

# HORS-CHAMPS

Urbanisme Design urbain Architecture

## Hô-Chi-Minh-Ville, orage à Saigon...



tirage janvier 2016

### Contacts

Olivier Poëtte &  
Nathalie Radojkovic  
47, rue des remparts  
d'Ainay - 69002 Lyon  
T +33 4 72 40 07 87  
F +33 4 72 35 23 13  
contact@hors-champs.eu

www.hors-champs.eu

HORS-CHAMPS  
Urbanisme Design urbain Architecture





**Urbanisme**

**Design urbain**

**Architecture**



Hors-Champs diffuse régulièrement ses revues ayant trait à l'urbain, chaque nouveau numéro étant l'expression d'un désir de partage, au gré des envies et des opportunités.

Une mission d'assistance technique a été organisée auprès du Centre de recherche architecturale du Département de la planification urbaine et de l'architecture de Hô-Chi-Minh-Ville (DUPA-ARC) dans le cadre de ses activités relatives à la lutte contre les inondations.

Elle s'inscrit dans les actions d'adaptation au changement climatique menées par la Banque Mondiale. (Bulletin PADDI)

Cette mission, organisée par le PADDI, organisme institutionnel issu d'un projet de coopération décentralisée entre la Région Rhône-Alpes, le Grand Lyon et le Comité Populaire de Hô-Chi-Minh-Ville, s'est déroulée dans le cadre d'ateliers de travail collaboratif en avril 2015.

C'est dans ce cadre qu'une équipe pluridisciplinaire, constituée d'Olivier Poët et Nathalie Radojkovic de HORS-CHAMPS et Benoît Cortier de l'agence d'ingénierie hydraulique HYDRATEC, a été mandatée pour expérimenter une méthode de conception itérative, transversale et partagée, au regard de retour d'expériences de projets aux problématiques et modes de faire similaires.

Cette édition retrace partiellement la restitution de cette mission accompagnée d'images de nos déambulations.

Nous tenons particulièrement à remercier Madhu Raghunath et Linh X. Le de la Banque Mondiale, Fanny Quertamp, co-directrice du PADDI et Morgane Perset, de nous avoir donné l'opportunité d'une telle aventure, Đỗ Phýõng Thúy et Huỳnh Hồng Đức pour leurs précieuses traductions, ainsi que toutes les personnes qui nous ont accompagnées et communiqué leur enthousiasme tout au long de ces ateliers.

Olivier Poët &  
Nathalie Radojkovic  
47, rue des remparts d'Ainay  
69002 Lyon - France

+33 (0)4 72 40 07 87  
contact@hors-champs.eu

www.hors-champs.eu







## 1. INONDATION À HÔ CHI MINH VILLE

Ces dernières années ont vu les phénomènes climatiques s'intensifier et s'aggraver partout dans le monde et notamment en Asie du Sud Est.

Au Vietnam, Hô Chi Minh Ville est la ville la plus peuplée du pays, et le principal centre industriel, économique et culturel.

La métropole a connu des inondations sans précédent, submergeant régulièrement de nombreux quartiers.

Ces événements, liés aux marées et aux fortes précipitations, sont aggravés par l'urbanisation croissante de la ville, le tassement des sols, un système d'évacuation des eaux sous dimensionné, s'y ajoutant les impacts majeurs du changement climatique.

Récemment, les marées hautes enregistrées dans la ville ont, à maintes reprises, dépassé le niveau plafond et les précipitations ont battu des niveaux record.

La lutte contre les inondations est devenue un enjeu crucial.

Conscient de cette situation, le Centre de lutte contre des inondations de la ville à lancé un vaste programme visant à lutter contre ce phénomène. Plusieurs études ont été menées sur l'approche intégrée des risques d'inondation.

Il est notamment ressorti de ces études la nécessité de compléter les infrastructures techniques de la ville par l'aménagement de portions de territoires dédiées à la gestion des inondations (zones tampon ou zones de surverse).



La construction d'ouvrages de rétention pose plusieurs problèmes dans le contexte vietnamien et notamment celui de la ville d'Hô Chi Minh.

En effet, elle nécessite des portions de territoire importantes alors que la ville connaît une croissance démographique constante et subit une forte pression foncière.

Cela implique la coordination entre plusieurs acteurs et l'intégration difficile aux documents de planification des zones urbaines existantes.

Il est également nécessaire de trouver des leviers permettant de lever des fonds privés pour financer ces ouvrages.

Plusieurs pistes de réflexion ont été menées. Une des solutions pour rendre ces projets viables serait d'intégrer à ces bassins d'autres fonctions qu'exclusivement techniques, dédiées au service de la vie communautaire, apportant des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux.

Une approche transversale, intégrant la planification environnementale et spatiale à la rénovation et au développement urbain est indispensable.

C'est dans ce contexte que s'est déroulée cette mission d'assistance technique relative à la lutte contre les inondations à Hô-Chi-Minh-Ville en avril 2015.



## 2. LA MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE

### FINANCEMENT :

BANQUE MONDIALE Madhu  
Raghunath accompagnée par Linh  
X. Le

### CHARGE DE MISSION :

PADDI Fanny Quertamp assistée de  
Morgane Perset

### COMMANDITAIRE :

DUPA (Département de la  
planification urbaine et de  
l'architecture de Ho Chi Minh Vile)

### EXPERTS FRANÇAIS :

HORS-CHAMPS agence  
d'urbanisme d'architecture et de  
design urbain basée à Lyon France  
Olivier Poëtte et Nathalie  
Radojkovic, représentant la société  
HYDRATEC basé à Lyon France,  
Benoît Cortier représentant la  
société

### EXPERTS VIETNAMIENS :

Superviseurs Madame Phan, Thuy  
Linh



### 3. LES BASSINS DE RÉTENTION DES EAUX MULTIFONCTIONS

Le DUPA (Département de la planification urbaine et de l'architecture de Hô-Chi-Minh-Ville) a débuté une étude sur les bassins de rétention des eaux multifonctions, en parallèle d'une mission d'identification de sites assurée par le Centre de lutte anti-inondations. Outre la question des usages pouvant être affectés aux bassins en dehors des périodes d'inondations, le DUPA s'interroge plus spécifiquement sur les modalités d'attraction d'investissements privés pour le financement de ces secteurs.

Plusieurs questions émergent alors :

- Comment mobiliser des investisseurs privés pour de tels projets et dans quelles conditions ?
- Comment créer des bassins de rétention multifonctions sur des espaces vierges ou en adaptant des parcs existants ?
- Quelle intégration urbaine ?
- Quels usages ?
- Quelle gestion des bassins de rétention multifonctions ?

De plus, l'organisation administrative de Hô-Chi-Minh-Ville est très hiérarchisée et sectorisée.

Il n'existe pas de transversalité entre services autour d'un projet de territoire commun.

Le Comité Populaire arbitre entre plusieurs propositions techniques sans concertation.

Il s'agit donc de proposer une méthode d'approche et de conception itérative et transversale, à travers un cas d'étude visant à intégrer un parc multifonction dans un environnement urbain à Hô-Chi-Minh-Ville.

Le site retenu pour cette étude est le site de GO VAP, situé au nord de Hô-Chi-Minh-Ville.



## 4. UNE MÉTHODE ITÉRATIVE ET TRANSVERSALE

Cette étude de cas a pour objectif l'élaboration d'un projet, par l'application d'une méthode transversale de conception prenant en compte des problématiques variées, permettant de les assembler pour un projet cohérent, bien intégré et partagé.

### LES THÈMES À DÉVELOPPER :

Technique / Sécurité / Usages / Paysage / Déplacement / Economie / Gestion / Développement durable / Montage opérationnel / Phasage / Mise en œuvre / Constructibilité / Intégration de gestion alternative des eaux pluviales / Lutte contre les inondations.

### LES OBJECTIFS :

Démarche interactive de co-production, d'aide à la construction de solutions avec les techniciens vietnamiens issus de différents services.

### LA MÉTHODE :

Elle s'organise en quatre phases :

#### 1. Diagnostic orienté par thèmes

Il s'agit, par thème :

- D'exprimer un avis et une lecture experte des données de secteur et de les exprimer en termes de potentialités et de contraintes
- De décrire, par thème, les enjeux qui en découlent
- De hiérarchiser ces enjeux

#### 2. Élaboration des orientations d'aménagement

- Elaboration de Pistes d'orientation d'aménagement
- Formalisation des champs du possible, des pistes de réflexion, des intentions d'aménagement préalables.

#### 3. Étude thématique des orientations d'aménagement

Mise à l'épreuve des pistes d'aménagement par thèmes

#### 4. Elaboration partagée de la proposition d'aménagement

- Mise en commun et en cohérence des solutions thématique vers un projet d'ensemble cohérent
- Mise au point du projet d'aménagement.

#### 5. Restitution du projet et identification des apports des ateliers



## 5. UN PARC URBAIN ÉCOLOGIQUE À GO VAP

### CAS D'ÉTUDE DES ATELIERS

Le site d'étude retenu pour la mission d'assistance technique est le parc de Go Vap, situé au cœur du bassin versant de Tham Luong- Ben Cat

Le site d'étude s'inscrit dans le lit majeur rive droite d'un des méandres de la rivière Vam Thuat.

Le site d'une superficie d'environ 40 ha est naturellement inondable et comporte une annexe hydraulique connectée au cours d'eau et une zone humide remarquable.

### LES ENJEUX DU PROJET GO VAP

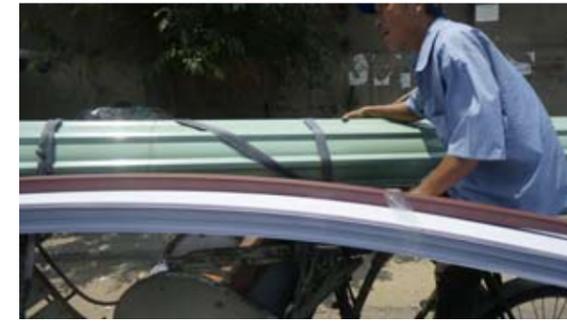
Ils seront appréhendés suivant plusieurs enjeux thématiques :

#### Enjeux environnementaux et hydrologiques :

- Lutter contre les inondations
- Pérenniser la richesse environnementale existante
- Valoriser et utiliser les trames vertes, les trames bleues
- Détourner les aménagements et ouvrages hydrauliques au profit d'usages du futur aménagement.

#### Enjeux territoriaux et d'intégration paysagère :

- S'inscrire dans le contexte spécifique du site et de la ville (contextuelle)
- Mettre en relation le site avec les quartiers alentour par leur organisation et leur complémentarité, par la mise en valeur de l'entité « parc » et par les accroches à la rivière, par les usages
- Organiser les déplacements, les accès, les relations de quartiers, le déplacement in situ, les stationnements, les modes doux, la maîtrise de l'environnement sonore, etc.
- Exploiter les occupations du site : espaces vert, les trames vertes, les trames bleues, les voies et chemins, constructions
- Valoriser les espaces, la cohérence vis-à-vis de leurs usages,

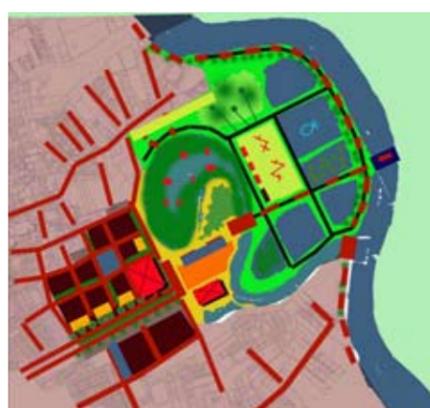


**Enjeux programmatiques et économiques :**

- Répondre aux besoins de la population (habitat, équipements, espaces publics, espaces verts).
- Valoriser le thème fondateur et porteur de développement : l'Eau
- Développer les usages existants à l'échelle du quartier : économiques et ludiques
- Répondre aux besoins en urbanisation à travers la programmation bâtie
- Renforcer l'attractivité du site à l'échelle de la ville par un équipement
- Trouver un équilibre économique permettant la réalisation et la gestion du projet

**Enjeux d'appropriation :**

- La concertation,
- La participation et la co-élaboration.



## 6. LA DÉFINITION DU SCHEMA DE L'ÉCO PARC À GO VAP

### LE SCHÉMA HYDRAULIQUE

Différentes actions peuvent être proposées pour diminuer le risque d'inondation :

- Réduction de la vitesse du courant en favorisant un étalement du flux de marée montante de façon à réduire l'importance de la marée vers l'amont.
- Aménagement de volume de stockage des eaux pluviales en amont des zones soumises aux marées de façon à réduire les débits dans les réseaux d'assainissement et de limiter les risques de débordement sur chaussée en situation de marée haute.

Le schéma hydraulique étudié durant l'atelier se définit par la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales de 50 000 m<sup>3</sup> et de l'aménagement d'un bassin d'écrêtement de la marée permettant le stockage temporaire d'une partie du flux montant. Ces deux bassins communiqueront et seront munis d'une vanne dont l'ouverture et la fermeture doit être asservie au niveau d'eau aval et amont.

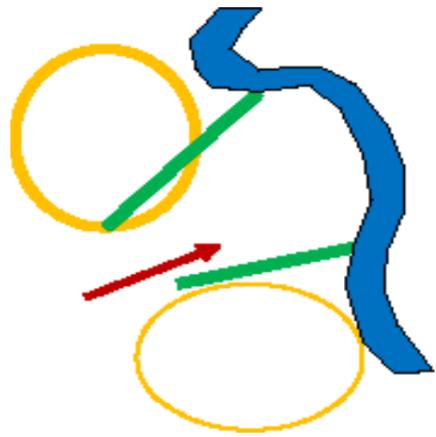


## PLAN DE COMPOSITION URBAINE

Le site Go Vap est une enclave dans une urbanisation hétéroclite et en devenir. Ce site est en attente de la réalisation d'un parc urbain susceptible d'accompagner la mutation programmée de l'urbanisation du secteur.

Les objectifs du projet urbain doivent permettre de :

- Développer un parc « vert » à destination des habitants
- Organiser des relations d'usage entre le parc et les quartiers environnants
- Connecter le site avec les quartiers alentour par la constructibilité et le prolongement du réseau viarie
- Anticiper la mutation programmée de l'urbanisation par la constructibilité du secteur Ouest en accroche avec la ville.



## LE PLAN DE COMPOSITION PAYSAGÈRE

Il s'organise suivant des secteurs hiérarchisés tant dans les ambiances que dans les usages et les vocations : de « la ville à la nature », du « mouvement au calme » et des « activités collectives aux activités individuelles »

Cette composition s'appuie sur le thème fédérateur de l'écologie par la mise en place d'un environnement permettant la valorisation de variétés de flore naturelle endémique, rare et pédagogique.

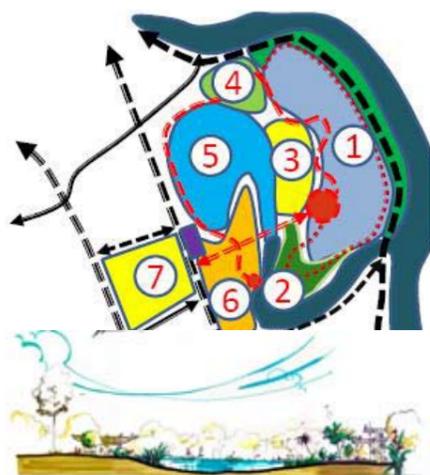
La déclinaison du calme au dynamique permettra d'associer les activités humaines et la valorisation de cet écosystème varié.

La partie dynamique se situe du côté de l'entrée du parc : activités de loisirs et culturelles.

La partie calme se situe vers la rive de la rivière et permettra le maintien de l'écosystème actuel (faune et flore).

Cette graduation du calme au dynamique, se décline géographiquement par sept lieux reliés entre eux par une promenade qui les traverse en empruntant leurs ambiances spécifiques

1. Le bassin de marée
2. Zone réservées aux espèces végétales locales
3. Zone des îlots
4. Jardin écologique
5. Bassin des eaux de pluie
6. Place centrale
7. Futur quartier résidentiel



## LA PROGRAMMATION ET LE MONTAGE FINANCIER

Les objectifs de l'étude économique et programmatique :

- Proposer un programme qui répond à la fois à des besoins, à l'échelle du quartier et de ses habitants, mais également à l'échelle de la ville
- Trouver un équilibre financier qui permette de réaliser les investissements nécessaires et d'en assurer la gestion pour une pérennité des équipements à plus long terme
- Intéresser les investisseurs, en proposant un programme attractif, un montage opérationnel réaliste et une faisabilité économique quantifiée et chiffrée.

Les conclusions de l'étude économique :

- Le parc, ainsi que les équipements hydrauliques sont finançables par la construction du quartier mixte logements/commerces.
- Cette opération immobilière est rentable et peut intéresser des investisseurs privés.
- Les recettes dégagées par les activités du parc permettent son entretien et sa gestion.
- La qualité des aménagements et des programmes proposés sont des facteurs de réussite et d'attractivité du parc.
- Cette première approche financière donne des leviers de négociation avec les opérateurs privés pour garantir la qualité des programmes et des aménagements.

Le programme du projet :

- Des logements pour répondre à un besoin avéré à HCMV en développant un quartier mixte d'habitat et de commerces sur des terrains disponibles et maîtrisés par la collectivité.
- Des activités gratuites qui donnent de l'attractivité au parc et intéressent un large public : des activités ludiques ou pédagogiques, liées au thème de l'eau et de l'écologie.
- Des activités payantes pour assurer des recettes et permettre la gestion du site : activités culturelles liées à l'environnement.
- Des activités économiques telles que la culture ou la pêche pour stimuler l'activité locale.



## 7. SYNTHÈSE ET APPORTS DE L'ATELIER

### LA MÉTHODE

La démarche itérative, transversale et partagée, mise en œuvre au sein de l'atelier a permis de dégager, avec l'ensemble des participants, des options d'aménagement pour le parc de Go Vap qui intègre toutes les problématiques (Techniques, urbaines, sociales, économiques, environnementales...).

Cette méthode de travail met en synergie des groupes pluridisciplinaires, avec des compétences par domaines d'intervention.

Elle permet une mise en commun des connaissances, des spécificités et des compétences de tous les acteurs.

Ce projet ne peut pas faire l'objet d'un catalogue de solutions applicables à d'autres sites.

C'est bien la méthode de conception proposée qui est transposable et qui doit s'appliquer à tout type de projet.

### UN PROJET CONTEXTUEL

Le parc de Go Vap intègre une dimension écologique très liée au contexte (l'existence d'une trame verte et bleue caractérise particulièrement le site, dans sa dimension écologique). Il en est de même pour la programmation, les espaces publics envisagés, les solutions techniques hydrauliques et les constructibilités.

Le projet s'appuie sur un contexte local particulier, spécifique et unique.

La méthode de conception est transposable, pas le projet.

### UN PROJET INTÉGRÉ

Le consensus atteint sur les différents usages et aménagements, permet une intégration paysagère des ouvrages techniques : ouvrages hydrauliques au service des objectifs de lutte contre les inondations et de restauration environnementale.

Cette méthode de travail itérative va permettre l'intégration, dans les ouvrages techniques, d'ambiances, d'usages et de paysages au service des problématiques hydrauliques, mais aussi urbaines.

C'est une méthode qui permet d'intégrer, dans l'économie de projet, des aménagements urbains et des ouvrages de gestion des inondations.



Le bénéfice est multiple :

- Un projet économiquement viable, qui assure sa pérennité à long terme
- Des espaces aménagés liés au quartier mais qui tissent, également, des liens urbains, par la construction d'un quartier qui complète la ville, des liens physiques et fonctionnels, par la construction d'un réseau viarie hiérarchisé
- Un lien d'usage qui lie le parc au quartier et à la ville.
- Des équipements qui participent à la lutte contre les inondations.

### LE FINANCEMENT DES OUVRAGES PUBLICS

La prise en compte du thème économique, très en amont des études, permet de concevoir un projet réalisable et finançable.

Cette approche économique a mis en avant le réalisme, la crédibilité, l'attractivité et la pérennité du projet.

Cette méthode a permis de dimensionner le projet (constructibilité) dans une recherche d'équilibre.

Cette recherche d'équilibre permet de trouver une économie de projet qui garantit le financement des équipements publics, et notamment les ouvrages hydrauliques, par des opérateurs privés.

L'attractivité économique, renforcée par l'attractivité des programmes, donne à la collectivité la force de négocier avec les investisseurs privés, pour garantir, d'une part la conformité du projet en phase de réalisation, et d'autre part la qualité des aménagements.



## VERS UN CONTRAT DE RÉALISATION

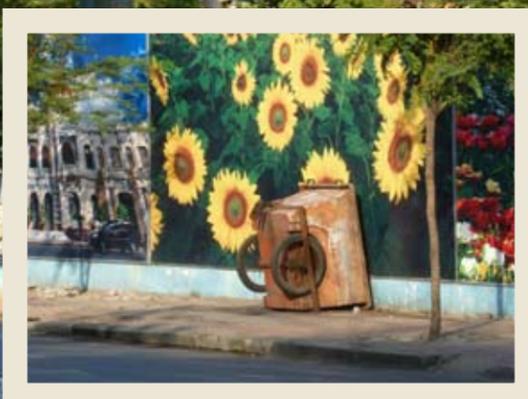
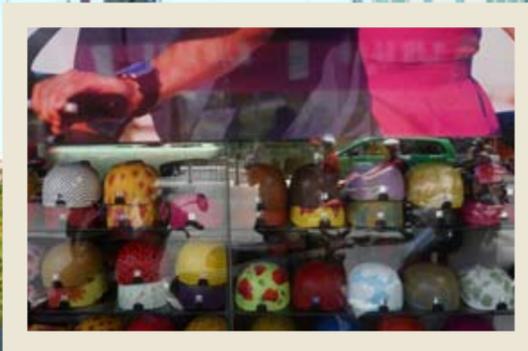
L'objectif est de financer l'opération par la participation de l'investisseur privé tout en s'assurant que la collectivité garde une forte maîtrise qualitative et quantitative des aménagements à réaliser.

Il est impératif de prévoir le bilan financier et le montage opérationnel dès la conception du projet, pour s'assurer de sa réalité économique et de son attractivité.

La collectivité peut alors utiliser cette attractivité comme levier de négociation avec les opérateurs privés pour réaliser le projet dans un cadre prédéfini.

### Développer une approche contractuelle :

- Mettre en concurrence des investisseurs, à travers un cahier des charges qui cadre un projet
- Contractualiser des accords avec l'investisseur pour garantir l'intégrité et la qualité du projet dans son ensemble
- Organiser la gouvernance du projet en favorisant un rôle actif de la puissance publique dans le management de l'opération.
- Assurer un contrôle et un suivi de la conception et de la réalisation par la collectivité.







HIA  
P.HCM



56L-2511

TIEM BAC  
NGOC ANH  
0919155404



www.caphoanguy.com.vn

58-V2  
00634

61-C1  
20727

77-H5  
3871





MONSTER

Araya

ARAYA  
HÀNG MỚI BẢO HIỂM Ô TÔ - XE MÁY

BẢO HIỂM  
Ô TÔ - XE MÁY

HÀNG MỚI BẢO HIỂM Ô TÔ - XE MÁY

HÀNG MỚI BẢO HIỂM Ô TÔ - XE MÁY













Heineken

Vietcombank  
ROLEX  
GENERALI

Hanwha Life  
CÔNG TY BẢO HIỂM VẬN THỰC GIỚI TỈNH TẠI HỒ CHÍ MINH

SỞNH VỊ ĐẠI  
HỢP CỦA CHÚNG TA

PHIÊN VÀ NHÂN DÂN THÀNH THỐ  
HỮU KHÍ MẠNH HỌC TẬP VÀ LÀM THEO  
PHONG CÁCH HỒ CHÍ MINH

Think  
40  
NL



# HORS-CHAMPS

**Urbanisme**

**Design urbain**

**Architecture**

HORS-CHAMPS créé en 1997 par Olivier Poëtte et Nathalie Radojkovic, associés à Guillaume Chambrier et Barnabé Cozon depuis 2018.

L'atelier pluridisciplinaire d'urbanisme, de design-urbain, de paysage et d'architecture, accompagne les collectivités en développant des approches partagées et contextuelles des projets. Plaçant au cœur de ses préoccupations les problématiques urbaines contemporaines, l'agence, en constante recherche de nouvelles cultures, explore d'autres modèles urbains en participant à des échanges internationaux.

Nommé dans les « Cahiers de la jeune architecture » en 2003, prix de « l'Art Urbain » en 2006, lauréat en 2013, en équipe avec AUA, du Prix National du 13<sup>ème</sup> concours « Entrée de ville et Franges urbaines ».



Olivier Poëtte &  
Nathalie Radojkovic  
47, rue des remparts d'Ainay  
- 69002 Lyon - France

+33 4 72 40 07 87  
contact@hors-champs.eu

[www.hors-champs.eu](http://www.hors-champs.eu)