



JEREMIE KOEMPGEN ARCHITECTE

E.U.R.L. d'Architecture

JÉRÉMIE KOEMPGEN ARCHITECTE

Siège social : 9 rue de la petite pierre 75011 Paris
 Locaux : 12 rue Courat 75020 Paris
 Tel. 06 76 73 36 42 Fax. 01 40 09 03 09
 Email. jkoempgen@ferpect.net

NOTE D'ÉPRESSION LIBRE

1. LA REAPPROPRIATION DU SOL

Etat des lieux

La première impression que dégage le site est celle d'un espace déserté, inutilisé. Mise à part la traversée piétonne, la dalle en demi niveau semble sous-utilisée, inadaptée. Les espaces de « terrasse semi-publique » sont non appropriables, l'ambiguïté des espaces de la partie basse de parkings a conduit à leur condamnation pour des raisons de sécurité. Enfin, les dispositifs d'accès (rampes et escalier) sont consommateurs d'espace, tout en participant à la confusion générale du lieu.

Surface inutilisée

Au total les surfaces désertées (condamnées) ou sous-utilisées (socle terrasse) représentent sur l'îlot, et réparties sur deux niveaux 8.300 m² sans compter la voie de service. S'ajoutent à ce bilan plus de 650 m² de rampes, paliers et escaliers pour gérer les différences de niveaux.

Rapport au sol

Le moins que l'on puisse dire est que ces deux bâtiments ont « perdu » tout contact avec la ville. On s'y sent comme sur un grand navire à la dérive. Ce projet sera l'occasion de restituer de l'espace libre aux utilisateurs de la ville. On s'attachera à ménager des rapports de plein pied, condition de l'interaction intérieur-extérieur pour permettre une organisation du sol attenant au bâtiment. Des statuts programmatiques clairs doivent être définis : terrasse ou jardin privatif, jeux d'enfant, terrain de sport, parc, accès d'immeuble. La clarté des espaces évitera les éventuels conflits d'usages, sources de problèmes de copropriété.

Personnalisation

La similitude des situations spatiales entraîne actuellement une désorientation pour celui qui n'habite pas les lieux. Pour l'habitant, cela constitue une dilution de l'identité. Il faut donc s'attacher à la distinction, la personnalisation des entrées, des halls, à la variété des lieux traversés. Chaque noyau de circulation vertical doit correspondre à son hall d'entrée, à son numéro sur rue (n°17 – n°19 rue de l'Illette).

Il s'agit donc de **réinventer un nouveau rapport des bâtiments au sol**: un rapport urbain, faisant intervenir plusieurs niveaux privatifs, de copropriété ou publics lisibles par tous.



2. ENJEUX PAYSAGES ET URBAINS

Enjeu paysagé

Lors de la visite, il a été repéré comme potentiel important la présence végétale autour et sur le site : Parc de l'hôtel de ville, Square sur la partie nord-est du de l'îlot, Bois de la colline au Nord. L'équipe étudiera la possibilité d'appuyer le projet sur un parti plus large de continuité verte séquencée et reliant ces parcs. On peut envisager un traitement végétal des façades, participant à cet objectif et inscrit dans un souci de régulation thermique des logements.

Continuité urbaine

La situation en bout de la rue Adolphe Besson, à l'inflexion que prend la rue Sainte Bathilde confère à la place de la Réunion e un statut d'articulation en terme de cheminement et de vues, entre « vieille ville » et extensions modernes. Actuellement, cette « articulation » est vécue comme une confrontation. Le parti recherché par notre équipe sera celui des continuités.

Nouvel aménagement des deux niveaux bas de l'îlot

En s'appuyant sur le mail projeté, en travaillant sur la continuité avec la rue Adolphe Besson, avec les espaces bâtis voisins existants, nous proposons de remettre totalement en question les deux niveaux bas de l'îlot, constitutifs de la « strate basse ». Nous incluons évidemment les commerces dans cette réflexion, dont la localisation conditionne le reste des usages. Une solution serait de réintégrer l'ensemble des commerces dans les niveaux inférieurs de la barre. L'étude se focalisera sur les deux niveaux bas, prenant comme base d'étude conceptuelle un bâtiment entièrement libéré de ces deux niveaux, exceptés les noyaux de circulations verticales et les éléments porteurs.

Image extérieure

S'appuyant sur l'enjeu paysagé que représente le site, et se donnant les moyens d'un remodelage en profondeur de la strate basse, le projet peut ainsi prétendre passer de l'image de l'ensemble d'habitation isolé à celle de morceau de ville.

Nous souhaitons traiter ce projet comme une **recomposition urbaine**, permettant à la ville de s'ouvrir, et aux immeubles de retrouver leur place. En travaillant ce dialogue, la ville mise sur l'échange et la mixité, elle rénove en même temps son image.

CONCEPTS FORMELS:

> **Le parc urbain** : Une nappe végétale investit l'îlot, reliant le parc de l'hôtel de ville aux collines boisées. Le traitement végétal de la façade Nord-ouest de la barre intègre le bâti à cette composition et lui confère une orientation singulière.

> **Les constructions basses** : Remplaçant la « strate basse » actuelle, elles forment une nouvelle composition urbaine. Des bâtiments R+1 intégrant les noyaux de circulations verticales des logements, les commerces, et les services façonnent un nouvel usage du sol, accompagnant de nouvelles continuités



3. IMPORTANCE DE L' ETUDE DIAGNOSTIQUE

La réhabilitation en milieu occupé intervient dans un lieu de vie qui possède ses règles et son équilibre. Pour un bon déroulement du projet et du chantier, il est indispensable de penser l'intervention aussi bien en termes de sécurité, qu'en termes sociaux-politiques et humains.

Sécurité

Au cours de la visite, des dégradations des bétons ont été constatées ; lors de conversation avec les riverains, la présence de fissures d'une dalle dans un appartement a été abordée, révélant tout au moins une inquiétude des habitants quand à l'aspect structurel du bâtiment à l'heure d'y effectuer des travaux. Le stress des habitants concernant la stabilité de leur habitat est à prendre en considération. La phase de diagnostique est d'une importance capitale pour évaluer les dispositions à prendre en terme d'accessibilité handicapé, les risques et les dispositions à prendre en terme de structure, sécurité incendie, produits utilisés pour la construction existante. (Démarche CERQUAL. Patrimoine Habitat et environnement)

Analyse sociopolitique et humaine

Comprendre le contexte et communiquer le projet seront deux clefs de réussite. Les usages des lieux concernés par le projet sont complexes et difficiles à décrypter. Une étude de terrain auprès des habitants, diagnostique social et urbain permettra de trouver les moyens justes à mettre en œuvre selon les cas et les phases du projet : Coupler les interventions lourdes et à long terme, avec des interventions plus légères et temporaires, parfois signalétiques, peut être une réponse flexible et adaptée.

Communication

Nous préconisons de développer l'information et la communication du projet et du chantier. Il s'agit de partager avec les habitant la dynamique de projet, afin de leur permettre de s'appropriier les améliorations à venir. Le projet, afin de ne pas être uniquement perçu que comme une nuisance, doit être compris dès le départ comme une action en faveur des habitant et de la ville. Nous comptons dans l'équipe du regard d'un photographe, qui s'attachera à mettre l'utilisateur au centre du processus d'évolution du quartier. Des expositions seront prévues sur le site ou à la mairie, tout au long du processus.

Considérer cette réhabilitation comme un cas unique, valoriser son identité, cerner ces spécificités contextuelles, et manifester cette attention aux habitants sont une manière de donner de la valeur aux décisions. La pérennité et la validité des aménagements en dépendent.

