cité du sellier

EUROPAN 9 MULHOUSE

CS 068

SOMMAIRE

1 APPROCHE CONCEPTUELLE

2 PANNEAU 1

3 PANNEAU 2

4 PANNEAU 3

5 PROBLÉMATIQUUE DU PROJET

6 PROGRAMME ET PHASAGE

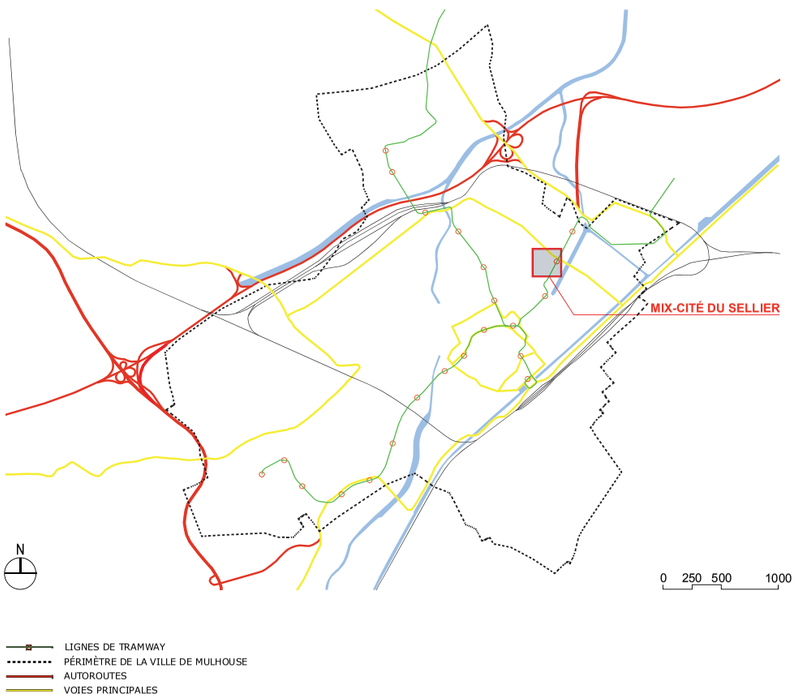
7 PUBLICATION RÉSULTATS EUROPAN 9
Ville durable et nouveaux espaces publics
Editions Europan - Paris / France mai 2008

cité du sellier

EUROPAN 9 MULHOUSE

CS 068

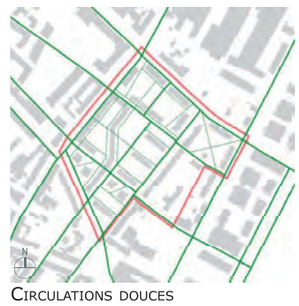
ANALYSE 1



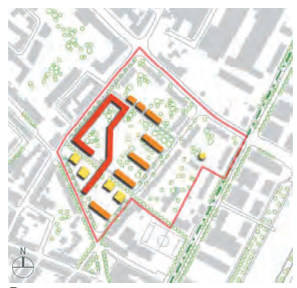
ETATS DES LIEUX

FRANCHISSEMENTS

DÉMOLITIONS



CIRCULATIONS DOUCES

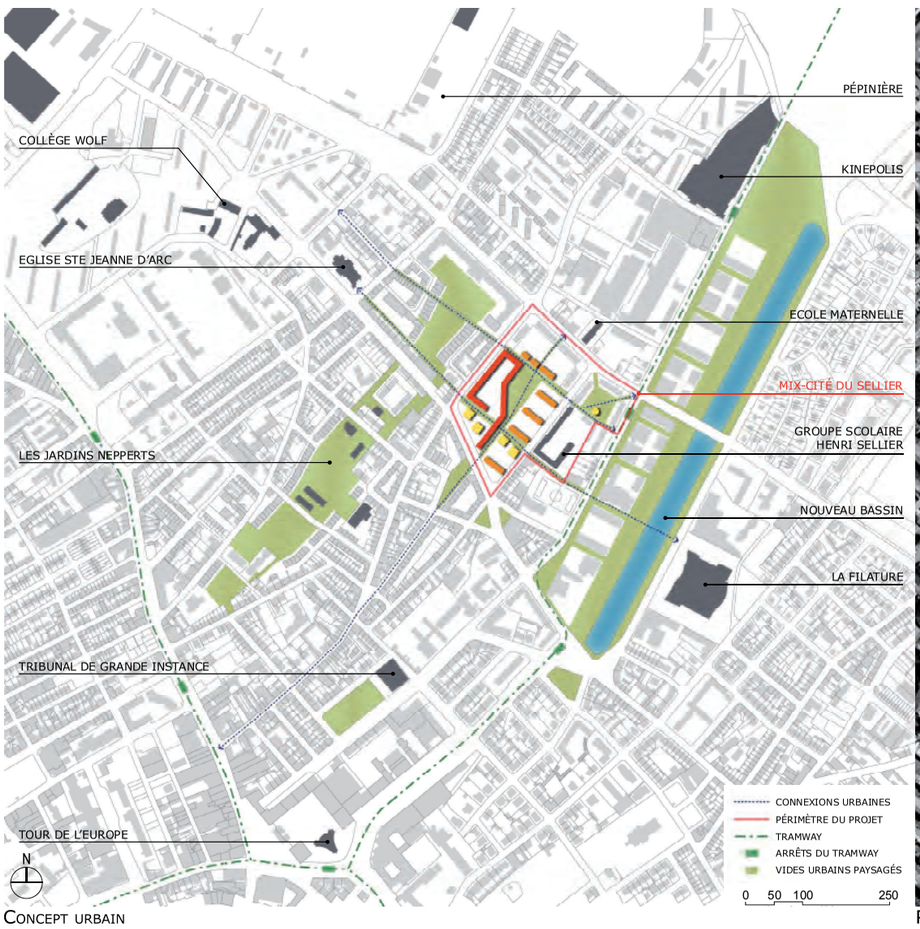


PHASAGE

CIRCULATION AUTOMOBILE

PHASE 1
PHASE 2
PHASE 3

PASSAGES À SENS UNIQUE
PARKINGS PÉRIPHÉRIQUES
PARKING SOUTERRAIN : LOCATION DE VOITURES



CONCEPT URBAIN

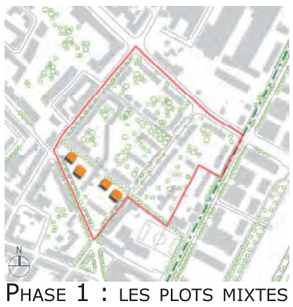
PLAN DE MASSE

cité du sellier

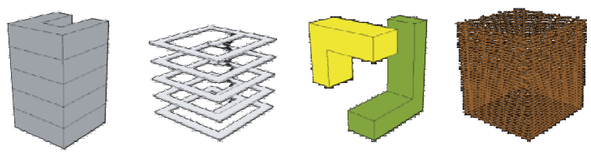
EUROPAN 9 MULHOUSE

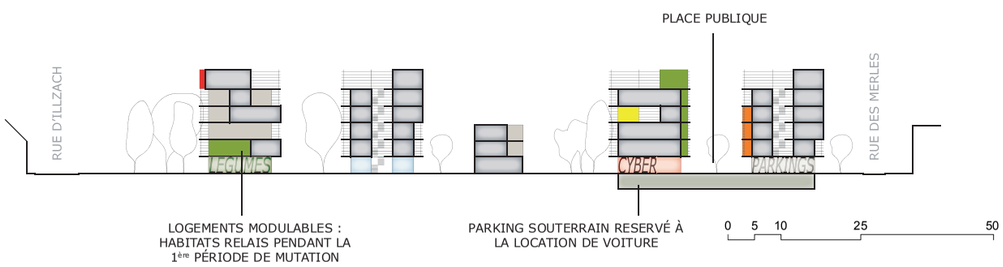
CS 068

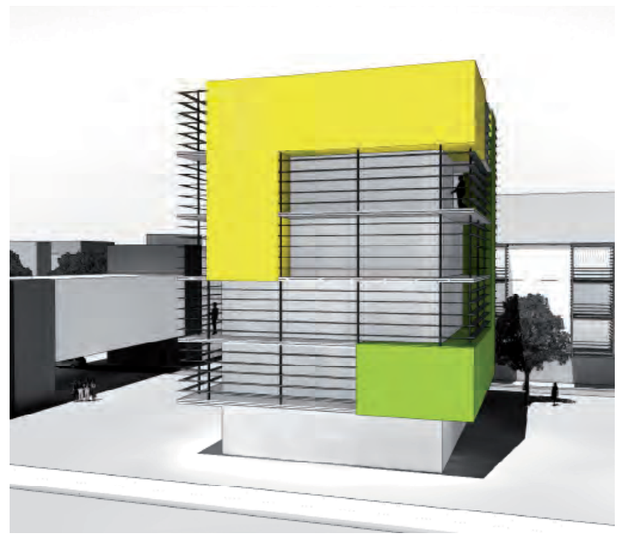
PHASAGE 2



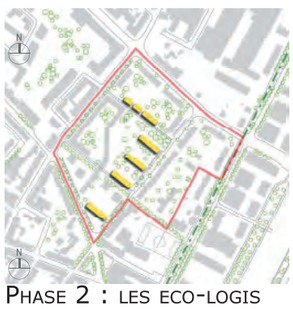
PHASE 1 : LES PLOTS MIXTES



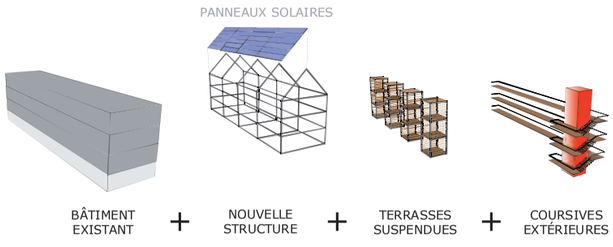


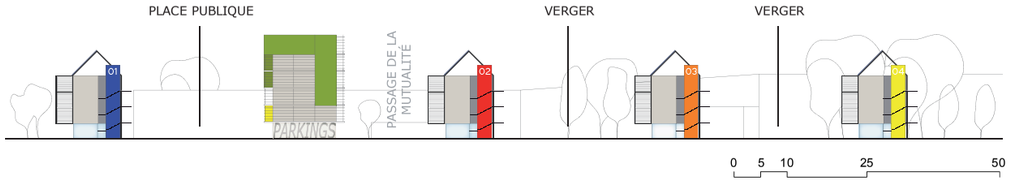


VUE DEPUIS UNE COURSIVE

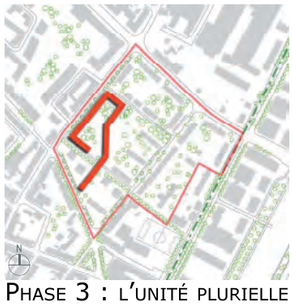


PHASE 2 : LES ECO-LOGIS

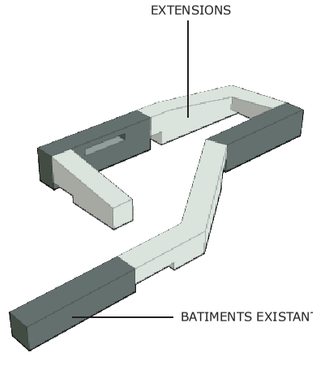


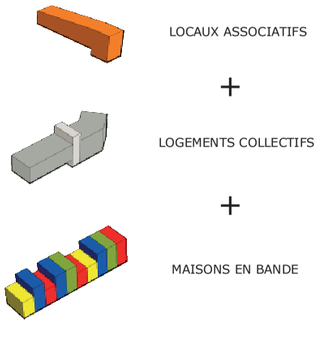


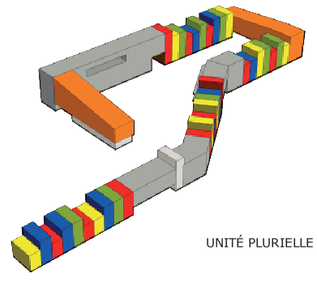
VUE DEPUIS LE PASSAGE DE LA MUTUALITÉ

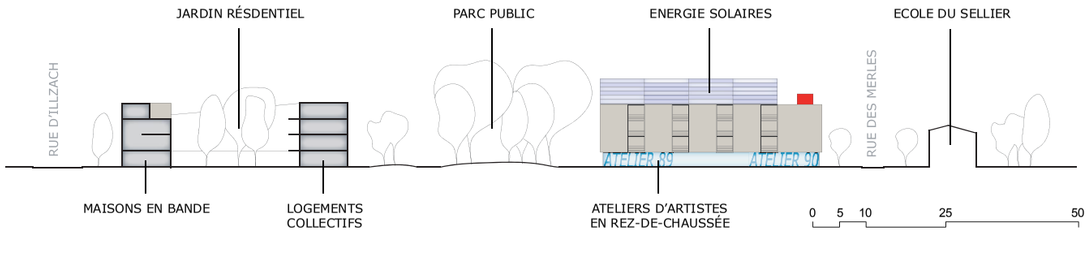


PHASE 3 : L'UNITÉ PLURIELLE









Principes fondamentaux de la MIX-cité :

• La première phase consiste à introduire dans les dents creuses des « plots mixtes » pour établir une stratégie d'habitats relais, mutables dans le temps. Ces derniers accueillent en RDC des locaux d'activités nécessaires à la vie de quartier.

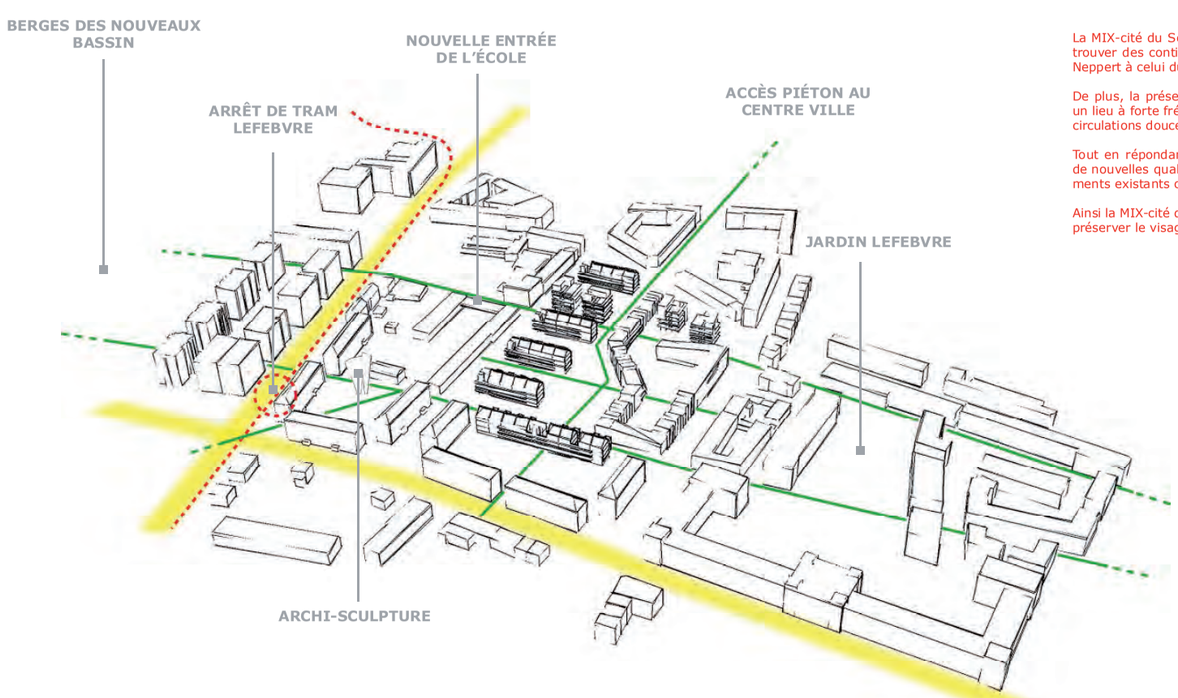
• Le seconde phase vise à intensifier le bâti existant le long de la rue des Merles afin de conserver le trame présente sur le site pour ainsi préserver les perspectives transversales du coeur d'îlot. Un paysage de vergers viendra s'insérer entre ces différents ouvrages pour renforcer et diversifier le patrimoine végétal de la cité du Sellier.

• Enfin la troisième phase propose de fabriquer un volume architectural linéaire se glissant entre la végétation. Ce bâtiment englobe une grande partie des volumes bâtis existants et multiplie les typologies d'habitat pour offrir aux personnes de la cité une variété de logements.

cité du sellier
EUROPAN 9 MULHOUSE

CS 068

RÉSULTAT 3



La MIX-cité du Sellier participe au système de jardins urbains alentours pour trouver des continutés vers les quartier avoisinants et ainsi relier le quartier Neppert à celui du Nouveau Bassin.

De plus, la présence du tramway en limite du site caractérise la cité comme un lieu à forte fréquentation ce qui implique la mise en place d'un système de circulations douces consacrées aux piétons du quartier.

Tout en répondant à des nécesstiés urbaines, la MIX-cité du Sellier apporte de nouvelles qualités paysagères au site, favorables à l'amélioration des logements existants ou à créer.

Ainsi la MIX-cité du Sellier s'inscrit dans le tissu environnant tout en tentant de préserver le visage actuel du site.

Approche conceptuelle

La question de l'urbanité, de la recherche d'une certaine manière commune de vivre la ville et ses fonctions mais également la recherche d'une certaine densité et celle des formes urbaines qui lui sont associées, sont aujourd'hui au centre de la réflexion et des débats sur la ville durable et son développement. Face à l'étalement urbain ainsi qu'à la pénurie de terrain à bâtir, s'impose actuellement la nécessité de nouvelles formes d'agglomération en proposant des projets urbains fondés sur l'idée de « *construire la ville sur la ville* ».

Cependant on peut également concevoir l'urbanité comme une manière de penser l'espace urbain pour favoriser la rencontre des citoyens dans des lieux qu'ils ont en commun: l'espace public. Ainsi se pose de plus en plus souvent la question de la disposition des espaces ouverts en ville : ici, la réflexion est établie sur les relations entre bâti et non bâti et la question du vide prend autant d'importance que celle du plein.
La frontalité avec un espace ouvert végétal, la qualité des espaces résidentiels, la générosité et l'habilitée des prolongements extérieurs du logement ou, encore, la réflexion sur la présence de l'automobile en ville, l'ensemble de ces dispositifs participent à la formation de la ville durable et doivent être nettement intégrés dans le processus de mutation des quartiers.

Le thème Europan 9 pour la ville de Mulhouse nous pose la question suivante : quel genre de projet urbain proposer pour « construire la ville sur la ville » dans des zones obsolètes ou dans des quartiers vivants à transformer en unités de voisinage multifonctionnelles?

Le site de la cité du Sellier de Mulhouse offre une situation stratégique pour une possible mutation de par sa localisation, son environnement et sa densité. En effet, le périmètre de la cité propose des qualités déterminantes pour le projet de mutation du quartier et nous allons voir plusieurs aspects qui nous semblent fondamentaux dans l'approche du projet.

Tout d'abord, on remarque la présence d'un patrimoine végétal sur la majeure partie du périmètre d'étude, définissant un paysage environnant de qualité. On constate également la desserte par le tramway de la cité et des quartiers environnants ce qui implique une fréquentation piétonne par le voisinage et caractérise le site comme un lieu de passage.
Ensuite nous portons un intérêt singulier sur l'orientation actuelle du site lisible au travers de la typologie bâtie existante dont les façades principales s'exposent en direction du sud-ouest ou du sud-est. Cette orientation révèle des vues possible sur le paysage du centre ville avec notamment la tour de l'Europe et offre par sa répétition des perspectives transversales sur l'extérieur depuis le cœur de la cité.
Enfin on peut voir que la ville de Mulhouse travaille également sur la mutation du quartier Neppert situé à l'ouest du site Europan. Ce nouveau projet urbain, mené par l'urbaniste Nicolas Michelin, est en cours de réalisation et mérite une attention particulière afin de trouver des continuités urbaines nécessaires au bon fonctionnement de ce morceau de ville.

C'est ainsi que notre réponse vise à s'imprégner du site dans un contexte de développement durable, c'est-à-dire à ne pas dégrader l'environnement de la cité Sellier mais au contraire, de l'intégrer dans le processus de mutation.
Notre concept est d'apporter à la cité de l'activité locale pour l'accrocher à la ville et aux quartiers environnants, d'introduire une mixité dans la typologie d'habitats en intensifiant le tissu existant et enfin de créer des continuités urbaines à travers l'aménagement de nouveaux espaces publics. C'est ainsi que notre projet, la MIX-cité du Sellier trouve ses origines.

The questions of urbanity, of the search for a way to live the city and its functions within a community and also the search for a certain density and the urban forms associated with it are at the centre of the reflexion and debates on the sustainable city and its development. To counter urban spawl and the lack of urban sites for development, new forms of conurbations are needed based on the idea of « *building the city over the city* ».

However Urbanity can also be interpreted as a way of configuring urban spaces to facilitate interactions between citizens within their communal spaces : public space. The question of how open spaces should be located within the urban fabric has been asked increasingly repeatedly. Here the reflexion is founded on the relationship between built and non-built and the state of void is as significant as the built up state.
The notion of overlooking an open space with greenery, the quality of residential spaces, the generosity and skilfullness of external areas, but also the issues relating to car ownership in town are part of the challenges to be addressed by the sustainable city and must be carefully integrated wihtin the strategy of mutation for an urban area.

The Europan 9 brief for the town of Mulhouse asked the following question : *what sort of an urban project should be proposed for « building the city over the city » within obsolete or thriving areas that are to be transformed into mixed use neighbourhoods?*

The site of the cité du Sellier in Mulhouse offers strategic opportunities for possible transformation by its location, surrounding environment and density. It holds significant qualities that can inform the project of mutation of the area and several aspects that are fundamental to our approach to the project are exposed below.

Firstly, the presence of existing areas of greenery accross a major part of the area of study was noticed as as well as the connection of the cité and its surrounding areas to the tramway system. This implies pedestrian traffic through the site and characterises it as a place of passage.
Secondly, a singular interest developed on the current orientation of the site which can be read from the existing typologies built with their main facades facing south-west and south-east. This orientation allows views onto the landscape of the city centre featuring notably the tour de l'Europe and by its repetition offers transversal vistas towards the outside from the centre of the cité.
Finally, the works on the mutation of the quartier Neppert on the west side of the Europan site can be noticed. This new urban project, led by urban designer Nicolas Michelin is being currently constructed and deserves particular attention with a view to develop the urban continuities necessary for the good functioning of this piece of town.

Accordingly, our response aims to impregnate itself with the site within a context of sustainable development that would not damage the environment of the cité Sellier but on the contrary integrate it within the process of mutation.
Our concept is to bring local activity to the cité in order to weave it into the town and the surrounding areas, to introduce a mix of residential typologies while intensifying the existing fabric and finally to create urban continuities by creating new public spaces. It is in this way that our project, MIX-cité du Sellier finds its origins.

Problématique du projet

Le projet de la *MIX-cité du Sellier* propose une réflexion sur la densité du lieu, pour accompagner l'idée d'introduire en ville les qualités de l'habitat individualisé tout en préservant des sensations d'urbanité. Ce projet qui associe densité et urbanité soulève la question de la relation entre bâti et non bâti et dans quelles mesures.

Tout d'abord, si la sensation ou le sentiment d'urbanité n'est pas mesurable ou ne se décrète pas, il n'en reste pas moins que nous avons rarement le doute sur le fait d'être en ville ou d'arriver au cœur d'un village. Au-delà de cette évidence, il y a bien là cette idée d'un seuil par delà lequel la densité bâtie mais aussi la co-présence, la multiplicité d'activités ou la fréquentation participent fortement à donner ce sentiment d'urbanité.
Ensuite la densité vécue est souvent en contradiction par rapporte à la densité calculée comme celle par exemple donnée par application d'un COS.
La cité du Sellier du centre ville de Mulhouse, succession de barres de logements à l'image des grands ensembles des périphéries des villes, a une densité nettement plus faible que beaucoup de quartiers centraux de la ville.
Enfin, faire l'hypothèse de la densité ne veut pas dire transposer sur tout le territoire de l'agglomération les formes urbaines de la ville dense ou de la ville historique et il ne peut être question ici d'un retour, systématique et nostalgique, à une concentration urbaine classique.

C'est donc bien d'une densité en question, en débat, dont il nous faut parler ici ou, plutôt, pour reprendre l'expression de Bernard Reichen, d'une « *densité raisonnée* »: c'est-à-dire d'une notion qui ne peut se résumer à des valeurs quantifiables et mesurables ni même se réduire à un ensemble de solutions-types éprouvées mais qui, au contraire, attend des réponses, non seulement circonstanciées et adaptées à un contexte, mais, surtout, nous oblige à croiser, à confronter et à évaluer cette idée, cette recherche d'une certaine densité bâtie au réel et au comment de la ville se pense et se fait aujourd'hui.

Ainsi se pose de plus en plus souvent la question de la place de la nature, du végétal et des espaces ouverts en ville. Comme j'ai pu le dire en introduction, la densité est raisonnée entre bâti et non bâti et la question du vide prend autant d'importance que le plein.

La frontalité avec un parc urbain, la qualité des espaces résidentiels ou, encore, la générosité et l'habilité des prolongements extérieurs du logement, l'ensemble de ces dispositifs échappent aux calculs et à la mesure de la densité bâtie. Ils n'en restent pas moins déterminants dans la perception des conditions d'habilité d'un logement, d'une maison ou d'un immeuble. C'est notamment sur ce point que s'appuie le projet de la MIX-cité du sellier parfaitement concevable en vue de la présence d'un patrimoine végétal sur le site proposé.

Une autre approche serait de poser cette question d'une densité raisonnée en regard des enjeux urbains qui lui seraient associés. Pour cela, on peut reprendre ici la décomposition de cette notion de densité que propose Pascal Amphoux, autour des trois termes : ***polarité, mixité et intensité.***

La polarité est la dimension spatiale de la densité0. Elle définie le pouvoir d'attraction d'un lieu, sa capacité à fonctionner dans un système de multi-centralité. Il ne s'agit pas, à partir de la densité, de confronter la ville-centre (qui serait la ville dense par opposition à la ville diffuse de la périphérie) mais, au contraire, de penser la ville comme un système réticulé de lieux de centralités dont l'un, parmi cet ensemble, resterait le centre-ville : non pas une centralité mais des polarités. La densité serait alors l'un des indicateurs de ces polarités, de la capacité d'un lieu à affirmer une centralité. Pour la MIX-cité du sellier, le rôle de polarité est concevable du fait de la présence de l'arrêt de tramway Lefèbvre, impliquant une forte fréquentation piétonne à travers son périmètre.

La mixité, plus classiquement, est l'idée de la mixité sociale, fonctionnelle et culturelle, d'un lieu, du mélange d'activités, de pratiques et d'usages. Elle est, on le sait, l'une des conditions de la fréquentation d'un lieu et de son animation quelle que soit l'heure de la journée, la multiplicité des parcours et des mouvements qui font souvent l'urbanité d'un lieu. C'est ici même qu'intervient le rôle des circulations douces introduites dans la *MIX-cité du sellier* offrant une pluralité de parcours au travers des îlots pour éviter l'effet de canalisation et encourager l'acte de rencontre des personnes entre elles.

Enfin, ***l'intensité*** est la dimension sensible de la densité. Rétive à la mesure, difficile à instituer, elle ne se décrète pas et elle pose la question de l'écart fréquent entre la densité, comme résultat d'un calcul, et le sentiment même de densité.

Dès lors, plusieurs pistes s'offrent à nous pour mettre en place un projet qui répondrait aux attentes du quartier. D'abord une réflexion sur les formes et les types bâtis ; entre immeuble haussmannien et maison individuelle isolée sur sa parcelle, la palette des possibles est grande. L'habitat intermédiaire, l'individuel groupé et les lotissements denses, les formes contemporaines de petits collectifs constituent autant d'hypothèses de travail, peut-être insuffisamment explorées aujourd'hui. Elles répondent à cette double attente, semble-t-il contradictoire, d'une densité et d'une proximité propres à un quartier de ville, une vie de quartier, et des qualité généralement associées à la maison individuelle – notamment dans les prolongements extérieurs, terrasses ou jardins -, à la présence du végétal ou encore à la confrontation au paysage.

Enfin le travail de la *MIX-cité du sellier* se fonde sur une recherche volontaire de mixité des usages et de mélanges typologiques : à l'encontre du zoning hérité du fonctionnalisme moderne, il s'agit bien là d'affirmer cette nécessaire cohabitation des formes et des programmes et de l'installer comme un des enjeux majeurs de la fabrication de la ville aujourd'hui. Ici, se jouent peut-être à l'évidence et la fréquentation d'un lieu, l'immédiateté de l'appropriation d'un site : les qualités qui font la ville.

Programme et phasage

Nous avons pu nous rendre compte, au travers de nos rencontres avec les habitants de la cité, de l'importance qu'ils portaient sur leur environnement actuel. En effet aucune personne ne souhaitait réellement un changement radical, sûrement effrayé par l'idée de voir disparaître un lieu rempli d'histoires.
C'est pourquoi la MIX-cité du sellier se veut d'intégrer au maximum le visage de la cité tout en apportant des qualités urbaines contemporaines et nécessaires au bon fonctionnement du quartier. Ainsi le projet se décompose en trois phases bien distinctes permettant la viabilité du site au cours de sa mutation.

• La première phase consiste à mettre en œuvre des ouvrages permettant le relogement des futures familles concernées soit par la démolition, soit par l'intensification des structures bâties existantes.
Ainsi nous proposons d'implanter, selon un schéma urbain bien précis, des bâtiments plots, réunissant non seulement des logements adaptés à la demande, mais également des locaux réservés aux activités nécessaires à la vie de quartier.

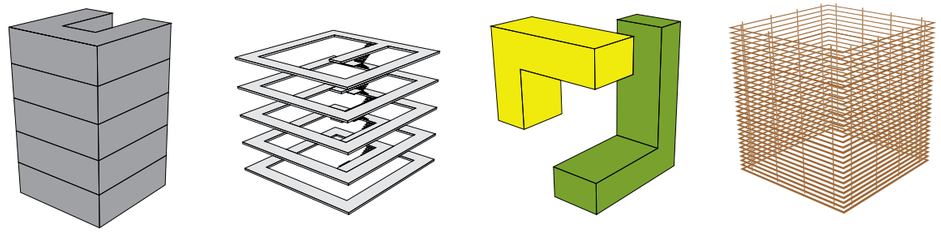
Ce début de mutation nécessite également un traitement particulier sur la place de l'automobile dans la cité. Nous faisons le choix d'éliminer la présence de la voiture au cœur de la cité et proposons d'aménager des parkings périphériques depuis lesquels s'amorce un système de circulations douces. Cependant il est impossible, en vue du nombre de famille présente sur le site, de répondre au nombre de places de parkings si n'intervient pas une autre solution.

Donc, en plus de ces parkings périphériques, le projet de la *MIX-cité du sellier* offre la possibilité aux habitants du Sellier de louer leur voiture en temps voulu et ceci par la construction d'un parking souterrain localisé précisément à l'unique lieu du site qui ne compte aucun arbre. Des avantages économiques pourront être mis en place pour favoriser cette nouvelle manière de vivre en ville. Ainsi ce concept permettrait de réduire le nombre de voiture en ville et profiterait de la desserte par le tramway du quartier.

• La seconde phase vise à intensifier le bâti existant le long de la rue des Merles afin de conserver le trame présente sur le site pour ainsi préserver les perspectives transversales du cœur d'îlot. L'idée principale est de garder l'image du site tout en l'intensifiant de manière contemporaine et permettant une amélioration des habitations, notamment du point de vue énergétique et d'accessibilité. Un paysage de vergers viendra s'insérer entre ces différents ouvrages pour renforcer et diversifier le patrimoine végétal de la cité du Sellier, et participera à l'amélioration de l'environnement des logements.

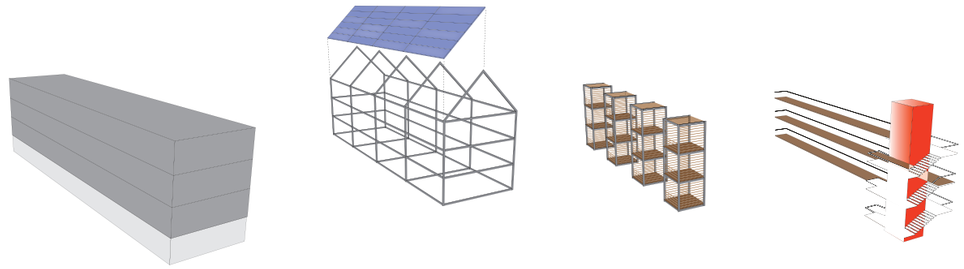
• Enfin la troisième phase propose de fabriquer un volume architectural linéaire se glissant entre la végétation. Ce bâtiment englobe une grande partie des volumes bâtis existants et multiplie les typologies d'habitat pour offrir aux personnes de la cité une variété de logements. Le concept est d'expérimenter un mélange de typologies d'habitats reliés entre eux pour former une unité que l'on nomme : unité plurielle.

Cette dernière propose un système de maisons en bande - introduisant dans le site du logement individuel -, associées à des immeubles collectifs existants ou encore des locaux associatifs. Cette mixité cherche à trouver des continuités bâties basées sur la densité existante, tout en dialoguant à un concept urbain de circulations douces. L'idée est alors de relier les différentes unités afin de regrouper les habitants tout en mélangeant les niveaux sociaux.



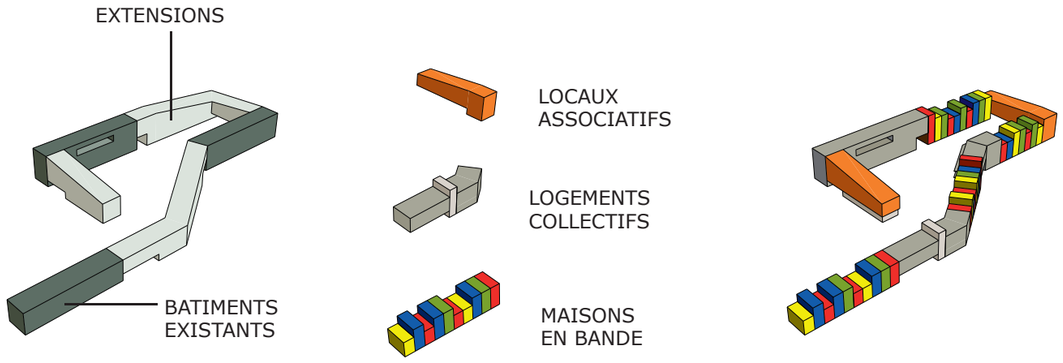
CORPS DE BÂTIMENT + COURSIVES TERRASSES + EXTENTIONS LIBRES + ENVELOPPE EXTÉRIEURE

PLOTS MIXTES



BÂTIMENT EXISTANT + NOUVELLE STRUCTURE + TERRASSES SUSPENDUES + COURSIVES EXTÉRIEURES

ECO-logis



UNITE PLURIELLE

LAURÉAT

Mix-cité du sellier

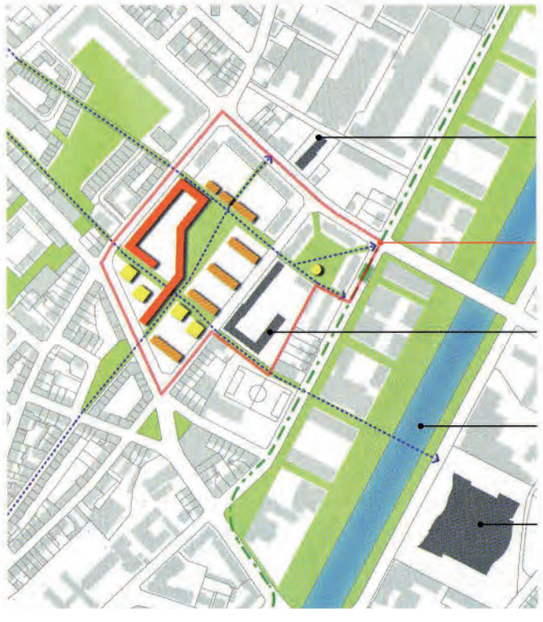
MULHOUSE, FRANCE

Julien Coulombel (F) architecte, **Stella Isola** (F) sociologiste

Sensible à l'identité des lieux, aux différents modes d'habitat et particulièrement aux populations qui les pratiquent, le collectif travaille essentiellement sur des projets urbains et architecturaux. L'équipe se compose d'un architecte diplômé de l'école d'architecture de Marseille-Luminy et d'une sociologue diplômée de l'Université des Sciences Humaines de Strasbourg. Leur vocation les amène à combiner architecture et sociologie pour confronter leurs différents points de vue et répondre de manière utile aux problématiques. Leur conception architecturale défend les valeurs environnementales et vise essentiellement à fabriquer de la mixité.

mix
71 Cours Pierre Puget
13006 Marseille, France
T +33 675977842
collectif@mix-architectes.com
www.mix-architectes.com

Le projet de la *Mix-cité du Sellier* propose une réflexion sur la densité du lieu, pour accompagner l'idée d'introduire en ville les qualités d'un habitat individualisé tout en préservant les sensations d'urbanité. Le projet est un processus de recomposition progressive de l'îlot qui s'appuie sur trois grands principes de conception urbaine : la **densification**, la **continuité** et la **mutation**. La proposition consiste à restructurer le site en fabriquant un nouveau tissu qui entretient des familiarités avec l'existant et trouve des continuités avec l'environnement afin d'assurer une cohérence urbaine au quartier. Le projet s'interroge sur la mobilité du lieu et offre l'aménagement d'un parc de stationnement paysagé en périphérie de la cité, associé à un système de circulations douces irriguant le site. Cette proposition privilégie une densification et une grande mixité de la cité au travers différents modes d'accroche sur l'existant. Elle se décompose en trois phases permettant la viabilité du site au cours de sa mutation. La première phase consiste à investir les dents creuses de la cité pour y implanter des plots mixtes favorisant le relogement de la population. La seconde phase vise à intensifier des bâtiments existants pour les adapter à des modes de vie contemporains. Enfin, la troisième phase du projet est une architecture de recomposition qui se glisse au travers de la végétation existante et englobe des fragments de l'existant articulés à différentes typologies et types d'habitats.



Ville durable et nouveaux espaces publics
Editions Europan - Paris / France mai 2008