

« Deux Rives, je participe »

Agora #1 – 3 juillet 2018

Introduction : Chantal Cutajar, Eléna Suzat

Environ 40 personnes

Présentation

Alice Frémeaux :

Comment faire des quartiers neufs des quartiers résolument strasbourgeois ? La « France moche », avec des zones périurbaines et une place de la voiture omniprésente, fait que plusieurs quartiers en France et ailleurs se ressemblent.

Il faut pouvoir développer un **urbanisme de qualité** (M. Chemetoff) : les projets urbains aujourd'hui au contraire sont standardisés, comme des quartiers ikéas (mêmes architectures, mêmes enseignes...).

L'histoire de Strasbourg est marquée par un ensemble urbain singulier, incarné par une série de résidences typées. Le Port du Rhin informe également qu'on est bien sur les bords du Rhin, malgré des entrepôts (toitures en pente, cité loucheur).

Cela anime la SPL dans la manière de penser les quartiers :

- Une **programmation urbaine qui s'appuie sur le site et les acteurs**. Ex COOP : il y a certes un terreau culturel, mais il y a aussi l'histoire d'une entreprise coopérative → souhait de mettre en valeur des aspects matériels et immatériels.
- Un **urbanisme de révélation**, partant du paysage déjà là, pour révéler le potentiel des lieux et concevoir des projets en prise avec le territoire, ses influences culturelles, ses acteurs et ses habitants.

Ido Avissar :

- Proposition des plans d'ensemble par les urbanistes, avec la définition d'un langage
- Souhait de faire un quartier strasbourgeois, rhénan et portuaire
- Cadrage **ouest – est** sur le long du canal, mais pas seulement dans une logique conquérante vers le Rhin et l'Allemagne
- Voir aussi **l'axe Nord – Sud** : activités du Port autonome, trame verte et bleue
- Regard historique sur la constitution du territoire
- Regard sur l'architecture du centre-ville pour voir ce qui peut être utilisé dans le secteur des Deux Rives Port du Rhin, corpus pour travailler. Ex : tour des ponts couverts, ancienne douane (rapport à l'eau, palette chromatique, matériaux), le Neubau (menuiserie en bois), rue des

grandes arcades (toiture habitée), grenier d'abondance (répétition sur la façade), Neustadt (régularité de la façade, stratification), malterie (brique), grands moulins, tour de Kehl, magasin Vauban (ossature et remplissage), usine de café sati, gymnase Aristide Briand, Docks et entrepôts Seegmuller.

- Caractéristiques principales pour développer un langage commun pour les architectes :
 - Brique : privilégiée dans le Port, les grands moulins, la COOP
 - Colorimétrie : gamme du rouge au gris
 - Appareillage : ornements dans la manière de disposer les briques, pour créer une plasticité architecturale
 - Intensité colorimétrique : pas un grand cube orange, autoriser la couleur, tout en retrouvant des lieux d'intensité
 - Bois : aspect chaleureux
 - Ossature et remplissage : pour les aspects contemporains
 - Gabarits et silhouette : rappeler les gabarits importants
 - Stratification : retrouver différents niveaux dans les projets entre rdc et toitures
 - Echelles : adapter différentes échelles architectures aux différents quartiers.
- Tour R+15 sur citadelle, SAS3B (KCAP, OSLO)

Dominique Coulon :

- **Projet Citadelle « cité jardin »** à côté de la tour citadelle, coupé en deux au niveau horizontal (Stradim, Coulon, HHF). Partie basse avec un socle constitué de maisons de ville (entrée par le jardin) et galerie qui distribue la partie supérieure du bâtiment. Idée : avoir des logements traversant, nord – sud, avec une terrasse ou un jardin. Espace collectif pour faire des fêtes, terrasse collective, local à vélo et atelier de réparation, chambre pour les invités, serre pour l'hiver : dispositif où le vivre ensemble prend une part dominante. Usage double de la brique : foncée sur le socle et rouge à l'étage.
- **Projet Starlette « rive active »** (Kaufman et Stradim, Coulon, Bilbao, HHF) : souhait de faire profiter à tout le monde de la vue sur l'eau avec des gradins pour toute l'opération. Il y a une porosité vers l'eau, et pas de fermeture grâce à des cœurs d'ilots privatisés. Programme mixte : 35000m², dont la moitié est consacrée au bureau et l'autre au logement. 1000m² de local vélo avec une rampe. Peu de parkings du fait du silo collectif à proximité. Structure en béton pour accueillir des espaces collectifs (coworking, conciergeries, crèche...). C'est un morceau de ville, pas seulement un bâtiment avec une écriture unique et homogène. Cela permet de jouer la diversité de la ville (d'où le fait d'avoir trois architectes). Il y aura des logements sociaux (32%), et de l'accession à la propriété. Notion de réversibilité : on ne connaît pas encore toutes les fonctions, on pourra permuter entre logements et bureaux, ce qui permet de rendre ces bâtiments modulables en fonction des évolutions de la ville et de la sociologie, pour faciliter les changements de destination. Il y aura des terrasses collectives, des jardins d'enfants, des terrasses de bureaux. Diversité de façades.

Alice Frémeaux :

- Dans l'architecture, il y a la façade, mais aussi bien sûr la lumière, l'aération, l'isolation, la durabilité du bâtiment

Résumé des échanges

Comment faire pour gérer le rapport à l'hydrographie et au risque d'inondation, vu la proximité avec l'eau de ces constructions ?

- Il y a une prise en compte des crues du Rhin, du point de vue réglementaire, pour prévenir des crues. L'altimétrie des logements est calée sur les crues centennaires pour les logements. Cela est très surveillé, les précautions sont nombreuses (ex canalisations en grès pour éviter les fuites)
- Il y a un travail fin avec les paysagistes du projet pour développer une gestion écologique des eaux avec un système de noue et de filtrage des eaux écoulées
- Il existe une obligation réglementaire de ne pas rejeter l'eau en dehors de la parcelle. Cela permet aussi un rafraîchissement
- On est sur la plus grande nappe phréatique en Alsace.

Entretien et gardiennage : les coûts seront-ils supportables pour les locataires dans les charges ?

- La conciergerie a un coût limité car elle implique tous les habitants du lieu

A propos du projet Starlette « rive active » : comment donner une échelle humaine au projet ?

- Le dessin pourrait sembler plus inquiétant, mais les espaces publics seront de grande qualité
- La forêt est amenée dans les bâtiments, le paysage va rentrer dans l'opération
- Les terrasses collectives et individuelles vont également permettre une vision apaisée sur le paysage et des soirées communes
- C'est dense en effet, mais tout autant qu'au centre de Strasbourg. La seule différence est le fait d'avoir le bassin Vauban et le Parc du Petit Rhin (grands espaces inhabités et donc pas de vis-à-vis) ce qui permet la densité
- S'interroger sur ce qui fait qu'on se sent bien en tant que piéton (VS échelle immense qui nie l'individu dans des constructions monumentales comme en URSS). L'intimité étroite des rues peut créer une échelle plus proportionnée et une intensité urbaine.

Les sites sont proches de zones portuaires en activité. Quelles nuisances et quelle gestion des risques ?

- La question de la ville port a été la question de base de ce projet urbain. Comment construire un quartier habité au cœur d'un port industriel actif. L'équilibre passe par une déviation du trafic routier (rue du péage) pour protéger les logements de Starlette et du sud de la COOP, les camions passeront ailleurs. Autre exemple : la partie au nord du site en interface avec les activités du Port ne sera pas habitée. De la même manière, la malterie impose des périmètres de sécurité.
- Il y a un volet réglementaire (ex zones seveso), et équilibre pour éviter les nuisances, tout en préservant l'emploi et l'activité

- Le Port autonome a peur des nouveaux habitants également (méfiance avec la potentielle arrivée d'associations de riverains). Créer un environnement résidentiel et économique en parallèle, mais avec des rapports surtout architecturaux.

Dans les projets présentés, y a-t-il un plan d'urbanisme qui fera autorité sur les propositions des promoteurs ou bien auront-ils une liberté importante ? En tant que port de France, on peut souhaiter une harmonie et une monumentalité.

- Il y a des principes publics communs : porosité, cœurs d'îlots, place de la nature, ossature de qualité...
- Les promoteurs sont mis en concurrence : ils ne font pas ce qu'ils veulent. Il y a des ateliers sur les projets pour discuter des hypothèses des projets, puis un dialogue fertile tout le long du projet.
- Il existe un cahier de prescriptions (les plans guides) qui contraignent les promoteurs. La base est assez stricte.
- Il y a de nombreuses garanties sur la qualité des projets : concours, programmes précis, budgets annoncés, attachement à une qualité élevée, contrôle et protection par la SPL des Deux Rives. Les équipes déjà choisies ont été choisies avec précautions.
- Le contrat d'Ido Avissar et de M. Chemetoff dure neuf ans : cela contribue à garantir la cohérence du projet.

Concernant Starlette « Rive Active », la masse est grande, mais les places de parking sont limitées. Quel est le potentiel d'utilisation ?

- Sur le stationnement, il faut rappeler que le tramway dessert très bien le quartier. La mobilité durable est placée comme préalable et point de départ du projet.
- Il y aura un fort réseau de pistes cyclables.
- L'usage de la voiture diminue, on n'est pas encore sûr qu'il y aura 0,6 place par logement.
- D'autres moyens de déplacement seront utilisés (citiz, location, autopartage...)
- Il y aura de la mutualisation de places entre bureaux et logements.

La pollution va augmenter sur le secteur (ex Strassel...). Comment autoriser la vente d'habitations dans ces secteurs ? Il faut être transparent, et mettre un train à vapeur !

- L'aménageur assure la dépollution des sols, avec des exigences fortes sur la mise en état pour certains usages (ex crèches, écoles)
- Il existe une autorisation d'augmenter l'activité de blue paper, mais ces activités sont très encadrées.
- Philippe Bies. Il s'agit du débat plus général de la ville qu'on veut : une ville avec de l'emploi et de l'activité, de l'habitation, des commerces ? L'option actuellement est celle de la ville mixte, pour éviter un étalement urbain et une spécialisation des espaces.
- Alain Jund. Les pollutions industrielles sur l'Eurométropole ont baissé, pour des raisons de réglementation de plus en plus stricte, mais aussi parce que des activités industrielles ont quitté Strasbourg (ex raffinerie de Reichstett). La qualité de l'air s'en est trouvée améliorée. Il convient d'être transparent, comme cela a été le cas à Danube (retraitements, informations). Il faut adapter les constructions sur les différents sols en fonction de leur usage (parking VS structure d'accueil de la petite enfance).

Le mot citadelle traverse l'esplanade. Or, ce n'est pas logique : il faut que le nom change pour ce rôle. Il y a des risques d'erreur (ex : quelqu'un qui voudrait descendre au parc citadelle descendront à l'arrêt de tram citadelle). La presqu'île Vauban serait peut-être plus exacte.

- Il y a eu une recherche historique pour nommer les différents espaces, sur les usages aussi.

Dans le rapport au rez-de-chaussée, à la toiture, comment travailler ces éléments qui participent à l'identité du quartier ?

- Il y a un goût important pour les toitures du centre-ville, mais cela se fait peut dans l'architecture contemporaine
- Le fait d'avoir des usages sur le toit, des espaces communs, peut créer de la modernité et un marqueur architectural.

Quelle est la hauteur de la tour émergence ?

- 15 étages, 50 mètres
- Utile pour limiter les charges (au-delà on franchit un seuil en termes de protection sécurité et incendie).

Concernant les risques technologiques, il faudra une vraie réflexion sur le plan de sauvegarde et le PRRT, en utilisant ce qu'il s'est passé récemment (explosion au Port du Rhin), pour rendre les dispositifs transparents et améliorer les procédures.

Qu'en est-il des projets des Rives du Rhin, quel est leur état d'avancement ? Comment va-t-on concerter sur ces espaces pour intégrer l'environnement alentour ?

- La concertation et les ateliers Deux Rives je participe vont permettre de donner un cahier des charges sur les berges.
- Il faudra une réunion publique pour partager ce qui a déjà été arrêté pour construire les immeubles de grande hauteur.
- Philippe Bies. Il faudra pouvoir travailler sur ces questions avant la fin de l'année.

Quel est votre avis sur Elyseo ? Serait-ce stalinien ?

- Pas assez monumental pour être stalinien
- Le rapport au bâtiment est différent selon où on se situe
- Assez bien réfléchi dans l'ensemble
- La parcelle triangulaire est intéressante
- Il y a eu un gros travail sur l'intérieur de l'îlot. Les logements sont tournés dessus (contraste fort avec la peau extérieur)

- Le bâtiment est poreux et à une échelle proportionnée par rapport à un environnement portuaire
- C'est un point de repère, assez iconique et reconnaissable.

Les arbres rue Coulaux / rue Migneret ont été abattus sans information. Il y a par ailleurs un regret sur l'expulsion des jardiniers du Heyritz.

C'est rassurant de voir les projections architecturales. L'usage des terrasses et des communs est très intéressant, pour autant, dans les faits, il y a peu d'utilisation commune (timidité des habitants et difficulté d'appropriation) : comment faire en sorte d'aider les habitants à trouver ces usages ? Par ailleurs, le rapport entre entreprises et habitants est difficile, la cohabitation est compliquée sur la question du transit de l'avenue du Rhin : peut-on arrêter un parking poids lourds pour les contrôler ?

- Sur la question des terrasses, il est effectivement difficile de prévoir comment cela va fonctionner, mais est-ce si grave ? Les choses peuvent advenir sur le temps long, petit à petit. Les terrasses collectives ne sont pas qu'un effet de mode, il y a aussi des envies de partager plus.
- Alain Jund. Sur Danube, des terrasses fonctionnent bien, d'autres non. Ce qui est important, c'est de rendre les choses possibles, après c'est la vie. Concernant l'avenue du Rhin, les élus interpellent régulièrement le Préfet pour les contrôles des poids lourds.
- Philippe Bies. Il serait effectivement intéressant de pouvoir stocker les camions pour les contrôler.