

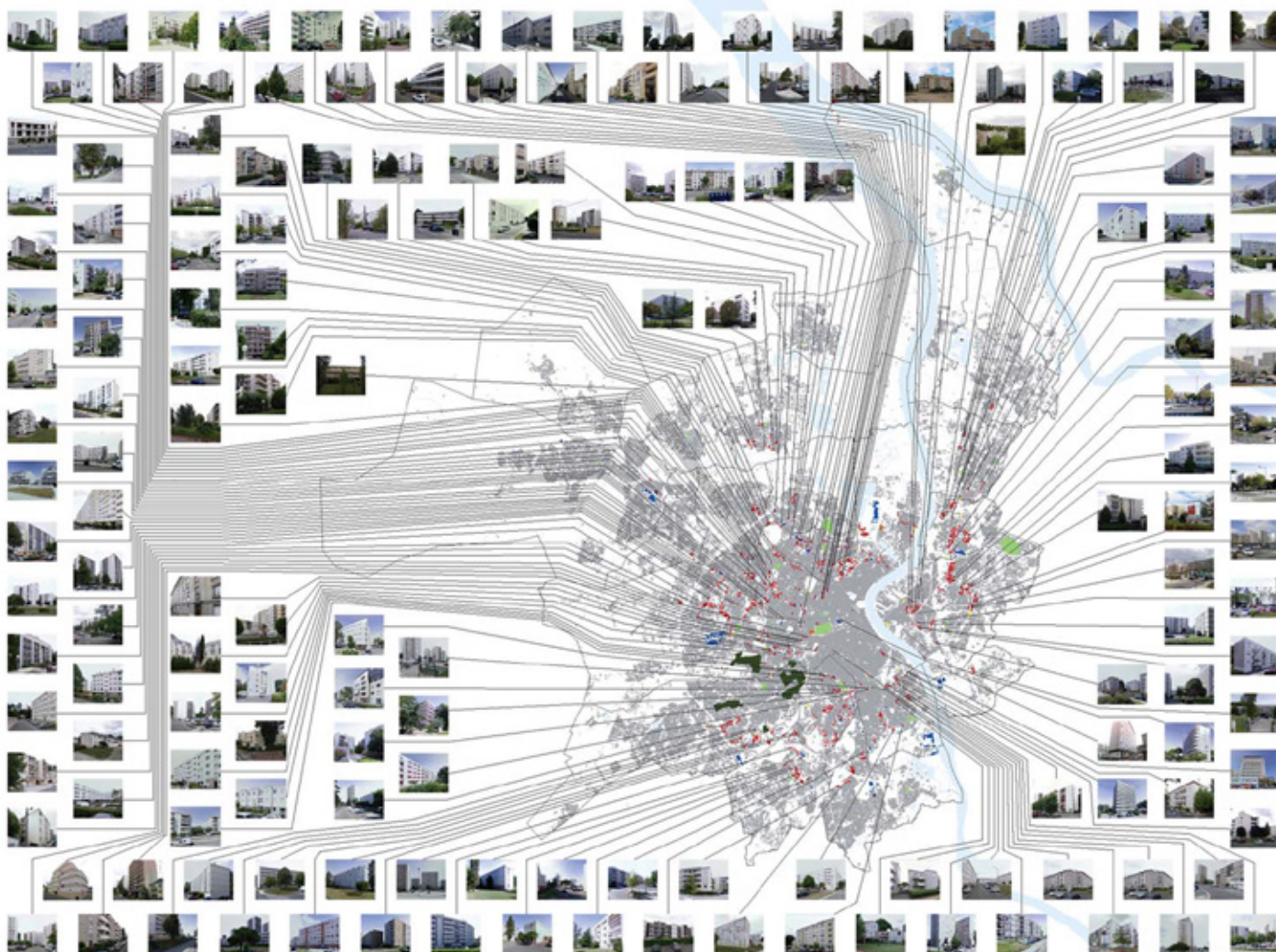


SPACE AVAILABLE  
312 321 9199



# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, 50 000 LOGEMENTS NOUVEAUX

Etude de stratégie urbaine. Objectif de développement durable sur 20 ans pour les 27 communes de la communauté



La mission d'architecture, d'urbanisme et de paysage porte sur la recherche stratégique et la faisabilité de 50000 logements nouveaux sur le territoire de la CUB. La mission prend en compte l'enrayement de l'étalement urbain, la réduction des dépenses dues aux déplacements, la réduction de la production de gaz à effet de serre, la réduction de l'investissement et des charges urbaines. Elle apporte une réponse à la question du logement, à son accessibilité pour tous, à sa diversité, à sa générosité. La proposition dresse l'inventaire des situations existantes, s'attache dans une même économie à transformer les logements existants les plus fragiles et produire sur les territoires viabilisés les nouveaux logements et services. Sans démolir, sans couper, sans désorganiser les situations existantes, sans master plan mais au cas par cas, petit à petit, avec précision, délicatesse et attention.

## **Maître d'ouvrage**

CUB Communauté Urbaine de Bordeaux  
Et SPL de la CUB

## **Architectes Urbanistes**

Frédéric Druot Architecture  
Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal  
Christophe Hutin

**Paysage :** Cyrille Marlin

## **Site**

50188ha, 27 communes, 780000 habitants

## **Existants**

270 000 logements existants

## **Objectif**

Etudes stratégiques globales d'évolution urbaine d'ici 2030 pour la réalisation de 50000 logements nouveaux. Faisabilités opérationnelles sur des sites exemplaires suivies d'études opérationnelles

## **Mission par contrat:**

Architecte Urbaniste, Economie et Paysage

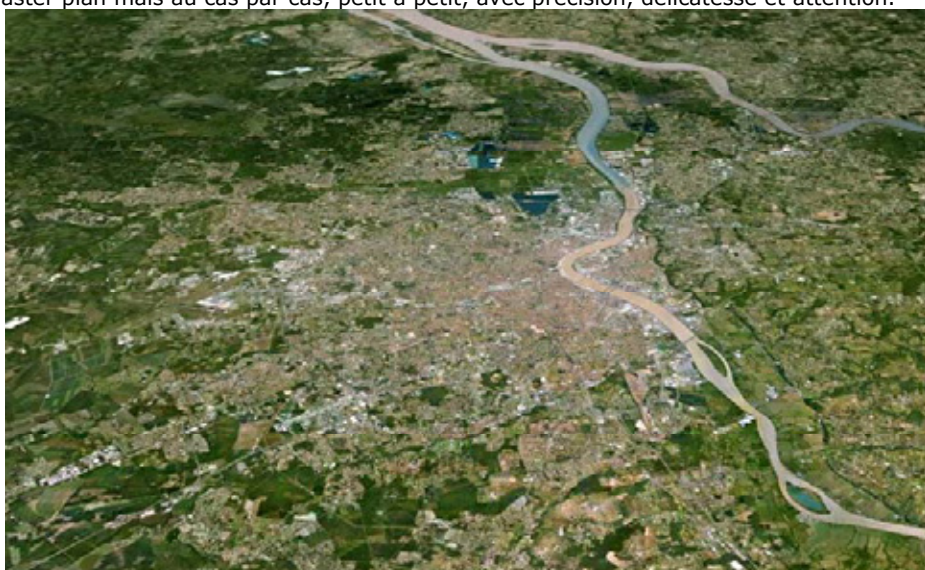
## **Délais de la mission**

2010-2014

## **Montant des Etudes :**

.685M€ ht (Hors études opérationnelles)

## **Etudes en cours**



La communauté urbaine de Bordeaux : 27 communes, 55 188 ha, 270 000 logements, 780 000 habitants. Un territoire varié capable sans modification profonde de ses structures urbaines, d'accepter une croissance annuelle de 9 000 logements

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, 50 000 LOGEMENTS NOUVEAUX

Etude de stratégie urbaine. Objectif de développement durable sur 20 ans pour les 27 communes de la communauté

## METHODOLOGIE

### INVENTORIER

Arpenter  
Connaître  
Visiter  
Classer  
Estimer  
Compter  
Mesurer  
Apprécier

### Evaluer

Evaluer les priorités  
Evaluer les urgences  
Evaluer les nécessités  
Evaluer les capacités

### Faire ou ne pas faire

Ne jamais démolir  
Ne jamais couper d'arbre  
Ne jamais désorganiser

### Toujours

Optimiser  
Adapter  
Bricoler  
Agrandir  
Réutiliser  
Augmenter  
Ajouter  
Epaissir  
Additionner  
Superposer  
S'adosser

### Donner

Donner plus de surface  
Donner plus de vue  
Donner plus de lumière  
Donner plus de fluidité  
Donner plus de services  
Donner des jardins  
Offrir de la diversité  
Donner du plaisir

### Economiser

Les énergies  
Les coûts de construction  
Les coûts d'aménagements  
Les coûts fonciers  
Les coûts de la promotion  
Les coûts des charges

Aimer et faire aimer habiter  
la ville



Des centaines de situations urbaines capables :

A partir des 160 000 logements collectifs et des 80 000 logements individuels, des voiries, des égouts, des distributions, des réseaux électriques, d'eau, de gaz, de chaleur, des organisations foncières, des immeubles, des occupations, des gens, des arbres, des bestioles, existants déjà, sans désorganiser, démolir ou couper, trouver dans la multiplicité des situations, la capacité de transformer les existants et de réaliser 50 000, 100 000, 120 000 logements nouveaux...grands lumineux, faiblement consommateurs en charges et en énergies. Fabriquer ainsi la ville, par prolongement des territoires déjà viabilisés, petit à petit, au cas par cas, besoin après besoin

**CRÉATION D'UNE STATION DE SKI, MONTAGNE  
KLEKOVACA, BOSNIE-HERZÉGOVINE**  
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

**Site**

Klekovaca, Bosnie-Herzégovine

**Date**

Concours 2014

**Maître d'ouvrage**

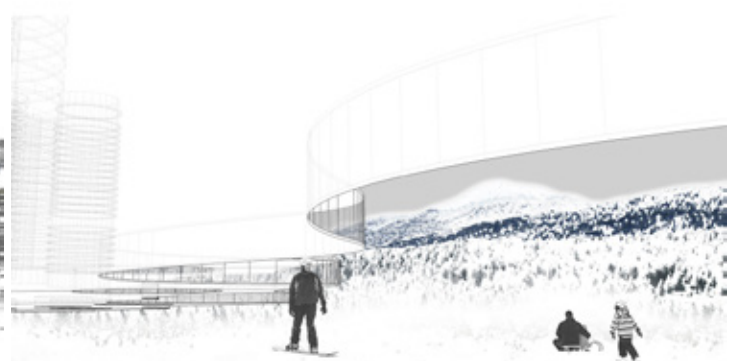
GB IMMO d.o.o

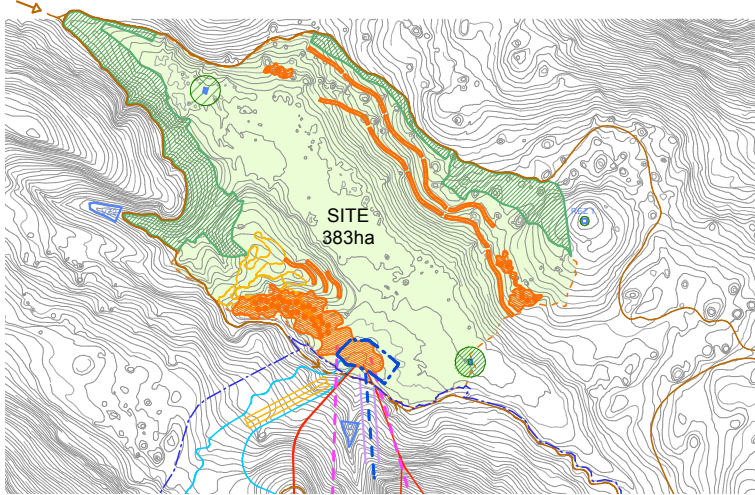
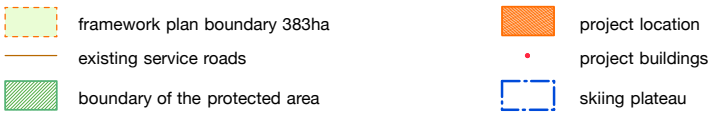
**Programme**

Station de ski d'une capacité d'accueil de 12 000 lits (hôtels 5956 lits, 455 villas, 1328 appartements, 588 résidences), climatic health resort, commerces, équipements publics, terrains de sport, parkings 5123 places, golf

**Surface**

660 947 m<sup>2</sup>





### Un site naturel d'exception

Une immense plaine, vaste prairie cernée d'un massif forestier dense et vert sombre, au pied d'une montagne. Il impressionne par son échelle, par l'ampleur et la force de ses éléments naturels, par la radicalité de ses contrastes.

### Un défi écologique à relever

Comment aborder l'intention d'un projet de développement de grande ampleur, et le souci de préserver un espace naturel puissant mais fragile ? Peut-on installer une nouvelle infrastructure de cette dimension, dans un site naturel et peu touché, aux qualités remarquables, mais qui offre néanmoins pour la région une situation unique pour le développement du tourisme ?

Il s'agit de faire avec une extrême précaution, délicatesse, responsabilité, de savoir mesurer les limites, les seuils du site et ne pas les dépasser, de déployer une attention et une vigilance permanente, tout au long du projet pour conserver précieusement ses valeurs naturelles, les conforter durablement et permettre l'activité humaine sans dégrader ni endommager.

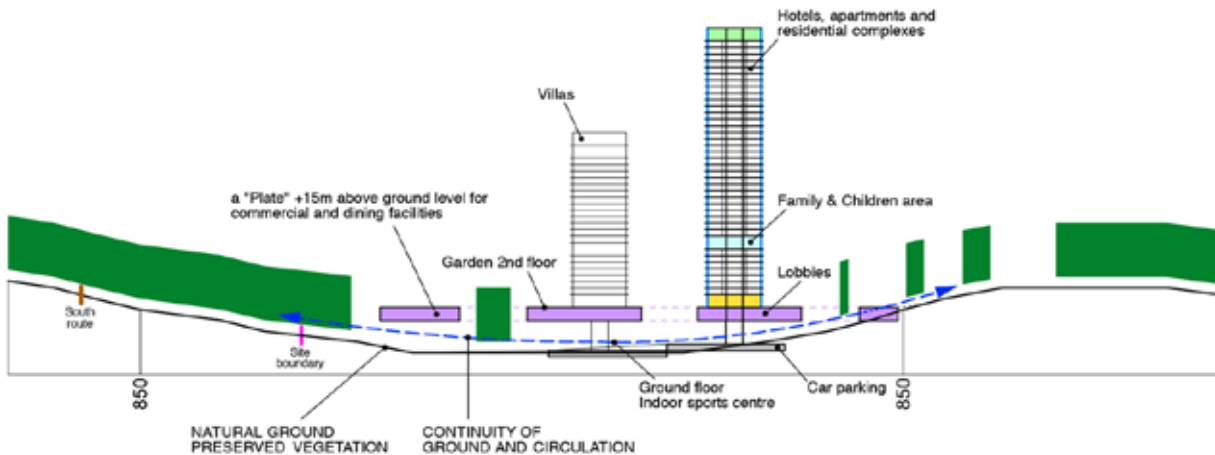
**Un projet discret et resserré, économe en territoire, pour minimiser l'impact sur le site, maintenir et intégrer les fortes qualités préexistantes.** Fabriquer un lien nouveau entre habitat et milieux naturels

Intentions :

- Garder la plaine libre et intacte au coeur du site, sans construction**
- Utiliser les refuges de la topographie naturelle pour se fondre dans le site et rendre le projet plus invisible possible.**
- Les masses boisées préservées et renforcées.
- Limiter l'impact bâti au sol, garder le sol naturel et ne pas modifier la topographie.**

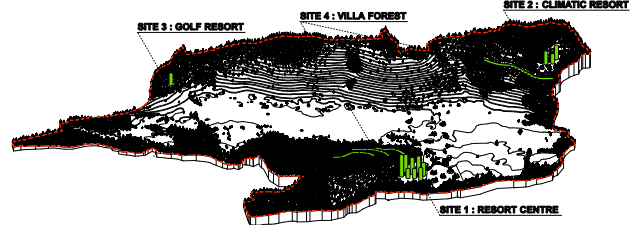
Développer la densité au lieu de l'étalement.

- S'installer au plus près des routes existantes en bordure du site et ne pas construire de nouvelles routes sur le terrain**
- Créer une qualité d'«habiter» exceptionnelle, simple, confortable, générique** : tous les logements, chambres ou villas, profitent également des vues, de la nature, des facilités et services offerts par le site et la station.



### 3 phasing construction

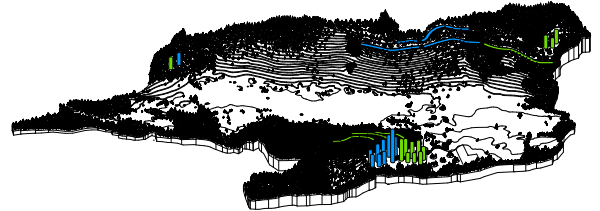
S=1/20,000



**PHASE 1**

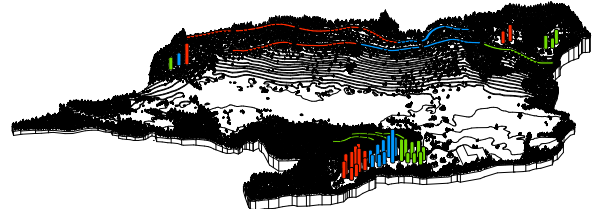
**A - GLOBAL SITE SURFACE : 3 830 000 m<sup>2</sup>**

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1	CLIMATIC RESORT PROJECT SITE 2	GOLF RESORT PROJECT SITE 3	VILLA FOREST PROJECT SITE 4
B1 - SITE 1 SURFACE: 73 196 m <sup>2</sup>	B2 - SITE 2 SURFACE: 18 621 m <sup>2</sup>	B3 - SITE 3 SURFACE: 2 302 m <sup>2</sup>	B4 - SITE 4 SURFACE: 24 239 m <sup>2</sup>
C1 - PROGRAM SURFACE: 131 527 m <sup>2</sup>	C2 - PROGRAM SURFACE: 40 395 m <sup>2</sup>	C3 - PROGRAM SURFACE: 3 252 m <sup>2</sup>	C4 - PROGRAM SURFACE: 11 948 m <sup>2</sup>
D1 - LOT COVERAGE: 38 329 m <sup>2</sup>	D2 - LOT COVERAGE: 6 940 m <sup>2</sup>	D3 - LOT COVERAGE: 1 217 m <sup>2</sup>	D4 - LOT COVERAGE: 11 948 m <sup>2</sup>
E1 - CAPACITY: 2 990 beds	E2 - CAPACITY: 684 beds	E3 - CAPACITY: 163 beds	E4 - CAPACITY: 268 beds
NUMBER OF FLOORS: 1 TO 41	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 24	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 10	NUMBER OF FLOORS: 1
% OCCUPANCY IN THE SITE: 1%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,16%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,03%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,02%
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1: 0,07 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 2: 0,07 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3: 0,07 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4: 0,02 inh./m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PHASE 1</b>			
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4: 118 348 m <sup>2</sup>			
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4: 187 348 m <sup>2</sup>			
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4: 45 586 m <sup>2</sup>			
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4: 3618 beds			
% OCCUPANCY IN THE SITE: 1,19%			
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE: 0,06 inh./m <sup>2</sup>			



**PHASE 2**

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1	GOLF RESORT PROJECT SITE 3	VILLA FOREST PROJECT SITE 4
B1 - SITE 1 SURFACE: 58 654 m <sup>2</sup>	B3 - SITE 3 SURFACE: 3 530 m <sup>2</sup>	B4 - SITE 4 SURFACE: 25 100 m <sup>2</sup>
C1 - PROGRAM SURFACE: 193 487 m <sup>2</sup>	C3 - PROGRAM SURFACE: 4 182 m <sup>2</sup>	C4 - PROGRAM SURFACE: 12 580 m <sup>2</sup>
D1 - LOT COVERAGE: 32 736 m <sup>2</sup>	D3 - LOT COVERAGE: 1 848 m <sup>2</sup>	D4 - LOT COVERAGE: 1 431 m <sup>2</sup>
E1 - CAPACITY: 3 468 beds	E3 - CAPACITY: 100 beds	E4 - CAPACITY: 200 beds
NUMBER OF FLOORS: 1 TO 41	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 25	NUMBER OF FLOORS: 1
% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,85%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,05%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,04%
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1: 0,12 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3: 0,06 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4: 0,016 inh./m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PHASE 2</b>		
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4: 87 284 m <sup>2</sup>		
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4: 210 245 m <sup>2</sup>		
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4: 35 115 m <sup>2</sup>		
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4: 3 768 beds		
% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,94%		
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE: 0,09 inh./m <sup>2</sup>		



**PHASE 3**

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1	CLIMATIC RESORT PROJECT SITE 2	GOLF RESORT PROJECT SITE 3	VILLA FOREST PROJECT SITE 4
B1 - SITE 1 SURFACE: 58 291 m <sup>2</sup>	B2 - SITE 2 SURFACE: 10 350 m <sup>2</sup>	B3 - SITE 3 SURFACE: 2 891 m <sup>2</sup>	B4 - SITE 4 SURFACE: 40 692 m <sup>2</sup>
C1 - PROGRAM SURFACE: 195 144 m <sup>2</sup>	C2 - PROGRAM SURFACE: 27 142 m <sup>2</sup>	C3 - PROGRAM SURFACE: 20 687 m <sup>2</sup>	C4 - PROGRAM SURFACE: 20 378 m <sup>2</sup>
D1 - LOT COVERAGE: 33 761 m <sup>2</sup>	D2 - LOT COVERAGE: 4 616 m <sup>2</sup>	D3 - LOT COVERAGE: 1 458 m <sup>2</sup>	D4 - LOT COVERAGE: 3 244 m <sup>2</sup>
E1 - CAPACITY: 3 484 beds	E2 - CAPACITY: 500 beds	E3 - CAPACITY: 300 beds	E4 - CAPACITY: 324 beds
NUMBER OF FLOORS: 1 TO 43	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 30	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 31	NUMBER OF FLOORS: 1
% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,88%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,10%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,04%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,085%
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1: 0,12 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 2: 0,10 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3: 0,21 inh./m <sup>2</sup>	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4: 0,016 inh./m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PHASE 3</b>			
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4: 112 224 m <sup>2</sup>			
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4: 263 351 m <sup>2</sup>			
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4: 42 478 m <sup>2</sup>			
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4: 4 618 beds			
% OCCUPANCY IN THE SITE: 1,11%			
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE: 0,08 inh./m <sup>2</sup>			

**NEW HOLLAND ISLAND, SAINT-PETERSBOURG**  
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

**Site**

Saint-Petersbourg, Russie

**Maître d'ouvrage**

Iris Foundation

**Date**

Concours 2011, non réalisé

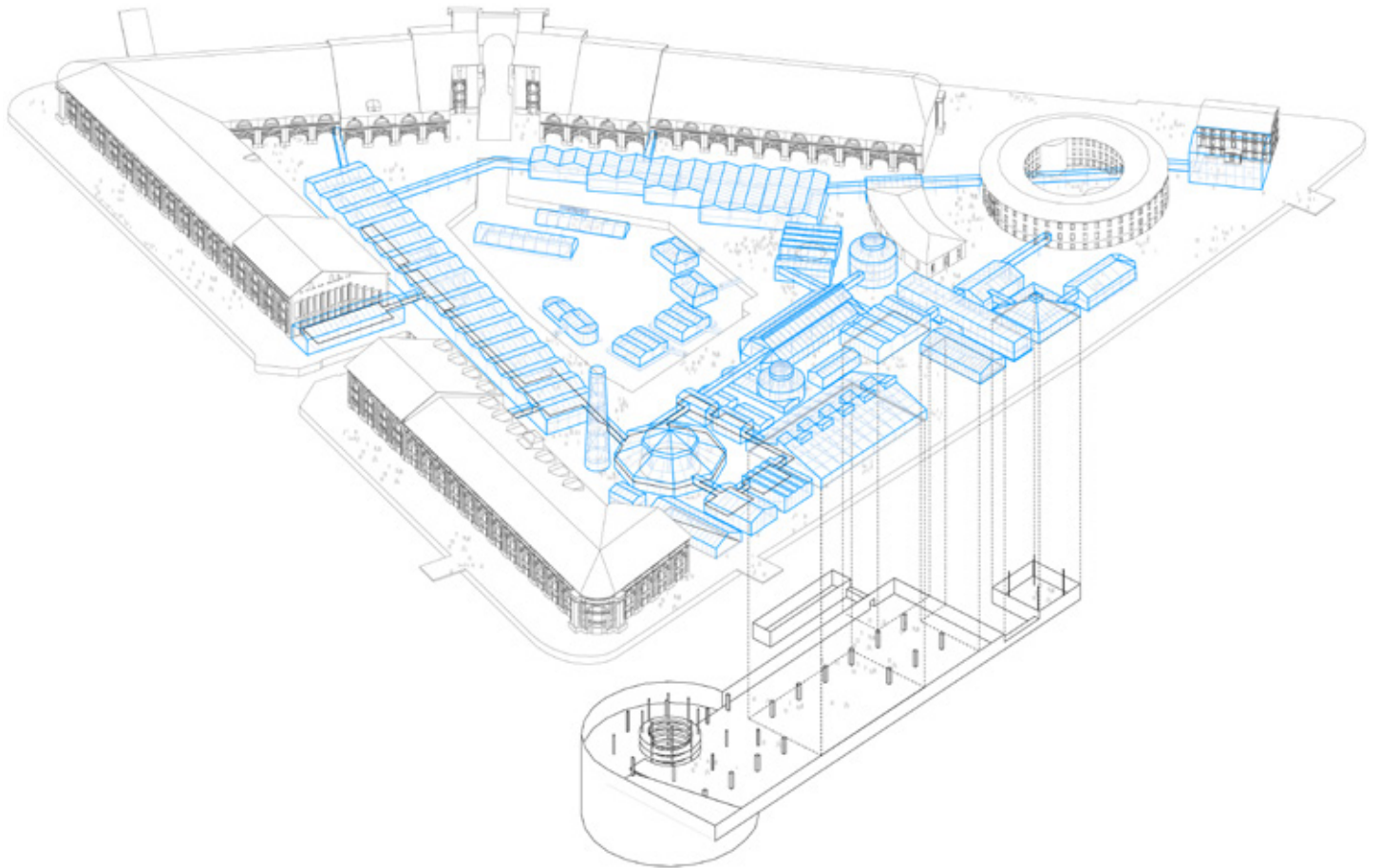
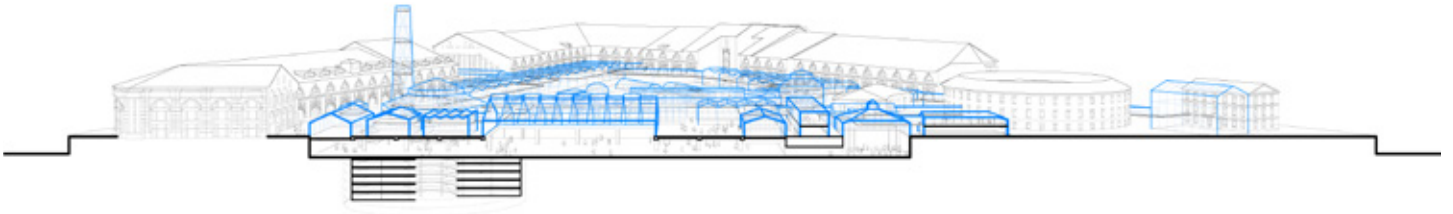
**Programme**

Centre d'art contemporain, galeries d'art, habitation, hôtel, équipements publics, commerce et jardins

**Surface**

113 223 m<sup>2</sup>





Centre d'art, galeries d'art contemporain : 12 000 m<sup>2</sup>  
 Commerce : 27 000 m<sup>2</sup>  
 Habitation : 16 600 m<sup>2</sup>  
 Hôtel : 10 000 m<sup>2</sup>  
 Équipements publics : 9 800 m<sup>2</sup>

Galeries intérieures de liaison : 1 000 m<sup>2</sup>  
 Jardins intérieurs : 1 400 m<sup>2</sup>  
 Jardins extérieurs : 29 600 m<sup>2</sup>  
 Stationnements : 16 000 m<sup>2</sup>





**PORTE DE LA CHAPELLE, PARIS ET SAINT-DENIS**  
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

**Site**

Porte de la Chapelle, Paris et Saint-Denis

**Date**

2008

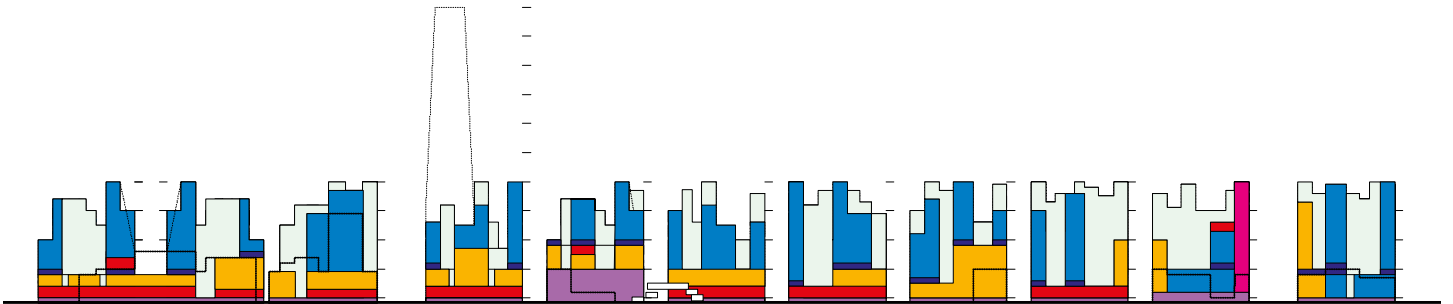
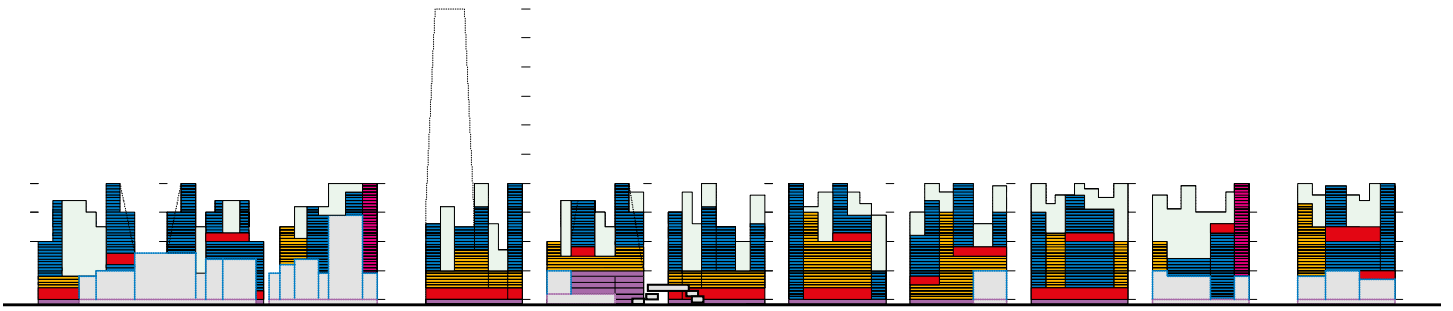
**Programme**

Atelier de réflexion de la Ville de Paris sur l'impact d'immeubles de grande hauteur à Paris

**Objectifs**

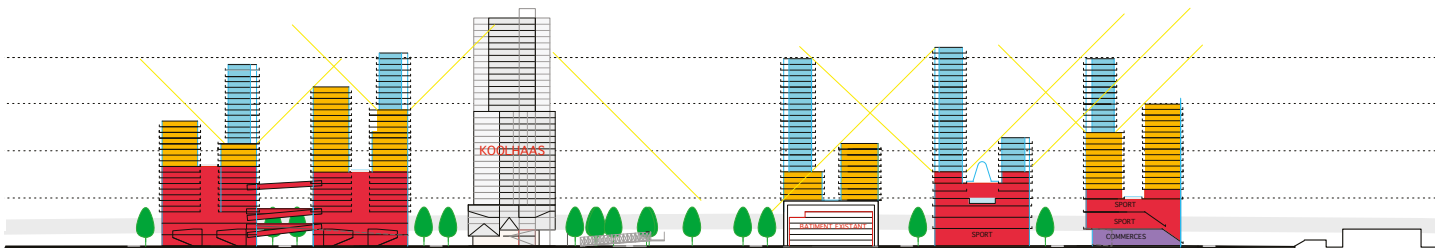
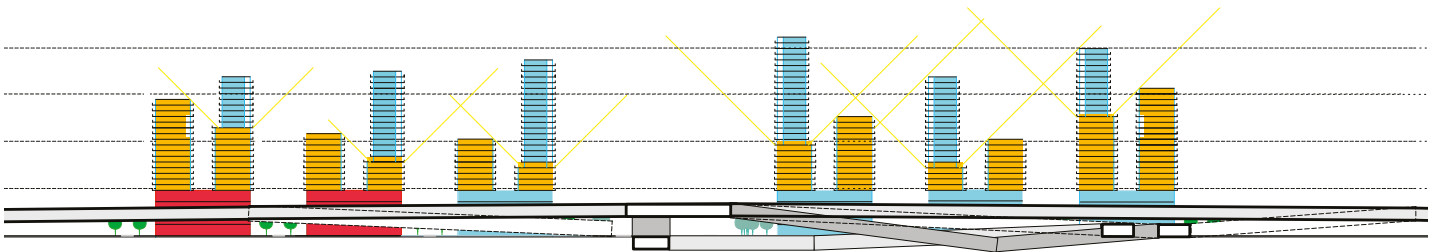
Définir, à l'échelle d'un quartier, sur de sites précis et localisés, un tissu urbain plus haut et plus dense permettant le développement de la ville tout en améliorant la qualité de vie





L'îlot de la Chapelle est un peu plus fin et plus long que celui de Manhattan. Il mesure 55 m sur 130 m. Cette trame n'est en fait qu'une sorte de pointillé qui se superpose sur le site et s'efface dès qu'il y a des éléments à conserver.

La question n'est pas de générer de l'ordre ou du désordre mais de la disponibilité. Créer une nouvelle structure permet de relancer le système en se mettant dans une situation positive et optimiste.



**AMENAGEMENT D'UN QUARTIER, DUBLIN**  
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

**Site**

Dublin, Irish Glass Bottle site

**Date**

Concours 2007

Non lauréat

**Programme**

Sur un site de 10ha :

surface construite : 397 000 m<sup>2</sup>

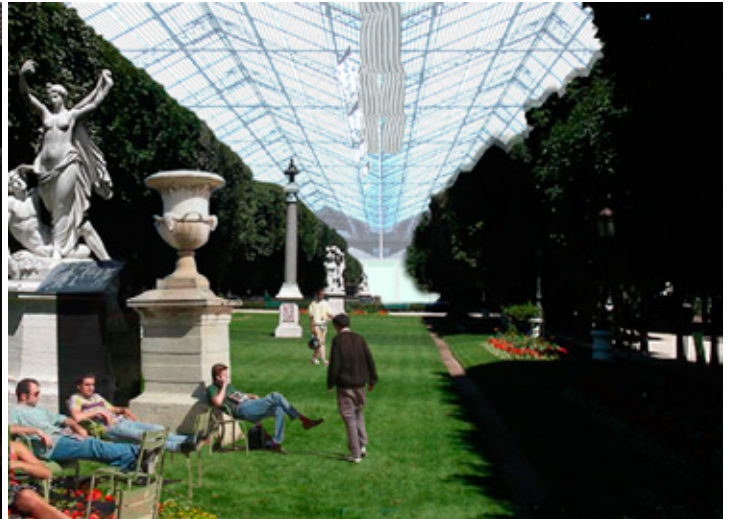
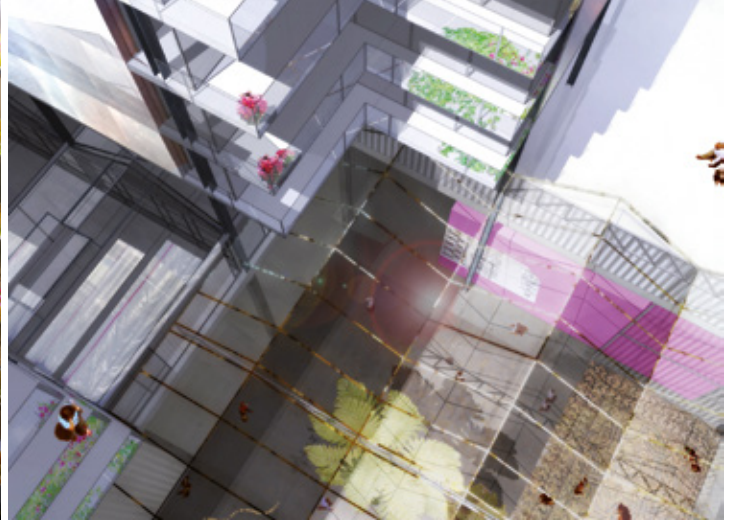
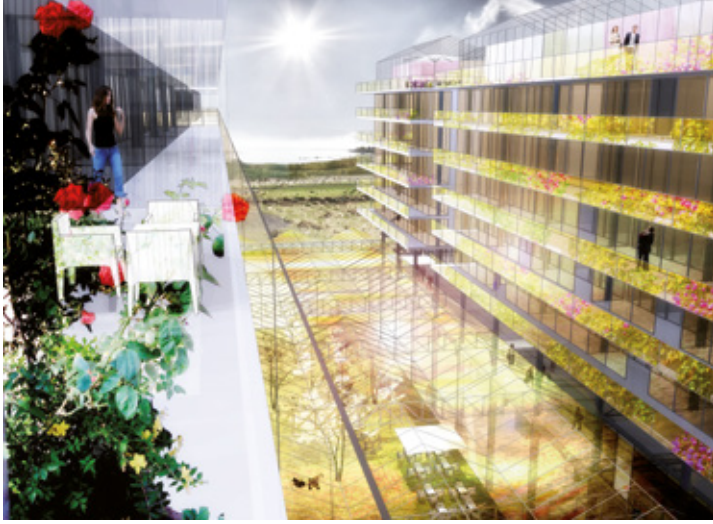
habitat : 245 000 m<sup>2</sup> (2 100 logements)

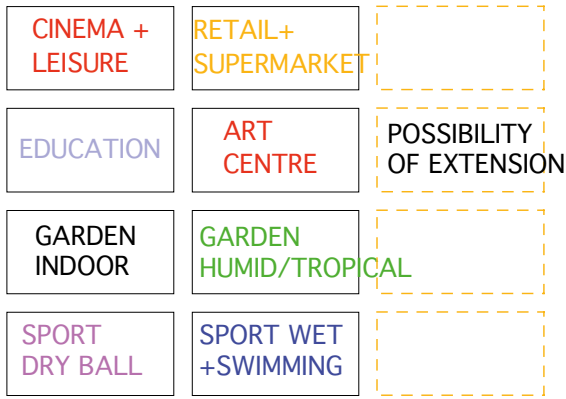
surfaces commerciales : 13 900 m<sup>2</sup>

bureaux : 46 000 m<sup>2</sup>

équipements sportifs couverts, jardins publics sous serres

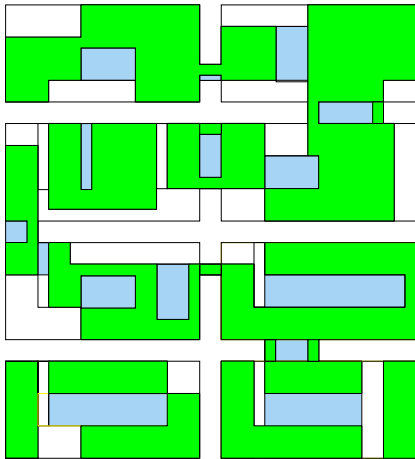
parking (4 180 places)





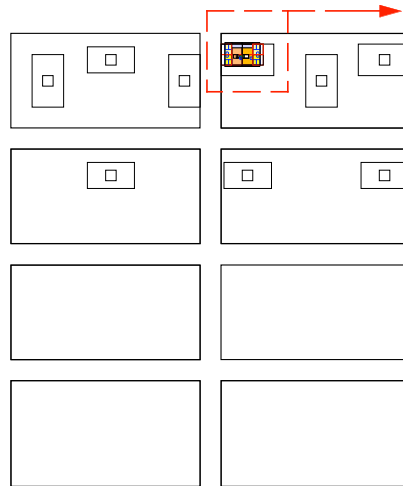
**GROUND FLOOR**  
LEVEL 0 (6,70 m OD)  
PROGRAMS AND FUNCTIONS

**GROUND FLOOR - INDOOR PUBLIC SPACES**  
LEVEL 0 - 6,70 m OD



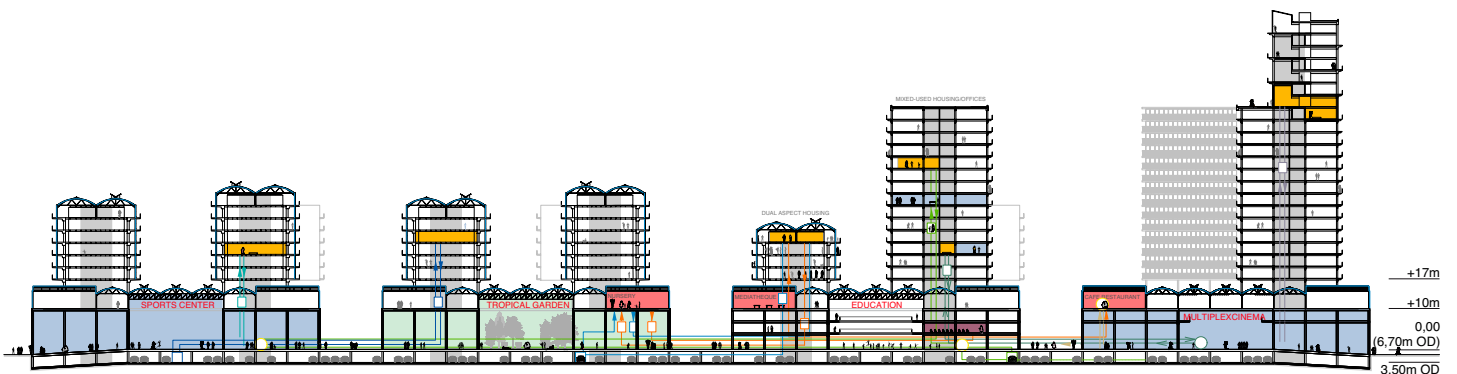
■ FLOOR AREA COVERED BY GREENHOUSES  
■ HOLES COVERED BY GREENHOUSES (NATURAL LIGHT FOR GROUND FLOOR)

**LEVEL +10 COVERED BY GREENHOUSES**



**HOUSINGS**  
1 BUILDING  
20 HIGH FLATS DUPLEX  
SUPERPOSED TO ONE  
OF THE 15 LEVELS BUILDINGS  
LEVEL 59m TO 77m

**RESIDENTIAL**  
FROM LEVEL +59



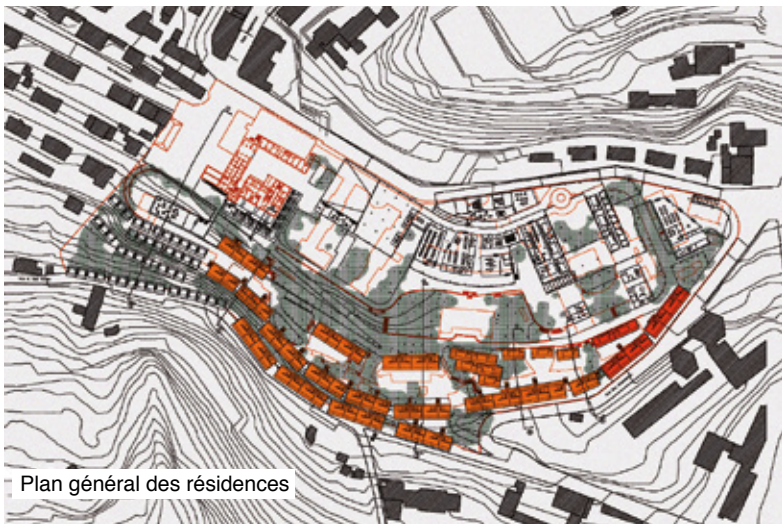
**SOUTH NORTH SECTION**

**MONTELUCE, PERUGIA**  
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

**Site**  
Perugia, Italie  
**Maître d'ouvrage**  
BNL Fondi immobiliari SGR p.A.,  
Fondo Umbria - Monteluce Unit  
**Date**  
Concours 2007



Plan masse



Plan général des résidences

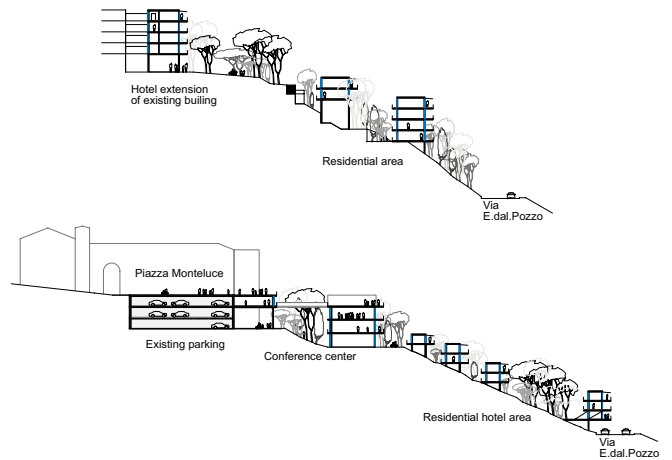


**03. HOTEL + CONFERENCE CENTER**  
Hotel : 9 856 m<sup>2</sup>, 304 rooms  
Conference center : 1 280 m<sup>2</sup>

**01. PUBLIC PARK AND GARDENS**  
Public park : 29 092 m<sup>2</sup>  
Residential gardens : 15 325 m<sup>2</sup>

**02. RETAIL + SHOPPING CENTER**  
Retail units : 1 462 m<sup>2</sup>  
Shopping center : 3 200 m<sup>2</sup>

**04. RESIDENTIAL**  
Private housing : 20 963 m<sup>2</sup>  
Subsidised housing : 6 987 m<sup>2</sup>



Dwellings and apartments over the road



South elevation

