

Référentiel d'opération



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Nord
98 rue des Stations - Lille - Tel : 03 20 57 67 67 - Fax : 03 20 30 93 40 - Mail : caue59@caue59.asso.fr

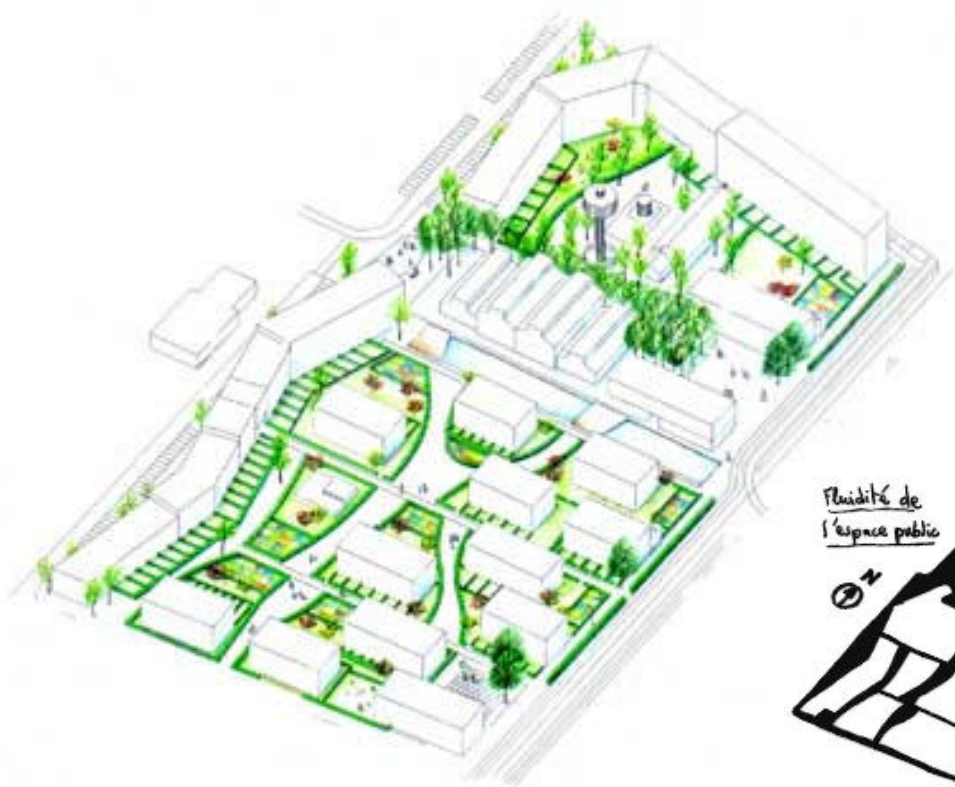
Liste des opérations

- > Westerpark-Amsterdam, Pays Bas, Terrain GWL, / Kees Christiaanse (immeubles)
- > Roubaix, Le hameau de la lainière, / Escudié, Fermaut
- > Courtrai, Pradopark, / De Smet, Vermeulen, Goethals, Van Schuylenbergh, Demeyere
- > Tourcoing, Coté Parc, Lot A, / Dubus
- > Amsterdam, Pays-Bas, "Bornéo-Sporenburg", / Adriaan Geuze – WEST8
- > Hameau Pessac-Candau, Gironde / Patrick Hernandez
- > Küsnacht, Suisse, Trois maisons en bande, / Weber et Oertli
- > Mulhouse, Cité Manifeste, îlot 4, / Lacaton et Vassal architectes
- > Vijfhuizen, Vinex Housing,, Amsterdam / S 333
- > Almere, Pays-Bas, Centre ville / Portzamparc
- > Villeneuve d'Ascq, Hameau du chateau II, / Watel
- > Fribourg-en-Brisgau, Allemagne, Solarsiedlung / Rolf Disch
- > Fribourg-en-Brisgau, Allemagne, Quartier Vauban,

Notions abordées

TABLEAU DE SYNTHÈSE		NOTIONS ABORDÉES								
LIEU DE L'OPÉRATION ET NOM	CONCEPTEUR	Densité	Diversité et mixité	Identité, image	Rapport au site	Mobilité, accessibilité	Composition	Economie du projet	Relation public/privé	Convivialité, appropriabilité
Amsterdam Westerpark - Terrain GWL	Christiaanse architect et West 8									
Roubaix - Hameau des Lainières	Escudié									
Courtrai - Pradopark	De Smet, Vermeulen, ...									
Tourcoing - Côté Parc	Dubus									
Amsterdam - Bornéo-Sporenburg	Geuze et West 8									
Bordeaux - Hameau à Pessac	Hernandez architectures									
Kusnacht - 3 maisons en bande	Weber et Ouertli									
Mulhouse - cité manifeste	Lacaton, Vassal									
Amsterdam Vijfhuizen - Vinex housing	S333 Architects									
Almere	Koolhaas et porzamparc									
Villeneuve d'Ascq - Hameau du Château 2	Watel									
Friburg-in-Brisgau - Le quartier Vauban										
Friburg-in-Brisgau - Solarsiedlung	Disch									

Terrain GWL, Westerpark-Amsterdam, Pays Bas / Kees Christiaanse (projet urbain + 4 immeubles)



Terrain GWL, Westerpark-Amsterdam, Pays Bas / Kees Christiaanse (projet urbain + 4 immeubles)

Installé sur le terrain d'une ancienne grande usine de traitement des eaux d'Amsterdam, cette opération s'affiche clairement comme une reconversion de site industriel inscrite dans la démarche de développement durable. Situé à la périphérie de la ville, le centre est rapidement accessible par un réseau de transport en commun (tram) et de déplacements doux (piéton + vélo), rejetant la voiture dans des parkings silo à l'extérieur de l'opération. Au delà de l'aspect de la mobilité des habitants, les économies de fonctionnement, le mode de gestion des espaces extérieurs, la mixité sociale (liée à la diversité typologique) et l'introduction d'activités diverses dans les bâtiments réhabilités sont autant d'éléments assurants ce label de projet urbain durable.

Diversité & Mixité

591 logements sur 6 Ha. 14 bâtiments: 6 immeubles en accession à la propriété, 9 immeubles en logement social, 1 immeuble pour les personnes âgées, 3 Rez-de-chaussée d'immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite. Toutefois, la mixité sociale existante à l'échelle du quartier ne se ressent pas à

l'intérieur d'un immeuble, qui lui, reste homogène dans sa population. La qualité architecturale reste la même pour tous et ne caractérise pas l'aspect social ou non de l'immeuble.

Certains bâtiments anciens ont été réhabilités et abritent des fonctions diverses ; ainsi, le château d'eau est toujours en activité et sa pression sert au réseau d'eaux de récupération ; l'entrepôt abrite un lieu de réunion pour les habitants, un studio de télévision et le bureau des gardiens ; l'usine accueille des bureaux, un café-restaurant et reste l'élément patrimonial fort.

Composition et densité

Le grand immeuble en long situé à l'ouest contient 60 % des logements et protège l'îlot des vents dominants. Sa forte densité permet d'espacer les autres bâtiments sur le reste de la parcelle selon une trame orientée Est-Ouest.

La plupart des logements a donc une façade au sud. Le canal divise l'îlot en deux avec la plus forte densité au nord autour du square urbain.



Economie du projet

La construction allie matériaux économiques, de récupération de la friche et de bois issu de filière de production durable. La récupération des eaux pluviales pour les toilettes et pour les espaces verts contribue à la diminution de consommation en eau. Le canal récupère et infiltre le trop plein des réserves en eaux pluviales. Le sol est imperméabilisé au minimum (sentier piéton et square urbain au nord, cf.) laissant ainsi de grandes zones végétalisées.

Convivialité & appropriabilité

Le canal est utilisé comme élément de rassemblement et de loisir au centre de l'îlot. 120 jardins privatifs sont loués pour les logements en RDC et 3 squares les complètent : 2 avec jeux d'enfants, un grand plus "urbain" au nord. Un bâtiment reconverti propose des chambres à louer pour les amis des habitants.

Identité & image

Reconversion. Les bâtiments réhabilités, tels que le château d'eau, l'entrepôt ou l'usine, préservent la mémoire du site et marquent son identité; ils rassemblent généralement des fonctions

collectives.

L'homogénéité et l'identité de l'opération est également rendue par l'utilisation de la brique comme matériau dominant et par l'image des éléments non-construits.

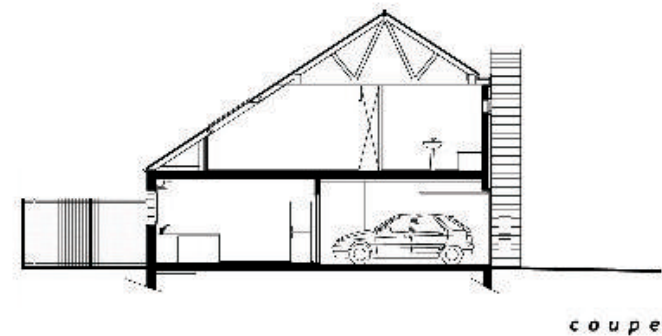
Mobilité & accessibilité

La voiture étant rejetée à l'extérieur de l'îlot, un réseau intérieur à l'îlot est dédié aux déplacements doux (piéton-vélo). La fluidité de l'espace public n'en est qu'améliorée, l'îlot étant perméable de toutes parts. Un nouveau terminus de tram est installé sur l'artère qui sépare le nouveau quartier du tissu plus ancien. La vitesse de circulation sur celle-ci y est réduite et les trottoirs sont élargis.

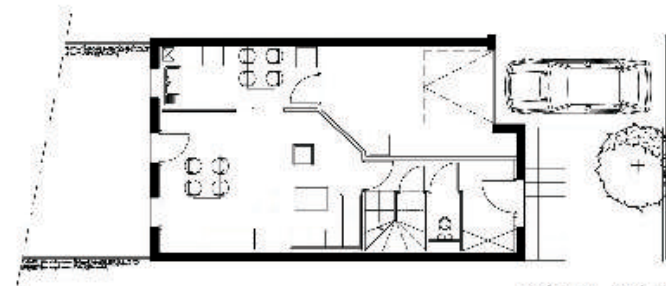
Sources

- > www.gwl-terrein.nl / www.west8.nl
- > Photos: west 8 / CAUE du Nord / Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole.
- > [Lille Métropole: pour un renouvellement urbain durable](#) (Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole pour PUCA, LMCU, CDC, ADEME, région)
- > [L'architecture écologique, 29 exemples européens](#) / Dominique Gauzin-Müller (éditions du moniteur)

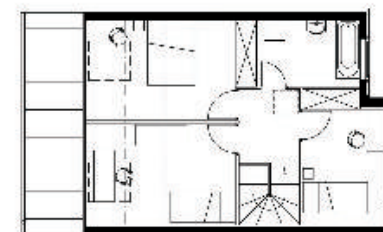
Le hameau de la lainière, Roubaix / Escudié, Fermaut



coupe



plan R d C



plan R + 1

Le hameau de la lainière, Roubaix / Escudié, Fermaut

Cette opération de logements est située sur l'emplacement d'une friche au coeur d'un ancien quartier industriel textile. Elle regroupe 13 maisons de ville et 2 appartements, et constitue une des limites du parc du Nouveau Monde (récemment créé, lui aussi).

L'organisation de l'ensemble reproduit la trame traditionnelle des maisons de ville et accompagne en même temps le registre du parc par le traitement jardiné de l'allée de desserte.

Insertion dans le site

Malgré la taille modeste des maisons, le choix de créer une façade sur deux niveaux permet néanmoins de constituer un front bâti suffisamment conséquent face au parc urbain. Côté jardin, la façade moins élevée permet de ne pas écraser l'espace extérieur privatif, relativement petit.

Par ailleurs, un soin tout particulier a été apporté au traitement de l'angle avec la rue du Collège afin d'éviter l'effet pignon d'un rang de maisons toutes identiques ; un T4 et un T3 se superposent et accrochent habilement l'opération au bâti ancien.

Image & Identité

L'image de la maison de ville est évoquée par l'affirmation d'une trame classique pour cette typologie d'une part et par l'usage de la brique d'autres part. Cependant la couleur blanche de la brique apporte une vision plus contemporaine à ce matériau traditionnel.

Le volume de l'espace d'accueil, correspondant au hall d'entrée surmontée de la chambre, est mis en valeur par l'utilisation de cette brique et par sa position en avant, au détriment de la porte du garage qui tend à s'effacer par sa teinte sombre et son positionnement en retrait.

Relation Public / Privé

Dans ce tissu urbain où généralement les maisons sont directement sur l'alignement de l'espace public, le long des voies de circulation, le choix a été ici de modifier le statut et l'apparence de la voirie et de mettre les maisons en retrait, libérant ainsi un petit jardin de devant. Il en ressort une impression de domesticité, par une succession d'éléments de transition entre l'habitation et l'espace le plus public du parc urbain. Ainsi se succèdent un espace de jardin privatif mais ouvert, la voie de desserte à l'allure semi-privative, une haie et une allée longeant le parc accompagné de réverbères peu élevés et enfin un traitement ondulé et planté des abords du parc.

Economie du projet

Le type de financement et le budget "modéré" ont permis de produire une architecture intéressante, mais il a fallu faire des choix, notamment sur le traitement simple et effacé de la toiture et celui minimaliste de la façade arrière, mais aussi sur les finitions intérieures qui sont restées à la charge de l'occupant.

Sources

- > Prix Grand Public 2003
- > Photo: PGP 2003 / Caue du Nord



Pradopark, Courtrai, Belgique / De Smet, Vermeulen, Goethals, Van Schuylenbergh, Demeyere



Accroches



Coeur d'îlot vert destiné au loisir et à la détente; présence de l'ancienne cheminée.

Maisons en bande



Arrière des maisons jumelles donnant sur le coeur d'îlot.

Maisons jumelles



Pradopark, Courtrai / De Smet, Vermeulen, Goethals, Van Schuylenbergh, Demeyere

Le réaménagement de cet ancien site industriel, dont le terrain a été acquis par la société locale de logement social, tend, par la démolition des bâtiments industriels préexistants, à créer un grand vide central tout en maintenant le point de reconnaissance majeur du site, l'ancienne cheminée. La diversité typologique et formelle, les accroches aux rues extérieures à l'îlot, le maintien des références historiques, le travail sur la fluidité de l'espace public permettent une inscription subtile et logique dans la ville.

Diversité

Typologique

Logements collectifs, maisons en bande, maisons jumelles induisent une diversité formelle déjà préexistante dans le quartier. L'ensemble est cependant destiné au logement social.

Relation Public/Privé

Les espaces extérieurs privés étant réduits au minimum (cour, jardin), l'espace extérieur public en coeur d'îlot n'en est que plus généreux. Les rencontres de voisinage sont ainsi favorisées.

Plusieurs dispositifs de transition sont mis en oeuvre de part et d'autre des maisons: des jardinets, des cours autour desquelles s'organisent différentes parties de l'habitation, à l'image d'un patio, ou encore des couverts extérieurs abritant entrées et emplacements pour voiture.

Inscription dans le site

L'Accroche avec la ville existante se fait par le traitement des maisons situées au accès de l'îlot révélant ainsi la présence discrète de l'opération.

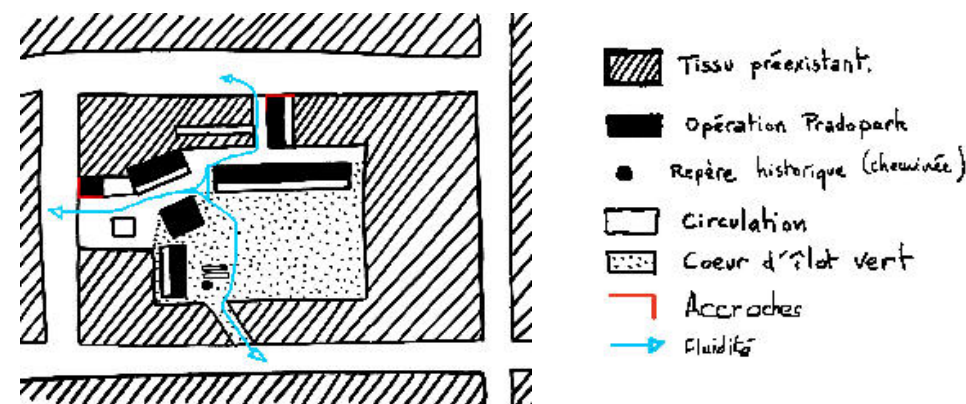


Image & Identité

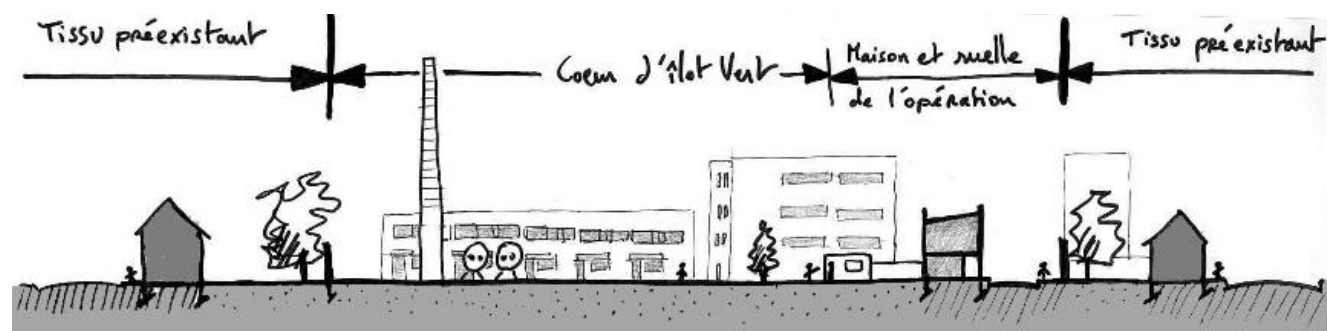
Références culturelles

La mémoire du lieu est évoquée par des maisons en rang, l'ancienne cheminée d'usine, les cuves, l'usage de la brique.

L'harmonie de l'opération est renforcée par l'usage d'un matériau et d'une couleur unique ce qui facilite la lisibilité de ce qui fait partie de l'opération par rapport au préexistant.

Fluidité & Mobilité

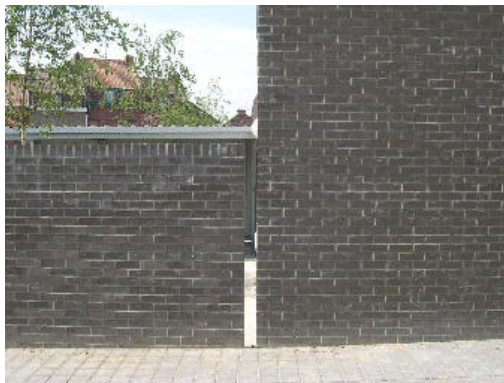
La fluidité de l'espace public se traduit par des transitions successives, depuis les rues bordants l'îlot (déplacement rapide) à la rue intérieure à l'îlot (déplacement lent, desserte) à l'espace vert en coeur d'îlot (loisir et détente). Le bâti fait filtre et met en valeur le contraste entre l'espace passant de la rue et l'espace calme central. Il y a ainsi un intérieur et un extérieur à l'îlot et l'accès est facilité par les trois entrées.



Sources

- > Guide d'architecture de la métropole Lilloise, Lille métropole-Courtrai-Tournai-Ypres / p302 (Le passage éditions, 2004)
- > Photos : CAUE du Nord

Coté Parc, Lot A, Tourcoing / Albert, Dubus



Côté Parc, Lot A, Tourcoing / Dubus

L'opération «Tourcoing Côté parc» a été initiée en 2001 par la SCI «Maisons en ville», un regroupement de promoteurs privés. Totalisant plus d'une cinquantaine de logements sur les 2 lots (traités par deux agences d'architecture différentes), elle participe au renouvellement de la ville et à la revitalisation des quartiers. En échange de la cession de terrains - à prix symbolique - par la communauté urbaine, la société s'est engagée à ne pas réaliser de profit, à faire appel à un concours d'architecture, à suivre un cahier des charges environnemental, à s'aligner sur les prix du bâti et à réserver une part de l'habitat au secteur social.

Pour les réaliser, la société «Maisons de ville» a sélectionné 2 équipes de jeunes architectes :

- Maria Colomer et Adrien Dumont, associés à Sanjuan, Villaescusa et Albert, ont créé 17 maisons à façades en briques et bois.

- de son côté, Philippe Dubus a conçu 34 habitations étroites, mitoyennes par le biais d'une serre exemple illustré ici). L'architecture est simple et évoque les éléments de contexte environnant.

Inscription dans le site

L'opération s'inscrit sur une ancienne friche, dans un contexte encore très marqué par l'époque industrielle, comme en témoignent les anciennes usines textiles et les rangs de maisons ouvrières toutes proches.

Composition

L'opération occupe un terrain loti en plusieurs parties : deux secteurs de maisons de ville, un parc urbain clos, une place publique face au collège tout proche. Cette composition permet la création de nouvelles voies de desserte à l'écart du réseau viaire initial. Le long desquels s'implantent des maisons de ville bien alignées comme il se fait de manière "traditionnelle". Le projet se distingue par son architecture contemporaine avec des serres répétées et intercalées entre les maisons et avec les petits jardins patio en avant des maisons affirmant la trame répétitive et l'homogénéité de l'opération.

Image et identité

Le parti architectural et urbain évoque le contexte dans lequel il s'inscrit. Il fait référence aux sheds in-

dustriels par la succession de pentes de toiture dissymétriques ; il accompagne l'ambiance du parc urbain par la répétition des serres vitrées ; il rappelle les rangs de maisons de ville par son organisation et sa trame bien lisible.

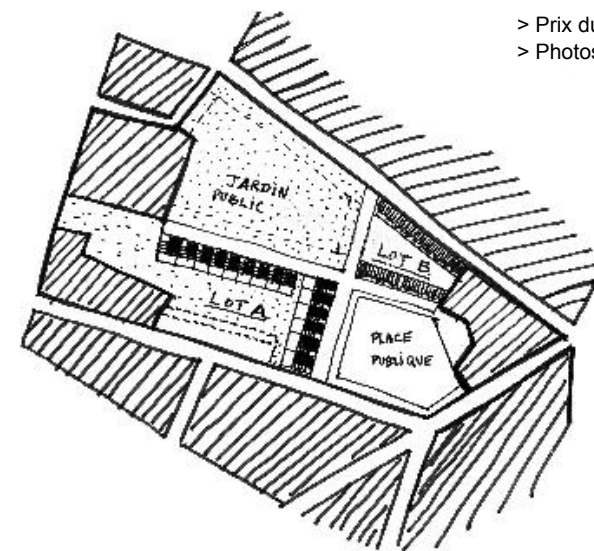
Toutefois, le choix des matériaux, l'apport considérable des serres qui inondent les logements de lumière et les ouvrent sur trois façades (au lieu de deux habituellement), la dissimulation de l'automobile sous un abri mais sans créer un garage, sont autant d'éléments de réponse à un désir de confort et de modernité modernité.




Relation Public-privé

Les logements très ouverts en façade, notamment par le biais des serres, sont protégés par un petit jardin avant, sorte de petit patio qui sert de lieu d'accueil et de transition entre l'espace public et l'habitation. Le mur de clôture et la grille complètent ce dispositif et naviguent entre le besoin d'intimité et le désir de ne pas se fermer sur l'espace public ; il en ressort un jeu d'opacité et de transparence qui enrichit la relation entre la rue et la maison.

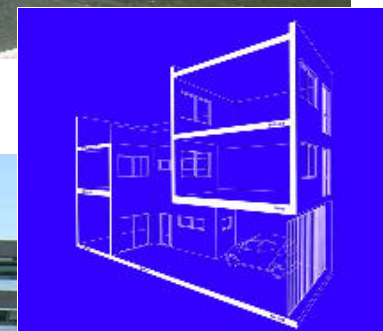
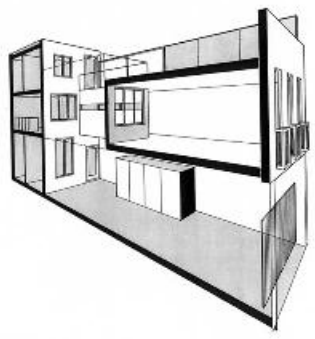
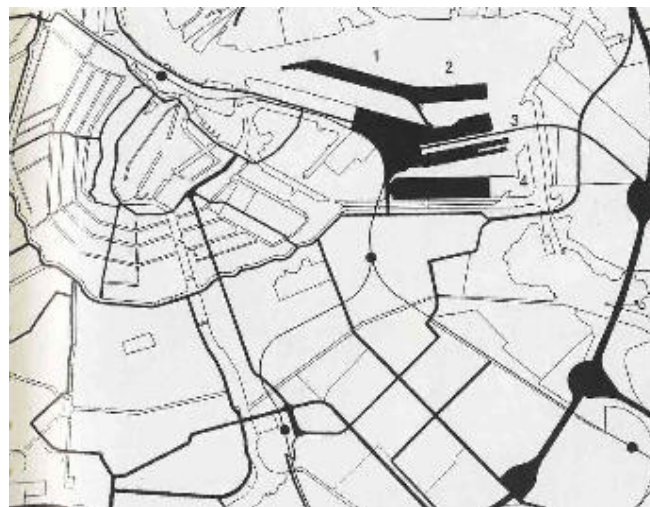
Sources

- > Prix du public 2003
- > Photos : Caue du Nord



-  Tissu préexistant
-  Opération "Côté Parc"
-  Jardin et grille

"Bornéo-Sporenburg", Amsterdam, Pays-Bas / Adriaan Geuze - WEST8



"Bornéo-Sporenburg", Amsterdam, Pays-Bas / Adriaan Geuze - WEST8

Le projet est lancé en 1987, lorsque la municipalité décide l'extension de la ville sur ses docks est, un site qui se déploie en longues presqu'îles.

Adriaan Geuze a conçu le plan d'urbanisme et le cahier des charges architectural de cette opération située à proximité du cœur d'Amsterdam, sur les darses jumelles de Borneo et Sporenburg. Il propose d'élaborer un type d'habitat individuel mitoyen à "hyperdensité" afin de répondre au contexte particulier et aux contraintes de ce projet :

- satisfaire une forte demande de logements individuels dans Amsterdam et sa métropole.
- rentabiliser le foncier.

Le projet propose ainsi une "nappe" de maisons individuelles mitoyennes au droit des rues parfaitement rectilignes et parallèles entre elles. Elle accompagne et affirme l'organisation des darses où se reflètent des architectures résolument contemporaines.

Densité

2 500 logements constituent ainsi une nappe très dense (100 unités à l'hectare) ponctuée de quelques éléments de plus grande taille. Pour concilier l'impératif de densité et l'idée de maison individuelle, Adriaan Geuze explore de nouvelles typologies d'habitat "intermédiaire" et interprète avec habileté le modèle des maisons individuelles en bande développé aux Pays-Bas.

Composition et identité

Les gabarits uniformes, selon les règles d'urbanisme du projet, donnent une unité aux bandes. Les maisons disposent de deux façades : l'une sur rue et l'autre donnant directement sur l'eau des darses. Elles sont organisées autour d'un patio centre, espace extérieur privé pour chaque logement. La diversité est apportée par l'architecture variée des différents architectes qui se sont prêtés à cet exercice. Ainsi, il y a une identification aisée de chaque logement depuis l'espace public facilitant l'appropriation par chacun.

Inscription dans le site

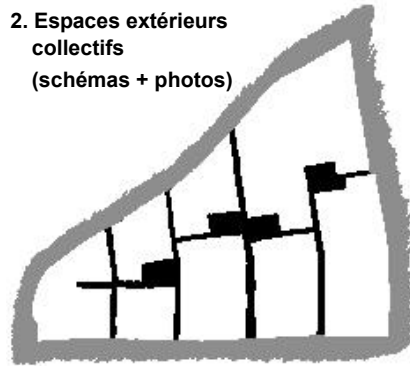
Les logements disposent d'une relation privilégiée à l'eau, dont le niveau n'est qu'à quelques centimètres au dessous du niveau du sol du séjour des habitations. Ce parti pris généreux par rapport au site, crée une valorisation mutuelle entre les logements et leur environnement. Les maisons requalifient les docs à la fois avec une grande unité et à la fois avec beaucoup de variation et de diversité. Les darses offre quant à elle un site exceptionnel dont l'architecture et leur habitants tirent réellement parti.

Hameau Pessac-Candau, Gironde / Patrick Hernandez

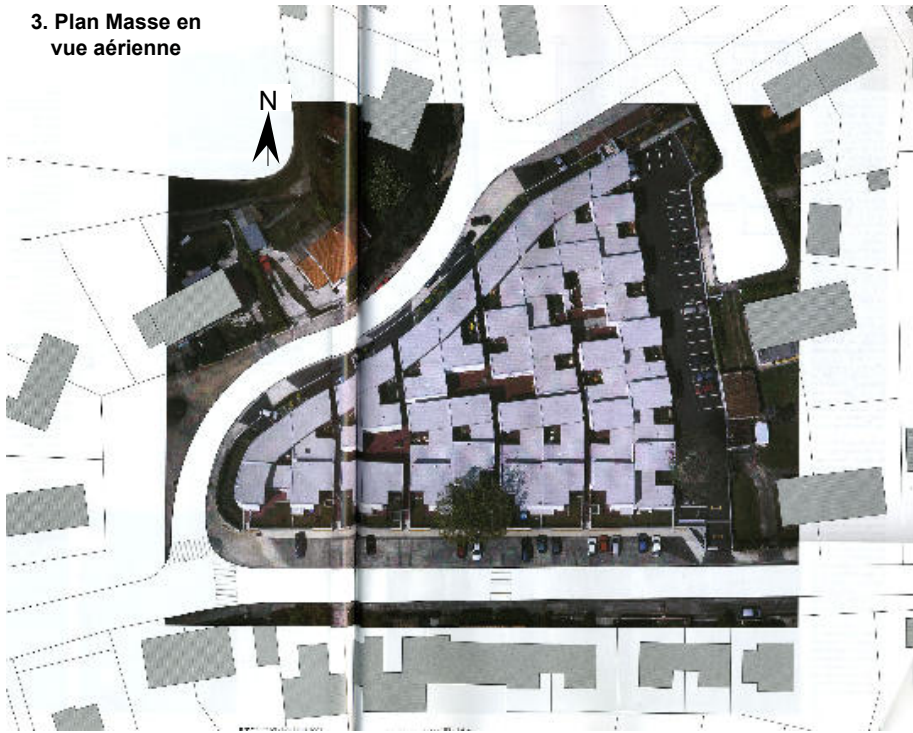
1. Espace bâti privé



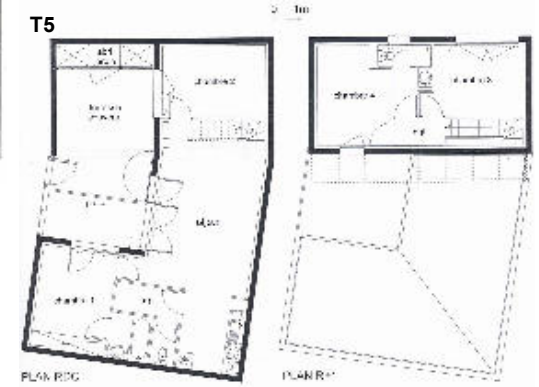
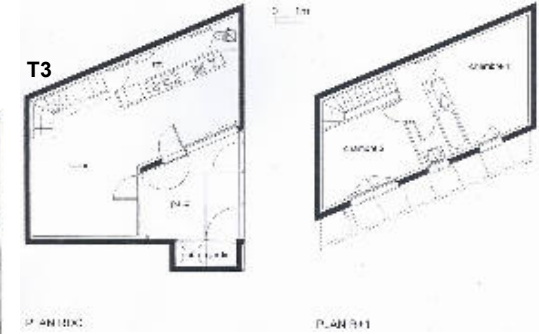
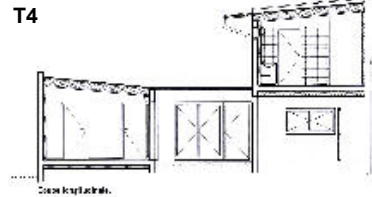
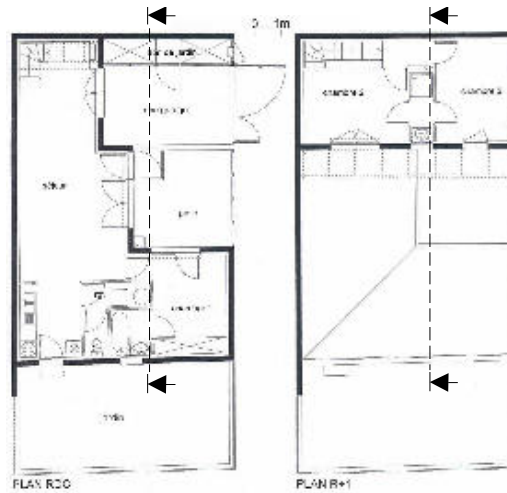
2. Espaces extérieurs collectifs (schémas + photos)



3. Plan Masse en vue aérienne



4. Typologies des logements: T4 au sud (avec garage et jardin), T3 en façade Nord, T5 en coeur d'îlot.



Hameau Pessac-Candau, Gironde / Patrick Hernandez

La contrainte économique d'acquisition du terrain a orienté le projet du bailleur social vers du logement individuel dense. Cependant les 34 maisons ne perdent pas en qualité de part leur diversité typologique, l'adaptation de l'ensemble de l'opération au terrain, le travail sur l'espace collectif.

Densité

Organisée sur une maille très serrée, offrant 182 m² de surface au sol par maison en moyenne, cette opération forme une entité à part dans un quartier résidentiel environnant moins dense (cf. 1 et 3). Les espaces extérieurs sont donc simplifiés au minimum (patios et terrasses couvertes privées) et les espaces collectifs intérieurs à l'îlot sont des grandes pièces à ciel ouvert (cf. 2).

Diversité

La diversité typologique de l'opération, 2 T3, 23 T4, 9 T5 en locatif social (cf. 4) induit une petite mixité sociale (petites à grande familles aux ressources plafonnées)

Adaptation au terrain

L'opération s'inscrit dans la pente en escalier pour absorber la différence de 3m entre les deux rues. Les façades vitrées ainsi que les patios privés s'ouvrent au sud afin d'accueillir largement le soleil. Les façades Nord-Ouest sont très peu percées et accompagnées d'une épaisseur végétale afin de se protéger du froid, du vent et du bruit de la rue plus rapprochée du bâti qu'au sud.

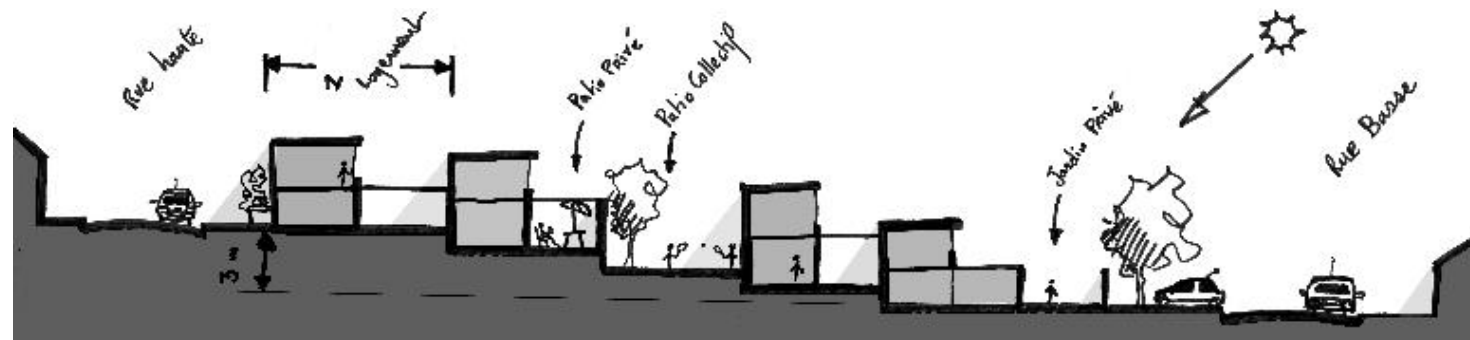
des espaces de jeu pour les enfants; jardins de transitions pour les logements au Sud, façade peu ouverte au Nord.

Relation Privé/Public

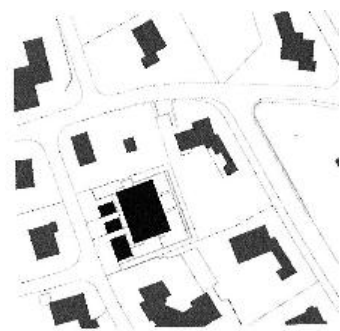
Intérieur d'îlot uniquement accessible à pied par les ruelles débouchantes sur l'espace public par intermittence (parking voiture en bordure Est d'îlot - cf.3) petit patios collectifs incitants aux relations de voisinage et créant

Sources

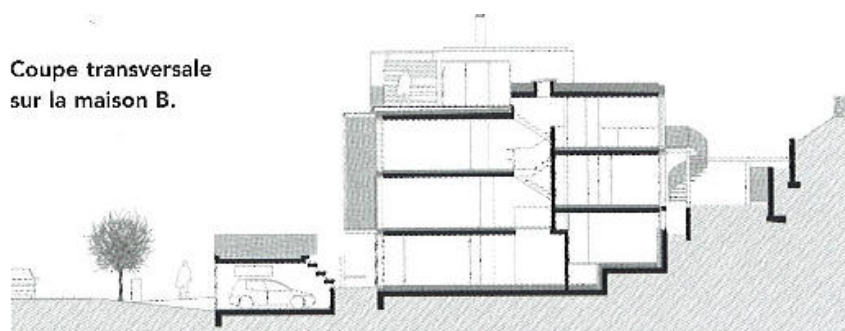
> AMC n°153, juin-juillet 2005 (éditions du moniteur 2005)



Trois maisons en bande, Küsnacht, Suisse / Weber et Oertli



Coupe transversale sur la maison B.



Trois maisons en bande, Küsnacht, Suisse / Weber et Oertli

Cette opération de trois logements en bande est implantée dans un lotissement de la banlieue de Zurich, sur un versant assez pentu de la rive nord du lac "Zürichsee".

Ces trois maisons mitoyennes apportent une image de modernité et une sensation d'urbanité dans ce lotissement résidentiel et luttent contre l'étalement urbain en choisissant de travailler la densité d'une part et le regroupement de l'habitat et du travail dans un même volume d'autre part.

Une attention toute particulière à été apportée à la composition, à l'orientation des volumes et aux techniques de construction afin d'obtenir une bonne régulation thermique des maisons et d'optimiser leur efficacité énergétique.

Densité

Construire trois maisons mitoyennes sur un terrain d'un peu plus de 1100 m², prévu à l'origine pour une seule maison, à l'instar de ce qui s'est fait dans ce lotissement, dans l'ensemble des parcelles avoisinantes, représente bien l'évolution nécessaire dans les choix de construction aujourd'hui, privilégiant la densité et luttant contre les effets de mitage et d'étalement urbain. Les architectes, qui occupent la maison centrale, ont

dans le même esprit décidé d'associer habitat et lieu de travail, facilitant ainsi la vie quotidienne et réduisant considérablement les trajets inutiles.

Inscription dans le site

Le terrain, présentant une forte pente exposée au sud-ouest, bénéficie d'un bon ensoleillement et se tourne résolument vers le lac en fond de vallée. L'implantation des maisons permet de dégager à l'arrière, en prolongement de la chambre principale, une cour intime lovée dans le talus végétalisé, à l'image d'un écrin protecteur.

L'organisation interne par demi-niveaux permet d'épouser le terrain et de s'adapter à la topographie, afin que les maisons ne soient pas trop haute et ne privent pas les voisins de la vue.

Par ailleurs, le séjour et la salle à manger sont judicieusement installés au dernier étage afin de bénéficier de la vue sur le lac, au dessus des toits des maisons situées en aval. Dans le même esprit, les toits-terrasses sont rendus accessibles et jouissent du même plaisir de contemplation.

Relation public/privé

Les maisons très ouvertes sur la rue

affichent leur modernité et sont suffisamment en retrait de la voie pour laisser deviner les arbres de haut-jet des jardins situés plus haut dans la pente, donnant là encore l'idée d'un écrin végétal autour de l'opération.

Les garages rythment la voie et forment un front bâti couvert d'une terrasse végétalisée, créant un effet de socle et un espace de transition entre la rue et l'habitation.

La rampe d'accès à l'habitation, ouverte librement sur l'espace public, se glisse entre les volumes des garages, et souligne le relief du terrain.

Image et identité

L'architecture exprime vraiment une modernité : Les lignes sont simples et épurées, les matériaux évoquent une technicité fine et précise et les couleurs sont douces et neutres, au profit de la végétation environnante, les grandes parois vitrées évoquent la légèreté, la transparence et la luminosité.

L'intégration des garages semi enterrés atténue leur impact et le traitement des portes, identique à celui des mur-pignons en red cedar, associé aux toit-terrasses végétalisés, donnent l'impression agréable d'une sorte de "jardin suspendu" en balcon

au dessus de la voie.

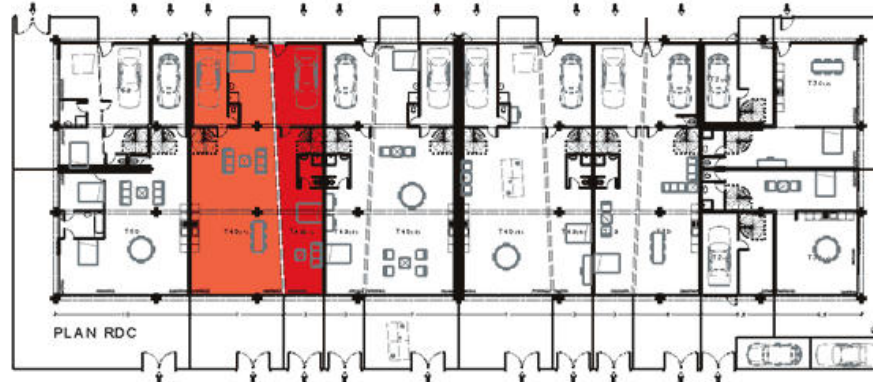
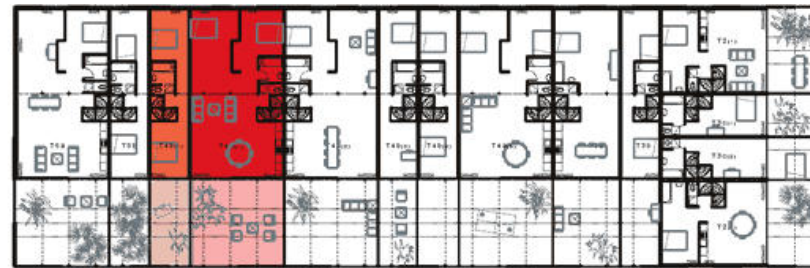
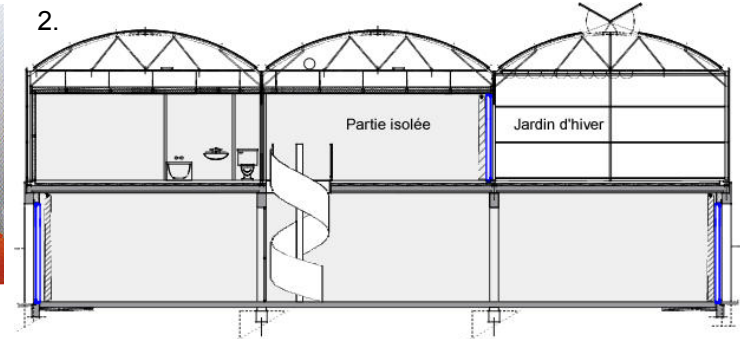
Economie du projet

En plus des choix déjà cités de rentabiliser le foncier en densifiant, de construire de manière mitoyenne et de lier travail et habitat, créant ainsi des sources d'économie importantes, le projet présente de nombreuses dispositions permettant de réduire les coûts de gestion dans le temps. L'habitat profite largement du soleil du sud-ouest par sa façade largement vitrée, mais aussi équipée de volets coulissants et de stores pour éviter les surchauffes. A l'isolation renforcée s'ajoutent des toitures terrasses végétalisées, une ventilation mécanique avec échangeur d'air à haut rendement, des capteurs solaires pour les besoins d'eau chaude, une cheminée à récupération de chaleur, des lampes à basse consommation, ..., le tout contribuant largement à réduire la facture énergétique à moyen et long terme.

Sources

> [25 maisons écologique](#) Dominique Gauzin-Müller (éditions du moniteur, 2005)

Cité Manifeste, îlot 4, Mulhouse / Lacaton et Vassal architectes



Cité Manifeste-îlot 4, Mulhouse / Lacaton et Vassal architectes

Cette opération de logements sociaux s'inscrit sur un ancien site industriel de Mulhouse au cœur d'une cité ouvrière du 19^e siècle marquée par le modèle du "carré mulhousien" (cf. plan masse, sch. 1).

Les 5 ensembles de logement réalisés par 5 agences différentes coordonnées par Jean Nouvel, architecte, visent à proposer un renouvellement de la typologie du logement individuel social, d'où le nom de "manifeste".

L'îlot réalisé par Lacaton et Vassal, présenté ici (îlot n°4) avait pour pari d'obtenir deux fois plus de surface habitable pour le même prix qu'une opération HLM classique.

Référence typologique

Les logements s'organisent sur deux niveaux : une base béton pour le rez-de-chaussée et trois rangs de structure métallique abritants l'étage et les jardins d'hiver ; l'ensemble faisant directement référence à la fois à l'architecture industrielle et à la fois au vocabulaire de la serre (sch. 2). Il en ressort une impression de légèreté et de clarté.

Inscription dans le site

Dans un tissu fortement tramé par la cité ouvrière entourant cet ancien site industriel, le prolongement du réseau viaire existant et le respect du gabarit de l'îlot de logement ouvrier favorise l'inscription de l'ensemble (cf. plan masse, sch. 1).

Relation Public / Privé

Au sud, les jardins extérieurs en rez-de-chaussée et les jardins d'hiver sous serre à l'étage proposent deux alternatives de transitions entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'habitat. Les accès voiture se situent tous au Nord.

Economie du Projet

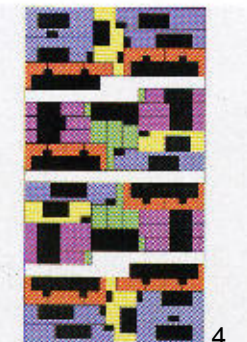
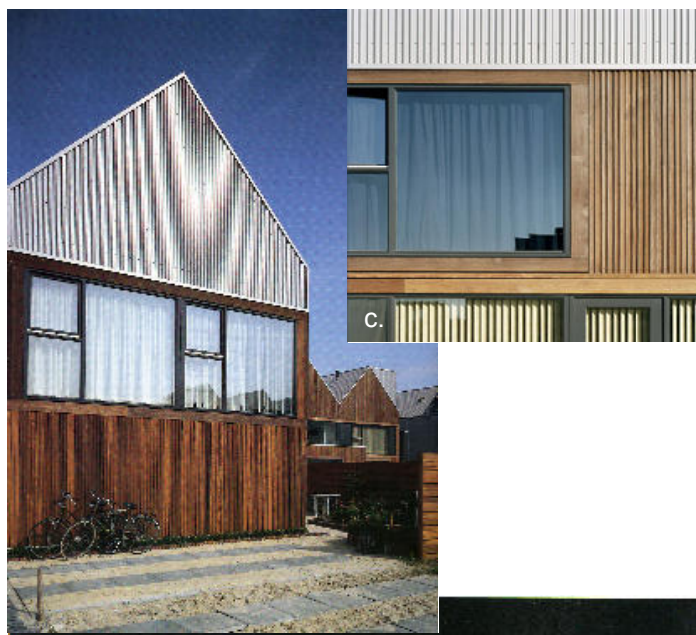
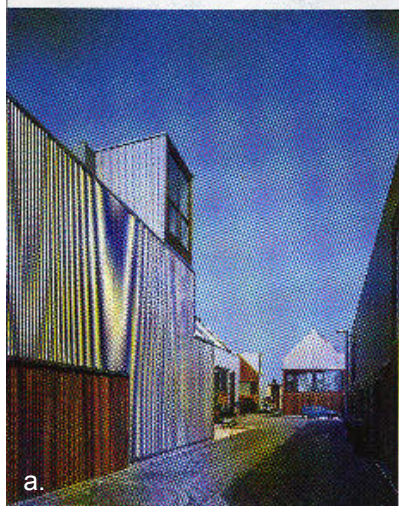
Le mode constructif (structure béton simple et rythmée, légèreté et rapidité d'exécution de la structure métallique des serres) permet l'économie nécessaire pour obtenir l'espace supplémentaire au même prix.

"Et si le vrai luxe, c'était l'espace !"

Sources

- > AMC n° 151 / Avril 2005 (éditions du Moniteur, 2005)
- > *Métropoles en Europe* / Eric Lapiere, p108. (Editions du Moniteur, 2004)
- > Chicane, journal d'information du CAUE de l'Hérault, n°70 / Octobre 2005.

Vinex Housing, Vijfhuizen, Amsterdam / s 333



Schémas illustrant l'emprise de la parcelle, les parcours intérieurs, les parties non construites et parties construites et les imbrications des espaces intermédiaires avec les logements.



d. Vue axonométrique de la parcelle.

Vinex Housing, Vijfhuizen-Amsterdam, Pays-Bas / s 333

Cette opération de logements individuels fait partie du grand programme national hollandais de construction de logements neufs appelé Vinex. Elle occupe un ancien terrain agricole en frange d'agglomération d'une ville périphérique d'Amsterdam. Ses caractéristiques de diversité typologiques, de composition urbaine et de travail des relations public-privé en font une opération particulièrement intéressante en terme de mixité sociale et de variété des espaces dédiés à l'habitat.

Diversité

Une **diversité typologique** : 26 logements sociaux et 18 en accession à la propriété (en rouge, vert et mauve), 10 maisons de luxe (en bleu-violet) et 4 plots libres permettant l'aménagement de logement du simplex au quadruplex (en jaune) (cf. sch. 4) induisent une **mixité sociale**. L'opération accueille toute catégorie sociale.

Image, apparence

Les volumes simples et déclinés font référence à la ferme élémentaire (longère: 2 longs pans, 2 pignons, 1 toi-

ture en batière, sans autre artifice que les matériaux de construction). On fait appel à une image culturelle forte de cette zone de campagne en cours d'urbanisation.

Composition

L'implantation aléatoire mais régulée par une trame (présente dans les faitages) amène une variété de relation de voisinage et de rapports à l'espace public.

Le sens de la trame, les matériaux identiques sur tout l'îlot, la simplicité des volumes soulignent l'unité et l'homogénéité de la composition. (cf. d).

Les Perceptions visuelles offrent des vues multiples : fermée et cadrée (b.), en profondeur sur les ruelles intérieures (a.), traversante sur l'îlot ... - cf sch. 2

Economie du projet

Le bardage de bois, la tôle aluminium (c.), le système constructif industriel, la livraison des maisons avec matériaux bruts - les finitions étant assurées par l'habitant (lasures, peintures) - sont autant d'éléments qui permettent de réduire les coûts de construc-

tion facilitant l'acquisition ou la location.

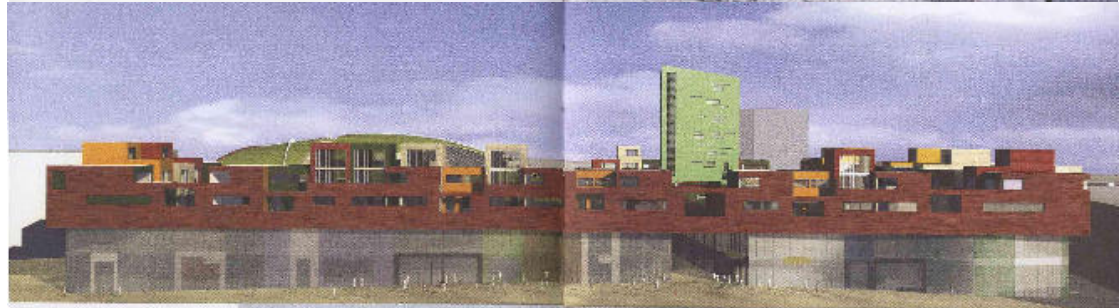
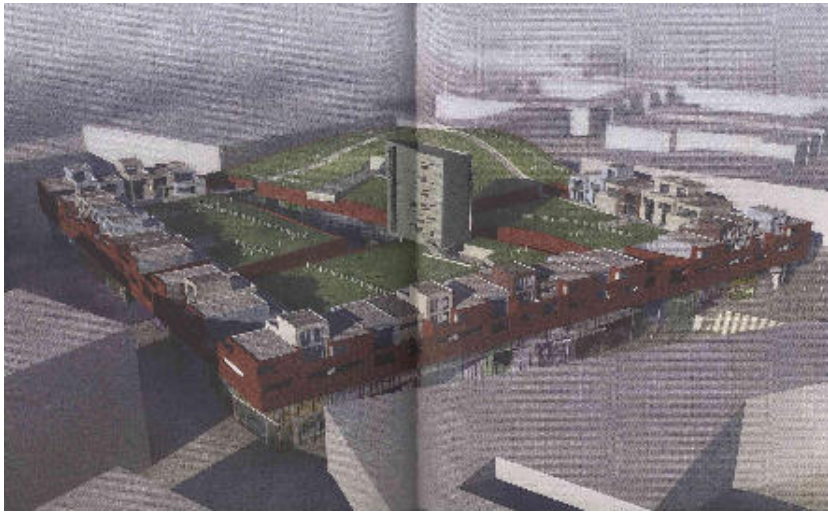
Relation espace public/privé

La division de l'îlot en 4 "sous-îlots" par les ruelles traversantes privées et les 2 petites places, le retrait par rapport à la voirie principale encadrant l'îlot, les jardins avant ou arrière, de côté ou entourant la maison sont autant de transitions successives entre l'espace le plus privé (intérieur de maison) et l'espace le plus public (la voirie principale).

Sources

- > AMC n°136, septembre 2003, texte de Karine Dana, photo de Jan Bitter. (éditions du Moniteur, 2003)
- > Métropoles en Europe / Eric Lapierre, p108. (éditions du Moniteur, 2004)

Almere, Pays-Bas / Portzamparc



Le projet d'Almere est un exemple de développement urbain durable. Il vise à créer un quartier moderne et agréable à vivre, tout en respectant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Les bâtiments sont conçus pour être économes en énergie et en ressources, et pour offrir un cadre de vie de qualité.

Le projet d'Almere est un exemple de développement urbain durable. Il vise à créer un quartier moderne et agréable à vivre, tout en respectant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Les bâtiments sont conçus pour être économes en énergie et en ressources, et pour offrir un cadre de vie de qualité.

Le projet d'Almere est un exemple de développement urbain durable. Il vise à créer un quartier moderne et agréable à vivre, tout en respectant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Les bâtiments sont conçus pour être économes en énergie et en ressources, et pour offrir un cadre de vie de qualité.

Le projet d'Almere est un exemple de développement urbain durable. Il vise à créer un quartier moderne et agréable à vivre, tout en respectant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Les bâtiments sont conçus pour être économes en énergie et en ressources, et pour offrir un cadre de vie de qualité.

Le projet d'Almere est un exemple de développement urbain durable. Il vise à créer un quartier moderne et agréable à vivre, tout en respectant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Les bâtiments sont conçus pour être économes en énergie et en ressources, et pour offrir un cadre de vie de qualité.



Almere, Pays-Bas / Portzamparc

Sur une zone de polders, territoires gagnés sur la mer, Almere est une ville nouvelle qu'il faut finir.

Cette dernière étape consiste à construire le centre sous la direction de Rem Koolhaas urbaniste en chef.

C'est dans un esprit de ville aux formes nouvelles et sur un programme d'ilots à forte densité, que l'architecte Portzamparc conçoit un îlot central qui intègre logements collectifs, commerces et stationnement.

Inscription dans le site

Sur un bloc au sol sableux modelé par le vent, dans un territoire ouvert sur la mer, le choix est fait de travailler en épaisseur en soulevant le terrain, et en inscrivant l'ensemble des fonctions à la fois au dessous et au dessus du niveau du sol créé.

Composition

L'option prise pour l'organisation de cet îlot de centre est de stratifier les fonctions. De manière à séparer les flux, notamment circulation et parkings, placés au niveau de la rue, les commerces dans l'épaisseur au niveau intermédiaire, et les habitations et espaces publics au dessus, à ciel ouvert.

Diversité et mixité

Cette structure en "feuilles" a l'avantage de donner une liberté et une diversité de formes dans la composition de chacune des strates. Elle permet en outre de rapprocher les différentes fonctions.

Mobilité et accessibilité

Là encore la mobilité et les accès et traversées sont facilités par la séparation en niveaux, des modes de circulation.

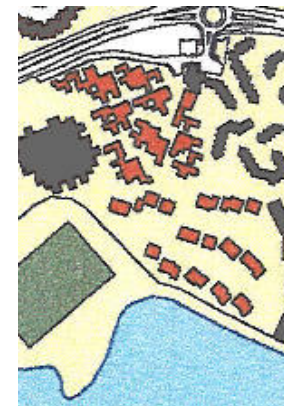
Convivabilité et appropriabilité

Elles sont clairement liées à l'échelle entre habitat et espaces publics, ainsi qu'au rapport construit/non construit, notamment sur le niveau habité. En effet, l'implantation des bâtiments en pourtour d'îlot crée un vrai front bâti et dégage une large zone intérieure ouverte et piétonne, libérée de l'automobile, sur laquelle ouvrent les habitations.

Sources

> [Christian de Portzamparc](#) - Gilles de Bure - Terrail Architecture. 2003

Hameau du chateau II, Villeneuve d'Ascq / Watel



Hameau du chateau II, Villeneuve d'Ascq / Watel

A la fin des années 1960, la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq commence à sortir de terre. "Technopole verte", elle sera un véritable lieu d'expérimentations urbaines et architecturales articulé autour de deux axes principaux : un axe paysager est-ouest autour d'une succession de lacs participant au drainage du secteur et un nord-sud pour la desserte routière. C'est dans ce contexte particulier que les deux opérations de logements du "Château" I et II vont être conçues : la première, à l'extrémité ouest du Lac des Espagnols, la deuxième (dont nous parlerons ici), plus proche du parc du Héron, mais toujours aux abords du Lac. Cette dernière propose deux modèles différents : la "maison Patio" et la "maison Hollandaise" et rassemble 127 logements répartis en deux lotissements contigus. L'organisation est dense mais évoque plus l'idée du hameau ou du village. L'ambition est ici de produire un habitat "intermédiaire" basé sur l'idée d'habitats individuels groupés, entre l'individuel et le collectif, entre la densité urbaine et la densité rurale. Cette organisation particulière favorise une identité forte, la vie collective et l'appropriation des lieux par chacun.

Inscription dans le site

Le site dans lequel s'inscrit cette opération regorge de qualités : une accessibilité aisée par le boulevard du Breucq (l'axe principal de desserte), un environnement

unique de nature avec la succession des lacs et le parc urbain du Héron tout proche, des équipements scolaires et sportifs à proximité immédiate ainsi qu'un centre commercial non loin, l'ancien château, élément de patrimoine et de mémoire,... Par ailleurs, le terrain en pente est prétexte à multiplier les effets de superposition et de profils bâtis variés, et par conséquent la diversité des vues depuis les maisons comme depuis l'espace public.

Accessibilité

Par sa situation, ce lotissement est très facilement accessible en voiture, mais il est aussi un véritable point de départ de nombreuses promenades à pied ou à vélo, tout au long de l'axe paysager est-ouest. Des solutions innovantes ont aussi été mises en place pour concilier la voiture et le piéton en hiérarchisant les voies - le boulevard devient rue, puis impasse, puis desserte privée ; l'automobiliste devient alors piéton et empreinte placette et venelles pour rejoindre sa maison. C'est par la taille des espaces interstitiels entre les éléments bâtis ainsi que par leur traitement que l'on caractérise ses différentes voies et que l'on marque leur statut.

Les voitures sont rassemblées sous des maisons surélevées, organisées autour de places, dans des garages ou des carports. Elles deviennent alors quasi absentes du paysage.

Densité et composition

Pour cette opération de logement, située à un endroit où ni la densité urbaine, ni le tissu plus lâche de la campagne ne pouvaient convenir, il fallait développer un nouveau principe, où la densité serait de 40 logements à l'hectare. Toutefois, un équilibre bâti / "nature" est respecté, grâce à une combinaison variée des modules bâtis et des espaces non-bâti. Il s'en dégage une ambiance plutôt urbaine accompagnée d'une forte mise en valeur des espaces collectifs (venelles, placettes, ...), cette dernière renforçant l'idée d'ensemble, au bénéfice d'une image plus collective. Cette densité est par ailleurs rendue possible par un juste dimensionnement des circulations ainsi qu'à une organisation spécifique des logements, notamment pour les "maisons patio". Organisées dans une trame de 12m sur 12m et construites sur 2 à 3 niveaux, les maisons peuvent aisément s'adosser les unes aux autres dans une subtile combinaison, dans le respect de la double nécessité d'isolement (intimité) et de vie collective. A l'intérieur, le logement s'épanouit autour d'un espace - le patio - assurant l'intimité, l'interpénétration de l'intérieur avec l'extérieur, l'ensoleillement des logements. Il offre ainsi la possibilité aux différentes pièces de se prolonger sur l'extérieur.

Appropriation

Les structures végétales privées et publiques se combinent, se confondent et se complètent avec une connivence étonnante, le tout en prolongement des volumes bâtis. Les venelles et passages, à l'échelle du piéton, profitent pleinement de la qualité de traitement, à l'image du jardin domestique, créant de véritables lieux d'accueil pour chacun des habitants.

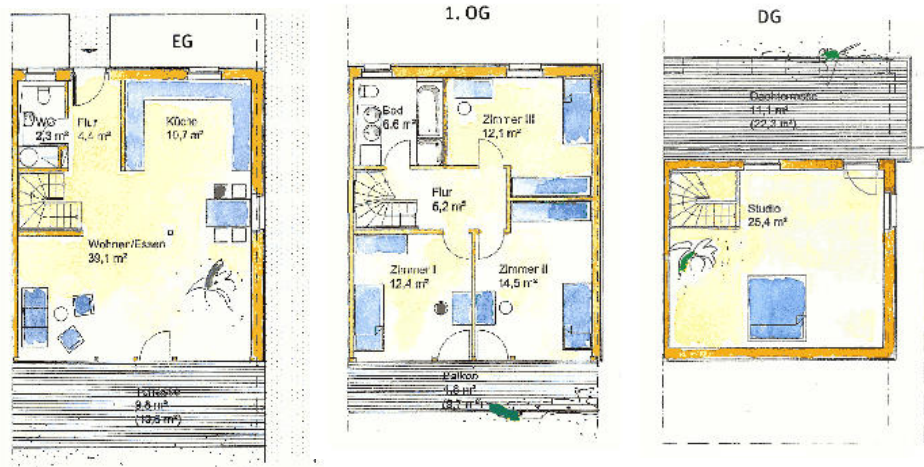
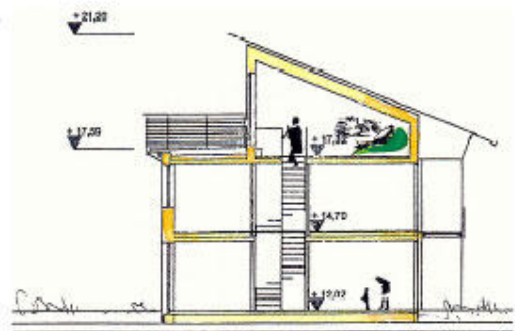
Identité et image

L'architecture imbriquée associée au toit en terrasse apporte un vocabulaire nouveau pour un programme de maisons, une touche de modernité, sans jamais chercher l'exubérance. La composition de l'ensemble et l'organisation hiérarchique et adaptée des voies apportent intimité et bien-être et en même temps une certaine urbanité qui participe du "vivre ensemble". La constance du parement de briques, associée au végétal, évoque l'identité du territoire de notre région ("la saveur des Flandres"). Enfin, la gestion bien "cadrée" de la voiture apporte sécurité et tranquillité.

Sources

> Villeneuve d'Ascq, ville nouvelle - Bernard WELCOMME, Ecole d'architecture de Lille - 1996

Solarsiedlung, Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne / Rolf Disch



Solarsiedlung, Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne / Rolf Disch

Le lotissement solaire de maisons "à énergie positive"

L'opération de logements réalisée par Rolf Disch, située en limite du quartier Vauban, s'inscrit dans un contexte particulier imposé par la ville de Fribourg et répond à des exigences draconiennes en matière de consommation d'énergie. Les déplacements doivent être "doux", le transport en commun facilité, les voitures reléguées dans des parkings silo en bordure du quartier, les énergies seront renouvelables, la consommation d'énergie jusqu'à 75 % en dessous des nouvelles normes pour les besoins thermiques d'un bâtiment...

C'est dans ce contexte que l'architecte Rolf Disch a mis au point le "Solarsiedlung", un lotissement solaire dans lequel les maisons groupées associent la technologie moderne économisant les ressources aux connaissances séculaires sur la construction solaire. Ainsi, ces 'maisons à excédent d'énergie' produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

Les experts ont calculé qu'une famille de quatre personnes consomme en moyenne 34 000 kilowatts/heure par an en énergie primaire pour le chauffage, l'électricité et l'eau chaude. L'installation photovoltaïque des maisons 'à excédent d'énergie' lui permet de gagner effectivement 5700 kilowatts/heure. Jusqu'à maintenant, on a pu obtenir de tels résultats lors de démonstrations, mais pas dans des maisons mitoyennes standard. Un autre calcul montre qu'une maison 'à excédent d'énergie' en fournit en cinquante ans une quantité qui représente 200 000 litres de fioul.

Economie du projet et développement durable

Les maisons de bois sont résolument orientées plein sud et équipées de grandes baies au vitrage isolant thermique. Selon le principe de l'utilisation passive du soleil, le soleil bas d'hiver contribue au chauffage; en été, le toit et les balcons apportent de l'ombre. Au sud, on a placé les pièces d'habitation, au nord la cuisine et autres, comme barrage thermique. Les trois ou quatre étages de la face nord sont très fermés et parfaitement isolés, afin de ne pas donner prise au vent ou à la pluie.

La chaleur est produite pour moitié par les collecteurs solaires; l'autre moitié provient d'une centrale thermique commune ou bien, dans chaque maison, d'un poêle brûlant des déchets de bois. Ce n'est pas seulement l'orientation vers le soleil mais les technologies efficaces qui font des maisons du lotissement de véritables 'maisons à énergie minimum' très économiques. L'excédent du nom

est dû à une technologie qui a connu un véritable boom en Allemagne : le secteur photovoltaïque. Rolf Disch fait, de la transformation de la lumière solaire en énergie électrique, une installation standard sur les toits exposés au sud de ses maisons 'à excédent d'énergie':

Par ailleurs, ces maisons à l'allure étanche 'respirent'. Un judicieux système d'aération rafraîchit les pièces d'habitation en été et les chauffe en hiver. Une installation d'aération active conduit l'air vicié de l'intérieur vers l'extérieur. Dans un échangeur, l'air vicié transmet sa chaleur à l'air frais venant de l'extérieur. Ainsi, les 'maisons à excédent d'énergie' ne doivent être chauffées que quelques semaines par an. Elle n'utilisent ainsi qu'un septième de ce que les maisons dites à faible énergie consomment pour le chauffage.

"Il était agréable de vivre dans le vieux Taos au Nouveau-Mexique, au cœur des prairies américaines. Même lorsque la température atteignait 50 degrés en été ou — 20 degrés en hiver, on parvenait à maintenir toute l'année une température de 15 à 25 degrés à l'intérieur, sans chauffage ni climatisation."

Convivialité et appropriation

Le travail sur ces façades vitrées a pour conséquence d'offrir des pièces claires, inondées de lumière et jouissant d'air pur. Les habitants se sentent 'tout simplement bien'.

Le contexte proche apporte lui, des terrains de jeux et des espaces verts, le tout sans voiture.

Enfin, il est envisagé de créer des emplois et des services dans ce lotissement — allant du baby sitting aux soins aux personnes âgées.

Accessibilité

Dans le lotissement 'solaire', force est de constater que l'on cherche, en vain, des places pour se garer : elles se trouvent en effet dans un garage collectif "solaire" construit en limite du quartier.

Il est aussi proposé d'opter pour le 'car sharing' (la voiture à usage collectif).

Sources

- > L'architecture Ecologique, 29 exemples européens, Dominique Gauzin-Müller (éditions du moniteur, 2001)
- > www.solarsiedlung.de
- > <http://www.rolfdisch.de>

Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne



Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne

Dès les années 1980, la ville de Fribourg s'est engagée dans une dynamique écologique forte qui en fait aujourd'hui la "capitale écologique" du pays. Après la chute du mur de Berlin et le départ en 1992 des troupes françaises basées à Fribourg, la ville a acquis en 1994 les casernes de Vauban et le site 34 ha. Elle y installera une opération exemplaire des points de vue écologique et social.

Elle y développera les principes écologiques suivants : vie sans voiture, habitat sain, énergie renouvelables, transports doux, mixité de l'habitat et du travail, préservation des arbres existants, ... et y ajoutera des concepts sociaux particuliers tels que la participation citoyenne et la mixité sociale.

La construction devrait s'étaler de 1998 à 2006 en 3 phases principales pour voir s'élever 2000 logements pour environ 5000 personnes et des espaces d'activités pour 500 à 600 emplois.

Inscription dans le site

La qualité de l'opération passe par la prise en compte du site et notamment la préservation d'un patrimoine végétal considérable constitué de nombreux arbres adultes d'une part et par une zone naturelle protégée limitant le quartier au sud d'autre part.

Par ailleurs, des bandes vertes de 30m de largeur, orientées Nord/Sud entre les constructions, permettent à

l'air frais de la montagne Schönberg de traverser le quartier.

Enfin, l'imperméabilisation nécessaire, due aux constructions et voiries, oblige la mise en oeuvre d'un système de larges fossés permettant l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.

Densité

Dans ce quartier proche du centre ville, la municipalité a opté pour une densification de l'habitat de manière à construire sur de petites parcelles des maisons en bandes accessibles à de jeunes familles, accueillant ainsi une population dynamique et facilitant la mixité sociale.

Diversité et mixité

Diversité bâtie

S'appuyant sur différentes phases de construction, l'opération témoigne d'une grande diversité. Après la rénovation de bâtiments de l'ancienne caserne en chambres d'étudiants et foyers pour demandeurs d'asiles ainsi que l'accueil du "Forum Vauban" (association destinée à faciliter la participation des habitants), la première tranche prévoit la construction de logements neufs avec des logements collectifs et des maisons en bandes. La deuxième concerne 86 parcelles de 160 à 600 m² destinées à des maisons en bandes, des maisons jumelées et des immeubles. La troisième tranche prévoit environ 85 lo-

gements.

A cela s'ajoute dès la première tranche, des équipements scolaires, des commerces, un jardin d'enfant ..., puis des locaux pour les services, l'artisanat, des cafés, des cabinets médicaux, des bureaux.

Mixité sociale

Afin d'assurer une réelle mixité sociale, les responsables s'appuient sur tous les critères représentatifs de la diversité : situation de famille, profession, âge, lieu d'habitation précédent, lieu de travail, type de construction prévue, propriété ou location, demande d'aide financière au logement. Les demandes sont toutes analysées et c'est le Conseil Municipal qui prend la décision définitive de les accepter. L'analyse du profil des habitants de la première tranche révèle une réelle mixité.

Identité et image

"Le quartier Vauban, doit devenir un espace urbain vert et vivant." C'est par l'ensemble des thèmes évoqués, leur combinaison et leur mise en cohérence dans un projet global et partagé, que cette identité se dégage en réponse à l'ambition initiale.

Convivialité et appropriation

Au delà de toutes les qualités spatiales de l'opération, c'est le processus même de conception qui favorise l'appropriation et la convivialité. Sous forme de groupements de proprié-

res-promoteurs, les familles assurent ensemble le rôle de promoteur, assistés du "Forum Vauban". Ainsi peuvent être partagées les valeurs communes liées au développement durable. Avant même d'habiter le quartier, on apprend à être voisins.

Accessibilité

Grâce à l'encouragement incessant du Forum Vauban, la moitié des habitants a déjà renoncé à la voiture au profit des transports en commun, du vélo, du covoiturage, ... Par ailleurs la circulation automobile dans le quartier est limitée à l'extrême pour une meilleure qualité de vie. Une condition est cependant nécessaire à cette réussite ; que le quartier Vauban soit celui des "courts-trajets" : habitat, travail, services, équipements.

Economie du projet et gestion

En plus de tous les points précédents qui participent de cette logique de développement durable, Fribourg est à la pointe de la recherche sur l'énergie solaire. On y construit des maisons à "excédent d'énergie", qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

Sources

> [L'architecture Ecologique, 29 exemples européens](#), Dominique Gauzin-Müller (éditions du moniteur, 2001)

