

Habiter le coteau à Ivry

de VUD en 2001 à CoopCoteau en 2012
Présentation du projet

Octobre 2012



ATELIER 15

HABITER LE COTEAU

UN URBANISME DURABLE



Une insertion urbaine durable.

En termes de développement durable, l'opération participe à la revitalisation du tissu urbain existant, par sa mixité programmatique, sa densification et l'amélioration de la qualité du bâti, tout en restant dans la continuité de la ville existante. Elle s'inscrit dans une opération antiéreur menée par l'OPAC 94 et Atelier 15, lauréat de l'appel à projet « Villa Urbaine Durable » du PUCA en 2001.

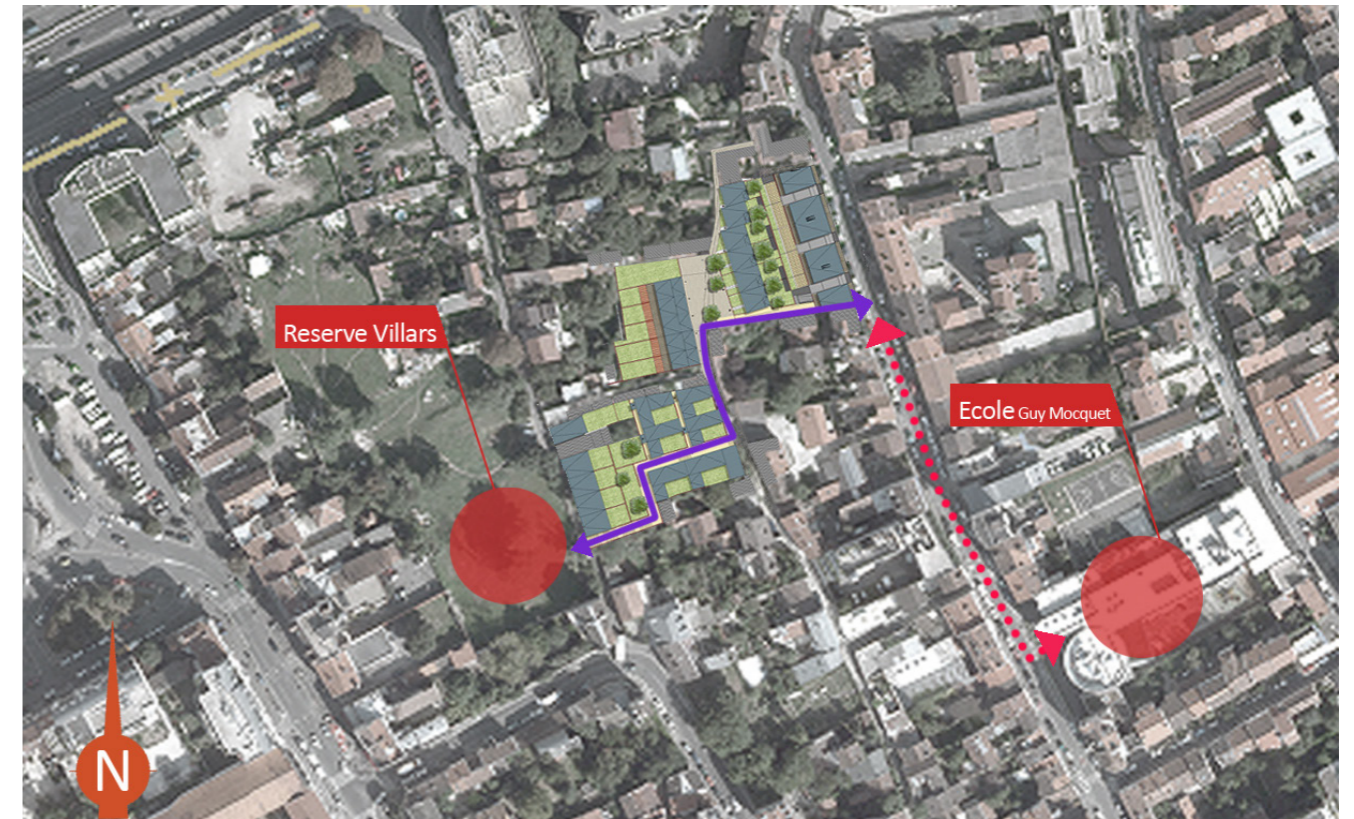
Dans un rayon d'environ 500 m (distance limite pour privilégier une accessibilité piétonne), on trouve des arrêts de bus, une station de métro (Pierre et Marie Curie), des stations vélib's, des écoles, des commerces, et la plupart des services urbains. Les difficultés d'accès devraient nous permettre d'être exonéré de parking sous l'opération en stationnement. Enfin, l'opération est traversée par une voie à vocation « liaison douce » (piétonne) laquelle restera publique sous convention avec la ville d'Ivry sur Seine.

Approche environnementale du plan masse

La déclivité du terrain, ainsi que le réseau viaire et parcellaire, ne permettent pas de privilégier des orientations sur seul critère climatique et déterminent fortement l'organisation du plan masse selon deux axes.

> Des implantations suivant les courbes de niveau du coteau et les voiries existantes, (sur le secteur Villars), offrant des façades Est et Ouest. Sur la pente, il a été estimé que la nuisance (bruit et pollution) ainsi que les effets de masque n'étaient pas déterminants et l'orientation des pièces à vivre (séjours et cuisines) sur les espaces plantés intérieurs à l'îlot a été privilégiée.

> Des implantations suivant les lignes de pente créant des façades Sud et Nord. Sont alors privilégiées, pour les pièces à vivre, les orientations Sud ou Est, en profitant des décalages de niveaux pour améliorer l'éclairage naturel et les vues sur le paysage francilien perçu du haut du coteau. Les éventuelles inconforts (confort d'été) liées aux orientations Sud des pièces seront traitées par des dispositifs de protection solaire.



AMENAGEMENT ENVIRONNEMENT

VILLA URBAINE DURABLE

Le lotissement du XXI^e siècle

Les lauréats de l'appel à propositions du Puca, qui associe architectes et promoteurs, explorent l'habitat individuel groupé sous l'angle du développement durable: logements flexibles et modulables, constructions «écologiques» et plans de masse attentifs aux données du site.

IVRY-SUR-SEINE - HABITER LA PENTE
 Dans des « dents creuses » d'un parcellaire en familles, à l'urbanisation dense, et en forte pente, le projet du coteau d'Ivry superpose des maisons individuelles et des logements collectifs. Une sente perpendiculaire à la pente assure une densité exclusivement résidentielle dans des décors. Aux extrémités du site, les logements collectifs épousent les courbes de niveau, en respectant la continuité du front bâti sur rue. A l'intérieur des îlots, les maisons individuelles sont disposées en palier dans le sens de la pente offrant ainsi deux niveaux superposés. Les maisons hautes sont dévotées à la location, toutes disposent de jardins, vergerant d'autant la coulée verte constituée par le sentier. Un vaste parking collectif capte les voitures en soulant des immeubles. Facés automobiles il est autorisé qu'il y ait pompiers. Côté démarche développement durable, l'atelier 15, architectes, propose des « bâtiments respirants » (une lame d'air surdimensionnée gère la ventilation et le préchauffage dans les murs à double paroi en bois ou en brique. Les patios qui séparent les groupes de maisons favorisent cette ventilation naturelle.

Le Monde • 5 juillet 2002



La passerelle de la Cité Louis Bertrand, espace public réalisé par la ville d'Ivry un exemple de cheminement doux à travers un coteau arboré



LE PROJET EN 2012

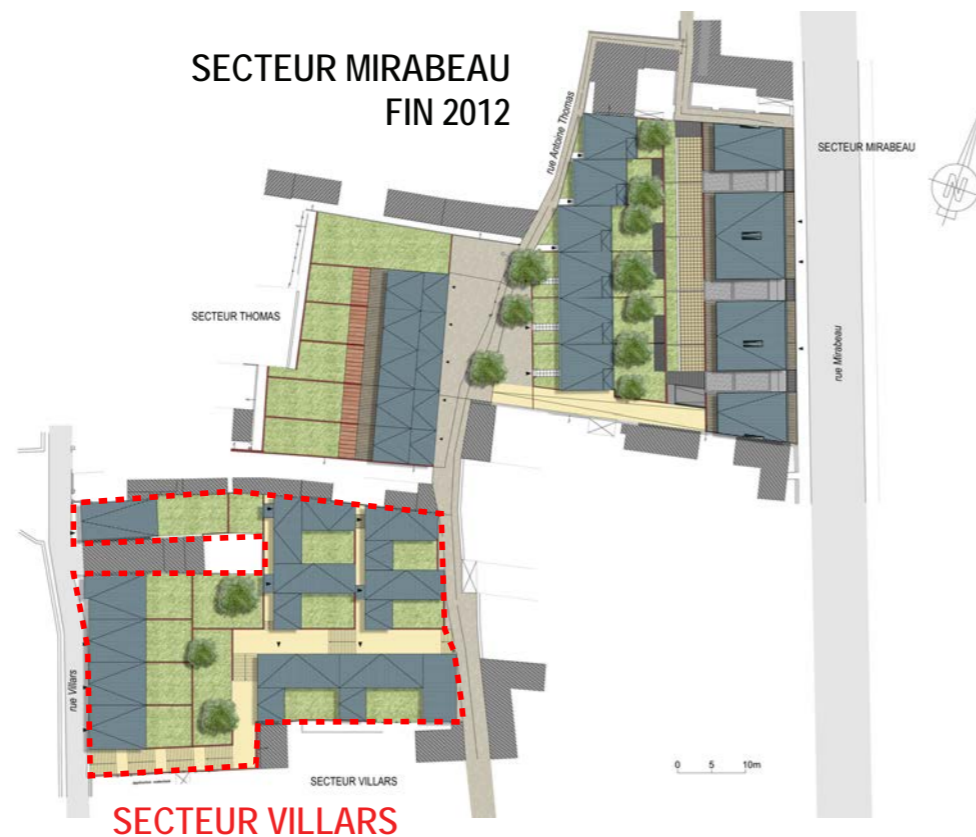
SECTEUR MIRABEAU L'ACHEVEMENT D'UNE PREMIERE TRANCHE DE V.U.D



Fin 2012, une première partie du projet initial (le secteur Mirabeau) va être livrée, marquant une première étape de l'achèvement complet de l'opération du coteau d'Ivry. Cette première tranche conserve dans son dessin les grandes lignes d'urbanisme durable qui avaient été proposé en 2001. Depuis la rue Mirabeau, la liaison «douce» est amorcée par un passage sous porche public qui rejoint la placette créée en coeur d'îlot au bout de la sente Antoine Thomas. La requalification de l'espace public s'est couplée d'une campagne de travaux de voirie engagés par la Mairie d'Ivry sur Seine : refecton des ouvrages de voiries et requalification des espaces de sentes (rue Antoine Thomas et rue René Villars). Enfin, le projet conserve sa volonté d'expérimenter des formes variées de formes bâties au sein d'une même opération (de l'immeuble collectif sur rue, des maisons en bandes en coeur d'îlot) tout en densifiant le tissu.

L'achèvement complet du projet ne pourrait s'accomplir sans la réalisation de la deuxième tranche (le secteur Villars) aujourd'hui repris par une forme innovante et expérimentale de maîtrise d'ouvrage : la coopérative d'habitants CoopCoteau, qui reprend les éléments et principes du projet initial VUD.

v Logements locatifs social en collectifs sur Rue Mirabeau : système constructif mixte bois-béton.



v Maisons de ville en bande en coeur d'îlot : construction bois



LE PROJET EN 2012

LA COOPERATIVE D'HABITANTS UNE TROISIEME VOIE DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS



L'achèvement de VUD mené à terme par une coopérative d'habitants

Se définir sous une forme coopérative : se constituer en collectif, choisir un des deux régimes de sociétés coopératives adaptées à ce type de projet (soit la SCIC, société civile d'intérêt collectif, soit la S3C, société civile coopérative de construction).

Rédiger le cahier des charges : les coopérateurs en tant que maîtres d'ouvrage prennent en charge l'élaboration du cahier des charges en définissant ensemble leur habitat, les espaces partagés, les parties communes.

Les objectifs et impacts d'une coopérative d'habitants

Se définir comme une alternative aux formes banalisées de l'habitat :

- proposer un nouveau type de rapport au patrimoine : les coopérateurs sont à la fois locataires et propriétaires de parts sociales, la fonction d'habitat prime sur l'investissement immobilier,
- impliquer les habitants dans la conception et la gestion de leur habitat
- encourager une réelle mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle et favoriser la convivialité,
- permettre l'accès à des habitats sains, économes en énergie, respectueux de l'environnement et dotés de normes de confort adéquates.

Valeurs au coeur même de la forme coopérative : Se placer dans le cadre de la loi de 1947 sur la coopération garantit les principes suivants :

- une personne = une voix, quelque soit le nombre de parts sociales détenues
- double qualité du coopérateur : propriétaire de parts sociales et locataire de son appartement
- propriété collective du bien immobilier
- le coopérateur ne paie au delà du coût du projet
- deconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts.

Une forme d'habitat groupé : Se choisir un mode d'habiter

- solidarités de voisinage accrues
- mutualisation d'espaces et de services
- implication des habitants, dès les phases en amont de la construction



Juin 2012 - Esquisse de projet Atelier 15



LE PROJET EN 2012

COOP COTEAU
UNE CONCEPTION DURABLE ET ENVIRONNEMENTALE



Empreinte environnementale des habitations

Les habitations sont projetées sous deux modèles, un modèle en L et un modèle compact. Cela répond à des spécificités de terrain et d'implantation liées au coteau. La problématique d'«habiter la pente» reste le point dur incontournable de ce projet tant du point de vue de la phase chantier que de l'accessibilité aux habitations.

> Pour les habitations hautes, le modèle compact en triplex avec un «bel étage» central qui est lié à la rue s'organise sur la partie la plus pentue du coteau en privilégiant la vue.

> Pour les habitations basses, le modèle en L s'organise sur la partie la moins pentue du coteau en privilégiant la vie dans son modèle d'habiter «le dedans et le dehors».

Toutes les habitations, infra et superstructure seront construites en filière sèche. Les habitations construites en panneaux de bois massif, reposent sur un système de fondation Technopieux par pieux en acier galvanisés vissés dans le sol, ce qui est un système très favorable à la limitation des effets sur la pente (cercles de glissement, travaux de terrassements lourds,...). Ces deux systèmes chargent de 5 à 6 fois moins la pente en charge propre qu'un système constructif en béton.

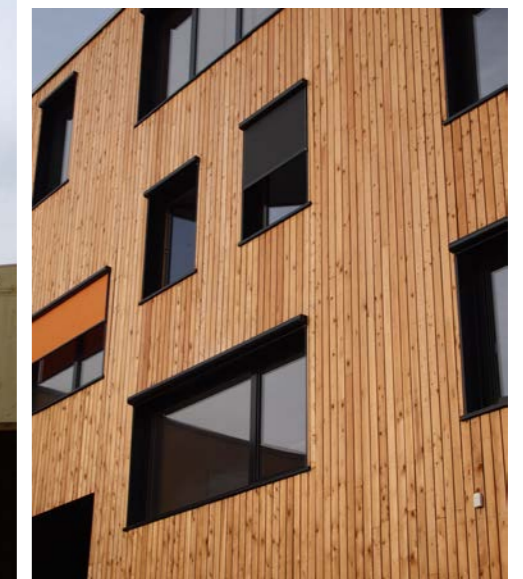
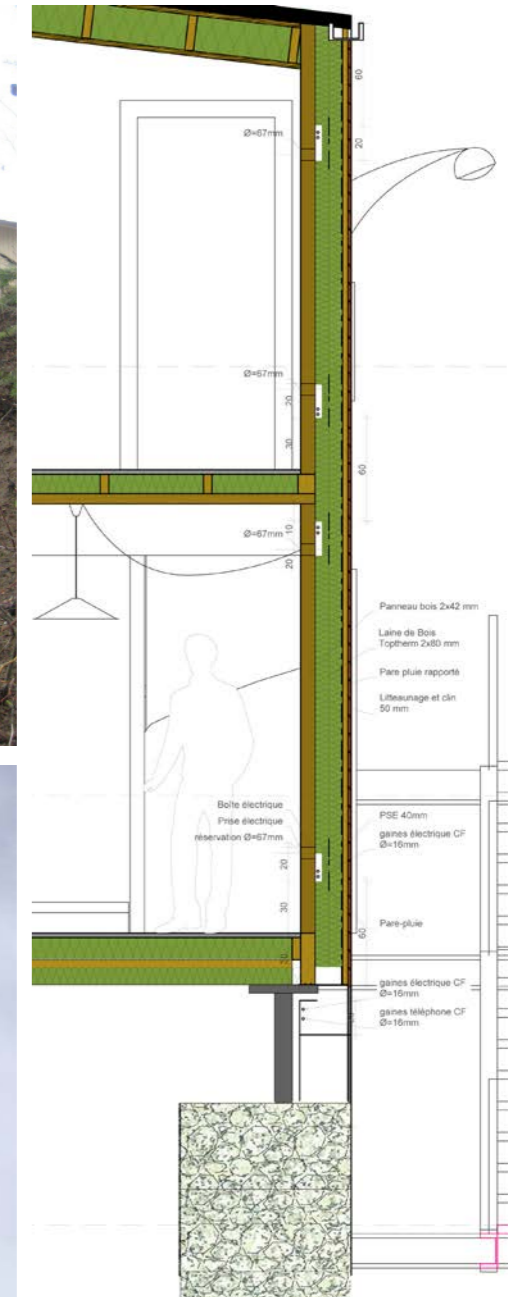
Ces préoccupations de réduction de l'empreinte environnementale pour le projet et les impacts pour le sol naturel optimisent les travaux en terrassements, tout en concourant à la dimension HQE du projet. Ainsi dans le même esprit, les fondations par pieux acier seront le support de prise d'énergie géothermique, énergie renouvelable. Par ailleurs, les habitations expérimenteront des systèmes mixtes d'apports en énergies renouvelables en venant coupler des apports géothermiques, solaires, assistés par du chauffage au bois. Ces solutions mixtes couplées à des matériaux de haute qualité environnementale, un travail poussé sur la prise en considération du facteur lumière du jour (FLJ) et la gestion quotidienne raisonnée des énergies devraient permettre de viser une labélisation « maison passive » (14kWh/an/m²).



Le Technopieux, procédé innovant de fondations sèches en provenance du Canada mis en oeuvre par Atelier 15 sur une extension de groupe scolaire à Serris (77) en 2011.



Procédé de construction en panneau bois massif, mis en oeuvre par Atelier 15 sur de nombreuses réalisations



LE PROJET EN 2012

CHRONOLOGIE
DE 2001 A 2012 : L'ACHEVEMENT DU PROJET VUD



2001
Le projet Habiter la pente
à Ivry est lauréat de VUD

2011
Démarrage de chantier
secteur Mirabeau

Juin 2012
Nouvelle esquisse
secteur Villars

Septembre 2012
Naissance de la S3C
CoopCoteau

Novembre 2012
Livraison
secteur Mirabeau



Objectif
Septembre 2013
Livraison secteur Villars
Achèvement de
l'opération
Habiter la pente