



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Winterthur - Basel Retour de visite...



Comment appréhender la reconversion du site de DMC ?

Comment être capable de définir, d'orienter et de réaliser un projet qui ait du sens, qui soit de qualité et qui réponde aux besoins et aux exigences de demain?

1 journée, 2 quartiers, des témoignages, des expériences, des échanges, 300 km et ...



... DES ELEMENTS DE REONSE

Une programmation multiple

La gestion d'attente
Les modalités de reconquête



La qualité architecturale

Le niveau d'intervention sur les bâtiments



La qualité des espaces publics - privés

Des aménagements très «minimalistes»

Les liens avec la ville

Des opérations complémentaires au développement de la ville

La durabilité de l'opération

L'énergie, la biodiversité et la récupération des eaux pluviales ...



WINTERTHUR - SULZER AREAL

Maîtrise d'ouvrage :

Sulzer Immobilien AG et Ville de Winterthur.

Acteurs du projet :

Concept global : Sulzer Immobilien AG

Réalisations : divers investisseurs et architectes

Superficie :

23 hectares

Budget :

250 millions CHF (165 millions d'euros) à terme 750 millions CHF (495 millions d'euros)

Réalisation :

Début des projets : 1989 -1990, Constructions dès 1998

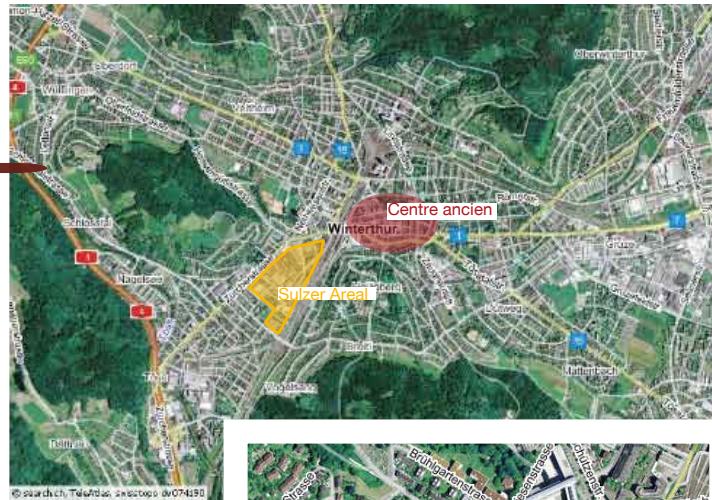
Prix et labels obtenus :

Prix d'architecture «Goldener Hase 2005» du magazine Hochparterre pour la réalisation de la place Katharina-Sulzer

L'objectif principal de Sulzer était de convertir le site industriel en un quartier mixte où l'on pourrait étudier, s'amuser, travailler, habiter et acheter, qui vivrait 24h/24 et 7j/7.

La transformation progressive se fait en accueillant des fonctions diverses : Technopark, centre commercial, magasin de meubles de design, constructeur de piano, loisirs (kart indoor, salle de sport), artistes, designers, Faculté d'architecture, restaurants, logements.

Les aspects développement durable : maintien de la couverture végétale, chauffage à distance, constructions au standard Minergie, concertation avec la population.



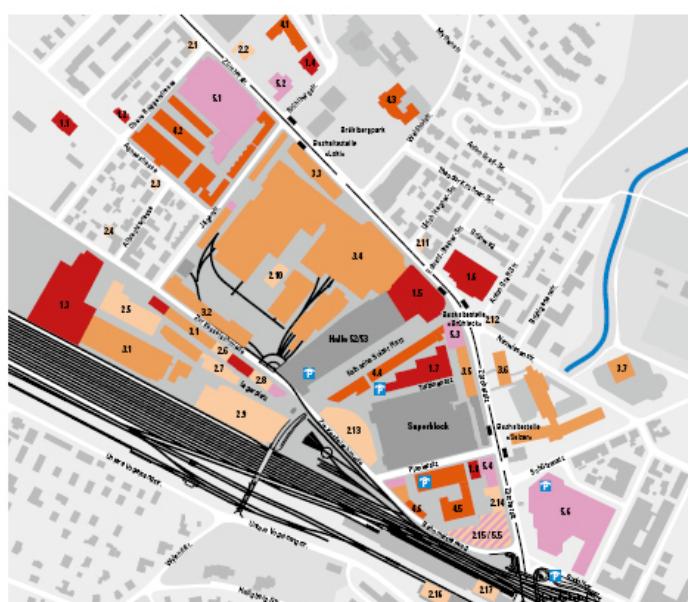
Répartition des surfaces :

230 000 m² de superficie totale

234 000 m² de surface de plancher dont 30 000 m² bureaux, 22 000 m² logements (300 appartements), 170 000 m² d'équipement public.

33% de la friche est affectée.

■ Formation ■ Temps libre ■ Travailler ■ Habiter ■ Commerces



BASEL - GUNDELINGER FELD

Maîtrise d'ouvrage :

Kantensprung AG

Acteurs du projet :

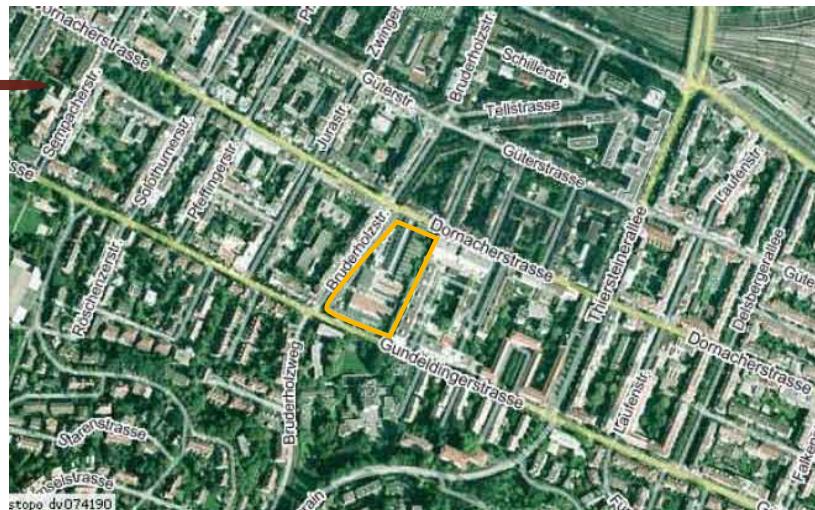
Kantensprung AG et groupement d'investisseurs privés et publics (Gunderdinger Feld Immobilien AG)

Superficie :

1,27 hectares

Réalisation :

Début des projets : 2000



Situation :

Situé au sud de la Ville de Bâle, près de la gare, Gundeldinger est un des quartiers les plus denses de Bâle et à forte proportion de population étrangère.

Surfaces de plancher :

14 264 m²

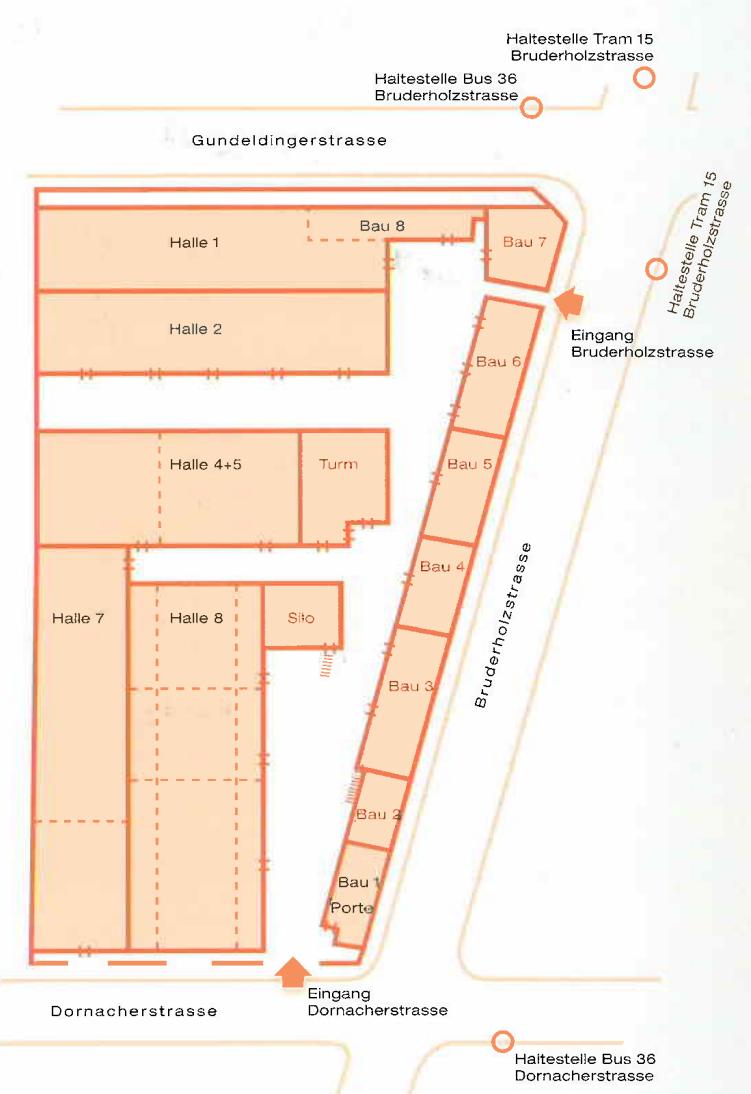
Un groupe de cinq riverains dont trois architectes se sont mobilisés pour proposer un autre projet basé sur la réhabilitation de l'ancienne usine plutôt que la destruction et reconstruction. Avec l'appui des habitants du quartier ils ont trouvé des financeurs afin de racheter les lieux et de créer un lieu de rencontres sociales et culturelles afin d'améliorer la vie du quartier.

Les halles ont été réhabilitées, l'usine a été transformée en un lieu central regroupant des activités commerciales, culturelles, sociales : restaurants, artisans, auberge, école de cirque, jardins d'enfants, bibliothèque de quartier, salle d'escalade, un espace de rencontre pour personnes âgées.

Outre social, il y a un objectif d'économie d'énergie et de gestion de l'eau. L'objectif d'utilisation de l'énergie de 2000 Watts maximum contre 6000 actuellement a été fixé et s'inscrit dans la démarche Bâle Société 2000 Watts*.

* Gundeldinger Feld va continuer à servir de « laboratoire pratique » puisque le projet « Société 2000 watts » a pris Bâle pour région pilote. L'objectif est de mettre en place progressivement un mode de vie qui n'utilise qu'un tiers de l'énergie consommée actuellement tout en améliorant la qualité de vie des citoyens.

Le site est interdit aux voitures.



UNE PROGRAMMATION MULTIPLE

La reconquête de ces deux sites se fait progressivement. L'idée est de composer un quartier plurifonctionnel où les activités diverses rendent «vivant» le quartier à toute heure de la journée.

Points communs des deux sites : la volonté de réutiliser les bâtiments existants avec ou non des transformations, le maintien d'activités artisanales, une gestion de l'utilisation permettant de ne pas laisser de bâtiment à l'abandon

La différence principale entre les deux sites est que Gundeldinger feld est au coeur d'un quartier résidentiel ne nécessitant pas sur le site de logements, la volonté était de créer un lieu de rencontre, de loisirs, de culture, d'activités au sein de ce quartier.

Paroles de participants :

«Il existe une multiplicité de fonctions, une imbrication réussie de diverses activités (logements, bureaux, activités culturelles et de loisirs, éducation, commerces...) dans les deux projets, sans qu'aucune ne semble prédominer.

Du fait de la diversité des équipements, il peut exister une animation en journée ainsi qu'en soirée, ce qui en fait des lieux attractifs et donc vivants.

Cela en fait de vrais « morceaux de ville », susceptibles d'attirer des gens bien au-delà des seuls habitants du quartier.

Ces deux réalisations prouvent que l'on peut faire des réhabilitations originales (murs d'escalade, piste de kart, restaurants et cafés « branchés »...) en tirant parti des bâtiments et de leurs dimensions souvent imposantes.»



Winterthur - Sulzer Areal : Logements et bureaux en construction neuve

Winterthur - Sulzer Areal :
gestion d'attente, un bâtiment
sert de parking couvert en
attendant sa commercialisation.



Winterthur - Sulzer Areal : activités diverses dans un bâtiment sommairement réhabilité : terrains de volley-ball, piste de kart, badminton, skate park,....



Winterthur - Sulzer Areal : activités artisanales dans un bâtiment réutilisé à moindre frais



Basel - Gundeldinger Feld : activités diverses dont une école d'escalade...



Basel - Gundeldinger Feld : restaurant au sein du site ...

L'ARCHITECTURE EN QUESTION

Paroles de participants :

«Les anciens bâtiments industriels qui faisaient sens ont été conservés.

Les deux « réhabilitations » sont très respectueuses des bâtiments, assez minimalistes (certains éléments constitutifs des bâtiments industriels du temps où ils étaient en activité ont été gardés : rails, grues...). Cela permet de conserver la mémoire des lieux et donne de plus une ambiance agréable.

L'aspect extérieur a été également plutôt bien préservé, sans ajouts architecturaux contemporains inutiles.

Les bâtiments neufs (dans le cas de Sulzer Areal) s'intègrent de façon assez harmonieuse au bâti ancien.

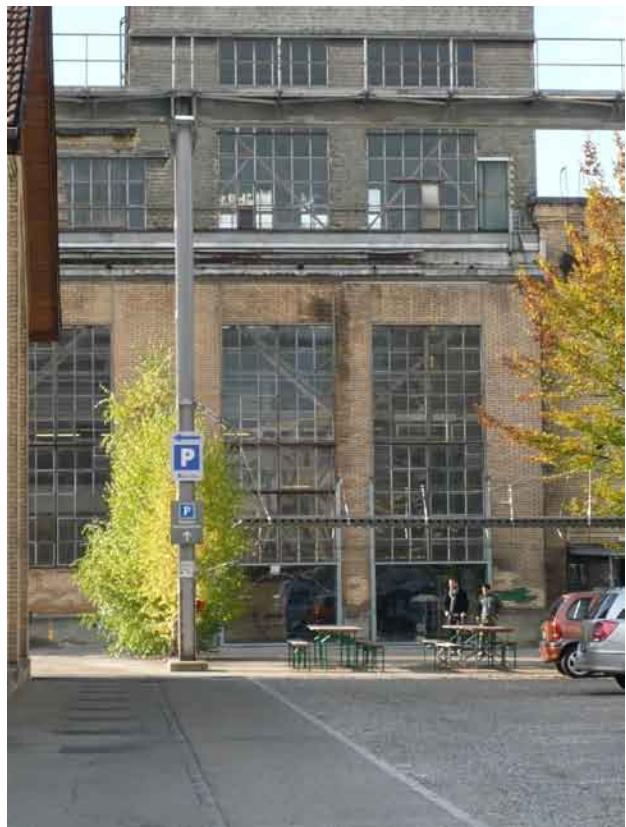
L'aspect d'origine le plus souvent conservé donne un cachet particulier aux différents bâtiments et sera du plus bel effet sur DMC»



Winterthur - Sulzer Areal : Structure ancienne sur laquelle une greffe plus contemporaine destinée au logement.



Winterthur - Sulzer Areal : la composition urbaine d'origine est préservée , les nouveaux bâtiments sont implantés sur les emprises anciennes et respectent le gabarit des constructions préservées.



Winterthur - Sulzer Areal : L'école d'architecture installée dans un bâtiment industriel réaménagé de façon sommaire mais efficace...



Winterthur - Sulzer Areal : Nouveaux bâtiments destinés au logement et commerces en rez-de-chaussée.



Basel - Gundeldinger Feld : aucune construction neuve, les bâtiments sont soit réhabilités ou démolis en partie. L'utilisation de matériaux de récupération est très prisée sur le site.

DES ESPACES PUBLICS

Des espaces interstitiels dédiés principalement aux piétons apportent des respirations dans l'ensemble construit. Traités de façon minimalisté et surtout minérale à certains endroits ou avec un langage architectural plus fort (comme la place Katharina Sulzer), ce sont des espaces de liaison, de détente ou de rencontre où la voiture est absente.

Pour l'opération Sulzer Areal, une seule rue est du domaine public. L'ensemble des espaces ouverts au public est de nature privée. Un paysagiste a été mandaté pour retrouver une cohérence d'ensemble entre les espaces privés et publics, qui est matérialisée par un « fil rouge » : mobilier, ligne peinte au sol, tronc des arbres peints en rouge.

La végétation est peu présente de par la pollution des sols ou de dalles sur stationnement.

Paroles de participants :

«Les espaces extérieurs pour Sulzer Areal sont très (trop) minéraux (même si l'on considère que cela est fait dans le but de pouvoir organiser des manifestations, dans le cas de la place Katharina Sulzer, tout du moins).

Par contre, il y a une présence intéressante de la végétation pour Gundeldinger Feld, ce qui crée une ambiance sympathique.

Pour Sulzer Areal, l'absence de circulation automobile dans la plupart des espaces apparaît positive. Le stationnement dans des parkings souterrains évite la pollution visuelle.

Les espaces privés sont accessibles librement et ouvert à tous, ce mode de gestion implique de lourdes charges et une clarification nécessaire auprès des riverains si nous l'appliquons à DMC. Pour DMC ce mode de gestion me semble difficile à organiser ou de manière réduite sur des emprises limitées.»



Winterthur - Sulzer Areal : Espace dédié à la détente et composition végétale sur une dalle de parking.

Basel - Gundeldinger Feld : L'espace public est très réduit obligatoirement sans voiture. Pour rendre plus convivial les lieux, tout support de végétation est utilisé, mur, jardinière dans des chariots récupérés, structure métallique.



Winterthur - Sulzer Areal : Espace de rencontre et de transition entre les bâtiments industriels et une rangée de maisons d'habitation.



Winterthur - Sulzer Areal : Composition minérale et végétale en coeur d'ilot de nouveaux bâtiments.



Winterthur - Sulzer Areal : Un micro boisement ponctue la place Katarina Sulzer où les traces de l'activité industrielle compose l'espace



DES OPÉRATIONS ANCRÉES DANS LA VILLE

Le principe de conserver les bâtiments majeurs en front de rue donne une cohérence à l'ensemble de l'opération, ces limites existent et existeront, ce sont les relations à l'ensemble qui changent.

Ces emprises importantes complètement fermées deviennent des «morceaux de ville» où les passages sont possible principalement pour les piétons pour le Gundeldinger Feld.

A Sulzer Areal, le raccord avec le centre ville et la gare est en cours de travaux par une amélioration de l'accès par les piétons et les cycles.

Paroles de participants :

«Beaucoup de lieux (en particulier à Bâle) étaient coupés de la circulation voiture et parfois un peu trop enclavés visuellement, si des emprises piétonnes doivent être aménagées il est nécessaire de relier efficacement DMC aux autres quartiers environnants (visuellement et physiquement).»



Winterthur - Sulzer Areal : Le site fermé à l'époque de l'activité industrielle intense est perméable quand les voies internes deviennent rues.



Winterthur - Sulzer Areal : les franges du site sont multiples , des bâtiments plus modestes donnent un caractère de maisons de ville à côté d'emprise plus industrielle.



Basel - Gundeldinger Feld : la limite du site constitue la rue.

LA DURABILITÉ DES OPÉRATIONS

Winterthur - Sulzer Areal

Mobilité

Bonne desserte du site par les transports en commun. Réglementation stricte du nombre de places de stationnement et possibilité de stationnement vélo.

Energie

Chauffage à distance à partir de 2 centrales à gaz situées dans le quartier. Les nouvelles constructions se réalisent selon les standards MINERGIE*.

* 42 kWh/m²/an dans le neuf et à 80 kWh/m²/an en rénovation. Pour aller plus loin, le label « Minergie-P » a été créé avec un performanciel maximal de 30 kWh/m² /an.

Pour les bâtiments conservés, la production d'énergie compense une moindre performance de l'enveloppe isolante. L'école d'architecture, par exemple, n'a pas fait l'objet d'isolation performante, le choix réside dans la production de l'énergie et dans la constitution de boîtes dans la boîte.

Gestion des eaux et pollution du site

La dépollution du site se fait au fur et à mesure de la réaffectation des secteurs. L'adaptation et la disposition des infrastructures publiques sont à la charge de Sulzer AG. L'eau de pluie est canalisée séparément dans des canaux spécifiques. Infiltration des eaux évitée au vu de la contamination des sols.

Basel - Gundeldinger Feld

Récupération

Le «leitmotiv» du projet est la récupération . Les bâtiments sont conservés, les matériaux sont récupérés ainsi que le mobilier. Au final le bilan carbone de l'opération très favorable.

Energie

Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur une partie de la toiture.

Les besoins en énergie de chauffage ont été réduits par une utilisation rationnelle des bâtiments.

Paroles de participants :

«Les deux sites montrent que l'on peut faire du développement durable en conservant les bâtiments (contrairement aux destructions envisagées par l'une au moins des équipes d'architectes en fonction des performances énergétiques des bâtiments dans le projet DMC).

Il intervient surtout sur le bâti (isolation, récupération d'eau, solaire..) et la récupération des matériaux ou objets existant des anciennes friches / la place du vélo est à remarquer et pourra sans aucun doute se transposer sur une partie de DMC (ex de la zone avec la rue intérieure entre deux bâtiments reconvertis à Zurich) / pour la dépollution des sols le cas par cas est nécessaire.»



Winterthur - Sulzer Areal : abri vélo à proximité de l'école d'architecture



Basel - Gundeldinger Feld : desserte tram à côté du site



Basel - Gundeldinger Feld : système de récupération des eaux pluviales réutilisées pour l'arrosage

Basel - Gundeldinger Feld : Sensibilisation du public au cycle de l'eau et à une utilisation mesurée



Basel - Gundeldinger Feld : information publique de la production de kwh par les panneaux photovoltaïques.

POUR CONCLURE ...

«La préservation des bâtiments qui ont servi de lieux d'accueil de choix pour la réalisation d'équipements et une mixité équilibrée des fonctions de ceux-ci semblent constituer la clé du succès de ces deux entreprises.

Le travail sur les espaces et les bâtiments est très encourageant et montre que beaucoup de choses sont possibles comme la rue intérieure entre deux anciens bâtiments industriels réhabilités ou les logements sur le toit de l'ancienne fonderie, ces deux éléments développerait fortement l'attractivité d'un futur programme de logement sur DMC.

Le point commun entre ces différents aménagements est toujours la présence d'un lieu public ou privé (salle de sports, bibliothèque, facs, entreprises) avec une grande fréquentation ce qui crée un flux régulier de personnes et permet l'implantation de commerces « conviviaux » (restaurants, cafés, presse etc..), ainsi il semble primordial de penser aux implantations/aménagements qui permettront de faire venir des personnes de l'extérieur du futur quartier pour le faire vivre.»



Winterthur - Sulzer Areal : l'allée centrale d'un bâtiment devient une desserte directe des logements créés à l'intérieur



