

ARCHITECTE MANDATAIRE / CHIEF ARCHITECT AND PRINCIPAL CONSULTANT
studioMilou architecture

Jean François Milou, architecte / *principal architect and lead designer*
Thomas Rouyrre, architecte direction de projet - phase 2 (Parking et Espaces publics) / *architect and project manager - phase 2 (parking and public spaces)*
Karim Ladjili , architecte chef de projet - phase 1 (Haut de Brèche) / *architect, project manager - phase 1*
Florence Soulier, paysagiste chef de projet jardin et espaces publics / *landscape architect project manager (gardens and public spaces)*
Shinobu Takaso, architecte assistante chef de projet - phase 2 (Parking et Espaces publics) / *architect, asst. project manager - phase 2 (parking and public spaces)*
Sébastien Guiho, architecte chef de projet - phase 2.1 (Parking et Espaces publics) / *architect, project manager - phase 2.1 (parking and public spaces)*
Cécile Strauss, architecte assistante chef de projet - phase 1 (Haut de Brèche) / *architect, asst. project manager - phase 1*
Laurence Jacquier, paysagiste - phase étude (ESQ-APD) / *landscape architect - study phase*

CO-TRAITANTS / TECHNICAL CONSULTANTS

SNC Lavallin, Philippe Corset, ingénieur, directeur, bet structure phase 1 / *structural engineer, director (phase 1)*
SNC Lavallin, Olivier Seurin, ingénieur, directeur, bet structure phase 2 / *structural engineer, director (phase 2)*
SNC Lavallin, Jean-Claude Roucher, ingénieur chef de projet, bet structure / *structural engineer, project manager*
Techni'cité, Thierry Strobel, ingénieur horticole, directeur, bet espaces verts / *horticulture engineer, director, landscape consultants*
Techni'cité, Cédric Parcellier, ingénieur travaux, bet espaces verts / *construction engineer, landscape consultants*
Ledoux Bureau d'études / ICR, Grégory Sarrazin, Jérôme Thibault, ingénieur, bet fluides / *M&E engineering consultants*
A2I Infra, Gilles Jaguenaud, Gregory Pelletier, bet vrd / *roads system and urban public utilities consultants*
ECS, M. de Champris, Bureau d'études d'évaluations sociologiques / *sociological study*

MAÎTRISE D'OUVRAGE / CLIENT
Ville de Niort

AMERU - Matthieu Joncheray, chef de projet 2003-2013 / *project manager 2003-2013*
Patrimoine bâti - Christophe Prévost, chef de projet / *architectural project manager*
Espaces Publics - Daniel Faure, chef de projet / *public spaces project manager*

MAÎTRE D'OUVRAGE MANDATÉ / EXECUTIVE CONTRACTING AUTHORITY
Deux Sèvres Aménagement
Stéphanie Ruiz, chef de projet 2005-2012 / *project manager 2005-2012*
Pierre Lemasse, chef de projet 2012-2013 / *project manager 2012-2013*

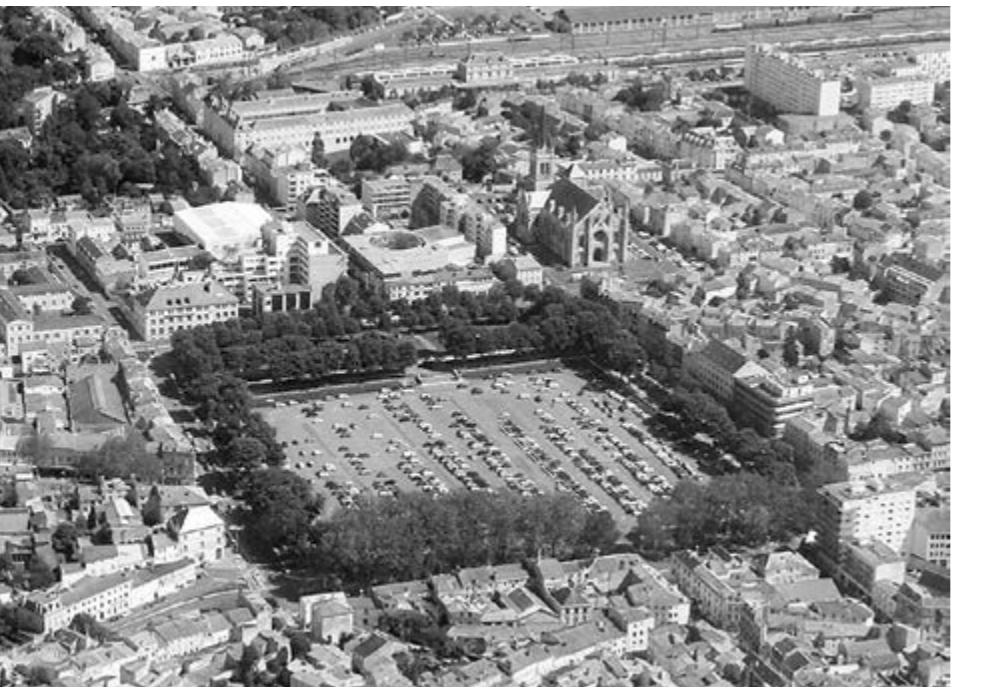
Surface / Area: 4 ha
Montant des travaux / Construction cost: 36,000,000 €, ht / excluding tax
Livraison / Completion date: 2013

Place de la Brèche, Niort

La Place de la Brèche, Niort

studioMilou architecture | studioMilou singapore

Vue aérienne de la place de la Brèche avant les travaux, 1980
Aerial view of Place de la Brèche before construction works



La place de la Brèche avant les travaux, 1980 / *Place de la Brèche before construction works*





Maquette du projet / Model of the project



Vue aérienne du projet dans la ville de Niort
Aerial view of the project within the city of Niort

Place de la Brèche, Niort

Place de la Brèche, Niort

The city of Niort, located in the Poitou-Charente region of Central west France, sits on the dry side of a meander in the River Sèvre. Historically, the city's development took place around the river port and medieval fort, until its expansion in the 19th century led to a new district emerging around the train station. This altered the shape of Niort, resulting in the Place de la Brèche, a former fairground site located on the wetland area adjoining the ramparts where the roads from Paris, Limoges and La Rochelle, becoming the modern city's centre. By the 20th century, La Brèche lost its fairground character to become a large parking area.

In the late 1990s, the city began work to move the parking area and free the Place de la Brèche so that it may again become the Niort's city square. Various studies were carried out with this in mind, but none were successful. It was only in 2002 that the Mayor of Niort announced a new study for a major competition for a conversion project to be carried out with the aim of restoring a civic and commercial role to La Brèche which could enhance the urban landscape and social dynamism of the city centre.

In 2003, studioMilou won the first phase of the project consisting of a study to allow the city to draw up plans for the work to be carried out in the Place de la Brèche. The studio's project aimed to integrate all the requirements of the architectural brief in such a way as to render some unseen within the peaceful setting of an urban garden, and others alongside the garden in such a way as to leave its meditative and expansive ambience intact. At this time, the studio was also granted responsibility for carrying out the project as a whole.

La ville de Niort, située dans la région Poitou-Charentes, au Centre-Ouest de la France, est implantée en bordure de rivière, sur une boucle de la Sèvre. Historiquement, le développement de la ville se fait autour de son port et de son fort médiéval, jusqu'à ce que son expansion, au 19^{ème} siècle, aboutisse à l'émergence d'un nouveau quartier, autour de la gare ferroviaire. Entre les deux, sur la zone marécageuse longeant les remparts, la place de la Brèche, devient plus tard le champ de foire moderne où les routes de Paris, Limoges et La Rochelle convergent. Après la deuxième guerre, la Brèche perd sa fonction de « champ de foire » pour se transformer progressivement en une vaste zone de stationnement.

A la fin des années 1990, la ville projette de restituer à la place son caractère de grand espace public piéton. De nombreuses études sont menées dans ce sens, mais aucune n'aboutit. Il faut attendre 2002 pour que le Maire de Niort lance une nouvelle étude de définition de la place, visant à permettre le lancement d'un grand projet de reconversion : il s'agit non seulement de redonner à La Brèche un rôle commercial décisif, mais aussi de préserver le caractère et l'intégrité paysagère de cette place.

C'est en 2003 que le studioMilou remporte ce concours : il s'agit dans un premier temps de mener une étude, de façon à ce que la Ville puisse ensuite formuler un programme de travaux pour la future place. Le parti pris du studioMilou est d'effacer tous les éléments du cahier des charges dans un sous-sol pour libérer l'espace pour un grand parc paysager de centre-ville.



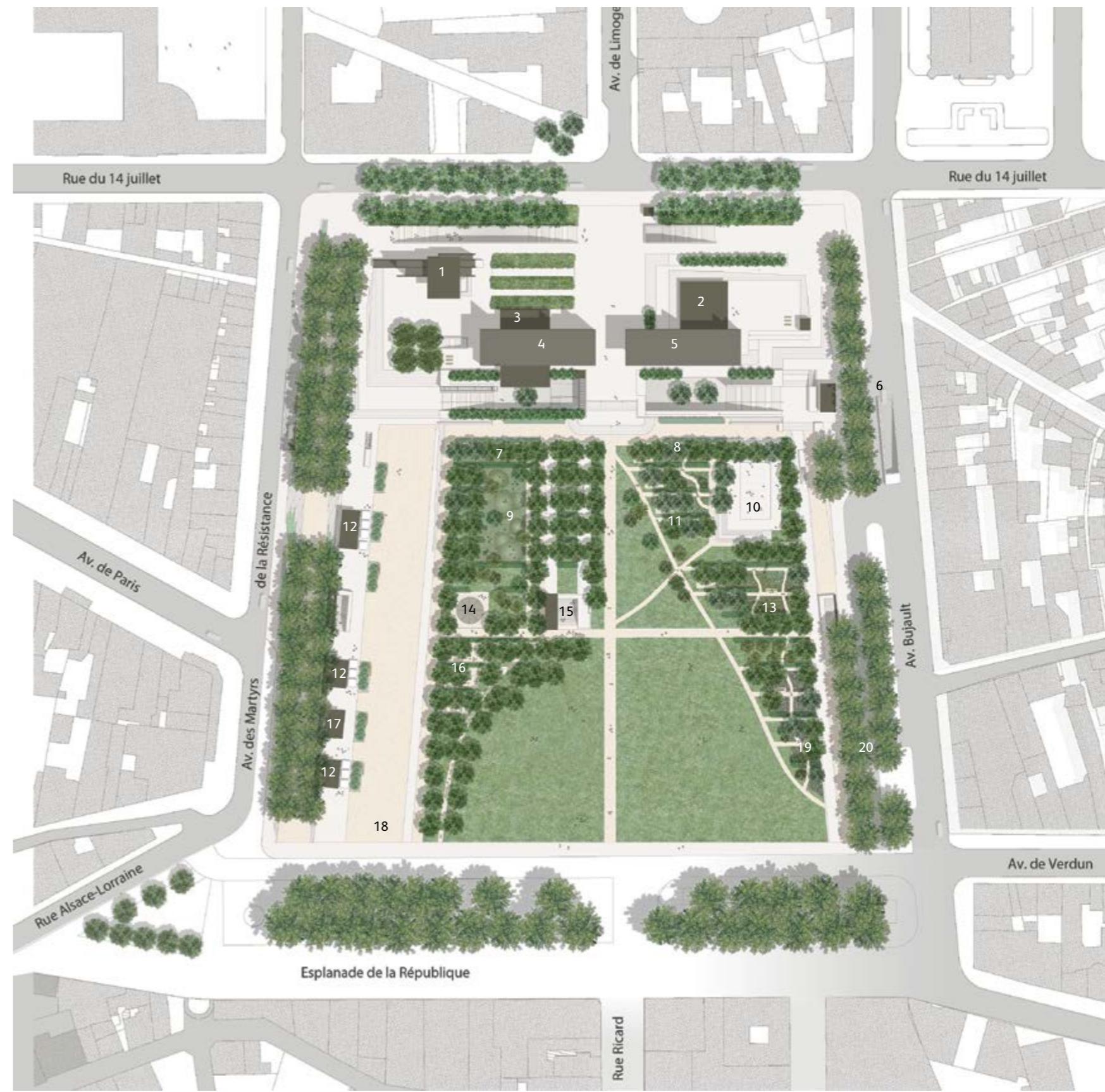
Vue aérienne du projet dans la ville de Niort
Aerial view of the project within the city of Niort



Plan de situation / Location map

PLAN DE MASSE

- 1 Complexe cinéma / Cinema complex
- 2 Office tourisme / Tourism office
- 3 Restaurant / Restaurant
- 4 Nef Martyrs / Pavilion Martyrs
- 5 Nef Bujault / Pavilion Bujault
- 6 Abri vélo / Bicycle shelter
- 7 Espace d'ébats pour chiens / Play area for dogs
- 8 Jardin des insectes et des oiseaux / Insects and birds garden
- 9 Les aires de jeux / Playground for children
- 10 Miroir d'eau / Reflective pool
- 11 Tables de pique-nique / Picnic tables
- 12 Kiosques alimentaires / Food kiosks
- 13 Jardin des senteurs et des textures / Scent and texture garden
- 14 Manège / Carousel
- 15 Parking de 530 places / Car park (530 lots)
- 16 Jeux de boules / Ball games
- 17 Kiosques sanitaires / Sanitary kiosk
- 18 Allée foraine / Promenade
- 19 Jardin des quatre saisons / Four seasons garden
- 20 Pôle bus / Bus stop



Plan de masse et plan paysager / Site plan and landscape plan

Public consultations at all stages

Concertations publiques à chaque étape

From inception to completion of the Place de la Brèche, studioMilou was involved in the rigorous and mandatory public consultations which allow local residents to give their views of the project's direction, views which must be taken into account. To the greatest possible extent, studioMilou participated in these consultations, giving presentations and engaging with the stakeholders whose views were essential to shaping the design's enduring public appeal.

The consultation exercises, which included client commissioned exhibitions, public workshops, presentations and opinion polls on the plans for the place de la Brèche, revealed two main views:

- *a demand, coming from business stakeholders, for more density and more commercial flux, this being associated with confidence in the character of the project underway;*
- *a demand, coming from local residents, for greater calm, for peace and quiet, and for a garden, this being associated with some mistrust of the project.*

The role of the architect was to put forward architectural solutions that could reconcile such contradictory tendencies. One part of the project welcomed by all was a public square free of parking difficulties and that would fully serve as the city's main public centre. Responding to this, studioMilou developed in the direction of incorporating greater landscape elements and reducing the number of architectural features, such as glasshouses and kiosks. In some senses, the architectural work sought certain discretion within the project, whereby its features would only be seen and felt at certain strategic locations so as to allow the garden to dominate the design.

Depuis la conception jusqu'à l'achèvement de la Place de la Brèche, le studioMilou s'implique dans toutes les concertations publiques rigoureuses et exigées par la Ville afin de laisser les habitants s'exprimer quant aux directions prises par le projet. Le studioMilou participe à ces consultations, donnant des présentations, et travaillant avec les intervenants dont les avis sont pris en compte à chaque étape pour définir le détail des intentions architecturales.

Cette concertation prend la forme de présentations et d'atelier publics. Dans le même temps des sondages d'opinions sur les plans de la Place de la Brèche sont entrepris par la Ville de Niort. Ils révèlent deux grandes tendances d'opinion:

- une demande, émanant des acteurs de la vie économique, pour davantage de densité et de flux marchand, qui s'associe souvent à une confiance vis-à-vis de la démarche du projet;
- une demande, émanant des habitants, pour plus de calme, de silence, et de jardin, qui s'associe souvent à une certaine défiance vis-à-vis de la démarche du projet;

L'architecte doit formuler des propositions architecturales capables de concilier des tendances aussi contradictoires. L'architecture se fait discrète, n'intervenant qu'à des points stratégiques de la place et laissant le paysage reprendre progressivement le dessus.





Les aires de jeux conçues par le studioMilou architecture / *The play area*



Les jardins thématiques / *The thematic gardens*



Vue d'ensemble des murs et du jardin / *View of the gardens and the promenade*



La Place de la Brèche, les nef, l'église Saint Hilaire / The Place de la Brèche, the pavilions, the St Hilarie church

ESPLANADE DE LA BRÈCHE
La Brèche esplanade

Complexe cinéma
Cinema complex

Nefs
Pavilions

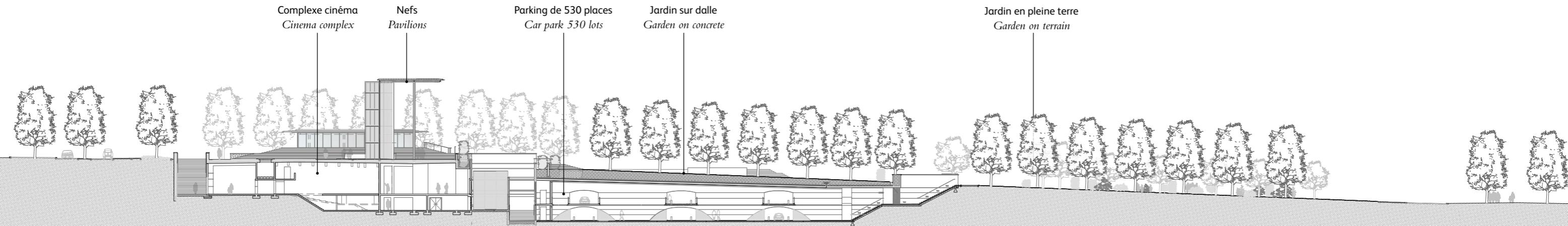
Parking de 530 places
Car park 530 lots

JARDINS DE LA BRÈCHE
Gardens of La Brèche

Jardin sur dalle
Garden on concrete

ESPLANADE DE RÉPUBLIQUE
République esplanade

Jardin en pleine terre
Garden on terrain



Coupe élévation / Section



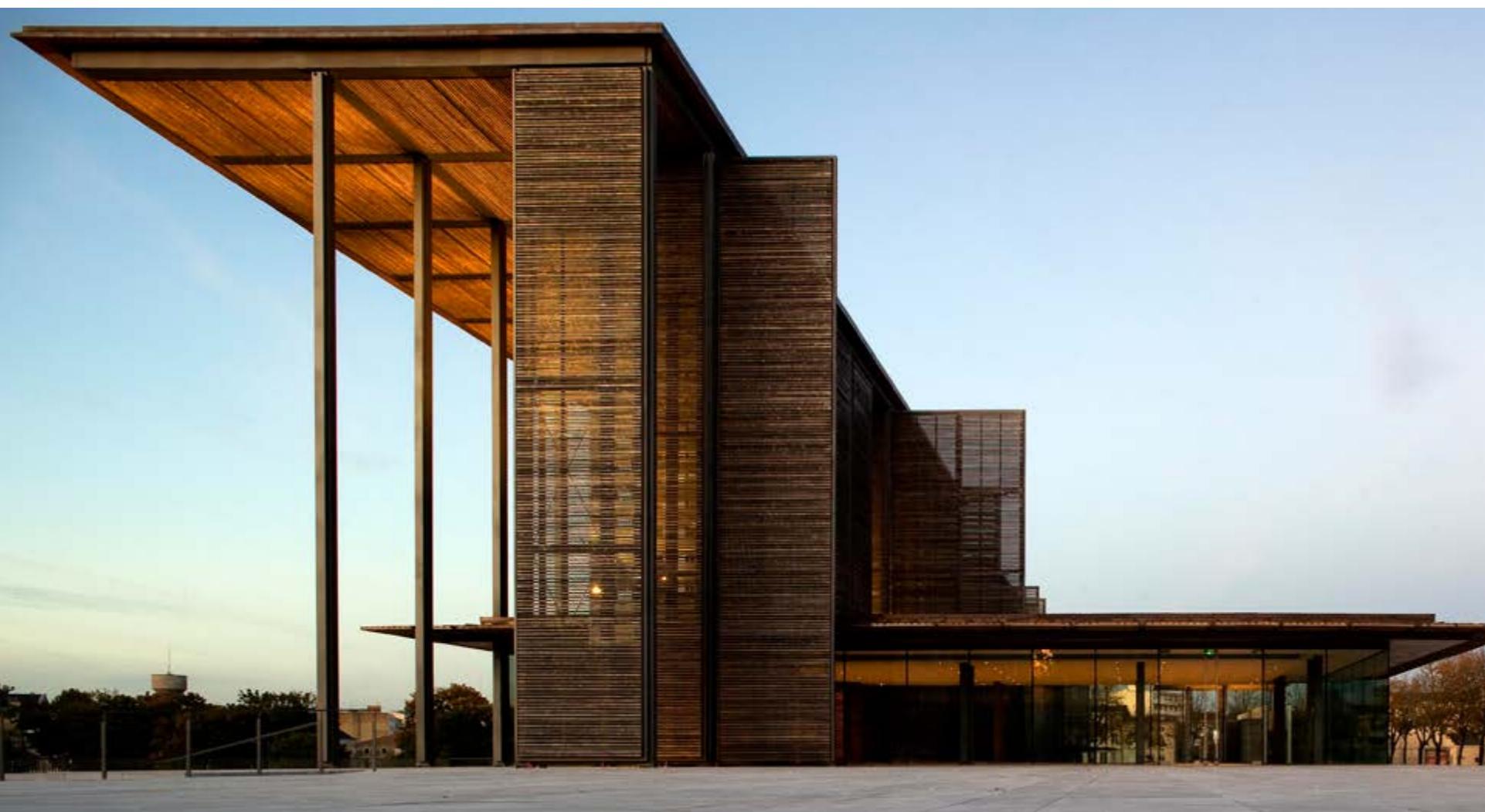
Le jeu des allées dans le jardin / The pathways in the garden



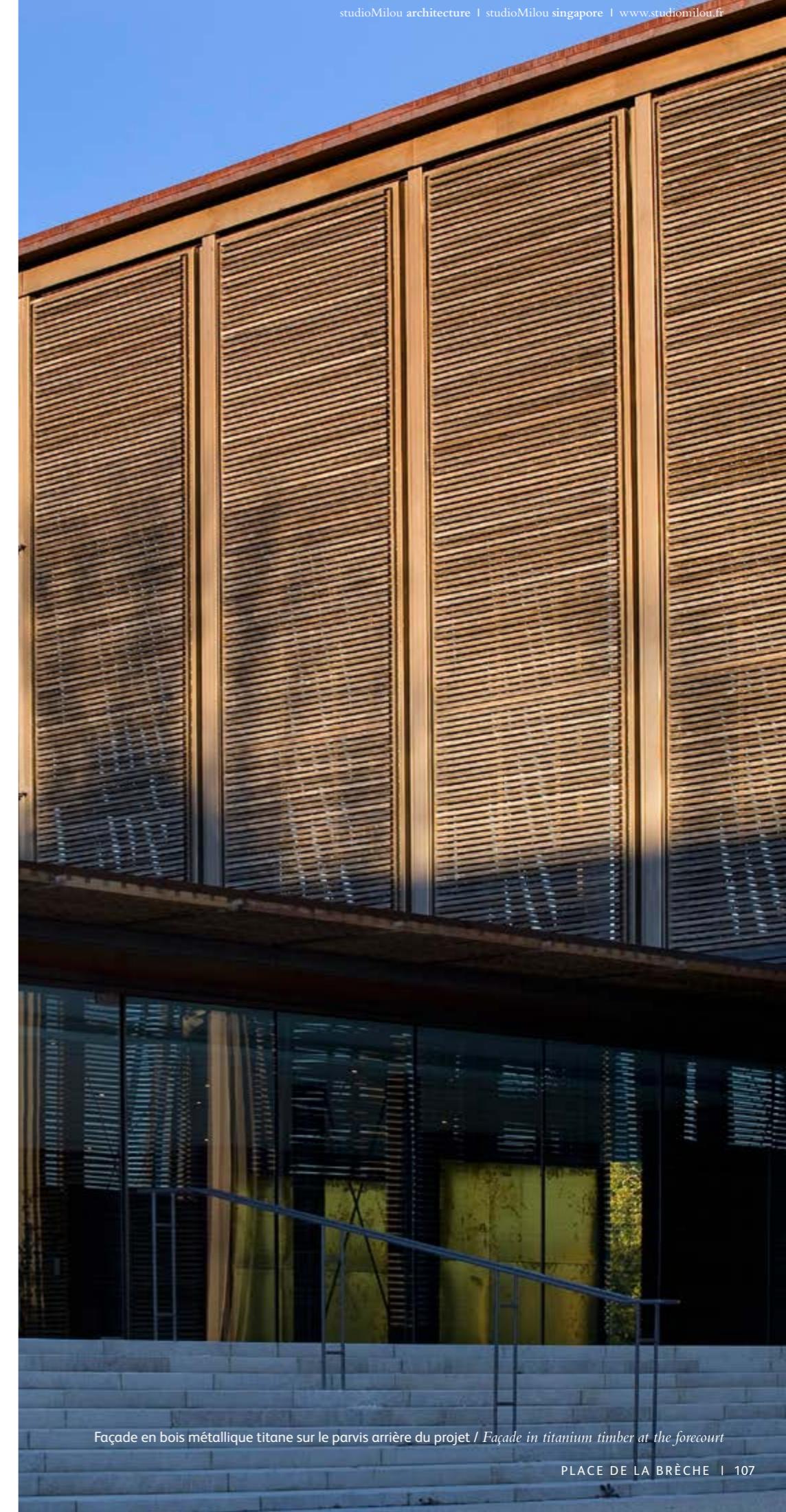
Le café dans le jardin / The cafe in the garden



Bois métallique titane / Timber in titanium coating



Elévation latérale des nef / Elevation of the pavilion



Façade en bois métallique titane sur le parvis arrière du projet / Façade in titanium timber at the forecourt



Circulation des véhicules dans le garage / Vehicular circulation in the underground carpark

Beneath, and around a garden and heritage site

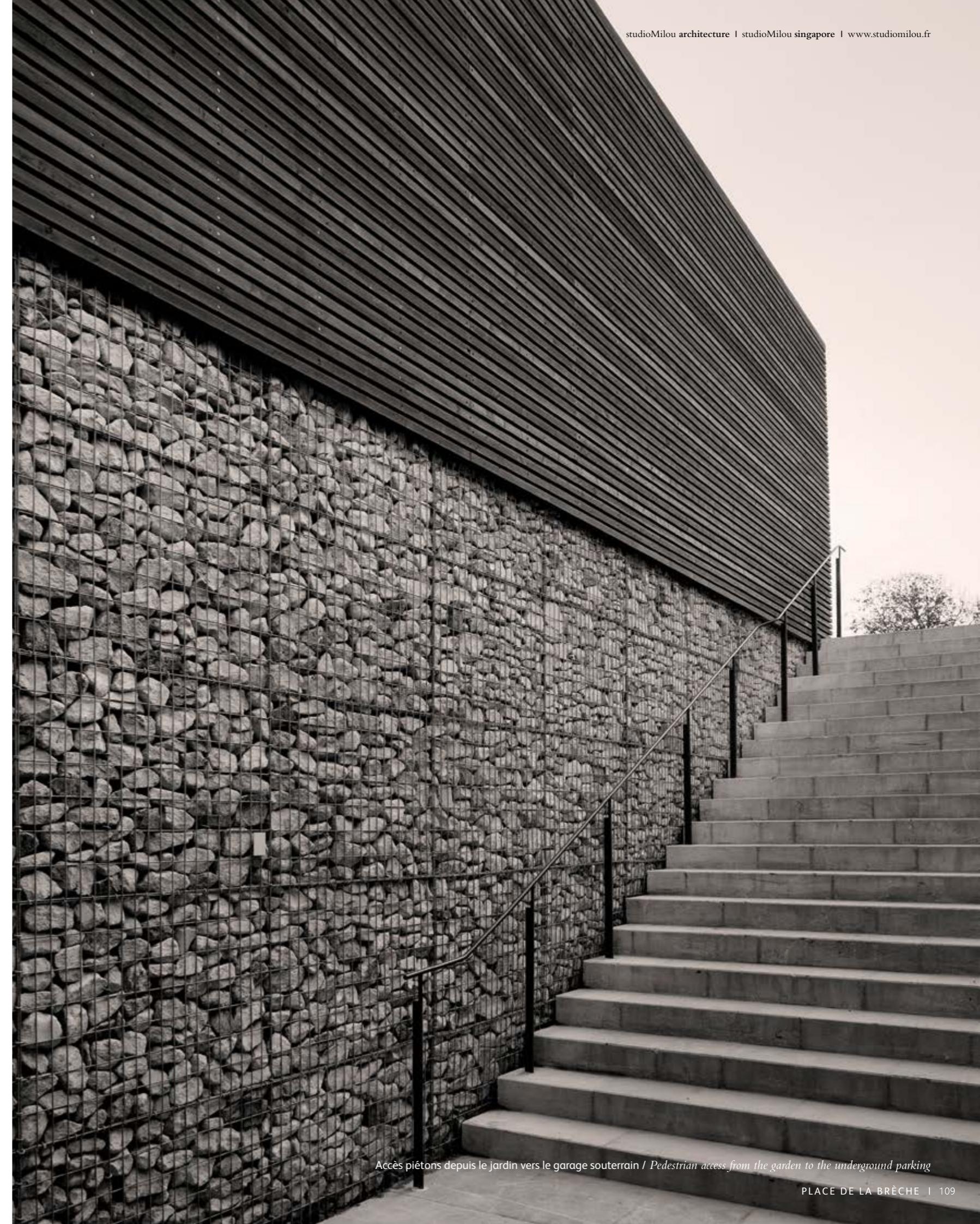
Sous un jardin, un équipement complexe

The status of Place de la Brèche as a national heritage site meant that studioMilou was obliged to overcome innumerable design challenges to integrate large public amenities in such a way that they would not undermine the site's integrity and visual unity. The brief included, for example, a 530-place underground garage, a 12-screen multiplex cinema and 1,500 m² of exhibition space, along with cafes, restaurants and kiosks. It also required that La Brèche accommodate, within easy access to the garden, a key public transport point. And to these core amenities, studioMilou proposed and received approval for the inclusion of a children's play area, a themed garden and a mirror pool within the garden of La Brèche. At the heart of studioMilou's design approach was the desire to locate the amenities where they could not interrupt the expansive and peaceful nature of the garden.

A major challenge, for example, was to locate the 12 cinemas underground, beneath La Brèche; something that could be achieved only by constructing a large passageway below ground level which could be classified as a road, enable a secure entrance to the cinemas and ensure sufficient access/exit routes to meet safety regulations. Similarly, the significant underground parking facilities were built underground, further ensuring the uninterrupted space of the garden while meeting one of the civic and commercial communities' key requests that the parking remain onsite.

Le statut de la Place de la Brèche, classé au monument historique, contraint le studioMilou à surmonter un grand nombre de défis architecturaux : l'enjeu est d'intégrer des équipements pour le grand public sans pour autant toucher à l'intégrité du lieu et à son unité visuelle. Le programme comprend par exemple la construction d'un parking souterrain de 530 places, d'une salle multiplexe de 12 écrans, d'une salle d'exposition de 1500 m², mais aussi de cafés, restaurants et kiosques. Cela nécessite en outre que la Brèche soit largement desservie par les transports en commun, et que le jardin soit facile d'accès. Le studioMilou propose également l'intégration d'une aire de jeux pour enfants, d'un jardin à thème, d'un bassin-miroir... au sein-même du jardin de la Brèche.

Le studioMilou a proposé d'intégrer les équipements massifs du programme de façon invisible dans la trace paisible d'un grand jardin. Une des difficultés majeures est d'insérer douze salles de cinéma en sous-sol, sous la partie haute de la place de la Brèche. De la même manière, un grand parking souterrain est construit, de façon à préserver l'espace dévolu au jardin, tout en répondant à l'une des principales requêtes des habitants et des commerçants: conserver des places de stationnement.



Accès piétons depuis le jardin vers le garage souterrain / Pedestrian access from the garden to the underground parking



Des études poussées sont par ailleurs menées sur les conséquences de l'emplacement d'un important Traffic le long de La Brèche, visant à faciliter l'accès des visiteurs. De nouvelles voies de circulation sont développées autour de la place, dont la zone tampon est relativement large et prend la forme d'une grande aire piétonne pavée, laquelle permet de garder une certaine distance avec les véhicules, et de préserver ainsi la tranquillité du jardin.

Intensive studies were also required around the implications of locating a traffic hub alongside La Brèche to facilitate visitor's access. New circulation routes were developed around the square, with sufficient buffer zone in the form of large paved pedestrian areas, giving a sense of distance from vehicles so as to preserve the tranquility and of the garden.

Circulation piétonne dans le garage souterrain / Pedestrian circulation in the underground parking



Traitement des édicules de sortie dans le jardin / Treatment of the exit kiosk in the garden



Façade des nef, l'été / Façade of the pavilion, summer



Façade des nef, l'hiver / Façade of the pavilion, winter



Ambiance de l'architecture et du jardin
Ambiance of the architecture and the garden

Plantations sur la dalle jardin
Landscaping of the garden above the underground car park

Respecting and revitalizing a regional city Un lieu public exemplaire

Among the many factors contributing to the progressive decline of city centres in many regional areas of France has been the growth of industrial centres on the outskirts of towns and cities, offering grand surface stores for household and home maintenance needs.

studioMilou viewed Place de la Brèche as an opportunity to breathe new life into the centre of Niort, to attract its inhabitants and surrounding communities towards the Brèche with its marriage of beautiful landscaping, entertainment, dining and practical facilities.

Born in Niort, and raised between the nearby town of Celles-sur-Belle and Paris, Jean François' personal attachment to the town was reflected in his determination 'to give to the city what any project in Paris would demand of the architect ; a beautiful place of the highest design by any standards'. studioMilou set about working on La Brèche to give back to Niort, a historic city boasting wide avenues, elegant traditional architecture and a dynamic local population, including the local cafes and other businesses seeking a growing clientele, a place of elegance able to attract visitors from the region and further afield, and to compete with or surpass comparable squares worldwide.

L'expansion et le succès populaire des zones commerciales dans les périphéries urbaines, où se retrouvent progressivement les grandes surfaces, les cinéma multiplex, les restaurants, les larges zones de parkings, contribuent au déclin progressif du centre-ville historique. La ville de Niort a souhaité contrecarrer cette tendance générale, et a souhaité créer les conditions pour que s'implantent en centre-ville tous ces lourds équipements (cinéma multiplex, grands parkings, etc...) de façon à maintenir l'attractivité du centre-ville.

Le studioMilou a travaillé à intégrer tous ces éléments massifs de programmes (Cinéma multiplex, grands parkings, etc...) comme effacés dans la trace historique d'un grand parc paysager ouvert de tous côtés sur le quartier.

Né à Niort, Jean François Milou s'est attaché à donner à sa ville natale « un lieu public exemplaire », ouvert à tous, respectueux de l'histoire du site, et capable de dynamiser l'économie du centre historique. Aujourd'hui la nouvelle place de la Brèche et son jardin spectaculaire attirent par milliers des visiteurs de toute la région alentour.





La grande allée foraine / The large public pathway



Les jeux d'eau / Water play