

Châlons-en-Champagne

CASERNE CORBINEAU

COMMANDE

Le commanditaire de cette étude exploratoire est la **Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers du Ministère des Armées (MRAI)** qui a chargé l'atelier PROMU d'une étude exploratoire sur la caserne Corbineau. C'est une friche militaire à Châlons-en-Champagne.

Le Ministère des Armées est le propriétaire du site et a missionné l'atelier PROMU pour dégager le potentiel de valorisation de celui-ci. Cette mission s'inscrit dans la stratégie immobilière nationale du ministère visant à regrouper les ressources sur des sites moins nombreux et mieux équipés. Cette rationalisation du parc immobilier est lourde de conséquences pour les territoires qui voient de larges emprises militaires désaffectées. Le site de la caserne Corbineau fait partie de ces emprises militaires désaffectées depuis 2015.

Ainsi, la mission de l'atelier est de proposer à la MRAI des possibilités de reconversion de l'emprise.

L'atelier PROMU a ainsi travaillé sur trois axes principaux :

1. **L'analyse du territoire** : recueillir les besoins exprimés par les acteurs du territoire et les potentialités à développer sur le site.
1. **Les scénarios de programmation** : proposer de nouvelles fonctions et usages qui pourraient ranimer le site et y accueillir de nouvelles activités et de nouveaux usagers.
1. **Les outils et modes opératoires** : réfléchir aux modalités de coopération et de mise en œuvre potentiellement applicables dans le projet afin de le concrétiser conformément aux attentes de la MRAI et de la collectivité.

Réalisé par :

Aya Benbrahim
Myriam Benchekroun
Valentine Sabatié-Garat
Léo Huard

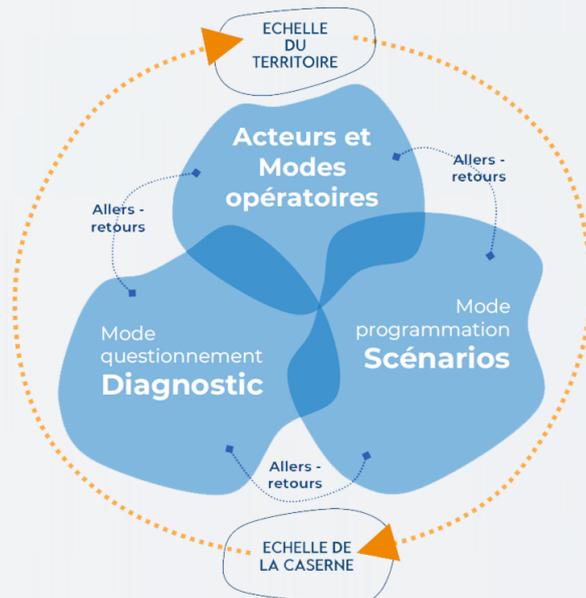
Encadré par :

Emmanuel Redoutey
Marcus Zepf

MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

L'approche méthodologique de l'atelier a pris une forme circulaire basée sur plusieurs **allers-retours en cours d'études entre les trois phases de l'étude (cf. Schéma ci-dessous)**. Cette approche a apporté de la malléabilité dans ce travail qui a pris place à la fois sur l'échelle du territoire et l'échelle de la caserne, et qui a ainsi permis de compléter et/ou approfondir les résultats recherchés.

L'ambition était ainsi de limiter le décalage éventuel, souvent constaté en études de programmation, entre les enjeux dégagés par le diagnostic et le scénario de programmation.



ENTRETIENS



Les entretiens ont été réalisés **de manière souple et sans la préparation systématique** d'une grille d'entretien. Cette manière non académique a apporté une **approche spontanée permettant de dégager de nouvelles pistes au fil des échanges**. La plupart ont été menés par visioconférence ou par téléphone.

Au-delà de permettre une meilleure connaissance du **système d'acteurs châlonnais**, ces différents entretiens ont également **éclairé les premières pistes de programmation** qui ont amené l'atelier à dégager les premières hypothèses de programmation, et vérifier leur cohérence.

PRÉSENTATION DE CHÂLONS

Située dans le département de la Marne, Châlons-en-Champagne est une ville de 44 000 habitants. Elle est en **déclin démographique**, perdant des habitants en centre-ville contrairement au reste de l'agglomération qui en gagne. Ainsi, la périurbanisation fragilise la dynamique démographique de la ville. La ville a également été marquée par deux événements entre 2014 et 2015, la **perte du statut de préfecture de région** et le **départ de l'armée**.

LA CASERNE CORBINEAU

L'une des caractéristiques principales de la caserne Corbineau est sa superficie de 36 hectares, dont 25 hectares non bâti.

Majoritairement vierge d'intention sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Il existe des risques d'affaissement des sols et de pollutions des sols non négligeables.



PROBLÉMATIQUES

Quelles potentialités urbaines, architecturales et patrimoniales ? Quelle inscription de la caserne dans la ville et les dynamiques de développement et de renouvellement à l'œuvre sur le territoire ?

DIAGNOSTIC

Le diagnostic a été réalisé par thématique et basé en grande partie sur les entretiens. Il en ressort des besoins et des potentielles orientations programmatiques.

La conclusion principale de ce diagnostic est qu'il n'y a **pas de vocation programmatique unique**, mais que pourront être implantées sur la Caserne plusieurs vocations différentes.

En outre, les différents entretiens avec les acteurs du territoire ont permis à l'atelier de comprendre que l'engagement de la collectivité était conditionné par l'existence d'un projet urbain.



STRATÉGIE SPATIALE

INTENTIONS

L'une des ambitions de ce projet est de répondre aux enjeux environnementaux actuels. En outre, il a été décidé d'accepter les dynamiques d'un territoire en déprise et de programmer une transformation réaliste et cohérente avec les enjeux précédemment identifiés.

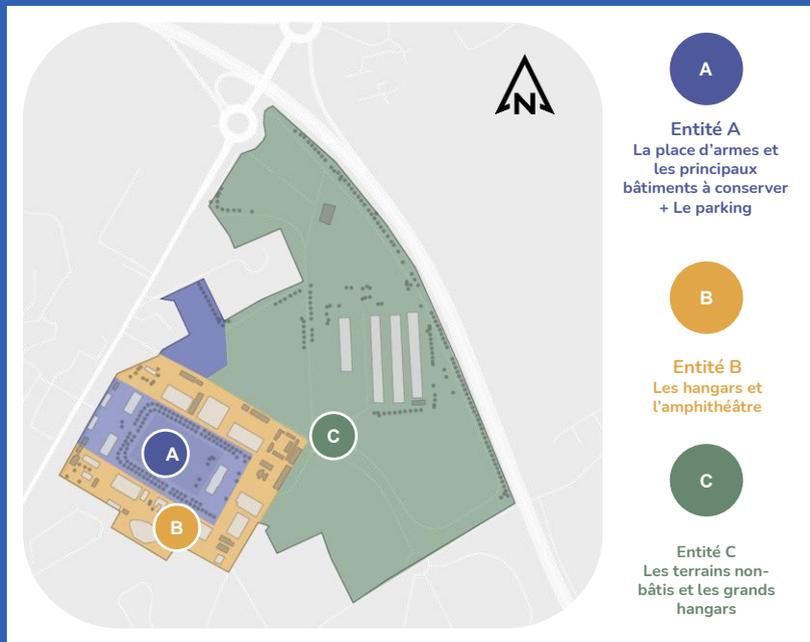
Face à ces constats, il est projeté de réaliser un **minimum de construction, mais aussi de déconstruire le moins possible**. Afin de rendre ces ambitions faisables, il est proposé une stratégie spatiale et temporelle évolutive et progressive.

Pour permettre la réoccupation progressive de cette très grande emprise, il a été proposé de **décomposer les 36 hectares en 3 grandes entités A, B, et C**.

Cette décomposition permettra ainsi de faciliter la réoccupation et la cession pour les opérateurs.

Chaque entité correspond à un ensemble cohérent en termes d'usages, d'accessibilité et donc de modes opératoires à mettre en place par la suite.

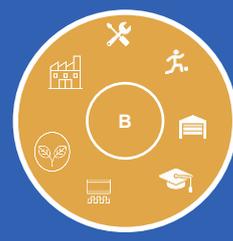
Il convient de préciser que ce ne sont pas des espaces figés, mais une proposition facilitant cette occupation progressive par **l'approche spatiale**. Il a également été décidé de définir des sous-sections à l'intérieur des entités pour permettre le phasage des modes opératoires.



Espace de vie



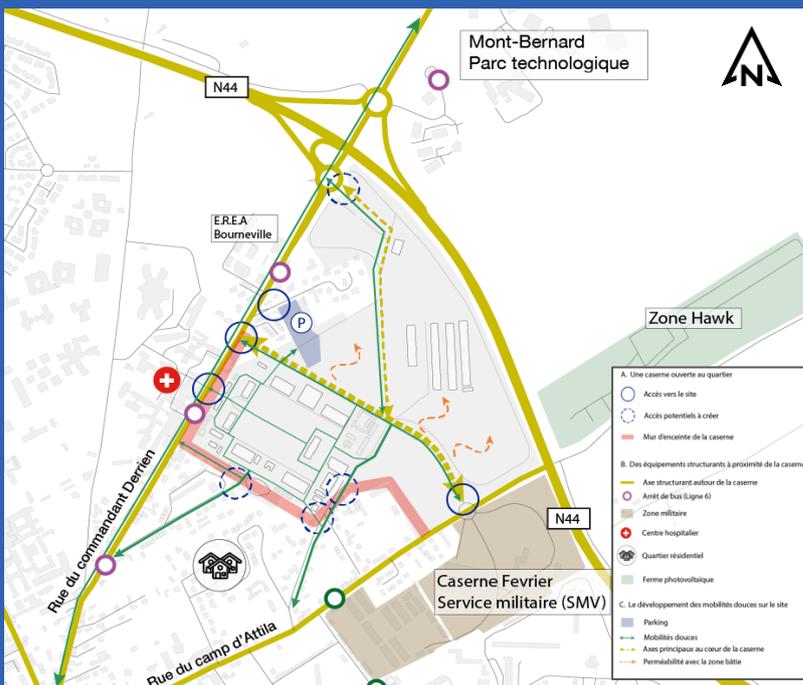
Espace d'économie



Espace d'agriculture



UNE CASERNE OUVERTE SUR LE QUARTIER ET LA VILLE

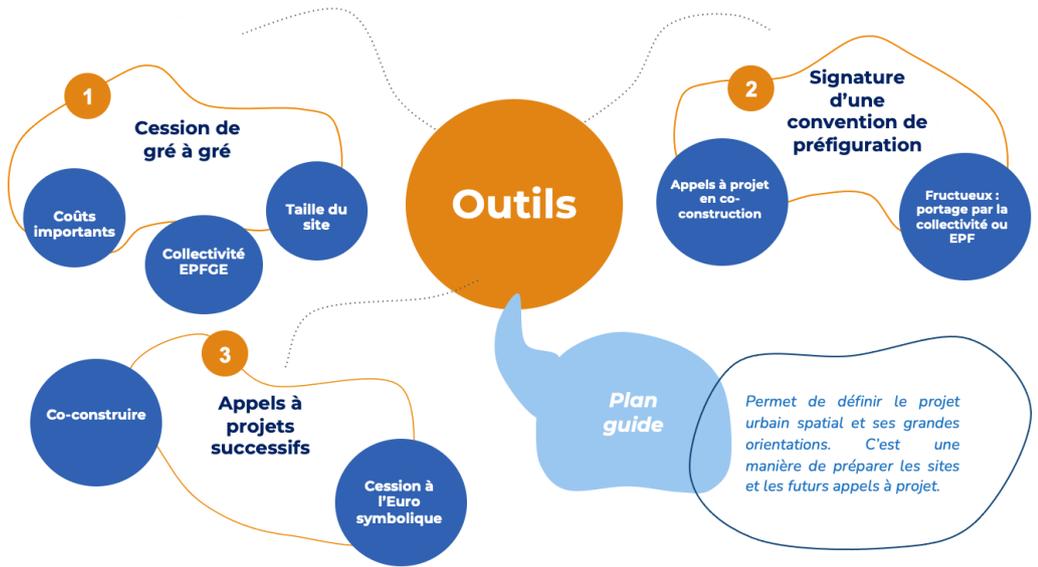


La synthèse cartographique permet de définir les intentions globales pour articuler les stratégies spatiales et les enjeux de la caserne.

La volonté de l'étude est d'ouvrir le site au quartier résidentiel au moyen de nouveaux accès potentiels le long du mur d'enceinte. Le désenclavement au sud va contribuer à créer de nouveaux flux et renforcer l'interface caserne - quartier. La caserne dispose déjà d'accès praticables. L'aménagement de ces accès le long de la rue du commandant Derrien permettra de faciliter l'accessibilité et la visibilité aux futurs usages du site.

L'écomobilité vient en rupture avec le modèle de déplacement dominant de la ville de Châlons. Les mobilités douces sont au cœur du maillage potentiel de la caserne. Ils permettront de pratiquer de nouveaux modes de déplacements (vélos, piétons, bus) pour limiter l'impact environnemental et valoriser le patrimoine existant.

STRATÉGIE TEMPORELLE



La modification des pratiques : d'une vente monolithique & uni-acteur à une vente scindée et multi-acteurs.

À l'avenir, il sera de plus en plus difficile de céder les fonciers du ministère d'un seul bloc et dans la grande majorité aux acteurs publics locaux. La pression budgétaire des collectivités locales ainsi que dans certains cas la raréfaction du foncier impose un changement des pratiques. Il va y avoir une complexification des procédures, notamment :

- des procédures plus longues
- des modes opératoires différenciés
- une multiplication des acteurs avec qui la MRAI devra interagir, acteurs qui ne seront plus uniquement institutionnels (société civile, monde associatif)

Pour ces raisons, l'atelier a proposé une stratégie de réappropriation du site en trois temps - la stratégie des 3 horizons - qui a vocation à réoccuper le site de manière progressive et cohérente avec les activités les plus faciles à développer.

Stratégie temporelle des 3 horizons

	Aujourd'hui Réactiver quelques espaces en occupation transitoire	Demain Pérennisation du transitoire et/ou nouveaux usages	Après-demain Fixer l'usage long terme Temporiser et envisager une vocation à long terme
Incertitude →			
Entité A	1. Permettre l'accès public à la place d'Armes pour des manifestations culturelles	2. Étudier la réhabilitation des bâtiments historiques Recherche de vocations et d'opérateurs	1, 2, 3. Vocation espace public et espace partagé
Entité B	1, 2. Occupation provisoire des bâtiments par des artisans Réserve foncière	1. Identification de premiers bâtiments d'investissement et accueil d'entreprise	2, 3. Espace économique et commercial Déconstruction partielle
Entité C	1. Développement différentes formes d'agriculture	2. Production d'énergie	1, 2. Pérennisation activités agricoles Développement pôle de formation agricole

