

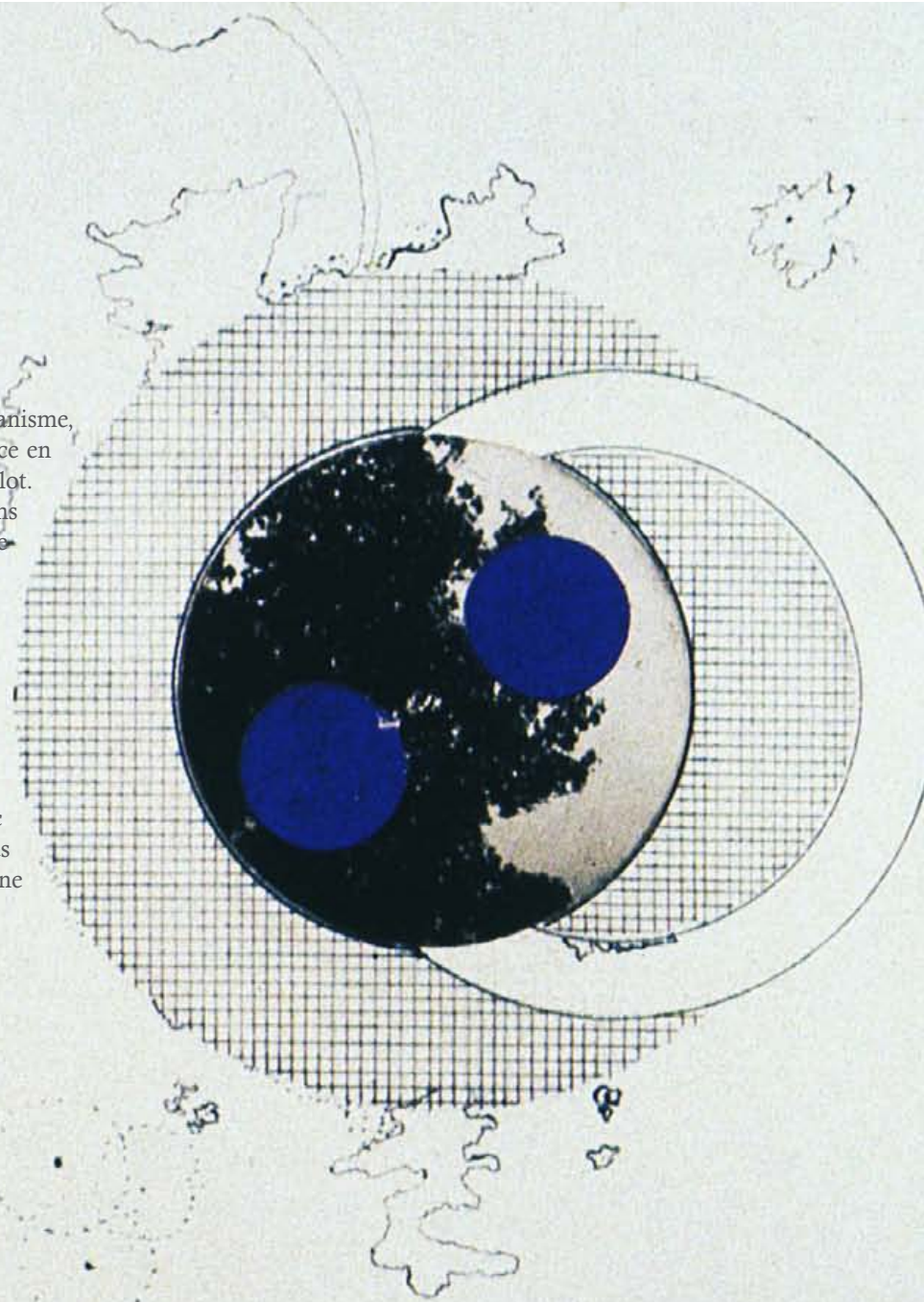
Dans le souci de trouver un accord entre urbanisme, politique et économie, la construction du logement en France en ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, prend une forme inédite : le macrolot. Toutefois ils suscitent déjà la méfiance. Afin de s'inscrire dans la continuité des questionnements de J. Lucan, la présente étude se cristallise autour d'une question plus précise : **Est-ce que les nouveaux quartiers composés de macrolots sont susceptibles d'installer un climat d'urbanité ?**

L'hypothèse de travail est la suivante : si les nouveaux quartiers (composé de macrolots) sont étudiés sous l'angle d'un outil de conception capable de générer de l'urbanité (le condensateur social), cela permet de vérifier l'urbanité de cette ville nouvelle. L'objectif de ce mémoire est alors de confronter les caractéristiques du condensateur social avec des analyses de terrains et de documents à travers trois cas d'étude, dans le but de juger la capacité de cette forme urbaine à générer de l'urbanité.

alister vaicle  
deuxième année du grade de master en architecture  
travail de fin d'année

sous la direction de  
eve deprez  
philippe de clerck

faculté d'architecture la cambre-horta  
université libre de bruxelles  
année académique 2016-2017



**macrolots**  
**condensateur social**  
urbanité d'une typologie française

« Je crois que le type de l'architecte esthète, créateur de formes nouvelles,  
est aujourd'hui anachronique. »

Enrico Frigerio

**Alistair Vaicle**

deuxième année du grade de master en architecture  
Travail de Fin d'Etude

sous la direction de  
**Eve Deprez & Philippe de Clerck**

faculté La Cambre Horta  
Université Libre de Bruxelles  
année académique 2016-2017

Un grand merci pour l'aide de  
**Christophe Thomas, Jorge Serra** et **Inès Masson**

Merci à mes parents sans qui tout cela n'aurait pas été possible  
**Anny & Jean-Michel Vaicle**

Merci à mes grandes soeurs  
**Aurore & Diane Vaicle**

**macrolots**  
**condensateur social**  
urbanité d'une typologie française

chapitre 1 **Introduction** ..... p7  
 Démarches de recherches  
 Exposé du plan

## RAPPEL DES NOTIONS

chapitre 2 **Macrolot, une typologie française** ..... p15  
 Outil de coordination  
 Evolution de l'îlot  
 Deux morphologies de macrolots  
 Trois modèles de macrolots  
 Bâtiments  
 Parcelles  
 Affectations  
 Espaces verts

chapitre 3 **L'urbanité, une problématique contemporaine** ..... p35  
 Idéaux d'urbanité  
 Lieux d'urbanité  
 Mesures d'urbanité

chapitre 4 **Condensateur social, un concept** ..... p41  
 Groupe O.S.A.  
 Conception architecturale  
 Condensateur social russe  
 Condensateur / Urbanité

## OUTIL D'URBANITÉ

chapitre 5 **Mutation du club 49** ..... p49  
 Club soviétique  
 Genèse d'un programme  
 Affirmation par Ivan Leonidov  
 Interprétation par Rem Koolhaas  
 Réalisation par Frank Van Klingeren  
 Critères du condensateur social

chapitre 6 **Mutation du logement** ..... p71  
 Style de vie  
 Recherches de l'O.S.A.  
 Le Corbusier  
 Critères pour le condensateur social logement  
 Limite du condensateur social

## ÉTUDE DE CAS

Choix des cas  
 Observations de cas  
 chapitre 7 **Boulogne-Billancourt** ..... p95  
 Situation territoriale  
 Lauréats  
 Conception urbaine  
 Conception architecturale  
 Conditions d'observations  
 Observations urbaines  
 Observations architecturales  
 Confrontations urbaines  
 Confrontations architecturales

chapitre 8 **Tripode** ..... p123  
 Situation territoriale  
 Lauréats  
 Conception urbaine  
 Conception architecturale  
 Conditions d'observations  
 Observations urbaines  
 Observations architecturales  
 Confrontations urbaines  
 Confrontations architecturales

chapitre 9 **Ilot armagnac** ..... p151  
 Situation territoriale  
 Lauréats  
 Conception urbaine  
 Conception architecturale  
 Conditions d'observations  
 Observations urbaines  
 Observations architecturales  
 Confrontations urbaines  
 Confrontations architecturales

## CONCLUSION

Questionnement sur la ville macrolot ..... p182  
 Axes de recherches  
 Bibliographie ..... p187



## Introduction

En 1973, Olivier Guichard, alors ministre de l'aménagement du territoire, rédige une circulaire mettant un arrêt définitif à la construction des grands ensembles. Cet acte est la conséquence directe d'une paupérisation des constructions frénétiques des années soixante et soixante-dix. Il marque le début de la crise des banlieues françaises.

Olivier Guichard



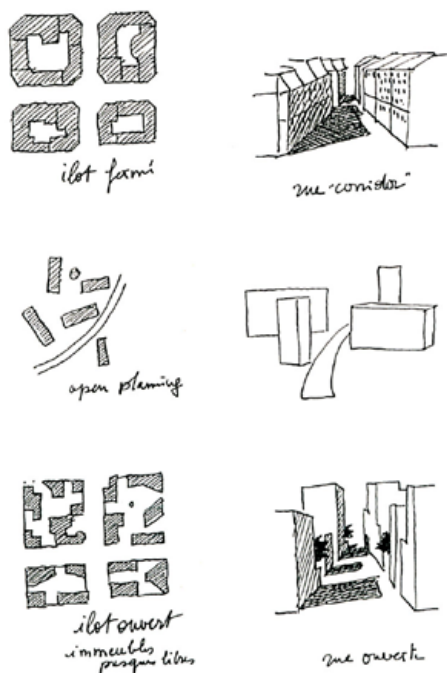
Au cours des années quatre-vingt-dix, ces quartiers traversent une série de violence inouïe et met le problème des « cités » sous les projecteurs. Au fil des années, la réputation de ces barres HLM n'a cessé d'avoir mauvaise réputation. Elles sont connues pour être des ensembles d'immeubles dangereux et peu desservis par les transports en communs. Une zone où les populations défavorisées souvent issues de l'immigration ont été regroupés.

Les pouvoirs politiques se rendent à l'évidence, les grands ensembles étaient, non seulement un échec mais un réel problème d'ordre économique et social. Ils vont alors agir avec force. Le 13 décembre 2000, le gouvernement de Lionel Jospin met en place la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Elle impose une mixité sociale, obligeant les communes de plus de 3.500 habitants à avoir 20 % de logements sociaux sur leur territoire ; si cette loi n'est pas respectée, les villes s'exposent alors à des lourdes amendes. Elle impose aussi le désenclavement des quartiers par l'aménagement de transports en communs efficaces.

Ce désir de mixité sociale émerge avec l'impopularité héritée par les banlieues. C'est pourquoi la volonté du premier ministre est avant tout d'empêcher une ségrégation galopante sur l'ensemble du territoire en encourageant la construction de villes durables et désenclavées. En 2002, les élections présidentielles marquent un tournant avec, pour les principaux candidats, des programmes de « démolition-reconstruction » de ces ensembles. Le gouvernement veut en finir avec le problème tout en donnant un nouveau visage aux villes françaises. C'est dans ce contexte que de nombreuses communes vont progressivement exiger l'intégration immédiate de la mixité sociale de 20%<sup>1</sup> sur chaque nouveau projet urbain.

Parallèlement à ce climat politique, l'urbanisme français se cristallise autour du concept de *l'âge III* de la ville avec l'îlot-ouvert. Ce concept a été mis en exergue par Christian de Portzamparc lors de la construction du projet Masséna à Paris en 1995.

1. Jacques Donzelot, *à quoi sert la rénovation urbaine ?*, presse universitaire de France, Paris, 2012, p23.



© Christian De Portzamparc. schémas des trois âges de la ville, figure extraite de Jacques Lucan, *où va la ville d'aujourd'hui ?*, éditions de la villette, Paris 2012, p45.

L'architecte part lui aussi du procès des grands ensembles (l'âge II) qui a aboli la rue mais également d'une critique de l'ilot traditionnel (l'âge I) qui crée des rues trop étroites et sombres. Son idée prévoit donc le retour à une rue plus ouverte, laissant pénétrer l'air et la lumière et promet une diversité programmatique et architecturale en fragmentant son plan en de nombreux lots.

En cette période de crise économique, politiciens et urbanistes s'entendent sur une nouvelle conception de la ville mais cela reste encore insuffisant pour mener une politique urbaine d'envergure. C'est dans ce souci de trouver un accord entre urbanisme, politique et économie que la construction du logement français en ce début de XXI<sup>e</sup> siècle prend une forme inédite :

« Pour désigner des opérations de taille importante, plutôt situées dans des zones d'aménagement de grande ampleur, un mot a fait son apparition dans le vocabulaire des aménageurs et des maîtres d'ouvrage, des urbanistes et des architectes : macrolot.<sup>2</sup> »

Ces nouveaux ensembles sont envisagés par les urbanistes et les mairies comme la solution idéale pour résoudre les problèmes engendrés par les grands ensembles, tout en se révélant être des opérations immobilières rapides à mettre en œuvre pour les grandes puissances économiques. Défi d'innovation pour les architectes ;

2. Jacques Lucan, *où va la ville d'aujourd'hui ?*, éditions de la villette, Paris 2012, p75.

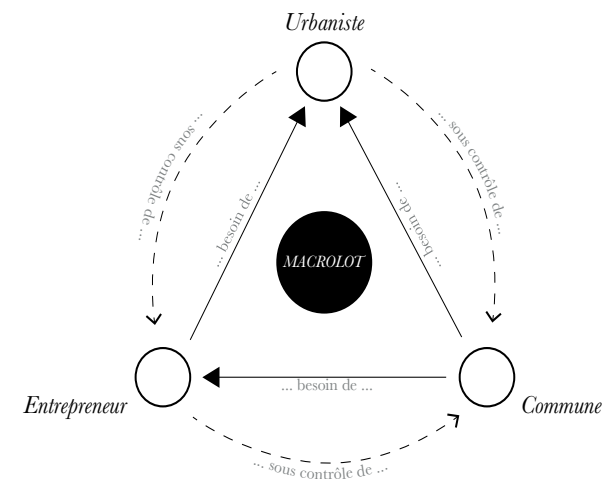


schéma des trois acteurs de la construction.

nouvelle image de la ville pour les maires ; rentabilité pour les entrepreneurs ; chacun des acteurs de la construction trouve ainsi des avantages dans cette « machine à construire » qui a maintenant fait ses preuves dans tous les domaines. À première vue, ils ont tout pour plaire. Par conséquent, les macrolots ont hérités d'une forte médiatisation expliquant leur emploi systématique dans de nombreux quartiers sortis de terre ces quinze dernières années. Mais ils suscitent déjà la méfiance.

Cette confiance aveugle envers un unique système de construction fait étrangement penser à la frénésie qui s'était emparé des aménageurs dans les années soixante. Pour J. Lucan<sup>3</sup>, qui a mené une étude sur les macrolots en 2012, ces ensembles sont des « isolats » et forment de « nouveaux paysages urbains ». Cette « collection d'isolat » très caractéristique et de plus en plus présente en France pose plusieurs questions : « Quel paysage pour la ville d'aujourd'hui ? Comment éviter que les macrolots fabriquent des ensembles repliés sur eux-mêmes, des isolats ? Qu'est-ce que les bâtiments ont en commun pour fabriquer un paysage urbain dont la qualité ne réside pas seulement dans les différences et la diversité des architectures<sup>4</sup> ? »

3. *Ibidem*.

4. Jacques Lucan, *Marier formes urbaines et mixité*, Club Ville Aménagement, 3 septembre 2012.

### Démarches de recherches

Afin de s'inscrire dans la continuité de ces questionnements, la présente étude s'est cristallisée autour d'une question plus précise : est-ce que les nouveaux quartiers composés de macrolots sont susceptibles d'installer un climat d'urbanité ? Avant de développer l'exposé, il convient d'en préciser davantage la démarche.

La première recherche a été de savoir sous quel angle l'objet macrolot pouvait être analysé. Même si les questions de J. Lucan sont principalement orientées sous le prisme de la forme architecturale, l'auteur s'interroge indirectement sur les qualités de l'espace public que génèrent ces nouveaux ensembles urbains. Ces questions peuvent être remises dans un contexte épistémologique plus large.

En effet depuis les années quatre-vingt, les spécialistes emploient le terme « urbanité » pour désigner la qualité d'un ensemble urbain à engendrer une ambiance sociale dépassant les seules qualités esthétiques d'un cadre bâti. L'urbanité est la qualité première de la ville, autrement dit c'est la capacité de son espace public à générer des interactions sociales. Face à la mort des villes tant décriée aujourd'hui, l'urbanité est une rédemption. C'est un critère géographique mesurable sur la base de la densité et de la mixité de personnes et d'activités sur un territoire donnée. Partant de ces constats, il est question d'interroger le potentiel d'urbanité du tissu urbain que forme la typologie des macrolots afin d'en déduire les raisons de sa présence ou de son absence.

Une seconde recherche a consisté à trouver un outil architectural mettant en avant la volonté d'installer une urbanité. Cet outil devait permettre de comprendre la conception qui caractérise un objet d'architecture contenant une qualité d'urbanité.

Cette exploration s'est focalisée sur le condensateur social, un concept inventé par le groupe O.S.A. dans les années vingt. Même si le mot « urbanité » n'était pas un vocabulaire connu de cette manière à l'époque, l'étude montre que le condensateur social a pour but d'introduire cette qualité dans n'importe quel type de construction, y compris la ville. Il trouve sa pertinence au cours des années soixante-dix, puisqu'il fût l'objet de plusieurs interprétations et notamment d'une théorisation d'un outil de conception architecturale par l'architecte Rem Koolhaas.

Enfin une troisième recherche a consisté à restreindre consciemment le champ d'étude des macrolots qui est aujourd'hui trop important pour être étudié dans son ensemble. Ce choix s'est porté sur trois cas d'étude représentatifs du spectre de la production de ce type de construction : l'îlot B4 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seines à Boulogne-Billancourt, l'îlot Armagnac à Bordeaux et le Tripode à Nantes.

L'hypothèse de travail est la suivante : si les nouveaux quartiers (composé de macrolots) sont étudiés sous l'angle d'un outil de conception capable de générer de l'urbanité (le condensateur social), cela permet de vérifier l'urbanité de cette ville. L'objectif de ce mémoire est alors de confronter les caractéristiques du condensateur social avec des analyses de terrains et de documents à travers trois cas d'étude, dans le

but de juger la capacité de cette nouvelle forme urbaine à générer de l'urbanité. Il est important de souligner les limites sur les objectifs de ce mémoire :

D'une part, cette étude reste une approche largement sensible et théorique. Elle se base en partie sur des observations subjectives qui doivent être considérées en tant que tel et non comme des vérités absolues.

D'autre part, elle n'a pas pour objectif de faire des généralités sur les macrolots, il est évident que chaque bâtiment présente des aspects particuliers. Il serait présomptueux de prétendre que par l'observation de trois cas d'études tous les macrolots présentent les mêmes caractéristiques. Cependant, l'étude pose les premières pierres d'un angle d'observation particulier qui pourrait tout à fait être transposé sur d'autre cas.

Enfin, il est d'ores et déjà certain que les macrolots ne remplissent pas pleinement les critères du condensateur social car ils n'ont pas été imaginés dans ce sens. Il n'est donc pas question de se demander si le macrolot est un condensateur social. L'objectif est plutôt de mettre en évidence des points communs ou des divergences entre les différents éléments. Le but est de constater à quel point les macrolots sont susceptibles de générer de l'urbanité et surtout d'en comprendre les raisons.

### Exposé du plan

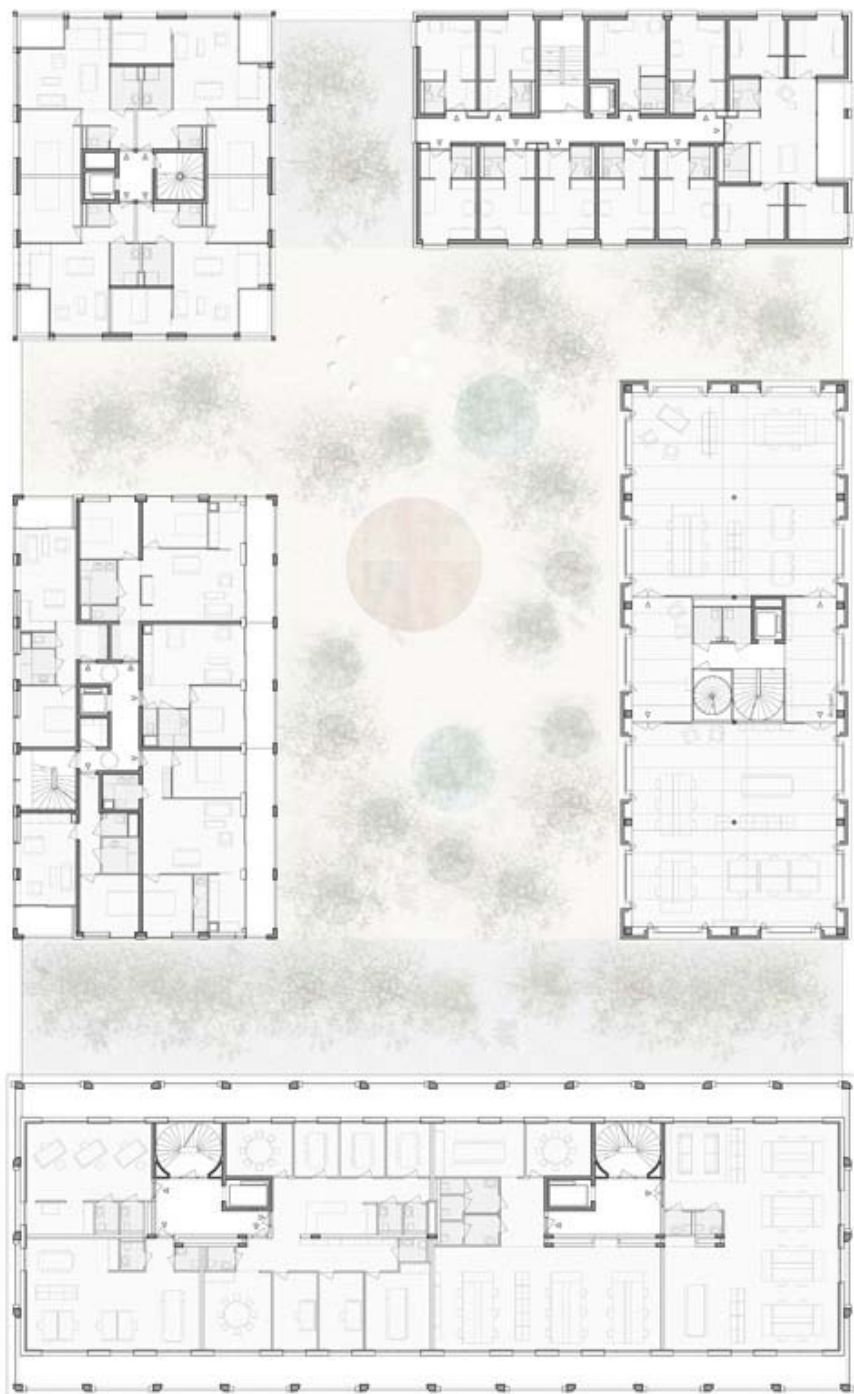
La première partie est un rappel des trois notions principales de l'étude : macrolots, urbanité et condensateur social. D'après l'étude de Jacques Lucan, nous revenons sur comment le macrolot est né, quels sont les principes et les acteurs que le macrolot met en jeu afin de mettre en avant trois conceptions de ville différentes. Le terme urbanité est ensuite décomposé pour en comprendre la signification et les critères qu'on lui prête aujourd'hui. Enfin, nous décrirons le concept initial du condensateur social dans le but de comprendre le contexte et les véritables motivations de ces investigateurs.

La deuxième partie décompose le condensateur social afin d'en saisir ses caractéristiques et sa conception. A la manière de Anatole Kopp<sup>5</sup>, deux types de bâtiment vont retenir notre attention car ils ont eu un impact sur l'évolution de cet outil architectural. Le club d'une part, qui constitue la vision d'un condensateur social à l'échelle d'une ville. Le logement d'autre part, qui représente un autre type de condensateur social à l'échelle architecturale.

La troisième partie se concentre sur l'analyse de trois cas de macrolot. Leur contexte et leur conception, puis une partie plus sensible présente les observations aussi bien visuelles, ressenties avant d'enchaîner sur l'analyse de documents. Pour terminer cette étude, les observations et les données récoltées au sujet du macrolot seront confrontées.

5. Anatole Kopp (1915-1990) est un architecte, urbaniste français, spécialiste des russes.

## **RAPPEL DES NOTIONS**



## Macro-lot, une typologie française

« Dans de nombreuses opérations, la mixité programmatique mène à la conception d'un nouveau type d'îlot, aujourd'hui généralement appelé macro-lot. Cette désignation marque deux changements : un macro-lot est un grand îlot ; un macro-lot mêle plus ou moins inextricablement différents programmes – un macro-lot est donc un ensemble complexe<sup>6</sup>. »

Jacques Lucan



Le macro-lot est un terme qui est mis en avant dans l'étude de Jacques Lucan concernant la production de logement français au début du XXI<sup>e</sup> siècle dans *où va la ville aujourd'hui ?* Cette recherche urbaine publiée en 2012 a été commandée par Anne Hidalgo, alors première adjointe au maire de Paris chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture. Ce premier rappel s'appuie fortement sur cette étude et prend les hypothèses de l'auteur comme acquis.

### Outil de coordination

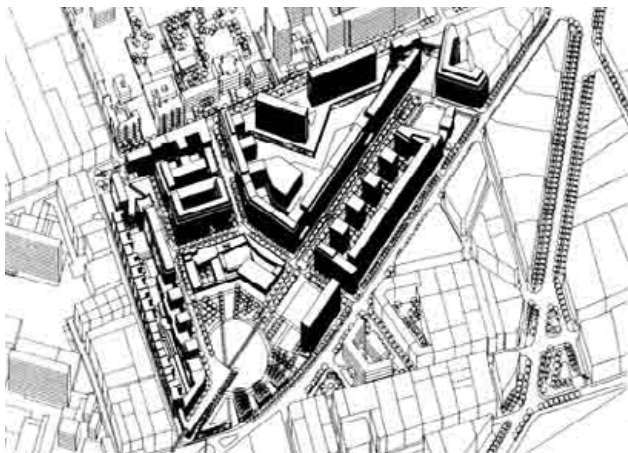
Étymologiquement, ce mot peut être découpé en deux et il est d'ailleurs parfois écrit : *macro-lot* ou *macro lot*. Le préfixe *macro*, en grec signifie *grand* ou *long*. Ici il désigne donc un *lot* de grande dimension. Ensuite le *lot* fait référence à une « unité de construction », dépendant d'un plan masse. En effet, pour apporter une diversité et pour mener une opération immobilière économiquement viable sur une grande zone urbaine, elle est découpée en plusieurs lots. Afin de garder une cohérence au sein d'un plan masse et entre les différentes opérations qui composent celui-ci, les architectes sont aujourd'hui soumis à une *fiche de lot* rédigé par un architecte coordinateur. Cette fiche est une charte qui regroupe plusieurs consignes comme un principe général, des alignements, des règles de gabarit négociées avec les autres architectes, des matériaux, etc. Cet outil de coordination a quelque peu évolué dans le temps.

Au début, elle apparaît dans des opérations parisiennes telles que la ZAC de Bercy et le ZAC de Reuilly. A ce moment le *fiche de lot* désigne « des règles d'ordonnance qui allaient jusqu'à définir les hauteurs des corniches et de leur continuité, les lignes des balcons ou loggias, autant de traits qui inscrivait un ordre urbain<sup>7</sup> ». Cela fait référence à une tradition Française illustrée par le Paris Haussmannien. Cependant

6. Jacques Lucan, *où va la ville d'aujourd'hui ?*, éditions de la Villette, Paris, 2012, p10.

7. *Ibidem*, p75.



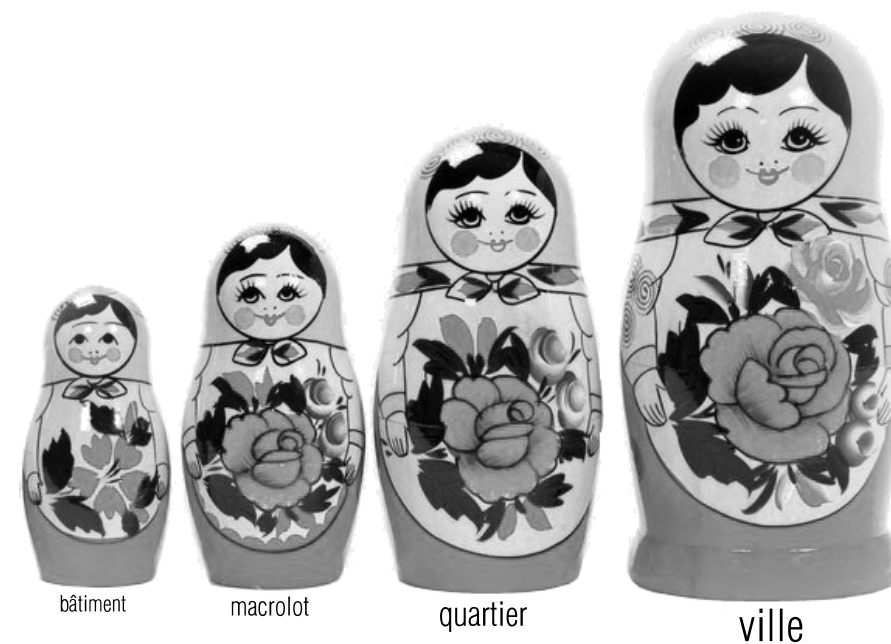


© Galfetti, Aurelio. ZAC Reuilly-  
Galfetti, Paris, 1989.

elles étaient rédigées pour l'ensemble d'une zone urbaine et reprenaient en grande partie le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Avec elles, le rôle de l'architecte coordinateur prend de l'importance et désigne progressivement la personne qui rédige la fiche de lot. Cela est confirmé avec le projet Tolbiac dessiné en 1990 par Roland Schweizer. L'urbaniste ne se pliant plus seulement aux règles établis par la commune, il définit lui-même des îlots, des alignements et des gabarits. Mais celle-ci est encore faite pour l'ensemble du quartier et donne un ensemble très homogène.

Avec la réalisation du quartier Masséna, dessiné juste à côté de Tolbiac en 1995 par Christian de Portzamparc, la *fiche de lot* devient une nécessité pour chaque îlot. Motivé par la volonté d'instaurer une diversité architecturale et programmatique, l'urbaniste précise : « nous avons fait un «parcellaire tridimensionnel», c'est-à-dire un cadre volumétrique constructible plus grand que le volume nécessaire à chaque programme. Cette prédéfinition volumétrique donna lieu au document appelé fiche de lot<sup>8</sup>. » Dans ce projet la *fiche de lot*, elle-même soumise à un plan général, est rédigée pour chaque unité de construction. Par ce procédé, la diversité est assurée puisque chaque îlot est dessiné par un architecte coordinateur différent. C'est cette fiche par îlot qui caractérise le macrolot.

L'image de poupée russe peut-être envisagée pour comprendre la hiérarchie des rôles. Un projet de bâtiment est contenu dans un projet de macrolots, lui-même contenu dans un projet urbain, encore contenu dans un projet territorial. Cette hiérarchisation apparaît alors très efficace puisque chacun des acteurs a un rôle clairement établi.



bâtiment

macrolot

quartier

ville

8. Christian De Portzamparc, *lettre biographique de Christian De Portzamparc à l'attention des membres du jury*, p44, dans Jacques Lucan, *où va la ville d'aujourd'hui ?*, éditions de la Villette, Paris 2012, p75.

## îlot semi-ouvert



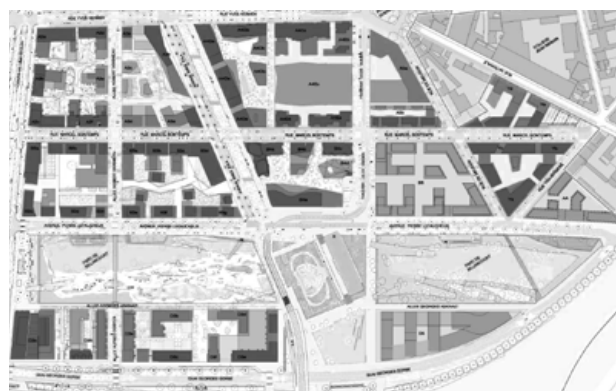
© Roland Schweitzer, plan de la ZAC de Tolbiac, Paris, 1990.

## îlot-ouvert



© Christian De Portzamparc, Plan de la ZAC Paris-Rive-Gauche, secteur Masséna, 1995.

## îlot-ouvert / mégaplot



© P. Chavannes et T. Laverne, Plan d'aménagement des terrains de Renault, Boulogne-Billancourt, 2003.

## Evolution de l'îlot

Le macrolot hérite d'une évolution de la conception de l'îlot qui s'articule en trois mouvements : îlot semi-ouvert, îlot ouvert, mégaplot.

L'îlot semi-ouvert est le premier mouvement, il se produit dans les années soixante-dix et quatre-vingt avec ce qui est appelé « l'architecture urbaine ». Cela correspond à l'arrêt de la construction des grands ensembles validés par les pouvoirs publics en 1973. Comme si le mouvement moderne et post-moderne n'avaient été qu'une parenthèse, les urbanistes français reviennent à une interprétation des principes Haussmannien. Les ZAC construites dans cette période interrogent largement l'îlot, avec l'utilisation d'*îlots semi-ouverts*. L'aboutissement de ce courant prend forme avec le plan de Tolbiac. Le quartier est très régulier et « ordonnancé ». Les bâtiments sont des volumes massifs et emploient une architecture contemporaine d'une hauteur constante. Ils prennent des formes en C, en L, en îlot fermé pour le logement ou en bloc avec verrière centrale pour les bureaux en front d'avenue.

Le deuxième mouvement concerne l'îlot-ouvert, il prend forme avec le projet Masséna. « Cette ville est plus conçue sur l'architecture alors qu'avant c'était plus sur le dessin de l'espace public, il y a un changement<sup>9</sup> ». L'ensemble est beaucoup plus fragmenté avec des bâtiments très autonomes d'un point de vue architectural. Il y a de nombreux volumes, de nombreuses matières et le plafond de hauteur est rompu, témoignant d'une discontinuité volontaire. C'est selon les termes de Portzamparc « l'âge 3 de la ville<sup>10</sup> ». C'est la volonté première de diversité qui fait le succès de ce modèle auprès des autorités locales et de la communauté architecturale.

Le troisième mouvement correspond à la formation de mégaplot. Ils apparaissent au cours de la construction de la ZAC Seguin-Rives-de-Seines à Boulogne-Billancourt où les îlots prennent une dimension plus importante. C'est un basculement encore en cours aujourd'hui entre le concept d'îlot-ouvert et la généralisation du macrolot. Au départ ils pouvaient contenir plusieurs parcelles. Cependant un lot, un îlot et une parcelle renvoient de plus en plus à la même « unité de construction » et à un unique architecte. Il existe alors trois cas de figure qui désignent une évolution des pratiques du macrolot :

Le premier cas, qui tend à disparaître est le macrolot fait de plusieurs parcelles. Il correspond à la manière dont a été créé la première phase du trapèze de la ZAC Seguin-Rives-de-Seines. Cette phase est composée de quatre îlots désignant respectivement quatre macrolots, chacun étant à leur tour découpés en plusieurs parcelles. Dans un premier temps, quatre architectes coordinateurs ont été sélectionnés par concours afin de dégager des principes pour chaque macrolot. Dans un deuxième temps, ces architectes nommèrent avec une commission générale une équipe d'architecte afin de réaliser les différents bâtiments de leur îlot réceptif.

9. Jacques Lucan, *Marier formes urbaines et mixité*, Club Ville Aménagement, 3 septembre 2012.

10. Portzamparc considère la ville historique formée de bâtiment mitoyen formant des rues corridor, comme Le Corbusier le disait, comme étant l'âge I. Ensuite, l'âge II correspond au conséquence de la chartre d'Athènes et de son ouverture aux grands espaces. L'âge III est alors une synthèse des deux, elle reconstitue la rue tout en laissant de large ouverture pour la lumière et l'air.

Le deuxième cas est un macrolot avec une seule parcelle. Il est la conséquence d'une simplification logique qui transforme peu à peu l'îlot en une seule unité foncière. Cela se constate très clairement sur le parcellaire du projet. Indépendamment de ce regroupement foncier le projet du macrolot reste réalisé en équipe comme dans le premier cas. Chaque architecte de bâtiment est toujours soumis à un architecte coordinateur qui s'occupe de dégager un concept pour le macrolot.

Le dernier cas se simplifie davantage puisqu'à l'instar d'une équipe, un seul et unique architecte est désigné pour tout le macrolot. C'est le cas du Tripode de Nantes ou de La Mantilla à Montpellier est dans la partie nord du quartier Ginko à Bordeaux. Ces cas posent de réelles questions notamment sur la diversité architecturale qui est à la base prônée. Afin de pallier à cette contradiction, les architectes désignés pour ce type d'opération vont s'auto-diversifier pour tenter de montrer les différentes entités qui composent leur macrolot. Malgré cela ces ensembles vont tendre à devenir un unique bâtiment formant des mégaplots.

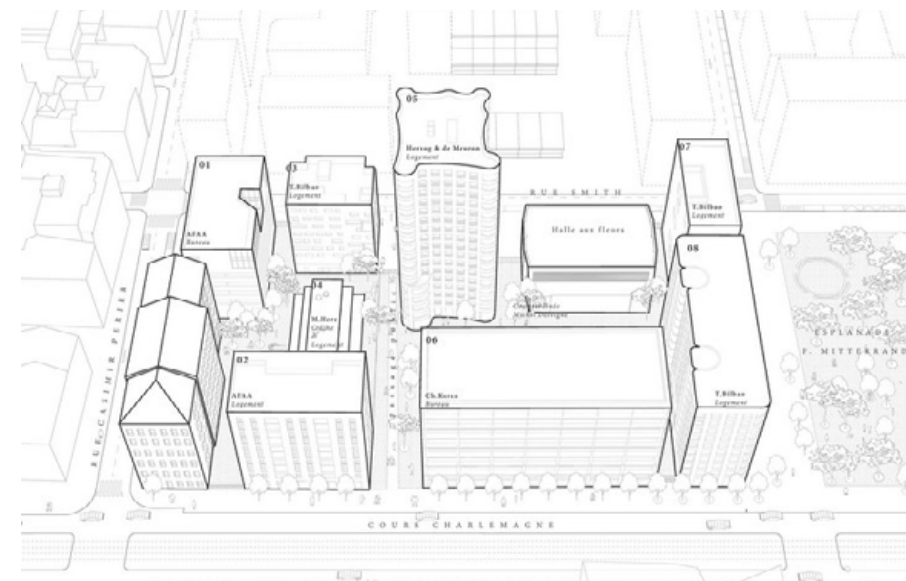
### Deux morphologies de macrolots

L'évolution de cette pratique a donné deux principales morphologies de macrolots. L'une en plot directement héritière du concept d'îlot-ouvert. L'autre en mégaplot, évolution logique de la première, est la conséquence de la simplification foncière et la volonté économique que connaissent les macrolots.

Les prémices de la ville en plot sont formalisées avec le quartier Masséna. Même si les bureaux regroupés le long de l'avenue sont encore des grands volumes, le reste est presque déjà composé de plot. C'est cette morphologie qui va marquer les esprits. Dans le trapèze de Boulogne-Billancourt on observe le même type de forme urbaine. Les bureaux intégrés dans l'ensemble du plan se sont transformés en petites barres et les autres bâtiments tendent vers des plots regroupés. Il y a fragmentation des éléments bâtis ainsi les plots formant un macrolot sont regroupés autour de deux principaux organes mutualisés :

Autour d'un intérieur d'îlot la plupart du temps végétalisé. Il participe à créer une « ville traversante » et à générer des raccourcis pour les piétons. Nous verrons que ces jardins sont finalement fermés par des grilles et dédiés aux habitants, privant ainsi les passants de tel raccourci. Il y a cependant une grande perméabilité dans ce tissu urbain qui n'existait pas avec l'architecture néo-haussmannienne des années quatre-vingt.

Autour d'un parking souterrain qui peut être mutualisé de trois manières : Premier cas, chaque bâtiment à son propre parking ainsi seule l'entrée et la sortie sont mutualisées ; deuxième cas le plus courant, le parking entier est mutualisé sur une partie du macrolot; troisième cas le parking occupe l'ensemble du sous-sol du macrolot public et ou privé. Il a même été envisagé de mutualiser un parking sous plusieurs macrolots pour la ZAC des Docks à Saint-Ouen.



exemple de morphologie en plot : © Herzog et Demeuron. îlot A3 confluence phase 2, Lyon, 2012.



exemple de morphologie en mégaplot : © Jacques Ferrier. La Mantilla, Montpellier, 2012.



exemple d'île architecturale : © Christian De Portzamparc, Jardin de la Lironde, Montpellier, 1991.

La ville en mégaplot a paradoxalement vu le jour avec le même urbanisme, mais dans un contexte très différent. En 1991, dans le projet de Montpellier *Les Jardins de la Lironde*, Portzamparc parle « d'île architecturale » pour des bâtiments reliés par un socle. « L'hybridation nature-urbanité est pourtant une question-clé aujourd'hui. Comment créer dans la périphérie de la ville des qualités d'habitat que le centre n'offre pas ? Plutôt qu'un projet de lotissement occupant tout le territoire, celui-ci conserve les vignes, les fermes et les oliviers et crée des "îles" bâties de quatre à cinq niveaux sur des socles de parking qui permettent une libération du sol, transformé soit en jardin de copropriété, soit en jardin public, ou alors appartenant à chaque île<sup>11</sup> ». Ce sont des plots réunis en grappe autour d'un socle qui sont dispersés dans le jardin, on comprend alors la métaphore de l'architecte. C'est cependant bien des années après que va se généraliser leur formation.

Ce basculement vers le mégaplot est la conséquence du passage de plusieurs parcelles par îlot à une seule. Par conséquent il est désormais possible pour les architectes de faire un parking faisant toute la parcelle exactement comme les îles architecturales de Portzamparc. Ainsi, pour des raisons économiques (encore), le parking qui était souterrain dans l'îlot ouvert va être mis hors sol formant des bâtiments sur podium. L'intérieur d'îlot se trouve donc à plusieurs étages de haut et sont agrémentés de jardin sur dalle. Même si les bâtiments reliés par ce socle restent

la plupart du temps en plot, l'espace public est totalement modifié. Cette formation est visible au sud du Trapèze de Boulogne-Billancourt et au Nord du quartier Ginko-ZAC la berge-du-lac à Bordeaux. La ville est ainsi faite de mégaplot. Cette généralisation est d'autant plus importante qu'elle génère à présent d'autre activité qui s'accumule en strate horizontale. A Metz pour la ZAC de l'Amphithéâtre, il y a un parking sous terrain, un socle commercial puis des plots d'habitations posés au dessus. Même si elle présente quelques différences, notamment au niveau des entrées qui restent à rue, cette morphologie fait penser aux constructions sur dalle des années soixante et soixante-dix, justement tant décriées.

### Trois modèles de macrolots

Cette production donne lieu à trois tendances de ville distinctes, chacune utilisant le macrolot : une ville en plot, une ville en archipel et une ville en mégaplot.

La ville en plot part de l'idéal d'une ville traversante composé d'îlot ouvert, c'est l'âge 3 de la ville de l'énoncé par Portzamparc. Herzog et Demeuron à Lyon Confluence sont dans la continuité de cette pensée. Ils découpent les îlots afin de les ouvrir au maximum, accusant d'une ville très nettement faite de plots très ordonnancés. Poussant l'idée plus loin, le cas de l'îlot B2 remporté par Diener & Diener associé à Clément Vergély rend même une partie de l'intérieur d'îlot totalement public comme une rue piétonne.

La ville en archipel est également investiguée par Portzamparc. Cet idéal ne forme pas une ville dense avec des rues mais envisage à l'inverse un urbanisme composé de grappe de bâtiment perdu dans un espace vert. Il formalise des ensembles de bâtiment positionnés dans un contexte peu dense tout en donnant une échelle humaine à ces ensembles, comme des petites communes. Si on fait abstraction de l'architecture des bâtiments, ce système fait penser à l'urbanisme moderniste.

La ville en mégaplot, sorte de synthèse des deux autres, est la tendance dominante parce qu'elle est la plus simplifiée et la plus économique. Pour Nicolas Michelin, cela ne fait aucun doute il faut « raisonner et concevoir à l'échelle de l'îlot tout entier et non plus à celle de la parcelle<sup>12</sup>. » Il souhaite profiter de l'îlot pour faire des ensembles énergétiquement autonomes accusant d'une ville en mégaplot. Cette théorie rejoint la Bigness de Koolhaas dont la vision correspond tout à fait à celle de l'architecte français. « Selon Koolhaas, le gratte-ciel correspond au bâtiment proprement métropolitain du XX<sup>e</sup> siècle ; il annonce le bâtiment d'un nouveau type qu'est le « très grand bâtiment » réclamé par les programmes contemporains<sup>13</sup>. » Dans cette pensée on imagine le macrolot comme l'équivalent du gratte-ciel, le « très grand bâtiment, proprement métropolitain » de France.

12. Nicolas Michelin, *Densité vertueuse*, dans : constructif, n°35, juin 2013, <http://www.constructif.fr>.

13. Jacques Lucan, *composition, non-composition*, presses polytechniques et romandes, Lausanne, 2009, p552.

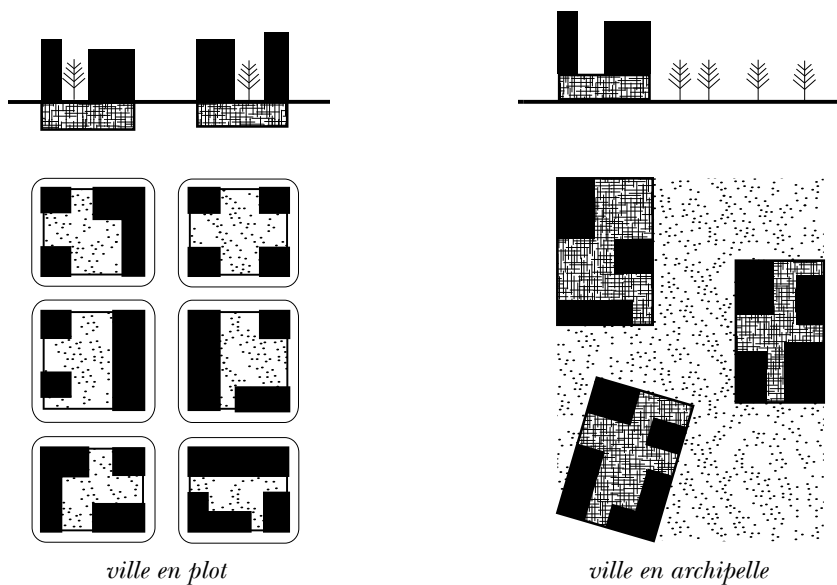
11. Christian de Portzamparc, *Site officiel de l'agence*, [www.christiandeportzamparc.com.fr](http://www.christiandeportzamparc.com.fr), (page consultée le 13 août 2017).

Pour finir, il apparaît qu'une partie importante de la production des macrolots est issue de la pensée d'un seul et même urbaniste. Ceci explique en partie la raison d'une ressemblance entre les différents quartiers qui ne sont pourtant pas construits dans les mêmes régions du pays.

Ensuite ce quasi monopôle des formes urbaines est la conséquence des négociations et des simplifications de la mise en œuvre des macrolots. Elle n'est plus issue d'une étude urbaine ou architecturale. Nous verrons que dans le macrolot ces recherches se réduisent aux seuls éléments encore libres d'expression dont l'architecte dispose encore : la façade.

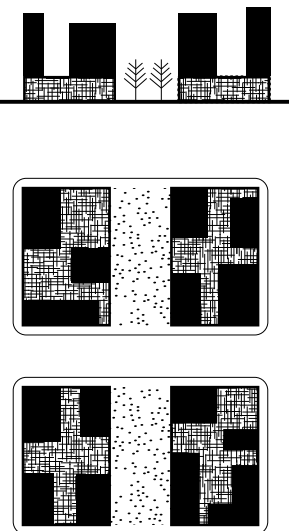
Enfin d'un aspect général, on peut désigner le macrolot comme étant un îlot soumis à une fiche de lot particulière. On se rend compte que ce système de production accuse dès le départ d'une autonomie puisque chaque îlot a sa propre fiche indépendamment des autres. C'est au sujet de la dernière tendance que Lucan s'exprime sur le danger du caractère « d'isolat » des macrolots. Il met ainsi fortement en doute le fait que l'îlot devienne l'unité foncière de référence car c'est précisément ce phénomène qui génère des mégaplots « repliés sur eux-mêmes » mettant en péril l'espace public et sa qualité d'urbanité.

schémas des trois modèles de macrolots.



*ville en plot*

*ville en archipel*



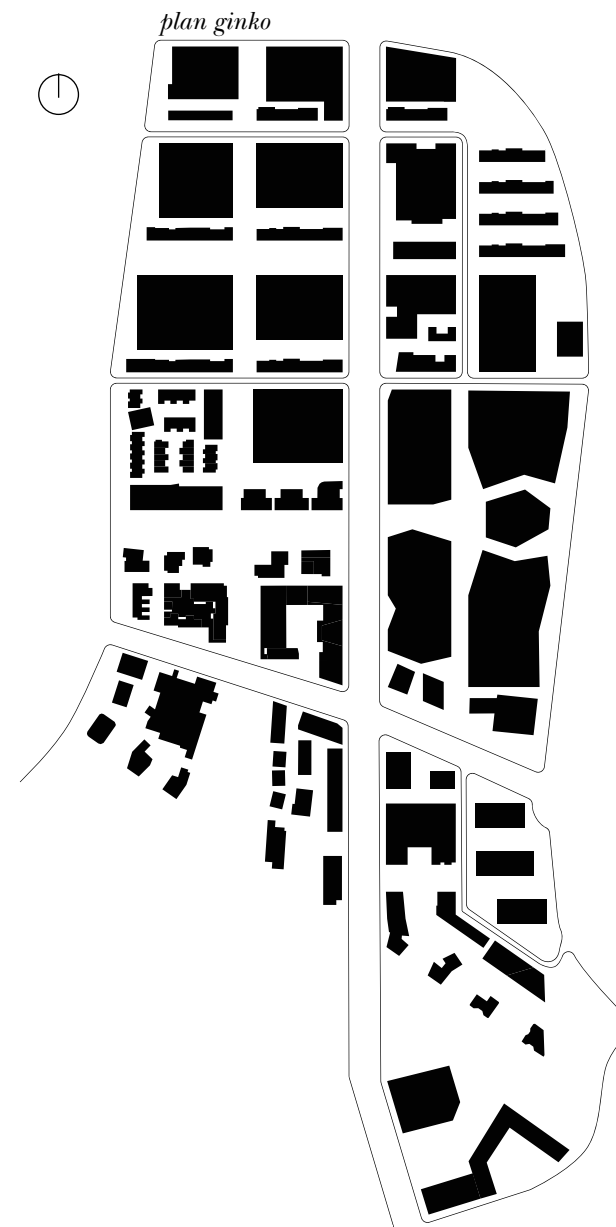
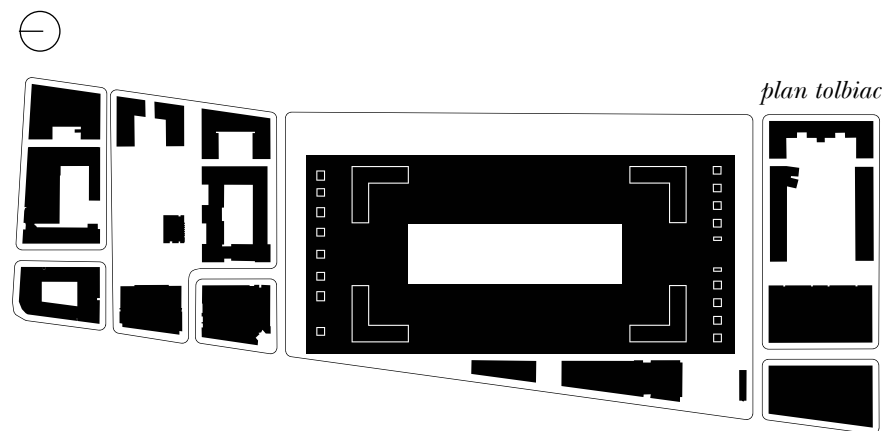
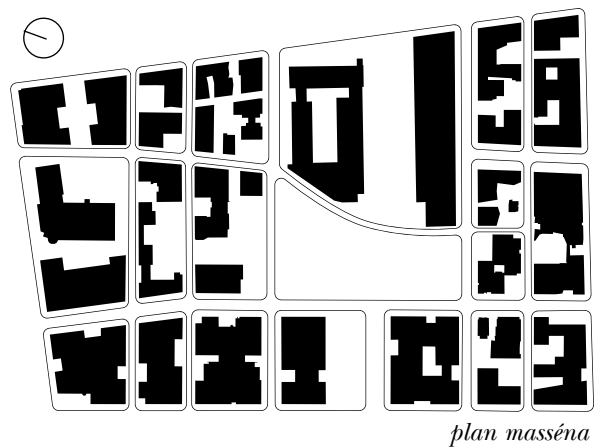
*ville en mégaplot*

*espace vert public*

*espace vert privé*

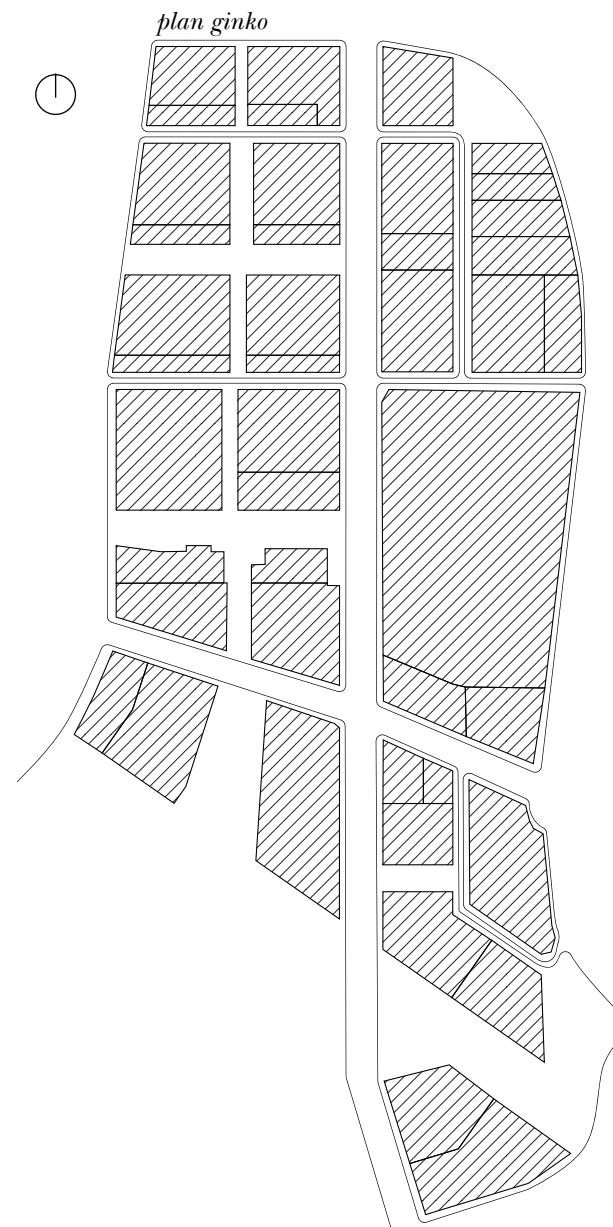
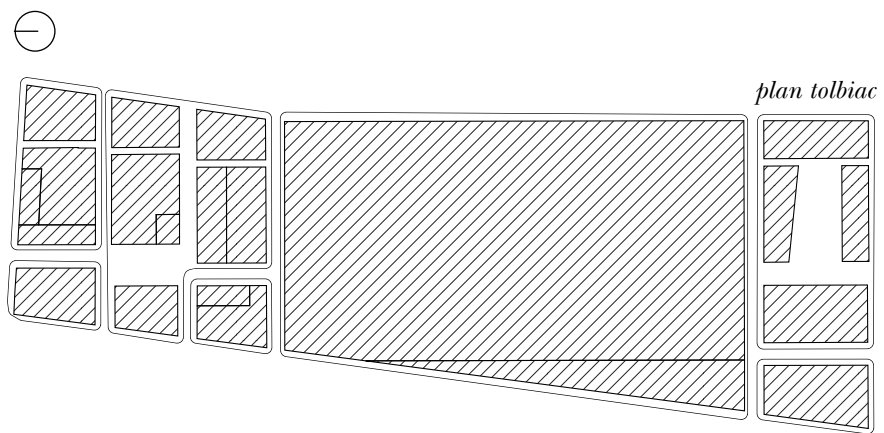
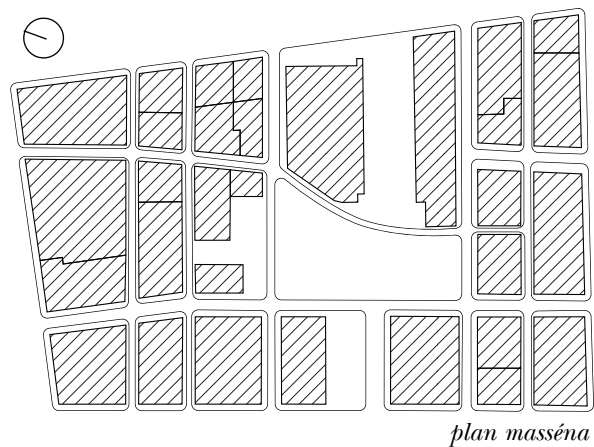
*podium du parking*

Bâtiments

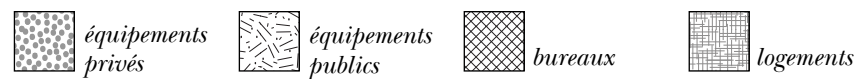
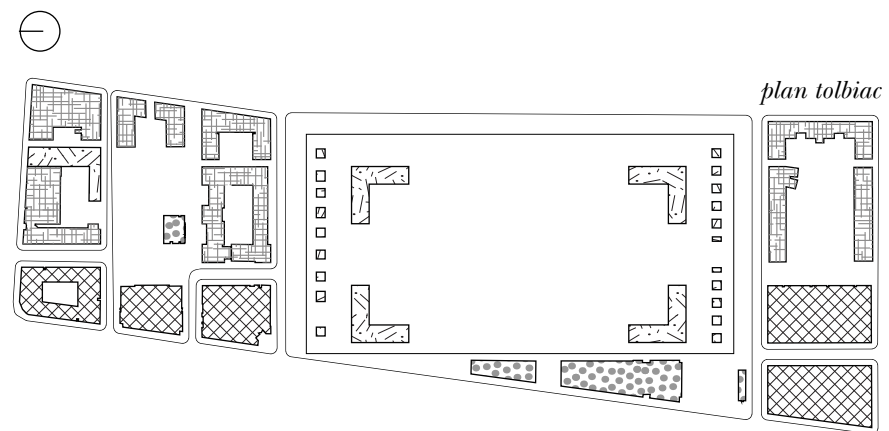
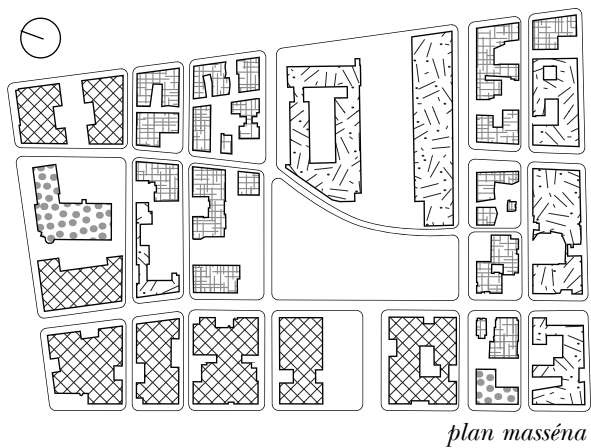


Afin de faciliter les comparaisons, une échelle commune est choisie pour les plans des quatre doubles pages suivantes.

Parcelles

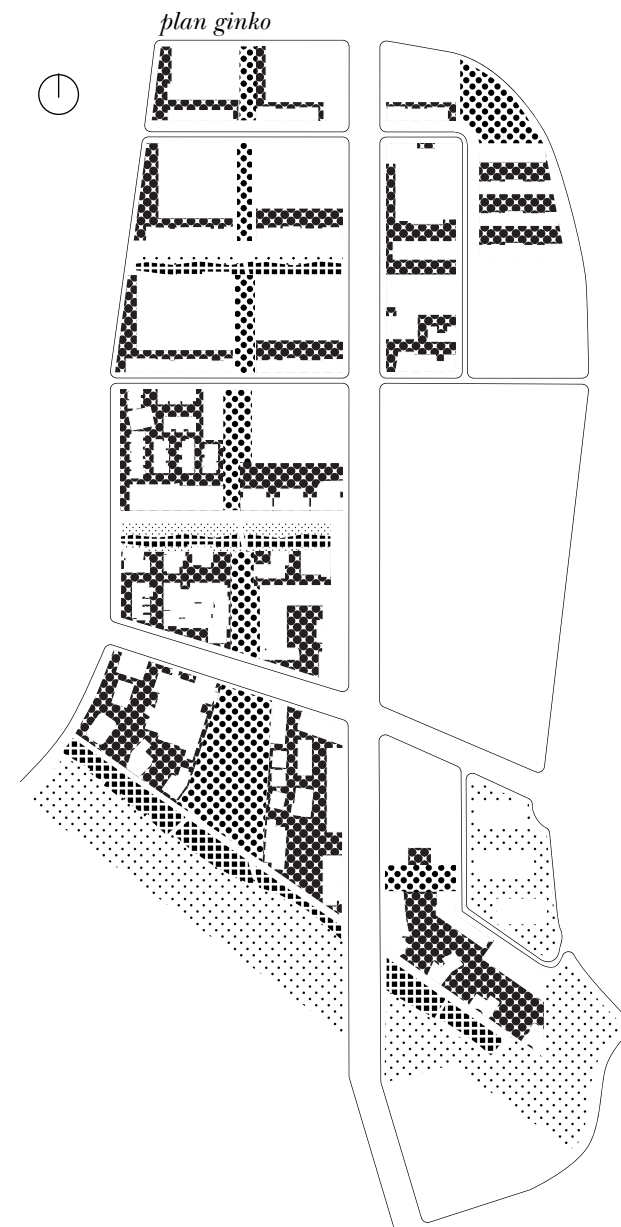
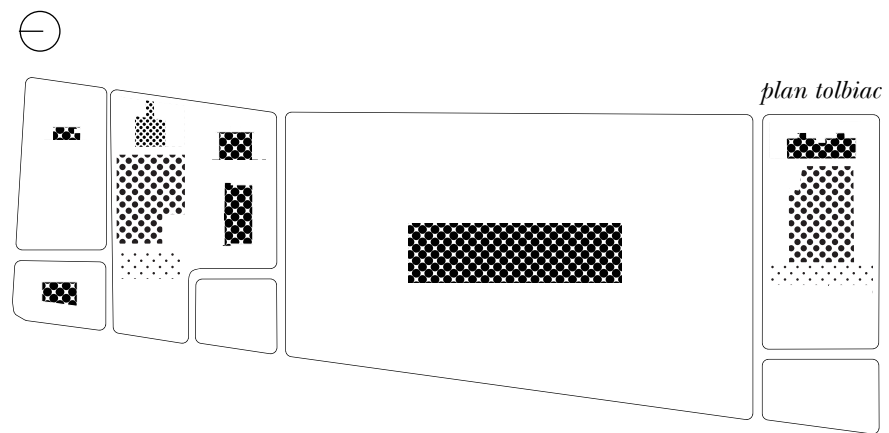
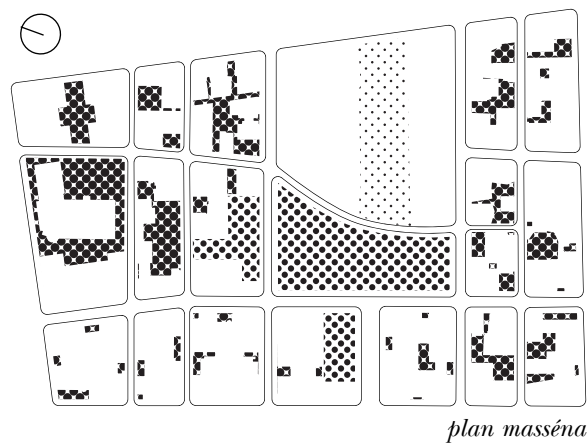





Affectations

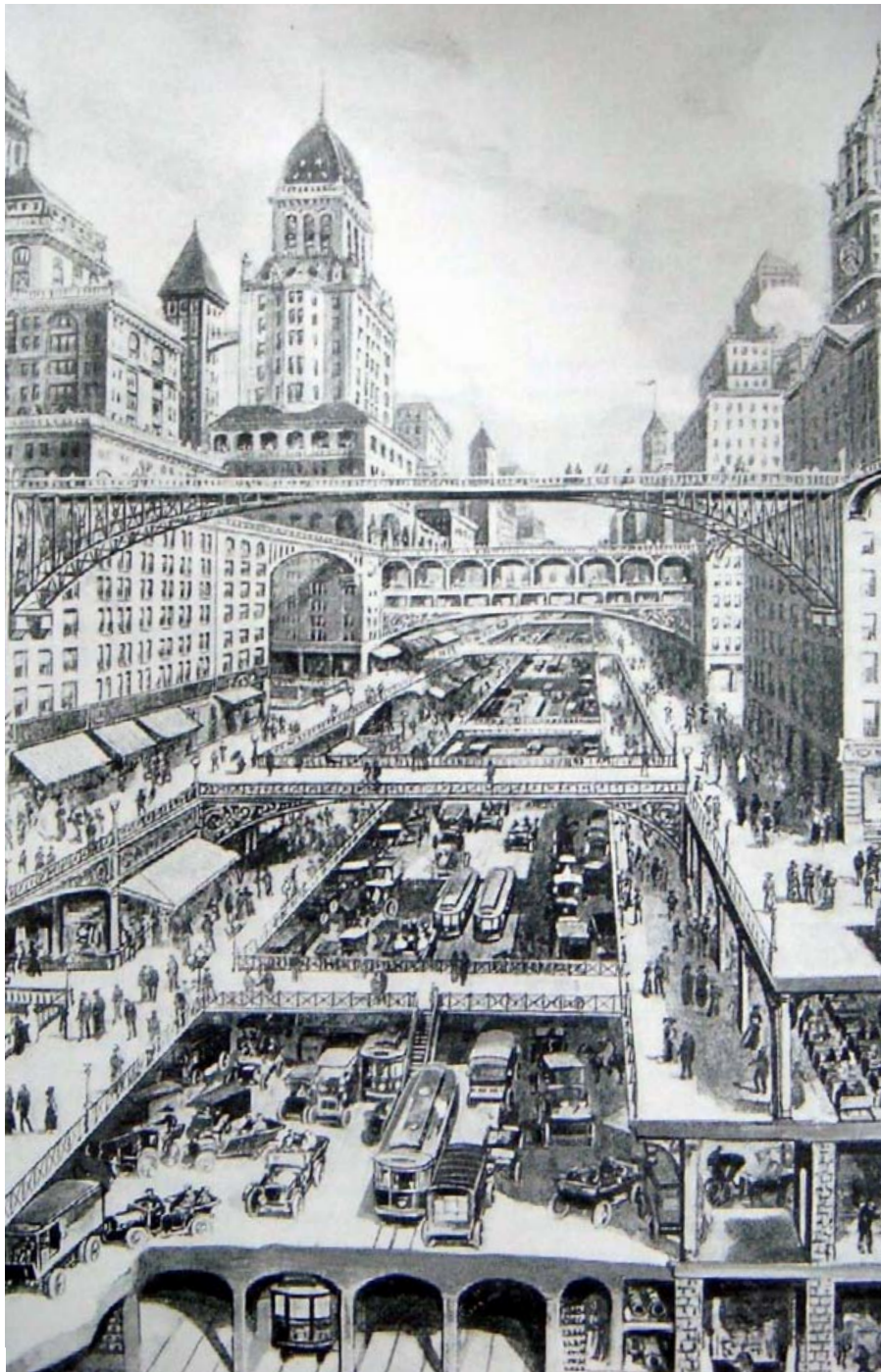




Espaces verts



 *parc privé en intérieur d'îlot*       *parc public fermé*       *parc public ouvert*



chapitre 3

## L'urbanité, une problématique contemporaine

La recherche d'une urbanité dans les quartiers français est à situer dans une problématique où l'on considère aujourd'hui que les villes sont en train de mourir. En effet, certains spécialistes enterrent volontiers l'espace public idyllique de la Ville. Déjà en 1961 E.A. Gutkind affirme que « les villes telles que nous les connaissons ne peuvent pas survivre<sup>14</sup> ». Françoise Choay titre en 1994 : *le règne de l'urbain et la mort des villes*. R. Koolhaas, de son point de vue pragmatique, affirme en 1995 que « l'extérieur de la ville n'est plus le théâtre collectif où « quelque chose » arrive. [...] La rue est devenu un résidu, un outil d'organisation<sup>15</sup> ». Ces quelques exemples ne montre qu'une infime partie d'un courant de pensée qui c'est largement généralisé. Dans ce contexte si cette mort des villes est considérée comme une thèse, l'urbanité en est son antithèse. Afin de mieux en saisir le sens, il convient de la découper en trois notions : un idéal, un lieu et des mesures.

### Idéaux d'urbanité

Olivier Mongin restitue en 1995 dans *vers la troisième ville*, la signification de la mort des villes en deux phénomènes : « celui de la mort de la ville européenne et celui de l'échec des utopies urbaines<sup>16</sup> » puis il expose la situation contemporaine.

La « ville européenne » ou la « capitale du XIXe siècle » ou encore la ville classique, désigne la ville idéale par excellence, elle est illustrée par Paris. C'est le modèle idéal qui reste gravé dans les esprits quand il est sujet de Ville. La mort des villes signifie que ce modèle est en train de disparaître aujourd'hui car nous ne sommes plus à l'époque de sa construction, il semble anachronique et de moins en moins adapté à nos conditions de vie. Notons que cet idéal qui engendre la politique de muséification des centres-villes Européens.

L'utopie urbaine renvoie par définition à des types de villes idéales imaginés par des intellectuels, comme par exemple : le phalanstère, la cité jardin, la ville linéaire ou le désurbanisme russe. Elles n'ont jamais pu complètement se concrétiser car elles ne sont pas en phase avec la réalité. Par leur nature, ces modèles restent des sources d'inspirations d'idéaux inatteignables.

14. Citation extraite de Michel Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, t. III, De Brasilia au post-modernisme, 1940-1991, seuil, coll. « point », 1991, p227.

15. Rem Koolhaas, *Junkspace*, éditions Payot et Rivages, Paris, 2011 (1995), p41.

16. Olivier Mongin, *Vers la troisième ville*, Beaume-les-Dames : hachette livre, 1995, p29

← Harvey Wiley Corbett, *City of the Future*, 1913.

Aujourd'hui, suite à la fin de ces modèles utopiques « des noyaux d'urbanité entretiennent un rapport avec l'urbain »<sup>17</sup> au sein des villes. En effet, elles se sont transformées en de vastes champs de construction qui renferment deux types d'espaces qui s'opposent : l'urbain et l'urbanité. Ainsi il y a une opposition *urbanité/urbain* qui rappelle celui du discours *ville/campagne* du siècle précédent. La mort de la ville, c'est la disparition de l'urbanité face au « règne de l'urbain ».

De ce point de vue idéologique il faut alors comprendre *urbanité* comme représentation de ces modèles utopiques de la ville. C'est l'image fictive d'une ambiance urbaine parfaite.

### Lieux d'urbanité

Le mot urbanité n'a pas toujours évoqué la signification qu'on lui prête aujourd'hui, c'est seulement récemment que ce mot renvoie à un espace. Notons également que ce débat mobilise une notion très européenne de la ville, l'origine du mot en fait la preuve.

La première signification vient du mot grec *urbanitas*. A l'époque romaine, il désigne « la douceur et la pureté du langage de la ville par excellence, par opposition au langage des provinces, [puis à la renaissance il] en vint à exprimer bientôt un caractère de politesse qui n'était pas seulement dans le parler et dans l'accent, mais dans l'esprit, dans la manière et dans tout l'air des personnes<sup>18</sup>.» C'était donc les codes sociaux et la culture de l'habitant « civilisé » de la ville.

C'est dans les années quatre-vingt qu'il se produit un glissement vers la signification du mot qu'on entend de nos jours. A cette époque de nombreuses recherches sociales issues de la décennie précédente ont déteints dans les champs urbanistiques et architecturaux. Parallèlement à cela, de nombreux espaces urbains sont construits notamment en périphérie des villes et n'ont pas la qualité d'une Ville. Le mot ville n'était plus capable de faire la différence entre des lieux urbanisés très différents. Afin de les différencier, les spécialistes ont alors commencé à qualifier « l'urbanité des lieux » comme étant la qualité d'un espace public à avoir un caractère de Ville idéale. A partir de là « L'urbanité n'est pas le seul apanage des relations et des manières d'être en ville, elle concerne aussi les espaces de la ville<sup>19</sup>».

Par conséquent d'un point de vue spatial *l'urbanité* désigne les espaces géographiques (généralement des espaces publics) ayant la qualité d'un modèle de ville idéale en opposition à *l'urbain* qui en est dénué. D'après sa première signification, le terme désigne également des espaces où la culture urbaine se développe. Quête d'idéal et culture de vie sont ainsi liés dans la ville par des zones d'urbanité.

17. Olivier Mongin, *Vers la troisième ville*, Beaume-les-Dames : hachette livre, 1995, p45.

18. Sainte-Beuve, *Caus. lundi*, t. 3, V. atticisme ex. 3, 1850, p. 68.

19. Maïté Clavel, *Sociologie de l'urbain*, Anthropos, 2004, p. 78.



Victor Considérant, Phalanstère, lithographie sur papier, 1845.



Gustave Caillebotte, Rue de Paris, temps de pluie, 1877.

## Mesures d'urbanité

Suite à un travail sur la ville écrit en 1983 dans *Vers le concept géographique de ville* c'est le géographe Jacques Lévy qui théorise progressivement le concept d'urbanité.

Dans un premier temps, il la décompose en données. Elle est ainsi clairement mesurable et représente la densité et la diversité des activités et des personnes d'un territoire. Sa recherche le mène à définir des « gradients d'urbanité » : central, suburbain, périurbain, hypo-urbain et infra-urbain. Ces gradients ne sont pas cloisonnés mais se situent sur un axe perméable les uns des autres. Il constate que la perte ou l'augmentation de densité et de diversité sont souvent liés et tend entre les deux extrêmes. Ces mesures lui permettent par exemple de produire des cartes pour un territoire et de pouvoir comparer ces données d'urbanité aux résultats d'une élection présidentielle.

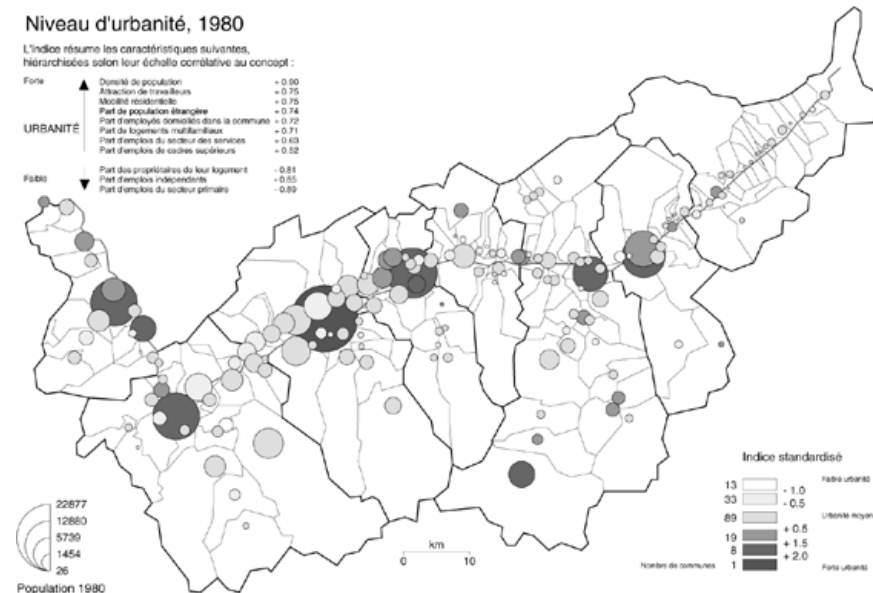
Ce premier constat indique que l'urbanité peut être mesurable mais qu'elle est surtout maîtrisable. En effet, théoriquement en augmentant la densité et la diversité des activités et des personnes dans une zone urbaine on augmente l'urbanité, et inversement.

Dans un deuxième temps, le chercheur démontre la qualité de sérendipité<sup>20</sup> d'un espace public. « Dans une ville, la possibilité d'interactions non prévues, en particulier celles rendues possibles par le contact multisensoriel dans les espaces publics, donne accès, [...], à des trouvailles inattendues<sup>21</sup>. » Cela peut être illustré par le fait de rencontrer par hasard une personne dans la rue. Cette rencontre peut générer une nouvelle relation qui pourra elle-même générer un partenariat de travail et ainsi de suite. Ces trouvailles inattendues dans l'espace public peuvent être qualifiées d'interaction sociale. La qualité de sérendipité de l'espace public est influencée par la densité et la diversité de personnes car s'il y a plus de personnes et d'activité dans un lieu, cela favorise logiquement les rencontres hasardeuses et donc les relations sociales.

Par conséquent, urbanité et sérendipité sont intimement liés puisqu'ils sont rendus possibles par une forte densité et une forte diversité d'activités et de personnes. Une forte urbanité favorise une forte sérendipité qui augmente les probabilités d'interactions sociales.

20. Cette notion est la faculté de faire des trouvailles par hasard. Elle est souvent évoquée dans le monde de la recherche et peut être illustrée par la découverte du physicien Henri Becquerel en 1896 : il enferme par hasard, dans un tiroir des cailloux d'uranium avec des plaques photographiques. Quatre jours plus tard, avec l'aide d'un raisonnement scientifique, il comprend que l'uranium produit un rayonnement invisible. Sans le savoir il découvre la radioactivité. Certaines recherches montrent qu'il est possible d'influencer ce hasard.

21. Jacques Lévy, *Serendipity*, EspacesTemps.net, Dans l'air, 13 janvier 2004, <https://www.espacestemp.net/articles/serendipity>.



© Jacques Lévy. Profils d'urbanité selon une analyse multicritères à l'échelle des communes suisses, 1980.

Ainsi, *l'urbanité* renvoie aux espaces géographiques foisonnants d'activités et d'interactions sociales dans la ville et par opposition *L'urbain* évoque les espaces qui en sont dénués. Finalement d'un point de vue social l'urbanité est un lieu favorisant les interactions sociales.

En résumé, l'urbanité est une idéalisation de la ville européenne mais qui est désormais quantifiables et maîtrisables. Elle renvoie à des zones géographiques où la culture urbaine et les interactions sociales sont fortes.

Une fois cette notion admise la question est alors la suivante : « comment retrouver la dimension d'urbanité et de cohérence spatiale qui qualifie pour beaucoup l'âge de la ville européenne<sup>22</sup> ? » En tant que concepteur d'espace, l'architecte et l'urbaniste doivent trouver comment donner forme à l'urbanité. Les Russes au début du XXe siècle avaient déjà entamé cette recherche avec leur propre vocabulaire.

22. Olivier Mongin, *Vers la troisième ville*, Beaume-les-Dames : hachette livre, 1995, p43



## condensateur social, un concept

« Nos travaux doivent essentiellement s'appuyer sur une étude approfondie et scrupuleuse du programme vue à la lumière de nos conditions politique et social. Ils doivent avoir pour but essentiel la création des condensateurs sociaux de notre époque. C'est là l'objectif principal du constructivisme en architecture<sup>23</sup>. »

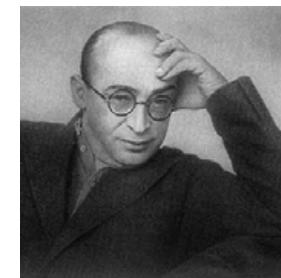
C'est dans le discours inaugural du groupe O.S.A.<sup>24</sup> que le terme condensateur social devient public et acquiert une portée importante. Ces recherches ont été tirées des études de Anatole Kopp et notamment sur son ouvrage *architecture et mode vie* écrit en 1979 qui fournit des données précises tels que des extraits des textes publiés à l'époque par le groupe dans leur revue S.A.<sup>25</sup>.

### Groupe O.S.A.

Le groupe O.S.A. est né suite à la Révolution Russe d'octobre 1917, c'est un groupe d'architecte de l'avant-garde constructiviste russe. Malheureusement pour eux, leurs intentions ne sont jamais arrivées à maturité car l'euphorie de la révolution fut vite rattrapée par la réalité. Dès les années 30, le mouvement d'avant-garde n'intéresse plus personne en Russie. Il y a un retour à une forme architecturale historique voulue par les pouvoirs conservateurs. Malgré une existence de courte durée, ils produisirent une quantité impressionnante de document, qui influencèrent une bonne partie des modernistes occidentaux, à commencer par le plus célèbre : Le Corbusier. C'est notamment grâce à leur revue S.A. qu'ils ont été médiatisés et ont pu toucher un large public.

Le Groupe est dirigé par Moisei Guinzbourg (1892-1986) qui rédige son manifeste *style et époque* en 1924, faisant écho à *vers une architecture* de Le Corbusier. Le groupe était composé de nombreuses personnalités telles que : Fedor Yalovkine,

Moisei Guinzbourg



23. M. Guinzbourg, *rapport d'ouverture à la première confère de l'O.S.A.*, Moscow, 1928 dans Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979, p98.

24. O.S.A. : Association des Architectes Contemporain appelé aussi OCA (1925-1930).

25. S.A. : Sovremennaja Arkhitektura, signifie Architecture Contemporaine. C'est le titre de la revue du groupe OSA qui leur permis de diffuser leurs pensées, de faire des appels à projet et aussi de rendre compte de leurs avancés.

← Moisei Guinzbourg, couverture du livre *Le style et l'époque*, 1924.

Mikhaïl Barchtche, Vacheslav Vladimirov, Alexandre et Victor et Léonide Vesnine ainsi que le dernier et prestigieux Ivan Leonidov (1902-1959). Contrairement aux architectes occidentaux qui devaient à la fois être philosophes, sociologues et économistes, les architectes russes étaient dans la vision soviétique, dénués de sensibilité personnelle. Leur production n'était que le produit de la nation russe et les architectes n'étant que des « spécialistes, chargé dans leur domaine<sup>26</sup> », ils devaient scrupuleusement appliquer les commandes de leur nation.

Les soviétiques voulaient instaurer un nouvel ordre social qui passait par l'abolition totale de l'individu et ils étaient convaincus que l'architecture moderne naissante pouvait s'acquitter de cette tâche. « Les plans de Guinzbourg et les diverses recherches théoriques de l'O.S.A. étaient marqués par la croyance selon laquelle la logique du plan et la netteté des formes ordonnées auraient une certaine action morale sur les formes de la société évoluant lentement<sup>27</sup> ». Pour eux, la révolution avait été faite et le courant moderne leur servirait à porter cet élan révolutionnaire, contrairement aux modernistes occidentaux qui pensaient faire une révolution grâce à ces nouveaux codes. « Aussi la seule question qui se posait réellement était de savoir comment, par les moyens de l'architecture, il était possible de contribuer à la reconstruction de la société<sup>28</sup> ».

Cet ordre moral situé dans un contexte où l'exode rural est encore fort, peut être mis en parallèle avec le premier sens du mot urbanité. En effet les russes souhaitent « éduquer » leur population dans le but de leur apprendre à vivre en société via des codes de civilités. Les soviétiques souhaitent donc inculquer l'urbanité à leur peuple.

### Conception architecturale

Utilisant souvent les calculs, le groupe se considérait comme des architectes techniciens et ils se situaient eux-mêmes entre les formalistes et les fonctionnalistes. Ceci est notamment illustré par leur vocabulaire : « [...] aux types prérévolutionnaires de la « maison de rapport » de la villa, de « l'hôtel particulier », etc., [...], nous opposons les types de logement communautaire, du club, du palais du travail, de l'usine, etc., qui doivent devenir les courroies de transmission et les condensateurs de la culture socialiste<sup>29</sup>. »

Ils se distinguaient du groupe A.S.N.O.V.A.<sup>30</sup> et aussi du mouvement moderne d'Europe occidentale. A ce titre ils ont formulés des critiques sur les autres groupes d'avant-garde qui firent de l'architecture un style élevé au rang d'art de la composition.

26. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Antrophos, Paris, 1967, p20.

27. William J.R. Curtis, *L'architecture moderne depuis 1900*, phaidon, Paris, 2006 (1982), p209.

28. Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979, p118.

29. M. Guinzbourg, *Résolution de la section idéologique de l'OSA*, in *Sovremennaja Arkhitektura*, n°1, 1928, dans Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979, p102.

30. A.S.N.O.V.A. : Association des Nouveaux Architecte, aussi appelé les rationalistes, est un autre groupe d'avant-garde russe. Ils sont sensible à l'art, à l'intuitif et ont une approche sculpturale. Ils seront à ce titre affublé de *formalisateur* par le groupe OSA. Les deux groupes se considéraient comme constructivisme et il y eu de nombreux débat à ce sujet.

« En ce qui concerne la forme, nous dénonçons catégoriquement : [...] la recherche de formes nouvelles qui font abstraction de la fonction sociale de l'architecture et des responsabilités réelles de la réalisation<sup>31</sup>. »

Pour autant, O.S.A. se méfiait du pur fonctionnaliste qui voulait rationaliser toute construction sans une portée plus vaste. Cette aspect fut évoqué ainsi par M. Guinzbourg : « le matériau ne doit pas se limiter à sa fonction immédiate, mais répondre à tout un ensemble d'impératifs annexes<sup>32</sup> ». Il ajoute que « déterminer la solution fonctionnelle d'une salle de conférence, ce n'est pas seulement créer un local capable de contenir un nombre N d'auditeurs, c'est créer un environnement qui permette à ces derniers de remplir au maximum leur fonction d'auditeurs<sup>33</sup>. » Cet exemple permet d'introduire une notion qui a fait la spécificité du groupe : leurs projets se définissent par la volonté d'intégrer une valeur ajoutée non quantifiable au programme initial.

### Condensateur social russe

Cette valeur ajoutée est le moteur du groupe et le condensateur social incarne l'objet construit qui permet d'apporter cette valeur ajoutée, c'est en ce sens qu'il faut le comprendre. « Un « condensateur social » c'est un bâtiment, un ouvrage, un complexe architectural, une ville qui condense et concentre les forces « socialisatrices », [...] ces forces ainsi accumulées sont en quelque sorte injectées dans la masse à travers une pratique sociale dont les « condensateurs sociaux » constituent le cadre bâti<sup>34</sup> ». Ces forces socialisatrices peuvent être vues comme des interactions sociales. Le groupe O.S.A. a donc cherché à faire de leur construction des lieux sociaux, autrement dit des lieux d'urbanité. Il cherche à créer des espaces où on transmet l'urbanité soviétique.

« Les recherches alors entreprises ne portent pas que sur les formes et les techniques, mais aussi sur les programmes dits sociaux [...] le nouvel habitat, la nouvelle architecture sont conçus un peu comme un appareil orthopédique destiné à redresser, à transformer, à améliorer l'homme. Cette nouvelle architecture c'est, suivant les termes employés alors « un nouveau condensateur social » à l'intérieur duquel doivent se produire les indispensables mutations<sup>35</sup>. » Ceci fut illustré par la comparaison entre deux projets de 1923. « Alors que le Chicago Tribune de Gropius ne correspond, dans son organisation interne qu'au type habituel du business Building, le Palais des Vesnine résulte avant tout d'une approche sociale du bâtiment qui détermine ainsi le caractère propre du constructivisme soviétique<sup>36</sup>. » Pour eux,

31. *Ibidem*, p102.

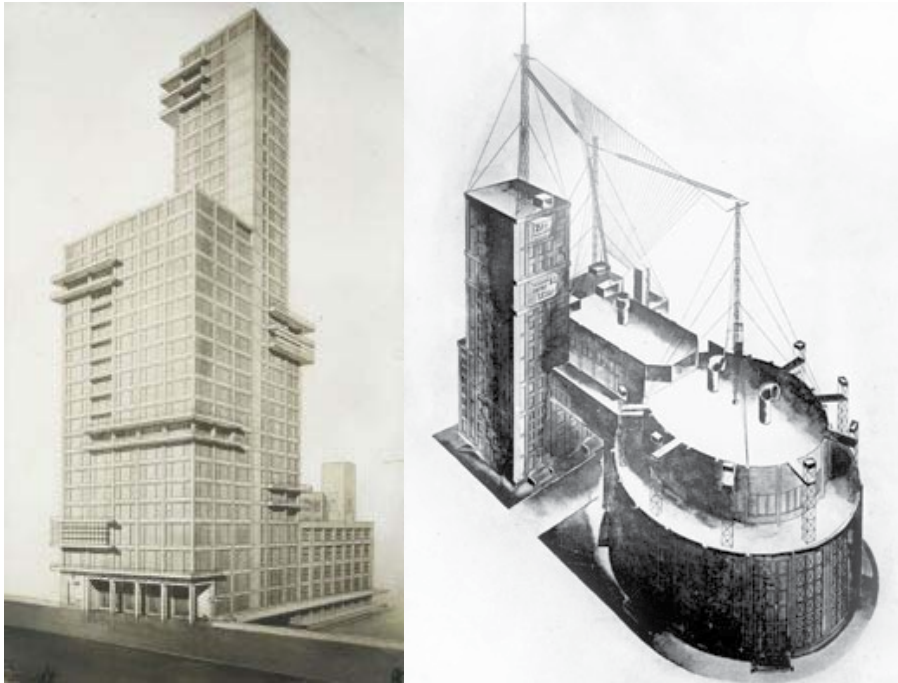
32. M. Guinzbourg, *Méthode fonctionnelle et la forme*, in *Sovremennaja Arkhitektura*, n°4, 1926, *Ibidem*, p89.

33. *Ibidem*, p90.

34. Anatole Kopp, *Changer la vie, changer la ville*, union générale d'éditions, paris, 1975, p195.

35. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Antrophos, Paris, 1967, p26.

36. M. Guinzbourg, *Bilan et perspectives de l'architecture contemporaine*, dans *Sovremennaja Arkhitektura*, n°4-5, 1927, dans Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979, p92.



Walter Gropius, concours pour le Chicago Tribune, 1923. Frère Vesnine, concours pour le Palais du Travail à Moscou, 1923.

tout bâtiment devait être résolu avec pragmatisme mais toujours avec cette motivation sociale en arrière-plan. Le but étant d'atteindre moralement les populations susceptibles d'habiter leurs constructions.

L'intention du condensateur social est d'influencer la population par la conception d'espaces et la recherche d'un programme adapté, dont le but sous-jacent est d'apprendre l'urbanité soviétique. Pour cela il envisage une rupture des hiérarchies sociales traditionnelles au profit d'espaces socialement équitables.

### Condensateur social / urbanité

Les « forces socialisatrices » du condensateur social sont à relier avec l'urbanité. Si on fait abstraction du contexte temporel des deux termes, ils évoquent un espace où il y a des fortes interactions sociales entre les individus.

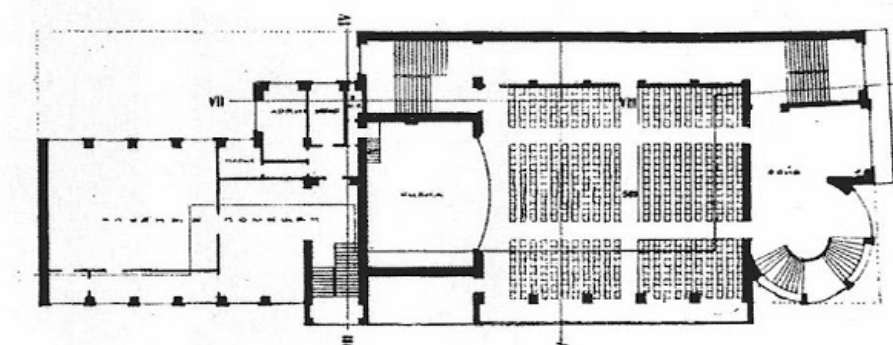
Cependant l'urbanité reste un concept d'observation qui désigne la qualité d'un espace abstrait. Tandis que le condensateur social renvoie à un objet clairement défini et délimité (un bâtiment, une ville, un parc, etc.). On va donc dire que tel espace à une forte urbanité et que tel cadre bâti est un condensateur social.

L'urbanité peut alors être envisagée comme la qualité première d'un condensateur social. A l'inverse, le condensateur social peut être considéré comme le cadre de l'urbanité. On peut donc définir un condensateur social comme étant une construction ayant une forte urbanité.

## **OUTIL D'URBANITÉ**







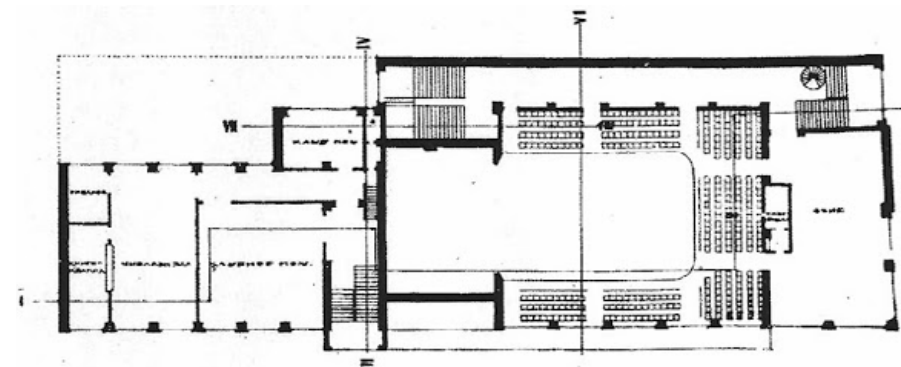
Ilya Golossov, plan du 2<sup>ème</sup> étage du club Zouiev, 1926, figure extraite de www.urbipedia.org

Pour le pouvoir établi, il constitue un lieu d'endoctrinement spontané qui peut être comparé avec le théâtre du familistère de Godin. Pour l'industriel, ce bâtiment censé remplacer l'église du phalanstère n'évoquait pas le théâtre au premier sens du terme, il est aussi le lieu des « jouissances moralisatrices ». Il y donnait tous les dimanches des conférences de morale pour éduquer ces « grands enfants ». Toutefois, malgré de nombreuses conférences qui pouvaient orienter les foules dans les clubs, on ne donnait pas de cours de morale aux ouvriers. Mais le fait de mettre à disposition de telles espaces, unique havre de paix face à la pénible vie ouvrière, permet implicitement de diffuser la morale communiste et incite la population à accepter ce mode de vie sans véritable contrainte.

Le club soviétique est donc un cadre bâti dédié à la population. Il évoque pour l'Etat, l'éducation de la masse à travers un mode de vie en communauté, et pour la population, il représente le loisir, la détente et l'émancipation culturelle après le travail. « Fondé sur le principe de la décentralisation et de l'accessibilité des équipements culturels, il sera soit conçu pour un quartier, soit pour une entreprise sur le lieu de travail<sup>39</sup>. » Il devient par là-même un équipement indissociable de la conception de la ville en U.R.S.S. au même titre qu'une école ou une salle de sport.

Pour finir, le club illustre parfaitement la concrétisation programmatique du condensateur social, il en est son archétype. En effet, E. Lissitzky considère les clubs comme des « usines sociales ». Nous savons qu'une usine a pour but d'apporter une valeur ajoutée à une matière première. Le club, lui, permet d'injecter une valeur ajoutée sociale à la « masse ». C'est la marque du condensateur social qui a pour fonction l'émancipation de la population par l'injection de « forces socialisatrices ».

39. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p130.



Ilya Golossov, plans du 3<sup>ème</sup> étage du club Zouiev, 1926, figure extraite de www.urbipedia.org

### Genèse d'un programme

Considéré à l'origine comme des bâtiments culturels, les premiers clubs soviétiques construits entre 1917 et 1925 sont inspirés de maison de la noblesse ou de la salle d'opéra. A cette période, les fonctions et les formes sont encore à trouver. Ils sont d'une composition classique et « seront conçus essentiellement comme des salles de spectacles où des troupes itinérantes viendront présenter leur répertoire devant des spectateurs passifs<sup>40</sup> ». Pour M. Guinzbourg « c'est le Palais du Travail [des frères Vesnine] qu'il faut considérer comme le premier jalon du constructivisme<sup>41</sup> ». Le projet est inconstructible, car il cherche l'effet de propagande par sa taille monumentale, mais apparaît comme la première esquisse d'une intention nouvelle pour le club. En effet, il n'est pas seulement envisagé comme un lieu du pouvoir dédié à une élite, il est aussi un centre culturel pour les moscovites.

C'est vers 1925 que le club commence à trouver un programme et une architecture qui se base moins sur un modèle classique. Il « se transforme en un complexe où les usagers deviennent eux-mêmes les acteurs, les instructeurs et les animateurs (...) ainsi est posé le problème d'une architecture souple et adaptable<sup>42</sup>. »

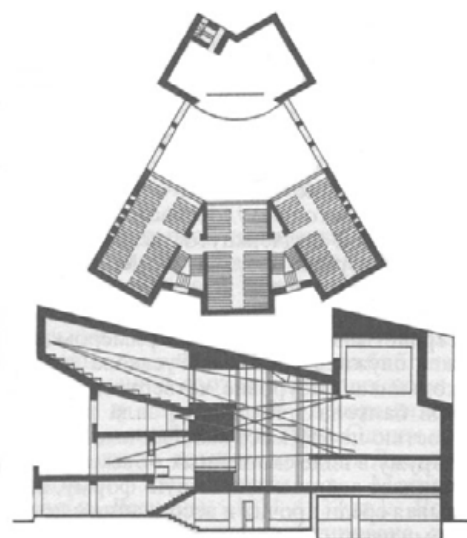
Le club Zouiev (1926-1928) construit par Ilya Golossov (1883-1945) est une charnière architecturale et programmatique intéressante. Le bâtiment est encore principalement tourné vers une salle de spectacle classique mais son ensemble est novateur pour l'époque. A. Kopp raconte : « tel qu'il nous a été donné de le voir un dimanche en pleine activité, [le bâtiment] demeure encore une œuvre d'architecture d'une souplesse d'utilisation étonnante où les différentes catégories d'usagers, les différents groupes d'âge se côtoient sans que leurs activités interfèrent les unes avec les autres<sup>43</sup>. » Tous les espaces sont à la fois séparés et communicants jouant sans

40. *Ibidem*.

41. M. Guinzbourg, *Bilan et perspectives de l'architecture contemporaine*, dans *Sovremennaja Arkhitektura*, n°4-5, 1927 dans Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979, p92.

42. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p130.

43. *Ibidem*, p132.



Constantin Melnikov, plan et coupe club Raoussakov, 1927.

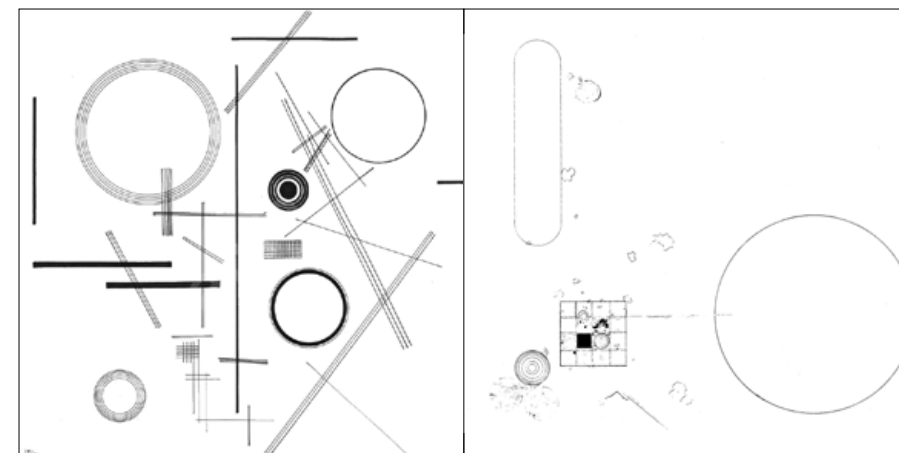
éléments superficiels avec des balcons et des doubles hauteurs. Cette organisation permet en plus de ménager des points de vue intéressants. Le club des travailleurs Roussakov (1927-1930) de Constantin Melnikov (1890-1974), incarne également cette charnière. Doté de parois amovibles il peut, soit être une grande salle de spectacle, soit se diviser en trois petites.

Ces clubs témoignent d'une flexibilité des espaces et d'une acceptation de la proactivité de leurs usagers qui peuvent choisir de se séparer ou de se réunir en toute simplicité. Ils constituent ce qu'on appelle aujourd'hui des lieux appropriables.

L'année 1928 marque un tournant dans l'élaboration du club pour deux raisons. D'une part, la critique des jeunes architectes est nourrie par le programme qui reste principalement centré sur la salle de spectacle et leur donne un nouvel élan de pensée. D'autre part, de nombreux projet de villes industrielles voient le jour dans l'urgence car il faut relancer l'économie soviétique. Construit sur des terrains vierges dans la hâte, les autorités appliquent généralement les avancées urbaines mettant fin à la ville traditionnelle. Ces plans envisagent le désurbanisme composées de Dom-Komuna<sup>44</sup>. Le club à l'échelle du quartier n'a plus lieu d'être et trouve sa résonance dans des équipements plus vastes. C'est grâce à l'architecte I. Leonidov, qui rompt avec les codes traditionnels de la composition, que le club connaît un renouveau. Avec lui « la salle de spectacle, [...] cesse d'être l'élément principal de la composition<sup>45</sup> » et le programme est totalement revisité.

44. Dom-Komuna : maison commune. Ces ensembles de bâtiment sont l'équivalent programmatique d'une petite commune et intègrent une grande partie des équipements collectifs de première nécessité : école, laverie, épicerie, cuisine commune, etc. C'est le deuxième programme de recherche le plus important du groupe O.S.A.

45. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Antrophos, Paris, 1967, p132.



Wassily Kandinsky, (untitled), 1923.

Ivan Leonidov, Club d'un type social nouveau, 1929, figure extraite de Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Antrophos, Paris, 1967, p135.

### Affirmation par Ivan Leonidov

Le projet pour le club d'un type social nouveau (1929) illustre un changement radical dans la manière de concevoir ce qui est l'évolution naturelle du club vers un nouveau type de condensateur social. Le programme n'est plus enfermé dans un bâtiment mais dans un espace non-urbain dédié à la culture. Il se transforme en une zone paysagère qui regroupe différentes activités tel qu'un grand hall, renfermant un espace de lecture, un espace de conférence, un cinéma, etc. ; un laboratoire ; un terrain pour les compétitions de planeurs, de motos, de jeux de guerre, etc. ; un hall de sport ; une piscine ; un espace de jeux pour les enfants ; un parc. En plus de ce programme chargé, les espaces sont totalement libérés des contraintes d'usage et laissent libre cours aux imaginations des utilisateurs pour leur exploitation. « *There is a number of separate but interconnected buildings, some of which were reserved for specialized purposes, while the rest were intended for unrestricted use*<sup>46</sup> ».

Ivan Leonidov



Fidèle à la philosophie du groupe O.S.A. le concept du condensateur social reste intact. Grâce à l'injection de toutes ces activités dans un même environnement, le projet répond à la nécessité du développement intellectuel qu'est censé provoquer le condensateur social. Il remplit également sa vocation de flexibilité. Notons que malgré la méfiance artistique affichée du groupe, il y a une approche similaire entre la composition du projet et certaines toiles de W. Kandinsky. Telle une peinture, les éléments du plan s'articulent librement dans une composition paysagère et sans contexte. Finalement, l'architecte casse totalement les codes du club traditionnel par l'organisation picturale des éléments qu'il propose et par l'interprétation d'un programme innovant, tout en gardant l'essence du condensateur social.

46. Khan Magomedow Selim, Catherine Cooke, *Pioneers of soviet architecture*, Thames & Hudson, London, 1987, p457.

Le *palais de la culture* conçue en 1930, censé être implanté en plein Moscou reprend la même organisation paysagère ainsi qu'un programme encore plus complexe. « *He used a large site on which he proposed to create a cultural complex forming an oasis of greenery amid throbbing modern urban life, and shielded from its hubbub, where one might find spiritual relaxation after a day work*<sup>47</sup> ». Le projet contient cependant deux différences notoires qui marquent une autre étape dans l'évolution du club. Tout d'abord par son échelle beaucoup plus grande. Ensuite par l'utilisation d'une trame le rendant moins abstrait. Celle-ci sert de guide compositionnel tout en lui permettant de rationaliser les fonctions.

Le plan est divisé en quatre secteurs d'activités représentés par des carrés juxtaposés : le premier est dédié aux activités sportives ; le deuxième est un espace libre pour les démonstrations itinérantes ; le troisième regroupe de nombreux équipements de loisir ; le dernier est prévu pour la recherche scientifique et historique. Chaque carré est organisé de façon indépendante et libre si bien qu'on pourrait enlever ou permuter une activité sans perturber l'ensemble du projet.

De plus, chaque activité n'est pas cantonnée dans un unique bâtiment. Il offre à l'inverse une accumulation de plusieurs éléments, intérieur ou extérieur, qui sont eux-mêmes juxtaposés proposant à l'utilisateur une grande liberté de mouvement. Ces éléments sont tous équivalents et provoquent une absence totale de hiérarchie. Grâce à la grille, le projet apparaît totalement flexible tant dans son programme, qui pourrait tout à fait évoluer ou être amputé, tant dans son architecture qui permet la libre exploitation des espaces.

Le projet pour la ville de Magnitogorsk, également conçue en 1930, est une ville industrielle entièrement nouvelle. Elle montre les limites du concept de l'architecte. Conceptuellement elle est l'héritage du palais de la culture. Ce dernier étant si flexible que sur base des mêmes principes l'architecte étire simplement sa grille pour en faire une ville linéaire. Contrastant totalement avec la ville traditionnelle on retrouve des éléments posés dans l'espace mais à l'échelle urbaine, exactement comme une ville moderniste.

Cette fois, il y a trois secteurs d'activités, divisé dans la longueur. Une centrale réservée aux logements et aux espaces pour les enfants et deux autres de chaque côté prévues pour les loisirs. La bande d'habitations est elle-même découpée. Un quartier d'immeuble bas et un quartier de tour, deux zones qui renferment en réalité le même programme mais dans des dispositions différentes. Le quartier bas est encore divisé pour accueillir une piscine et un espace sportif. Il en est de même pour le quartier haut. Entre les deux il y a des zones très équipées pour les enfants dans un espace vert. De la même façon les bandes de loisirs sont divisées en stade, parc, auditorium, terrain de sport, etc. La ville est une répétition de tous ces éléments indépendants les uns des autres.

Malgré la flexibilité du projet il s'installe une forte hiérarchie entre les différentes bandes et l'architecte inverse le système. En effet, si le palais de la culture

47. *Ibidem*, p130.

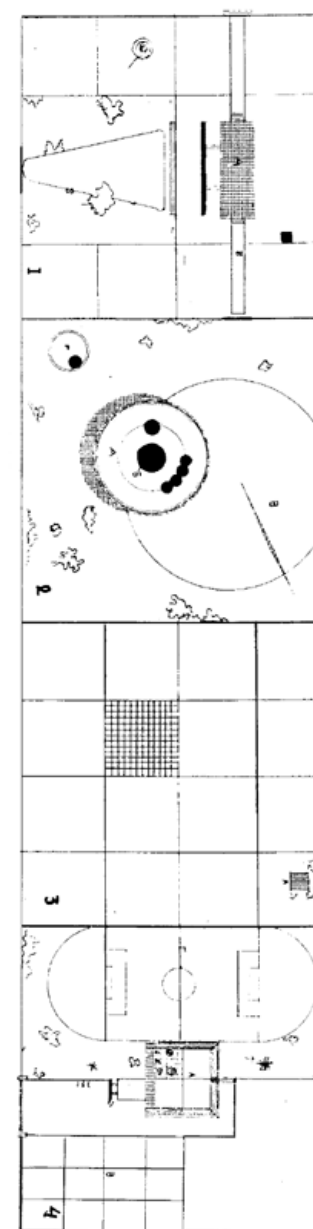
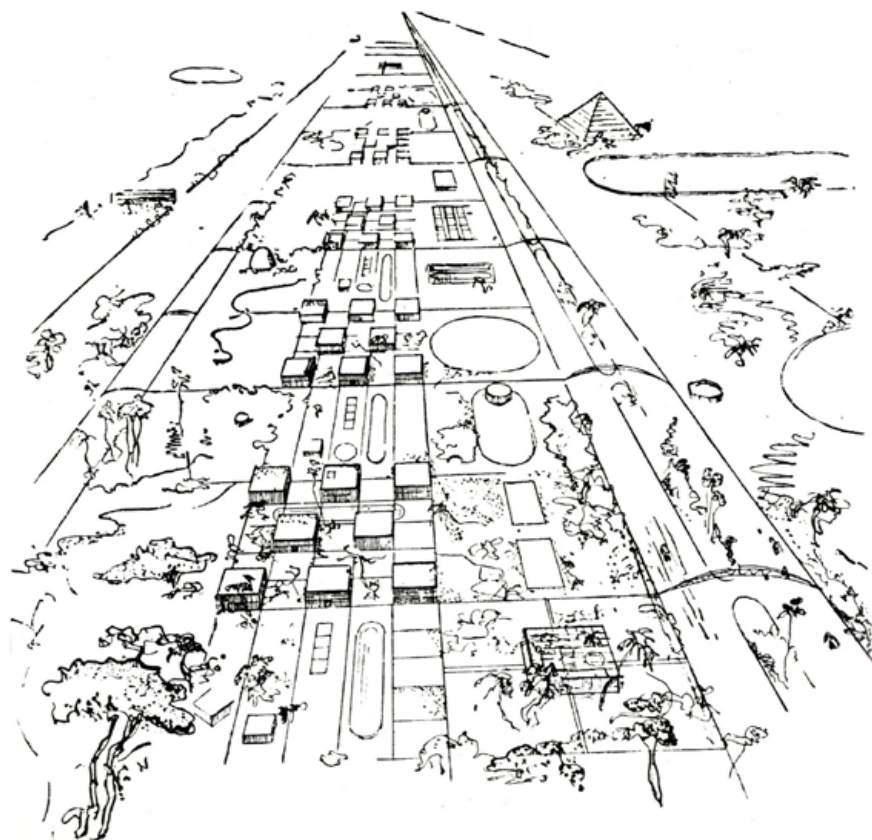


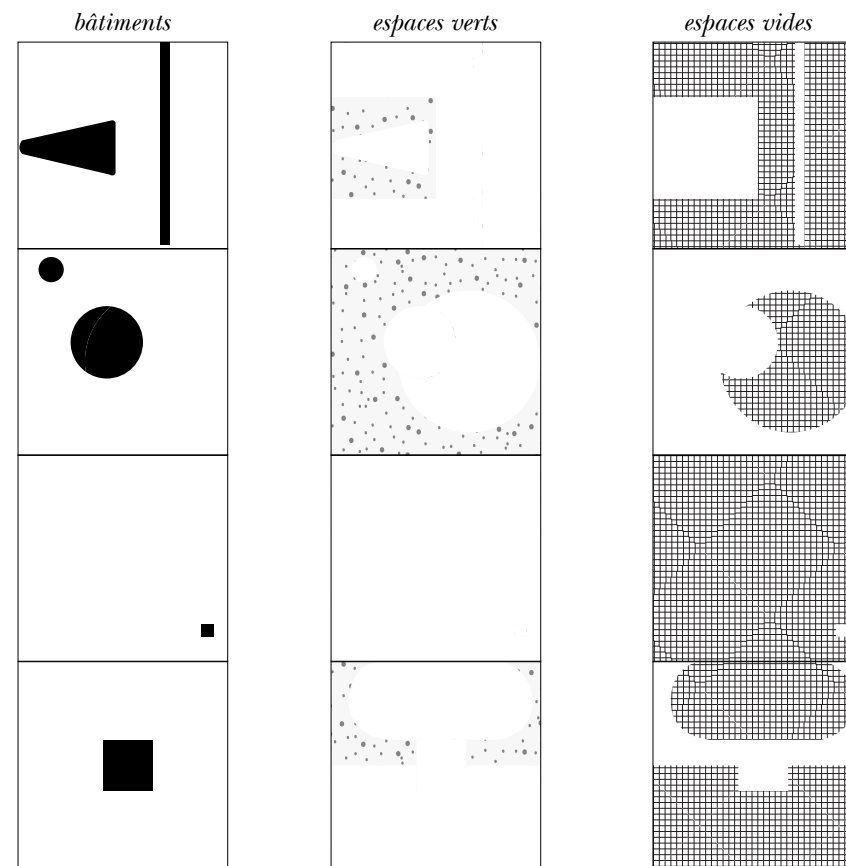
image traitée de Ivan Leonidov, plan palais de culture, moscou, 1930, figure extraite de Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p132.



Ivan Léonidov, Magnitogorsk, dessin d'une vue aérienne, 1930, figure extraite de [www.ivalskavans.blogspot.be](http://www.ivalskavans.blogspot.be)

était une « oasis », un vide dans le tissu urbain (même celle-ci n'est pas représentée sur le plan), sa ville devient la forme sur le « vide » de la nature. On peut ainsi mettre en doute l'effet condensateur, même si celui-ci fut présenté de cette manière. Le cadre ne permet plus de concentrer les activités qui semblent flotter et produire une ville complètement diffuse.

Leonidov réalise bien en avance sur son temps une véritable révolution mais victime de son succès aucun de ces projets ne sera jamais construit. Pourtant l'homme pose la base formelle du condensateur social. Celui-ci devient un espace « vide » qui concentre physiquement des activités à la limite de l'entrelacement et qui, par un plan libre, laisse l'appropriation des lieux totalement possible. Le système en grille permet d'imaginer n'importe quelle évolution du programme, lui-même déjà totalement flexible et libre à l'interprétation. Finalement rien n'y est contraint et figé.



calques du palais de la culture.

Il est possible, même si l'architecte ne le fait pas apparaître, de dissocier les éléments de la composition en calque : un calque grille, un calque d'élément construit, un calque d'équipements. Les projets accusent ainsi d'une ambiguïté d'objectif<sup>48</sup> et peuvent être lus de différentes façons : soit comme un ensemble d'une multitude de petits programmes, soit comme une addition d'activités distincts qui se joute, soit comme un unique et vaste programme.

Le condensateur social apparaît ici à travers plusieurs échelles de projet et est de plus en plus un lieu considéré comme totalement flexible en même temps que ses activités se diversifient. L'architecte russe met en place une stratégie pour le concevoir, un processus implacable qui va largement inspirer l'agence O.M.A.

48. L'ambiguïté d'objectif : peut être illustré par l'image « canard-lapin ». Le canard-lapin est une image ambiguë qui montre, selon le regard que l'on y porte, soit une tête de canard, soit celle d'un lapin. Cette figure est réversible et bistable c'est-à-dire que l'on peut voir alternativement l'un ou l'autre animal mais jamais les deux simultanément.

### Interprétation par Rem Koolhaas

Les fondateurs d'O.M.A.<sup>49</sup> vont réutiliser la stratégie du condensateur social au début de leur carrière. R. Koolhaas a étudié les travaux de I. Leonidov et le projet pour Berlin *Exodus, or the voluntary prisoners of architecture* conçu par l'équipe en 1972 exploite très clairement le procédé du *palais de la culture* pour Moscou

D'un point de vue général, il y a, de la même façon, une large bande programmatique, à la différence qu'elle est ici mise en contexte. Elle est ainsi placée au centre de Berlin afin de scinder volontairement la ville en deux. O.M.A. « *transformed the strip of no man's land at the wall into a strip of intense metropolitan desirability*<sup>50</sup> ». Ce *no man's land* dans cette ville déchirée par la guerre fait référence à l'oasis qui s'oppose aux tumultes de la ville du projet russe.

Par rapport aux fonctions, ils reprennent également la division en secteurs d'activités autonomes juxtaposées, qui sont eux-mêmes divisés pour recevoir une diversité important de fonction. Tout comme le *palais de la culture*, il en résulte une zone paysagère complètement flexible et appropriable. C'est un tout jouant du vide comme principal programme, laissant les utilisateurs libres de leurs mouvements.

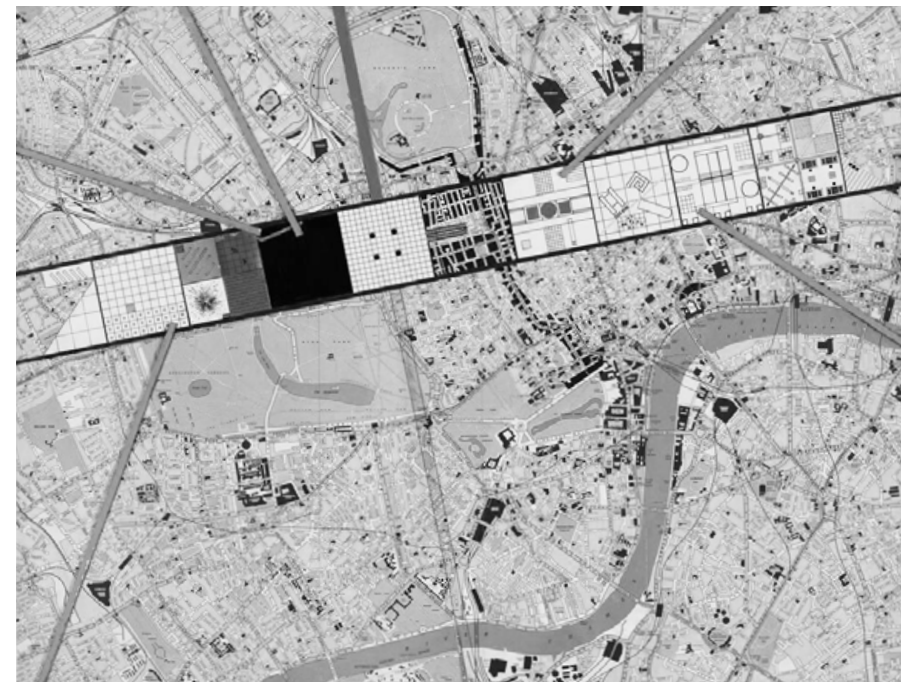
Dans *New-York délire* écrit en 1978, R. Koolhaas dit : « Avec le Downtown Athletic Club, le gratte-ciel est utilisé comme un condensateur social constructiviste : une machine à engendrer et à intensifier les modes de rapports humains les plus désirables<sup>51</sup>. » Il y a plusieurs caractères qui permettent à l'architecte de le qualifier ainsi :

Tout d'abord cette tour sert le pouvoir politique basé sur la consommation individuel, dont le dogme prêche une culture de l'apparence physique. Les utilisateurs en sortent avec une valeur ajoutée d'ordre social, puisqu'ils ont faits des rencontres, mais aussi d'ordre morale car ils y ont cultivés la passion du corps.

D'un point de vue formel, le programme est totalement cadré entre ces quatre murs, mais aussi totalement ouvert à n'importe quelle heure de la journée. Il y a une flexibilité totale qui n'impose aucune contrainte à l'utilisateur libre d'emprunter le chemin qu'il souhaite, de faire plusieurs étages et de rester une heure ou plusieurs jours.

Sur l'aspect fonctionnel, le bâtiment concentre un nombre impressionnant d'activité pourtant tous à la même adresse. Chaque étage renvoie à un univers différent, contenant parfois eux-mêmes plusieurs activités.

L'auteur identifie un nouvel aspect caractéristique du condensateur social : la violence avec laquelle l'ascenseur transporte les clients d'un monde à l'autre. Ce changement radical d'environnement en quelques secondes provoque selon lui des contrastes nécessaires pour ce programme qui doit stimuler l'utilisateur.



© O.M.A. Exodus, or the voluntary prisoners of architecture, Berlin, 1978.

49. O.M.A. : Office for Metropolitan Architecture, une agence d'architecture fondé en 1975 à Rotterdam par Rem Koolhaas, Elia Zenghelis, Madelon Vriesendorp et Zoe Zenghelis.

50. Niemeyer Fritz, *OMA's Berlin : The Polemic Island in the City*, Assemblage, No. 11, 1990, p41.

51. Rem Koolhaas, *New York Délire*, éditions parenthèse, Marseille, 2012 (1978), p152.

Koolhaas exploite la coupe de cette tour pour le concours du parc de la Villette à Paris (1982). Il titrera le projet dans *content* : « Patent for : «social condenser»<sup>52</sup> ». « Cette disposition en bande rappelle le fonctionnement d'un gratte-ciel dont les étages superposés abritent des événements programmatiques différents et forment néanmoins un tout qui transcende la somme des parties<sup>53</sup> ». Cette analyse de Lucan rappelle la volonté de l'O.S.A. d'intégrer une valeur ajoutée dans toutes leurs constructions.

Pour créer son projet de parc, R. Koolhaas exploite l'ambiguïté d'objectif des dessins de I. Leonidov. Dans le but d'exprimer une indépendance des éléments, il identifie plusieurs calques : la grille comme base ; les *strips* comme division en secteur d'activité (imagé par la coupe du gratte-ciel new-yorkais) ; les *confettis* comme des objets programmatiques ; les *installations* comme les grandes constructions ; les *access & circulations* en référence à l'ascenseur afin de connecter les différents secteurs. Le but de ces calques, travaillés quasiment indépendamment les uns des autres, est de choquer et de confronter les éléments programmatiques à la manière du choc que provoque le déplacement par l'ascenseur dans les étages du building. Il déclare à propos de la Villette : « *the programmatic layering upon vacant terrain to encourage dynamic coexistence of activities and to generate through their interference, unprecedented events*<sup>54</sup>. » L'architecte exploite ici aussi le vide, qui constitue finalement les zones instables libres de toutes appropriation.

Tous ces principes sont repris à l'échelle d'une ville pour le projet de Melun-Sénart (1987). La bande programmatique reprend scrupuleusement la même approche. Faisant contraster très clairement le « vide » programmatique et le « plein » des bâtiments. Ce vide qu'il dessine dans le tissu urbain constitue une oasis très clairement définie.

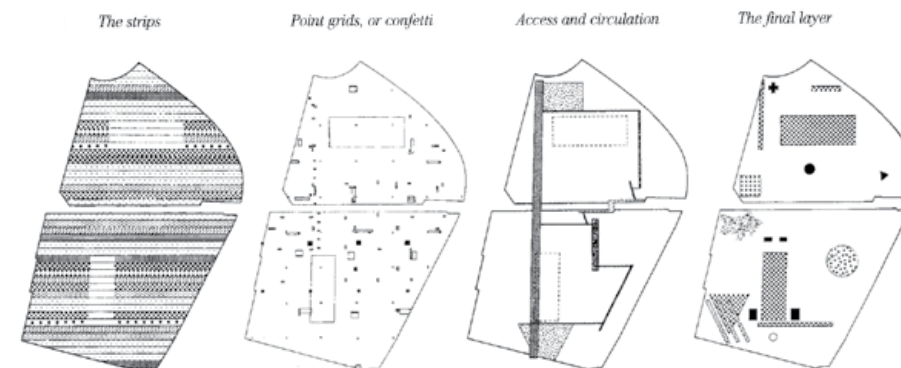
La conception du condensateur social prend un tournant décisif avec Koolhaas. Pour commencer il est mis en contexte. Ensuite, il met en avant le caractère spécifique d'un choc programmatique au sein d'un espace délimité. Enfin, la vocation culturelle est revue dans une approche beaucoup plus large. Cette volonté sera reflétée dans beaucoup de création de l'architecte. A partir de là, le condensateur social peut prendre des formes et des programmes plus contemporains et variés.

Il faut cependant contrebalancer cette évolution de concept du condensateur social, car même si elle nourrit une théorie du projet intéressante, aucun de ces plans n'ont été réalisés. Cet outil de l'urbanité reste jusque ici relativement abstrait. Pourtant un architecte utilisant les mêmes principes a réussi le pari de la construction grâce à des projets davantage réalisable.

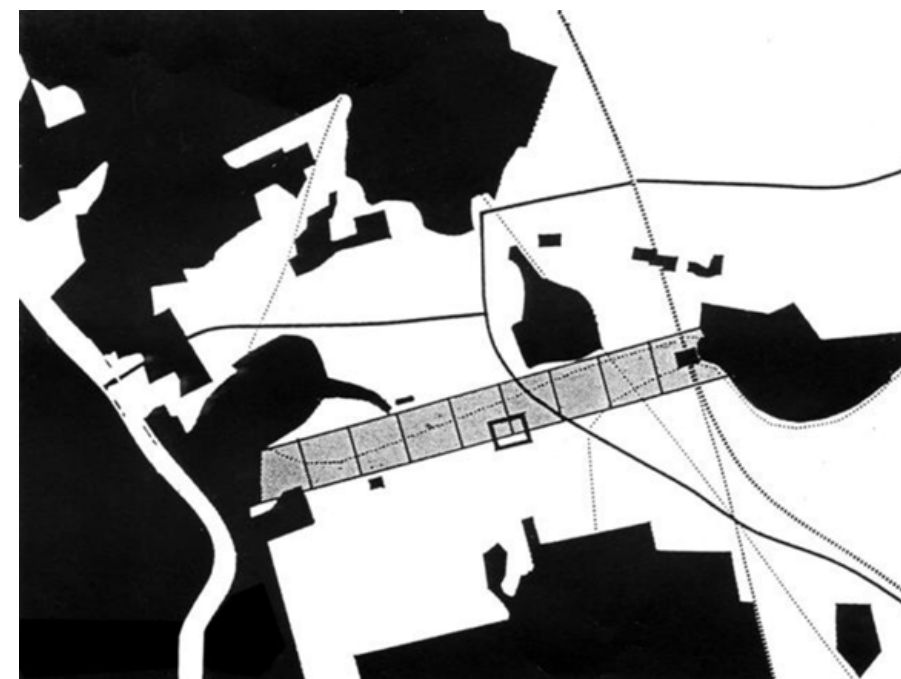
52. Rem Koolhaas, *Content*, Taschen, 2004 p23.

53. Jacques Lucan, *OMA Koolhaas, pour une culture de la congestion*, Electa Moniteur, 1979, p58.

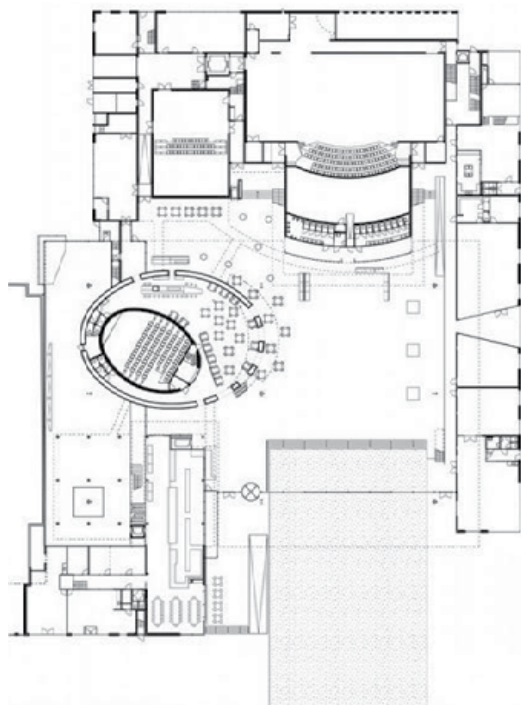
54. Rem Koolhaas, *Content*, Taschen, 2004 p23.



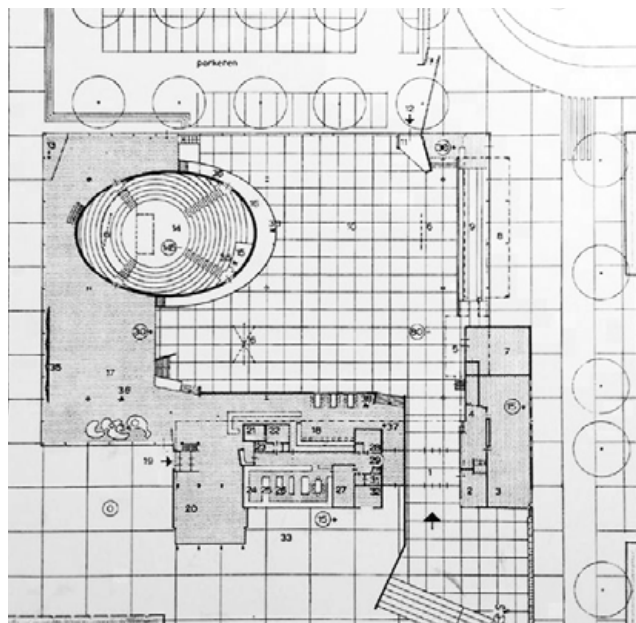
© O.M.A. Concours pour le parc de la Vilette, claques, Paris, 1982.



© O.M.A., concours pour Melun-Sénart, schémas de la bande programmatique, 1987.



© Atelierpro. De Meerpaal, Dronten, plan rénovation, 2003, figure extraite de [www.atelierpro.nl](http://www.atelierpro.nl)



Frank Van Klingereren, De Meerpaal, Dronten, plan initial, 1965, figure extraite de Marina van en Bergen, Piet Vollaard, *Hinder en ontclontering Architectuur en maatschappij in het werk van Frank van Klingereren*, Uitgeverij 010, Rotterdam, 2003, p101.

### Réalisation par Frank van Klingereren

L'ingénieur Néerlandais Frank van Klingereren (1919-1999) architecte autodidacte pensait, comme l'O.S.A. que l'architecture peut apporter une contribution aux problèmes sociaux<sup>55</sup>. A la vue de ses motivations, l'architecte s'est orienté vers des projets municipaux tels que des centres culturels ou sportifs. Il participera même à la conception du centre ville d'Ivry regroupant à la fois des équipements culturels, administratifs et commerciaux.

Frank van Klingereren



Ces concepts « hinder » (nuisance) et « ontclontering » (agglomération), loin d'être négatifs pour lui, permettent de stimuler les contacts humains. Cela rappelle immédiatement l'attraction que R. Koolhaas a pour les chocs programmatiques. Ainsi en rassemblant une variété de fonctions qui vont se perturber sous un même toit, l'architecte pense provoquer le dialogue et générer des discussions (même et surtout en cas de désaccord). Il y a la marque de l'autogestion ou du contrôle social.

L'homme étant issu d'une formation d'ingénieur s'emploie à faire des projets économiques et souhaite faire plus en faisant moins. Il est motivé par une architecture « imperfect » (imparfaite) dans le sens où il souhaite toujours laisser une part d'incertitude dans les espaces qu'il dessine. Par cet effet, il souhaitait inviter l'inattendu en laissant place au hasard essentiel à l'épanouissement de la vie selon lui. Ces quelques intentions résonnent avec les prétentions initiales du condensateur social.

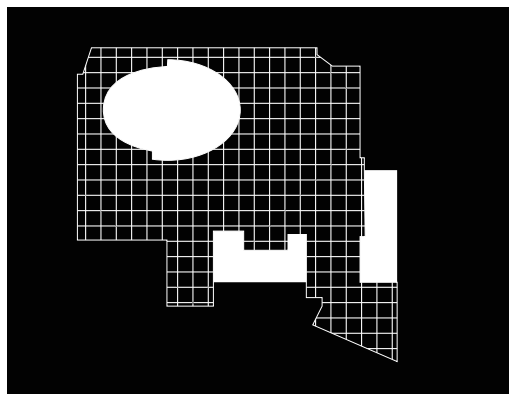
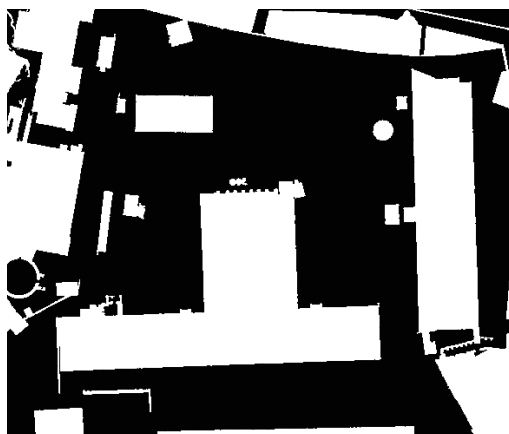
F. Klingereren expérimente ces concepts durant tout sa carrière mais c'est avec le projet non construit de l'*Agora De Bilt* (1962-1966) qu'il les met en forme. Finalement c'est le bâtiment *De Meerpaal* à Dronten (1965-1967) qui sera réalisé exactement avec les mêmes idées. Après sa construction le bâtiment a connu deux évolutions en 1987 et 2003. La première fut déclamée car elle dénaturait le projet initial le rendant trop contrôlé. La deuxième est le fruit d'une demande des riverains pour la réhabilitation initiale du projet. Il fut à la fois conservé mais aussi largement agrandi, l'inscrivant dans le patrimoine de la ville.

Concernant l'étude du projet, le nom initial est déjà très connoté. L'agora désigne chez les grecs le lieu où les échanges sociaux de la cité prenaient place. Il y avait beaucoup de programme qui interagissait entre eux et qui cadrerait ainsi une place nécessaire aux rassemblements. Le lieu était alors saturé de bâtiment monofonctionnel mais tous regroupés dans une même zone urbaine. Hasard ou pas, l'*Agora De Bilt* reprend assez subtilement ces volontés avec la même organisation.

La proposition est simple et radicale. A l'image d'un simple hangar industriel, c'est une grande place couverte où de nombreux programmes vont interagir et ainsi

55. Marina van en Bergen, Piet Vollaard, *Hinder en ontclontering Architectuur en maatschappij in het werk van Frank van Klingereren*, Uitgeverij 010, Rotterdam, 2003.



*vide de Meerpaal**vide agora grec*

volontairement se perturber. F. Klingerer crée un toit de 50 x 70 m porté par neuf colonnes de 10 m de haut. Celui-ci est fermé par des façades en verre laissant le bâtiment totalement perméable. Seul deux annexes d'une faible hauteur abritant des fonctions secondaires, ferment partiellement le pourtour Nord-Est. A l'intérieur il y a un auditorium, lui aussi de faible hauteur, et un plancher surélevé faisant office de podium. Dans la maquette, l'auditorium fait l'objet d'une série de scénarios démontrant sa flexibilité et le reste de la halle est représenté avec un équipement temporaire témoignant lui aussi d'un espace laissé totalement adaptable.

Le principe d'Agora sera repris par l'architecte dans plusieurs réalisations non construites. Il servit de base pour 't Karregat (1970-1973) construit à Eindhoven. Ce projet est très similaire dans le programme et sa prétention sociale, cependant sa forme a évolué. L'architecte s'aide cette fois-ci d'une grille et construit un réel paysage. Il crée une topographie artificielle avec des faux rochers et des espaces verts

à l'intérieur du complexe. Il y a une différence notable dans le traitement du toit qui est composé d'une multitude d'éléments préfabriqués. Avec ce principe l'architecte tente d'industrialiser le projet et démontre surtout qu'il est totalement flexible et peut s'étendre à l'infini.

Hormis des programmes complexes, ces projets sont à première vue différents des œuvres de I. Leonidov et de R. Koolhaas mais on y trouve cependant trois points communs :

- Tout d'abord par l'intention, issue d'une volonté politique qui croit à une vocation émancipatrice par la culture, aidé par un cadre bâti produit par l'architecture.

- Ensuite, dans la façon d'envisager le vide entre les éléments. L'architecte fait de cet espace a priori non-défini, le programme principal du projet. Il est d'ailleurs représenté sur le plan de Meerpaal de façon colorée, comme s'il était mis en valeur. De la même manière que les autres condensateurs sociaux étudiés, ce vide permet l'appropriation, l'échange et la déambulation.

- Enfin, par la composition. Les éléments contenant les fonctions précises sont placés dans un plan libre de manière presque aléatoire, autonome et sans hiérarchie. Il serait tout à fait possible d'en déplacer une pour la mettre ailleurs sans perturber l'ensemble du bâtiment. Ceci est clairement illustré par les quatre évolutions de Meerpaal. A chaque fois le plan diffère et pourtant « l'âme » de celui-ci reste finalement inchangé. De plus, il accuse lui aussi d'une approche par le paysage, surtout dans le dernier projet. Le toit est seulement présent dans le but de délimiter un espace intérieur, mais tout est fait pour qu'il s'efface et n'empêche pas l'ouverture sur l'extérieur. L'architecte essaie même de minimiser l'impact des poteaux (cette volonté est nettement visible sur le plan). Grâce à cela les programmes se confondent complètement avec l'espace public qui l'entoure. A 't Karregat, cette volonté est accentuée par le placement de poteaux de manière à éviter un effet massif.

Les projets de F. Klingerer ont permis de mettre en avant une autre manière d'interpréter et de concevoir le condensateur social. Toujours avec cette volonté profonde de croiser et de condenser un nombre important d'éléments programmatiques et d'y laisser une zone non définie. Ici l'architecte dira même que le désordre est nécessaire et qu'il permet d'instaurer une société durable.

Il est vrai que De Meerpaal peut être considéré comme une exception néanmoins le bâtiment est toujours debout et témoigne d'une véritable réussite sociale puisque ces habitants se sont battus pour retrouver leur projet initial (rare sont les bâtiments qui peuvent en dire autant). 't Karregat est lui aussi toujours en activité et à également connu quelques modifications. Ceci tend à démontrer que le concept est toujours d'actualité et dénote d'une flexibilité et d'une résilience impressionnante. Mais ces exemples nous enseignent surtout que les prétentions et les conceptions du condensateur social ne sont finalement pas qu'une pensée théorique et peuvent tout à fait être appliqués hors des planches à dessin.

*inauguration 1967*



De Meerpaal, photo intérieure inauguration, Dronten, 1965, figure extraite de Marina van en Bergen, Piet Vollaard, *op cit*, p107.



© De Meerpaal, photo extérieure, Dronten, 1967, figure extraite de [www.flevopost.nl](http://www.flevopost.nl)

*inauguration 2003*



De Meerpaal, photo intérieure, Dronten, 2003, figure extraite de [www.atelierpro.nl](http://www.atelierpro.nl)



De Meerpaal, photo extérieure inauguration, Dronten, 2003, figure extraite de *ibidem*.

### Critères du condensateur social

Nous avons vu une évolution formelle et conceptuelle allant du club au centre culturel en passant par la tour, le parc, ou même une vaste zone urbaine. Ces exemples formalisent un espace cadré ou un objet architectural qui est capable de créer selon leurs concepteurs des interactions humaines via un choc programmatique. Pour reprendre la citation de J. Lucan, l'intention commune de ces condensateurs sociaux est la création « d'un tout qui transcende la somme des parties ». Cette notion rejoint la vision russe qui souhaitait apporter une valeur ajoutée sociale par la culture. Cet outil d'urbanité peut être décrit de deux manières : par ses intentions et par sa forme.

D'un point de vue conceptuel, le condensateur social a largement évolué en même temps que se produisait une mutation culturelle. Ainsi, même si leur conception de départ est soviétique, il est possible de les identifier dans d'autres contextes politiques et sociaux, car dénués de toute doctrine, ce sont des cadres bâtis où est transmis la culture (au sens large) de la société qu'il l'a construit. Finalement l'agora dans la cité grecque ; le forum dans la cité romaine ; l'église dans la ville chrétienne ; se transforme en club dans la ville soviétique ; en tour dédié au culte du corps dans une société obsédée par l'apparence ; en parc dans une ville en manque d'espace vert ; en bande programmatique dans une ville de conception nouvelle.

La programmation et la forme dépendent toujours du contexte culturel dans lequel ils se trouvent. Prenons l'exemple du temple dans une société religieuse. Il peut être considéré comme condensateur social. Pourtant quelques siècles plus tard cette société a évolué et est devenue laïque. Ainsi ce même temple, qui est toujours debout, a totalement perdu ce caractère. En faisant abstraction du facteur temporel, ce temple peut aussi être envisagé comme le condensateur social par une partie de la population et pas du tout pour une autre partie de cette population. Autrement dit le condensateur social dépendant énormément de la culture de la population et peut même par conséquent être utilisé comme un lieu d'endoctrinement. Cela dépendra de la croyance d'une population et avec quel moyen le pouvoir souhaite la diffuser. Finalement pour qu'un cadre bâti soit qualifié de condensateur social on devra impérativement en comprendre son contexte social, économique, politique et culturel.

On peut en conclure qu'un condensateur social n'a aucune forme prédéfinie et reste un concept abstrait applicable à toutes les échelles et tous les programmes. Une ville peut donc contenir de nombreux condensateurs sociaux et être elle-même considérée comme condensateur social. Cette approche ouvre des clés d'interprétations intéressantes pour la suite de cette étude et confirme ainsi l'affirmation de A. Kopp qui écrit dans une note que le condensateur social est « l'une des fonctions d'un bâtiment ou d'un ensemble »<sup>56</sup>.

56. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p197.

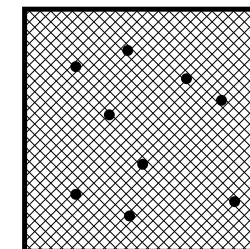
Du point de vue architectural, c'est le vide qui formalise cette fonction de condensateur social. C'est-à-dire les espaces qui ne sont pas privés ou attribués à un programme strict. C'est seulement eux, qui sont capables d'emmagasiner les énergies sociales. Ce sont ces espaces qui doivent permettre l'appropriation des utilisateurs. Toutefois ce vide doit être accompagné des fonctions dépendantes de la culture ou du programme spécifique du cadre bâti. Celles-ci doivent se choquer les unes avec les autres, se côtoyer dans cet espace afin de générer des conflits émancipateurs.

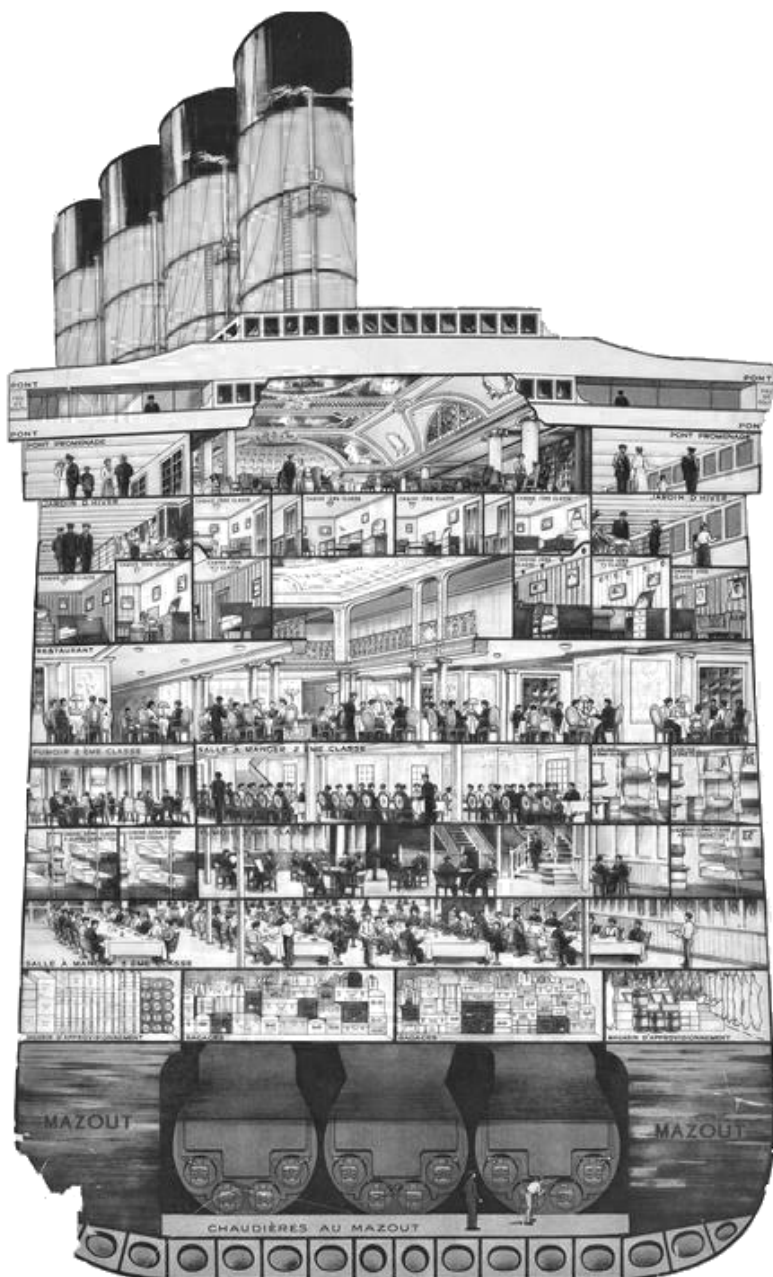
Un espace vide sans programme ne génère donc aucun condensateur social. Pour expliciter prenons l'exemple d'une place dans une ancienne ville commerciale. Cette espace contenait à l'époque des commerces sur ses pourtours et d'autres activités générant de nombreux mouvements, activités et conflits. Elle pouvait être considérée comme un condensateur social dans la ville. Mais cette ville a aujourd'hui connu le déclin commercial et la place n'a plus de commerce. Elle ne peut pas être considérée comme condensateur social car elle ne génère plus le même foisonnement d'activité. Pourtant les deux sont physiquement similaires avec un espace largement ouvert et appropriable.

L'inverse est également vrai car un ensemble regroupant un grand nombre de fonctions sans vide ne génère pas un condensateur social. Prenons l'exemple du mall qui enferme une multitude d'activités sous le même toit. Il pourrait à première vue être considéré comme un condensateur social de la culture de masse, cependant aucun espace dénué de fonctions n'y est prévu. Les circulations qui peuvent paraître vides sont totalement contraintes et soumises à l'autorité qui la possède, il est par exemple souvent interdit de s'y assoir. L'utilisateur n'a donc aucune possibilité de s'exprimer librement. Cet ensemble bâti ne peut pas être considéré comme un condensateur social.

Cet exemple permet d'exposer une dernière notion importante, celle de l'ouverture/fermeture. Le condensateur social a pour but premier, l'échange social et l'ouverture d'esprit. Mais paradoxalement il doit également être clairement défini sous peine d'être trop diffus. Il doit donc être contenu dans un espace totalement ouvert et accessible à tous. Reprenons les mêmes exemples qui sont deux espaces clairement définis. Le mall totalement hermétique à son environnement peut être opposé à la place du marché, ouverte sur l'espace public.

*Espace fermé*





## Mutation du logement

L'évolution du logement moins abstraite montre l'interprétation d'un idéal de vie communautaire dont certains caractères subsistent encore aujourd'hui. Il est intéressant d'aborder cet aspect car il formalise une échelle qui concerne directement notre étude et qui permet de comprendre comment le concept du condensateur social peut-être envisagé dans le logement. Cette évolution est découpé en trois jalons : l'approche par un style de vie en communauté en U.R.S.S. ; les recherches du groupe O.S.A. ; l'interprétation par Le Corbusier.

### Style de vie nouveau

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le problème du logement en U.R.S.S. est grave. Les immeubles de rapports sont calqués sur un modèle d'appartement bourgeois et entassent les gens dans des enfilades de salon. Ces logements sociaux sont partagés par plusieurs familles, souvent une par pièce, avec les cuisines et les sanitaires en commun. Initialement l'habitat soviétique ne ressemble pas à une nouvelle architecture moderne mais certains programmes innovant apparaissent comme les premiers équipements collectifs : crèches, jardins d'enfants, blanchisseries-coopératives, etc. Ce programme est à mettre en rapport avec un mode de vie préexistant les recherches architecturales d'avant-garde. En effet, les ouvriers étaient issus des campagnes et avaient des modes de vie basés sur un modèle familial, parfois même nomade et donc communautaire. C'est dans ce contexte que le logement collectif a voulu être entièrement repensé, comme une transition « à la civilisation ».

Le programme d'habitation de l'O.S.A., fidèle au parti communiste qui influence largement les concours, se cristallise autour de la Dom-Komuna. « Cet immeuble n'est plus conçu comme le simple empilage ou la juxtaposition de logements. Il doit, en tant qu'immeuble, rendre à ses occupants des services que l'immeuble de rapport ordinaire ne rendait pas<sup>57</sup> ». Ces maisons communes expriment alors le programme de l'habitation d'un « style de vie nouveau ». C'est « un élément urbain fonctionnant comme une petite commune autonome pour toute une série de services et d'équipements<sup>58</sup>. » Elle est à situer dans un contexte idéologique où l'aspect familial n'a pas de place, même les enfants seront les « produits de la nation ». Le couple est

57. *Ibidem*, p140.

58. *Ibidem*, p140 dans les notes.

← Coupe du paquebot mise en valeur par Le Corbusier figure extraite de [www.fondationlecorbusier.fr](http://www.fondationlecorbusier.fr)

vu comme une « camaraderie ». Par conséquent, le logement est de plus en plus réduit alors que les communs sont agrandis.

Le logement privatif est seulement envisagé comme un espace de retraite. Il est écrit dans une réglementation soviétique rédigé en 1928 : « la cellule d'habitation doit être le lieu du sommeil, d'une partie du repos et du travail intellectuel. D'autres locaux doivent être prévus pour toutes les autres fonctions<sup>59</sup>. » Ainsi, en plus des habitations, les maisons communes concentrent : salle à manger, cuisine, locaux de service collectifs, buanderie, locaux de détente et culturel.

« Pour atteindre ces buts les programmes successifs de Maisons-Communes tendront toujours à s'enfler, à intégrer en un seul complexe les équipements techniques, sociaux et culturels qui normalement desservent un quartier entier<sup>60</sup>. » Dans un élan de recherche frénétique les architectes ont dérivé dans des projets utopiques toujours plus démesurés avec des cellules d'habitation de plus en plus petites, parfois 6 m<sup>2</sup>. M Guinzbourg appellera cela « l'escalade de l'hypertrophie ». Mais pendant longtemps, le travail de cette époque fut réduit à ces « outrances de la Maisons-Communes [sans qu'il soit mentionné les] recherches sérieuses comme celle présentées au concours de l'O.S.A.<sup>61</sup>»

### Recherches de l'O.S.A.

En 1926, S.A. lance une « compétition fraternelle » sur le thème de la maison commune. Des recherches « qui seront parmi les plus intéressantes des réalisations des années vingt et dont certaines préfigureront bien des réalisations postérieures de l'architecture occidentale<sup>62</sup>». Les recherches pour ces bâtiments de logement sont menées dans deux directions. L'une explore la cellule d'habitat type, l'autre s'axe sur l'organisation de ces cellules autour de circulations. Suite à ces explorations, c'est la « cellule du type F » qui retient l'attention. Par conséquent c'est aussi celle qui fut la plus aboutie et qui eut beaucoup d'influence, on cherchera à la combiner de différentes manières. S'en suit en 1928, la création de la section de recherche du Stroïkom<sup>63</sup> qui regroupe toute les questions d'imbrication des cellules de logement.

Le Narkomfin (1928-1930) est la seule réalisation de toutes les recherches de l'O.S.A. « Le concept qui l'animait était à mi-chemin de l'immeuble d'appartements privés traditionnel et d'un nouveau type d'habitat collectif pourvu de zones communes, tout en cherchant à établir un équilibre judicieux entre individu, famille et groupe social élargi<sup>64</sup>. » C'est la cellule du type F et celle du type E qui sont principalement employées dans le projet.

Guinzbourg dit : « Ce qui est essentiel pour nous dans le type F, c'est qu'un

59. Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979, p120.

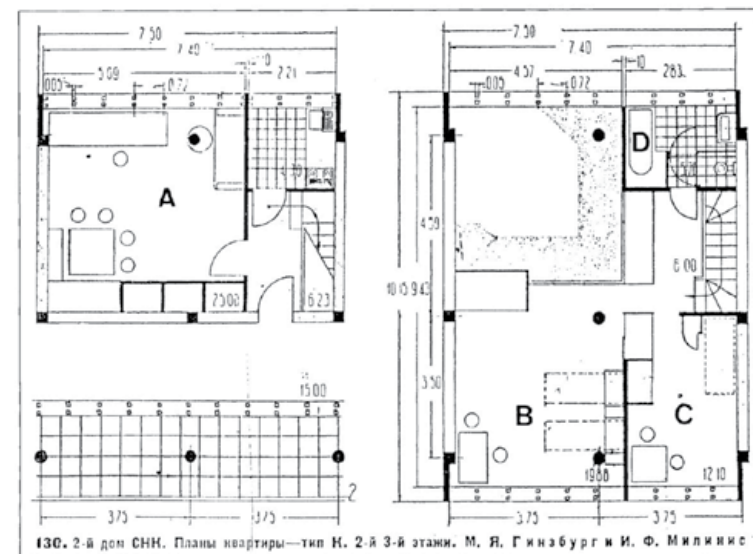
60. Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p156.

61. *Ibidem*, p160.

62. *Ibidem*, p140.

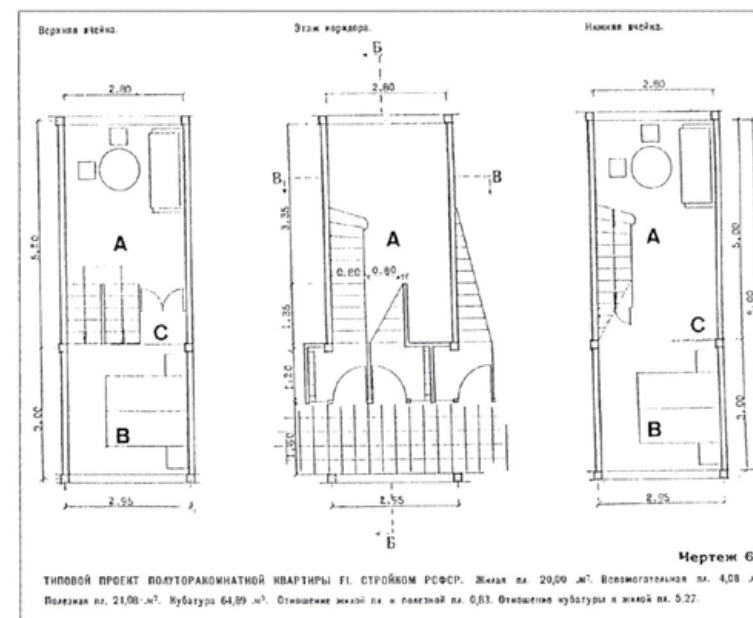
63. Stroïkom : Comité pour la construction de la République Socialiste Fédérative des Soviets de Russie.

64. William J.R. Curtis, *L'architecture moderne depuis 1900*, phaidon, Paris, 2006 (1982), p209.



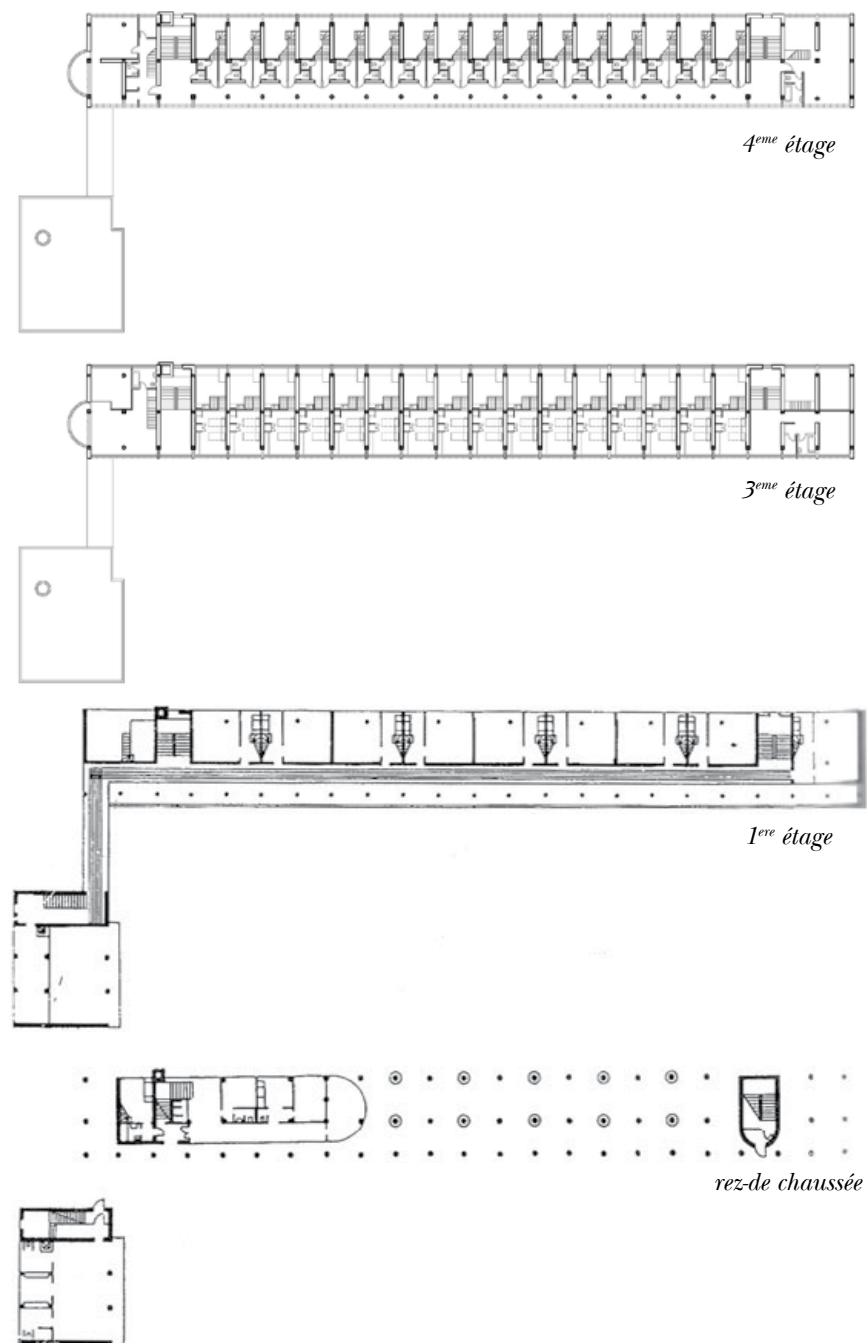
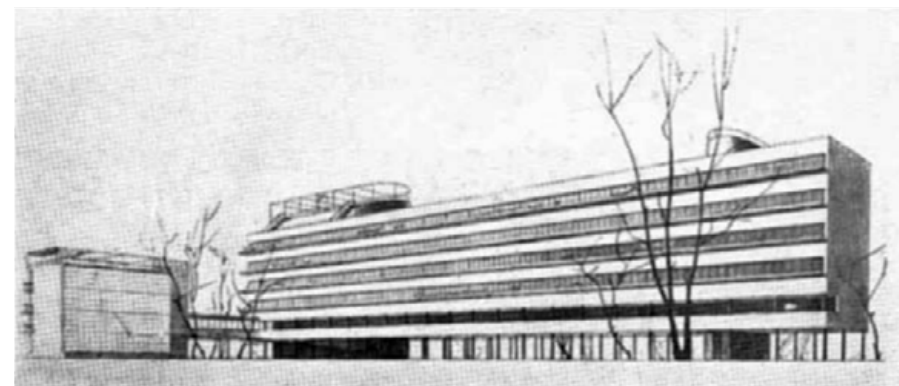
130. 2-й дом СНК. Планы квартиры—тип К. 2-й 3-й этажи. М. Я. Гинзбург и И. Ф. Миллинис

Stroïkom, plan de cellule du type K, figure extraite de Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p151.



ТИПОВОЙ ПРОЕКТ ПОЛУОДНОКВАРТАЛЬНОЙ КВАРТИРЫ Ф1. СТРОЙКОМ РСФСР. Жилая пл. 20,00 м<sup>2</sup>. Вспомогательная пл. 4,08 м<sup>2</sup>. Подземка пл. 21,08 м<sup>2</sup>. Кухня 6,89 м<sup>2</sup>. Отношение жилой пл к полезной пл 0,83. Отношение кухни к жилой пл 0,37.

Stroïkom, plan de cellule du type F, figure extraite de *ibidem*.

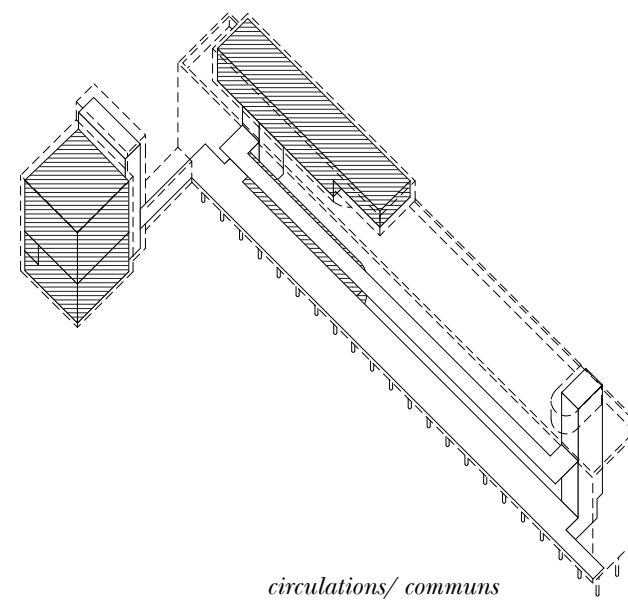
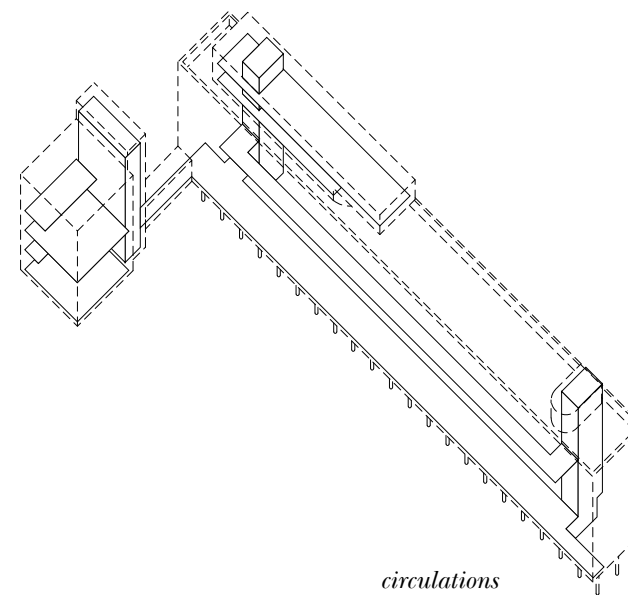
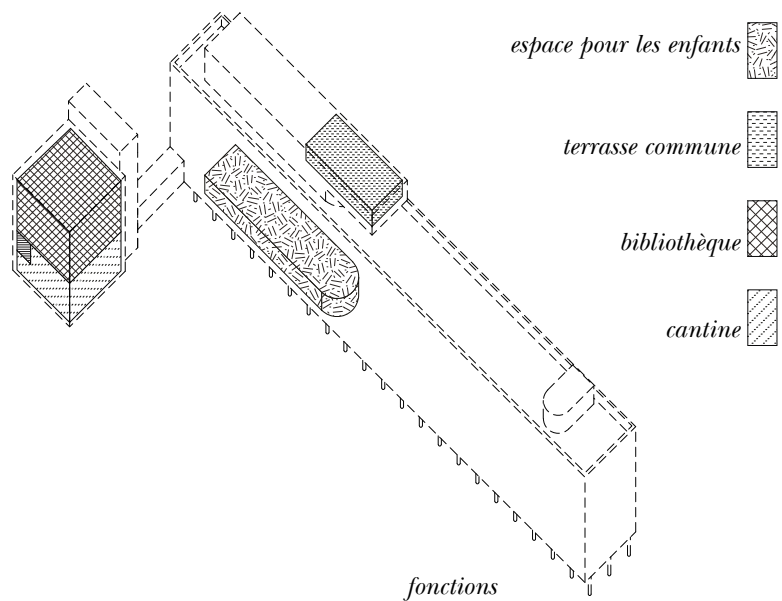
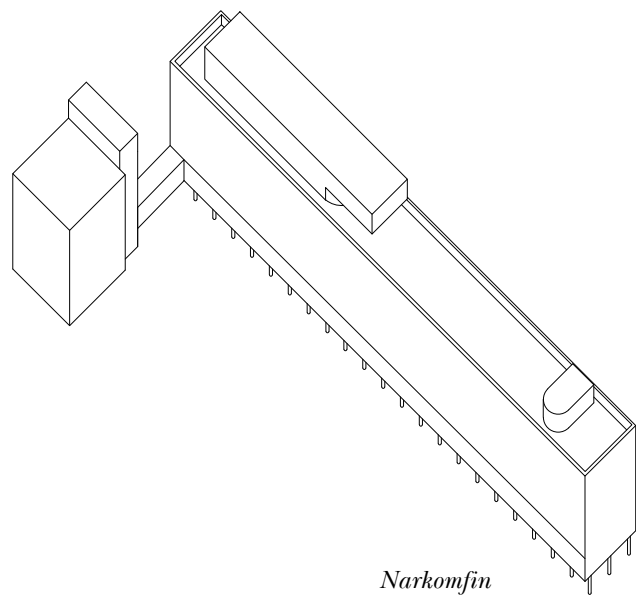
Plan de Narkomfin, 1928. figure extraite de *ibidem*, p152.dessin en perspective du Narkomfin, 1928, figure extraite de Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p150.

tel logement ouvre devant ses occupants des possibilités nouvelles dans le domaine des échanges sociaux et du mode de vie. Le couloir de desserte éclairé peut devenir une sorte de forum où pourront se dérouler les échanges sociaux collectifs<sup>65</sup>. » Ces couloirs constituent en réalité l'élément le plus novateur et aussi le plus ambitieux dans son rôle. « Plus que de simples coursives d'accès, ces « rue à étages » étaient aussi des éléments symboliques exprimant des aspirations communautaires. Elles étaient même chauffées, pour inciter à les emprunter tout au long de l'année<sup>66</sup>. » Les architectes remplacent ainsi la rue traditionnelle de la commune par des couloirs chauffés. Ils les imaginent comme des espaces publics reliant les différentes cellules et fonctions de la Dom-Komuna. Finalement c'est principalement en cet organe que l'O.S.A. souhaite voir l'urbanité se développer. Par ailleurs le terme « forum », employé par Guinzbourg, renvoie à cette notion.

Les autres parties communes, comme la cantine, la cuisine, le gymnase, la bibliothèque et l'espace pour les enfants sont groupés dans un volume relié au bâtiment principal par une passerelle. L'ensemble du bâtiment contient donc un organe rassembleur et appropriable. Celui-ci est mis en dehors du volume principal comme pour lui donner une importance à part entière. Le toit et le rez-de-chaussée sont également aménagés afin d'offrir aux habitants des espaces libérés de toute contrainte.

Le Narkomfin reste à un stade utopique trop tourné vers le communautarisme. Il y est par exemple prévu que tous les habitants y mangent ensemble et que chacun ai une tâche attitrée. Contrairement au caractère de base du condensateur le bâtiment contraint ces utilisateurs et le programme en devient oppressant. Loin de l'idée de pro-activité, d'une propension à la prise d'initiative individuelle, il force la population à se rencontrer.

65. Citation de M. Guinzbourg dans Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967, p148.66. *Ibidem*, p148.



## Le Corbusier

Le Corbusier entretenait des échanges avec M. Guinzbourg et sera largement influencé par les travaux de l'O.S.A. Il était d'ailleurs présent lors de l'inauguration du Narkomfin et son urbanisme sans « rue corridor » fait écho au désurbanisme soviétique. Il écrit en 1923 dans son manifeste, « la maison des terriens est l'expression d'un monde périmé à petites dimensions. Le paquebot est la première étape dans la réalisation d'un monde organisé selon l'esprit nouveau<sup>67</sup>. » Cette coupe du bateau illustre à merveille l'image de la petite commune qu'il ambitionne. Il envisage d'organiser le monde avec des unités autonomes qu'il appelle *unités d'habitations*. Ces ensembles sont à considérer comme un logement condensateur social au même titre que le Narkomfin. Il ajoutera : « Si vous voulez élever votre famille dans l'intimité, le silence, dans les conditions de nature [...] Mettez-vous à deux milles personnes, prenez-vous par la main<sup>68</sup> ». Par conséquent, ses recherches sur les habitats collectifs associaient également des équipements de première nécessité et des assemblages de cellule d'habitation, le tout articulé grâce aux circulations internes.

Du point de vue de l'organisation il est inspiré par la chartreuse d'Ema, près de Florence. Cet ensemble apparaît justement comme une unité de logement autonome aux yeux de l'architecte, « il découvre les vertus du binôme individuel + collectif<sup>69</sup> ». L'immeuble villa 1922, « comporte déjà tous les services et équipements nécessaires au fonctionnement d'un ensemble de logement<sup>70</sup> » tout en gardant la forme de l'îlot. Durant une évolution qu'il n'est pas utile de rappeler, cette unité prend peu à peu l'expression d'une barre pour aboutir à la Cité Radieuse. Ce manifeste réinterprète deux éléments du condensateur social type logement.

Le premier est les rues intérieures qui constituent, comme leur nom l'indique, plus qu'un simple couloir. L'architecte souhaite lui aussi créer des espaces de rencontre. « Les rues intérieures ne sont pas de simples couloirs destinés à desservir les appartements. (...) Ce qui frappe le visiteur qui pénètre pour la première fois dans l'une de ces rues intérieures, c'est l'atmosphère étrange, quasi monacale<sup>71</sup> ». Ces espaces de circulation contrairement à la barre Soviétique sont totalement enfermés dans le volume. Jouant des codes et des contrastes, elles invitent à la rencontre sans permettre une utilisation trop excessive pouvant déranger le voisinage.

Le deuxième concerne la création d'un organe principale. L'architecte écrit : « comme un quartier urbain, l'immeuble comprend en son centre [...] un centre commercial<sup>72</sup> ». Plus qu'une simple rue commerçante c'est une place du village, un lieu de rencontre pour les habitants qui doit canaliser les « forces socialisatrices ».

67. Le Corbusier, *vers une architecture*, nouvelle édition Champs arts, Malesherbes, 2010 (1923), p80.

68. Citation de *L'œuvre complète de Corbusier*, vol7, p208, dans Jacques Sbriglio, *L'unité d'habitation de Marseille*, Birkhäuser, 2004, p38.

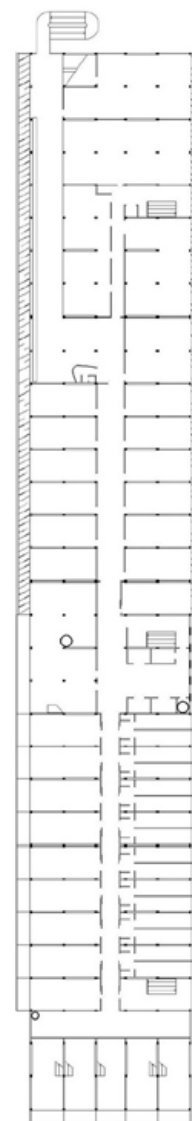
69. Jacques Sbriglio, *L'unité d'habitation de Marseille*, Birkhäuser, 2004, p122.

70. *Ibidem*, p126.

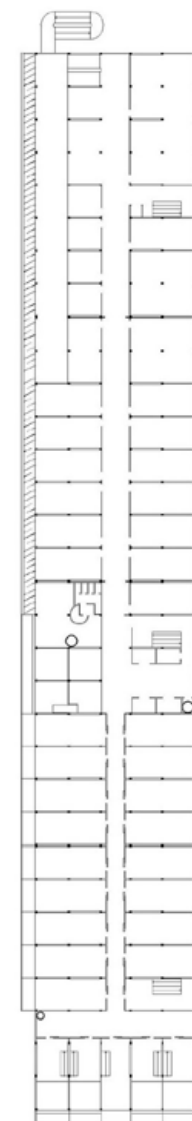
71. *Ibidem*, p69.

72. *Ibidem*, p102.

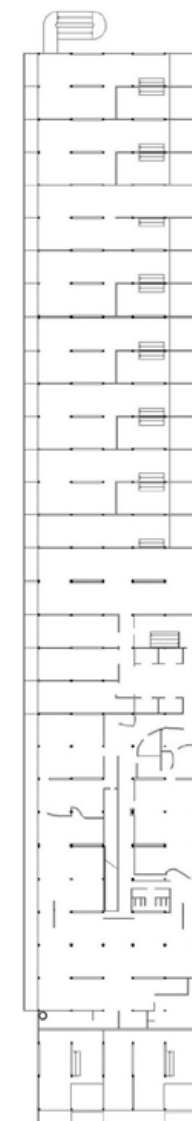
7<sup>ème</sup> étage  
espace commun



8<sup>ème</sup> étage  
espace commun



17<sup>ème</sup> étage  
école





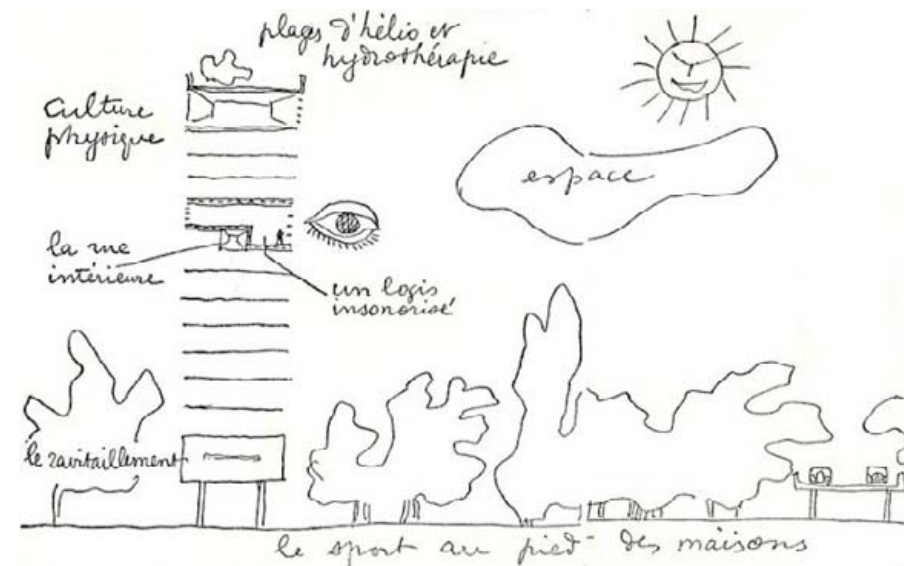
Elle remplace le volume externe du Narkomfin. Cet espace est encore utilisé aujourd'hui pour faire des réunions de copropriété, pour projeter des films ou fêter des anniversaires. Les commerces qui n'ont jamais réellement fonctionnés sont aujourd'hui occupés par des bureaux.

La Cité Radieuse contient tout ce qui fait le caractère du condensateur social. Par rapport à la conception il y a « derrière la rudesse des bétons, un vrai projet de société, un rêve de société sans classes diront quelques-uns, destiné à améliorer le vivre en ville et de toute évidence le vivre ensemble<sup>73</sup> ». Par rapport à la forme, il y a un cadre bâti clairement défini, un entrelacement de multiples fonctions, des espaces vides et ouverts à tous permettant l'appropriation. Le remplacement des commerces en bureaux témoigne même d'une capacité du bâtiment à se réinventer et s'adapter dans le temps.

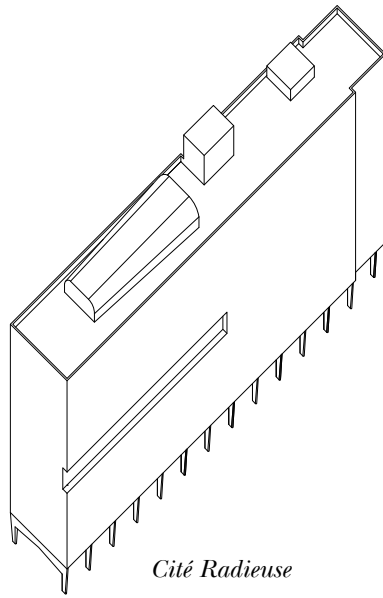
Le bâtiment n'a pas réellement porté les espoirs de l'architecte, mais témoigne cependant d'une réussite qu'il faut mesurer. On trouvera des témoignages d'habitants qui ne regrettent pas l'expérience Corbuséenne : « village vertical, les couloirs des étages sont des rues propices aux rencontres entre ses habitants qui créent, par de nombreux événements portés par une association, une véritable vie commune culturelle et sociale<sup>74</sup>. »

73. *Ibidem*, p225.

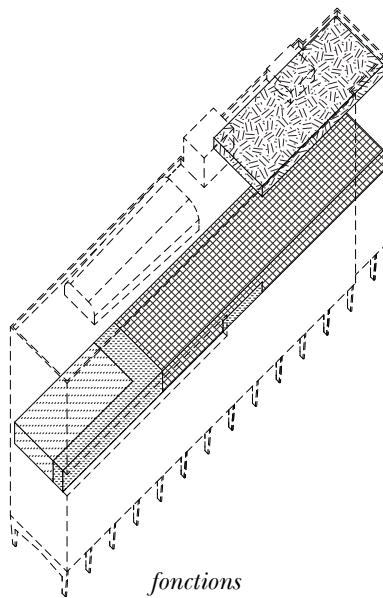
74. Claire Andries, *J'ai vécu dans la cité radieuse*, 29 juin 2015, <http://temoignagechretien.fr/articles/culture/jai-vecu-dans-la-cite-radieuse>.







Le Corbusier, schéma pour la Cité radieuse, 1956.

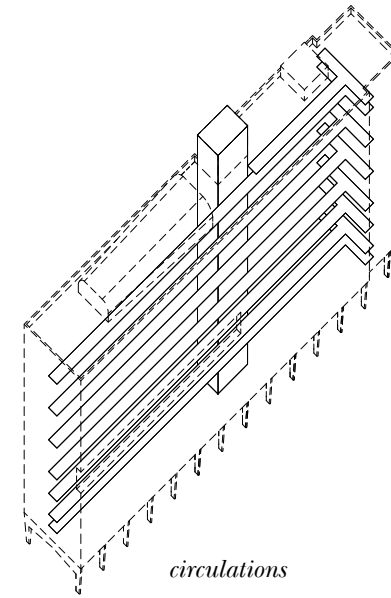


*Cité Radieuse*

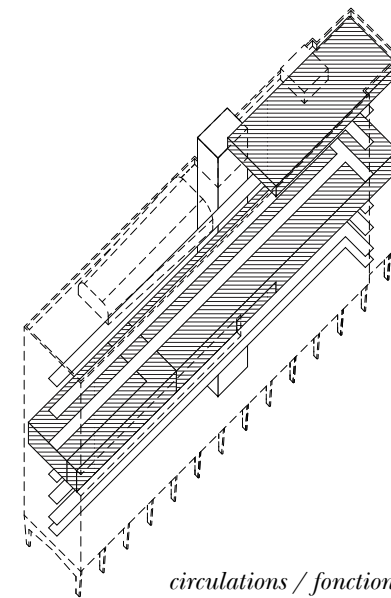


*fonctions*

- école* 
- espace commun* 
- hôtel* 
- commerces* 



*circulations*



*circulations / fonctions*

### Critères pour le condensateur social logement

Ces logements d'un nouveau type pour l'époque sont envisagés comme des communes où tous les programmes de première nécessité sont regroupés dans un unique bâtiment. Les architectes s'inspirent ainsi des caractères du village afin de le formaliser autrement. Les cellules représentant les maisons, les couloirs rappellent les rues et les espaces communs renvoient aux places.

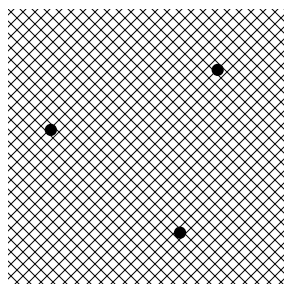
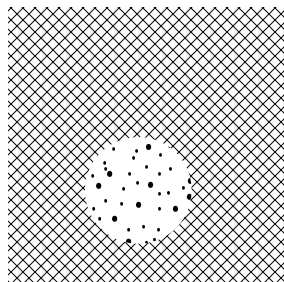
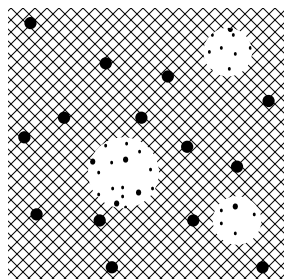
Concernant l'organisation général en rues intérieures. Paradoxalement à la contrainte de proximité qu'elles engendrent, les utilisateurs ne sont pas forcés de parcourir les espaces communs. En ce sens qu'ils sont placés en fin de couloir et non sur des passages obligatoires. Toutefois, les circulations forment des articulations tel un réseau d'espace public. Ils sont libres de tout usages et permettent l'appropriation. Ces vastes couloirs encouragent la déambulation qui engendre des rencontres, tout en permettant de desservir efficacement toutes les fonctions sans devoir faire de détour inutile.

A propos les zones de rassemblements intérieurs, l'espace commerçant pour la Cité Radieuse et le volume commun du Narkomfin, ils ont un rôle d'urbanité où il est prévu que la population s'y rencontre et jouisse d'une vie sociale épanouie. Ils sont ouverts et très accessible pour tous les habitants. Par rapport à leurs programmes internes, ils ne sont pas vides de fonction. Leurs concepteurs prévoient des commerces, un hôtel, etc. dans la Cité Radieuse ou une bibliothèque, une cantine, un espace de jeux pour les enfants, etc. dans le Narkomfin.

Notons que cette différence de fonction montre l'intention idéologique que chaque architecte souhaitait transmettre à travers leur bâtiment. Enfin cette place intérieure est un espace appropriable par les habitants qui peuvent prendre l'initiative de s'emparer des lieux. Grâce à tous ces aspects, elles constituent des condensateurs internes à l'ensemble.

Ces deux aspects mettent en avant le fait qu'un logement peut être considéré condensateur s'il contient lui-même un nombre important d'activités reliées par un système de circulations fluide, généreux et appropriable. Ensuite ils doivent contenir un condensateur social en son sein. Un endroit qui concentre plusieurs fonctions autour d'une place, un lieu fédérateur où les habitants peuvent se retrouver, échanger ou s'émanciper. Sans une accessibilité aux espaces communs qui crée des chocs programmatiques, un ensemble de logement ne pourra rien générer.

Pour finir, il est nécessaire d'évoquer la contrainte induite par ces ensembles. En effet, même si la Cité Radieuse est moins contraignante, ces villages verticaux sont conçus dans un esprit de communauté et engendre une forte promiscuité entre les usagers. Ces habitats peuvent donc convenir qu'à une certaine partie de la population désireuse de vivre de cette manière.

*peu d'activité**activités concentrées**surenchère*

### Limites du condensateur social

Nous savons que le condensateur social doit être contenu dans un espace clairement défini avec une multitude d'activité. Mais cette définition architecturale trouve ses limites dans la quantité des fonctions nécessaires. Comment être certain qu'une zone contienne assez d'activité pour une surface donnée ? En fait, il est impossible de le savoir car cette notion est ambiguë. Il est seulement possible de faire l'hypothèse que surface et quantité sont liées proportionnellement. Cela implique trois hypothèses qui donnent à réfléchir sur deux modèles de ville.

La première hypothèse concerne une insuffisance d'activité. Si un espace est trop diffus ou trop faiblement fourni en programme il n'est simplement pas considéré comme un condensateur social car il n'y a aucun choc programmatique. Cet aspect est proche de la situation d'un espace sans fonction.

La deuxième hypothèse concerne une forte concentration d'activités. Cette dérive risque de vider le reste du territoire de son foisonnement naturel et bascule vers une politique de zoning. Il nuit au fonctionnement du condensateur social général : la ville. On le voit avec les centres commerciaux en France, qui concentrent et aspirent les petits commerces et toutes les activités des centres villes historiques. Il ne faut donc pas perdre de vue que le condensateur social doit être une fonction parmi d'autres et qu'il est lui-même une fonction d'un condensateur plus vaste.

La dernière hypothèse concerne une surenchère des condensateurs sociaux. Les unités de logements sont initialement prévues pour être construites dans de vastes espaces verts, à l'image du village perdu dans la campagne. Dénué de cet isolement, ses imbrications fonctionnelles risquent d'engendrer des conflits de priorité d'usage sur les activités. En effet, s'il y a déjà tout au sein de l'unité, que peut-on mettre de plus à l'échelle de la ville et inversement ? Les espaces communs que renferme l'ensemble ne seront que des équipements superflus si cet espace est déjà disponible hors de lui, il y aura par conséquent l'inutilisation d'un des deux espaces.

Du point de vue du condensateur social, cette réflexion engage donc deux scénarios à l'échelle territoriale :

Un premier envisage un urbanisme composé d'ensemble communautaire, autrement dit d'une multitude de condensateurs sociaux type logement. Sous la condition qu'ils aient tous leur autonomie et donc tous de multiples activités en leur sein.

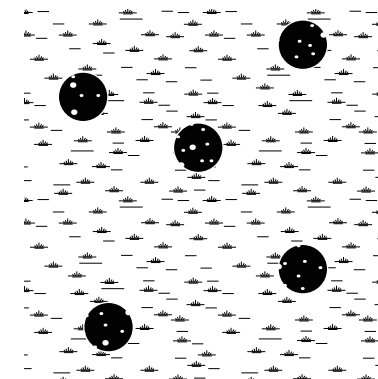
Un deuxième envisage un urbanisme plus diffus avec une série de condensateurs sociaux de différentes échelles et de caractères comme des havres de paix tel que les lieux de cultes, des centres sportifs, des clubs, des places commerçantes, des parcs, etc. Tout cela dépendant toujours de la société qui érige cette ville. Finalement ces deux scénarios renvoient à une forte ou une faible densité du bâti et sont illustrés par une urbanité de type rurale et une urbanité de type urbaine.

Cette analyse sur les clubs et les logements nous a montré que les condensateurs sociaux renvoient finalement à la question de savoir comment construire un espace, qui a les mêmes caractéristiques que des lieux d'urbanités, à savoir : dense et diversifié en activités et en personnes. Ainsi il a été démontré que le condensateur social est bien un outil architectural pour favoriser l'urbanité.

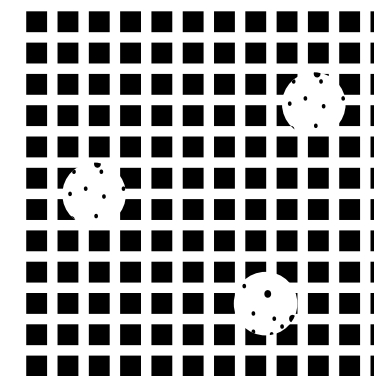
Elle nous a également permis de cerner les intentions, moteur de leurs investigateurs envers une population : désir de l'émanciper, de lui donner un espace d'expression, un lieu de création, d'échange sociaux, un espace de loisir, un lieu d'endoctrinement. Mais aussi de comprendre une conception architecturale : cadre bâti clairement défini, choc programmatique gravitant autour d'un vide appropriable, flexibilité, résilience, accessibilité. Elle nous a enfin montré sa limite : densité programmatique en fonction d'une surface.

Tous ces aspects permettent de donner un certain angle d'interprétation sur la création de l'urbanité par des moyens architecturaux. Cette première partie mise en lumière avec une analyse plus sensible va permettre d'aborder en détails nos trois cas d'étude.

*modèle peu dense*



*modèle dense*



## ÉTUDE DE CAS

### Choix des cas

Avant de poursuivre l'étude, il convient d'expliquer le choix des cas d'étude. Pour se faire, il a été décidé de puiser dans les cas du livre de J. Lucan afin de s'assurer que les projets soient des macrolots. La condition suivante est issue de l'évolution naturelle que connaît le macrolot. Nous avons vu que la tendance générale s'oriente vers le mono-parcellaire qui engendre le risque que ces ensembles architecturaux soient repliés sur eux-mêmes. Ainsi les cas devaient être construits sur une unique parcelle. Le dernier critère devait représenter les trois modèles des macrolots, à savoir : la ville en plot, la ville en archipel et la ville en mégaplot.

- Le premier cas illustré par le projet de l'îlot B4 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seines à Boulogne-Billancourt représente la tendance de la ville en plot. Cette tendance est la première de toute et envisage une ville diffuse faite d'îlot-ouvert, perméable et dense.

- Le deuxième cas illustré par le Tripode à Nantes représente la ville en archipel. Cette tendance tend à montrer l'adaptation du macrolot dans un urbanisme moderniste. C. de Portzamparc, son concepteur, souhaite faire une île architecturale comme une « petite ville ».

- Le troisième cas illustré par l'îlot Armagnac à Bordeaux représente la ville en mégaplot. L'architecte N. Michelin est partisan d'une réflexion de la ville par l'îlot. Il se saisit de ce projet pour mener des réflexions à ce sujet. Il n'emploie d'ailleurs pas le mot macrolot, mais dira « unité de voisinage ».

### Observations des cas

L'étude s'est faite de deux manières : une première basée sur les observations d'une enquête de terrain, une deuxième sur l'analyse des documents et des concepts de leur créateur. La visite a été faite l'esprit libre de tout a priori, c'est-à-dire avant l'analyse approfondie des documents.

L'enquête de terrain fut entreprise entre le 15 et le 23 mai 2017. Elle permit de parcourir les projets dans leur ensemble afin de constater quelles activités se déroulaient dans les différents espaces, aussi bien à l'échelle du macrolot que du quartier et d'en observer la fréquentation. Elle donna une impression générale qui, même si elle est subjective, permet d'appréhender les objets d'études.

Un questionnaire a été déposé dans les boîtes aux lettres afin d'avoir davantage d'informations. Malheureusement une dizaine seulement ont été renvoyées ne constituant pas une base de données intéressante. En revanche la démarche a permis de discuter avec quelques habitants, employés, commerçants ou passants qui ont fourni des témoignages sur leurs lieux de vie.

L'analyse de document s'est faite grâce aux hypothèses d'étude qui ont mis en avant deux points : les villes meurent à cause d'un manque de lieu d'urbanité et le condensateur social est un outil permettant l'introduction de cette urbanité. Il n'est pas utile d'étudier particulièrement le contexte social dans lequel les cas d'études se trouvent puisque tous les projets se situent en France et ont été construits il y a cinq ans. Chaque cas d'étude s'attarde sur le macrolot et sur le projet urbain dans lequel il a été construit. Elles sont découpées en quatre parties : conception, observation, confrontation avec la théorie et interprétation.

A propos de l'analyse des projets urbains, nous avons vu que la politique générale française est de créer des quartiers diversifiés en activité et en personne, autrement dit de faire des quartiers ayant une forte urbanité. Afin de le comparer au condensateur social il est nécessaire de savoir dans quel contexte territorial et politique le cas d'étude se situe ; de se demander s'il y a des éléments qui jouent le rôle de condensateur social à l'échelle du projet ; de constater s'ils sont similaires aux exemples théoriques étudiés, donc de savoir s'ils ont suffisamment d'activité pour générer des chocs programmatiques et s'ils ont des vides appropriables, d'en observer leur formalisation ; de rendre compte si cette analyse conceptuelle est en accord avec les observations sur le terrain.

Concernant plus spécifiquement l'étude à l'échelle des macrolots, nous avons vu qu'ils ne contiennent pas uniquement du logement, comme les cas historiques. Aujourd'hui certains architectes introduisent la notion de commune prétextant que cela amène une dimension humaine à leur projet. De ce point de vue, ces exemples tentent de créer un condensateur social via un programme de logement. Il faut alors identifier les espaces susceptibles de jouer un rôle de condensateur social ; d'observer toutes les articulations qui permettent des connexions internes à l'ensemble ; de constater s'ils offrent une riche diversité d'activités ; d'observer s'il y a des espaces vides permettant l'appropriation ; de rendre compte si cette analyse conceptuelle est en accord avec les observations sur le terrain ; de noter si des espaces ne rentrent pas en concurrence avec d'autres espaces du tissu urbain.



chapitre 7

## Boulogne-Billancourt

En 1992 les usines automobiles de Renault à Boulogne-Billancourt cessent de fonctionner et laissent une friche de 74 ha. Elle s'étale sur une grande partie au sud de la ville et sur l'île Seguin. Douze ans après l'arrêt des machines, la ZAC Seguin-Rives-de-Seines est validée par le conseil municipal et c'est en 2006 que la première pierre est posée. Aujourd'hui la quasi-totalité des travaux sont terminés et seule l'île reste encore en chantier. L'îlot B4 bâti lors de la troisième phase du projet marque une nouvelle étape dans la construction des macrolots tout en s'accordant au reste du plan de référence.

← plan de situation de la ZAC Seguin-Rives-de-Seines.



### Situation territoriale

A l'échelle internationale, ce morceau de ville se situe à la frontière sud-ouest de Paris et n'est pas encore connecté de manière optimale. La ville de Boulogne-Billancourt se situe dans la boucle de la Seine. Elle est entourée d'eau et fermée par le Bois de Boulogne au Nord. Cependant l'association des villes autour de la zone a des ambitions internationales pour le projet et il est prévu que l'île Seguin soit un pôle de loisir incontournable de la capitale. Il y est d'ores et déjà construit la Seine Musicale dessiné par Shigeru Ban et Jean de Gastines (un immense complexe de 36.500 m<sup>2</sup>, regroupant plusieurs salles de concert, une écoles des arts musicaux, restaurant, etc.). De l'autre côté de celui-ci est prévu un grand pôle culturel et artistique imaginé par RCR Architectes (regroupant cinéma, hôtel, salle d'exposition, un centre d'art multidisciplinaire, etc.).

Dès 2022 la ligne 15 du Grand Paris Express devrait être construite. Le quartier sera ainsi à 45 min de l'aéroport Charles de Gaulle et à 8 min du quartier de la Défense. Grâce à cela, les communes espèrent que « le haut potentiel d'attractivité de Boulogne-Billancourt pour des entreprises numériques et créatives rejaillira sur les activités économiques de l'île où 112 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont prévus<sup>75</sup> ».

A l'échelle de la ville, le projet constitue une réserve foncière inestimable puisqu'il constitue plus d'un dixième de la surface de la surface municipale. La ville ambitionne de faire fructifier cette ancienne zone industrielle qui a laissé un vide économique important. En effet, durant le siècle dernier elle avait su profiter de sa géographie pour amener les entreprises mais la fermeture de Renault fut une lourde perte. La ville est le deuxième pôle économique d'Île-de-France et compte une douzaine de milliers d'entreprises en 2006. Aujourd'hui la zone du Trapèze attire de plus en plus les petites et moyennes entreprises avec 164 553 m<sup>2</sup> de bureaux déjà occupés soit 91% de la surface construite du projet.

### Lauréats

En 1999 l'équipe G3A fait l'étude d'un plan programme pour le compte de la ville afin d'établir un PLU (leur seul moyen de contrôle sur ce vaste territoire privé). Il décide de diviser le projet en trois secteurs : Le quartier pont de Sèvres de 25 ha réalisé en 1970, il est déjà construit mais il est pris en compte afin de s'assurer de la cohérence de l'ensemble du quartier, le Trapèze de 37,5 ha, c'est le cœur mixte du projet, il est lui-même divisé en plusieurs secteurs et l'île Seguin de 11,5 ha qui doit devenir un « pôle international d'innovation dédié à la culture et à l'économie créative ». Parallèlement à cela le propriétaire du terrain Renault conclue un marché en 2001 avec le groupe de promoteurs DBS (Hines, Icade, Nexity, Vinci) pour réaliser les futures constructions du site.

75. Ile Seguin Rive de Seine. Site de l'île Seguin Rive de Seine, <http://www.ileseguin-rivesdeseine.fr> (page consultée le 8 juillet 2017).

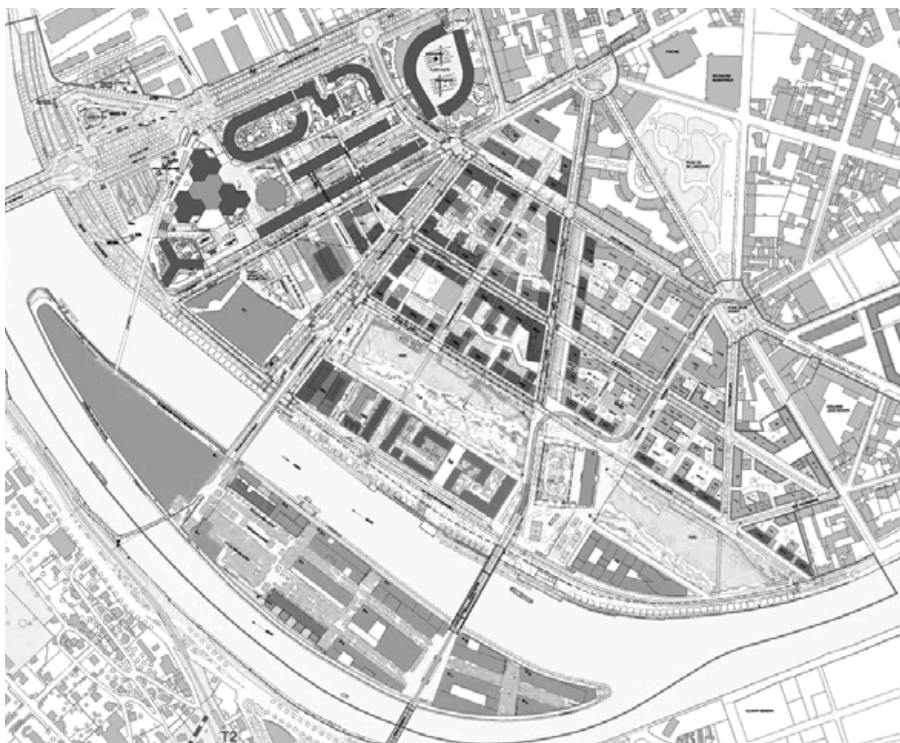


vue aérienne de l'usine Renault

Après un concours sur invitation c'est en 2002 que le plan de référence est validé par le conseil municipal, DBS et Renault. C'est Patrick Chavannes (AAUPC) et Thierry Laverne paysagiste qui sont désignés architectes coordonnateurs de l'ensemble du Trapèze. S'en suit, comme nous l'avons vu dans la première partie, la désignation d'un architecte coordonnateur par macrolot puis d'un architecte par bâtiment.

Le concours de l'îlot B4, notre cas d'étude, est remporté en 2008 par Brenac & Gonzalez & Associés (BGA) et l'équipe de paysagiste TN+ qui s'occupe de l'intérieur d'îlot. L'équipe est désignée pour réfléchir sur la « micro-urbanité intérieure et pour coordonner tous les architectes intervenants sur les programmes prévus<sup>76</sup>. » Ils sont également en charge de deux bâtiments de logements et de l'église. L'équipe KOZ architectes est choisie pour une résidence de personnes âgées et l'équipe Sarrebrück et Hutton développe le programme de bureau. L'ensemble est livré en 2015.

76. Brenac & Gonzalez, Site de l'agence, [www.brenac-gonzalez.fr](http://www.brenac-gonzalez.fr) (page consultée le 9 juillet 2017).



© Patrick Chavanes, plan de la ZAC Seguin-Rives-de-Seines, Boulogne-Billancourt, 2006.

### Conception urbaine

Le projet se situe au Sud de Boulogne-Billancourt dans l'intérieur d'une des boucles que forme la Seine. Il y a bientôt 30 ans ce terrain était uniquement urbanisé d'entrepôts appartenant à l'usine Renault, mais tout a été détruit. L'équipe de Patrick Chavanes imagine le concept de « ville parc » pour le Trapèze afin d'insérer « la campagne à la ville ».

Ainsi le plan d'ensemble prévoit que la moitié de la surface devienne des espaces publics majoritairement végétalisés. Ils prévoient également la mise en place d'étendues d'eau afin de faire écho aux fleuves. Les urbanistes structurent l'ensemble par le « vide » en définissant une succession de bandes parallèles au fleuve : Une première paysagère, elle correspond aux berges, une seconde bâtie, une troisième paysagère avec le parc Billancourt de 7ha, enfin la partie nord plus urbanisée. Cette dernière est traversée par des bandes végétales entre les îlots qui « constituent un territoire à part entière, un paysage unitaire et cohérent<sup>77</sup> ». Il est prévu que ces traversées soient ouvertes la journée et fermées la nuit afin d'accentuer la perméabilité des îlots. Perpendiculairement à ces bandes, il y a deux rues piétonnes végétalisées mais totalement publiques. Le tout est cadré par de larges axes routiers arborés. La trame verte forme des îlots ouverts bâtis d'une dimension de 200 à 400 m de long sur 200 à 150 m de profondeur. Il est favorisé de plus grandes hauteurs en périphérie avec un retrait à rez +8. Etant donné l'ampleur du projet (et conformément aux nouvelles volontés politiques), il est exigé une diversité architecturale pour éviter l'uniformité ainsi qu'une mixité programmatique et sociale (bureaux, logements dont un tiers sont sociaux, équipement, activités, commerces).

Finalement le Trapèze est divisé en cinq secteurs : le quartier d'affaire entre la rue de l'île Seguin et la rue du vieux pont de Sèvre. C'est une zone triangulaire accueillant notamment la Tour Horizons de Jean Nouvel (c'est la première phase du projet) ; le Trapèze ouest à caractère mixte ; une bande le long du fleuve, elle aussi mixte (tout les deux sont la deuxième phase du projet) ; le Trapèze est également mixte ; enfin le parc qui fut aménagé au fur et à mesure des phases.

77. Boulogne-Billancourt, *Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*, juillet 2005.



implantation



vue aérienne l'îlot B4

### Conception architecturale

L'îlot B4 se situe dans la partie nord-est du Trapèze au croisement du parc Armagnac et de l'avenue Emile Zola, un des axes majeur nord-sud du projet urbain. Le programme mixte englobe : 10 700 m<sup>2</sup> de logements libres, 1 600 m<sup>2</sup> de logements sociaux, 3 000 m<sup>2</sup> de foyer d'accueil médicalisé, 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 000 m<sup>2</sup> d'activité, 400 m<sup>2</sup> de petits équipements, 1 000 m<sup>2</sup> de pastorale. D'après l'équipe mandataire tous les édifices du macrolot sont conçus « tels des pierres dans un jardin zen ».

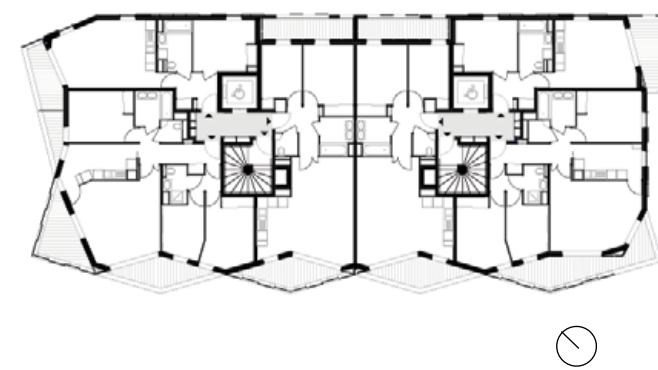
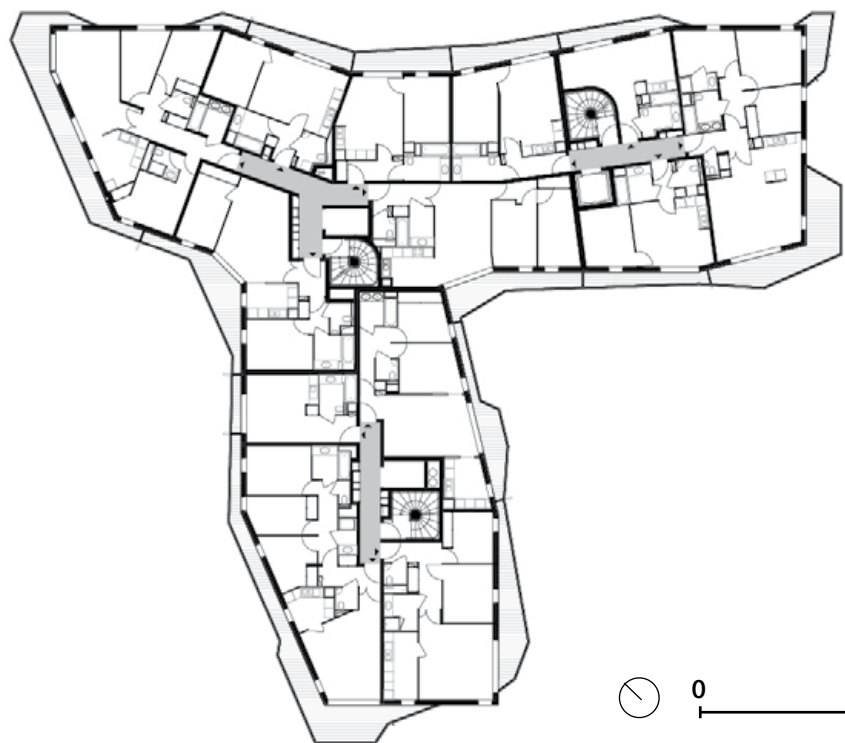
Les architectes choisissent de distinguer chacun des éléments programmatiques par bâtiment. Ils donnent alors forme à cinq bâtiments : trois de logements, un de bureaux et l'équipement religieux. Morphologiquement, ils répondent au parc au sud de la parcelle, en plaçant une barre de bureau de douze étages et au nord en plaçant trois plots de logement de huit à dix étages. L'ensemble pastorale catholique est disposé à l'ouest entre le bureau et un logement. Trois programmes de proximité sont au rez-de-chaussée du bâtiment nord-ouest faisant face à l'avenue Emile Zola. Trois autres sont placés sous la barre de bureaux face au parc.

Concernant le jardin « le projet consiste à créer un socle vert ondulant de façade à façade. Un cheminement central vient se poser sur ce socle en suivant le langage formel de la topographie générale du cœur d'îlot. Plateau et relief chahutés interagissent pour donner des situations variées. À travers les percements, on devine la profondeur du sol, comme si le plateau était suspendu sur le vide<sup>78</sup>. »

### Conditions d'observations

Pour cette visite, je suis arrivé le matin du dimanche 21 mai et je suis reparti le soir du mardi 23. Je n'étais pas logé sur place. La fourchette horaire de mes observations s'étale entre 7h30 et 20h30. Le temps était clément et les observations de l'espace public étaient ainsi simples à relever. En revanche, j'ai établi peu de contact avec les habitants. Je ne suis pas entré dans les bâtiments car ils sont trop sécurisés. Il est nécessaire d'avoir un badge pour rentrer dans l'intérieur d'îlot mais une des portes étant cassé, j'ai pu entrer facilement.

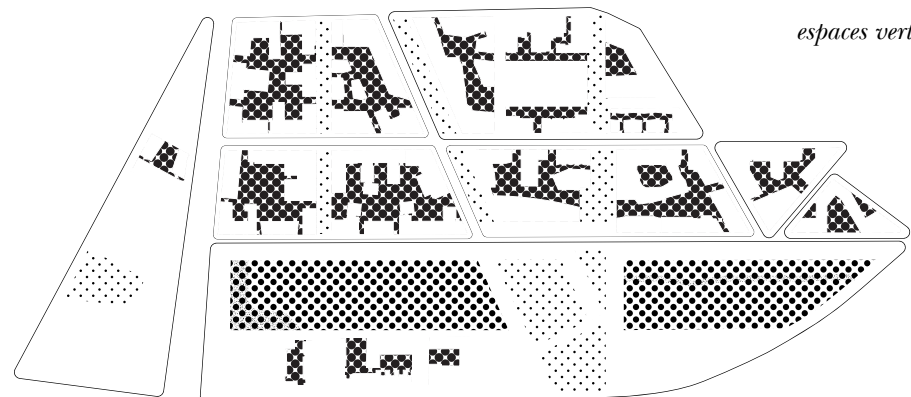
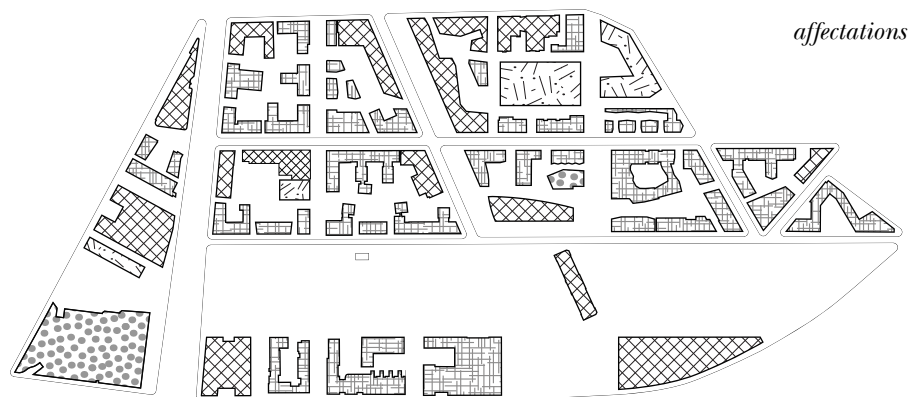
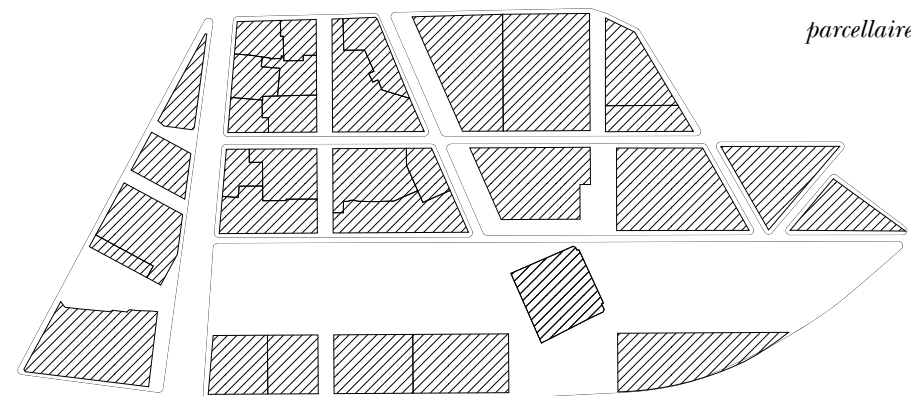
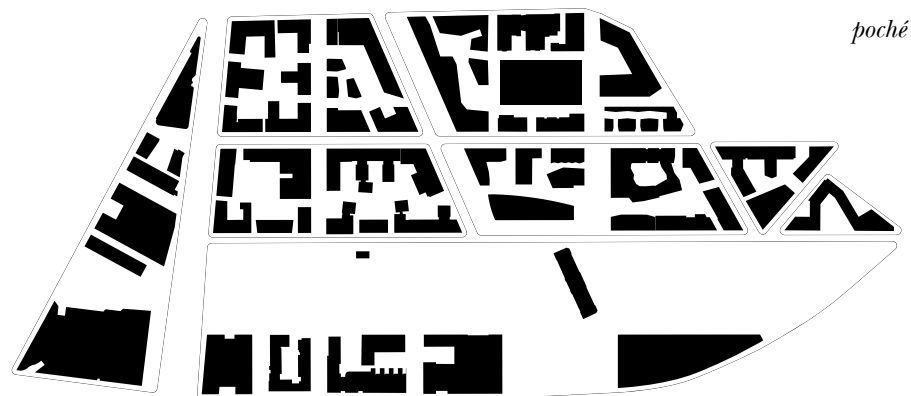
78. Brenac & Gonzalez, *dossier de presse*, mai 2015, p4.




© Brenac & Gonzalez, Bâtiment nord-ouest *dossier de presse*, 2015, p9.

© Brenac & Gonzalez. Bâtiment nord-est, *dossier de presse*, 2015, p17.

Observations urbaines



-  *équipements privés*
-  *équipements publics*
-  *bureaux*
-  *logements*

-  *parc privé en intérieur d'îlot*
-  *parc public fermé*
-  *parc public ouvert*

### Observations urbaines

Nous savons que l'intention des urbanistes était de faire une tabula rasa du passé industriel et de construire une nouvelle identité au quartier sur le thème de la nature. Même s'il elle n'est pas évoquée directement, la volonté de faire des traversées dans les îlots est clairement influencé par les îlots-ouverts du quartier Masséna. Pour rappel le plan foncier témoigne d'une évolution de la conception des macrolots au court des différentes phases.

D'un point de vue géographique, la zone est en continuité de la ville mais constitue une limite sur le fleuve. L'avenue Général Leclerc qui jouxte le quartier pont de Sèvre au nord-ouest est une frontière naturelle importante séparant deux quartiers distincts et autonomes ne perturbant en rien le bon fonctionnement du site.

Concernant la morphologie, la ville au nord du site est en grande partie inspirée d'un gabarit haussmannien (îlot relativement fermée et de huit étages en moyenne). Ainsi il n'y a pas de rupture d'échelle notable puisque les bâtiments, anciens et nouveaux, font la même hauteur. Seule l'architecture permet de différencier les zones.

Le quartier pont de Sèvre est un grand ensemble d'une vingtaine d'étages. Afin de palier à la transition, la zone tertiaire permet un changement d'échelle doux en hauteur et en surface des bâtiments.

La zone du Trapèze est composée d'îlot-ouvert permettant une bonne définition des espaces amenant un contraste intéressant entre la rue et l'intérieur d'îlot. Il y a quatre volumes de bâtiment : des petites barres de la longueur de l'îlot, des L pour les angles, parfois des plots au centre des macrolots et des bâtiments mixtes qui regroupent plusieurs de ces volumes en un.

Ainsi la partie tertiaire à l'ouest est construite de bâtiment imposant, la partie nord révèle d'une fragmentation du bâti et la partie sud est faite de mégaplot.

Concernant l'espace public, l'ensemble est très cohérent et la connexion entre les trois secteurs se fait de manière naturelle et sans rupture. Il y a une hiérarchie très nette entre trois différentes voiries : les avenues bordées d'arbre et de larges trottoirs piéton, les simples rues longées de logement en rez-de-chaussée, les rues piétonnes agrémentées de végétation. Une série de placettes permettent des respirations non négligeables. De nombreuses zones paysagères ont été laissées en friche volontairement le long des routes ou en intérieur d'îlot.

La bande des parcs est très nettement marquée dans le tissu urbain et formée de deux parcs. Ils sont clos par de hauts murs ou fossés et les entrées sont contrôlées par des grilles. Il y a cinq entrées par parc, par conséquent ils sont uniquement ouverts en journée de 8h à 21h (heures d'été). Leur conception est simple car il y a quelques zones de jardins boulingrins, deux espaces pour les enfants (un par parc) et le reste est composé de friche et d'étendues d'eau. Un unique petit café est placé sur « les hauteurs » le long du parc ouest à l'extérieur de l'enceinte verte.



jardin boulingrins.



grille du parc.



bande du parc, zone de friche.



entrée ouest de l'intérieur d'îlot.

Par rapport aux affectations, le programme de l'ensemble est très varié. La zone tertiaire est davantage concentrée entre les deux grandes zones d'habitat mais de nombreux bureaux de taille plus modeste sont éparpillés dans le reste du Trapèze. Il y a une abondance de services tels que : trois crèches, deux groupes scolaires et bientôt un lycée ; de nombreux commerces de proximité, des bars, des restaurants, des tabacs, des commerces alimentaires et d'autres commerces plus spécialisés ; une grande enseigne sur la bande sud ; un supermarché au pied du quartier du Pont de Sèvre. Grands et petits commerces, ainsi que grands et petits bureaux sont répartis sur l'ensemble de manière uniforme par rapport aux logements, tout en apportant une hiérarchie nécessaire. J'ai cependant noté que les restaurants et commerces de proximité étaient plutôt adressés à une population relativement aisée.

D'un aspect général les espaces sont généreux et la nature est très présente dans tout le quartier. Le rapport entre hauteur et largeur des rues est confortable puisqu'aucun écrasement ou flottement ne se fait sentir. Les rues sont actives toute la journée et sont bordées de terrasses bien exploitées surtout aux heures de repas.

Les passages en intérieur d'îlot sont accessibles comme prévu mais seulement la journée dans la zone centrale des macrolots multi-parcellaires, en revanche ceux des macrolots mono-parcelles sont fermés au public. J'ai pu observer qu'ils étaient empruntés mais les gens restent majoritairement dans les rues.

Les parcs attirent un grand nombre de personnes à toute heure de la journée. Le dimanche ils sont exploités par les familles et la semaine plutôt par des employés de bureaux venant faire une pause pour le déjeuner. Toutefois les parcs étant clôturés, ils donnent l'impression d'être un espace privé plutôt que public, de plus ils constituent une vaste zone à contourner.

Notons également que la part des habitations sociales est sans doute mise à mal par des commerces de proximité destinés à une population aisée. Cette mixité affichée pose aussi question au niveau de l'espace de culte catholique qui ne draine qu'une partie de la population. Même si celle-ci est majoritaire dans cette commune, aucun autre lieu de culte n'est présent sur le site. Ainsi ce quartier mixte reste finalement très orienté sur un type de population.



esplanade devant l'église.



trottoir ouest, avenue Emile Zola.



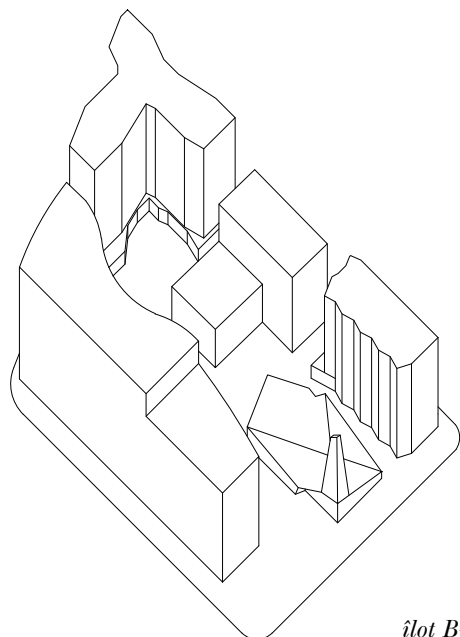
angle de rue sud-est



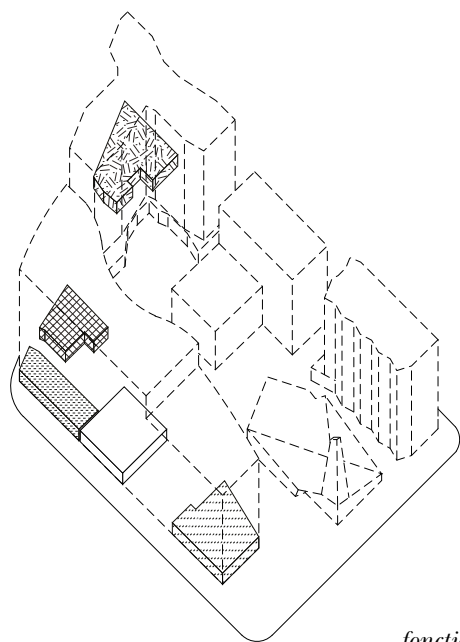
trottoir, sud, devant le bureau.



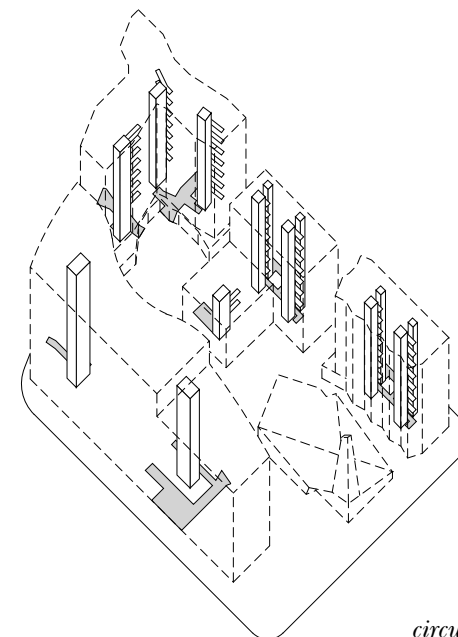
Observations architecturales



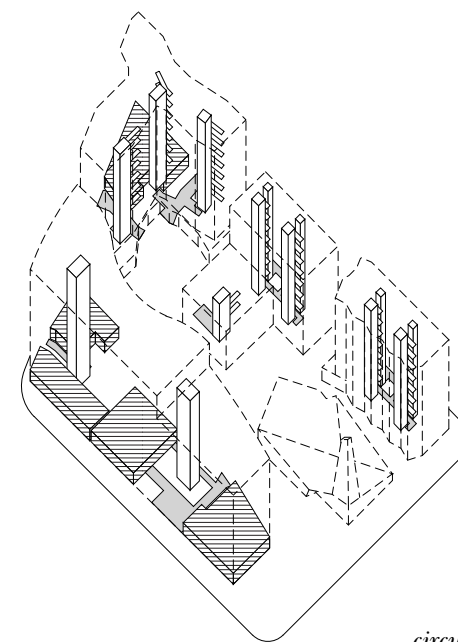
*îlot B4*



*fonctions*



*circulations*



*circulations / fonctions*

### Observations architecturales

Comme précisé dans la première partie, les observations confirment qu'il est bien question d'un îlot en plot. L'indépendance des bâtiments est totale. D'un point de vue architectural les cinq bâtiments montrent des détails complètement différents. Il y a une large palette de matériaux et de formes, l'un exploite des courbes alors qu'un autre montre des arrêtes vives. Il n'y a aucun alignement, sauf les gabarits générés par le plan de référencement.

La perméabilité entre les bâtiments permet de larges vues sur la nature intérieure du jardin. Cet effet est accentué devant l'église plus basse que les bâtiments voisins donnant un véritable sentiment de proximité avec l'intérieur d'îlot. Devant elle, un parvis a été dégagé afin de ménager une place nécessaire aux rassemblements religieux.

A propos des affectations, il y a sous le bâtiment nord-ouest un commerce de proximité type superette, un café restaurant à l'angle, un vendeur de cigarette électronique (à la vue des plans, ces trois équipements étaient au départ un seul et même local mais il a été découpé) et un cabinet dentaire. Il y a sous le bureau une pharmacie, une agence de voyage et un espace commercial encore vacant. Côté nord-est il y a des logements en rez-de-chaussée légèrement surélevés par rapport au niveau de la rue. La résidence pour personnes âgées est au pied du bâtiment de logement central. Il y a aussi une petite résidence à l'arrière de l'église.

A la vue des plans, il y a un unique parking sous-terrain mutualisé pour les trois bâtiments de logements. L'entrée est sous le bâtiment nord-est et la sortie sous le bâtiment nord-ouest. Un autre réservé aux bureaux se trouve au sous-sol de la barre.

L'intérieur d'îlot est strictement paysagé et traité comme un simple passage. Il compte cinq accès fermés par des grilles d'environ 2 mètres de haut. La moitié de la surface est recouverte de végétation inaccessible laissée en friche, le reste est couvert par une nappe en béton. Sur celle-ci, il y a une dizaine de chaises publiques dispersées. La résidence pour personnes âgées et celle derrière l'église ont leurs entrées depuis cet intérieur d'îlot. Le bureau et tous les logements ont également un accès secondaire donnant sur cet espace.

Concernant les logements ils sont tous conçus de la même manière. Ils sont agrémentés d'extensions extérieures, type balcons filants qui leur donnent leur volume extérieur particulier. Ils ont une structure de façade portante et un cœur de circulation, lui aussi portant, qui dessert à tous les étages quatre appartements. Chaque bâtiment a son hall d'entrée (parfois plusieurs) donnant sur la rue et sur l'intérieur d'îlot. Ils sont généreux mais seulement prévus pour le passage des habitants et la mise en place de boîtes aux lettres, ils sont donc inexploitable. Il est même interdit d'y entreposer un vélo. Les circulations verticales et horizontales sont totalement indépendantes au sein même d'un seul bâtiment. Les couloirs sont calculés au minimum et les appartements composés de la même manière offrant de une à quatre chambres.



café de l'angle nord-ouest.



épicerie dans la rue nord.



intérieur d'îlot.



entrée est de l'îlot intérieur.

Une fois dépouillé de leur façade il est possible de constater grâce aux plans, qu'ils sont tous relativement identiques. Cette impression est évidente pour le bâtiment nord-est où il a été pratiqué un effet miroir, quasiment copier-coller des deux parties est et ouest. Les plans collés donne des « plots collés ».

La barre des bureaux à une structure poteau-poutre très classique avec deux circulations verticales en son centre. Cela dégage de grands plateaux libres et totalement aménageables. A peine un an après sa construction, les étages sont occupés par deux entreprises, Carlson Wagonlit Travel et Boursorama.

L'équipement religieux est en fait, la « maison d'Eglise Saint-François-De-Sales », elle appartient à l'Association Diocésaine de Nanterre et est exploitée régulièrement. Le bâtiment est composé d'une salle de culte mais surtout de plusieurs espaces associatifs (tel qu'une salle de réunion, un petit salon et un bureau) dédiés pleinement à la vie sociale du quartier. « L'équipe, composée d'une trentaine d'accueillants se rend très disponible avec gentillesse et curiosité. Elle est également animée par le désir de «vivre ensemble» dans ce lieu<sup>79</sup> »

D'un point de vue général, il était agréable de se promener dans cet environnement. L'ouverture des îlots offre l'effet recherché avec une perméabilité à l'air et à la lumière. Cependant l'intérieur végétalisé est peu exploité, je n'ai vu que quelques personnes âgées de la résidence, ainsi que quelques personnes des bureaux venant faire une pause cigarette. L'ensemble de ces commerces sont largement exploités tout au long de la journée mais j'ai noté une plus forte affluence au restaurant d'angle et sur le trottoir des bureaux où se retrouve régulièrement des personnes pour fumer.

Ces observations ont mises en évidence que la diversité des bâtiments n'est qu'un pastiche et relève plutôt d'une diversité de matériaux et de formes de balcon. Malgré trois bâtiments de la même agence comme le signale Lucan dans son livre, il y a une auto diversité des façades au sein de la même agence. Hormis, une offre d'appartement qui fait varier le nombre de chambres il n'y a, du moins dans notre cas, pas de diversité de logement et encore moins de diversité architecturale. En ce sens qu'en terme d'espace tous les appartements paraissent similaires. Au final, les immeubles de logements sont hyper standardisés et sont un simple empilement d'appartement. La même remarque peut être faite pour la barre de bureau qui est un empilement d'étages.

79. Diocèse de Naterre, *Site officiel du diocèse*, [www.diocese92.fr](http://www.diocese92.fr) (page consultée le 5 aout 2017).

### Confrontation urbaine

Pour commencer il y a clairement une bonne diversité programmatique avec une densité justement distribuée sur le site et une répartition des commerces le long des axes majeurs bien réfléchi. Le projet offre une mixité fonctionnelle intéressante loin d'être totalement uniforme, il propose au contraire une légère hiérarchie appréciable. Celle-ci installe des repères nécessaires dans le tissu urbain.

Toutefois les espaces dégagent une atmosphère hyper maîtrisée où l'appropriation n'est guère envisagée. Cela se vérifie avec l'espace public qui manque cruellement d'endroit dédié à une appropriation aléatoire. Les axes piétons se voient désertés d'une quelconque affectation. Les placettes ne sont pas aménagées de façon à être exploitées autrement que pour s'asseoir sur un banc. Il n'y a pas d'équipement sportif, pas de place où il est possible de mettre une foule ou un marché.

Ce sentiment est encore accentué par le cloisonnement et l'aménagement des parcs, qui est pourtant à considérer comme l'objet condensateur social du projet. En effet d'un point de vue des masses, il est nettement délimité et constitue un « vide » qu'il est aisé de comprendre et d'identifier lorsque l'on parcourt le quartier. De plus il connaît une forte exploitation de la part des riverains. Cela tend à montrer qu'il porte en partie un rôle « d'oasis face au tumulte de la ville ». La comparaison s'arrête ici pour trois raisons :

- Il y a peu d'espaces appropriables. Les seuls possibles (et cela dans tout le quartier) sont les jardins boulingrins. Le reste de la surface n'est pas exploitable puisqu'elle est dédiée à des espaces de friche végétale ;

- Le choc programmatique n'est pas garanti car il y a trop peu d'élément (les espaces pour les enfants, les espaces de café en périphérie et les jardins boulingrins). Ils ne sont pas liés par un « vide » mais à l'inverse, sont fragmentés et complètement hermétiques les uns des autres ;

- L'ouverture nécessaire au condensateur social n'est pas respectée. Il est à l'inverse totalement cloisonné et n'est pas perméable. Il est fermé en soirée et n'est par conséquent pas exploitable par les habitants à volonté.

D'un point de vue général, l'effet condensateur social dans le quartier est en grande partie réussi. Le choc programmatique est équilibré et amène une urbanité dans les rues. Le parc quant à lui joue son rôle d'élément fédérateur mais sa vocation à condenser des éléments programmatique n'est pas respectée. Le contrôle établi sur les espaces est totalement opposé à un lieu qui se veut appropriable. Son potentiel à provoquer des interactions sociales est donc relativement limité. L'urbanité de l'ensemble urbain est donc mitigée, tous les critères de l'urbanité mesurable sont réunis mais la conception du condensateur social est peu présente.

### Confrontation architecturale

Pour commencer l'indépendance architecturale et programmatique démontre qu'il n'y a aucune notion d'ensemble au macrolot. D'ailleurs il n'y a pas de concept unificateur de la part des architectes, hormis l'idée très vague d'une disposition de bâtiment comme « des pierres dans un jardin zen ». On ne peut pas juger de la pertinence de celui-ci face à une question d'urbanité. Au niveau interne, les circulations, couloirs ou ascenseurs ne sont pas reliés entre eux et ne peuvent donc pas former de rues intérieures.

L'intérieur d'îlot est le seul espace susceptible d'être un condensateur social interne au macrolot car il est au centre des constructions et forme un « vide » qui les relie entre elles. Seulement ici encore tout est hyper contraint, ne laissant pas la place à l'inattendu. Les conditions ne sont pas remplies pour deux raisons :

- Le choc programmatique est inexistant car les entrées et commerces sont rejetés vers la rue et ne leur permettent pas de pouvoir exploiter la zone « vide ». De plus, aucun autre programme n'a été prévu hormis les quelques chaises isolées ;

- Il n'y a pas d'espace appropriable. En effet il a été créé dans le seul but de faire un chemin verrouillant et n'offre aucune zone libre. L'endroit ne permet pas de s'asseoir à plusieurs pour mener une discussion, il n'y a pas d'espace où l'on peut se rassembler ou même de place pour faire jouer les enfants.

Si l'église n'était pas un lieu religieux, et donc si elle était ouverte à tous (même si c'est le cas théoriquement), elle pourrait constituer un lieu de condensateur social. On y trouve des espaces libres dédiés aux réunions dans le programme, il y a donc des espaces libres d'appropriation offerts aux membres de la communauté. Notons qu'elle constitue cependant un condensateur social à l'échelle d'une communauté particulière comme énoncé dans l'analyse.

D'un point de vue général, rien n'évoque l'effet condensateur social à cette échelle car il n'offre pas de possibilité d'appropriation et aucune autre activité que les commerces publics tournés vers la rue. Au final, ce macrolot ne permet pas de choc programmatique. Par ces observations on peut avancer qu'il est incapable de générer de l'urbanité.



## chapitre 8 Tripode

Le 27 février 2005, l'ancien bâtiment de 18 étages du ministère des affaires étrangères baptisé Tripode, construit sur l'île de Nantes en 1972 par l'architecte Jean Dumont se fait démolir. Il laisse place au projet Yléo, un macrolot imaginé par Christian de Portzamparc, achever en 2012. « Le site marquera l'entrée dans le centre-ville » déclara Jean-Marc Ayrault alors maire de la ville. Si la ville et Nexity (l'investisseur du bâtiment) font appel au célèbre Pritzker Prize français pour cette opération phare et médiatisée, ce n'est pas un hasard et pour cause cet ancien site administratif se situe dans une zone doublement stratégique pour le futur de la ville.

← plan de situation de la zone du tripode

### Situation territoriale

A l'échelle internationale, il fait partie du nouveau quartier des affaires « Euronantes » débuté en 2007 et vise à donner une portée européenne à la ville. Ce projet de revalorisation est un ensemble de trois zones urbaines (site du Tripode, cité des congrès et quartier de la gare) qui sont séparées par un bras de la Loire et le canal Saint-Félix. Malgré ces divisions d'importance elles concentrent à elles seules de nombreuses infrastructures de portée régionale et internationale. La gare TGV tout d'abord, qui lui donne un accès direct avec Paris et par extension une portée mondiale. Mais aussi des équipements culturels comme Le stade Marcel Saupin (rénové et adapté récemment), le palais des sports (en cours de rénovation), Le Lieu Unique rénové par l'architecte P. Bouchain (ancienne usine LU maintenant maison de la culture de Nantes) et la cité des congrès. On y trouve également des bureaux de la ville et de la région ainsi que plusieurs sites d'enseignement secondaire, supérieur et culturel.

A l'échelle de la ville, l'ancien maire Jean-Marc Ayrault, élu entre 1989 et 2012, a accéléré le réaménagement de l'île lancé après la fermeture des chantiers navals en 1987. En 1994 c'est l'équipe Perrault/Grether qui met en avant le projet de « l'île de Nantes ». C'est alors une des plus grandes entreprises urbaines française avec 337 ha de surface étudiée et une situation idéale pour étendre la ville. La volonté politique principale est alors de mettre en valeur un patrimoine industriel auquel les habitants s'identifient fortement.

### Lauréats

En 1999, c'est l'équipe Chemetoff/Berthomieu qui est lauréate et est en charge de concrétiser leur plan guide sur une durée de 10 ans. Ils proposent d'étudier l'entière de l'île et surtout de ne pas s'arrêter à un plan figé, deux critères en parfait accord avec la première étude et la volonté politique. Concrètement, c'est un projet qui vise à commencer par construire les espaces publics en travaillant avec l'état présent des lieux. L'équipe souhaite porter une attention particulière à chaque espace de la zone étudiée comme une multitude de petits projets coexistants entre eux. Lors d'une conférence à Bruxelles, A. Chemetoff dira « le projet de la ville est un rapport entre ce que l'on trouve et ce que l'on crée »<sup>80</sup> Le but du plan guide est de penser la ville comme un projet en cours plutôt qu'un projet fini. « Nous avons vu comment la ville pouvait se construire comme un projet. Non comme une grande composition mais comme l'art de se saisir de diverses circonstances qui, dans leur manière de dialoguer, formeraient un projet<sup>81</sup> ».

80. Alexandre Chemetoff, *Lecture by Alexandre Chemetoff*, A+ Architecture in Belgium, 15 novembre 2015.

81. Alexandre Chemetoff, *Le plan-guide (suite)*, archibooks, Paris, 2010, p22.



© Malakoff. Le Grand Projet de Ville (GPV) Malakoff Pré-Gauchet : du quartier d'habitat social au quartier d'affaire européen figure extraite de www.norois.revues.org/2004

C'est en 2006 que l'équipe de Christian de Portzamparc est désigné pour réaliser le Yléo, plus communément appelé Tripode. En 2007, l'opération n'a failli pas voir le jour à cause de l'abandon de Castorama qui devait y réaliser un nouveau magasin de 6.000m<sup>2</sup>. Puis la rupture du couple Nexity / Axa-Reim porteur du projet, laissant Nexity seul dans l'aventure.

Le projet reprend le principe de *l'île architecturale* construit pour les Jardins de la Lironde débuté en 1991 et encore en construction lors de l'esquisse du Tripode. Il repose sur la construction de neuf immeubles de sept à huit étages tous reliés par un socle de parking. Se réjouissant de la diversité des programmes qui lui furent confiés l'architecte, dira dans une interview : « C'est vraiment une petite ville qui est posée sur son socle, traversé par une rue ».<sup>82</sup>

82. Christian De Portzamparc, *Zone Tripode*, Chemetoff, Ile de Nantes, Nantes 7, 3 août 2008.



© Alexandre Chemetoff. Plan est de l'île de Nantes, avant-après. figure extraite Alexandre Chemetoff, *Le plan-guide (suite)*, archibooks, Paris, 2010, p22.

### Conception urbaine

Le projet se situe à l'est de l'île, dit l'île Beaulieu, héritier d'un quartier des années soixante-dix. L'élaboration du plan guide, inspiré par la proximité du fleuve et par un plan ouvert, a donné l'eau comme thème principal à cette zone en transformation. Conformément à la volonté de l'urbaniste, les premiers actes construits ont été les espaces publics dédiés principalement aux piétons. Une manière de redonner une échelle humaine dans un contexte où la voiture était reine il y a encore dix ans. Un premier aménagement fût l'ouverture du parc des berges de la Loire. S'en est suivi un changement de taille dans le paysage urbain avec l'aménagement du Boulevard Général de Gaulle. En effet il était davantage une autoroute infranchissable mais il est désormais plus perméable et accueille le Busway, une voie de transport en commun. Juxtaposant cet axe, il y a eu la rénovation du centre commercial Beaulieu par l'architecte P. Bouchain. Enfin, la construction des deux bassins d'épuration accompagné d'une promenade nommée Europa. Le but affiché étant d'organiser un nouveau quartier autour d'espaces de verdure et d'eaux, tout en amenant une biodiversité au sein des nouvelles constructions.

La zone du tripode est placée au Nord-Est par rapport à l'ancienne ZAC Beaulieu. Elle se trouve dans une zone géographique triangulaire encadrée par un bras de la Loire au Nord, le Boulevard général de Gaulle à l'Ouest et une voie de chemin de fer au Sud-Est. Ancien quartier d'affaires, ce territoire reçoit le palais des sports et de nombreux bureaux de l'administration nantaise.

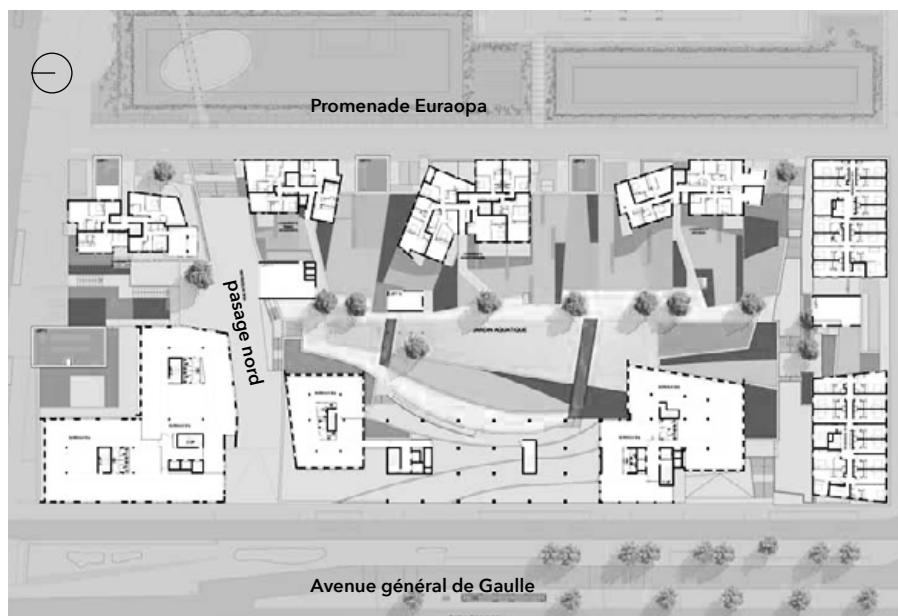
L'intention pour ce quartier était de « composer un morceau de ville avec l'ensemble des programmes qui sont déjà là. D'accueillir de nouveaux habitants, mais aussi de nouvelles activités et de ne pas faire une partie réservée au tertiaire mais véritablement une part de la ville avec une diversité de programmation<sup>83</sup> ». Par conséquent et pour compléter cette ancienne zone uniquement tertiaire il a été prévu d'ajouter du logement. Pour se faire une bande d'immeuble avec des rez-de-chaussée commerciaux ont été construits le long de la voie de chemin de fer, ainsi que trois projets situés autour des bassins : le bâtiment Yléo, l'espace Tardieu (un bâtiment de résidence et de bureaux) ; et bientôt le projet mixte ARC Nantes imaginé par l'équipe XDGA.

83. Alexandre Chemetoff, *Zone Tripode*, Chemetoff, *île de Nantes*, Nantes 7, 3 août 2008.





implantation



© Christian de Portzamparc. plan du jardin, tripode, figure extraite de www.e-architect.co.uk

### Conception architecturale

Le Tripode se trouve entre l'avenue Général de Gaulle, la promenade Europa et la parcelle mesurant environ 200 m sur 80 m. Pour répondre à l'objectif urbain, le bâtiment a un programme mixte chargé de 40.000 m<sup>2</sup> de SHON pour un cout total de 110 millions d'euros. Il y a 11.300 m<sup>2</sup> de logements à l'accession et à la location, soit 141 logements, placé dans quatre plots face à la promenade Europa ; 20.500 m<sup>2</sup> de bureaux, dont un tiers prévu dès le début à Veolia, longeant le boulevard Général de Gaulle dans quatre bâtiments ; 8.000 m<sup>2</sup> de résidence hôtelière et étudiant divisé en deux tours qui ferment l'îlot au Sud ; 2.000 m<sup>2</sup> de commerces soit neuf locaux commerciaux situés tout autour du bâtiment au rez-de-chaussée dont six côté promenade (le but étant clairement de donner vie à cet espace public)). Enfin un parking de 624 places surmonté d'un jardin commun.

Les architectes prennent la décision de distinguer architecturalement chaque bâtiment, ils affirment : « la forme et la façade de chaque bâtiment regroupés autour d'une promenade et d'un jardin central sont différentes. Ce site, on l'a voulu ouvert pour éviter qu'il ne ressemble à une forteresse<sup>84</sup> ». Malgré la nécessité de faire un bâtiment sur dalle pour y placer un parking, « [...] le premier travail a consisté à trouver la dimension de la ville, du tissu. Deux traversées praticables ou visuelles sont donc proposées entre le boulevard et le canal. Elles permettent physiquement et visuellement de les relier sans imposer le contournement complet de l'îlot par les résidents du Tripode. Ainsi, le travail sur le bâti se fait à l'échelle de ces trois sous-îlots<sup>85</sup> ». Un premier passage au nord de la parcelle traverse le projet à hauteur du pied du pont pour rejoindre la promenade via des escaliers. Un deuxième passage au sud est accessible par des escaliers des deux côtés.

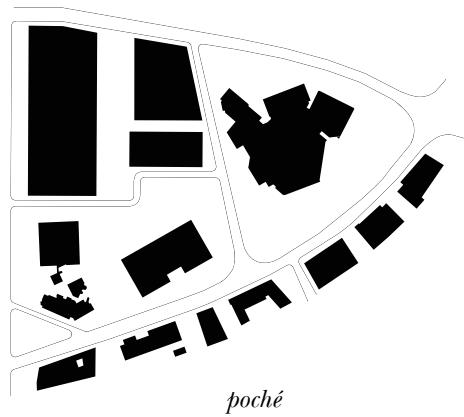
### Conditions d'observations

Pour cette visite, je suis arrivé le matin du lundi 15 mai et je suis reparti le soir du mercredi 17 mai. Je n'étais pas logé sur place. La fourchette horaire de mes observations s'étale entre 7h30 et 20h30. Le temps était clément et les observations de l'espace public étaient ainsi évidentes à relever. J'ai facilement pu établir le contact avec les commerçants mais aussi avec les habitants et les employés des bureaux. Ces personnes m'ont faites entrer dans le jardin intérieur, le parking et la résidence étudiante, mais je n'ai pas pu visiter le reste de l'ensemble.

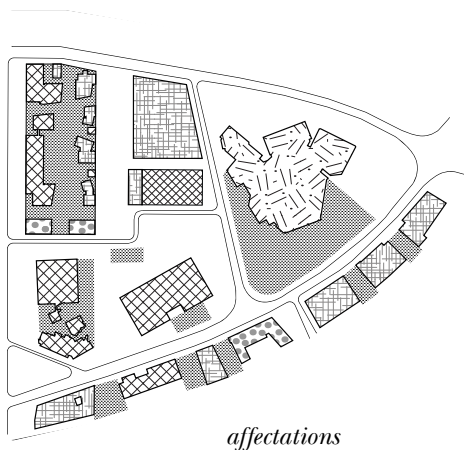
84. Philippe Gambert, *Site du Tripode : une nouvelle vie commence*, Ouest France, 27 septembre 2013.

85. Jacques Lucan, *où va la ville d'aujourd'hui ?*, éditions de la Villette, Paris 2012, p96.

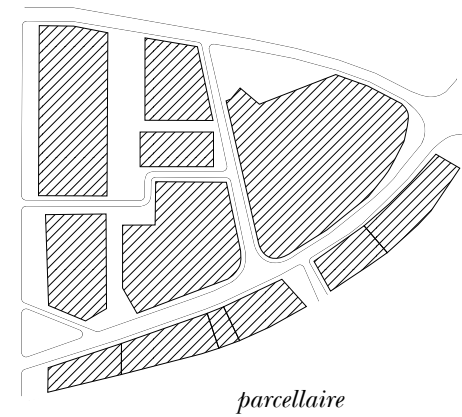
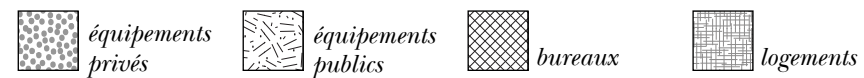
Observations urbaines



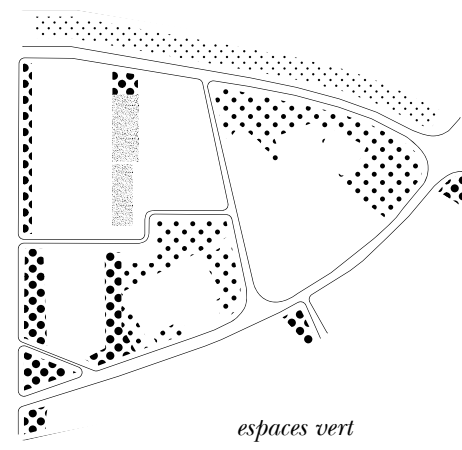
*poché*



*affectations*



*parcellaire*



*espaces vert*



### Observations urbaines

Nous avons constaté préalablement que l'intention de l'urbaniste A. Chemetoff était dirigée vers une volonté de « modifier la ville sur elle-même ». En d'autres termes il souhaitait améliorer la situation sans faire un tabula rasa. Ainsi il respecte le contexte d'une ancienne « cité » péri-urbaine et les nouveaux bâtiments s'installent sur de vastes parcelles formant une série de bâtiment en mégaplot.

D'un point de vue géographique, la zone est enclavée par les grands axes qui traversent le territoire constituant des barrières urbaines : La Loire, le Boulevard général de Gaulle et la voie de chemin de fer. A pied, le boulevard est bien entendu traversable mais avec un flux constant de véhicule et une largeur qui va parfois jusqu'à 50 m, il sépare physiquement les deux zones. La voie de chemin de fer, surélevée de plusieurs mètres, n'est traversable que par un seul passage en son milieu et constitue également une barrière physique quasiment infranchissable.

D'un point de vue morphologie, l'ensemble (ancien et nouveau) est mêlé dans un paysage de grands objets architecturaux. Par la volonté de l'urbaniste, les nouveaux bâtiments sont des macrolots sur dalle reproduisant de manière plus contemporaine cet urbanisme typique des années soixante-dix. La seule différence est que les bâtiments les plus récents sont alignés au réseau viaire, alors que les autres sont placés au centre de leur parcelle. Ainsi vu du ciel le constat est sans appel, la surface d'espace non construite est majoritaire par rapport aux bâtiments hauts de plusieurs dizaines de mètres. La faible densité de bâti ne permet donc pas de créer de rues, c'est l'urbanisme en plan libre.

Concernant les espaces publics, il y a une grande cohérence du traitement dans toute la zone et une différence notoire dans le traitement des parkings qui contraste avec le passé des grands ensembles. Les macrolots ont permis de faire disparaître les parkings à ciel ouvert. Malgré cela, entre les routes, les immenses trottoirs et les quelques petites places, l'espace public reste majoritairement minéral.

A propos de végétation, le système en mégaplot empêche l'exploitation de nouveaux espaces verts car ils s'implantent sur la totalité de leur parcelle. Ainsi, les seuls restants sont ceux autour des anciens bâtiments administratifs et ils sont simplement agrémentés de pelouse.

Les berges sont traitées de façon paysagère avec un simple chemin pédestre. Les deux bassins de rétention sont composés par une bande d'une dizaine de mètre de largeur. Ils sont entourés de bancs en pierre filants, eux-mêmes cernés par une large promenade piétonne. Il y a peu de végétation et seul l'extrémité nord reçoit quelques arbres.



vue de la façade ouest, avenue Générale De Gaulle.



vue de la façade est, sur la promenade europa.



promenade europa.



espace public du quartier à l'ouest du projet.

Par rapport aux affectations, les programmations sont liées à la logique urbaine, tantôt bureaux, tantôt équipements, tantôt bâtiments mixtes pour les plus récents. Elles s'en trouvent dispersées et éloignées les unes des autres. Il n'y a quasiment pas de commerces, seul le Tripode reçoit une boulangerie, un petit café et un burger. Dans les autres macrolots le long de la voie de chemin de fer, il y a des surfaces de grandes dimensions dédiées plutôt à des services, comme par exemple un centre vétérinaire ou un centre de fitness. Finalement le seul commerce à proximité est le centre commercial Beaulieu, qui regroupe un supermarché et de nombreuses grandes enseignes.

Pour conclure, la mise en contexte par de grands objets urbains est réussie, malheureusement ce quartier complété par de nouvelles constructions est affecté des mêmes maux qu'auparavant. L'urbanisation des années soixante-dix donne l'impression de se promener dans un parc dénué de toute équipement et parsemé d'immenses bâtiments.

Paradoxalement, il y a peu d'espaces verts pour un quartier aussi peu dense en bâtiment. Seul les parkings sont une innovation pour les voiries qui se trouve (quoique) plutôt dégagé du stationnement.

Les berges sont quant à elles exploitées par les promeneurs et joggeurs qui l'empruntent régulièrement. La promenade Europa, génère un léger flux de personnes. Hormis les berges, c'est le seul espace de détente dans les alentours et par beau temps il est utilisé. En semaine, par les employés des bureaux environnants qui, le temps d'une pause à midi, viennent profiter des marches et de la tranquillité du lieu ; en week-end, ce sont les familles qui occupent les lieux.

Malgré ces quelques occupations, la zone reste principalement tertiaire et peu active, aucune vie de quartier ne s'est développée.



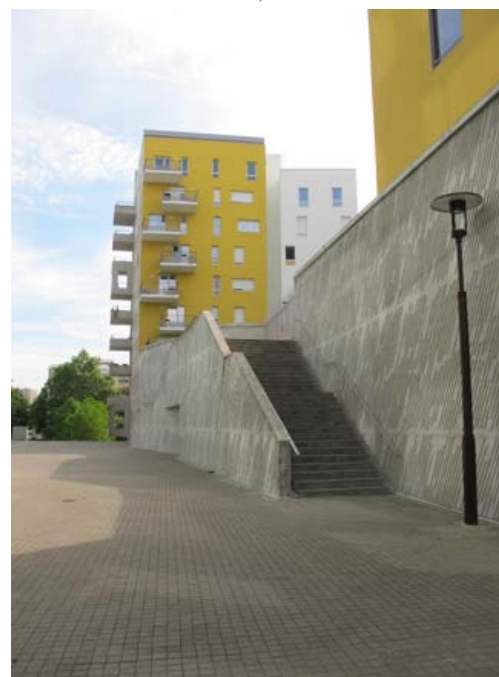
vue de l'accès au passage depuis la rue nord.



vue du passage nord.

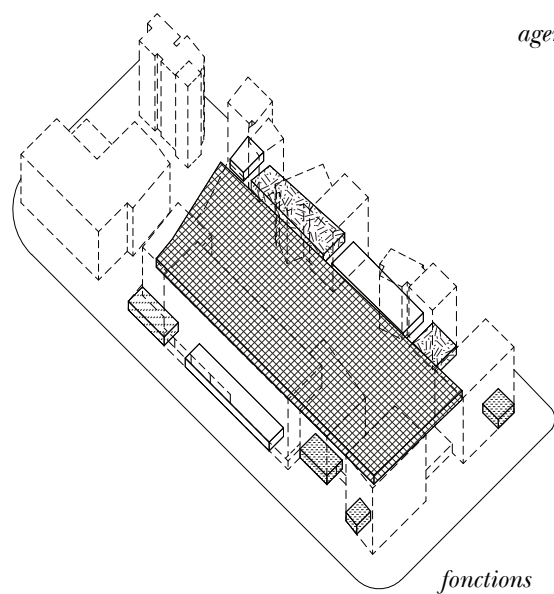
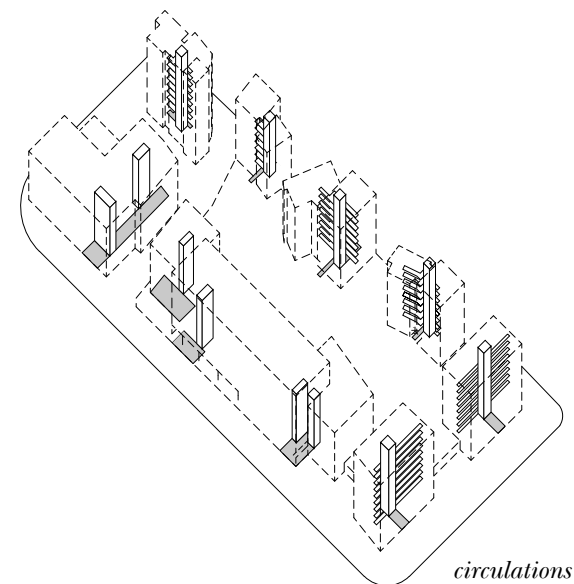
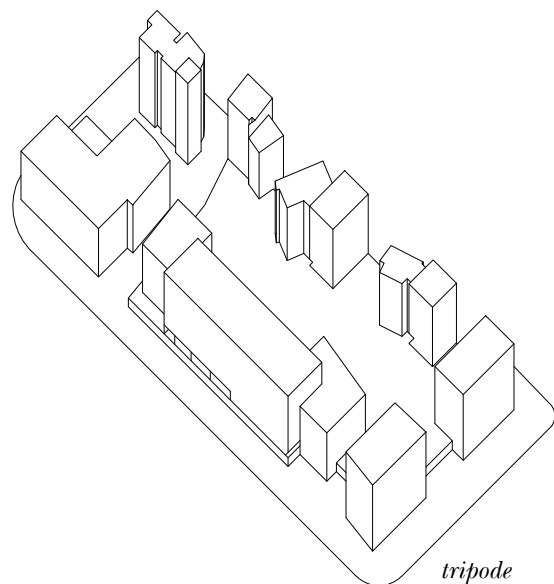







vue de la route au nord du tripode.

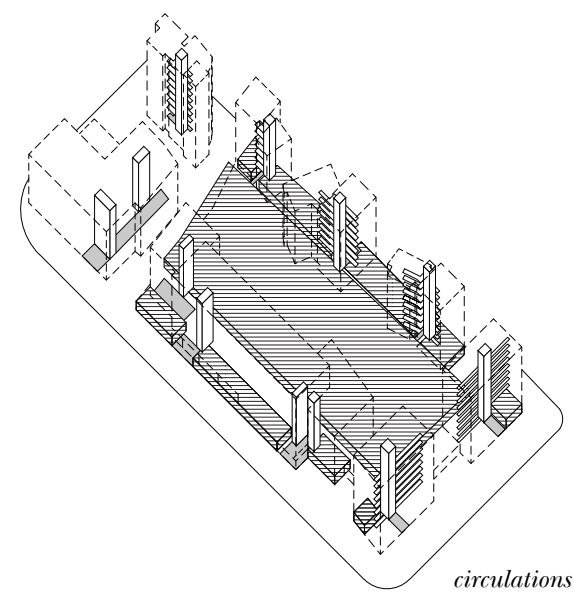


vue de l'accès au jardin intérieur, depuis le passage nord.

Observations architecturales



- agence immobilière 
- restauration 
- parking 
- bureau d'étude 
- vacant 



### Observations architecturales

Étant donné le contexte moderniste, l'intention architecturale de C. Portzamparc était de recréer une « petite ville sur son socle » à l'image d'une *île architecturale*. Le bâtiment se présente comme un ensemble relativement compact mais qui offre une indépendance architecturale à chaque entité qui le compose. Le passage Sud élaboré durant l'esquisse a visiblement été abandonné lors de la construction mettant en péril le concept de projet avant même l'inauguration.

Le pourtour de l'ensemble est une continuité de façade lui procurant un effet imposant malgré une auto-diversification des couleurs et des élévations. Les rez-de-chaussée sont traités de diverses manières selon leur contexte immédiat.

Côté boulevard, il y a de vastes vitrines et halls d'accueils ainsi que deux espaces commerciaux. L'esthétique de ce rez-de-chaussée fait penser à un quartier d'affaires. Le côté sud est traité de la même façon et reçoit les halls des deux résidences et la sortie du parking. Que ce soit côté boulevard ou côté sud, les trottoirs sont les plus empruntés, notamment aux heures de pointe durant la semaine.

Côté promenade, la façade est alternée de hall d'immeuble et d'espaces commerciaux. Celle-ci évoque un rez-de-chaussée d'immeuble mitoyen. En semaine on y croise les habitants qui rentre et sorte de leur logement ainsi que de rares passants. Le week-end, le lieu est un peu plus animé par les familles qui profitent des bassins.

Côté nord, le bâtiment est séparé des berges par une route. On y trouve l'entrée du parking et un escalier menant au passage nord. L'endroit est particulièrement inhospitalier, des dalles de sols sont cassées et quelques graffitis de mauvais goût nous font même penser à un lieu abandonné.

Le passage nord est peu emprunté et ne reçoit aucune activité hormis l'entrée d'un bureau et l'accès au jardin sur dalle par un escalier. Quelques voitures de livraison y stationnent, des groupes de personnes travaillant dans les bureaux environnant y passent à midi pour aller vers le centre-ville et des employés de bureau présents sur le site vont et viennent pour y faire une pause cigarette.

A propos des espaces mutualisés. Le parking est au niveau du rez-de-chaussée. Aucun traitement particulier n'a été envisagé pas même un puit de lumière. Tous les employés ont un accès gratuit à celui-ci mais les habitants et les commerçants doivent payer 37€ par mois pour y stationner. Pour les piétons, il est accessible en intérieur, uniquement depuis les logements mais tous les employés doivent passer à l'extérieur pour aller sur leur lieu de travail.

Le jardin se trouve au 3ème étage et constitue le toit du parking. Un pass est nécessaire pour y entrer et son entretien est compté dans les charges du loyer. Depuis l'extérieur, il est accessible depuis le passage nord et depuis un escalier se trouvant entre les bureaux et l'hôtel. C'est un simple jardin composé d'un bassin, de pelouse et d'un chemin en terre battue. Tous les logements, sauf la tour à l'angle nord-est, ont un accès direct mais il est peu mis en valeur. L'accès pour les bureaux se fait par un hall qui débouche sur une place minérale couverte totalement vide. La résidence



vue du jardin intérieur.



vue de la placette entre les deux résidences.



vue du commerce à l'angle sud-est.



vue du dégagement sous le bâtiment des bureaux.

étudiante et l'hôtel ne donnent pas la possibilité de rejoindre cet espace central.

Il y a également un espace minéral extérieur au sud du bâtiment entre la résidence étudiant et l'hôtel. Celle-ci devait être une esplanade dédiée aux étudiants mais elle est finalement complètement fermée et déserte.

Les affectations sont nombreuses. Pour commencer, les débuts des espaces de bureaux furent difficiles même si aujourd'hui la totalité est occupée. C'est l'Etat qui est venu porter secours à l'opération, en occupant une grande partie des surfaces disponibles avec deux services régionaux le DREAL<sup>86</sup> et le DRAFF<sup>87</sup>. La dernière part a été achetée par Nexity. Concernant les employés il semblerait qu'ils ne vivent pas sur place et que beaucoup d'entre eux ne vivent même pas à Nantes.

Dès la fin de la construction « les studios de l'île », un atelier vidéo, ont achetés le premier espace commercial, d'une superficie de 500 m<sup>2</sup>, au centre de l'îlot côté promenade. Ils sont dix employés et viennent de négocier un petit espace commercial mitoyen qui était jusqu'ici inoccupé. Le gérant est assez satisfait car le lieu est calme. L'espace de restauration « Kel'Bon'Heure » s'est installé en 2013 dans une centaine de mètre carré à l'angle sud de la promenade (en dessous de la résidence étudiante). La gérante s'est installée dans le seul but de fonctionner le midi en semaine pour les employés des bureaux voisins, elle est par conséquent fermée le week-end. Paradoxalement elle connaît très bien les habitants du Tripode (car elles les croisent tous les jours), mais se ne sont pas ces clients.

Dans le même temps c'est la boulangerie Honoré (grande chaîne commerciale à Nantes) qui s'est installée coté boulevard. Elle exploite le troisième plus grand espace commercial et emploie une dizaine de personnes. C'est le seul commerce qui fonctionne toute la journée et de manière régulière. Le matin, les gens viennent prendre un petit déjeuner ou acheter un sandwich. A midi, une trentaine de personnes font la queue pour manger. Très vite dans l'après-midi, du monde passe prendre du pain. D'après mes observations, la clientèle n'est majoritairement pas locale puisqu'ils viennent en voiture.

Trois ans après l'inauguration du bâtiment, Nexity change le statut d'exploitation des espaces dédiés aux commerces côté promenade en bureau car ils ne trouvaient pas preneur. C'est comme cela que deux agences immobilières et un bureau d'étude s'y installa. Ils sont propriétaires des murs et sont satisfaits de la tranquillité des lieux.

Coté boulevard, un burger en dessous de la résidence hôtelière a ouvert en 2016. Ils sont propriétaires des murs et fonctionnent seulement aux heures de repas. Ils s'en sortent particulièrement bien grâce aux livraisons du soir mais ils n'accueillent pas beaucoup de clients en salle.

Cinq ans après l'achèvement des travaux, on compte encore un espace de 670 m<sup>2</sup> de commerce libre sur le Boulevard (c'est le plus grand espace commercial du

86. DREAL : Direction Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

87. DRAFF : Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt.



complexe). Mais aussi trois espaces commerciaux vacants côté promenade dont l'un d'une superficie de 150 m<sup>2</sup> destiné à priori à un futur restaurant.

En résumé, le bâtiment offre une diversité de logements et d'activités intéressantes mais il y a un grand paradoxe entre le concept de départ et le résultat obtenu. La volonté d'ouvrir le bâtiment à son contexte est contredite par la dalle de parking qui ferme totalement le rez-de-chaussée. Ce qui devait être une rue n'est qu'un simple passage à peine emprunté. Par conséquent « l'effet forteresse » qui devait être évité est bel et bien présent.

Ensuite, l'idée de créer « une petite ville sur son socle » est également un leurre, et pour cause, chaque bâtiment à sa propre circulation verticale indépendante. Par conséquent tous les halls d'entrées d'habitations et des commerces donnent directement sur la rue, même le parking n'est pas lié aux bureaux. Il en résulte que le jardin commun, pourtant très généreux, est totalement absent dans l'esprit de la plupart des habitants, des employés et des commerçants. Il est totalement inexploité, sauf pour quelques rares enfants et pour la fête des voisins organisée une fois par an.

Notons également qu'il y a une hyper sécurisation : dans les halls d'immeubles il faut se munir d'un badge pour passer deux portes et prendre l'ascenseur ; un pass du parking au logement ; un pass du jardin au logement ; un pass de l'espace public au jardin. Cette surenchère de sécurité participe à cloisonner les différentes parties du bâtiment. Finalement très peu de personnes se connaissent et aucune vie de quartier ne s'y développe. Même si le constat peut paraître dur, le résultat ressemble surtout à un grand ensemble d'une nouvelle génération.



vue de l'accès au jardin intérieur depuis un bâtiment de logement.



vue dans le parking.

### Confrontation urbaine

Tout d'abord la mixité et la densité programmatique sont faussées par un contexte issue de la politique des grands ensembles. Ainsi le quartier hérite d'une atmosphère peu accueillante et dénuée de tout repère à l'échelle du piéton. Plusieurs aspects sont en cause :

- Les espaces sont trop peu définis. Il n'y a tout simplement pas de rue et par conséquent il ne peut pas avoir de lieu de concentration ;

- Le choc programmatique est impossible. Aucun équipement n'a été prévu, les commerces de proximité y sont totalement absents et les seules affectations sont bien trop éloignées pour créer un choc quelconque. Ce vide d'activité est accentué par la présence du centre commercial Beaulieu (5min à pied) qui empêche les commerces de proximité de s'implanter, en « aspirant » tous les consommateurs ;

- Il n'y a pas de zone appropriable. Malgré de vaste espace vide, l'appropriation n'y est guère encouragée car la plupart des pelouses sont des terrains privés. De plus les espaces minéraux présents en grand nombre sur le site sont dénués de qualifications et semblent flotter dans ce paysage péri-urbain.

Dans le plan, il n'y a que l'espace des deux bassins qui semble être fait pour être un lieu de rassemblement. Il a été prévu d'y concentrer des activités autour et constitue le seul espace presque définie. Toutefois l'effet n'est pas garanti car même s'il est appropriable et ouvert, le quartier est majoritairement tertiaire. Par conséquent la population est trop faible pour permettre un foisonnement et les commerces prévus ne peuvent pas ouvrir car il n'y a pas de clientèle. La zone est ainsi dénuée de toute activités. Finalement le seul objet urbain qui présente un potentiel rassembleur est le centre commercial Beaulieu.

L'absence de structures urbaines telles que des rues ainsi qu'une faible densité de populations et de commerces ne permettent pas d'installer l'urbanité. Conformément à son contexte cette zone urbaine peu dense demande un condensateur social à l'échelle architecturale.

### Confrontation architecturale

A première vue le bâtiment forme effectivement un ensemble dans le paysage urbain, il est conçu par une seule équipe mettant en place un unique concept fédérateur. Celui-ci fait d'ailleurs penser à l'idée d'introduire une forme d'urbanité au sein même du bâtiment. Malgré que le jardin soit très bien défini et qu'il accueille des zones appropriables, le concept est contrecarré pour trois raisons :

D'une part, les circulations ne sont pas conçues de manière à créer un réseau de rues intérieures. Il est évident que rien a été pensé pour que les gens puissent se croiser, en réalité, tout est fait pour les séparer. Ainsi chaque fonction est isolée du reste de l'ensemble qui est finalement un amas de bâtiments indépendants.

D'autre part, le jardin central ne peut pas prendre le rôle de condensateur social à l'échelle du bâtiment. Plusieurs obstacles sont à mettre en évidence.

- Le choc programmatique est impossible. Tous les programmes sont tournés vers l'espace public. Il est composé comme un simple jardin paysagé à contempler. Autrement dit, rien n'est vraiment fait pour inciter les éventuels usagers à s'emparer de cet espace ;

- L'accessibilité n'est pas mise en valeur. Il est au troisième étage et accessible par une porte vitrée au bout d'un couloir similaire à tous les étages. L'ascenseur n'en fait aucunement mention. Même si les logements et les bureaux y sont reliés, personne n'a conscience qu'il existe.

Enfin, d'après les témoignages et les observations, l'activité si faible soit-elle se produit sur la promenade Europa qui reste le lieu le plus exploité aux alentours. Le jardin intérieur est également victime d'une surenchère de condensateurs sociaux et n'est pas exploité car il y a déjà à disposition un autre espace relativement similaire et plus accessible.

Pour finir, le bâtiment pourrait tout à fait être composé comme un condensateur social, notamment grâce à son effet d'ensemble et son vaste jardin mais l'indépendance des différents programmes et la surenchère d'un espace susceptible d'être condensateur social nuit finalement à cette volonté de créer un « petite ville ». Il n'y a donc aucun choc programmatique. Par cette analyse, il est impossible de dire que le projet génère de l'urbanité.



## Îlot armagnac

En 1998, Gironde Habitat achète deux hectares juste à côté de la gare Saint-Jean, à la limite sud-est du quartier Belcier au Sud de Bordeaux. Cette parcelle appelée îlot Armagnac, est l'ancien site de la verrerie Domercq qui est totalement rasé depuis. Cet îlot coincé entre deux routes est la première pierre de la mutation du quartier de la gare Saint-Jean/Belcier compris dans *l'Opération d'Intérêt National Euratlantique*. Notre cas d'étude porté par l'équipe ANMA, bureau de Nicolas Michelin, se situe à la proue de ce site. Si l'îlot Armagnac est aussi emblématique et médiatisé, c'est parce qu'il est au cœur de ce vaste projet urbain.



© Jacques, Rouaux. vue aérienne de l'îlot armagnac, figure extraite de www.vues-aeriennes-bordeaux.fr

### Situation territoriale

A l'échelle du territoire, le projet se situe au sud de la gare Saint-Jean dans une vaste zone urbaine s'étalant sur 738 hectares au total. Elle a récemment été connectée avec le reste de la ville par une ligne de tram. C'est en 2000 que Alain Juppé, maire de la ville depuis 1995, lance un projet de portée Européenne : « Bordeaux 2030 ». Euratlantique (promue par l'Etat au rang d'Opération d'Intérêt National (OIN) par décret du 5 novembre 2009) est le plus important des projets secondaires. « La mise en service de la future Liaison ferroviaire à Grande Vitesse (LGV) connectant directement Bordeaux avec Paris en 2h10, puis avec Toulouse et l'Espagne, l'Etat, les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) et le Conseil Régional d'Aquitaine accordent un intérêt particulier à la réalisation d'un projet urbain ambitieux dans l'aire d'influence de la gare Saint-Jean et ont décidé de faire converger leurs efforts et moyens dans plusieurs buts. Doter l'agglomération bordelaise d'une nouvelle centralité s'appuyant notamment sur un pôle tertiaire d'envergure nationale et européenne ; Développer une offre de logements diversifiée et élevée, contribuant à densifier le centre de l'agglomération et apportant une contribution significative aux besoins de ses habitants actuels et futurs ; Concevoir et mettre en œuvre les stratégies permettant d'ériger un projet de référence en matière d'intégration des problématiques environnementales dans les projets de développement sociaux, urbains et économiques<sup>88</sup>. »

Concrètement le plan prévoit d'aménager nouveaux quartiers, voiries et espaces vert. On y compte plusieurs projets phare de grande envergure : la rénovation de la gare ; la tour IN-NOVA de 56 m de haut érigée comme un signal en 2018 ; la

88. Bordeaux, Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, lundi 24 fev 2014, p6.



© Jacques, Rouaux. vue aérienne de la zone étudiée, figure extraite de www.vues-aeriennes-bordeaux.fr

cité numérique au sud rénovée par Alexandre Chemetoff ; la MECA (Maison de l'Économie créative et de la Culture en Aquitaine) confiée à BIG s'implantera sur le quai Paludate en 2018 ; et la construction du pont Simone Veil, conçue par OMA, donnera accès à la rive gauche avec la nouvelle salle de spectacle multifonctionnelle Arena, remporté par Rudy Ricciotti.

A l'échelle de la ville, Euratlantique est encore divisé en plusieurs zones<sup>89</sup>. Celle qui nous concerne, la ZAC Saint-Jean/Belcier, est un morceau de ville au sud de la gare, non loin du centre ville touristique (15min en tram). Le quartier a un passé industriel très fort et a été pendant longtemps oublié de la ville. Il est définitivement formée en 1867 et la place F. Buisson marque la centralité du faubourg entre industries, commerces, équipements publics et habitat résidentiel. Depuis c'est un quartier isolé qui enferme tout ce que la ville ne désire pas : drogue, prostitution, violence, etc.

Avec « Bordeaux 2030 » le projet politique a un double objectif. Tout d'abord, redorer une partie de la ville considérée insalubre et mal famée et ensuite créer un nouveau quartier mixte de portée Européenne. Ils ambitionnent alors la conversion de la zone d'activités en tirant partie d'importantes potentialités foncières issues de friches ferroviaires et industrielles.

89. On peut constater ici l'effet pompé russe à grande échelle. Le cas d'étude est un bâtiment, compris dans un plan d'îlot, compris dans le plan du quartier Belcier, compris dans le projet Euratlantique, compris dans le projet bordeaux 2030.

## Lauréats

Le 7 février 2011, l'équipe Reichen & Robert s'est associée à l'équipe Base paysagiste et a été désignée lauréat du concours d'urbanisme. C'est lors de la séance du 29 mai 2012, que le Conseil Municipal donne un avis favorable sur le dossier de la ZAC. L'équipe met au jour neuf zones urbaines caractéristiques qu'ils appellent « domaine » : les domaines de la gare et du MIN déjà constitués ; le domaine de Belcier, caractéristique du tissu d'échoppes bordelaises ; le domaine Armagnac, ancienne friche ferroviaire, partagé en deux parties, une partie Nord occupée par des sièges sociaux et une partie Sud, résidentielle ; le domaine Amédée Saint-Germain, relié à la gare existante, qui est le quartier d'affaires ; le domaine Brienne Gattebourse, multifonctionnel, fait la transition avec Bègles ; le domaine de l'Ars ; le domaine Paludate dédié à la création et la culture qui se raccorde au quai Sainte-Croix.

C'est en 2009 que Nicolas Michelin est désigné pour dessiner le bâtiment en proue de l'îlot Armagnac. Sa construction est terminée depuis 2012. L'architecte en profite pour exprimer son concept fortement basé autour d'une vision écologique et d'un parti pris sur l'exploitation d'un îlot autonome. En effet, il est convaincu qu'il faut apporter une « densité vertueuse ». Cela consiste à « éviter l'étalement urbain propre aux îlots résidentiels peu denses de maisons qui dévorent le paysage des abords de la ville [...], raisonner et concevoir à l'échelle de l'îlot tout entier et non plus à celle de la parcelle.<sup>90</sup> ». Pour cela, il ne parle pas de macrolot, mais il dit : « Je préfère appeler ce grand îlot « unité de voisinage »<sup>91</sup>, combinaison urbaine innovante et courageuse qui parie sur la possibilité du vivre-ensemble et introduit d'autres façons de partager les espaces tout en préservant l'intimité de chaque logement<sup>92</sup>.

Profitant de l'effet mono-parcellaire, l'îlot Armagnac est la première tentative construite de ce concept.



© Nicolas Michelin. vue aérienne pour le concours 2007 figure extraite Jacques Lucan, *où va la ville d'aujourd'hui ?*, éditions de la villette, Paris, 2012, p160.



© Nicolas Michelin. Plan, îlot armagnac, 2012.

90. Nicolas Michelin, Densité vertueuse, dans : *constructif*, n°35, juin 2013, <http://www.constructif.fr>.

91. « L'unité de voisinage », n'est pas sans rappeler le concept qui porte autour de l'air d'influence d'une école, concept élaboré aux Etats-Unis dans les années 30.

92. Nicolas Michelin, Densité vertueuse, dans : *constructif*, n°35, juin 2013, <http://www.constructif.fr>.



### Conception urbaine

Le projet se situe sur un site charnière entre la nouvelle gare LGV, la porte routière sud de la ville et l'embranchement du futur pont. Il constitue le premier volet de l'opération d'aménagement et porte sur une emprise de 144,3 ha autour de la gare Saint-Jean. « L'objectif énoncé est la recherche de mixité par une offre équilibrée entre la production de logements et de bureaux mais aussi diversifiée avec la création de commerces, d'activités, d'hébergement hôtelier... Cette mixité va s'inscrire à la fois à l'échelle de la ZAC mais aussi au sein même de chacun des domaines qui composent le projet<sup>93</sup>. » Les urbanistes souhaitent garder les identités et la particularité des différents domaines tout en les rassemblant. Pour se faire, il propose un plan guide autour du concept « l'esprit des domaines » afin que « chaque domaine conservant sa fonction sur site se modernise pour lui-même en particulier au regard des exigences environnementales<sup>94</sup>. »

Le projet tente donc de convertir et de compléter les différents tissus urbains existants tout en aménageant une trame paysagère pour les connecter. Elle est principalement formée par un anneau paysagé de plus de 3 km appelé VIP (Vélos Intermodalité Piéton). Il consiste principalement à réaménager les quais et à former une « coulée verte » qui relie une nouvelle passerelle au dessus des rails et débouche sur le fleuve en passant par le domaine d'Armagnac. « Cet espace commun va connecter les éléments de patrimoine présents sur le site et est constitutifs de l'identité, l'histoire du quartier et de ses occupants, qu'il s'agisse de patrimoine bâti (chais, halles ferroviaires, échoppes...) ou de patrimoine paysager (Garonne, Bois, places publiques, jardins...), tout en incitant et favorisant le développement de pratiques durables par la mise à l'honneur de l'usage de la marche à pied et du vélo. De nombreuses fonctions se connectent à cet anneau favorisant ainsi de nouvelles pratiques des habitants et usagers de ce futur quartier qui trouveront tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne à proximité immédiate<sup>95</sup>. » Cette zone a pour but de donner une image de « ville parc » au nouveau quartier et il est considéré « comme un collecteur d'espaces publics partagés à valeur de réunification et de rassemblement qui se diffuse sur l'extérieur du quartier en se raccordant à l'existant<sup>96</sup> ».

La première étape du plan guide, avant même sa totale approbation fut de construire l'îlot armagnac (où se trouve le cas d'étude) et de concevoir le tram qui connecte ce futur pôle au reste de la ville. La deuxième étape en cours est la construction du VIP et de quelques bâtiments qui l'encadrent.

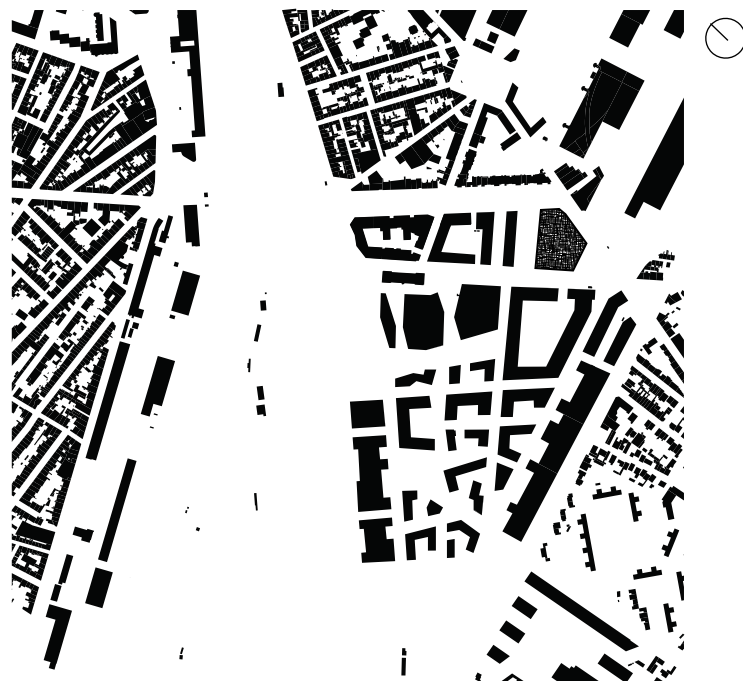
93. Bordeaux, Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, lundi 24 fev 2014, p17.

94. Reichen & Robert et associés, Site officiel de l'agence, [www.reichen-robert.fr](http://www.reichen-robert.fr) (page consultée le 16 juillet 2017).

95. Bordeaux, Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, lundi 24 fev 2014, p18.

96. Ibidem.

← © Reichen & Rober. Plan guide de LA ZAC Saint-Jean/Belcier. janvier 2013, figure extraite de l'Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, lundi 24 fev 2014, p12.



implantation



© Nicolas Michelin. Plan , îlot armagnac,2012.

### conception architecturale

Le bâtiment appelé *îlot Armagnac* conçu par l'équipe ANMA est en fait un des bâtiments de l'îlot Armagnac. Il se trouve entre l'ancien quartier Belcier (l'allée Eugène De la Croix) et le futur quartier Armagnac (la Rue Armagnac). Cet îlot d'une forme allongée est aujourd'hui découpé en trois ensembles de constructions et accuse d'une mixité de fonctions telles que bureau, logement et commerces de proximités.

Les architectes choisissent de le bâtir sur toute sa parcelle qui a une forme polygonale atypique d'environ 70 m par 60 m. Au nord de celui-ci il y a un petit parc public et au sud se trouve la place Armagnac (centre géographique du futur quartier et carrefour de cinq domaines). Le bâtiment « forme une transition entre les typologies d'échoppes bordelaises et la nouvelle densité créée dans ce quartier. [...] Il apporte une forme d'urbanité à la place Armagnac à l'échelle de l'existant et amène progressivement aux échelles plus hautes de la ville à venir<sup>97</sup>. »

Le programme est chargé puisque le bâtiment accueille, 161 logements d'une à cinq chambres. Il est également prévu un parking de quatre étages intégré dans le bâtiment, un gymnase (2 055 m<sup>2</sup>) et une médiathèque (1 200 m<sup>2</sup>) dans le socle de l'immeuble sous le jardin central, ainsi qu'une crèche (260 m<sup>2</sup>) sur le jardin. Selon les architectes il constitue un « cœur vert » qui offre « des promenades et des jardins en cascade pour mêler les espaces publics et les lieux privés<sup>98</sup> ». Ils affirment que les différents volumes ont été découpés puis notariés et qu'il n'y a aucun problème de copropriété.

A propos de son concept « d'unité de voisinage » l'architecte précise : « les espaces verts sont aménagés en hauteur, comme par exemple des jardins suspendus sur les toits des parkings. (...) Les stationnements sont couverts mais à l'air libre et peuvent donc être éclairés et ventilés naturellement. Ils peuvent également évoluer dans le temps et être adaptés à d'autres usages<sup>99</sup>. »

### conditions observations

Pour cette visite je suis arrivé le matin jeudi 18 mai et je suis reparti le soir du samedi 20 mai. J'étais logé dans un duplex au rez-de-chaussée côté nord du bâtiment, ce qui m'a permis d'y avoir accès à toute heure de la journée. Grâce à cette opportunité, j'ai pu visiter l'entièreté sans difficulté. J'ai également pu discuter avec les employés des différentes activités et avec quelques riverains. Pour le projet urbain le temps était mitigé et malheureusement sa construction a pris beaucoup de retard. Il n'y a donc pas assez d'éléments pour constater les faits sur le terrain, les observations se basent donc sur l'analyse des documents.

97. ANMA, Site officiel de l'agence, [www.anma.fr](http://www.anma.fr), (page consultée le 22 juillet 2017).

98. 20 minutes, Un ensemble immobilier pour redonner vie à l'îlot d'Armagnac, 21 octobre 2009, [www.20minutes.fr](http://www.20minutes.fr).

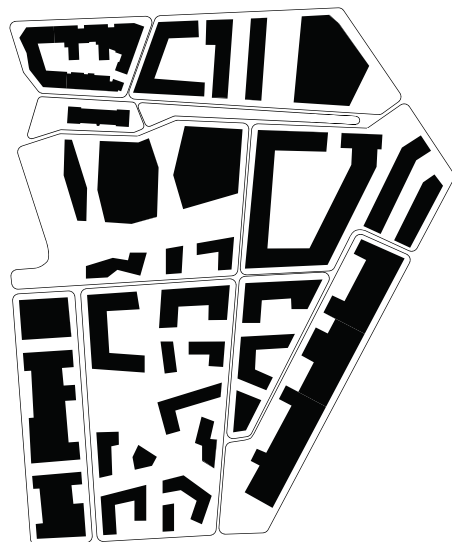
99. Nicolas Michelin, Densité vertueuse, constructif n°35, juin 2013.



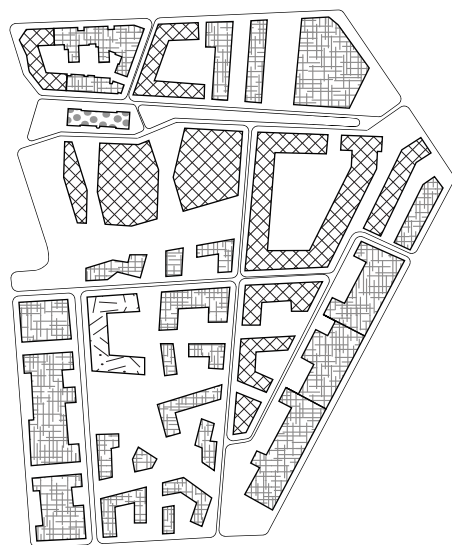
Observations urbaines







*poché*

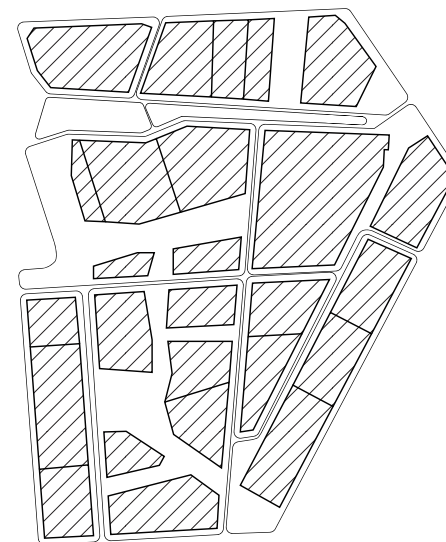


*affectations*

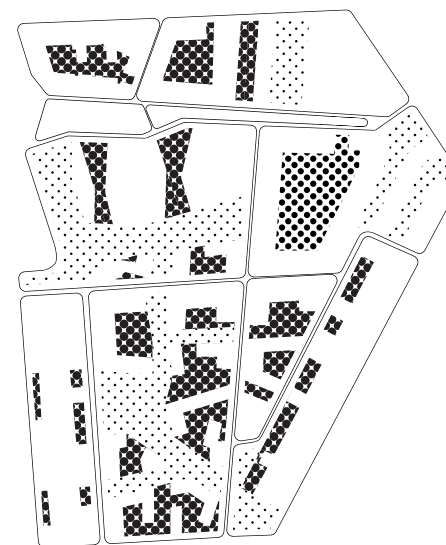


-  équipements privés
-  équipements publics
-  bureaux
-  logements

*parcellaire*



*espaces vert*



-  parc privé en intérieur d'îlot
-  parc public fermé
-  parc public ouvert

### Observations urbaines

Nous avons vu que l'intention principale de ce projet était de relier différents « domaines » autour du VIP, afin de donner une image de ville verte au quartier. Fidèle au principe du plan guide, l'équipe d'urbaniste ne voulait, au départ, pas faire table rase du passé et les plans publiés en 2012 présentaient des dessins différents sur chaque domaine. Mais finalement les dernières mises à jour mettent en avant des volumes bâtis plus imposants avec des macrolots mono-parcellaire. Ce cas montre l'évolution du concept d'îlot-ouvert vers une ville en mégaplot.

D'un point de vue géographique, l'ensemble du projet urbain est coïncé entre les voies de chemin de fer à l'ouest, la Garonne au nord et le boulevard Jean-Jacques Bosc au sud-est marquant la limite avec la périphérie de la ville moins dense.

A l'intérieur de ce système, le domaine du MIN (une zone industrielle), se trouve en plein milieu est constituée une vaste zone infranchissable. Le domaine Belcier, le seul quartier où il y a des habitations pour le moment, est bloqué entre les voies de chemin de fer, la zone industrielle et l'îlot Armagnac. Il s'y était développé une vie de quartier tel un village et il y a une vingtaine d'années, c'était un lieu de vie agréable où se trouvaient des boucheries, une épicerie, un kiosque à journaux, un café, etc. Il y avait une vraie solidarité entre les habitants et le soir tout le monde sortait dans la rue pour discuter. Mais aujourd'hui le quartier est en déclin et malgré la volonté de le désenclaver il reste très mal fréquenté selon les habitants.

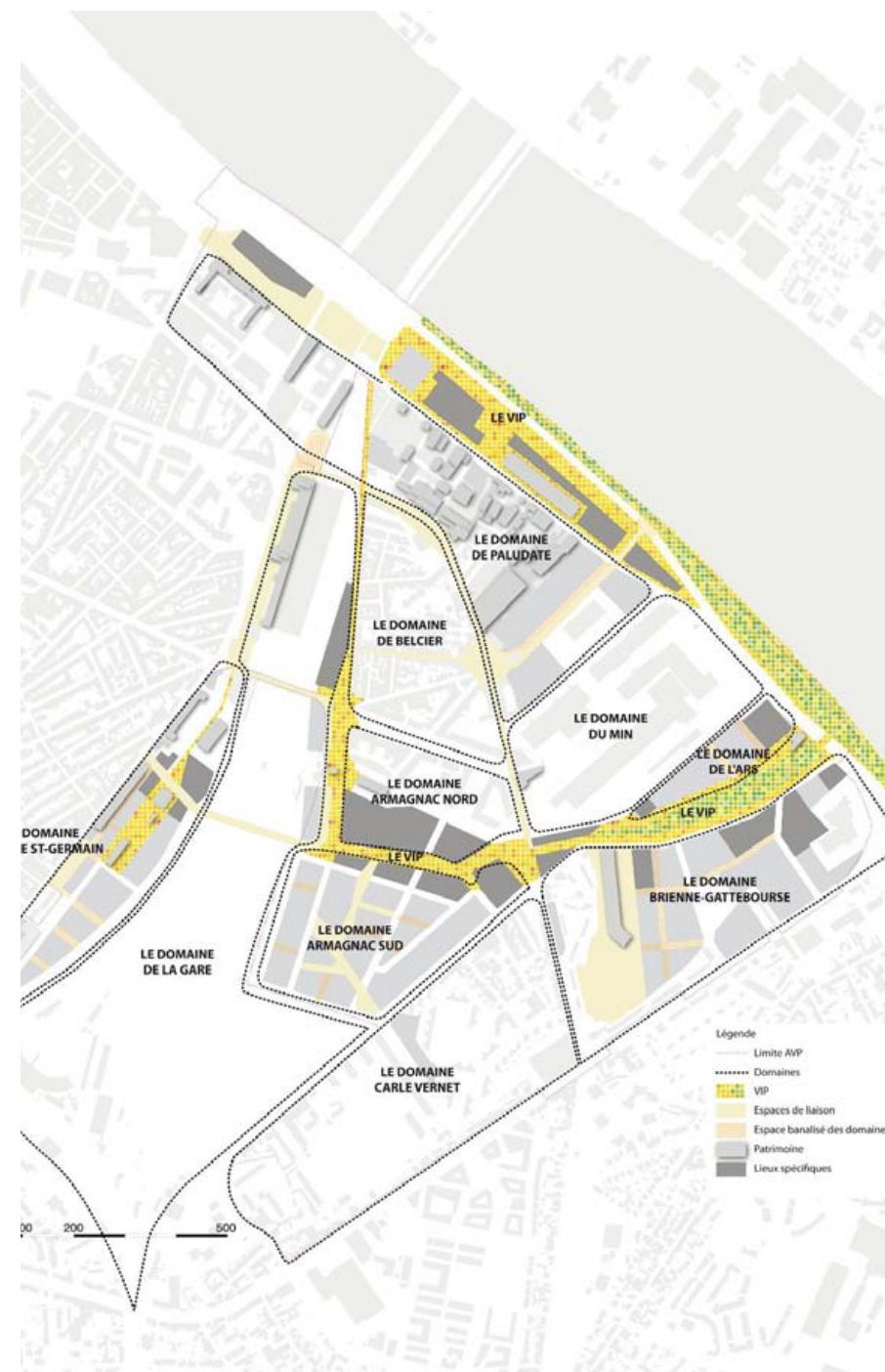
Concernant la morphologique, il y a des ruptures brutales au nord avec la zone industrielle formée de hangar et à l'ouest avec les voies de chemin de fer. Cependant la frontière sud-est est moins radicale.

Le domaine Belcier est le quartier historique de la zone, par conséquent il n'est pas modifié et garde sa typologie caractéristique d'échoppes bordelaises. Au sud de celui-ci il y a donc le passage d'un quartier traditionnel d'habitat individuel bas et uni par la pierre, à de l'habitat collectif haut et hétérogène (l'îlot Armagnac). Le tramway qui passe entre les deux tissus dans une large avenue marque une limite mais ne constitue pas une réelle barrière infranchissable pour le piéton.

Pour les nouvelles constructions, tous les îlots du projet sont envisagés sur la même typologie caractéristique du macrolot en mégaplot, le domaine d'Armagnac en témoigne. Il est dessiné avec de grands volumes ayant des formes très aléatoires qui sont « inspirées du jeu des plaques tectoniques ». Le plan poché fait apparaître des macrolots qui ne sont pas séparés par une route mais rassemblés en zones, comme des grands îlots où sont posés plusieurs macrolots par un réseau piéton.

Concernant l'espace public, le VIP est traité uniquement de manière paysagère comme un chapelet de parc. Il est prévu pour recevoir des flux de mobilité douce. C'est un « vide » végétal dans le tissu urbain qui ne prévoit aucun programme particulier hormis des jardins boulingrins et quelques étendues d'eau. Ces parcs

© Reichen & Rober. Plan guide de LA ZAC Saint-Jean/Belcier. janvier 2013, figure extraite de l'Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, lundi 24 fev 2014, p14.





© Reichen & Rober. Plan du VIP, parc de l'Arc, Saint-Jean/Belcier. janvier 2013, figure extraite de l'Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, lundi 24 fev 2014, p49.



vue depuis la place d'armagnac.

vont être clôturés et contrôlés (comme les parcs du projet de Boulogne-Billancourt). Certains squares sont mis en place au sein des zones résidentielles et recevront des aires de jeux pour enfants.

Par rapport aux affectations, le domaine de Belcier est résidentiel ; le domaine Armagnac est partagé en deux parties, une partie Nord occupée par des sièges sociaux et une partie Sud, résidentielle ; le domaine Amédée Saint-Germain est un quartier d'affaires ; le domaine Brienne-Gattebourse est multifonctionnel ; le domaine de l'Ars est résidentiel ; le domaine Paludate est dédié à la création et la culture.

Des commerces de proximité sont prévus en rez-de-chaussée sur tout le projet et notamment sur les axes principaux. Trois équipements scolaires vont être également construits ainsi qu'une dizaine de parkings mutualisés en podium (sous des immeubles d'habitations) afin de vider l'espace public des automobiles.

Dans l'îlot Armagnac le supermarché fonctionne bien et alimente le quartier Belcier ainsi que les nouveaux bâtiments. Il y a aussi une pharmacie et quelques commerces aux pieds des autres bâtiments qui fournissent l'essentiel des besoins de première nécessité.

Pour finir, l'évolution du projet témoigne d'un changement radical de mauvais augure. Sur le domaine Armagnac par exemple, la première esquisse dessinait des bâtiments en bande rappelant les voies de chemin de fer. Un quartier qui aurait pourtant eu sa propre identité. Mais dans le plan final, l'identité de chaque domaine n'a pas du tout été respectée puisque l'ensemble des nouvelles constructions est dessiné sur le même modèle de macrolot avec des bâtiments autonomes entourés d'espaces verts. Ainsi chaque macrolot est comme perdu, posé dans une vaste trame paysagère. Le concept initial est alors mis à mal avant même le projet terminé.

Par rapport aux affectations, la diversité des commerces semble vouloir être respectée sur l'ensemble mais paradoxalement les domaines sont cloisonnés dans leur affectation.

Notons qu'il y a avec ce projet une évolution de la formation urbaine, en effet les macrolots transformés en mégaplot sont rassemblés en méga-îlot à caractère piéton. Le projet de Nicolas Michelin est parfaitement en accord avec cette vision de la ville.

### Observations architecturales



vue de la façade est du bâtiment, allée Eugène de la croix



vue de la façade nord et du parc .

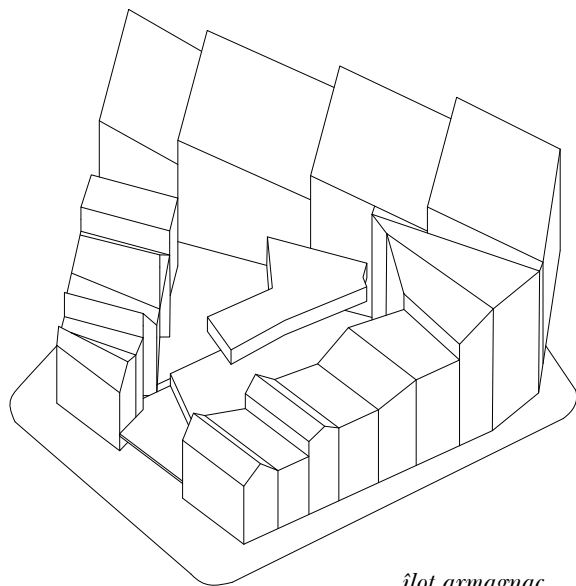


vue au pied de la façade est du bâtiment allée Eugène de la Croix.

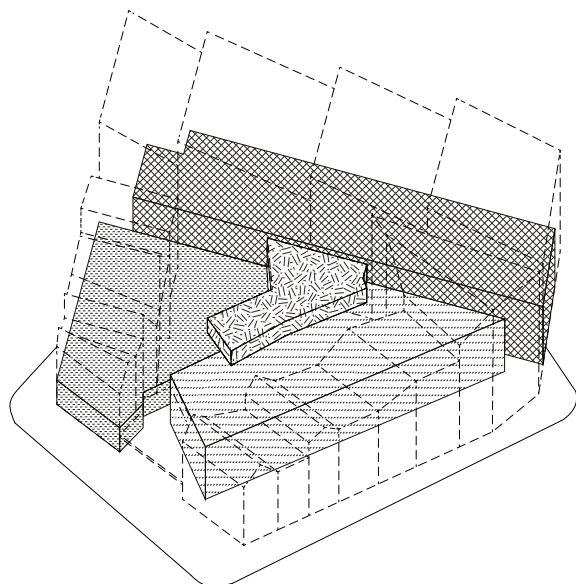


vue d'une loggia sur la façade nord du bâtiment.





Observations urbaines

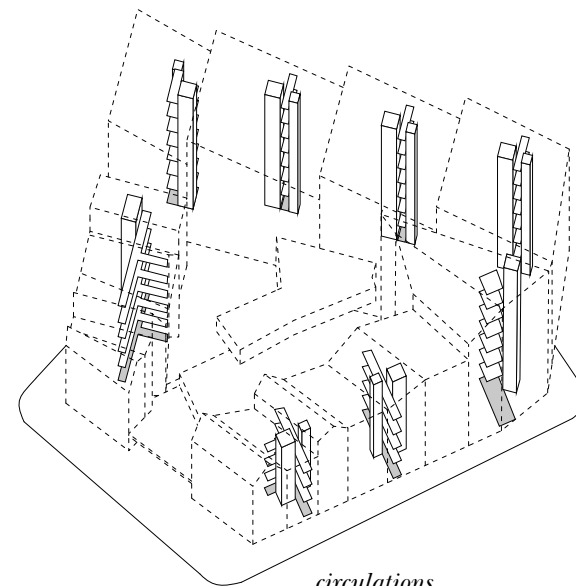


*îlot armagnac*

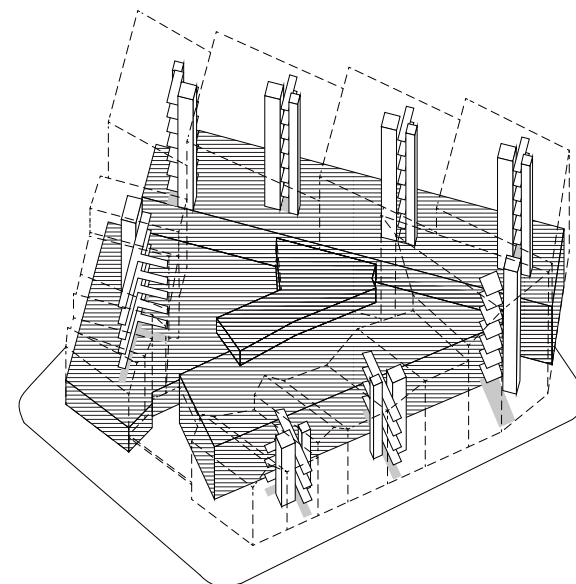


*fonctions*

- crèche* 
- bibliothèque* 
- parking* 
- gymnase* 



*circulations*



*circulations / fonctions*

Comme précisé dans la première partie, ce projet est un cas de mégaplot. Le bâtiment est conçu de manière à imbriquer les différents éléments du programme. Il est ainsi très difficile de comprendre comment tout a été assemblé. L'ensemble montre un traitement de façades intérieures à l'îlot quelque peu différent des façades extérieures. Mais d'un aspect général il affirme sa volonté de « grand bâtiment urbain ».

Le pourtour est complètement fermé par de grandes façades pleines, (parsemé de loggias, les plus basses étant à une hauteur d'un mètre cinquante) et impose d'emblée un effet massif très imposant. Le rez-de-chaussée est lui aussi opaque. Seul le côté sud, donnant sur la place, offre des grandes baies vitrées derrière lesquelles il est possible d'apercevoir la bibliothèque et le gymnase. Au centre de cette façade, une percée laisse vaguement deviner l'intérieur d'îlot et offre une terrasse suspendue visiblement jamais exploitée.

La place Armagnac n'est pour le moment pas cadrée et il y a seulement un jardin planté en son centre ainsi que quelques bancs tournés vers lui. Elle n'est pas exploitée sauf en début de journée où quelques personnes attendent l'ouverture de la bibliothèque. L'espace vert public côté nord est également peu exploité. Il y a seulement quelques familles le week-end qui viennent avec leurs enfants dans l'aire de jeux. Les deux autres côtés donnent sur les avenues cadrant l'îlot.

Les circulations sont uniquement envisagées comme des éléments de distribution et la plupart n'ont pas d'ouverture sur l'extérieur. L'hyper imbrication des fonctions forme un véritable labyrinthe. En effet, il est certes facile d'accéder à pied depuis l'extérieur à son logement, mais pour se déplacer au sein même du bâtiment, c'est un parcours du combattant. Ainsi, pour aller de certains logements au jardin intérieur, il faut emprunter des chemins longs et complexes. Je me suis moi-même perdu à plusieurs reprises :

D'un couloir au 5<sup>ème</sup> étage, j'ai été contraint de prendre l'ascenseur pour aller au 2<sup>ème</sup> étage, sortir dans une petite cour intérieure (qui était plutôt un passage complètement entouré de mur aveugle), entrer dans le parking, le traverser dans toute sa longueur (aucune source de lumière ou de ventilation naturelle), entrer dans un autre couloir, prendre l'ascenseur pour monter à l'étage supérieur, traverser un autre couloir pour enfin déboucher dans la cour intérieure. Ainsi plusieurs dizaines de logement n'ont pas directement accès à leur parking.

L'entrée de la crèche devait se faire par la terrasse au sud du bâtiment mais finalement elle se fait à l'est par un hall d'habitation peu adapté aux poussettes. Le gymnase et la bibliothèque donne sur l'espace publique et il n'y a pas d'accès intérieur interne au bâtiment.

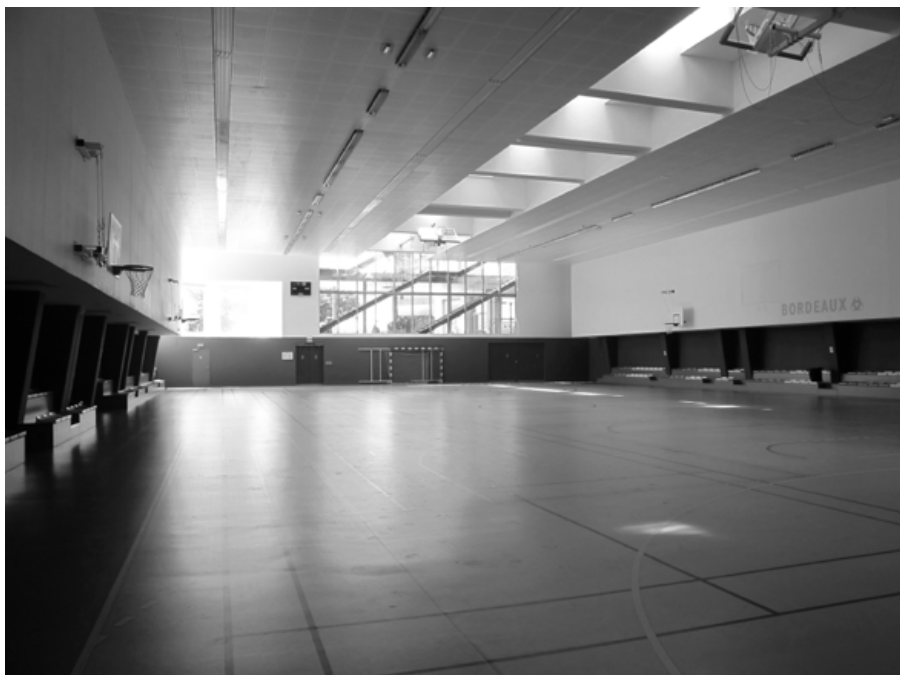
A propos des affectations, la construction du gymnase était la condition



vue de l'intérieur d'îlot.



vue du parking.



vue du gymnase



vue de la bibliothèque

imposée par la ville afin de pouvoir construire sur cette parcelle. Il est semi-enterré et son entrée se trouve sur la façade nord. Les locaux ont un vestiaire et une salle de boxe. L'ensemble appartient à la ville de Bordeaux et est donc principalement prévu pour les groupes scolaires. Le gérant ne connaît pas les gens qui habitent dans le bâtiment. Il m'informe que rien n'est prévu pour eux et qu'il ne peut pas répondre à leurs demandes.

L'espace de la bibliothèque était à la base prévu pour un commerce, mais la ville l'a finalement acheté. Ouverte un an après la fin des travaux, elle compte huit employés. Son entrée se situe au sud du bâtiment sur la place et il y a des espaces de lecture, un espace d'exposition, une salle multimédia, une salle adaptable et un espace pour les enfants. Lors de ma visite, elle était pleinement exploitée et beaucoup d'activité s'y déroulait. Les gens qui participent aux activités viennent pour certains d'une vingtaine de kilomètre. Ils se connaissent tous très bien et apprécient cet endroit car il est à la fois calme et dynamique. Les bibliothécaires ne connaissent à priori aucun habitant du bâtiment et la directrice me confie que les espaces ne sont pas adaptés.

La crèche est situé au troisième étage en cœur d'îlot et appartient à une association qui a achetée les locaux durant la construction. Il y a neuf employés pour vingt enfants de 3 mois à 4 ans. La gérante regrette de n'avoir pu participé à la construction car l'espace est peu adapté à la pratique. Elle m'informe aussi que le système d'inscription pour les enfants ne fonctionne pas avec les lieux géographiques du demandeur. Par conséquent les enfants habitant dans le bâtiment ne sont pas prioritaires alors que de nombreuses familles souhaiteraient profiter de cette proximité.

Concernant les espaces mutualisés, le parking est au cœur du bâtiment sur quatre étages et n'a aucune fenêtre sur l'extérieur. Pour le desservir les architectes ont prévus une unique rampe pour monter ou descendre dans lequel un seul véhicule peut s'insérer. Pour savoir si quelqu'un est engagé dans celle-ci, un seul capteur a été mal placé à la sortie. Il y a de nombreux soucis de vol et de fracture de vitre parce que la porte de garage ne ferme plus depuis plusieurs mois. D'après les témoignages il est peu pratique et constitue un véritable échec.

Le jardin est composé d'un passage de 3 m de large, longé par un banc filant en pierre pour s'asseoir et de nombreux massifs plantés entretenus tous les quinze jours. Tous les regards convergent vers cet endroit qui donne la désagréable sensation d'être surveillé en permanence. D'ailleurs beaucoup de terrasses de ce côté du bâtiment sont fermées par des palissades improvisées. D'après ce que j'ai observé, hormis les gens qui amènent leur enfant à la crèche, l'espace n'est pas utilisé.

D'un point de vue général, les trois fonctions publiques sont très exploitées

mais il est évident que le reste du bâtiment est complètement hermétique. « L'unité de voisinage » désiré par l'architecte n'est pas réussie pour plusieurs raisons. Tout d'abord quasiment personne ne se connaît. D'après les témoignages recueillis, seulement quelques personnes connaissent vraiment leur voisinage. Toutefois, les gens qui habitent en face de la crèche parlent souvent avec les parents des enfants. L'intention de l'architecte désirant faire un parking à la lumière et à l'air pouvant être employé pour d'autres activités n'est absolument pas mise en place. Enfin, il y a clairement une proximité imposée. L'intérieur d'îlot donne certes une grande luminosité et des vues intéressantes mais aussi des vis à vis très intrusif dans les logements. Et c'est le même constat pour les loggias en rez-de-chaussée côtés rue.

Finalement l'architecte a essayé d'adapter son concept à une parcelle qui n'était pas du tout adaptée pour cela. L'imbrication fonctionnelle engendre des problèmes de copropriété. Le gymnase a par exemple des fuites venant du plafond mais les réparations se font attendre car il faut délibérer pour savoir qui doit payer la facture. Elle engendre aussi des gênes acoustiques. Certain habitant vivant à proximité des activités entendent le bruit des enfants de la crèche dans l'intérieur d'îlot, les matchs de basket ou les pneus des voitures dans le parking. Ainsi le projet subit totalement son programme et se perd dans une imbrication complexe difficilement compréhensible.

### Confrontations urbaine



vue de l'intérieur d'îlot depuis une fenêtre d'un couloir.



vue de la placette suspendu au sud du bâtiment.



Pour commencer il n'est pas possible de bien juger l'urbanité du projet puisqu'il n'est pas terminé mais la diversité et la densité des commerces devrait être bien respecté. Toutefois, il y a peu d'équipement public prévus, seulement quelques aires de jeux pour les enfants. Si le zoning par domaine est conservé jusqu'à la construction, il est probable que l'urbanité en soit affectée car il n'y aura que très peu de choc programmatique. Ce risque apparaît déjà dans le quartier Belcier qui reste pour le moment pauvre en programmation est complètement replié sur lui-même malgré la ligne de tramway.

Le VIP, élément phare du projet, est susceptible d'être condensateur social à l'échelle du quartier. En effet d'un point de vue morphologique, il forme un espace « vide » qui pourrait porter un rôle « d'oasis » face au quartier. Il est également présenté comme l'élément rassembleur du projet et il est entouré d'activité. Trois contradictions se dessinent cependant :

- Il est mal défini. A la vue des plans il ne forme pas d'anneau, il paraît trop diffus et étendu dans tous les domaines. Dans certaines zones, il est à peine délimité par un front bâti. Par ces premiers dessins il perd d'emblée son potentiel fédérateur ;

- Le choc programmatique n'est pas garanti, il n'y a tout simplement aucun programme ou activités prévues hormis les jardins. De plus, les autres équipements, comme les salles de sports, les écoles ou les médiathèques sont plutôt disséminés dans la trame urbaine plutôt que placés en bordure de celle-ci ;

- Il y a peu d'espace d'appropriation. Les jardins boulingrins sont les seuls espaces réellement capables de les recevoir. Ils sont en plus encadrés par une végétation dense qui les met à distance du quartier. Le reste est en grande partie aménagé par des zones de plantation inaccessibles et donc inexploitable.

En résumé, l'effet condensateur social est fortement écarté. Le choc programmatique à l'échelle du quartier n'est pas traité et tend à l'inverse vers un zoning. Le VIP ne remplit également aucun critère susceptible d'en faire une zone d'intense activité. Il n'y a pas de zone appropriable, il est dénué de fonction, fragilisé par un éparpillement et il paraît très clair que rien n'y sera concentré. Par ces observations, l'urbanité du quartier semble d'ores et déjà compromise.

### Confrontation architecturale

Pour commencer le bâtiment forme clairement un ensemble, il est dessiné par une seule équipe et il est déterminé par un unique concept. Celui-ci se rapproche d'ailleurs d'une volonté clairement formulée dont le but est d'introduire l'urbanité au sein même du bâtiment. Cependant elle est inexistante pour deux raisons :

Tout d'abord, les circulations ne forment pas un réseau de rues intérieures et ne permettent pas de relier les principales activités entre elle. L'ensemble est tellement complexe qu'il est difficile pour les habitants de comprendre les seules connections possibles. En effet, contrairement à ce qu'on attend d'un condensateur social, les circulations subissent le jeu d'emboîtement des activités au lieu de régir la construction.

De plus, chaque équipement est pensé de manière indépendante par conséquent tous les éléments distributifs sont réfléchis de la même façon et rejetés dans l'espace public. Ainsi le système est incapable de créer des interactions entre les habitants, seul l'entrée de la crèche permet un croisement qui se transforme en nuisance à cause d'un trop fort vis à vis. À l'inverse, même les fonctions communes (parking et jardin) sont mal desservies provoquant des difficultés d'accès pour une majorité d'habitant.

Le jardin en intérieur d'îlot ne remplit pas son rôle. Il est le seul espace susceptible de prendre la fonction de condensateur social puisqu'il est au centre de la construction et qu'il devait être réalisé dans ce but. La réalité est très différente :

- Il n'y a pas d'endroit appropriable. Tout cet espace est occupé par la crèche, des puits de lumière pour les fonctions en dessous, des terrasses privées ou des jardins d'agrément renvoyant l'espace commun à un simple passage extérieur. Ainsi tout est maîtrisé ne laissant aux habitants aucune marge de manœuvre ;

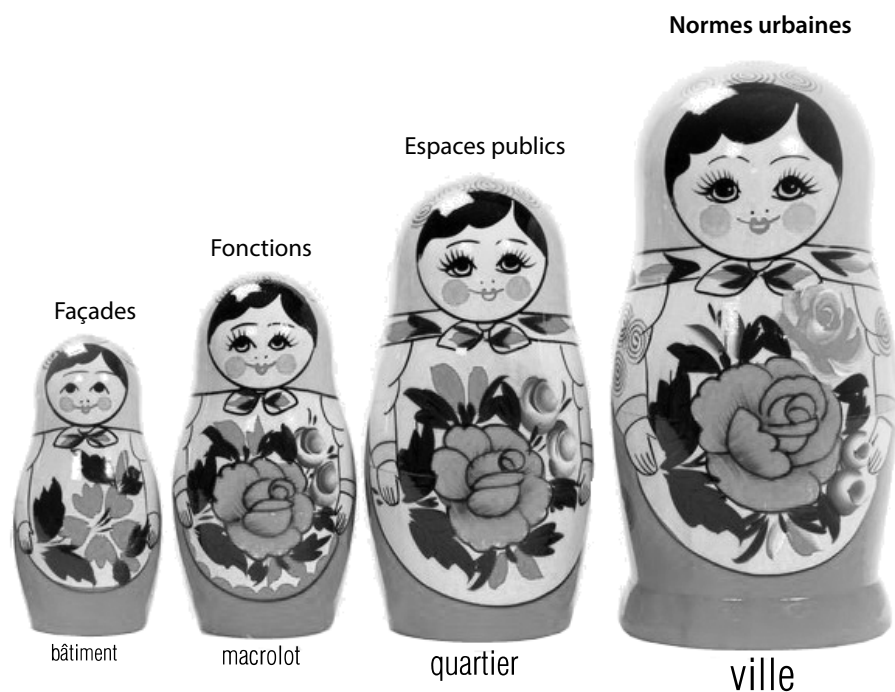
- Le choc programmatique n'est pas possible. Aucune activité n'est tournée vers lui (hormis la crèche en son centre). L'espace est tellement surchargé d'éléments qu'aucune affectation commune n'est prévue non plus ;

- Il est difficile d'accès. Seul les habitants de trois cages d'escalier sur huit ont un accès direct et aucune connexion interne n'est prévue. Par conséquent, le reste des habitants doivent passer par le parking et parcourir la rampe à pied. Ainsi seulement trois huitièmes des habitants ont finalement accès à ce jardin.

Les fonctions publiques comme la bibliothèque et le gymnase pourraient être envisagés comme des petits condensateurs sociaux mais reliés au tissu urbain. En effet la bibliothèque met à disposition des lieux d'expression et le gymnase peut également être vu comme tel. Cependant ces espaces restent des lieux contraints par l'autorité de la ville et peu appropriables. Finalement même dans le fonctionnement administratif, rien n'est fait pour encourager une cohabitation puisque les habitants non absolument aucun avantage par rapport à ces fonctions.

Pour conclure, il y a quelques éléments qui permettent de voir ce bâtiment comme un condensateur social, notamment par son caractère d'ensemble. Mais sa conception est réalisée avec les mêmes contraintes qu'un îlot-ouvert. Pire, la volonté d'imbriquer les éléments rend l'accès des espaces communs encore moins évident. Il n'y a donc aucun choc programmatique et aucune appropriation possible pour les habitants. Par ces différents constats, il peut être avancé que ce bâtiment génère une faible urbanité, bien loin des prétentions de son créateur.

## CONCLUSION



### Questionnement sur la ville macrolot

Le macrolot montre une tendance kafkaïenne dans la manière d'aborder la construction, les espaces extérieurs sont les victimes de cette machine administrative. Le cas de Boulogne-Billancourt et de ses macrolots type îlot-ouvert illustre parfaitement ce constat. L'indépendance aveugle des bâtiments est la conséquence directe d'un système de conception qui assigne tous les bâtiments à des architectes différents. Certes il n'y a plus le monopole d'un seul architecte pour tout un quartier mais en contrepartie une hyper réglementation. Paradoxalement, l'idée pertinente de faire participer de nombreux architectes à l'élaboration de la ville en est contredite puisque l'architecte des bâtiments n'a plus aucune marge de manœuvre. D'un côté, il est bloqué par une volumétrie imposée par le plan d'urbanisme et de l'autre par des normes de logement. Finalement le quartier est largement dirigé par le plan d'urbanisme et aussi par le PLU défini en amont. Ainsi la formation en poupée russe attribue une unique fonction à chaque étape :

- L'urbaniste associé à un paysagiste ont presque tout le pouvoir et créent un concept unificateur ;
- L'architecte mandataire doit seulement disposer les différentes fonctions sur la parcelle. Ceci est illustré par le concours du macrolot A3, quatre architectes de tout horizon font pourtant des projets relativement similaires ;
- L'architecte d'un bâtiment est relayé aux dessins des façades. Ceci est flagrant suite à l'analyse des plans de logements qui sont identiques, produisant un simple empilement d'appartement.

L'étude des cas confirme l'effet « d'isolat » du macrolot avancé par J. Lucan, puisque les habitants sont isolés dans leur appartement. En effet il passe d'un espace privé, à un espace territorial sans transition et n'ont pas, par conséquent, d'espaces d'entre-deux propice à l'urbanité. Notons cependant une légère différence car l'analyse tend à montrer qu'ils créent plutôt des bâtiments isolés (quand bien même ils sont encadrés), et non pas des ensembles de bâtiments isolés. En effet, les trois cas montrent que les différents éléments de programme sont séparés.

### Axes de recherches

L'exploration du condensateur social a révélé que des chocs programmatiques gravitant autour d'espaces appropriables constituent le caractère d'un cadre bâti générant de l'urbanité. Étudiés sous le prisme du condensateur social, les quartiers composés de macrolots ont révélé s'ils étaient susceptibles de porter l'urbanité ; une caractéristique nécessaire pour soigner nos villes-territoires. Même si dans l'ensemble les constats sont plutôt négatifs, cette méthode comparative s'est avérée efficace ; les macrolots sont un terreau propice à cette vertueuse ambiance urbaine par leur diversité et leur mixité de population et de fonctions que nous considérons comme un critère fondamental du condensateur social.

Ils leur manquent toutefois le deuxième critère pour cause de raisons économiques. Face à des espaces toujours plus contraints et standardisés, la ville étouffe et manque cruellement d'espace libre. L'attention doit être portée sur les espaces libres d'appropriation, facteurs d'unité et de cohésion sociale entre les habitants. Car si la ville est un mur, les programmes en sont les briques, les espaces libres d'appropriations en sont le ciment et le foisonnement d'activités et de personnes en constitue la solidité. Tout ceci est le propre de l'urbanité et si les fondations sont compromises, la stabilité de l'ensemble reste fragile et vacillante.

Ce propos doit être mesuré car il est évident que des espaces libres et communs sont difficiles à mettre en place, et ce encore pour des préoccupations économiques. C'est d'ailleurs pour ces raisons qu'ils sont tout simplement bannis de toutes les opérations immobilières. Le moindre équipement est fait pour n'engendrer aucune ou le minimum de dépenses possible : les parcs publics sont clôturés et sont presque uniquement fait pour être contemplés ; les intérieurs d'îlots sont fermés et renvoyés à de simples passages agrémentés de jardin nécessitant peu d'entretien (ou dans le cas des macrolots sur dalle sont aux frais des habitants, une solution peu viable dans le temps) ; les parkings sont simplement envisagés comme d'immenses structures en béton totalement fermées.

Une question se pose. Étant donné que les concepteurs (architectes et urbaniste), n'ont plus de marge de manœuvre, est-ce que leur rôle ne bascule-t-il pas, non plus dans la recherche de forme mais dans celle des moyens pour faire fonctionner des projets ? Projets, qui permettraient de donner une réalité à ces espaces libres, créant de ce fait des villes durables résilientes et capable de se réinventer. À l'orée de ces réflexions, trois pistes se dégagent :

A l'échelle du macrolot, si les logements sont totalement normés et les gabarits définis, les intérieurs d'îlots sont en revanche encore relativement flexibles. Ils sont l'espace central et ont le potentiel de lier les différentes entités que composent un macrolot. Ils ont la capacité de jouer un rôle entre l'échelle de l'habitat et celui du territoire, des espaces capables de recevoir de l'urbanité. De plus, si les bâtiments et les appartements sont tous identiques pour des raisons économiques, ils peuvent porter un concept fort, moins conventionnels et donc un style de vie particulier, proposant une diversité d'ambiance à la ville. La diversité des intérieurs d'îlots de la ville de Berlin installe de véritables villages dans la ville offrant une richesse d'ambiance au sein de celle-ci. Ils permettent de s'extirper et de s'échapper de l'espace territoire. Comment peut-on interpréter leur statut dans la trame urbaine ?

Toujours à l'échelle du macrolot, les parkings doivent eux aussi trouver un aspect plus pertinent. Ces espaces ont physiquement un rôle de condensateur dans le sens où ils peuvent constituer des réserves foncières disponibles, à condition qu'ils ne soient pas seulement normés pour les voitures. Ils doivent être réfléchis, flexibles, de façon à pouvoir les convertir quelle que soit la temporalité. À court terme, ils peuvent être envisagés comme de véritables extensions d'appartement, comme le garage dans la maison pavillonnaire qui remplit bien plus que sa fonction initiale. À long terme, ils peuvent être envisagés comme des structures pouvant recevoir ce que son concepteur n'est pas encore capable de prévoir à l'image d'un parcellaire tridimensionnel. Ainsi comment leur donner une valeur afin qu'ils soient plus qu'un mal nécessaire ?

A l'échelle de la ville, il est nécessaire de réfléchir aux parcs car ils constituent aujourd'hui les seuls havres de paix face au tumulte urbain. À l'inverse de la ville hyper-contrainte, ils doivent justement être dénués de toute obligation. Ils doivent être des espaces libres de l'évolution du temps, concédés aux habitants, simples tout en étant cadrés par des programmes publics. Bon nombre de friches urbaines sont aujourd'hui investies et offrent ces qualités en toute simplicité. Comment alors concevoir des parcs qui puissent porter des espaces libérateurs ?

N'est-ce pas dans l'intérêt de l'État, lui qui dispose du pouvoir sur le territoire, d'imposer la mise en place de ces espaces afin de rendre la ville plus durable, vivables et agréables ? Les autorités doivent comprendre que l'urbanité qu'ils recherchent, ne dépend pas uniquement de données géographiques ou démographiques. Elle dépend également de la possibilité de sa population à s'exprimer librement.

## **BIBLIOGRAPHIE**

**Ouvrages**

- Alexandre Chemetoff, *Le plan-guide (suite)*, archibooks, Paris, 2010.
- Anatole Kopp, *Architecture et mode de vie*, presses universitaire de Grenoble, 1979.
- Anatole Kopp, *Changer la vie, changer la ville*, union générale d'éditions, paris, 1975.
- Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Anthropos, Paris, 1967.
- Jacques Donzelot, *à quoi sert la rénovation urbaine ?*, presse universitaire de France, Paris, 2012.
- Jacques Lucan, *composition, non-composition*, presses polytechniques et romandes, Lausanne, 2009.
- Jacques Lucan, *où va la ville aujourd'hui ?*, éditions la vilette, Paris, 2012.
- Jacques Lucan, *OMA Koolhaas, pour une culture de la congestion*, Electa moniteur, 1979.
- Jacques Sbriglio, Birkhäuser, *L'unité d'habitation de Marseille*, 2004.
- Khan Magomedow Selim, Catherine Cooke, *Pioneers of soviet architecture*, Thames & Hudson, London, 1987.
- Le Corbusier, *vers une architecture*, nouvelle édition Champs arts, Malesherbes, 2010 (1923).
- Maïté Clavel, *Sociologie de l'urbain*, Anthropos, 2004.
- Marina van en Bergen, Piet Vollaard, *Hinder en ontkenning Architectuur en maatschappij in het werk van Frank van Klingeren*, Uitgeverij 010, Rotterdam, 2003.
- Michel Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, t. III, De Brasilia au post-modernisme, 1940-1991, seuil, coll. « point », 1991.
- Niemeyer Fritz, *OMA's Berlin : The Polemic Island in the City*, Assemblage, No. 11, 1990.
- Olivier Mongin, *Vers la troisième ville*, Beaume-les-Dames : hachette livre, 1995.
- Rem Koolhaas, *Content*, Taschen, 2004.
- Rem Koolhaas, *Junkspace*, éditions Payot et Rivages, Paris, 2011 (1995).
- Rem Koolhaas, *New York Délire*, éditions parenthèse, Marseille, 2012 (1978).
- Sainte-Beuve, *Caus. lundi*, t. 3, V. *atticisme* ex. 3, 1850.
- William J.R. Curtis, *L'architecture moderne depuis 1900*, phaidon, Paris, 2006 (1982).

**Ouvrages de références**

- Boulogne-Billancourt, *Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères*, juillet 2005.
- Bordeaux, *Extrait du registre des délibérations du conseil municipal*, lundi 24 fev 2014.
- Brenac & Gonzalez, *dossier de presse*, mai 2015.
- Vidéos :
- Alexandre Chemetoff, *Lecture by Alexandre Chemetoff*, A+ Architecture in Belgium ,15 novembre 2015.
- Christian De Portzamparc, *Zone Tripode, Chemetoff, île de Nantes*, Nantes 7, 3 août 2008.
- Jacques Lucan, *Marier formes urbaines et mixité*, Club Ville Aménagement, 3 septembre 2012.
- Liens
- ANMA, *Site officiel de l'agence*, [www.anma.fr](http://www.anma.fr), (page consultée le 22 juillet 2017).
- Brenac & Gonzalez, *Site officiel de l'agence*, [www.brenac-gonzalez.fr](http://www.brenac-gonzalez.fr) (page consultée le 9 juillet 2017).
- Christian de Portzamparc, *Site officiel de l'agence*, [www.christiandeportzamparc.com](http://www.christiandeportzamparc.com). fr, (page consultée le 13 août 2017).
- Claire Andries, *J'ai vécu dans la cité radieuse*, 29 juin 2015, <http://temoignagechretien.fr/articles/culture/jai-vecu-dans-la-cite-radieuse>.
- Diocèse de Natterre, *Site officiel du diocèse*, [www.diocese92.fr](http://www.diocese92.fr) (page consultée le 5 aout 2017).
- Ile Seguin Rive de Seine, *Site officiel de l'Ile Seguin Rive de Seine*, <http://www.ileseguin-rivesdeseine.fr> (page consultée le 8 juillet 2017).
- Jacques Lévy, *Serendipity*, EspacesTemps.net, Dans l'air, 13 janvier 2004, <https://www.espacestems.net/articles/serendipity> (page consultée le 10 août 2017).
- Reichen & Robert et associés, *Site officiel de l'agence*, [www.reichen-robert.fr](http://www.reichen-robert.fr) (page consultée le 16 juillet 2017).

### Articles

20 minutes, *Un ensemble immobilier pour redonner vie à l'îlot d'Armagnac*, 21 octobre 2009, [www.20minutes.fr](http://www.20minutes.fr).

Nicolas Michelin, *Densité vertueuse*, dans : constructif, n°35, juin 2013, <http://www.constructif.fr>.

Philippe Gambert, *Site du Tripode : une nouvelle vie commence*, Ouest France, 27 septembre 2013.