

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2014-2015
Octobre 2015**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE R2

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE À LA LOCALISATION DE NOUVEAUX QUARTIERS, QUI
CONSTITUENT UNE RÉPONSE AU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE

Annexe 5.8 - Rapport photographique des visites de nouveaux quartiers européens



2 Rapport de visites

La présente annexe vise à illustrer les enseignements issus des visites qui n'entrent pas dans les fiches d'analyses (annexe 9). Le format utilisé s'inspire du carnet de note ou du carnet de voyage recevant des informations prises au vol et représentant des informations non reprises dans les fiches d'analyse mais néanmoins pertinentes pour les enjeux de qualité des nouveaux quartiers.

Les photographies légendées et localisées visent à mettre en avant des bonnes et mauvaises pratiques influençant la qualité urbaine des nouveaux quartiers visités. Le document est à imprimer en A3 pour une meilleure lecture et se lit en complément des fiches d'analyse (annexe 9).

Le cas de Lausanne (plaines du Loup) n'y apparaît pas, le chantier n'ayant pas encore commencé, la rencontre avec Patrick Minet s'est opérée à maison communale.

	ville	pays	visite	acteurs rencontrés
ECO QUARTIER EUROPEEN				
3-4	Bo01	Malmö	Suède	31-août /
5	Vauban	Freiburg	Allemagne	Astrid Mayer : Fribourg Future Lab
	Métamorphose-Plaines-du-Loup	Lausanne	Suisse	27-juil Patrick Minet : commune/urbanisme
6-7	Südstadt	Tübingen	Allemagne	14-août /
8	Rieselfeld	Freiburg	Allemagne	13-août Astrid Mayer : Fribourg Future Lab
9	Belval	Esch-sur-Alzette	Grand-Duché du Luxembourg	7-août AGORA (GIE)
10	Scharnhauser Park	Ostfildern	Allemagne	14-août /
CONTEXTE RURAL-PERIURBAIN				
11	La Marlière Courcelles les Lens	Courcelles-Les-Lens	France	11-août /
12	Les Petites Grèves	Douzy (Sedan)	France	14-août /
NORD-EST Français				
13	L'union	Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (Agglomération lilloise)	France	11-août Damien Delvart : SEM ville renouvelée
14	Les rives de la Haute Deûle (phase 1)	Lille	France	11-août Jean-Pierre Pranlas-Descours : urbaniste en chef
REGION FLAMANDE				
15	Oudde Dokken	Gand	Belgique	15-juin /
16	Clementwijk	Saint-Nicolas	Belgique	24-juin Bart Van Lokeren : commune/urbanisme
17	De Vloei	Ypres	Belgique	6-juil Hein Lapauw : commune/urbanisme
PARIS				
18	Clichy-Batignolles	Paris	France	29-mai François Grether : urbaniste en chef Jacqueline Osty : paysagiste
19	Dock de Saint-Ouen	Paris	France	30-mai Makan Rafadjou : urbaniste en chef Hélène Saudecerre : paysagiste
20	Quartier Massena (Rive Gauche)	Paris	France	30-mai Paul Planque : ancien adjoint au maire (urbanisme) Fabrice Frigout : paysagiste

3 BO01 – Malmö – Suède



Deuxième centralité du quartier avec restaurant au rez-de-chaussée, donnant sur une rue « classique » et ouvrant la perspective sur la Turning Torso de l'architecte R. Piano, symbole vertical du quartier.



Rues résidentielles piétonnes



Waterfront traité avec des typologies plus denses (immeubles à appartements) et un espace public partagé qui descend vers l'eau.



Première centralité du quartier : deux cafés –restaurants avec terrasses donnant sur un espace public large partagé et sur la mer. Les centralités sont à la frange du quartier, le centre de gravité étant essentiellement résidentiel



Mixité des types d'habitat : logements flottants.



Traitement du rez en intérieur d'îlot avec des espaces privés ouverts sur un intérieur commun équipé de services collectifs.



Traitement du rez-de-chaussée résidentiel en dialogue avec l'espace public. Appropriation/territorialisation de l'espace par les habitants créant une distance entre public et privé.



Intérieur du quartier essentiellement piéton avec des typologies de petites maisons mitoyennes à gabarit bas (R+1 ou R+2). Les rues ne sont pas alignées créant un tissu urbain intime, à échelle humaine, teinté d'un esprit de village.



Mixité des typologies architecturales en lien avec l'eau.



Intérieur du quartier essentiellement piéton avec des typologies de petites maisons mitoyennes à gabarit bas (R+1 ou R+2). Les rues ne sont pas alignées créant un tissu urbain intime, à échelle humaine, teinté d'un esprit de village.



Typologies de maisons mitoyennes avec jardins donnant sur un chemin public ouvert sur un étang artificiel/paysage urbanisé. Les grandes baies vitrées et balcons permettent d'assurer le contrôle social des voisins.

4 Vastrå Hamnen – Malmö – Suède



Aménagement du waterfront avec des typologies plus denses et à plus haut gabarit et avec un espace public paysager (parc linéaire).



Aménagement du waterfront avec des typologies plus denses et à plus haut gabarit et avec un espace public récréatif descendant vers l'eau.



Connexion en bus sur l'axe principal du quartier.



Tissu urbanisé plus dense que pour BO01, les immeubles à appartements bordent des rues « classiques ». Les rez-de-chaussée résidentiels sont aménagés avec un soin apporté à l'interface avec l'espace public (appartements traversants et étroits : rez-de-chaussée animés par de nombreuses portes et des dispositifs de prise de distance : emmarchements, plantations, etc.).



Grand parc récréatif au centre du quartier.

5 Quartier Vauban – Fribourg-en-Brisgau – Allemagne



Parking silo pour les voitures à l'entrée du quartier, rues résidentielles en espace partagé.



Certains îlots ont des parkings voiture souterrains, en surface ce sont principalement des parkings vélos.



Distributeurs de chambres à air pour un quartier principalement emprunté par des cyclistes.



Qualité architecturale de certains immeubles exemplaires.



Quartier coopératif déjà présent sur le site avant le projet.



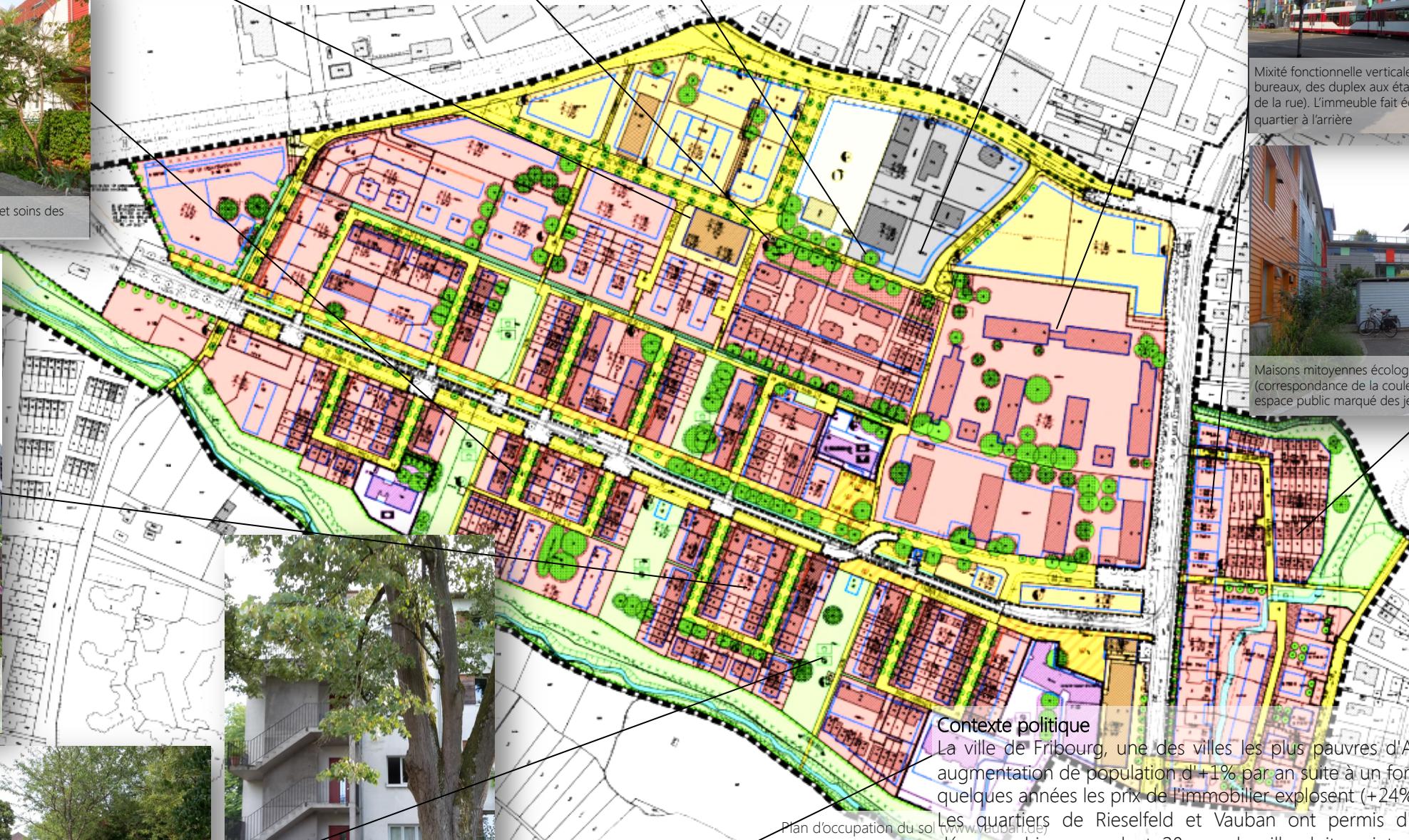
Mixité fonctionnelle verticale : rez commercial, deux étages de bureaux, des duplex aux étages supérieurs (éloignés du bruit de la rue). L'immeuble fait écran acoustique pour le reste du quartier à l'arrière



Quartier vert : recul des maisons et immeubles et soins des habitants pour les jardins avant.



Mixité des types de logements dans une même rue et au sein d'un même îlot : des maisons mitoyennes et des petits immeubles à appartements : mixité sociale.



Plan d'occupation du sol



Maisons mitoyennes écologiques, de tailles différentes (correspondance de la couleur avec la taille de maison), espace public marqué des jeux d'enfants.



Espaces verts publics conviviaux et ludiques.



Orientation des immeubles nord-sud, Les escaliers collectifs sont mis dehors en façade nord afin de gagner de l'espace dans les logements (solution parfois peu esthétique) et de les ouvrir au sud.

Contexte politique

La ville de Fribourg, une des villes les plus pauvres d'Allemagne, voit une augmentation de population d'+1% par an suite à un fort exode rural. Depuis quelques années les prix de l'immobilier explosent (+24% en 4 ans!). Les quartiers de Rieselfeld et Vauban ont permis d'absorber l'évolution démographique pendant 20 ans, la ville doit maintenant investir dans le nouvel éco-quartier Gutleutmatten (2500 hab. sur 8ha, dont 30% de logements sociaux)
 Début des 70's - Fribourg lance sa politique de transport écologique et plan de déplacements
 Année 80 - planification énergétique (énergie renouvelable favorisée)

6 Südstadt (Quartier Français)– Tübingen – Allemagne



Ateliers pour artisans (fonction souvent oubliée dans les projets de mixité fonctionnelle alors que très demandeur d'espace en milieu urbain).



Cohabitation de l'ancien rénové et du nouveau



La présence des bâtiments des anciennes casernes réaffectées donnent au quartier son identité propre.



Espace vert entre les casernes réaffectées équipé de jeux pour les enfants.



Rues résidentielles en espace partagé contrôlées socialement par les ouvertures et balcons des immeubles résidentiels.



Place principale du quartier avec des rez-de-chaussée actifs : commerces de proximités et fonctions libérales. Dans ces cas-là, les entrées des logements se trouvent en intérieur d'îlot.



Ancienne halle réaffectée en espace de jeux



Limite d'accès adaptable (potelets amovibles) du quartier



Limites du quartier avec la grand route : protection visuelle et acoustique, espace de parking. Volonté d'isolement du quartier pour éviter le trafic de transit.



Intérieurs d'îlot collectifs, gérés par la communauté de propriétaires avec des équipements communautaires.



Intérieurs d'îlots accessibles à tous mais via des chemins étroits donnant un caractère semi-privé au passage.



Type d'accès à l'intérieur d'îlot via un porche servant également de parking vélo protégé. Ouvert à tous mais dont l'usage est principalement privé.



Mixité architecturale et couleurs. Travail particulier de l'angle d'îlot.

7 Südstadt (Loretto)– Tübingen – Allemagne



Cohabitation de l'ancien rénové et du nouveau



Place publique avec petit équipement communautaire ludique (table de ping-pong).



Rues résidentielles en espace partagé

<http://www.panoramio.com/photo/19403973>



Intérieurs d'îlot collectifs, gérés par la communauté de propriétaires avec des équipements communautaires.



Mixité verticale : rez-de-chaussée occupé par une fonction libérale, étages résidentiels.



Réaffectation et rénovations.



Ateliers pour artisans (fonction souvent oubliée dans les projets de mixité fonctionnelle alors que très demandeuse d'espace en milieu urbain).

8 Quartier Rieselfeld – Fribourg-en-Brisgau – Allemagne

Contexte politique

La ville de Fribourg, une des villes les plus pauvres d'Allemagne, voit une augmentation de population d'+1% par an suite à un fort exode rural. Depuis quelques années les prix de l'immobilier explosent (+24% en 4 ans!). Les quartiers de Rieselfeld et Vauban ont permis d'absorber l'évolution démographique pendant 20 ans, la ville doit maintenant investir dans le nouvel éco-quartier Gutleutmatten (2500 hab. sur 8ha, dont 30% de logements sociaux).
 Début des 70's - Fribourg lance sa politique de transport écologique et plan de déplacements
 Année 80 - planification énergétique (énergie renouvelable favorisée)



Frange du quartier en contact avec un grand espace naturel protégé : une promenade y est aménagée avec des ouvertures paysagères.



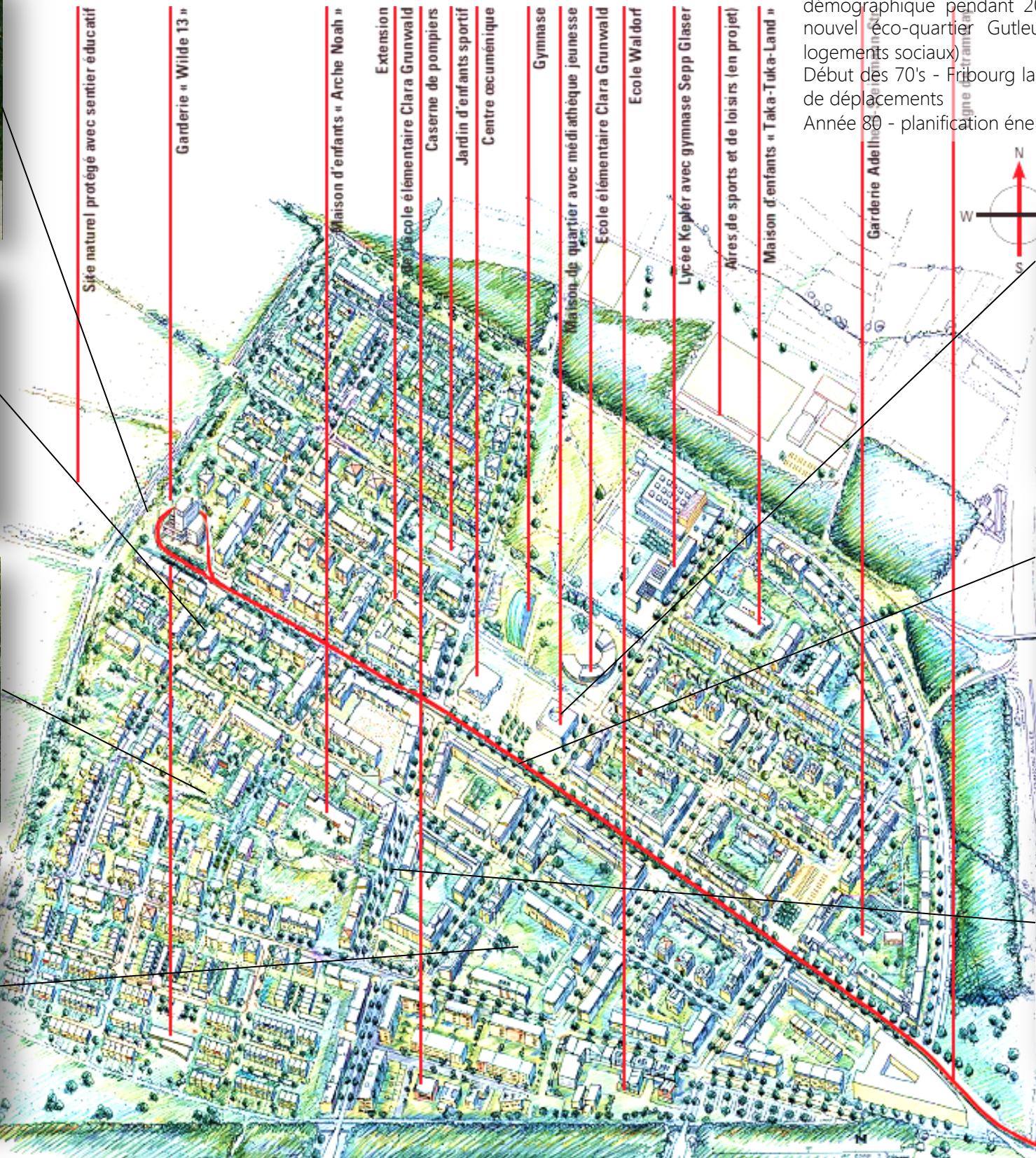
Rues résidentielles en espace partagé.



Perméabilité des voies d'accès pour les piétons, facilités pour les personnes à mobilité réduite et contrôlés socialement par les habitants des immeubles adjacents.



Intérieurs d'îlot collectifs, gérés par la communauté de propriétaires avec des équipements communautaires.



Médiathèque-maison de quartier au centre du quartier hébergeant le K.I.O.S.K. comité de quartier très actif pour la cohésion sociale du quartier.



Axe principal du quartier, limité à 30km/h au niveau de la place principale, densité élevée, rez commerciaux et axe de transport en commun (tramway et bus)



Densité forte des îlots à proximité de l'axe principal, la densité allant diminuant vers les extrémités du quartier.

9 Belval – Esch-sur-Alzette – Grand-Duché du Luxembourg

BELVAL

MASTERPLAN - Fortschreibung - Stand 05.11.2008



Frange du quartier traitée comme un évènement, un signal de puissant renouveau avec les bâtiments imposants de l'université de Luxembourg et en second plan le bâtiment rouge Dexia.



Mise en scène du patrimoine industriel pour un espace public de caractère.



Centre commercial du quartier sous forme de shopping mall regroupant des grandes marques internationales à rayonnement régional afin d'attirer plus de monde dans le nouveau quartier.



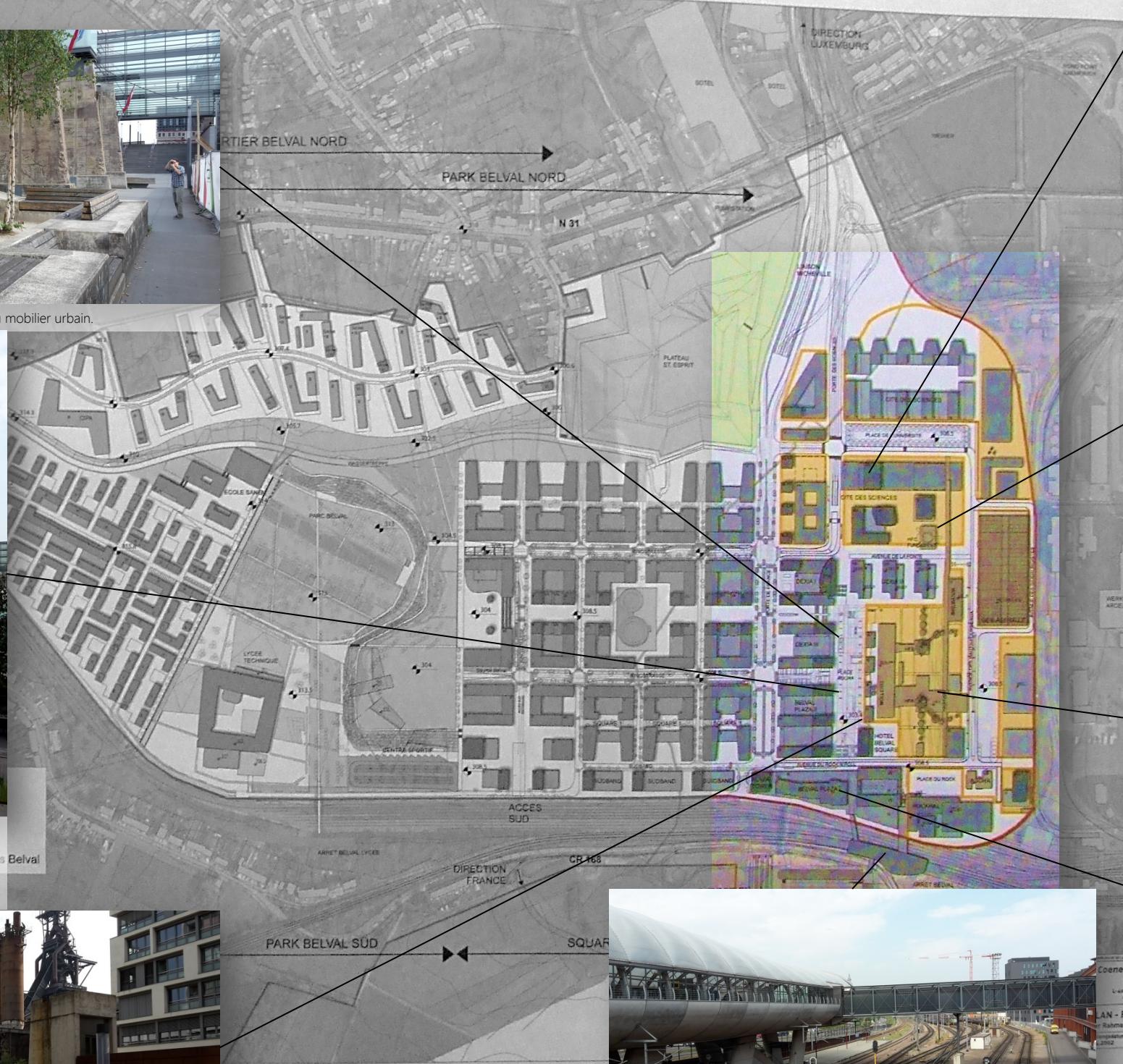
Réutilisation de « vestiges » industriels pour du mobilier urbain.



Esplanade principale : relief en cuvette, rez-de-chaussée commercial (grande surface) et étages résidentiels. Typologie très dense créant une impression de densité et de verticalité importante.



Esplanade principale vue d'un autre angle : perspective ouverte vers les anciens hauts fourneaux rénovés. Mise en scène du patrimoine industriel, forte identité du centre, paysage urbain.



Nouvelle gare du quartier, directement connectée au centre commercial, au musée de l'industrie, à l'esplanade principale et à la salle de spectacle (Rockhal).

10 Scharnhäuser Park – Ostfildern – Allemagne



Espace-rue très large orienté à l'usage des voitures, trottoirs démesurés par rapport à l'intensité de flux piéton, façades rendues monotones par la répétition du style architectural (dû au fait que l'ilot semble construit par un seul promoteur).



Le centre du quartier est aménagé par une vaste esplanade bordées d'immeubles résidentiels avec rez-de-chaussée actifs entourant un équipement communal. L'échelle y est démesurée pour un confort optimal des usagers piétons.



Au nord des immeubles de logements sociaux sont séparés du reste du quartier par un mur aveugle abritant les parkings sous dalle et un long et vaste tapis de pelouses.



Grand parc en frange du quartier, ouvert sur un large paysage agricole et équipé d'œuvres d'art et d'infrastructure récréatives (plaines de jeux, etc.)



La voie centrale nord-sud du quartier est dessinée pour la voiture. Les commerces y sont des grands supermarchés.



Interface avec le parc (frange du quartier) peu travaillée.



A l'est du quartier, de l'autre côté des rails du tramway (qui crée une rupture physique), se développe un tissu de maisons mitoyennes de plus petit gabarit. On trouve ici un aménagement des espaces publics orienté pour les déplacements piétons et cyclistes.



Une gigantesque « coulée verte » faites de gradins de pelouse et flanquée de cyprès traverse tout le quartier. Son échelle démesurée et sa non-programmation en font une rupture physique plutôt qu'un espace de loisir et de rencontre.



Traitement délicat des seuils d'entrée permettant l'appropriation des habitants.



Les voitures garées sont concentrées dans des poches de parkings. Les voies d'accès aux maisons sont réservées aux piétons et cyclistes.

11 ZAC de la Marlière – Courcelles-lès-Lens – France

TRANCHE 1 - 2 - 6 - 7



Typologie bâtie principale du quartier : des petits pavillons 4 façades sur des petites parcelles. Les maisons sont très rapprochées. Le mitoyen aurait sans doute permis de gagner de l'espace habitable ou de jardin.



Le long de l'axe paysager central du quartier et sur les franges, une typologie plus dense de maisons mitoyennes en bande avec toiture plate.



A la frange est du quartier, un ensemble de logements sociaux sous forme de petites maisons mitoyennes en bande avec toiture à versant.



Voie extra-locale longeant la partie nord du quartier. Cette dernière dessert différentes voies locales et fait la séparation entre le nouveau quartier (à droite) et l'ancien lotissement (à gauche). Hiérarchie des rues à trois niveaux.



Le quartier est traversé par des parcs paysagers linéaires.



Marlière
ECOQUARTIER



L'espace-rue des voiries de quartier est large dû à un recul du front de bâtisse par rapport à l'alignement et un large espace cumulant et superposant les fonctions de trottoirs, pistes cyclables et parkings supplémentaires de voiture. Vu le caractère résidentiel de la voirie on peut questionner la présence de la piste cyclable (les vélos pouvant circuler sans danger sur la rue) d'autant plus qu'elle est constamment gênée par des voitures parkées.



L'axe central paysager ouvre la perspective vers un terroir illustrant le passé industriel de la région.



La plupart des voiries internes présentent des panneaux annonçant un espace partagé. Néanmoins l'aménagement des voiries (asphalte) reste fort dans la dialectique de la rue pour voiture. Les transitions entre voiries de quartier et voiries internes se font par des petites interventions paysagères jouant sur le paysage de coulisse (chicanes arborées).

12 Les Petites Grèves – Douzy (Sedan) – France



Première phase de l'écoquartier de 24 logements passifs en maisons mitoyennes par la société de logements social « Espace et Habitat »..



Les parkings sont mutualisés en une batterie de garages à l'entrée de l'ensemble de maisons.



Les maisons sont accessibles par des chemins piétons.



Centre sportif de quartier à l'extrémité nord du quartier. Cet équipement devrait faire l'articulation entre le quartier et le village par le biais d'une nouvelle rue. Cette dernière fait malheureusement partie d'un phasage ultérieur rendant actuellement le centre sportif fort isolé.



Des parcelles sont déjà construites. La volonté du maître d'ouvrage semble primer sur le masterplan du quartier : on retrouve des villas quatre façades implantées en milieu de parcelle là où le plan optimisait les orientations et les implantations pour une occupation du sol plus durable.



Les typologies bâties développées restent en cohérence avec le lotissement adjacent, trois connexions viaires sont aménagées où cela est possible.



Infrastructure sportive à ciel ouvert à l'extrémité sud du quartier. Si l'implantation excentrée de cet équipement évite les gênes acoustiques que ce dernier pourrait engendrer pour les riverains, elle diminue l'effet de centralité sportive et de lieu de rencontre.



Un deuxième lot est en cours de construction. Si les intentions du masterplan vont clairement vers un urbanisme durable en proposant des parcelles étroites, en encourageant la mitoyenneté et une architecture et une implantation favorisant les apports solaires, la réalité présente un tout autre visage de petites maisons mitoyennes par les garage, fermées au sud et sourrant au nord.

13 L'Union – Roubaix-Tourcoing – France



Premier projet de logements sorti de terre à la Tossée: le projet présente une partie (1/3) de logements sociaux (réalisée et commercialisée) et une partie (2/3) de logements pour le marché libre (non construit). Après trois ans de commercialisation, seulement 3 logements étaient vendus. La faute au manque d'attractivité de cette zone urbaine. Le promoteur va sans doute devoir modifier ses plans.



Les lieux de contact entre le nouveau quartier et les tissus urbains voisins sont spécialement travaillés par un espace public de qualité et la réaffectation des immeubles remarquables.



La participation et la communication autour du projet se font dans la maison de l'Union, un espace d'exposition et de rencontre installé dans un ancien bâtiment industriel.



Le projet du quartier de l'Union n'avance pas par un phasage précis mais plutôt par opportunité: lorsqu'une entreprise est intéressée à s'y installer, la SEM discute avec elle du meilleur emplacement. Compte tenu du peu d'attractivité de la région urbaine et du peu d'implication des communes concernées par le projet (porté par la communauté métropolitaine de Lille), la stratégie table sur le pas à pas. Le quartier se construit de manière un peu décousue et l'usage de parcs temporaires et de clôtures paysagères aident à créer un cadre de vie agréable malgré les chantiers.



La stratégie d'attractivité du quartier table sur les artistes notamment par l'organisation de festivals qui attirent beaucoup de personnes extérieures à la région.



Le « jardin des utopies réalistes » est une autre façon d'amener les citoyens dans le quartier en offrant un jardin expérimental. En arrière-plan le bâtiment « nid d'abeille » accueillant un parking silo mutualisé avec le système de foisonnement de parkings et des bureaux.



Les retards du projet posent des problèmes d'entretien des espaces publics et infrastructures déjà aménagés mais non utilisés. Les communes ne voulant pas s'en charger tant que ces espaces ne sont pas réceptionnés.

14 Les Rives de la Haute Deûle (phase 1) – Lille – France



Interface avec les fonds de parcelles du tissu urbain voisin via un parc linéaire de proximité avec la possibilité pour les riverains d'ouvrir la clôture et d'y installer un garage ou carport ou autre. De cette manière, il est rendu possible de densifier les fonds de parcelles en y construisant à terme un front bâti.



Pour assurer un cadre de vie de qualité, en plus d'un bel aménagement de l'espace public, une politique est menée pour diminuer la présence des voitures garées en rue via des parkings silo mutualisés.



La mixité fonctionnelle du quartier est traitée de manière horizontale (ici un immeuble de bureau avec horeca au rez jouant le landmark par son architecture remarquable) et de manière verticale : d'autres bâtiments présentent une activité au rez-de-chaussée (bureau ou équipement) et des logements aux étages.



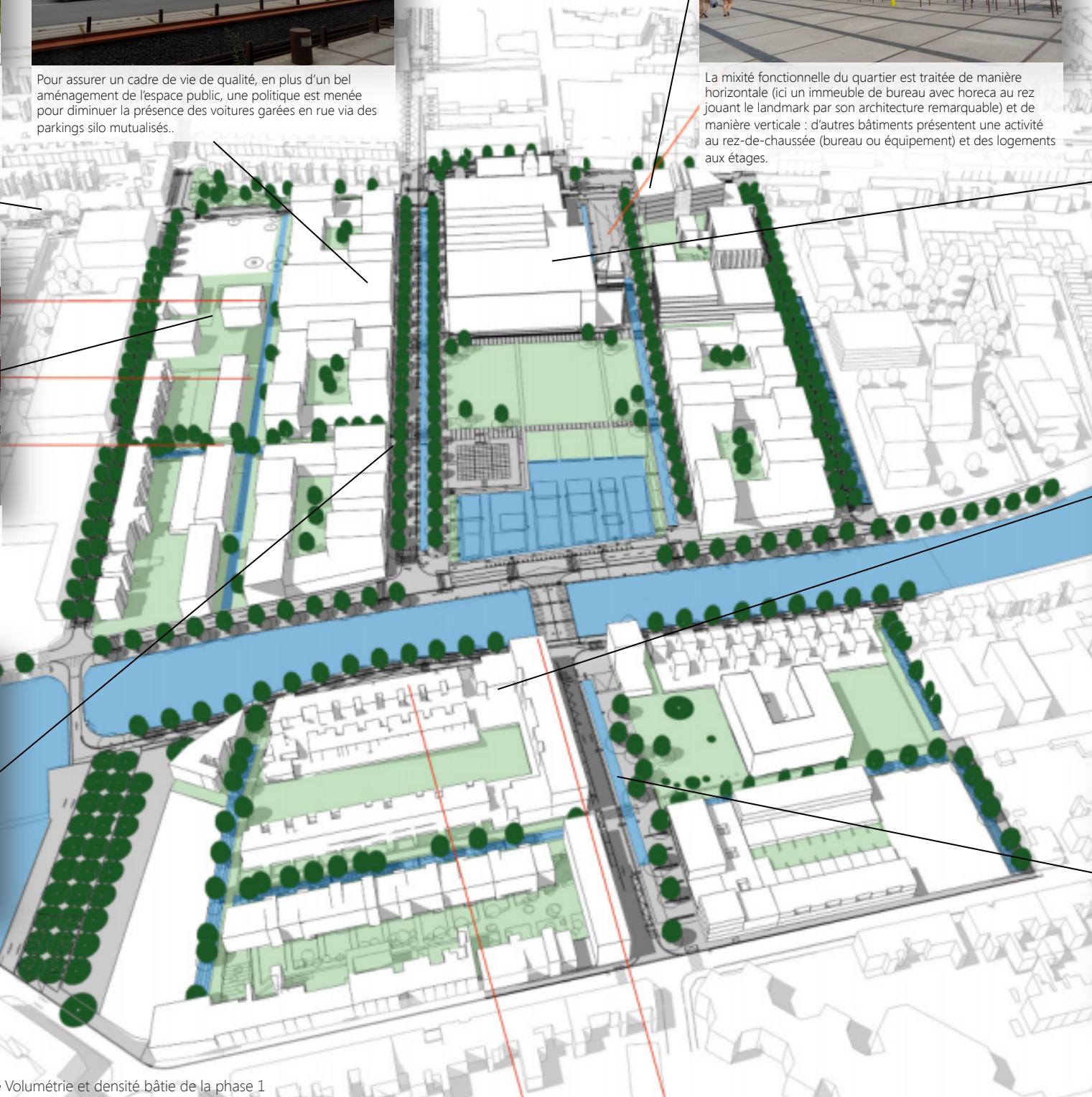
L'usine Leblan-Lafont reconvertie en pôle d'excellence Euratechnologie sur les TIC. En avant-plan le parc urbain qui l'accompagne. C'est la première réalisation du quartier (bâtiment et parc), elle sert de levier de développement (attractivité par l'activité et par le paysage).



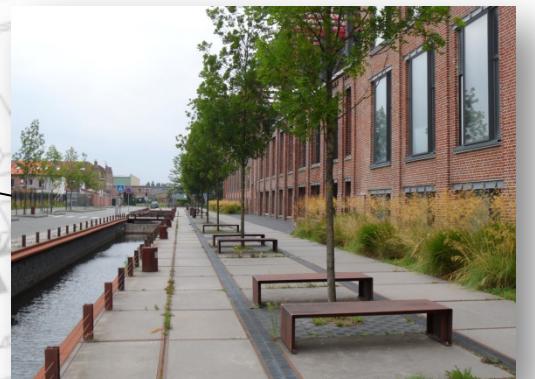
Traitement des implantations et des gabarits des immeubles pour permettre des vues longues vers les éléments de patrimoine.



Le passage du domaine public au domaine privé est particulièrement travaillé en différentes gradations. Ici le domaine public s'arrête là où les passerelles commencent. La venelle (semi-)publique est déjà séparée de la voirie par un rehaussement et un bande arborée.



Waterfront traité avec des gabarits bas pour permettre aux immeubles en second rang d'avoir une vue vers le canal et le parc d'Euratechnologie.



Traitement du mobilier urbain sur la thématique du monde industriel.

15 Oude Dokken – Gand – Belgique



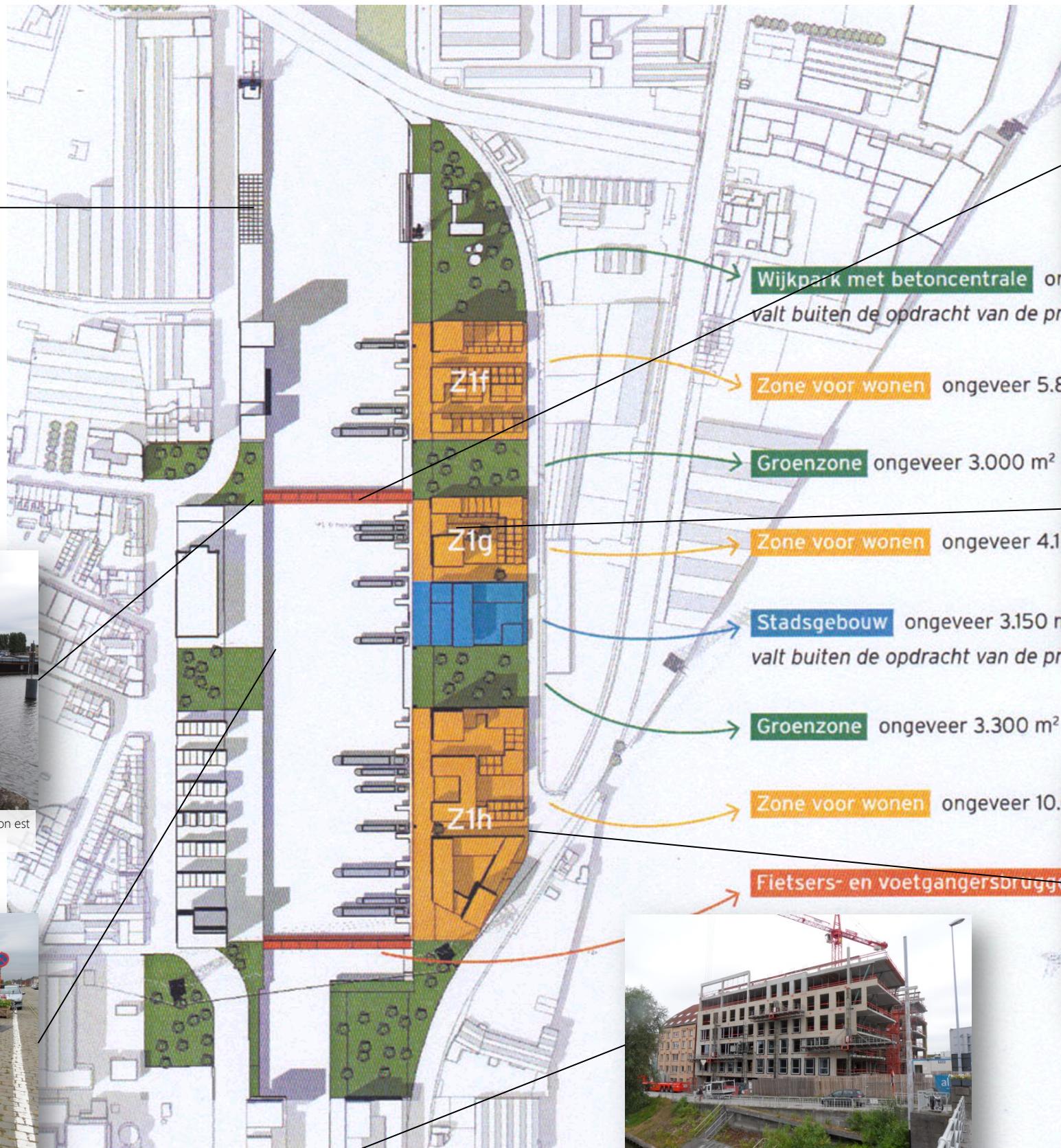
La Blauwe Kraan rénovée sert de landmark au projet et marque l'entrée d'une galerie d'art à ciel ouvert installée dans des anciens entrepôts. Cette dernière initialement toute peinte en blanc présente aujourd'hui de nombreux graffitis et quelques photos. L'espace semble néanmoins plutôt délaissé.



Panneaux explicatifs sur une berge du bassin. L'information est primordiale sur ces chantiers très longs.



Certaines péniches proposent de la petite restauration pour les employés du quartier voisin, une manière, à petite échelle, d'attirer le regard sur cet espace en transition.



Le pont Batavia (passerelle piétonne et cycliste) peut se soulever pour permettre le passage des bateaux. Autrement elle reste horizontale pour un meilleur confort des modes doux.



Sur le quai nord, les premiers habitants sont des bateliers. Une manière d'amener du monde sans attendre les premiers chantiers. Le quai et une passerelle ont été aménagés pour leur offrir un meilleur confort, une meilleure accessibilité et entamer la promenade qui longera tout le bassin.



Les bateliers font face à un hangar abritant des associations et des événements hebdomadaires (marché) ou exceptionnels (cirque) créant une interface vivante avec le quartier voisin.



Un immeuble de bureau se construit à l'entrée sud du quartier. Par son architecture remarquable et le réaménagement du carrefour qu'il surplombe, il devrait être un élément charnière d'intégration du nouveau quartier dans la ville.

16 Clementwijk – Sint Niklaas – Belgique



Le projet intègre un grand parc paysager extra-local avec des équipements de loisir (sports) et de contemplation créant une frange urbaine poreuse (mini green-finger), une interface paysagère avec le paysage agricole adjacent.



Le premier chantier de construction est un immeuble d'appartements par Matexi. La parcelle devrait ensuite recevoir des maisons mitoyennes (commercialisées en seconde phase par le même promoteur).



Concept paysager de végétalisation extensive (qui demande moins de gestion et d'entretien).



Woningtypes

- woningen (2 bouwlagen)
- gestapelde woningen/
parkappartementen (3-5 bouwlagen)
- wenselijk gestapelde woningen/
parkappartementen (3-5 bouwlagen)



Panneau informant l'arrivée d'un projet de co-housing (parcelle achetée par Matexi et revendue à co-housing Waasland).



Les infrastructures sont installées, il ne reste qu'à construire les parcelles.



Le projet table sur des poches de parkings mutualisés pour diminuer la présence des voitures parkées dans l'espace public. Ces poches de parking sont équipées de bornes électriques et de voitures en car-sharing.



Interface avec les fonds de parcelles du tissu urbain voisin via une nouvelle voirie locale avec la possibilité pour les riverains d'y ouvrir leur fond de parcelle et d'y installer un garage ou car-port ou autre équipement faisant défaut en façade avant du tissu urbain (stratégie win-win améliorant l'acceptabilité du projet par les riverains).



Ancienne ferme implantée à l'entrée du nouveau quartier qui sera rénovée pour y installer une copropriété. Cette dernière sert de landmark local et marque l'entrée du quartier.

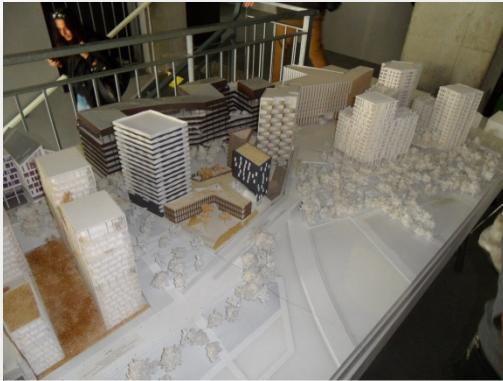


Entrée principale du quartier. Cette dernière s'ouvre sur la chaussée et s'y articule avec un commerce alimentaire de proximité (petit supermarché bio ou coopérative) et un arrêt de bus.



La première étape du projet consiste à aménager toutes les infrastructures publiques (voiries, impétrants, espaces publics). Les parcelles ne peuvent être commercialisées qu'une fois l'espace public réceptionné.

18 Clichy-Batignolles – Paris (17^e) – France



A partir d'un concours d'urbanisme concrétisé en masterplan, le plan est divisé en îlots revendus à des promoteurs les divisant en lots sur lesquels ils organisent des concours d'architecture. Les architectes sélectionnés doivent alors faire évoluer leur projet en cohérence avec le masterplan via des séances en workshop organisées entre les architectes d'un même lot, des lots voisins et l'urbaniste en chef.



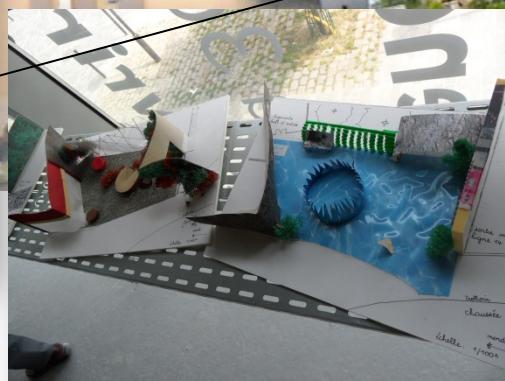
Frange du parc avec des petites tours d'appartements organisées en îlots ouverts permettant une optimisation des vues des appartements vers le parc. Les rez-de-chaussée sont séparés du parc par des barrières végétales (les immeubles n'ont pas directement accès au parc)



Entrée du parc urbain fermé en soirée et nuit et soumis à certaines règles (pas de vélos ni de chiens autorisés).



Parc urbain proposant de nombreux équipements récréatifs pour les enfants et de nombreuses ambiances pour que la diversité des habitants du nouveau quartier et des quartiers alentours y trouvent leur bonheur.



Les enfants des quartiers voisins ont participé à l'aménagement du quartier via des workshops de maquettes pour rêver leur nouveau quartier. Ces travaux se sont déroulés dans la maison du projet.

19 Docks de Saint-Ouen – Saint-Ouen – France



Une longue esplanade surplombe le parc et est équipée d'infrastructures ludiques comme un skate park, des gradins, etc.



Une longue esplanade surplombe le parc offrant une vue sur celui-ci en limitant son accès. Le parc, qui joue un rôle important de rétention des eaux pluviales, s'étale en contrebas du quartier.



Le parc intègre une serre collective abritant des espaces d'expositions et de workshops tournés autour de la thématique de l'agriculture urbaine.



Une des entrées du parc pour le moment ouverte mais fermable aux heures nocturnes.



La place principale, en chantier, sera bordée de rez-de-chaussée commerciaux.



Des jardins ouvriers préexistaient au nouveau quartier. Le projet les a conservés et intégrés au cœur du quartier.



Le parc intègre des espaces récréatifs pour les enfants.



Le thème de l'eau est très important dans le concept paysager du parc.



La diversité architecturale se matérialise par le travail des façades en cohérence avec les façades voisines. La charte urbanistique impose une même hauteur, la quinconce des tours en second rang et des couleurs et textures modestes et de qualité.



En dehors des zones de centralité (place principale), les rez-de-chaussée sont résidentiels. L'usage des noues (imposition légale) permet de créer une distance végétale entre l'espace de flux et l'espace privé. La végétation et la non-linéarité des rues apportent une échelle humaine que la verticalité des tours ne rencontre pas.

20 Quartier Massena (Rive Gauche) – Paris (13^e) – France



Amélioration de connectivité du quartier (et de la bibliothèque nationale) avec l'autre rive de la Seine via la passerelle Simone de Beauvoir. Cette dernière, d'une architecture remarquable sert également de landmark urbain.



Le parc urbain en intérieur du quartier (espace public clôturé est séparé de la voirie (espace public ouvert) par une clôture basse et une différence de niveau. Le concept paysager joue sur l'idée de l'eau. La tissu urbanisé en îlot ouvert (petites tours de logements sur rez-de-chaussée semi-continus) de De Portzamparc permet d'optimiser les vues pour les appartements.



Les rues intérieures du quartier sont étroites et bordées d'immeubles interprétant le concept d'îlot ouvert de De Portzamparc : un socle semi-continu R+1, +2 donne à la rue une échelle humaine, les immeubles d'appartements se déploient en petites tours élancées (R+10) permettant d'avoir en même temps de la densité et de l'aération/ensoleillement.



Le socle des immeubles s'ouvrent pour offrir de la lumière jusqu'au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot et offrir des espaces arborés communs.



Le quartier est desservi à son extrémité par une ligne de tramway en site propre.



L'urbanisme de dalle (ici au-dessus d'un faisceau de chemins de fer) peut créer des ruptures avec les quartiers alentours. L'effet de rupture est ici réduit en installant des commerces sous la dalle au niveau du quartier préexistant. La relation avec le nouveau quartier reste néanmoins difficile.



Une communauté d'étudiants-artistes préexistait au nouveau quartier Massena. Cette dernière est parvenue à rester dans les locaux qu'elle occupait (connus sous le nom de « frigo ») apportant au quartier une centralité festive et alternative et donc une mixité sociale enrichissante.



Voirie large offrant un large trottoir. Le parc (à gauche de l'image) est clôturé par un grillage bas.



Les petites tours d'appartements bordent le parc urbain mais sont séparées de celui-ci par une clôture végétale. Le parc est fermé en soirée et nuit.



Chaque îlot est subdivisé en lots laissant place à la créativité architecturale, surtout sur les angles stratégiques du quartier. L'urbaniste en chef doit néanmoins veiller à garder de la cohérence au sein du tissu urbain au risque d'obtenir in fine un patchwork non équilibré d'architectures-événements.