un territoire composé à 30 % de zones agricoles et de zones naturelles. Mais qu'en est-il réellement au niveau de son centre-ville ?

Certes, la reconquête des berges de la Vienne est un réservoir de biodiversité et d'espaces naturels à l'échelle de l'agglomération. Le projet d'aménagement à l'horizon 2030 permettra aux Limougeauds de redécouvrir ce paysage et donnera une nouvelle place au lien historique qui unit la ville avec la rivière.

Cependant, en dehors des berges, la présence de la nature s'efface progressivement du domaine public et devient confidentielle. La majorité des espaces végétalisés sont circonscrits au domaine privé (jardin de maison individuelle, parc de résidence...). En dehors de quelques espaces publics emblématiques comme les jardins de l'Evêché, très qualitatifs, il y a peu d'espaces accessibles à tous.

La question du sol comme un écosystème vivant nous est apparue centrale pour aborder la place du végétal dans le quartier Saint-Martial. La proportion très importante d'espaces imperméabilisés et/ou dégradés par des activités industrielles et le terrassement qu'elles ont générées nous a interpellé. Les grands axes de circulation, comme l'avenue de la Libération, l'avenue George Dumas et le quai Saint-Martial contribuent à ce ressenti très minéral du quartier.

Pour répondre à cette ville du vivant, nous proposons plusieurs stratégies de végétalisation, en contextualisant ces approches au plus proche des spécificités du site.

La renaturation d'une partie de ces sols est un vrai enjeu pour la qualité de vie au sein du quartier en remédiant aux phénomènes d'îlot de chaleur. Notre projet propose de réintégrer cette question de la perméabilité en travaillant avec le déjà-là et les espaces publics existants. Nous avons imaginé des stratégies de reconquête à moindre coût, qui favorisent les écotypes locaux sous la forme de "jardin des reconquêtes" et la création de fosses plantées. Le recyclage des

Limoges has the image of a green city, with 30% of its territory composed of agricultural and natural areas. But what is really happening in the city centre?

Of course, the reclamation of the banks of the Vienne is a reservoir of biodiversity and natural spaces on the scale of the conurbation. The development project for 2030 will allow Limousin residents to rediscover this landscape and will give a new place to the historical link between the city and the river.

However, apart from the banks, the presence of nature is gradually disappearing from the public domain and becoming confidential. The majority of green spaces are confined to the private domain (gardens of individual houses, residential parks, etc.). Apart from a few emblematic public spaces such as the gardens of the Bishop's Palace, which are of high quality, there are few spaces accessible to all.

The question of the soil as a living ecosystem appeared to us to be central to the place of plants in the Saint-Martial district. The very high proportion of waterproofed and/or degraded spaces caused by industrial activities and the earthworks they have generated was a concern. The major traffic arteries, such as Avenue de la Libération, Avenue George Dumas and Quai Saint-Martial, contribute to the very mineral feel of the district.

To respond to this city of life, we propose several vegetation strategies, contextualising these approaches as closely as possible to the specific characteristics of the site. The renaturation of part of these soils is a real challenge for the quality of life within the district by remedying the heat island phenomenon. Our project proposes to reintegrate this question of permeability by working with the existing public spaces. We have imagined strategies for reclaiming the land at a lower cost, which favour local ecotypes in the form of «reclaiming gardens» and the creation of planted pits. The recycling of existing soils is part of a reflection on the economy of means to limit the waste generated by our interventions.

LIMOGES (FR) - VIVIFICA -



sols existants s'inscrit dans une réflexion sur l'économie de moyens permettant de limiter au maximum les déchets générés par nos interventions.

Sur des anciens sites industriels comme Enedis ou GRDF, se pose la question de la résilience des sols face à la pollution générée par ces activités et leur capacité à accueillir de nouveau le vivant. Les coûts de dépollution des terrains peuvent entraver l'émergence de projets de renouvellement. Notre approche favorise des stratégies de phytoremédiation sur un temps long avec des occupations transitoires. Ces stratégies visent à terme, la réappropriation de ces sites au sein du quartier via la création d'un écosystème vertueux.

On former industrial sites such as Enedis or GRDF, the question arises as to the resilience of the soil in the face of the pollution generated by these activities and its capacity to accommodate living organisms once again. The costs of cleaning up the land can hinder the emergence of renewal projects. Our approach favours long-term phytoremediation strategies with transitional occupations. In the long term, these strategies aim to reappropriate these sites within the neighbourhood by creating a virtuous ecosystem.

• Ville vivante comme lieu d'effervescence du vivre ensemble

Living city as a place of effervescence for living together

Quoi de plus représentatif de la vitalité d'une ville que ses espaces publics ? Ces lieux de rassemblement se peuplent au gré des heures de la journée et des saisons. A usage de tous, sans restrictions, ils sont le miroir des habitants d'une ville.

Le quartier Saint-Martial présente une proportion d'espaces publics particulièrement importante. On note néanmoins une nette disproportion sur la répartition de ces espaces publics entre le nord et le sud du quartier. La majorité des espaces publics se concentre autour des grands équipements qui constituent un pôle universitaire et administratif autour de la mairie et de l'université et ne sont pas reliés avec le sud du quartier.

Le quartier souffre de la vétusté des ses aménagements urbains (revêtements de sols, mobiliers urbains...) qui lui confère un caractère désuet ainsi que du mitage et de l'omniprésence de la voiture.

Au vu des coûts que peuvent représenter la requalification de ces espaces publics, le projet propose une approche ponctuelle et réaliste avec la mise en place d'agrafes entre le quartier et les polarités stratégiques. En proposant de nouvelles traversées piétonnes, le projet permet de recréer des liens en attendant la requalification des axes majeurs qui isolent le quartier des pôles touristiques de la Cité et du centre-ville.

Une autre caractéristique marquante du site est sa topographie et son impact sur l'espace public. L'installation de grandes entités religieuses, militaires, et industrielles ont en commun d'avoir créé de vastes sites clos et plats. L'aménagement de cette topographie via des terrassements importants a créé tout un réseau d'infrastructures, de murs de soutènement qui dessinent ces grandes plateformes et créent des enceintes infranchissables.

Ces terrassements successifs ont généré des situations urbaines inconfortables : murs aveugles, fragmentation et rupture de niveau qui empêchent de créer une vraie continuité d'espace public.

Notre projet propose de s'appuyer sur cette trame ancienne pour développer des stratégies de covisibilité avec la berge opposée. Ces espaces publics permettront de révéler le paysage de la ripisylve de la Vienne et créeront des points de repère en continuité des percées visuelles qui existent déjà pour améliorer la lisibilité du quartier.

What could be more representative of the vitality of a city than its public spaces? These gathering places are populated according to the time of day and the seasons. For everyone's use, without restrictions, they are the mirror of a city's inhabitants.

The Saint-Martial district has a particularly high proportion of public spaces. However, there is a clear disproportion in the distribution of these public spaces between the north and south of the district. The majority of public spaces are concentrated around the large facilities that constitute a university and administrative centre around the town hall and the university, and are not connected with the south of the district.

The district suffers from the obsolescence of its urban facilities (floor coverings, street furniture, etc.), which gives it an outdated character, as well as from sprawl and the omnipresence of the car.

In view of the costs that the requalification of these public spaces can represent, the project proposes a punctual and realistic approach with the implementation of staples between the district and the strategic polarities. By proposing new pedestrian crossings, the project makes it possible to recreate links while awaiting the redevelopment of the major axes that isolate the district from the tourist centres of the Cité and the city centre.

Another striking feature of the site is its topography and its impact on public space. The installation of large religious, military and industrial entities have in common that they have created vast, enclosed and flat sites. The development of this topography through major earthworks has created a whole network of infrastructures and retaining walls which outline these large platforms and create impassable enclosures.

These successive earthworks have generated uncomfortable urban situations: blind walls, fragmentation and breaks in level that prevent the creation of a real continuity of public space.

Our project proposes to build on this ancient framework to develop strategies of covisibility with the opposite bank. These public spaces will make it possible to reveal the landscape of the Vienne riverbank and will create landmarks in continuity with the visual openings that already exist to improve the legibility of the district.

LIMOGES (FR) - VIVIFICA -



• Ville vivante, le cycle de la ville

Living city, the city cycle

La question du temps, dans son aspect cyclique, est intimement liée à la notion du vivant. Le cycle de la ville s'exprime par un renouvellement constant du tissu urbain.

Le quartier Saint-Martial, berceau historique de la Limoges romaine, constitue un véritable palimpseste témoignant de ces différentes époques. La présence de ces grandes emprises héritées de l'installation successives de structures religieuses au XVIIe puis militaires et industrielles au XIXe a permis au site de se renouveler à plusieurs reprises. L'ancien hôpital devenu l'actuel Hôtel de Ville ou encore les anciennes casernes transformées en université le démontre.

L'installation de ces grands ensembles, typiques des quartiers de faubourg, a généré une géométrie foncière particulière qui impacte encore le site à l'heure actuelle. La grande dimension de ces parcelles est un atout pour le site car ces grandes emprises facilitent leur renouvellement.

Cependant, elles sont également une contrainte pour la régénération du quartier car elles nécessitent un porteur de projet solide capable d'absorber l'investissement foncier dans son ensemble.

Nous proposons deux approches de ces "grands sites" :

Pour certains, cette caractéristique d'entité "en dehors" de la ville constituée est une qualité à préserver. Cela permet de proposer de tiers lieux, propices à l'innovation et à l'accueil de programmes extraordinaires, à l'image du projet de l'ancienne caserne Marceau.

De fait, l'ancien site Enedis par sa position dans le site et son caractère relativement récent nous a paru pertinent pour conserver cette position à part et accueillir de nouveaux programmes.

Pour d'autres, ces enclaves pèsent sur la qualité de vie et de déplacement au sein du quartier. Nous proposons de réintégrer la friche GRDF au quartier via un travail de couture autour de l'école Edouard Herriot et un nouveau maillage viaire et piétons du site. Sa position charnière entre le pôle scolaire et les berges en fait un lieu privilégié pour proposer un renouvellement du site. Ce découpage foncier permettrait de travailler sur des échelles foncières plus accessibles qui favoriseraient des profils de projets plus diversifiés et innovants : autopromotion, coopérative d'habitants etc.

• Vivifica, la (ré)animation

Living city, the city cycle

Les quatre axes de réflexion décrits précédemment nous ont permis d'esquisser une vision à court, moyen et long terme du quartier Saint-Martial. L'idée du processus, qui recoupe les notions de réouverture, de renaturation et de recréation de liens, guide un projet qui ne se définit pas uniquement par sa formalisation, mais plutôt par les actions qu'il enclenche, parfois à très petite échelle.

Cette logique d'urbanisme frugal, qui devient un impondérable de l'aménagement urbain au regard du contexte actuel dessine un projet modulable en fonction des besoins du secteur.

C'est par cette stratégie que nous pourrions mettre en action une (ré)animation du site.

The question of time, in its cyclical aspect, is intimately linked to the notion of life. The cycle of the city is expressed by a constant renewal of the urban fabric.

The Saint-Martial district, the historical cradle of Roman Limoges, is a veritable palimpsest bearing witness to these different eras. The presence of these large areas inherited from the successive installation of religious structures in the 17th century and then military and industrial structures in the 19th century has enabled the site to be renewed on several occasions. The former hospital, which became the current City Hall, and the former barracks, which were transformed into a university, are examples of this.

The installation of these large complexes, typical of suburban districts, generated a particular land geometry that still impacts the site today. The large size of these plots of land is an asset for the site because these large areas facilitate their renewal.

However, they are also a constraint for the regeneration of the district because they require a solid project leader capable of absorbing the entire land investment.

We propose two approaches to these "large sites":

For some, this characteristic of an entity "outside" the constituted city is a quality to be preserved. This makes it possible to propose third places, favourable to innovation and to the reception of extraordinary programmes, in the image of the project for the former Marceau barracks.

In fact, the former Enedis site, because of its position in the site and its relatively recent character, seemed to us to be relevant for keeping this position apart and hosting new programmes.

For others, these enclaves weigh on the quality of life and movement within the district. We propose to reintegrate the GRDF wasteland into the district by creating a seam around the Edouard Herriot school and a new road and pedestrian network. Its pivotal position between the school and the river banks makes it an ideal place to propose a renewal of the site. This division of the land would make it possible to work on more accessible land scales that would favour more diversified and innovative project profiles: self-development, residents' cooperative, etc.

The four lines of thought described above have enabled us to sketch out a short-, medium- and long-term vision for the Saint-Martial district.

The idea of process, which encompasses the notions of reopening, renaturation and recreation of links, guides a project which is not defined solely by its formalisation, but rather by the actions it sets in motion, sometimes on a very small scale.

This logic of frugal urbanism, which is becoming an imponderable of urban development in the current context, draws a project that can be modulated according to the needs of the sector.

It is through this strategy that we will be able to put into action a resuscitation of the site.