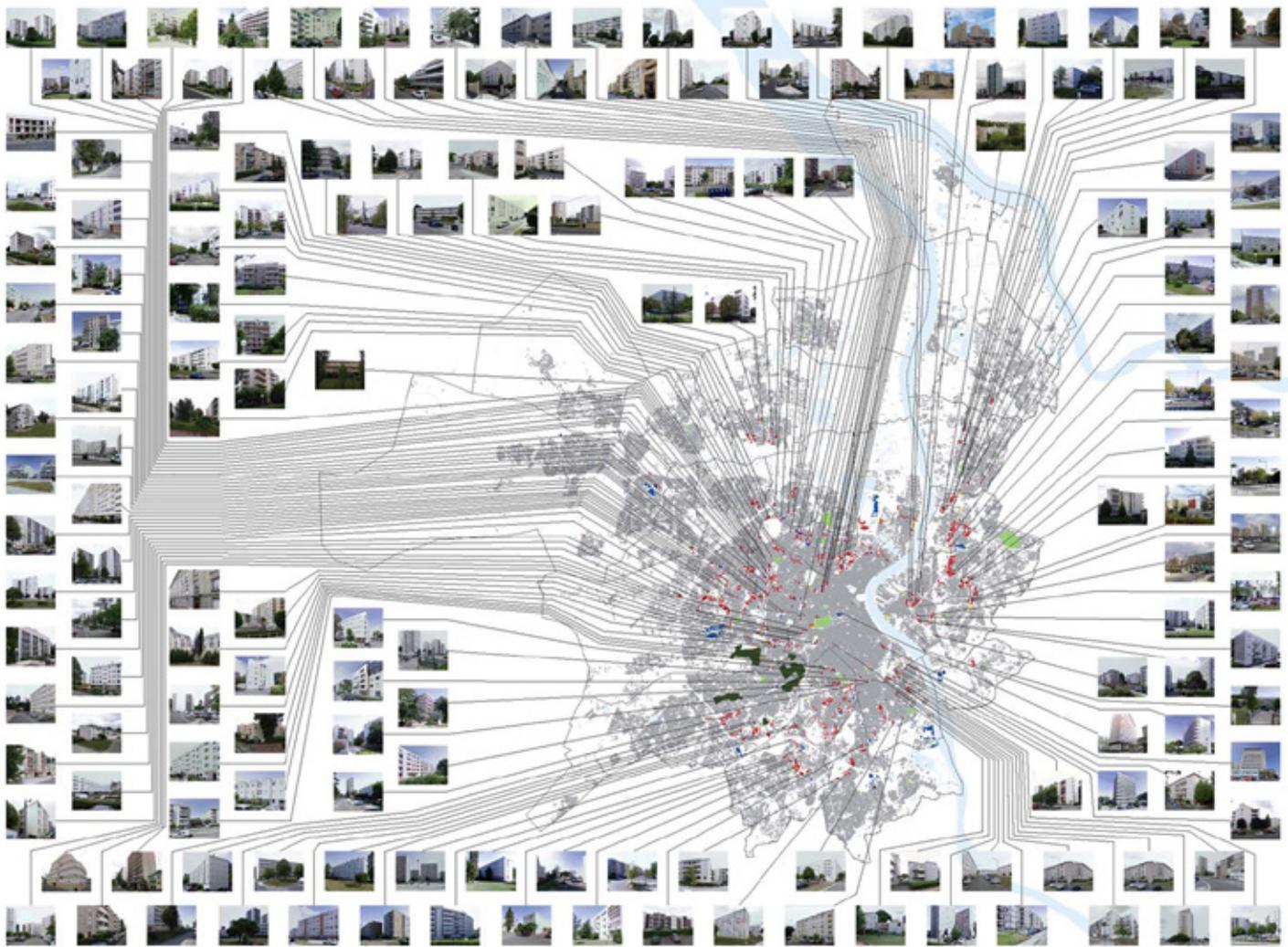




COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX, 50 000 LOGEMENTS NOUVEAUX

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

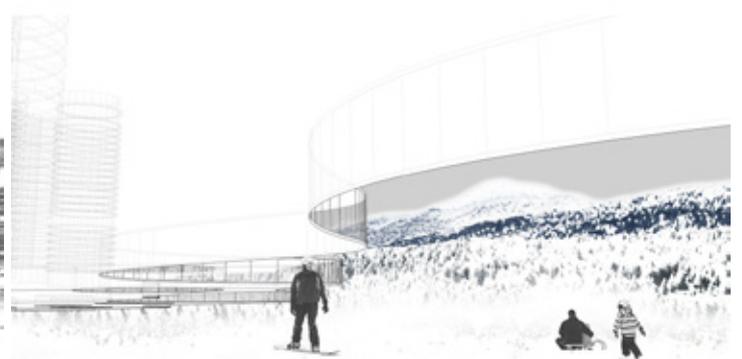
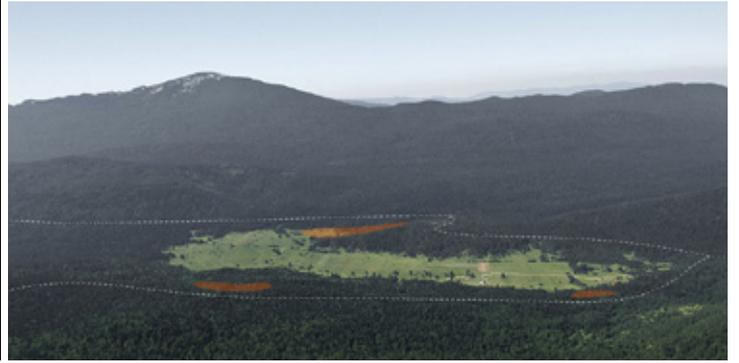
GB IMMO d.o.o

Programme

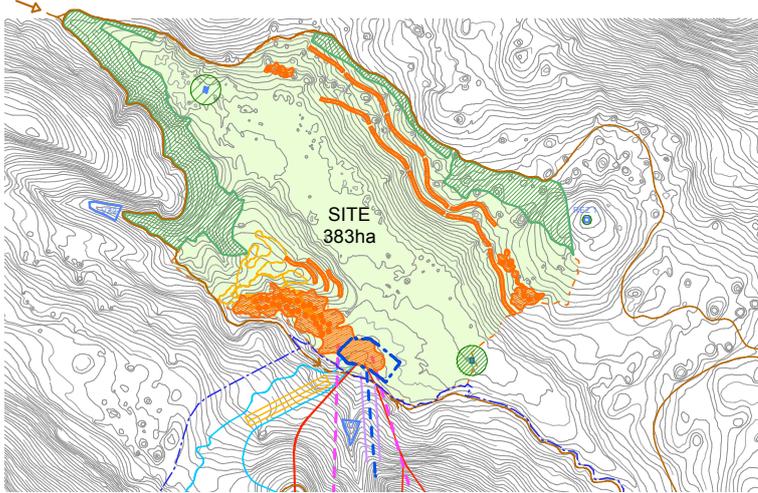
Station de ski d'une capacité d'accueil de 12 000 lits (hôtels 5956 lits, 455 villas, 1328 appartements, 588 résidences), climatic health resort, commerces, équipements publics, terrains de sport, parkings 5123 places, golf

Surface

660 947 m²

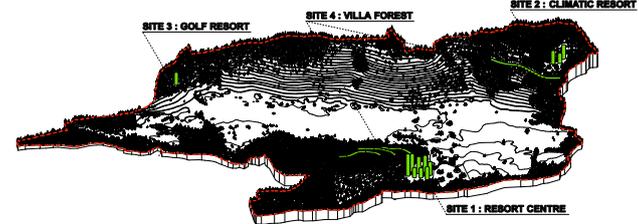


- framework plan boundary 383ha
- project location
- existing service roads
- project buildings
- boundary of the protected area
- skiing plateau



3 phasing construction

S=1/20,000



A - GLOBAL SITE SURFACE : 3 830 000 m²

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

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.

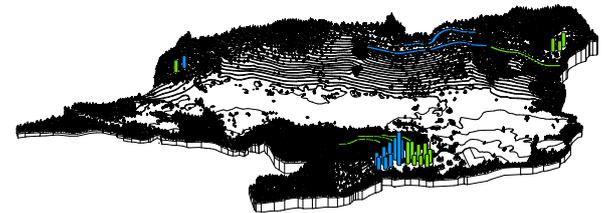
Un projet discret et resserré, économe en territoire, pour minimiser l'impact sur le site, maintenir et intégrer les fortes qualités préexistantes. Fabriquer un lien nouveau entre habitat et milieux naturels

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.

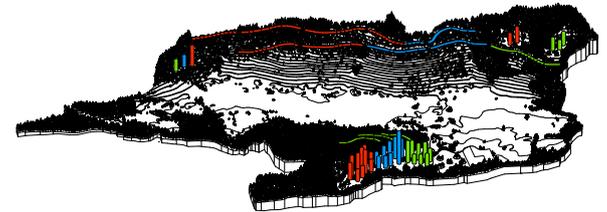
Développer la densité au lieu de l'étalement.

- 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.



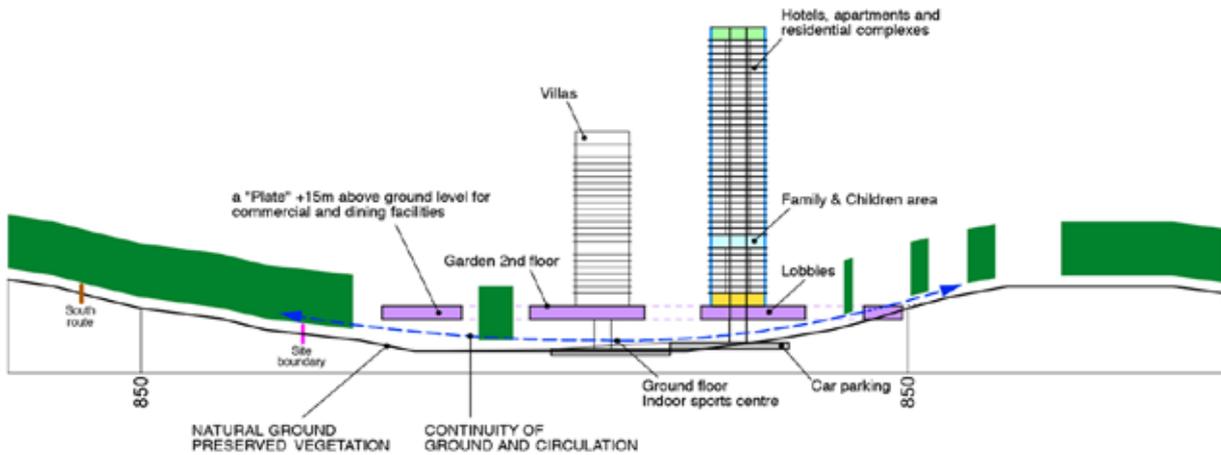
PHASE 2

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1	CLIMATIC RESORT PROJECT SITE 2	GOLF RESORT PROJECT SITE 3	VILLA FOREST
B1 - SITE 1 SURFACE: 58 654 m ²	B2 - SITE 2 SURFACE: 18 621 m ²	B3 - SITE 3 SURFACE: 3 530 m ²	B4 - SITE 4 SURFACE: 25 100 m ²
C1 - PROGRAM SURFACE: 193 487 m ²	C2 - PROGRAM SURFACE: 40 395 m ²	C3 - PROGRAM SURFACE: 4 182 m ²	C4 - PROGRAM SURFACE: 12 580 m ²
D1 - LOT COVERAGE: 32 736 m ²	D2 - LOT COVERAGE: 6 940 m ²	D3 - LOT COVERAGE: 1 848 m ²	D4 - LOT COVERAGE: 1 431 m ²
E1 - CAPACITY: 3 468 beds	E2 - CAPACITY: 684 beds	E3 - CAPACITY: 100 beds	E4 - CAPACITY: 200 beds
NUMBER OF FLOORS: 1 TO 41	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 24	NUMBER OF FLOORS: 1 TO 25	NUMBER OF FLOORS: 1
% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,85%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,16%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,05%	% OCCUPANCY IN THE SITE: 0,04%
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1: 0,12 inh./m ²	DENSITY OF POPULATION IN SITE 2: 0,07 inh./m ²	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3: 0,06 inh./m ²	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4: 0,016 inh./m ²
TOTAL PHASE 2			
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4: 87 284 m ²			
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4: 210 245 m ²			
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4: 35 115 m ²			
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 ²			



PHASE 3

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1	CLIMATIC RESORT PROJECT SITE 2	GOLF RESORT PROJECT SITE 3	VILLA FOREST
B1 - SITE 1 SURFACE: 58 291 m ²	B2 - SITE 2 SURFACE: 10 350 m ²	B3 - SITE 3 SURFACE: 2 891 m ²	B4 - SITE 4 SURFACE: 40 692 m ²
C1 - PROGRAM SURFACE: 195 144 m ²	C2 - PROGRAM SURFACE: 27 142 m ²	C3 - PROGRAM SURFACE: 20 687 m ²	C4 - PROGRAM SURFACE: 20 378 m ²
D1 - LOT COVERAGE: 33 761 m ²	D2 - LOT COVERAGE: 4 016 m ²	D3 - LOT COVERAGE: 1 458 m ²	D4 - LOT COVERAGE: 3 244 m ²
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 ²	DENSITY OF POPULATION IN SITE 2: 0,10 inh./m ²	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3: 0,21 inh./m ²	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4: 0,016 inh./m ²
TOTAL PHASE 3			
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4: 112 224 m ²			
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4: 263 351 m ²			
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4: 42 478 m ²			
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4: 4 118 beds			
% OCCUPANCY IN THE SITE: 1,11%			
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE: 0,08 inh./m ²			



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

Site

Saint-Petersbourg, Russie

Maître d'ouvrage

Iris Foundation

Date

Concours 2011, non réalisé

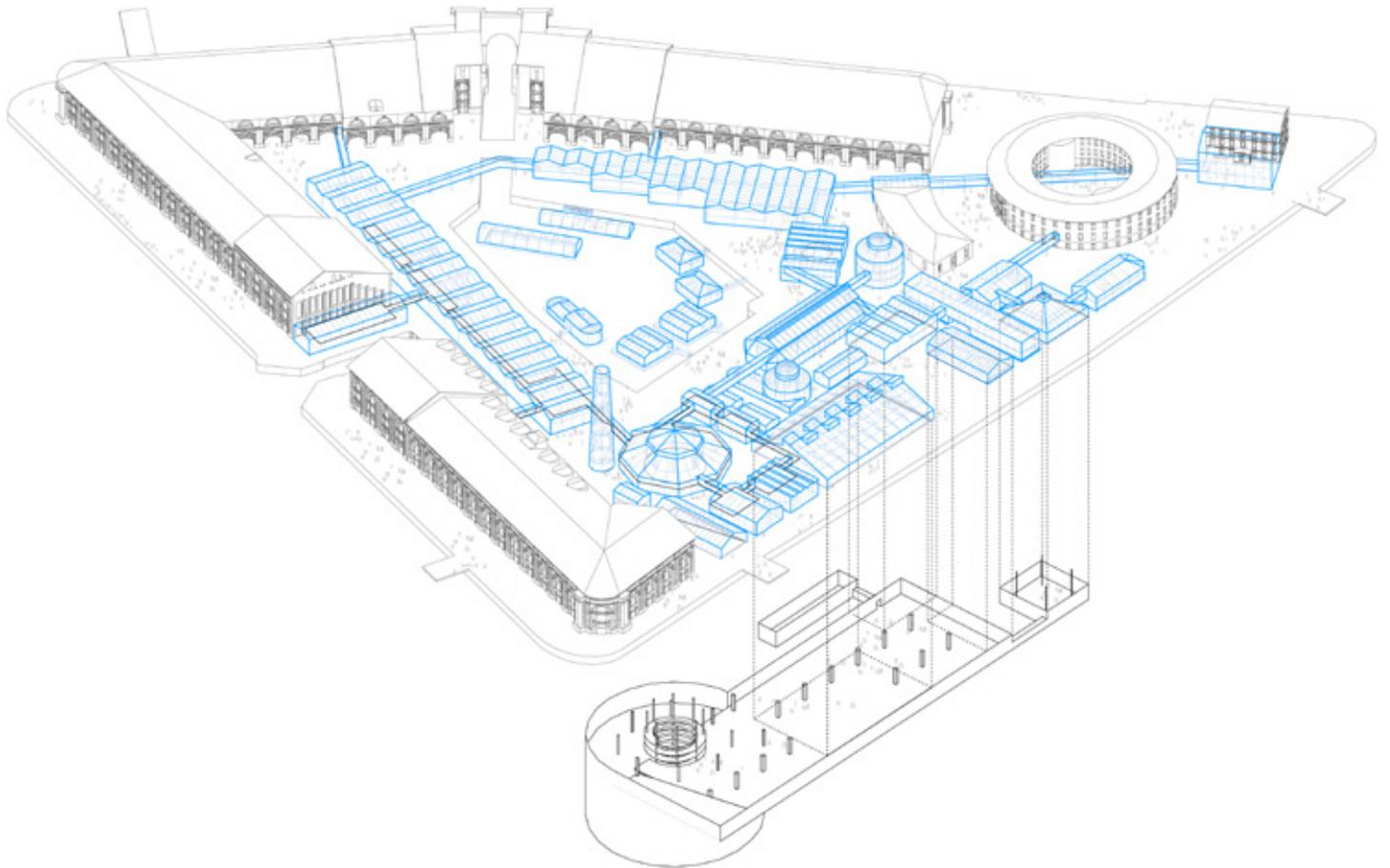
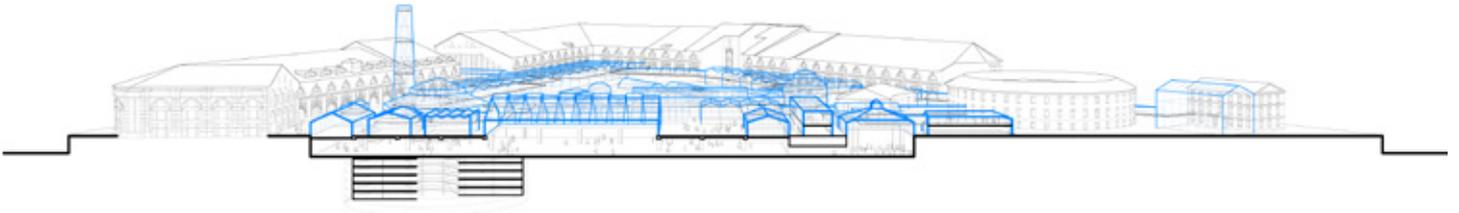
Programme

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

Surface

113 223 m²





Centre d'art, galeries d'art contemporain : 12 000 m²
 Commerce : 27 000 m²
 Habitation : 16 600 m²
 Hôtel : 10 000 m²
 Équipements publics : 9 800 m²

Galeries intérieures de liaison : 1 000 m²
 Jardins intérieurs : 1 400 m²
 Jardins extérieurs : 29 600 m²
 Stationnements : 16 000 m²



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

Site

Porte de la Chapelle, Paris et Saint-Denis

Date

2008

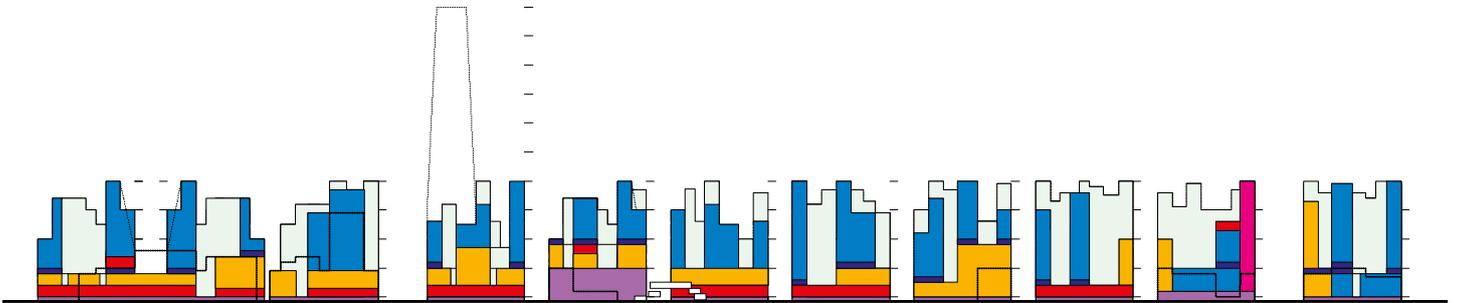
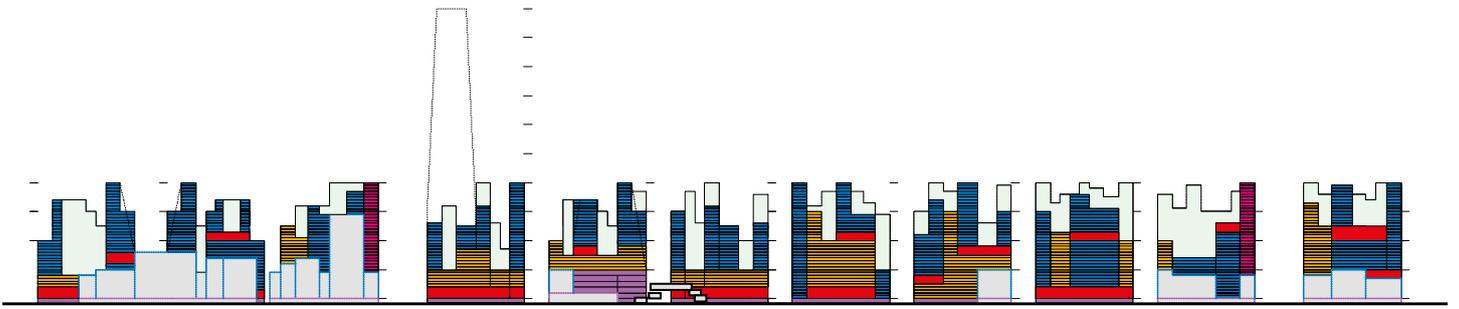
Programme

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

Objectifs

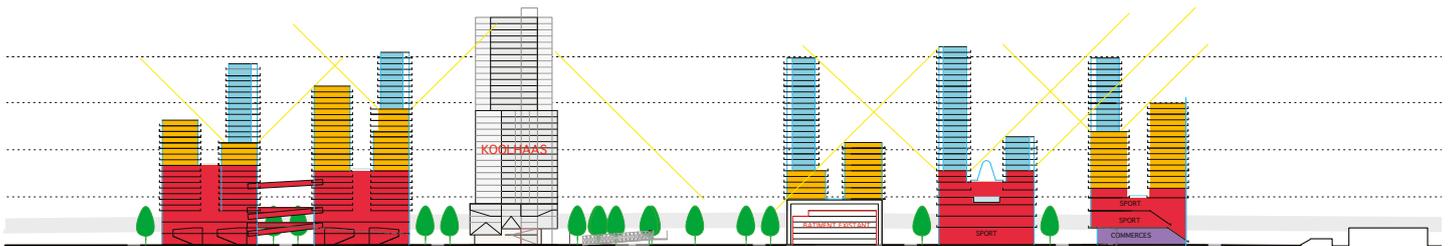
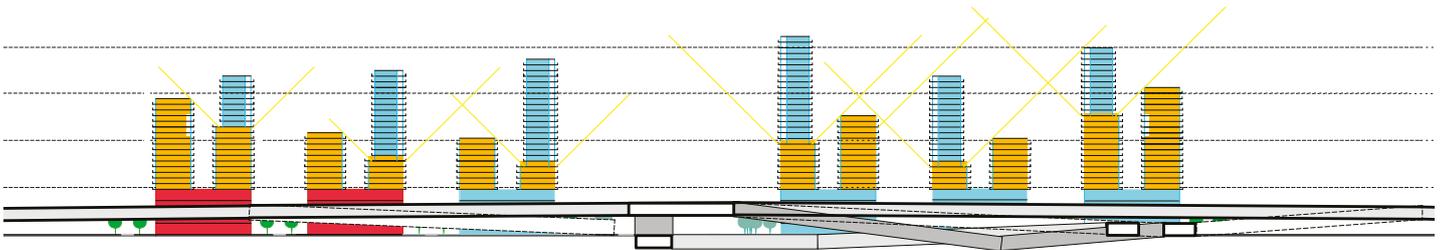
Définir, à l'échelle d'un quartier, sur de sites précis et localisés, un tissu urbain plus haut et plus dense permettant le développement de la ville tout en améliorant la qualité de vie





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 m²

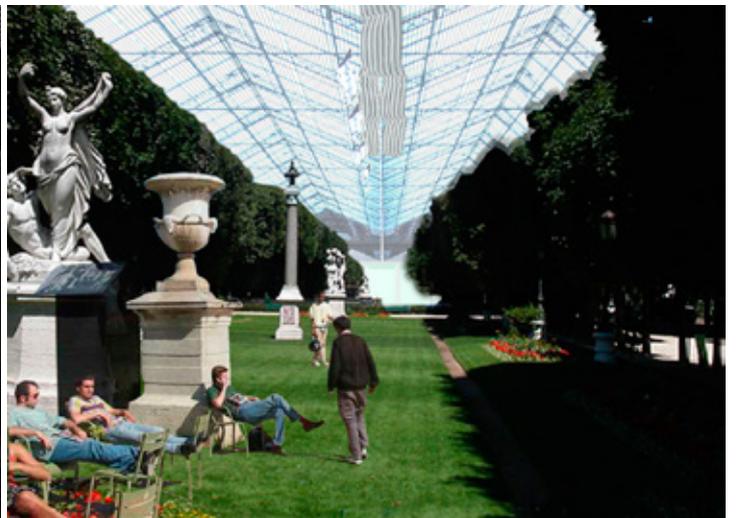
habitat : 245 000 m² (2 100 logements)

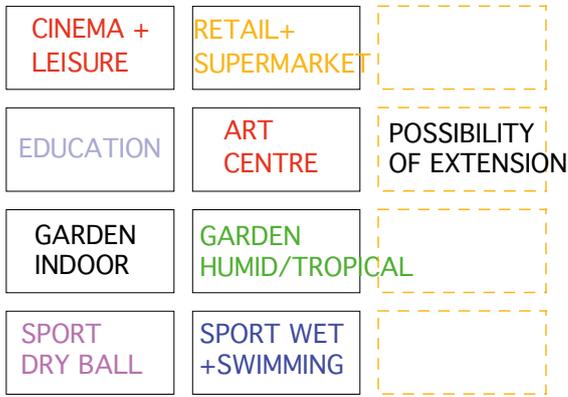
surfaces commerciales : 13 900 m²

bureaux : 46 000 m²

équipements sportifs couverts, jardins publics sous serres

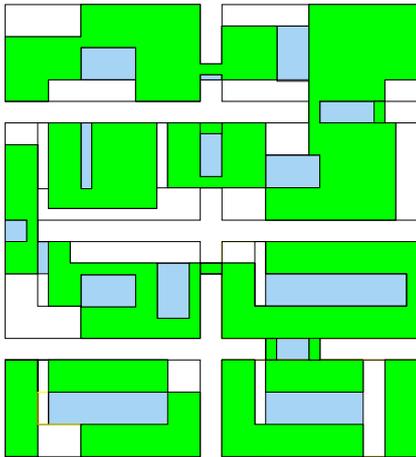
parking (4 180 places)





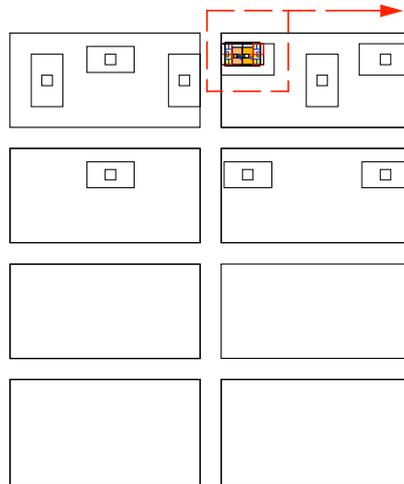
GROUND FLOOR
LEVEL 0 (6,70 m OD)
PROGRAMS AND FUNCTIONS

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



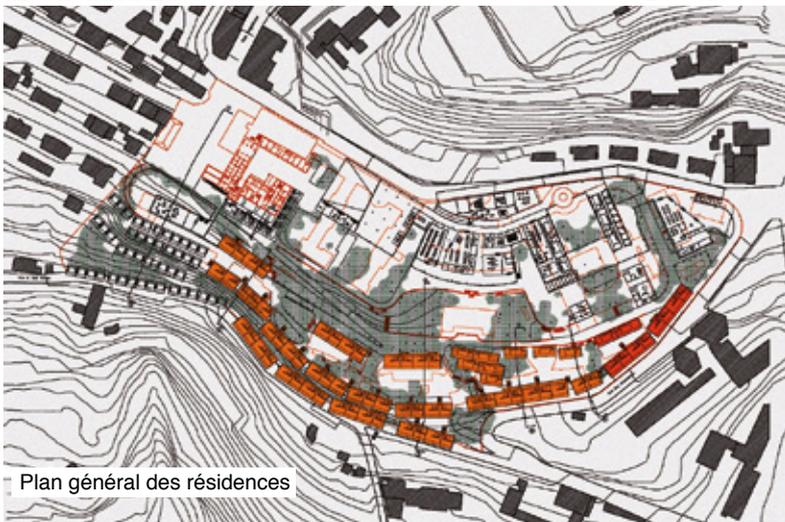
SOUTH NORTH SECTION

MONTELUCE, PERUGIA
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

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



Plan masse



Plan général des résidences

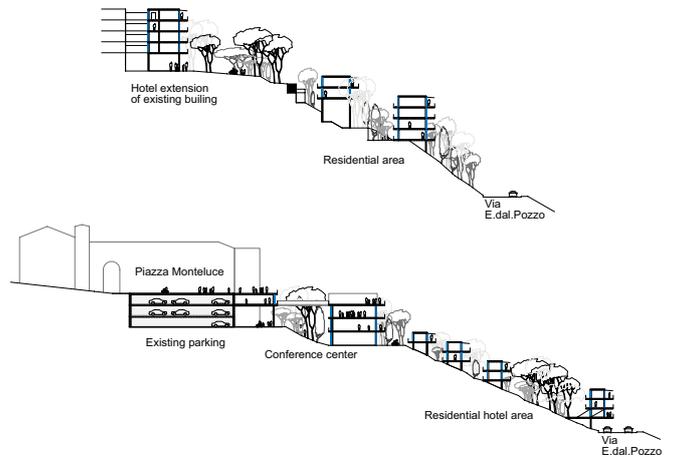


03. HOTEL + CONFERENCE CENTER
Hotel : 9 856 m², 304 rooms
Conference center : 1 280 m²

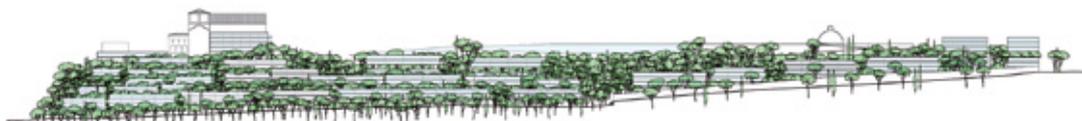
01. PUBLIC PARK AND GARDENS
Public park : 29 092 m²
Residential gardens : 15 325 m²

02. RETAIL + SHOPPING CENTER
Retail units : 1 462 m²
Shopping center : 3 200 m²

04. RESIDENTIAL
Private housing : 20 963 m²
Subsidised housing : 6 987 m²



Dwellings and apartments over the road



South elevation

