

EVERA

LA VILLE

LES CHEMINS DE L'URBANITÉ

Atelier Castro Denissof Casi / Nexity



03-13 INTRODUCTION

CHIFFRES DE LA DENSITÉ ET DE LA MIXITÉ
CONVERSATION AVEC ROLAND CASTRO

14-21 ÉLEVER LA VILLE

QUELLE(S) FORME(S) POUR ÉLEVER LA VILLE ?
ÉLEVER LES USAGES POUR PLUS D'INTENSITÉ URBAINE
S'ANCER AU SOL POUR REDESSINER L'HORIZON

22-33 DES TOURS DÉSIRABLES ET RÉALISABLES

FAIRE DE LA HAUTEUR... POUR RÉINVENTER LES USAGES
PRATIQUES ET RÉGLEMENTATION
RÉGLEMENTATION À L'ÉTRANGER
DES EXEMPLES QUI NOUS INSPIRENT

34-41 L'INSERTION URBAINE

EMPILER
JUXTAPOSER
IMBRIQUER

42-46 LES ENJEUX DU GRAND PARIS

LES PRINCIPES FONDATEURS

APPEL AUX ACTEURS DE LA VILLE

Élever la Ville est le 4^e tome de notre collection « Les Chemins de l'Urbanité », pensée comme le prolongement de nos travaux sur le Grand Paris. Il se situe à la croisée des premiers – *Habiter le Ciel, Libérer les Usages, Vivre le Fleuve* – et invite, plus que jamais, à un changement de paradigme dans les manières de faire la ville.

Élever la Ville est un concept de tour aux usages mixtes (logements, bureaux, commerces, résidences étudiante et pour personnes âgées...) qui s'attache à réconcilier hauteur, mixité et partage des usages. Il renforce l'intensité urbaine en s'implantant sur des lieux déjà constitués, et rayonne du quartier à l'échelle métropolitaine. Il n'est pas question pour nous d'entrer dans une course à la hauteur sur les modèles dubaïote ou asiatique, mais de proposer un concept qui répond aux enjeux de développement soutenable des métropoles européennes d'aujourd'hui. Élever la Ville exprime aussi notre ambition de redynamiser le marché du logement locatif, afin de répondre à une demande croissante dans un contexte qui privilégie le logement social et l'accession à la propriété. Indifféremment du statut du logement, la question reste celle de loger tout le monde.

C'est un appel tant aux pouvoirs publics qu'aux investisseurs institutionnels, qui, peu à peu, ont déserté ce marché faute de rentabilité suffisante. Sa réalisation implique un changement de mentalités qui nous concerne tous : habitants, élus, promoteurs, investisseurs... simplement citoyens. Si certains blocages proviennent de la rigidité et de la complexité de la règle, les plus difficiles à lever résultent des habitudes et des conventions que toute la chaîne des acteurs de la ville porte et reproduit.

Ainsi, si les solutions sont certainement pour une part techniques, elles sont aussi, nous semble-t-il, comportementales. En tant qu'acteurs, il est de notre responsabilité collective de réinvestir notre rôle de concepteur afin d'être moteur d'une dynamique de changement qui s'appuie sur des projets négociés. « Les Chemins de l'Urbanité » ont ainsi l'ambition de faire bouger les lignes – les manières et les habitudes – qui président à la construction de la ville depuis l'après-guerre. Si un architecte et un opérateur immobilier proposent ensemble des solutions utiles à la crise urbaine que traverse notre société, c'est bien la preuve que les acteurs de la ville dans leur diversité peuvent participer à cette nouvelle dynamique. L'évolution de nos manières de faire la ville est indispensable à la fabrication de la ville de demain, et cela commence aujourd'hui.

Alain Dinin
Président-Directeur général de Nexity

112 habitants au km²,

C'EST LA DENSITÉ MOYENNE
EN FRANCE (INSEE, 2008)

Les 10 villes françaises les plus denses

SE SITUENT TOUTES DANS LE PÉRIMÈTRE
DU GRAND PARIS

Le Pré-Saint-Gervais (93)

EST LA VILLE LA PLUS DENSE AVEC PLUS DE 23000 HABITANTS AU KM²

Paris occupe le 5^e rang

Marseille est la 232^e

Dans la moitié
des cinquante
premiers pôles
urbains, la ville
centre croît
plus vite que
la banlieue

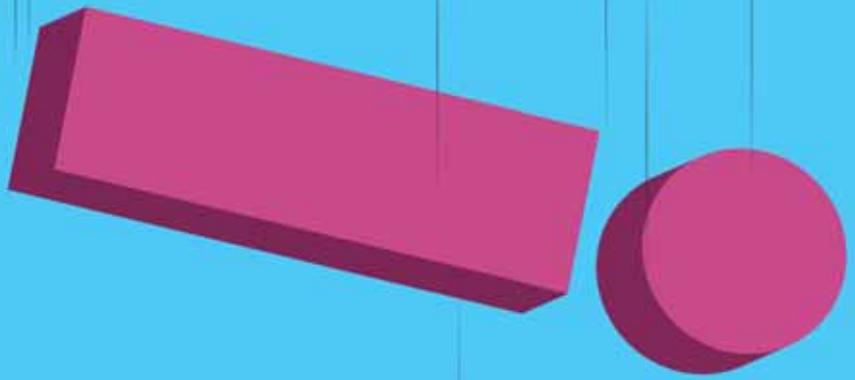
(INSEE, 2009)

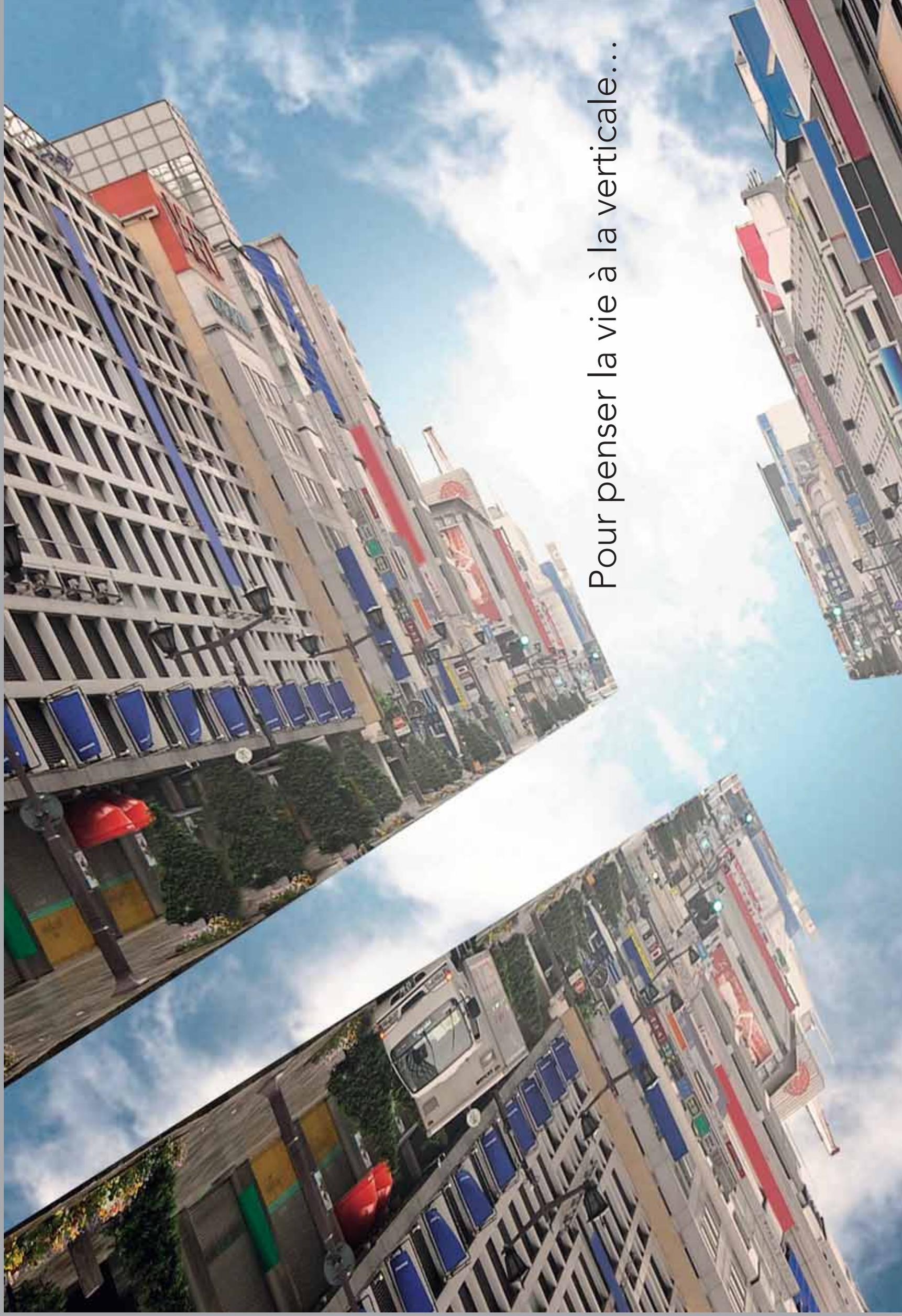
L'Île-de-France est la région la plus dense avec

966

HABITANTS AU KM² (IAU IDF, 2007)

ET
IS
MON
RENTREMENT
TOUT





Pour penser la vie à la verticale...



M. DURANT

HÔTEL

BUREAUX

CENTRE COMMERCIAL

BIBLIOTHÈQUE

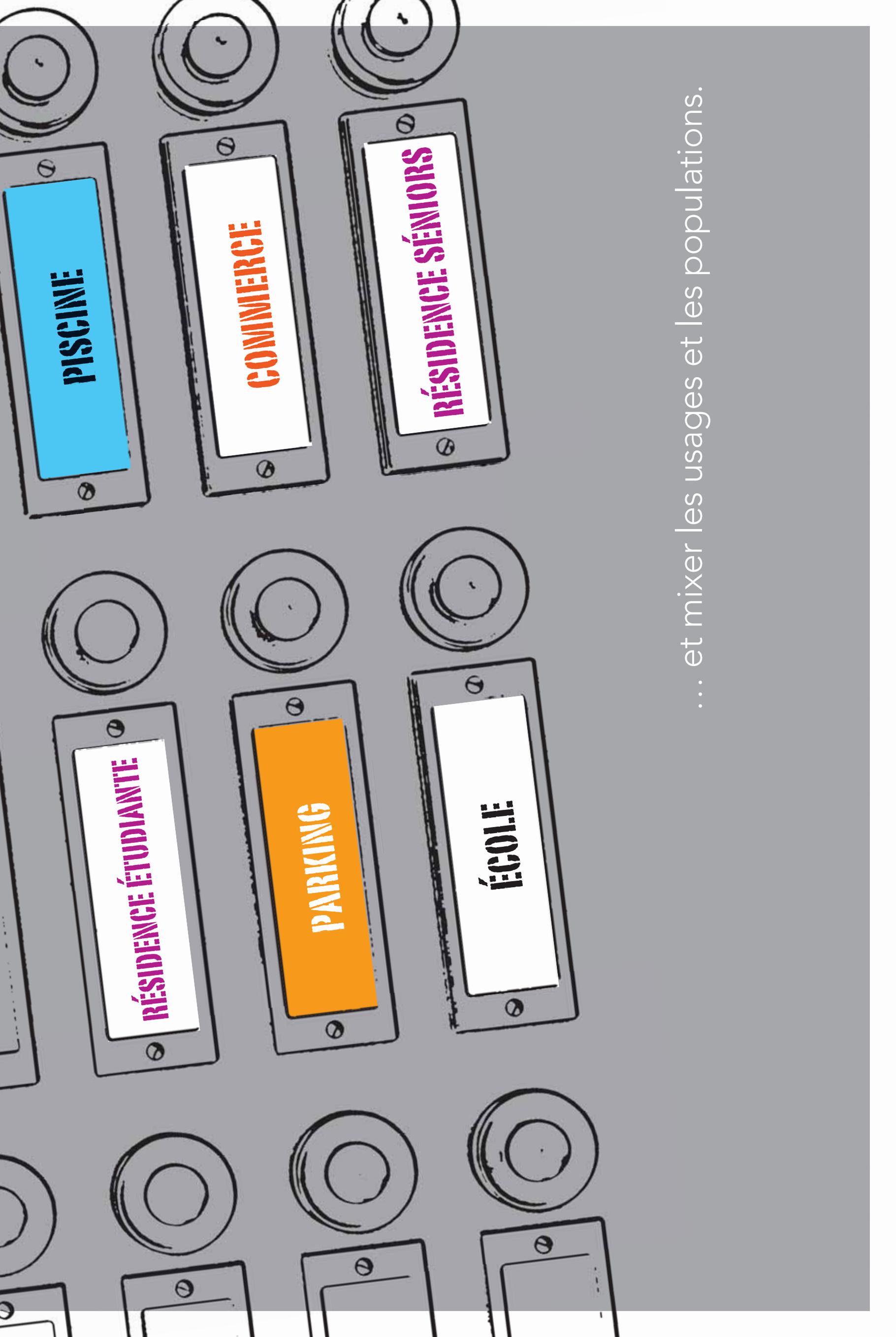
LOGEMENTS

MME SERGE

JARDIN

MATERNELLE

COMMERCE



PISCINE

COMMERCE

RÉSIDENCE SÉNIORS

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

PARKING

ÉCOLE

... et mixer les usages et les populations.

Et si élever la ville était la solution ?





CONVERSATION AVEC ROLANDO CASTRO

Que signifie Élever la Ville ?
Roland Castro : C'est d'abord dire l'intérêt d'embrasser la ville ?

Y a toujours des lieux où l'on s'élève grâce à une mise en scène du paysage urbain. À Paris, on peut penser à Beaubourg – au centre et d'habitat, ce concept s'inscrit dans une conciliation des qualités de l'habitat, de l'activité tertiaire, du commerce, du service, des équipements...). Élever la Ville garantit l'animation d'un vrai quartier de ville, complexe, au service des habitants. En termes de mode de vie elle et, on peut l'espérer, sociale. C'est, par exemple, faire coexister une mixité réelle, à la fois fonctionnelle et d'usages, génération-Élever la Ville, c'est passer de la ville horizontale – qui, tant bien que mal, coagule des fonctions dans un bâtiment étudiante-ville verticale qui, dans le même type de proximité, combine ces mêmes fonctions avec des lieux publics. Cela implique notamment de très bien traiter le rapport au sol de la tour – son pied – à l'image des tours new-yorkaises. Leur alignement sur la rue participe pleinement de l'animation de la rue, c'est un lieu de vie et de passage. C'est aussi l'occasion de proposer des espaces publics majeurs – une place, un espace de célébration, un lieu de la République.

En France, nous sommes encore hantés par l'image de la tour sur dalle des grands ensembles ou des quartiers d'affaires comme La Défense, où la règle des prospects – la nécessité de préserver des vues – entraîne une implantation en quinconce qui brouille la lisibilité de l'espace public et l'urbanité des lieux. Un tel projet – une tour mixte – est à même de provoquer un changement d'image du quartier et de la ville dans lesquels il s'implante. C'est un signal fort et valorisant de renouveler.

En quoi est-ce un concept à dimension métropolitaine ?

R.C. : L'efficacité d'Élever la Ville réside aussi dans sa capacité à rayonner à toutes les échelles du territoire : le quartier, la ville, la métropole. En termes de méthode, c'est appliquer une technique de composition urbaine qui privilégie la stratégie de la ligne et des points (1520-1590) à Rome ou de l'architecte britannique Sir John Soane (1753-1837) à Londres. Cette méthode de composition urbaine s'inscrit dans une démarche inverse à celle d'Haussmann et relève plutôt d'une tradition baroque à l'image des interventions du Pape Sixte-Quint et s'implante sur le mode de l'acupuncture urbaine afin de révéler le ciel du Grand Paris. Ainsi, Élever la Ville compose avec le déjà-là par sa compacité et sa forte densité.

Élever la Ville participe aussi clairement comme un repère –, elle révèle la singularité de la limitation de l'étalement urbain

?

En termes de site, des conditions spécifiques sont-elles nécessaires à la réussite du projet?

R.C. : Oui, et d'abord je tiens à préciser qu'il n'y a pas de modèles nécessaires à la réussite d'un projet. Ce concept de site est très relatif et dépend de nombreux paramètres. Par exemple, la ville de Paris a des conditions spécifiques, mais il n'y a pas de modèle à copier. Ce qui compte, c'est de bien comprendre le contexte et de l'adapter à un projet.

En termes de site, des conditions spécifiques sont-elles nécessaires à la réussite du projet?

R.C. : Oui, et d'abord je tiens à préciser qu'il n'y a pas de modèles nécessaires à la réussite d'un projet. Ce concept de site est très relatif et dépend de nombreux paramètres. Par exemple, la ville de Paris a des conditions spécifiques, mais il n'y a pas de modèle à copier. Ce qui compte, c'est de bien comprendre le contexte et de l'adapter à un projet.

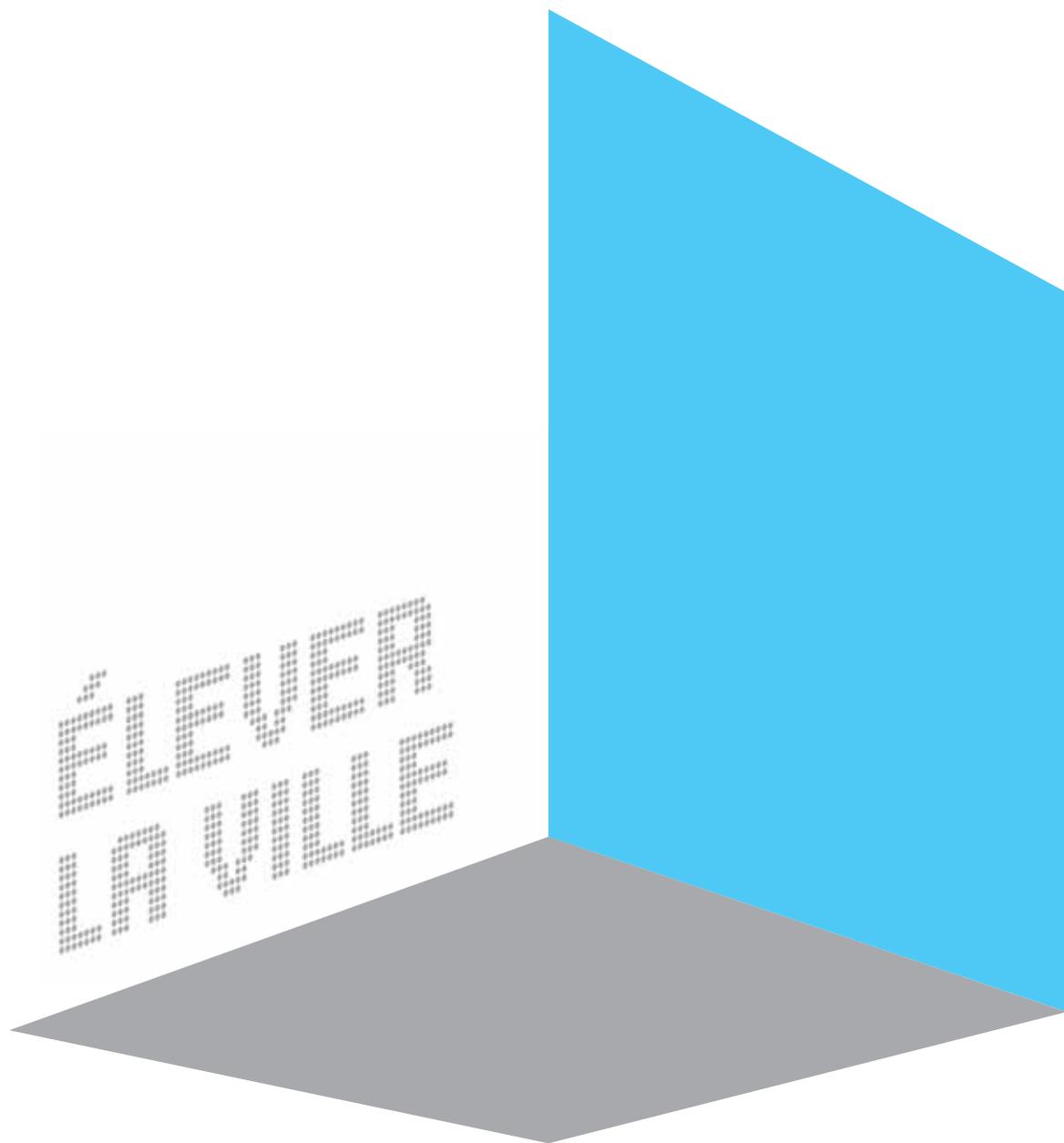
En termes de site, des conditions spécifiques sont-elles nécessaires à la réussite du projet?

R.C. : Oui, et d'abord je tiens à préciser qu'il n'y a pas de modèles nécessaires à la réussite d'un projet. Ce concept de site est très relatif et dépend de nombreux paramètres. Par exemple, la ville de Paris a des conditions spécifiques, mais il n'y a pas de modèle à copier. Ce qui compte, c'est de bien comprendre le contexte et de l'adapter à un projet.

En termes de site, des conditions spécifiques sont-elles nécessaires à la réussite du projet?

R.C. : Oui, et d'abord je tiens à préciser qu'il n'y a pas de modèles nécessaires à la réussite d'un projet. Ce concept de site est très relatif et dépend de nombreux paramètres. Par exemple, la ville de Paris a des conditions spécifiques, mais il n'y a pas de modèle à copier. Ce qui compte, c'est de bien comprendre le contexte et de l'adapter à un projet.





Élever la Ville propose de transformer le rapport à la hauteur en appuyant son intégration urbaine sur une mixité fonctionnelle cohérente avec les besoins exprimés à l'échelle du quartier. Contre l'étalement urbain et le zonage fonctionnel des territoires, l'invention de nouvelles formes urbaines génératrices d'intensité et de convivialité pour nos centres-villes est plus que jamais nécessaire. La qualité du dialogue esthétique engagé avec l'existant et la pertinence de leurs sites d'implantation font de ces morceaux de ville en hauteur de véritables vecteurs de mixités et les futurs totems de la métropole de demain.

CHAPITRE 1

1.1

QUELLE(S) FORME(S) POUR ÉLEVER LA VILLE?

LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONTRE LA SPÉCIALISATION FONCTIONNELLE DES TERRITOIRES A RAPPELÉ L'IMPORTANCE D'UN DÉVELOPPEMENT INTENSIF PLUTÔT QU'EXTENSIF DE LA VILLE. À CETTE QUÊTE DE COMPACTITÉ S'AJOUTE DÉSORMAIS UNE VOLONTÉ DE FAVORISER LA DIVERSITÉ D'USAGES QUI FAIT LA RICHESSE DES CENTRES URBAINS LES PLUS ATTRACTIFS.

La hauteur, nouveau vecteur de mixité d'usages

Pour autant, compacité et mixité d'usages se réalisent le plus souvent à l'horizontale, à l'échelle de l'îlot. La ville sédimentaire, construite au fil du temps, composait naturellement sa propre marqueterie de fonctions urbaines, imbriquées au sein de chaque quartier et souvent d'un même bâtiment. Demain, un nouveau tissu urbain peut se prolonger en hauteur, en combinant les différents usages qui font la ville le long d'un axe vertical.

Cette réflexion sur les formes de mixité d'usages possibles renouvelle le débat sur les tours en France : la hauteur devient vectrice d'intensité et d'urbanité, et non plus seulement de densité.

Réinventer la tour classique en y introduisant une mixité d'usages permet d'optimiser les réseaux de transport, de réduire les distances parcourues, et donc de limiter l'étalement urbain. Mais les atouts de la mixité verticale répondent aussi à une urgence de recomposition des quartiers autour d'une plus grande convivialité. Élever la Ville a pour ambition de conduire des publics différents à partager un même site, en générant de l'animation à l'échelle du quartier.

Des tours désirables et réalisables

Face à ce double constat d'une urgence de densification des villes sur elles-mêmes et d'une plus grande convivialité liée à la mixité des espaces, les acteurs de la ville sont confrontés à la nécessité de donner forme à des tours désirables, ou plutôt de trouver des formes désirables de mixité en hauteur.

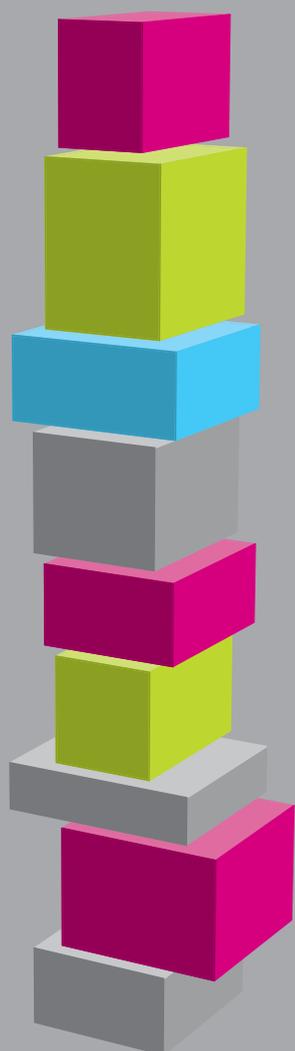
Deux variables nous permettent d'imaginer des formes de tours à la fois réalisables dans le contexte réglementaire actuel et susceptibles de réhabiliter les tours dans un paysage urbain soucieux d'urbanité : le choix des programmes et leur agencement architectural.



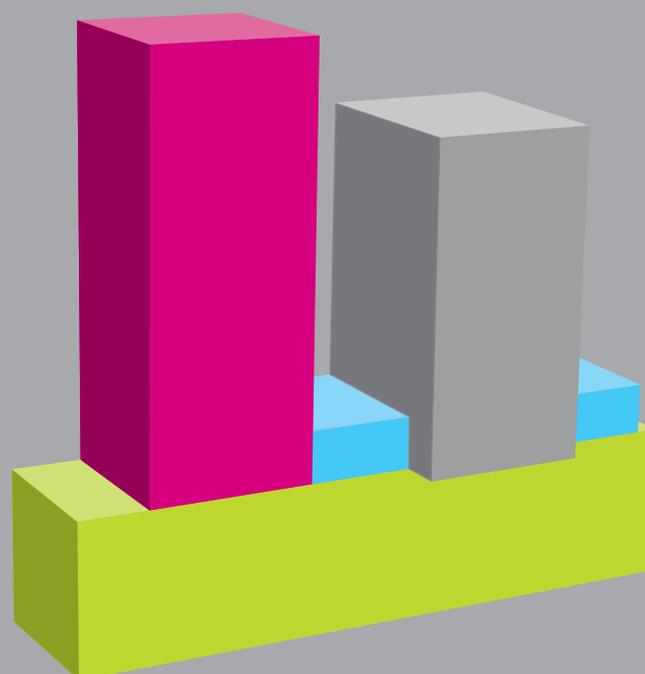
▲ *Atelier Castro Denissof Casi* : projets de mixité verticale à la Porte de Montreuil, Saint-Cloud et la Porte de Bagnolet.

Difficulté de la mixité en hauteur

Cependant, le cadre réglementaire national et les habitudes culturelles des investisseurs, des promoteurs et des usagers entravent la réalisation de tours mixtes. La réglementation sur les hauteurs et la sécurité incendie pèsent fortement sur la rentabilité financière des projets et achèvent de décourager les acteurs de l'immobilier confrontés aux réticences des usagers vis-à-vis des tours et du mélange d'usages au sein d'un même bâtiment. Les obstacles à la mixité verticale sont nombreux, et certaines associations semblent encore plus problématiques que d'autres : c'est notamment le cas de la mixité logements-bureaux, dont les usages et les contraintes de construction sont moins compatibles que d'autres formes de mixité résidentielle plus familières.

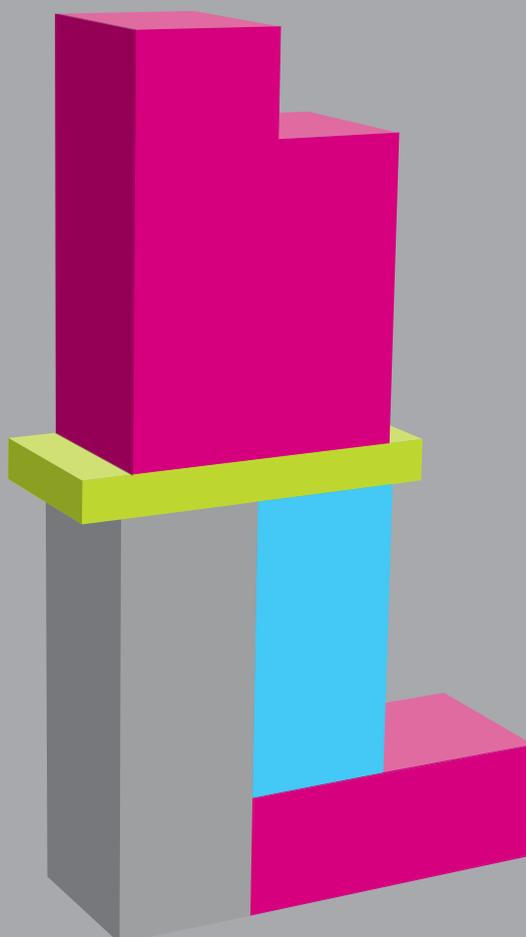


◀ Dans le cas d'un projet associant des usages compatibles entre eux, une première solution consiste à **empiler** ces programmes au sein d'une tour classique.



▲ Dans le cas d'un projet associant des usages a priori non compatibles entre eux, une deuxième solution consiste à **juxtaposer** ces programmes au sein d'une structure préservant l'autonomie de chacun.

► Enfin, une combinaison des deux premières solutions permet d'**imbriquer** plus étroitement les programmes compatibles au sein d'un même édifice, avec d'autres usages répartis dans des volumes dissociés.



TOURS MIXTES, PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Hauteur et diversité de programmes offrent des possibilités d'optimisation uniques à ce type de constructions. Outre des conditions d'exposition avantageuses, les tours abritant des usages variés peuvent mutualiser la consommation énergétique de leurs différents volumes, en transformant les productions thermiques des uns (bureaux) en ressources climatiques pour les autres (logements).

ÉVOLUTIVITÉ ET FLEXIBILITÉ DES ESPACES

Élever la Ville permet également d'optimiser la durée de vie du bâtiment. Remise à l'ordre du jour avec l'abandon soudain d'immeubles de bureaux monofonctionnels lors de la crise financière, l'adaptabilité des lieux à différents usages constitue un levier efficace de maîtrise des coûts de gestion d'un édifice dans le temps. Face à la désertion inattendue du programme initial, la présence d'un usage alternatif et le potentiel de reconversion des espaces permettent de conserver une partie de sa rentabilité au bâtiment.

1.2

ÉLEVER LES USAGES POUR PLUS D'INTENSITÉ URBAINE

TOUS LES LIEUX NE SONT PAS PROPICES À L'ACCUEIL DE TOURS MIXTES. POUR GÉNÉRER DE L'INTENSITÉ, LA HAUTEUR DOIT S'INTÉGRER DANS UN PAYSAGE BÂTI ET FONCTIONNEL VARIÉ. IL S'AGIT D'ASSOCIER DES USAGES COMPLÉMENTAIRES SUR DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS, EN MUTUALISANT LES SERVICES DISPONIBLES, ET EN RENFORÇANT DES CENTRALITÉS. LA MIXITÉ N'EST PLUS ENVISAGÉE DANS UNE LOGIQUE DE SPÉCIALISATION HORIZONTALE, MAIS À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT ET DU QUARTIER.

Participer à des morceaux de ville complexes

Élever la Ville apporte de la richesse et de la diversité fonctionnelle à un quartier. Son programme ne définit pas un morceau de ville verticale solitaire : il complète l'offre locale et permet de rétablir un équilibre fonctionnel en répondant aux besoins spécifiques exprimés sur le territoire dans lequel il s'implante. La variété de programmes entraîne un croisement des usagers de la tour avec les publics du quartier, et contribue ainsi à son animation sur la durée.



▲ *Banlieue résidentielle de Los Angeles.* Certains tissus urbains monofonctionnels ne sont pas compatibles avec l'implantation d'un édifice comme Élever la Ville.

Élever la Ville participe aussi de l'attractivité du quartier en libérant l'espace nécessaire à la constitution d'une offre urbaine complexe. La densité engendrée par la hauteur permet ainsi d'associer équipements et espaces publics aux différents programmes de la tour, autant de lieux qui favorisent le lien social.

À l'échelle du bâtiment, les synergies entre Élever la Ville et son environnement se manifestent par une valorisation des communications entre les espaces d'accueil des pieds de tour, les équipements destinés à accueillir les usagers du quartier en rez-de-chaussée et la rue.



▲ *Esquisse de l'Atelier Castro Denissot Casi pour le concours Tour Signal, la Défense.*

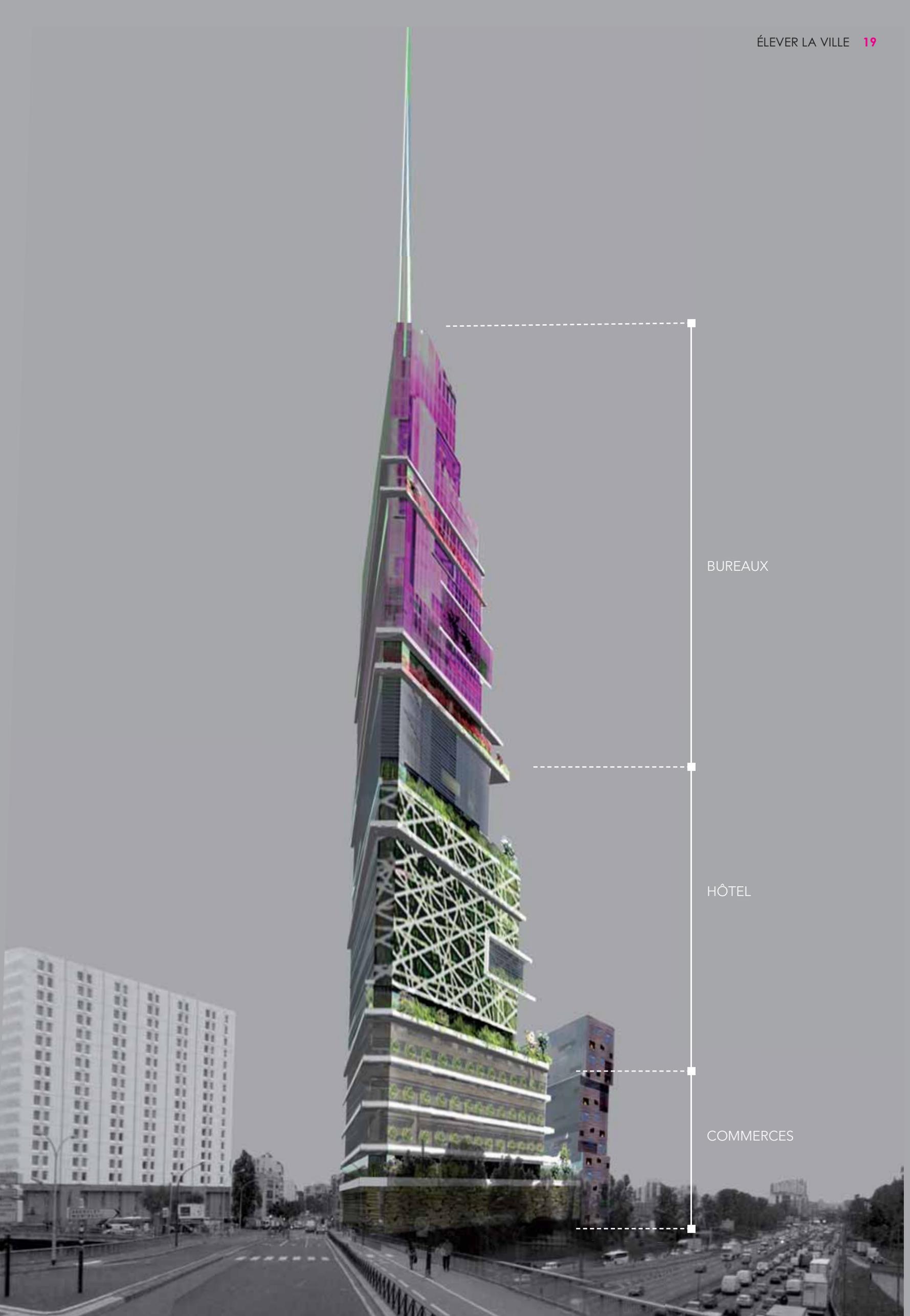
Ponctuer des centralités

Un ensemble de préalables conditionne le succès d'implantation d'une tour mixte : la présence d'une desserte en transports en commun et l'existence d'une activité urbaine suffisamment importante et identifiable, ou du moins le signal d'une future polarité à conforter. **Élever la Ville trouve donc une implantation pertinente partout où son concept peut intensifier l'attractivité d'un quartier.**



▲ *À Frankfurt, les tours s'implantent comme autant de ponctuations du tissu urbain historique.*

Sur des quartiers déjà denses, Élever la Ville conforte des polarités sans entraîner de consommation d'espace supplémentaire. Sur des tissus urbains monofonctionnels ou insuffisamment denses mais prometteurs, la mixité verticale permet un rééquilibrage en agissant comme variable d'ajustement du rapport entre bureaux, logements, commerces et activités.



BUREAUX

HÔTEL

COMMERCES

1.3

S'ANCRER AU SOL POUR REDESSINER L'HORIZON

L'INSERTION HARMONIEUSE DE LA TOUR DANS SON PAYSAGE BÂTI CONDITIONNE SON ACCEPTATION PAR LES CITADINS. UNE APPRÉHENSION FINE ET SENSIBLE DU SITE DOIT INSPIRER UNE IMPLANTATION SEMBLABLE À DE L'ACUPUNCTURE URBAINE. LA PERTINENCE D'UN ÉDIFICE DE GRANDE HAUTEUR RÉSIDE À LA FOIS DANS SA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DANS LA CAPACITÉ DE SON PROGRAMME À GÉNÉRER DES INTERACTIONS AVEC LA POPULATION DU QUARTIER.

Hauteur et variété du paysage architectural

Plutôt qu'un débat sur les hauteurs, la volonté d'Élever la Ville questionne la capacité de contribution des immeubles mixtes de grande hauteur à l'urbanité d'un quartier, comme l'ont mis en avant plusieurs études de la dernière décennie. Dans certaines villes européennes comme Londres, Francfort ou Hambourg, la cohabitation d'objets architecturaux variés constitue un ensemble graduel de volumes bâtis. L'émergence des tours de leur tissu urbain, auquel elles ont réussi à s'intégrer au long de son évolution, participe de l'identité de ces métropoles en leur conférant une ligne d'horizon nouvelle.

Dès lors, des ponctuations verticales peuvent participer tout aussi bien à la diversité morphologique des villes françaises, en évitant l'écueil des champs de tours ou d'objets solitaires comme la tour Montparnasse. **Élever la Ville propose des totems urbains, des signaux fédérateurs à l'échelle du quartier.**



▲ La Commerzbank Tower (Foster + Partners), à Francfort, s'intègre très naturellement au tissu urbain existant par la qualité de son socle. Le pied de tour s'attache à entretenir un véritable rapport à la rue.



▲ Les bords de la Tamise à Londres reflètent bien la cohabitation d'objets architecturaux variés, construits au fil du temps.



▲ *La tour Montparnasse, isolée, est mise en valeur dans son environnement. Autour de réalisations mal intégrées, Élever la Ville permet de confirmer des centralités et de légitimer les hauteurs dans un rapport d'échelle en lien avec le paysage existant.*

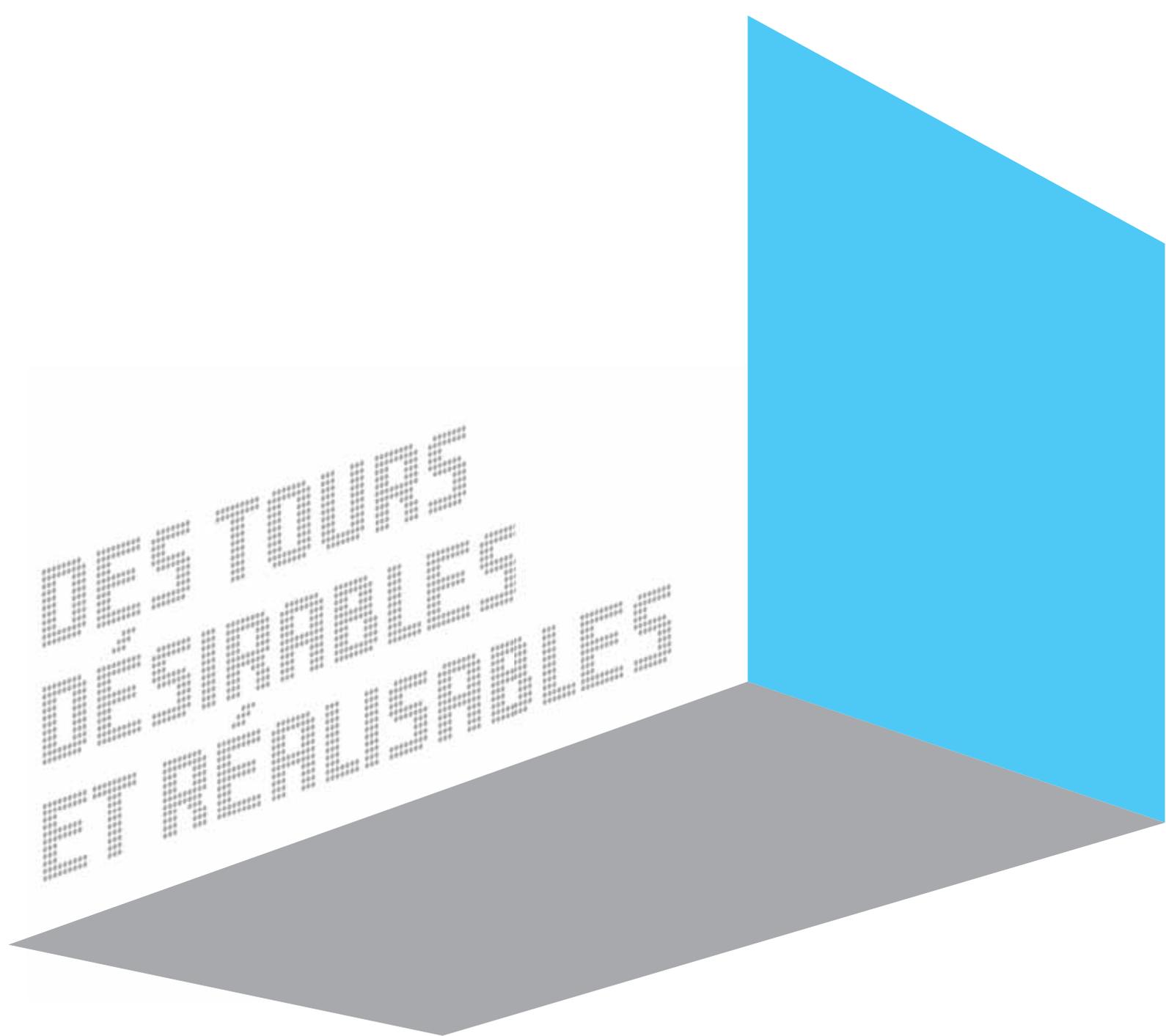
Un socle pour ancrer la tour dans son quartier

Le socle, ou pied de tour, joue un rôle essentiel dans la relation entre l'édifice et son environnement. Le rejet des tours sur dalle, produits solitaires de l'urbanisme moderne, révèle l'importance d'un ancrage à l'alignement de la trame viaire et du bâti existant. La tour est ainsi dédramatisée en tant que forme architecturale intégrée au tissu urbain classique.

Le socle permet donc d'inventer une relation sensible à l'espace public limitrophe, en inscrivant pleinement les circulations liées à l'activité de la tour dans celles du quartier.

Deux leviers principaux permettent de renforcer les qualités d'interface du socle : son traitement architectural et son programme. L'enjeu consiste à rendre l'adresse des tours clairement identifiable depuis l'espace public, tout en ouvrant le bâtiment à l'animation extérieure.

Par ailleurs, les programmes installés dans les espaces de rez-de-chaussée, au contact de la rue, jouent un rôle décisif dans les interactions entre la tour et son quartier. En aménageant des espaces accessibles au public de type commerces, services ou équipements publics en pied de tour, on renforce l'animation au sein du quartier en assurant une fréquentation continue des espaces publics au sol.



DES TOURS
DÉSIRABLES
ET RÉALISABLES





Les exemples étrangers de mixité en hauteur réussis sont nombreux. Leur enseignant réside à la fois dans le contexte réglementaire et culturel de ces pays ou de ces villes et dans les pratiques et les stratégies mises en place par les acteurs du marché de l'immobilier.



CHAPITRE 2

2.1

FAIRE DE LA HAUTEUR... POUR REINVENTER LES USAGES

LA CONSTRUCTION DE TOURS COMBINANT PLUSIEURS USAGES EST ANCIENNE, AUX ÉTATS-UNIS ET EN EUROPE. AUJOURD'HUI, LES RÉALISATIONS ÉTRANGÈRES LES PLUS RÉCENTES SONT LANCÉES DANS UNE COURSE À LA HAUTEUR ET À L'EXCÈS. POURTANT, UNE TOUR EUROPÉENNE CRÉATRICE D'URBANITÉ ET D'INTENSITÉ EST POSSIBLE.

Reinventer le gratte-ciel

Les nouvelles Babel dubaïotes, russes ou asiatiques, toujours plus nombreuses, sont les manifestations très visibles de la compétition engagée entre les métropoles de ces pays.

En France, l'imaginaire des tours reste largement marqué par la faillite des grands ensembles de logements sociaux ou est associé aux quartiers de tours de bureaux sur dalle comme à La Défense.



▲ *Antilia (Perkins+Will) à Bombay. Une résidence privée de 27 étages dont les usages variés (parking, salle de sport, piscines, salles de réception, hélicoptère, théâtre, jardins suspendus) ne correspondent à aucune mixité sociale.*



▲ *Les tours de Francfort, un exemple d'intégration harmonieuse dans le paysage architectural d'une ville européenne.*

Pourtant, la faillite de la pensée fonctionnaliste des années 50 et 60 est à l'origine d'un changement de paradigme radical dans l'aménagement, avec pour unique mot d'ordre : de la mixité pour tous, partout ! **Dans le contexte actuel de lutte contre l'étalement urbain, la mixité verticale semble donc incarner une réponse architecturale évidente à une problématique urbaine complexe.**

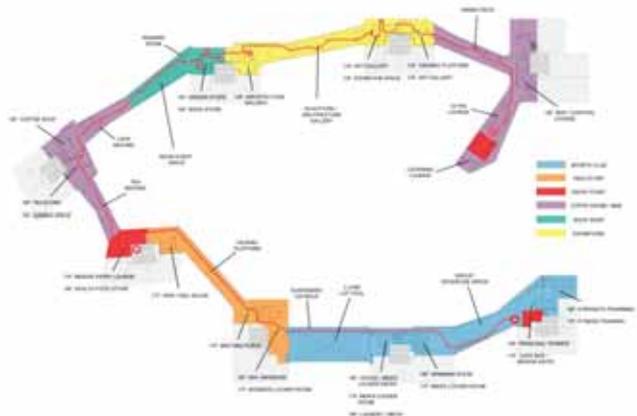
Sortir des dogmatismes qui emprisonnent le débat

Cependant, les dérives d'hier ne doivent pas dicter les excès de demain. Après des décennies de découpage du territoire en zones spécialisées, **densité verticale et mixité à tout prix ne peuvent s'ériger en réponses univoques aux problématiques singulières de chaque territoire.** Pourtant, la coprésence d'usages variés se heurte encore aux résistances réglementaires et aux habitudes culturelles des acteurs.

De même, de quelle mixité parle-t-on ? Le terme a fini par se galvauder à force d'usage, et les confusions se multiplient entre mixité de programmes, mixité sociale et mixité intergénérationnelle. **Toutes les diversités de programme n'engendrent pas de mixité sociale,** comme l'illustrent certains récents projets de tour déclinant une offre de services complète à destination des publics les plus fortunés. Néanmoins, si mixité programmatique et mixité sociale ne s'impliquent pas systématiquement, **l'accueil de fonctions différentes peut transformer la tour en un lieu d'échange entre des publics variés.**



▲ *Linked Hybrid (Steven Holl Architects), Pékin.* Un ensemble de tours multifonctionnelles reliées entre elles par des passerelles. Ici, hauteur et mixité d'usages recréent une communauté hors sol, capable de fonctionner indépendamment de son quartier d'accueil.



Construire des morceaux de ville verticaux

En associant différents usages, les tours peuvent céder à la tentation de l'autarcie, fabriquer des sociétés en vase clos sans aucun dialogue avec leur quartier d'implantation.

Aujourd'hui, la volonté de créer du lien social invite à penser une tour européenne dont les programmes ne cherchent pas la complémentarité au sein de la tour, mais par rapport à leur quartier d'accueil.

Véritable « architecture urbanisante », la tour européenne fabrique de la ville et participe ainsi à la résolution de problématiques urbaines dans leur contexte.

Dès lors, la hauteur ne se justifie plus par une unique volonté de démonstration de puissance ou comme l'effet subi d'une nécessaire densification, mais par une recherche d'intensité dans un quartier qui intègre la hauteur, un projet porteur de sens pour l'environnement qui l'accueille.

2.2

PRATIQUES ET RÉGLEMENTATION

LES FREINS

MALGRÉ L'ACTUALITÉ DU DÉBAT SUR LA HAUTEUR ET LE CONSENSUS AFFICHÉ SUR LE BIEN-FONDÉ DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE, LEUR MISE EN PRATIQUE DEMEURE ENCORE LARGEMENT MARGINALE POUR DES RAISONS À LA FOIS ÉCONOMIQUES ET RÉGLEMENTAIRES. DANS UN CONTEXTE CULTUREL FRANÇAIS ENCORE TRÈS RÉTICENT VIS-À-VIS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET DE LA HAUTEUR, LES BLOCAGES ACTUELS APPELLENT UNE ÉVOLUTION URGENTE DE LA RÉGLEMENTATION ET DES MENTALITÉS.

Une trop grande spécialisation des acteurs du marché de l'immobilier ?

La conviction que la gestion des programmes de logements, commerces ou bureaux relève de métiers différents alimente une spécialisation des investisseurs et promoteurs chargés de les réaliser. Cette résistance culturelle française à l'aménagement d'ouvrages mixtes s'exprime en particulier en matière de logements, où la contrainte d'une vente à la découpe plutôt qu'en bloc dissuade les investisseurs de s'engager dans ce type d'opérations.

Enfin, les investisseurs tertiaires veulent rester libres en matière de gestion de leur actif, et la copropriété est un frein à cette indépendance.

Une gestion des tours mixtes plus complexe ?

La copropriété est au cœur des difficultés liées aux ouvrages mixtes. Plus le nombre de copropriétaires est important, plus la gestion et la mutabilité du bâtiment sont compliquées.

Par ailleurs, la classification IGH (Immeuble de Grande Hauteur) implique un certain nombre de coûts de gestion supplémentaires répercutés sur les charges de l'immeuble, comme la présence permanente d'une équipe de sécurité. En France, un immeuble de bureaux tombe sous le coup de la réglementation IGH à partir de 28 mètres de hauteur, tandis qu'un immeuble d'habitations peut monter jusqu'à 50 mètres sans être considéré de la sorte.

Des coûts de réalisation supérieurs à ceux d'un immeuble classique ?

Les contraintes d'aménagement liées aux exigences de sécurité et à la réglementation incendie entraînent des coûts de construction supplémentaires : duplication des accès (ascenseurs et cages d'escalier) aux différents programmes, installation de séparations CF (coupe-feu), de halls d'accueil indépendants et d'étages techniques.

Ce carcan structurel est encore plus problématique si la tour mixte comporte à l'étage un équipement public : dans ce cas, tout l'édifice tombe sous le coup de la très contraignante réglementation ERP (Établissement Recevant du Public).

LES LEVIERS

LA RÉALISATION DE QUELQUES TOURS MIXTES EXEMPLAIRES SUFFIRAIT À AMORCER LE CHANGEMENT DE MENTALITÉS NÉCESSAIRE À UNE ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION. LES POUVOIRS PUBLICS ONT LA CAPACITÉ DE CONTRIBUER À FAIRE ÉMERGER DE NOUVEAUX MODÈLES, EN TRAVAILLANT SUR DES ESPACES DONT ILS ONT LA MAÎTRISE FONCIÈRE OU EN JOUANT SUR DES INCITATIONS RÉGLEMENTAIRES ACCORDANT PLUS DE DENSITÉ AUX PROJETS ALLIANT HAUTEUR ET MIXITÉ. POURTANT, DES SOLUTIONS EXISTENT POUR PARVENIR À UN ÉQUILIBRE FINANCIER PERMETTANT LA RÉALISATION DE TOURS MIXTES.

Déterminer des familles de programmes compatibles et privilégier une structure juridique souple

La compatibilité de programmes désigne à la fois une association « acceptable » d'un point de vue culturel par les usagers et, d'un point de vue gestionnaire, par les investisseurs et promoteurs du projet. Certaines familles de programmes présentent une compatibilité de gestion plus aisée liée à la nature de leurs usages : c'est notamment le cas de la mixité résidentielle, combinant plusieurs types de résidences (locatif libre, résidence étudiante, maison de retraite).

En outre, privilégier un fonctionnement limitant le nombre de copropriétaires facilite la gestion du bâtiment dans le temps. La solution consiste à organiser une relative indépendance des volumes afin de ne conserver qu'un minimum d'espaces amenés à être gérés en commun.

Diviser en volumes compatibles avec les règlements de sécurité

La séparation en volumes distincts propose une autre manière d'associer des programmes *a priori* incompatibles. Cette répartition peut s'opérer dans des bâtiments juxtaposés mais reliés par des espaces communs, ou dans un socle horizontal associé au bâtiment principal.

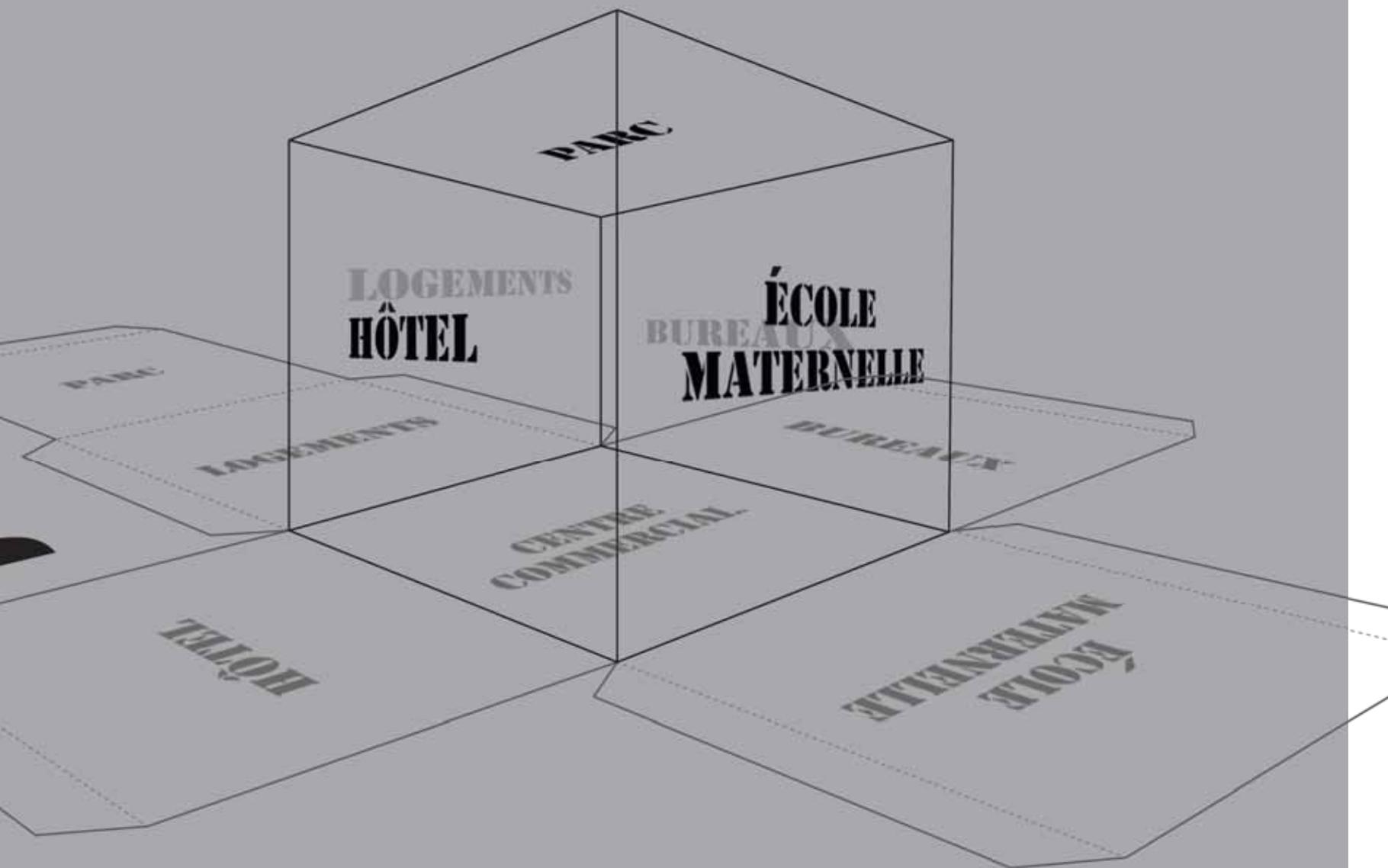
S'appuyer sur la péréquation entre les programmes

La réunion de différents programmes au sein d'une même enveloppe structurelle peut contribuer à réduire les charges d'exploitation. Ces entités peuvent, par exemple, bénéficier de transferts d'énergie intelligents : la production de froid de l'une peut assouvir les besoins de l'autre. Cette réunion permet également de réaliser des économies constructives, notamment sur les façades et les fondations.

Par ailleurs, les différences de rentabilité associée à chacun des programmes permettent d'organiser une péréquation économique à l'échelle du bâtiment. L'idée est de mutualiser les coûts en finançant les programmes les plus modestes (logements sociaux) par les programmes les plus rentables (appartements de luxe ou résidence hôtelière).

Enfin, certains programmes permettent d'améliorer l'attractivité générale du projet. C'est le cas des commerces disposés en pied de tour ou de l'équipement au service de la qualité de vie du quartier.





2.3

RÉGLEMENTATION À L'ÉTRANGER

À L'ÉTRANGER COMME EN FRANCE, MIXITÉ PROGRAMMATIQUE ET HAUTEUR SONT RAREMENT ASSOCIÉES DANS LES RÉGLEMENTATIONS. TOUTES LES RÉGLEMENTATIONS FONT DES NORMES INCENDIE ET DES ENJEUX D'ÉVACUATION LES MATIÈRES PRINCIPALES DE LA LÉGISLATION SUR LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR. LA MARGE DE MANŒUVRE PAR RAPPORT À CETTE EXIGENCE S'AVÈRE AINSI RÉDUITE. LES DIFFÉRENCES S'OBSERVENT PLUS CLAIREMENT SUR L'ACCEPTATION DE LA TOUR DANS LE PAYSAGE URBAIN : SI CERTAINS PAYS ONT ENCORE DES RÉTICENCES HISTORIQUES, D'AUTRES LA CONÇOIVENT COMME UN SIGNAL ARCHITECTURAL, SYMBOLE DE L'INNOVATION ET DU DYNAMISME DE LA VILLE.

À Londres

FAIRE ÉVOLUER LE DÉBAT SUR LES TOURS EN MILIEU URBAIN

Au Royaume-Uni, la construction est régie par les Building Regulations, qui établissent **la priorité de l'usage le plus contraignant sur les bâtiments mixtes, dans ce cas, les usages commerciaux.**

Londres, comme Paris, a longtemps cherché à préserver son horizon iconique, empêchant la construction de bâtiments de grande hauteur en centre-ville. En effet, la hauteur maximum a été fixée dès 1894, par le London Building Act, à 30 mètres afin d'assurer l'évacuation des bâtiments en cas d'incendie, législation quelque peu assouplie par la mise en place d'un zonage acceptant les tours dans des espaces restreints (1969), puis de **couloirs visuels protégés en 1991.**

Cependant, la création du Greater London Council en 1999 et la mise en vigueur du London Plan en 2004 placent la capitale en concurrence dans le jeu des villes globales, tout en répondant aux enjeux de densification urbaine et de développement durable. Le rôle symbolique des tours urbaines a alors changé dans l'opinion, et la mairie accepte désormais la conception de bâtiments de grande hauteur dans le centre londonien. Ces réalisations sont réfléchies comme des constructions d'excellence, aussi bien sur le plan architectural que sur les plans social et environnemental. La réglementation anglaise parvient désormais à concilier création architecturale et exigence de préservation du paysage historique. Depuis la création du Greater London Council et la mise en vigueur du London Plan, le centre de Londres voit se déployer de très nombreux projets de tour, représentés ci-dessous.

Aux États-Unis

PENSER LA MIXITÉ SOCIALE ET PROGRAMMATIQUE

Régies par l'International Code Council (ICC), les constructions mixtes de grande hauteur ont le **choix entre une séparation claire des différentes entités du bâtiment** (une voie d'accès pour chaque partie de l'édifice, des systèmes d'extinction automatiques distincts...) et une **conformité aux exigences de l'usage le plus restrictif**, le logement, dans la plupart des cas. La seconde solution est le plus souvent adoptée, étant donné la complexité de conception des bâtiments IGH.

Au niveau local, l'inclusionary zoning exige **l'inclusion de logements sociaux** (de 10% à 30% de la totalité de la surface du projet) dans les nouveaux projets de construction résidentielle. De la sorte, la ville de New York propose une prime foncière à tous promoteurs incluant 20% de logements sociaux dans leurs constructions.



▲ **New York.** La mixité sociale est encouragée par une prime foncière.



▲ **La skyline londonienne.** Un équilibre entre protection du champ visuel et ouverture à l'audace architecturale. Depuis la création du Greater London Council et l'entrée en vigueur du London Plan, le centre de Londres voit se déployer de très nombreux projets de tour. En France, un rayon de visibilité de 500 mètres autour des bâtiments classés restreint toute construction en hauteur, afin de préserver la zone entourant les monuments. À l'inverse, la réglementation londonienne s'est concentrée sur la préservation de couloirs visuels protégés, centrés sur l'importance visuelle de la cathédrale et non sur l'intégrité architecturale d'une zone dite.



▲ Un souffle de modernité sur le port de Rotterdam. Kop van Zuid, friche portuaire à proximité du centre-ville de Rotterdam, a vu se construire les projets de tour les plus importants du pays : la Maastoren, plus haute tour des Pays-Bas (Dam & Partners Architecten), la tour penchée KPN Tower (Renzo Piano Building Workshop), le World Port Center (Foster + Partners), Montevideo (Mecanoo Architecten) et la New Orleans (Álvaro Siza Vieira).

En Belgique

UNE ANALYSE DES PROJETS DE TOUR AU CAS PAR CAS

En Belgique, la construction de tours se concentre à Bruxelles et culmine à 150 mètres pour la plus haute d'entre elles. **Aucune réglementation particulière ne s'impose aux bâtiments de grande hauteur.** La législation belge, organisée de manière fédérale, n'est unifiée ni au niveau national ni au niveau régional pour les prescriptions techniques. L'enchevêtrement des différents échelons réglementaires crée une grande variété de cas et de situations. **La loi nationale de sécurité incendie représente, comme en France, la législation la plus contraignante.** Cette dernière dispose notamment que, pour les bâtiments supérieurs à 25 mètres, deux voies d'évacuation indépendantes doivent être prévues pour chaque compartiment, mesure particulièrement stricte par rapport aux autres législations européennes. De plus, le bâtiment doit disposer de sorties distinctes de celles des espaces commerciaux, ce qui limite l'implantation de surfaces commerciales dans le socle.

Néanmoins, **chaque projet étant soumis à l'examen des autorités locales, l'approbation d'une tour se réalise au cas par cas, ce qui permet de penser chaque bâtiment dans son contexte précis.**

Aux Pays-Bas

DÉRÉGULATION ET ESPACE D'INNOVATION

Aux Pays-Bas, 24 bâtiments mesurent plus de 100 mètres. Concentrées dans les villes d'Amsterdam et de Rotterdam, les tours font le plus souvent l'objet d'une grande recherche architecturale, ce qui contribue à une perception positive des gratte-ciel par la population. La Hollande compte plusieurs tours mixtes, dont Red Apple et Montevideo parmi les plus célèbres.

La législation actuelle est née d'un effort de dérégulation au cours des années 80 et 90, à l'origine d'une multiplication des immeubles de grande hauteur pendant cette période. **Cette dérégulation a été appliquée en modifiant la loi de façon à définir, non pas tant des normes quantitatives que des objectifs qualitatifs : tous les articles commencent par mentionner leur intention, traduite en règle par la suite.**

Par ailleurs, le Dutch Building Decree pose comme principe que la législation doit restreindre le moins possible la liberté et l'innovation des nouvelles constructions. Il introduit pour cela la **notion de « solution équivalente » : si le constructeur ne remplit pas les critères établis en raison de l'utilisation d'une technique novatrice, il lui revient de prouver que cette technique permet d'atteindre l'intention qui était exprimée par ces critères.**

Un immeuble est considéré de grande hauteur à partir de 70 mètres, seuil à partir duquel il est soumis aux législations nationales et locales : l'autorisation de construire devra alors être obtenue en négociant avec la collectivité locale.

Concernant la mixité d'usage, chaque espace est traité selon sa fonction dans la loi, le plus haut niveau de restriction en présence s'imposant aux autres. Le texte de loi tente de faciliter les combinaisons programmatiques en restant le plus vague possible quant à la dénomination des lieux, afin d'ouvrir à l'interprétation le plus grand nombre de fonctions possibles.

2.4

DES EXEMPLES QUI NOUS INSPIRENT

JUXTAPOSÉ



SÉOUL – 2009

ANCER LA HAUTEUR DANS LE TISSU URBAIN

Trenue Tower Bundle Matrix – **Construite**

Maître d'ouvrage : SK Networks

Architecte : Mass Studies

Coût : 454 000 000 \$ (environ 325 000 000 €)

Année de livraison : 2009

Hauteur de la tour : 36 étages (154 mètres)

Surface : 39 899 m²

Programmes : logements, commerces

La Tour Trenue s'insère harmonieusement dans son environnement, composé d'immeubles de grande hauteur. Elle se décompose en trois verticalités distinctes mais accolées, posées sur un socle commercial de cinq étages qui maximise l'emprise au sol. Trente-deux jardins suspendus relient les tours entre elles et permettent ainsi un éclairage naturel jusqu'au centre des volumes.

BARCELONE – 2009

DEUX TOURS SŒURS... BIEN DIFFÉRENTES

Tours de Porta Fira – **Construites**

Maîtres d'ouvrage : Realia (bureaux), Hoteles Santos (hôtel)

Architectes : Toyo Ito AA, Fermín Vázquez (b720 Arquitectos)

Année de livraison : 2009

Hauteur de la tour : 110 mètres

Surface : 80 107 m²

Programmes : bureaux, hôtels, commerces, services, services publics, parkings

La Fira 2000 prend pied sur la Gran Via, nouvelle porte d'entrée de la ville. Chaque tour appartient à un propriétaire différent, mais elles partagent un socle commercial commun et sont complémentaires : la première, un bloc rectangulaire transparent, accueille des bureaux; la seconde, plus massive, abrite un hôtel. La tour de bureaux semble réfléchir la tour hôtelière par la présence d'un cœur rouge sur la surface vitrée de sa façade. Ainsi, la juxtaposition de deux volumes a permis de dissocier les programmes ainsi que les propriétaires des bâtiments.



LÖWENBRÄU – 2012

UN SOUFFLE DE MODERNITÉ SUR UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

Site de Löwenbräu – **En chantier**

Maître d'ouvrage : PSP Swiss Property – **Architecte** : ARGE (consortium) – **Années de livraison** : 2003-2012

Hauteur de la tour : 70 mètres – **Surface** : 57 995 m² – **Programmes** : logements, bureaux, commerces, espace culturel

Sur un ancien district industriel, la brasserie de Löwenbräu, reconverte en centre culturel, est intégrée à un nouveau centre d'activités. Le bâtiment existant est complété par de nouvelles extensions en hauteur qui accueilleront des logements, des bureaux et des espaces d'exposition. Les nouveaux éléments sont combinés dans un jeu de transparence avec les anciens, assurant ainsi un jeu de contraste avec les volumes mats des bâtiments existants. Allier la modernité architecturale des tours au bâti industriel existant permet de marquer le tournant opéré par le quartier tout en conservant la mémoire des lieux.



ROTTERDAM – 2009

UN EMPLACEMENT RÊVÉ POUR UN BÂTIMENT MIXTE

Tour Montevideo – **Construite**

Maître d'ouvrage : ING Real Estate, The Hague – **Architecte :** Mecanoo Architecten, Francine Houben, Delft – **Année de livraison :** 2005 – **Coût :** 90000000 € – **Hauteur de la tour :** 44 étages (152,31 mètres) – **Surface :** 57 530 m² – 36 867 m² : logements; 905 m² : piscine et fitness; 6 129 m² : bureaux; 1 608 m² : commerces; 8 413 m² : parkings – **Programmes :** 192 logements, bureaux, restaurants, centre de sport, piscine

En 1999, l'Agence de planification urbaine de la ville de Rotterdam charge Mecanoo Architecten de concevoir un édifice sur la partie sud du quai Wilhelmina. Devant la popularité croissante de cette nouvelle centralité, le choix d'une mixité de programmes est retenu dans cette zone pourtant planifiée pour un usage résidentiel. Montevideo accueille donc à la fois des bureaux et des équipements publics (piscine, centre de fitness) en socle et des logements dans la tour. Un agencement de la tour en volumes séparés permet d'héberger quatre typologies d'appartements différentes depuis les niveaux les plus bas jusqu'aux étages les plus élevés. Par sa mixité d'usages, Montevideo fait ainsi le lien entre les parties nord et sud du quai.

MALMÖ – 2005

LE SYMBOLE DU RENOUVEAU DE LA VILLE

Turning Torso – **Construite**

Maître d'ouvrage : HSB Malmö Ek För

Architecte : Santiago Calatrava

Année de livraison : 2005

Hauteur de la tour : 190 mètres
(54 niveaux)

Surface : 31840 m²

Programmes : logements, bureaux, piscine

Située à la pointe du détroit d'Øresund, la Turning Torso est venue réhabiliter l'image de Malmö. À la fin des années 80, la ville entre dans une période de déclin économique suite à l'arrêt progressif de son activité industrielle, notamment marquée par le départ des entreprises Saab et Kockums. Le totem de la ville et de son activité industrielle, l'immense grue Kockums utilisée dans la construction des bateaux, est alors retiré du port de Malmö. C'est donc pour recréer une ligne d'horizon et offrir un nouveau symbole aux habitants que cette tour est érigée, à moins d'un kilomètre de l'emplacement de l'ancienne grue. Expression du renouveau de la ville, la Turning Torso est aujourd'hui la carte postale de la ville. Bâtie au cœur de l'écoquartier Bo01, sa silhouette accueille des bureaux dans les quatre premiers cubes et des logements dans les modules supérieurs.



COPENHAGUE – 2005

UN ESPACE PUBLIC EN HAUTEUR

Tour Scala – **Projet**

Maître d'ouvrage : Centerplan Group (en collaboration avec la municipalité de Copenhague et Adams Kara Taylor) – **Architecte** : BIG – **Année de livraison** : concours sur invitation – **Projet** –

Hauteur de la tour : 145 mètres – **Surface** : 56000 m²

– **Programmes** : centre de conférences, hôtel, bibliothèque, place publique

Auparavant surnommée « City of towers », Copenhague est aujourd'hui réticente à la construction de bâtiments de grande hauteur. Néanmoins, un engagement politique fort ainsi que l'instauration de la zone de projet Metropolitan Copenhagen ont nourri un contexte favorable à l'acceptation de la tour Scala. Le projet se décline en deux éléments : un socle dédié aux commerces, à un centre de conférences et à une bibliothèque, et une tour réservée à un hôtel de luxe. L'édifice et son socle fusionnent grâce au travail en torsion du pied de tour, qui forme des escaliers en spirales menant à une terrasse accessible à tous. L'espace public est étendu sur l'édifice, dissipant ainsi les frontières entre la tour et le quartier. Au bord de la faillite, Centerplan a décidé d'abandonner le projet de BIG.



INSERTION
URBAINE



Trois projets phares de l'Atelier
Castro Denissof Casi aux portes de Paris.
Élever la Ville dans ces lieux, souvent
cantonnés à leur statut de frange,
se présente comme générateur
de nouvelles centralités urbaines.
Les nouvelles centralités urbaines,
ces projets constituent les nouveaux
repères urbains de ces espaces
jusque-là subsidiaires.
Ils retissent de la ville intense
dans des topographies fortement
impactées par le réseau infrastructurel
et participent à leur désenclavement.
EMPILER, JUXTAPOSER ou IMBRIQUER
les programmes incitent le mélange
des usages, la mixité générationnelle
et la multiplicité des rencontres.

CHAPITRE 3

3.1

EMPILER

AUX PORTES DE PARIS, UNE NOUVELLE TOUR MULTIFONCTIONNELLE PROPOSE UNE MANIÈRE DE RESTRUCTURER UN TISSU URBAIN LÂCHE ET DIFFICILE D'ACCÈS.

La mixité fonctionnelle du bâtiment repose sur un principe de superposition de programmes à vocation résidentielle, donc naturellement compatibles.

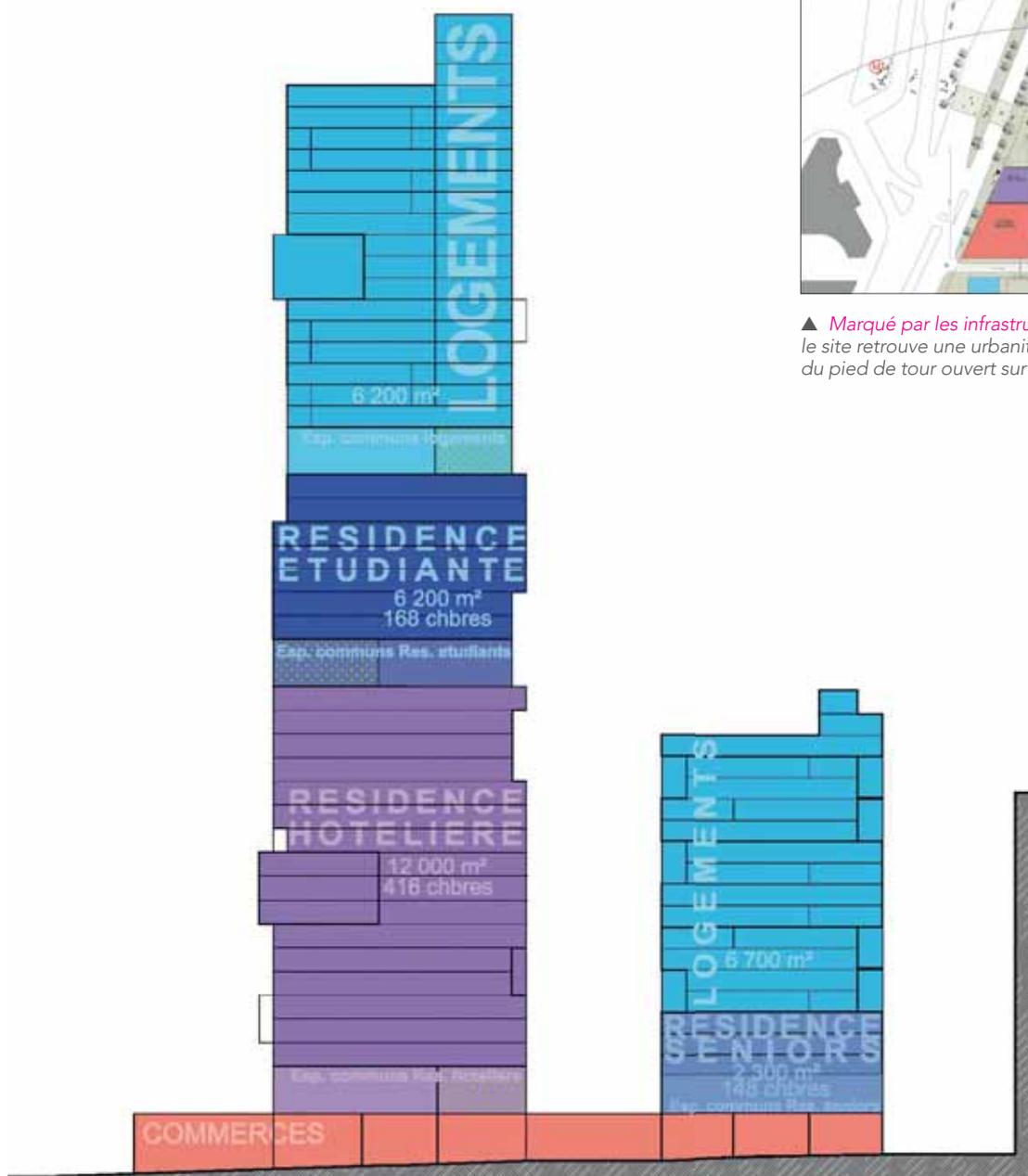
Outre les résidences hôtelières, seniors, étudiante, et le programme de logements, des espaces de commerces et d'équipements en pied de tour garantissent l'animation du site dans la durée. En croisant des publics variés, cette forme particulière d'Élever la Ville favorise une véritable mixité générationnelle au sein d'un même bâtiment.

La proximité de vocation des différents programmes permet, par ailleurs, de faciliter leur coexistence, bien que leurs circulations verticales, leurs accès et donc leurs adresses sont différenciés pour rester en conformité avec les règlements de sécurité.

Ainsi, Élever la Ville permet de composer une nouvelle centralité intense, en ponctuant de sa hauteur un espace urbain auparavant délaissé. La variété de ses programmes assure une animation continue et renouvelée, en mêlant résidents temporaires et permanents, et en assurant une véritable mixité générationnelle du projet.



▲ Marqué par les infrastructures routières, le site retrouve une urbanité grâce à l'animation du pied de tour ouvert sur l'espace public.



◀ Posées sur un socle de commerces et d'équipements, deux émergences verticales dont une classée en Immeuble de Grande Hauteur (IGH) accueillent une superposition de programmes variés. La plus haute tour combine 416 chambres de résidence hôtelière dans ses premiers niveaux, prolongés par 168 chambres de résidence étudiante et, enfin, 6 200 m² de logements. La seconde tour associe une résidence seniors dans ses 3 premiers niveaux et du logement dans les 15 niveaux suivants. Au pied de chaque programme, un étage intermédiaire permet d'accueillir les espaces communs propres à chaque fonction et de ménager ainsi un espace de transition capable d'absorber les nuisances éventuelles. Une certaine indépendance de fonctionnement est ainsi garantie pour chacun des usages de la tour. Au rez-de-chaussée, le socle de commerces permet d'accueillir un poste de sécurité de 120 m², obligatoire dans tous les bâtiments IGH.



▲ *Un nouveau totem à la fois lieu de passage et centralité, annonçant la transition entre l'espace métropolitain et la capitale.*

3.2

JUXTAPOSER

SUR UN SITE PRIVILÉGIÉ PAR SA SITUATION EN BORD DE SEINE, MAIS ÉGALEMENT ENCLAVÉ PAR LES DESSERTES ROUTIÈRES, ÉLEVER LA VILLE OFFRE UN NOUVEAU POINT DE VUE DEPUIS LEQUEL S'APPROPRIER LE PAYSAGE MÉTROPOLITAIN ET UN NOUVEAU REPÈRE URBAIN POUR L'HORIZON DE SA COMMUNE.

Afin de contribuer au retissage de l'espace urbain, Élever la Ville se raccroche à son environnement au moyen d'un maillage de passerelles piétonnes qui assurent la transition de dénivelé avec la ville étagée sur les hauteurs.

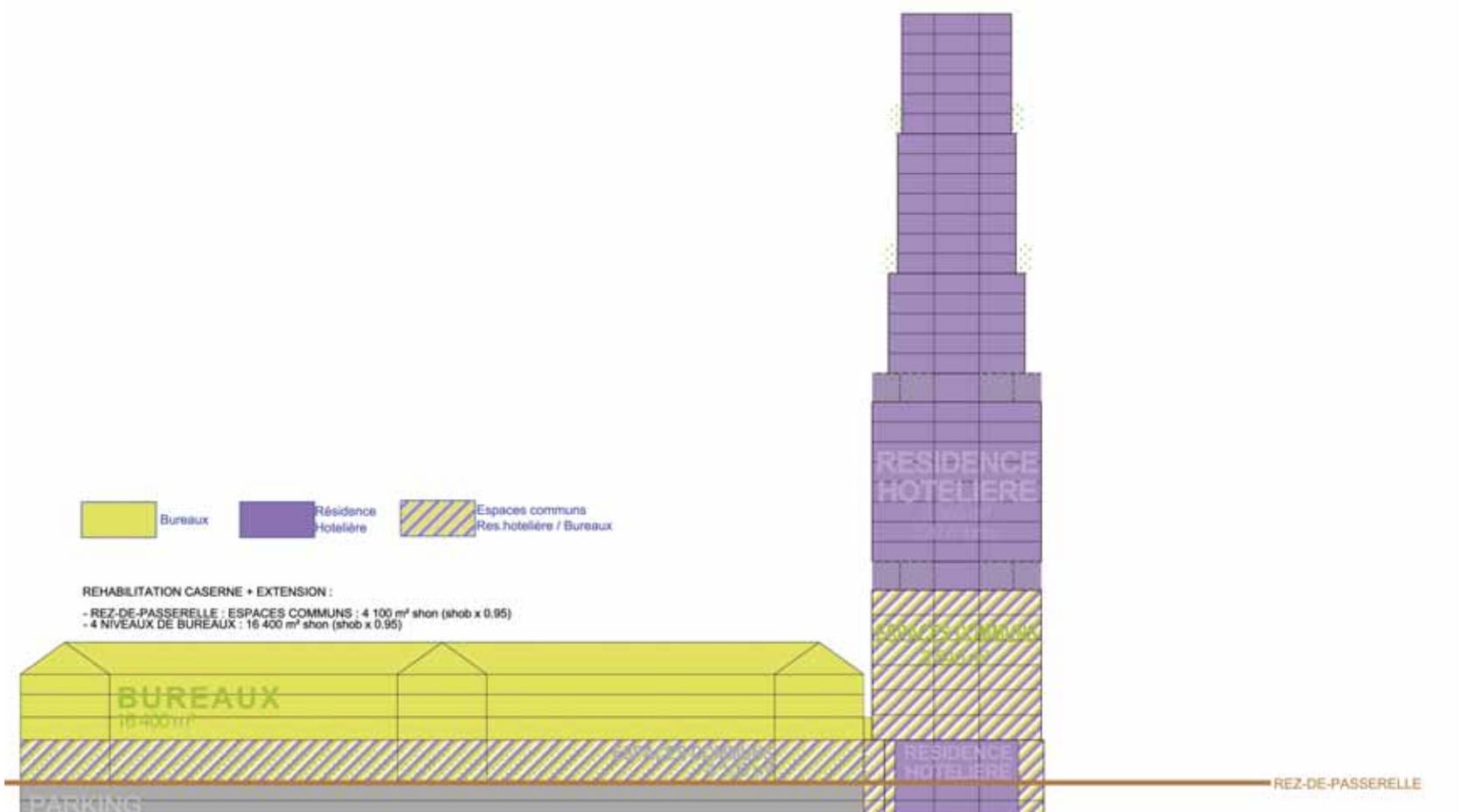
La présence sur le site d'une ancienne caserne à la forte valeur patrimoniale exige d'intégrer la façade de cet héritage architectural dans la future composition. Élever la Ville compose donc un bâtiment capable de surmonter les contraintes topographiques présentes sur le site pour, à la fois, valoriser une position privilégiée en termes tant de paysage que d'accessibilité et révéler un patrimoine bâti singulier.



▲ Inspirées de la High Line new-yorkaise, ancienne voie de chemin de fer aérienne reconvertie en promenade plantée, les passerelles sont autant d'espaces publics en surplomb du fleuve. Elles permettent des circulations entre les usagers des bureaux et ceux de l'hôtel, vers la réception, les salles de conférences, le restaurant, etc. Depuis la future gare de tramway installée sur la Seine, une nouvelle passerelle piétonne permet de rejoindre ce morceau de ville désormais désenclavé. Élever la Ville raccroche ainsi le site de l'ancienne caserne au reste du territoire, et la ville, à son cours d'eau.



▲ D'une caserne isolée cernée d'axes routiers... à un espace diversifié et fréquenté, aussi facilement accessible depuis le fleuve que depuis la ville.



▲ Ici, des usages complémentaires cohabitent grâce à une juxtaposition de programmes. Une résidence hôtelière prend place dans une nouvelle tour étagée en s'affinant. Elle est reliée par le socle à un programme tertiaire installé dans l'ancienne caserne reconverte, ses extensions, ainsi qu'en rez-de-passerelle et en rez-de-chaussée de la nouvelle tour. Les différences d'usages sont donc gérées grâce à des volumes distincts. Toutefois, le bâtiment affiche une réelle volonté de conciliation entre l'existant et le nouveau, notamment à travers l'existence d'espaces d'accueil partagés.

3.3

IMBRIQUER

À UNE AUTRE PORTE DE PARIS, CAMPÉE AU BORD DU PÉRIPHÉRIQUE, L'IMPLANTATION D'ÉLEVER LA VILLE TRANSFORME UN ESPACE ENCLAVÉ EN VÉRITABLE CŒUR DE QUARTIER.

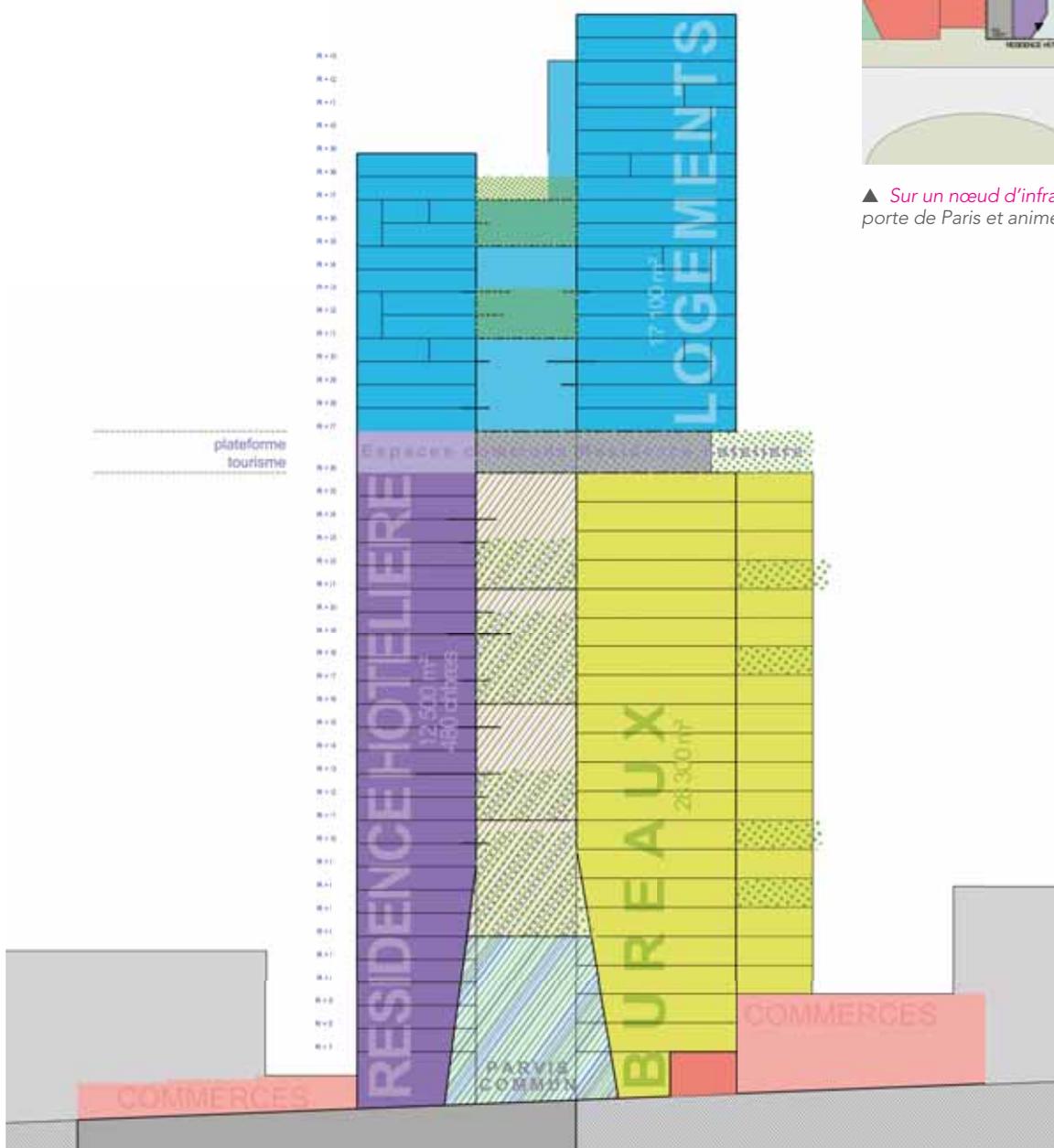
L'implantation en bordure d'un nœud routier assure une visibilité importante au bâtiment, qui revêt alors une véritable dimension de repère urbain.

La diversité du programme (hôtel, bureaux, logements et commerces) invite à mélanger les usagers et à multiplier les rencontres. La conception d'Élever la Ville s'attache donc à fabriquer un lieu de vie épanouissant pour ses occupants. Ainsi, l'espace nécessaire à l'aménagement d'un parvis est creusé dans la façade pour offrir un lieu partagé par toutes les fonctions.

C'est à partir de cette zone de desserte centrale que sont distribués les accès différenciés à chacun des programmes.

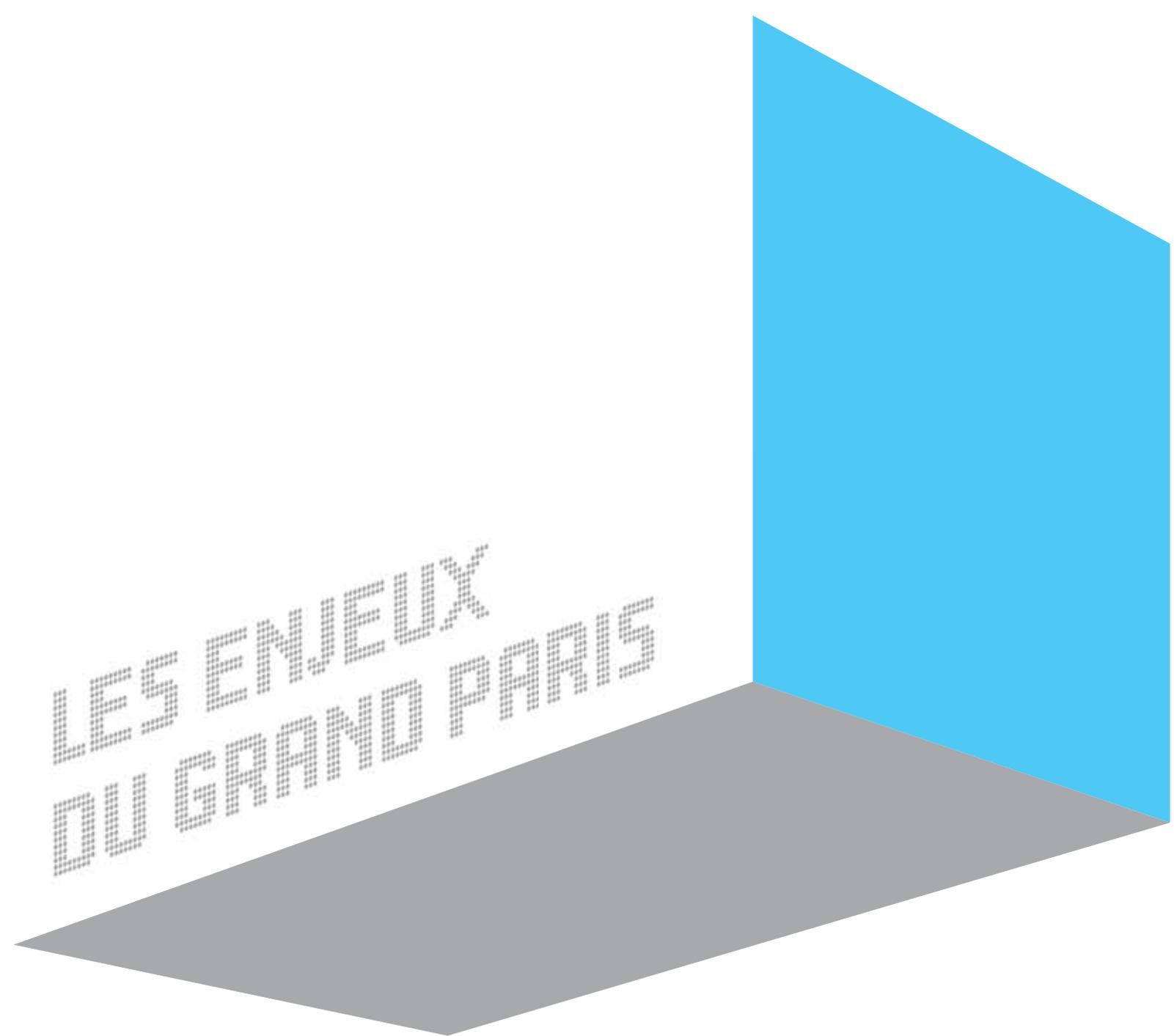


▲ Sur un nœud d'infrastructures, la tour signale une porte de Paris et anime la liaison avec sa périphérie.



▲ L'imbrication fonctionnelle au sein d'un même bâtiment s'effectue au sein de volumes distincts qui permettent d'en décomposer la verticalité. Ainsi, bureaux et résidence hôtelière occupent des verticalités distinctes (sur 21 et 26 niveaux), séparées par un hall commun central. Des cours suspendues et des espaces publics ou semi-publics viennent rythmer cette façade en rattachant entre eux les deux programmes. Les circulations verticales, différenciées pour chacun des programmes, sont disposées en partie centrale de la structure, formant le noyau de la tour, de même que les locaux techniques et de sécurité. Une plate-forme accessible au public ménage ensuite un espace tampon afin de préserver des nuisances les 15 plateaux de logements qui viennent couronner l'édifice. En pied de tour, enfin, un socle de commerces propose une offre de proximité aux résidents et intensifie l'attractivité de la tour.





LES ENJEUX
DU GRAND PARIS



Le Grand Paris doit associer les principes de la multipolarité, de la compacité, du droit à l'accessibilité. Il doit réconcilier le symbolique, l'extraordinaire et la poésie. Si l'on s'appuie sur le travail des dix équipes d'architectes mobilisées ; si l'on s'y met tout de suite ; si l'on ne reproduit pas les pratiques antérieures ; si l'État, les collectivités territoriales et les citoyens avancent dans le cadre d'une pédagogie participative ; alors, il est possible de réaliser le Grand Paris dans les dix prochaines années. L'avenir des villes et des métropoles est une des questions politiques cruciales du XXI^e siècle.

CHAPITRE 4

4.1

LES PRINCIPES FONDATEURS DU GRAND PARIS

LE CHEMINEMENT, À PARTIR DE LA CONSULTATION GRAND PARIS, A OUVERT DES CHAMPS D'ÉTUDES THÉMATIQUES QUE NOUS SOUHAITONS DÉVELOPPER. L'ÉQUIPE A SOUHAITÉ POURSUIVRE CETTE AVENTURE EN CONSERVANT LA LIBERTÉ DE PENSER QUI A ÉTÉ LA NÔTRE PENDANT LA CONSULTATION. L'AVENIR, C'EST LA VILLE, IL S'AGIT DE LA RÉFLÉCHIR AUTREMENT EN INTÉGRANT LES CONCEPTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA PENSÉE ARCHITECTURALE ET URBAINE SANS LES CONSIDÉRER COMME DES CONTRAINTES QUI SE SUPERPOSENT À CELLES QUI EXISTENT DÉJÀ. LES CHEMINS DE L'URBANITÉ VONT DÉVELOPPER DES CONCEPTS QUI POURRAIENT TROUVER DES APPLICATIONS MÉTROPOLITAINES, DANS LE GRAND PARIS ET AILLEURS, MAIS AUSSI À DES ÉCHELLES DE VILLE DENSE.

La définition de ces concepts répond aux principes et méthodes préalablement mobilisés sur le projet du Grand Paris. En effet, il a nécessité la définition d'un ensemble d'outils conceptuels qui compose un manifeste initial et qui permet la génération du projet.

8 PRINCIPES

La génération poétique du projet

La poésie d'un lieu réside en sa capacité de flânerie, de déambulation, sa force émotive, ses bonnes surprises toujours renouvelées, ses mystères et ses épaisseurs... La poésie constitue un guide car « le bien décisif et à jamais inconnu de la poésie, croyons-nous, est son invulnérabilité » (René Char).

L'approche qualitative, globale et systémique du projet

L'appréciation de la qualité du projet ne peut être que qualitative et les appréciations quantitatives peuvent toujours être traduites qualitativement. Globale, car les traitements en partie séparés des différents aspects du projet aboutissent à un projet final qui n'est qu'une suite de corrections de la vision initiale. Enfin, le projet ne se réduit pas à la somme de ses éléments, mais doit être considéré comme un système, dans une dynamique globale.

La modernité baroque

La culture urbaine à revisiter est baroque : du cercle à l'ellipse, d'un centre omnipotent à de multiples centres. Cela implique d'en finir avec le radioconcentrique qui tend à étouffer l'agglomération parisienne et d'organiser de nouvelles polarités mieux distribuées.

Le symbolique extraordinaire

Une fonctionnalité capable de fixer l'imaginaire mondial est nécessaire afin d'inscrire la métropole dans sa modernité et d'en faire une ville monde. Trois leviers y concourent : événementiels, culturels et universitaires.

La topolitique

Sur le socle d'un Grand Paris solidaire dans lequel il n'existe plus de quartiers indignes, il convient de faire de la topologie et de la politique, soit de la topolitique. C'est dire que les valeurs de la République, dont le droit à l'urbanité, doivent devenir visibles dans la métropole. Il s'agit de disséminer de l'intérêt public partout.

Le développement durable, l'adaptabilité et la culture

Une politique de développement durable est à trois dimensions : économique, sociétale et environnementale. Elle doit aussi répondre à l'évolution de toutes les composantes du cadre de vie bâti, d'où la nécessaire adaptabilité de celui-ci. Enfin, cette politique doit être en harmonie avec le système de valeurs de la société, c'est-à-dire sa culture.

Densité, compacité, intensité

La ville que nous souhaitons promouvoir, à l'échelle métropolitaine, est compacte, avec des limites franches qui contribuent à sa beauté. C'est donc un développement intensif plutôt qu'extensif. La compacité est une réponse à l'étalement urbain, à la consommation du sol et aux types d'aménagements urbains nécessaires dans un contexte post-Kyoto de réduction de gaz à effet de serre.

Le droit à l'accessibilité

Le niveau d'accessibilité représente un enjeu décisif pour un espace urbain, en ce qu'il détermine sa capacité à participer de la vie métropolitaine. Accéder, c'est donner la primeur à des lieux et des populations plutôt que développer une mobilité sans but. C'est pourquoi la question du maillage et surtout la position des stations priment sur la seule mobilité.

▼ *L'Agora du Grand Paris, à la confluence de la Seine et de la Marne. Photomontage réalisé à partir de la salle de l'Assemblée nationale du pays de Galles, à Cardiff, conçue par Rogers Stirk Harbour + Partners.*



6 MÉTHODES

Déréglementer

Dans le cadre normatif actuel, la somme des contraintes contribue à l'inertie des projets. Il est question de faire en sorte que chaque action soit bien le fruit d'une décision politique, et non d'une accumulation de contraintes techniques qui organise des non-choix politiques. Une gestion intelligente de l'eau permettrait de dépasser les contraintes en matière de construction en zone inondable, en favorisant l'application d'innovations qui existent et sont appliquées dans d'autres pays européens.

Sauter un pas

Cela consiste à révéler ou à construire des lieux majeurs bien au-delà de la ville centre, à la manière du château de Versailles, dont l'implantation loin de Paris a permis le développement cohérent de l'ouest. C'est une alternative au développement naturel de la métropole par absorption marginale et radioconcentrique. C'est un acte décisionnel.

Le patchwork

Il s'agit de considérer chaque projet, lieu, territoire comme unique et de s'appuyer sur ses singularités tout en travaillant les coutures intercommunales. C'est libérer la possibilité de frictions, de contacts, d'agglomération, de rupture d'échelles entre des tissus urbains variés. C'est organiser une bataille de San Gimignano à l'échelle des communes.

▼ *Le mont Valérien, monument de toutes les mémoires.*



S'appuyer sur la géomorphologie et les paysages

Il s'agit d'identifier les territoires dans toutes leurs dimensions – géomorphologie, paysage, géographie humaine, économique et sociale – afin de profiter de leur richesse et de stimuler la variété des composantes territoriales. L'appui sur la topographie permet de déceler des lieux d'où la métropole se donne à voir.

Déchiffrer et dézoner le territoire

C'est dire la nécessité de produire les conditions d'une mixité dans les fonctions et les usages : plus de zones industrielles, de zones

▼ *Le port de Gennevilliers s'ouvre au public en accueillant un grand opéra (ici l'opéra de Sydney, Jørn Utzon, architecte).*



parcs, de zones résidentielles... mais complexifier les tissus urbains pour promouvoir l'urbanité. Dézoner, c'est aussi favoriser des continuités urbaines, inexistantes du fait de la séparation des fonctions, entre des zones industrielles, des zones d'habitat, des zones commerciales et le tissu de la ville sédimentaire.

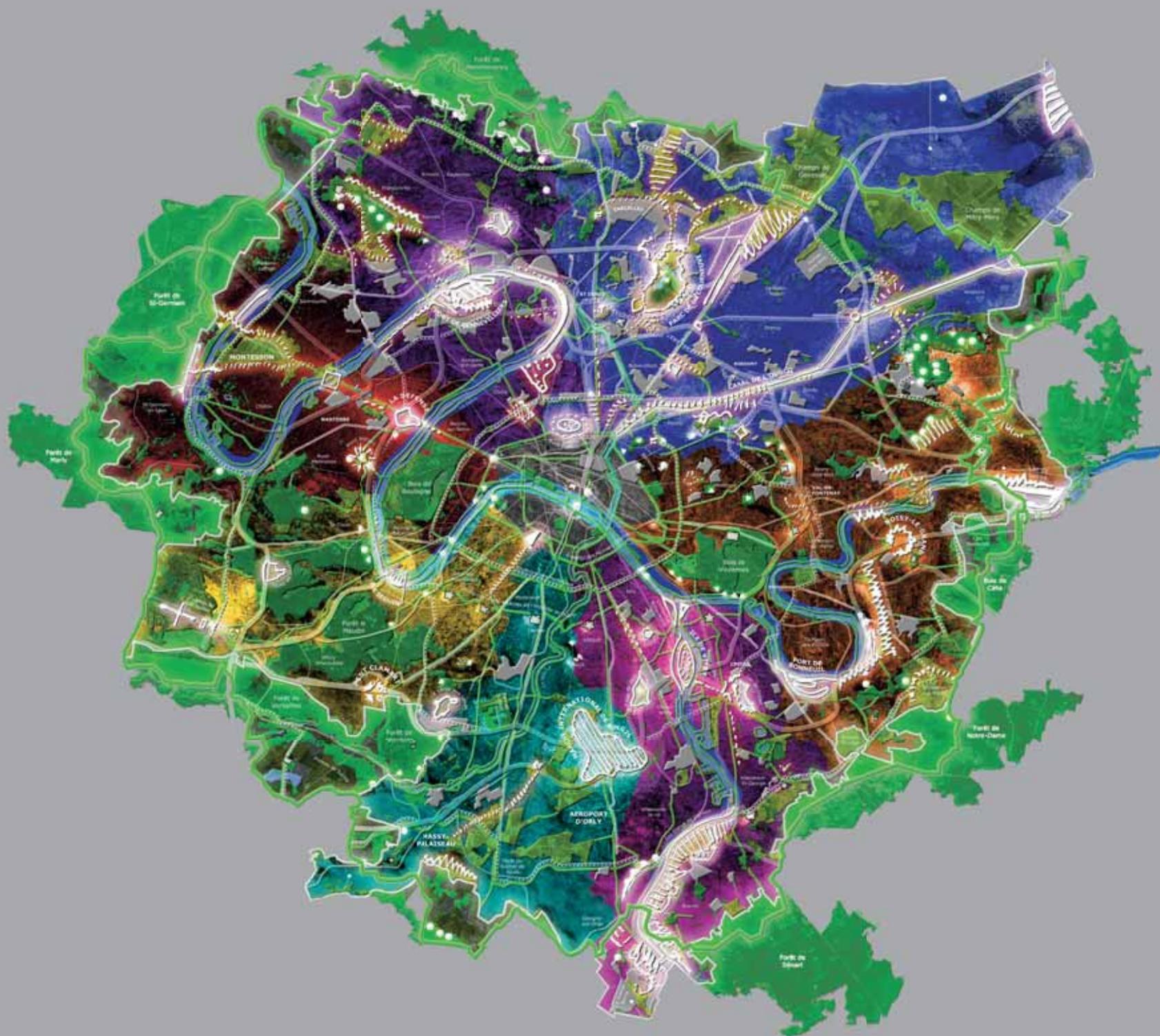
Remodeler et désenclaver les grands ensembles

Le droit à l'urbanité revient à corriger l'inégalité de condition urbaine vécue par les habitants des quartiers populaires. On peut intervenir largement sur les formes urbaines, ajouter, densifier, transformer les façades et agrandir les logements. En travaillant sur les limites, on autorise la ville à envahir les quartiers afin de leur donner une valeur équivalente aux autres territoires de la métropole.

▼ *À Rungis, le ventre du Grand Paris s'ouvre sur la ville et devient un lieu de destination des gourmands curieux.*



LE GRAND PARIS DU DEVOIR D'URBANITÉ



Cet ouvrage a été coproduit par :

- Atelier Castro Denissof Casi, en équipe : Étienne Bitauld, Silvia Casi, Roland Castro, Gwénaëlle Chorin, Morgan Even, Aurélien Rol-Tanguy, Celia Corneille, Luca Petricca, Laetitia Vidal, Caroline Coderch, Suzana Lajic
- Nexity, en équipe : Sophie Breton, Blandine Castarède, Jean-Luc Poidevin, Carine Robert

Contributeurs :

- Berim
- Master stratégies territoriales et urbaines de Sciences-Po – Paris

Crédits architectes :

- Atelier Castro Denissof Casi : p. 16, 18, 19, 36 à 41, 44, 45
- Foster + Partners (Commerzbank Tower) : p. 20
- Mass Studies (Trenue Tower) : p. 30

- Toyo Ito (ITO AA), Fermín Vázquez (b720 Arquitectos) (Porta Fira) : p. 31
- ARGE (Löwenbrau)/client : PSP Swiss Property : p. 31
- Santiago Calatrava (Turning Torso) : p. 33
- Mecanoo Architecten (Montevideo) : p. 32
- BIG (Scala) : p. 33

Crédits photo et croquis :

- Micha Pawlitzki/Corbis et Radius Images/Corbis : p. 6
- Photothèque Atelier Castro Denissof Casi/DR : p. 10, 21, 25, 28
- John Edward Linden/Corbis (banlieue de Los Angeles) : p. 18
- Johannes Mann/Corbis (Francfort) : p. 18
- Ian Lambot (Commerzbank Tower) : p. 20
- Rudy Sulgan/Corbis (Londres) : p. 20
- Bloomberg/Getty Images (Antilia) : p. 24

- DR (Francfort) : p. 24
- Fotog/Tetra Images/Corbis (New York) : p. 28
- DR (Rotterdam) : p. 29
- Iwan Baan (Trenue Tower) : p. 30
- Adrià Goula (Porta Fira) : p. 31
- Raumgleiter, Zürich (Löwenbrau) : p. 31
- Art on File/Corbis (Turning Torso) : p. 33
- Jan Klerkscredit (Montevideo) : p. 32
- BIG (Scala) : p. 33

Contact :

Direction de la communication :
directiondelacomunication@nexity.fr

Conception et réalisation graphique :
EURO RSCG C&O**Remerciements :**

Avenir Suisse (think tank for economic and social issues)

LES CHEMINS DE L'URBANITÉ

La ville est le reflet de la société. Elle se transforme, elle se renouvelle, elle se démocratise. La ville est également malade de ses contradictions, qu'elles soient sociales, économiques ou politiques, alors qu'elle doit être aussi le lieu de l'épanouissement du futur, le lieu où se produira la création de richesses. Vouloir la dessiner différemment, c'est accepter l'idée que nous sommes encore maîtres de notre destin, que ce n'est pas le monde qui gouverne, mais ceux qui y vivent.

Chacun s'accorde à dire qu'il faut une volonté politique forte. Ce n'est que le moyen pour l'élite de ce pays de se décharger de sa responsabilité, celle d'apporter des idées, d'imaginer, de susciter, c'est-à-dire de faire vivre le débat, les échanges d'opinion, bref la démocratie.

Certains déplorent que la naissance de nouvelles structures enlève le débat. Les Français, pour la majorité d'entre eux, ignorent ce qu'est le Grand Paris. Comment en serait-il autrement tant qu'il n'est pas plus concret? Il faut, pour donner corps au vivre ensemble, lui offrir les moyens de s'exprimer concrètement, montrer comment les Franciliens vivront demain, c'est cela qui intéresse les générations futures.

Réfléchir au vivre ensemble, c'est penser aux hommes en premier, comme idéal inaliénable. Redonner à l'architecture et à l'urbanisme sa lumière centrale, c'est réordonner l'échelle des valeurs qui nous structurent, où la création des richesses est au service de tous. Proposer des solutions concrètes pour le Grand Paris, c'est donner un sens à la mission des hommes politiques, quelles que soient leurs convictions, aux entrepreneurs, quels que soient leurs intérêts, aux citoyens, quels que soient leur niveau social ou leurs utopies.

Réfléchir au vivre ensemble à l'échelle du Grand Paris, c'est poser concrètement ce que peut être la manière d'habiter avec un souffle nouveau. Une manière d'habiter qui dialogue avec les nouvelles façons de considérer l'économie. C'est enfin considérer qu'un concept peut transformer le monde et construire une vision. Un concept n'appartient à personne, il est l'œuvre de tous.

C'est ce chemin d'urbanité que nous avons choisi d'emprunter ensemble.

Cette revue est éditée par

nexity

1, terrasse Bellini
TSA 48200
La Défense 11
92919 Paris-La Défense Cedex
www.nexity.fr