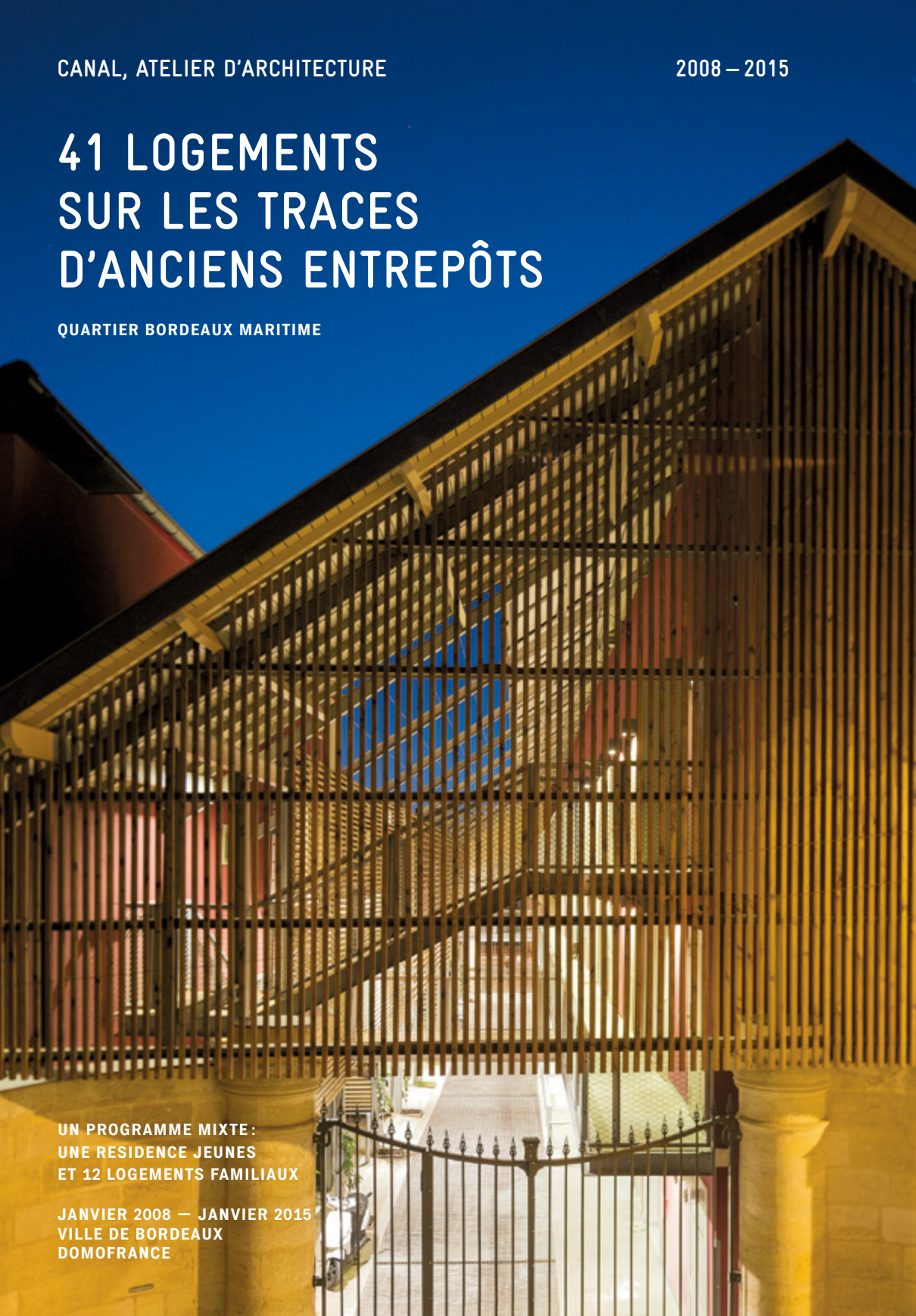
CANAL, ATELIER D'ARCHITECTURE

2008 — 2015

41 LOGEMENTS SUR LES TRACES D'ANCIENS ENTREPÔTS

QUARTIER BORDEAUX MARITIME



UN PROGRAMME MIXTE :
UNE RESIDENCE JEUNES
ET 12 LOGEMENTS FAMILIAUX

JANVIER 2008 — JANVIER 2015
VILLE DE BORDEAUX
DOMOFRANCE

119

CANAL, ATELIER D'ARCHITECTURE

2008 – 2015

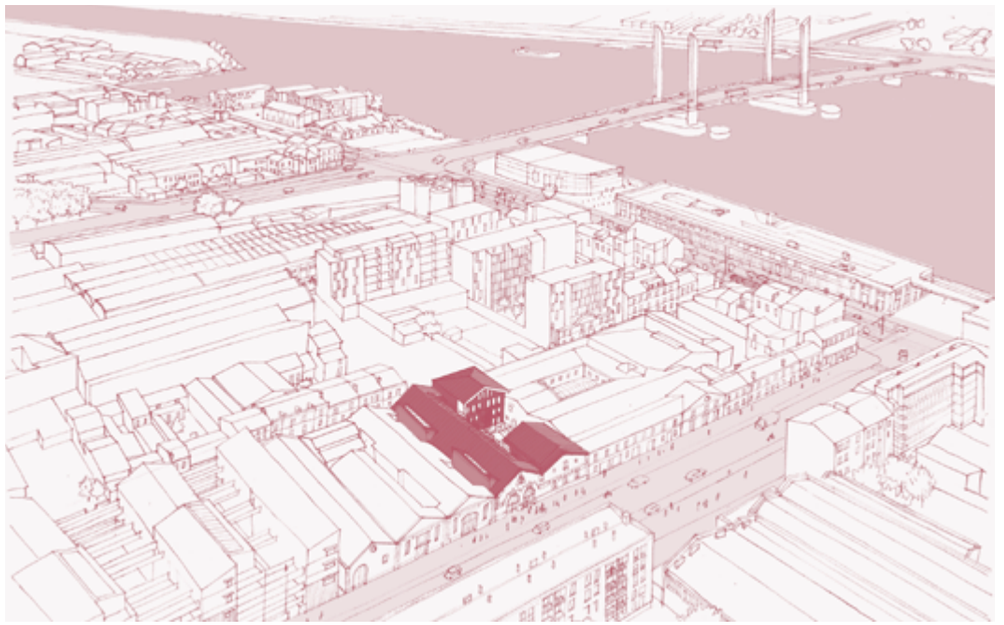
41 LOGEMENTS SUR LES TRACES D'ANCIENS ENTREPÔTS

QUARTIER BORDEAUX MARITIME

UN PROGRAMME MIXTE :
UNE RESIDENCE JEUNES
ET 12 LOGEMENTS FAMILIAUX

JANVIER 2008 — JANVIER 2015
VILLE DE BORDEAUX
DOMOFRANCE

SUR LES TRACES D'ENTREPÔTS DU XIXe SIÈCLE



Une parcelle construite, datant de la fin du XIXe siècle, a été selectionnée par la ville de Bordeaux et la société Domofrance pour mettre en place un projet expérimental de 41 logements sociaux à haute performance énergétique.

La confrontation entre les éléments historiques du site, la géométrie traversante de la parcelle, le programme de logements mixtes et les objectifs d'une opération exemplaire de développement durable, ont conduit à implanter 3 bâtiments dans une disposition contraire à l'esprit du PLU en vigueur.

Les règles imposées par le PLU ont déclenché une réflexion sur le quartier, sur le patrimoine, sur les modes d'habiter dans le cadre d'une mixité générationnelle. Le dialogue entre les acteurs du projet a donné naissance à un projet contrariant les orientations du référentiel urbain.

Projet témoin sur un site maritime historique

La parcelle regroupait un ensemble d'anciens entrepôts traversants, très vétustes, destinés à être démolis.

Ces anciennes constructions possédaient néanmoins deux façades patrimoniales, sur le cours Édouard Vaillant et sur la rue Bourbon.
Très caractéristiques des savoir-faire de l'époque, les maçonneries en pierre ont été conservées, elles s'inscrivent, en séquence, sur la perspective générale du cours Édouard Vaillant.

ADAPTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comment relever la commande d'un projet témoin, avec les objectifs d'habiter ensemble, de performance énergétique, d'attention au végétal… dans un cadre historique (déjà là) d'une ancienne zone d'entrepôts? Les façades des anciens chais ont été conservées, le caractère traversant de la parcelle a été restitué. Les silhouettes des pignons de pierres, entre cours et rue, ont été préservées.

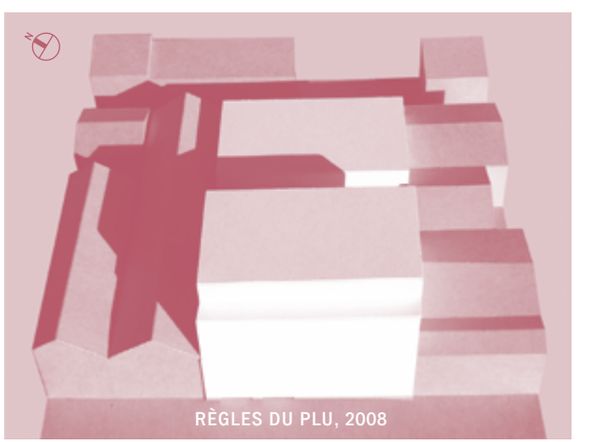
La Ville de Bordeaux souhaitait réaliser un projet marqué d'un point de vue environnemental. L'implantation du projet ne pouvait être en adhésion avec les matrices réglementaires du plan local d'urbanisme. C'est donc une géométrie alternative qui a été mise en place, avec le principal objectif de laisser pénétrer la lumière sur l'ensemble de la parcelle.

Les deux programmes, studios pour jeunes actifs et appartements pour familles sont dissociés afin de mieux les rassembler sans s'obliger: la résidence jeunes d'un côté de la venelle, les 2 grandes maisons familiales de l'autre. Les habitants se saluent, en horaires décalés, dans la rue traversée.

Séquence du cours Édouard Vaillant

Séquence de la rue Bourbon

A L'ORIGINE, XIXe



RÈGLES DU PLU, 2008

LE PROJET EN 2015

Les dispositions régulées par le Plan local d'urbanisme (PLU) imposaient des constructions empêchant les soleils, d'été et d'hiver, de pénétrer au plus loin dans la parcelle.

Il a été proposé aux services instructeurs de la ville de revenir aux gabarits existants, de rétablir la voie traversante et de construire de part et d'autre de l'ancienne venelle pour profiter de la meilleure exposition de lumière naturelle.

DES RYTHMES DE VIE DIFFÉRENTS

Les jeunes actifs et familles, aux rythmes de vie bien différents, logent de part et d'autre de la venelle traversante qui sera, éventuellement et sans imposition, le lieu de rencontre des 2 groupes d'habitants. Ils s'y croiseront quotidiennement comme sur une voie publique. Ils peuvent s'y rassembler, on le souhaite, autour d'une table géante pour fêter, par beau temps, les grandes occasions.

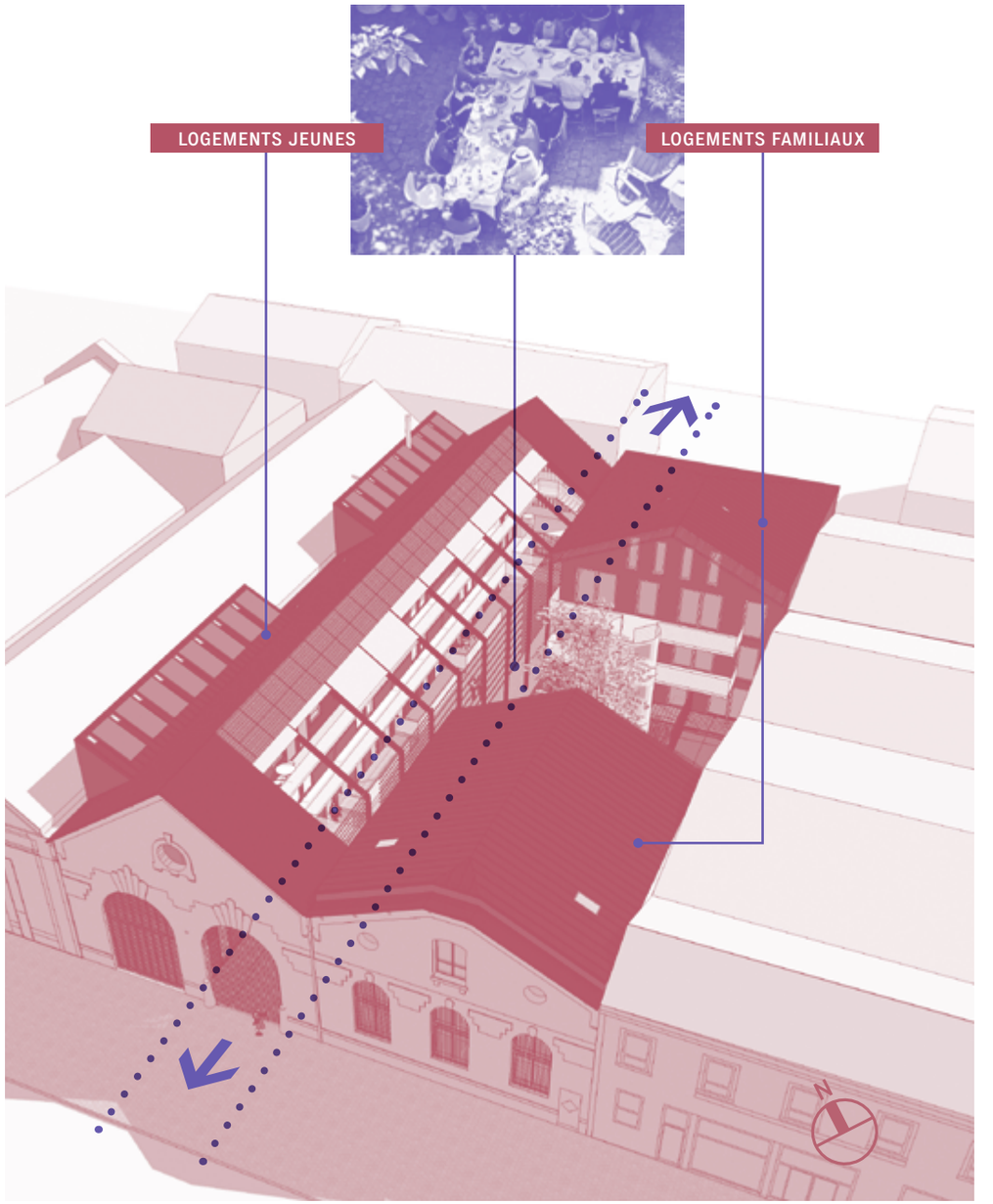
En été, le jardin des deux maisons familiales, au cœur duquel est planté un arbre généreux, apporte fraîcheur et ombrage à tous les logements.

MOOV'ACCESS®
par ACTION LOGEMENT

MOOV'ACCESS® est un concept développé par Action Logement pour proposer de petites résidences, en cœur de ville, exclusivement dédiées aux besoins des jeunes actifs. La résidence Édouard Vaillant constitue une offre de logements de qualité, financièrement accessible, entièrement meublée et équipée.

Spécificité MOOV'ACCESS® : les jeunes qui le souhaitent peuvent bénéficier sur place d'un accompagnement social pour les guider dans leurs démarches administratives et sécuriser ce qui constitue le plus souvent leur toute première expérience de l'autonomie.

LA RUE INTÉRIEURE DISTINGUE ET INVITE À LA RENCONTRE



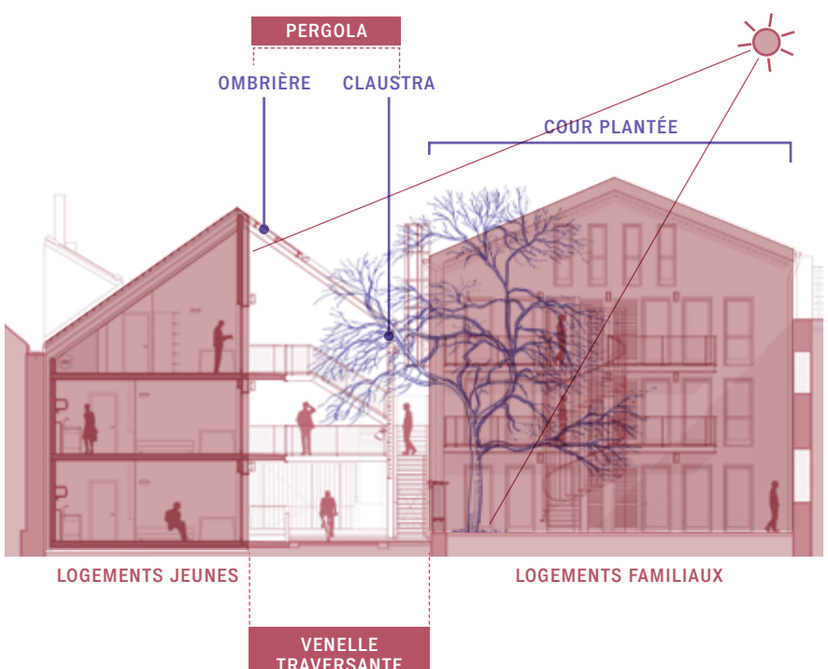
109

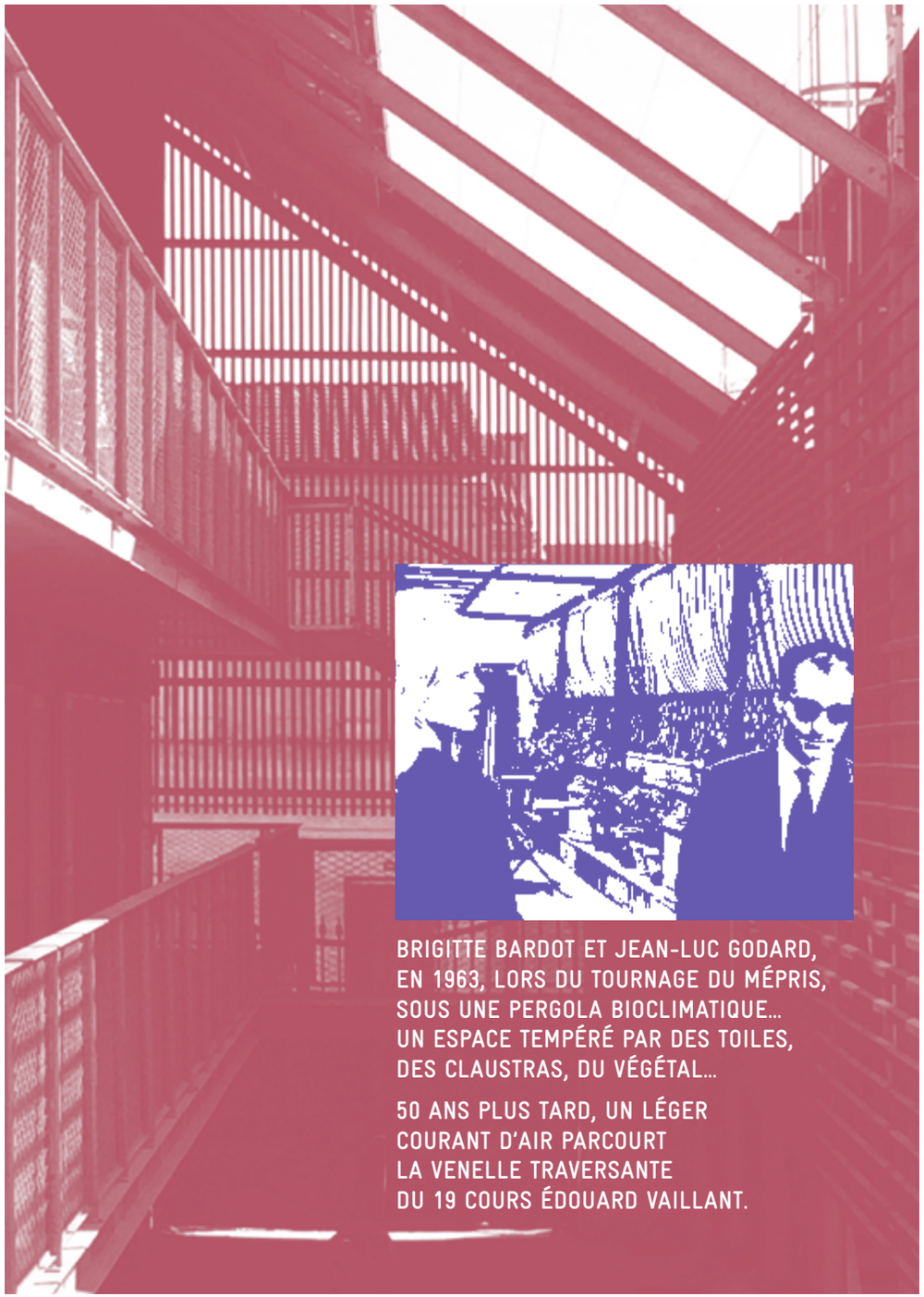
VOISINS, EN PRÉSERVANT LA SPHÈRE PRIVÉE

Les logements pour jeunes actifs constituent une unique construction traversante de deux étages, équipée de coursives et distribuée par des escaliers extérieurs.

Les appartements destinés aux familles occupent deux maisons à deux étages+duplex qui encadrent un espace protégé où coexistent jardins partagés et terrasses privées, à l'ombre d'un arbre de hautes tiges.

Absence d'ascenseur (toujours possible), services à l'extérieur, ventilation naturelle, compacité, inertie, orientation optimisée, captures solaires, végétation maîtrisée, … sont autant d'éléments décisifs pour atteindre les objectifs d'un bâtiment basse consommation, labellisé habitat et environnement et favoriser, prioritairement, le fait de bien habiter.





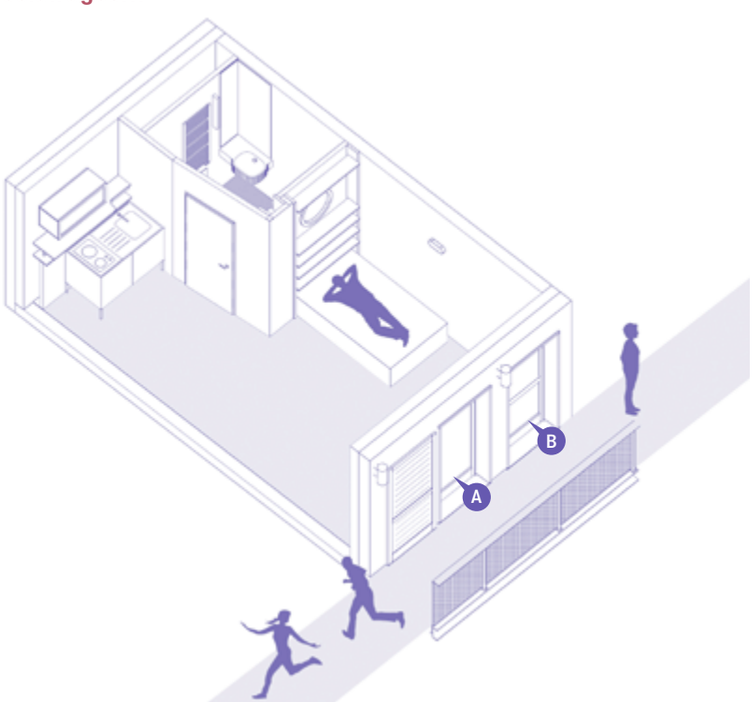
BRIGITTE BARDOT ET JEAN-LUC GODARD, EN 1963, LORS DU TOURNAGE DU MÉPRIS, SOUS UNE PERGOLA BIOCLIMATIQUE… UN ESPACE TEMPÉRÉ PAR DES TOILES, DES CLAUSTRAS, DU VÉGÉTAL…

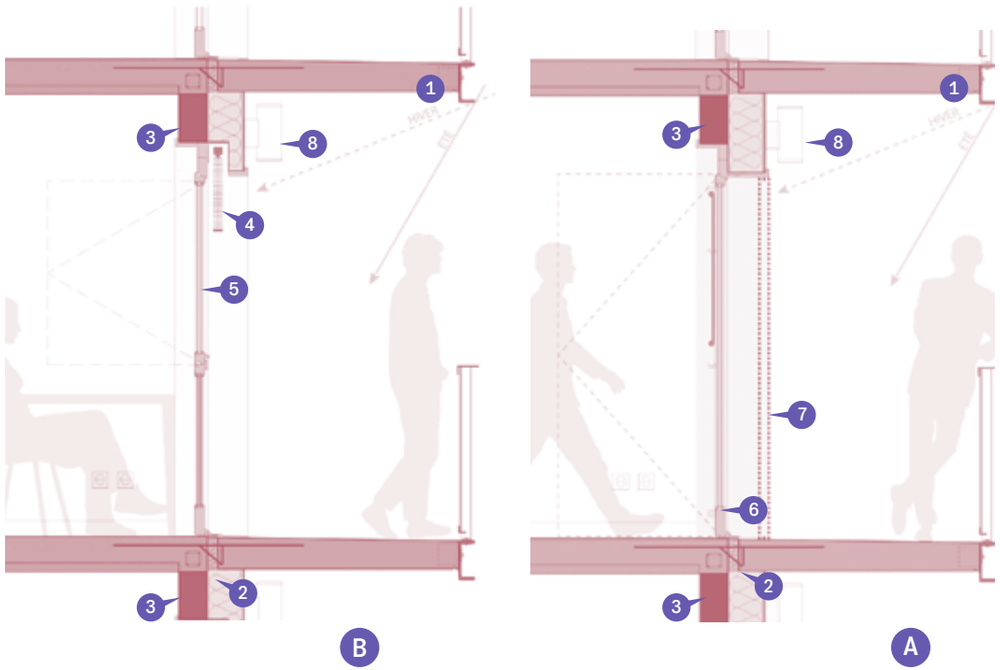
50 ANS PLUS TARD, UN LÉGER COURANT D'AIR PARCOURT LA VENELLE TRAVERSANTE DU 19 COURS ÉDOUARD VAILLANT.

EN FRANCE, LA QUESTION DE LA COURSIVE

Il faut être téméraire, en France, pour résister à tous les «inconvénients» soulevés par les règles et normes qui régissent la mise en place des passerelles et coursives au devant des habitations. À ces interdits, (moins pénalisants dans le Voralberg, au Danemark ou en Hollande), se superposent des questions d'usages liées à l'individualisme français, dit-on…

Passer devant la cuisine du voisin serait peu apprécié… La géométrie de la parcelle, l'économie du projet et le programme MOOV'ACCESS® (logements jeunes) ont conduit à résister à ces diktats. Les circulations sont extérieures aux 41 logements, les «avis suspendus» du bureau de contrôle ont bien été levés: nivellement, adhérence, étanchéité, rupteurs, acoustique, sonorité, thermique, store de discrétion, secours rampant, pare-flamme, garde-corps, éclairages…





1. Coursive-casquette
La coursive large de 120 cm en béton préfa clair a un rôle de protection solaire fixe, jouant avec la hauteur du soleil suivant les saisons. L'été, elle protège la façade des rayons du soleil lorsque celui-ci est à son zénith. L'hiver, le soleil est plus bas, la casquette laisse passer les rayons, les logements bénéficient d'apports solaires passifs.

2. Rupteur thermique et acoustique
Le rupteur linéaire de type Schöck (ou équivalent!) garantit la continuité de l'enveloppe thermique et le degré CF des coursives en porte-à-faux. Il atténue également les bruits de chocs qui pourraient être transmis au logement par la coursive en béton.

3. Parpaings pleins
La façade des logements est constituée de parpaings pleins, qui offrent à celle-ci une relative densité et réduisent ainsi la transmission du bruit lorsque quelqu'un marche sur la coursive.

4. Store brise-soleil à lames orientables
Ce store placé devant les fenêtres des studios permet au locataire de gérer finement le degré d'ouverture de son logement, face au soleil et aux vis-à-vis.

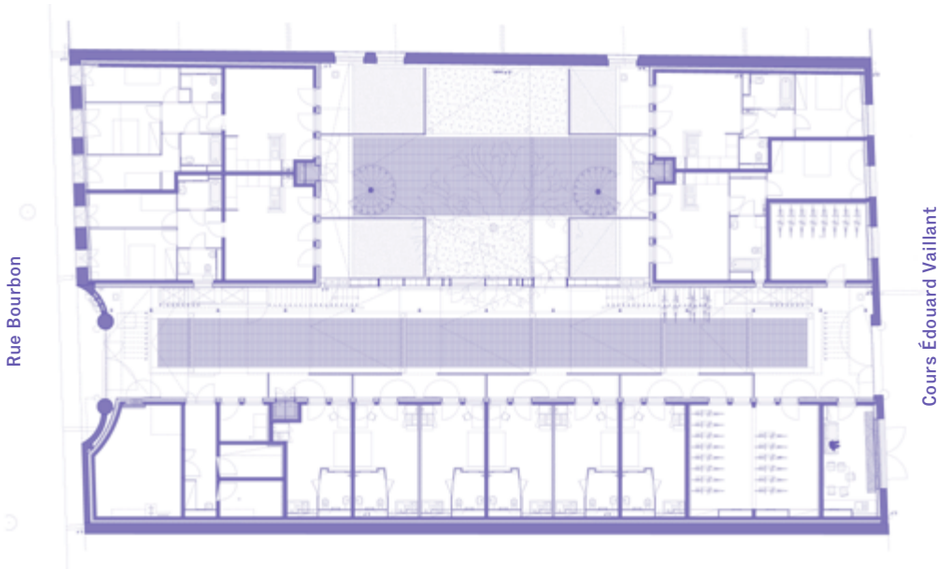
5. Allège vitrée
Les allèges vitrées des fenêtres sont CF 1 h sur 1 m de hauteur, afin de permettre aux habitants d'emprunter la coursive à l'abri des flammes (à quatre pattes!), si un logement est en feu.

6. Porte d'entrée vitrée
Les portes d'entrées aux studios, donnant sur les coursives, sont vitrées et PF 1/4h. Elles intègrent un second store toile à enroulement permettant au locataire de contrôler les vues offertes. Le raccord du seuil de la porte à la coursive est conçu (et exécuté) pour éviter tous risques d'infiltration entre extérieur et intérieur.

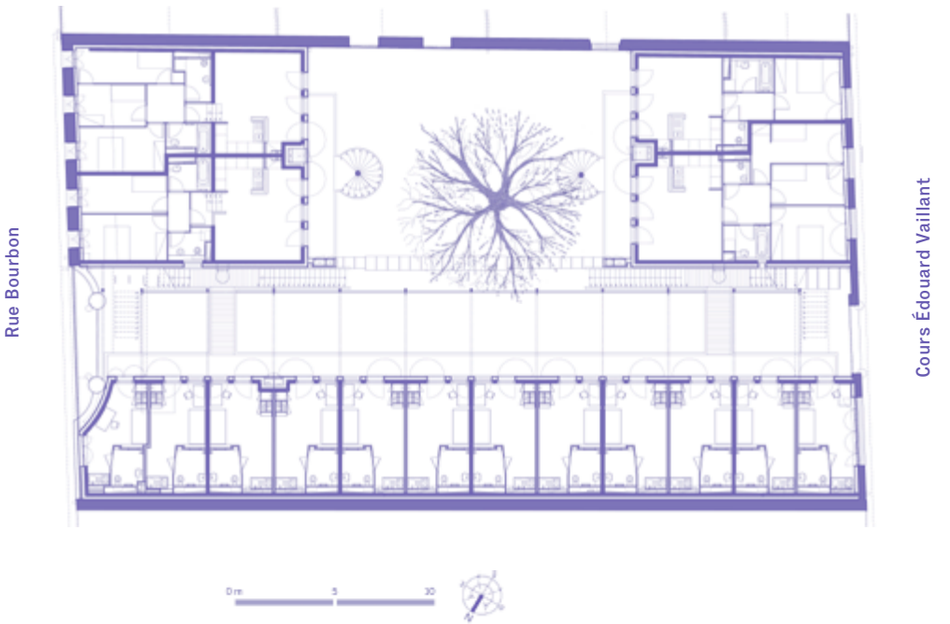
7. Volets battants en bois
Un volet battant en persienne bois, assure l'occultation et la sûreté totale du logement.

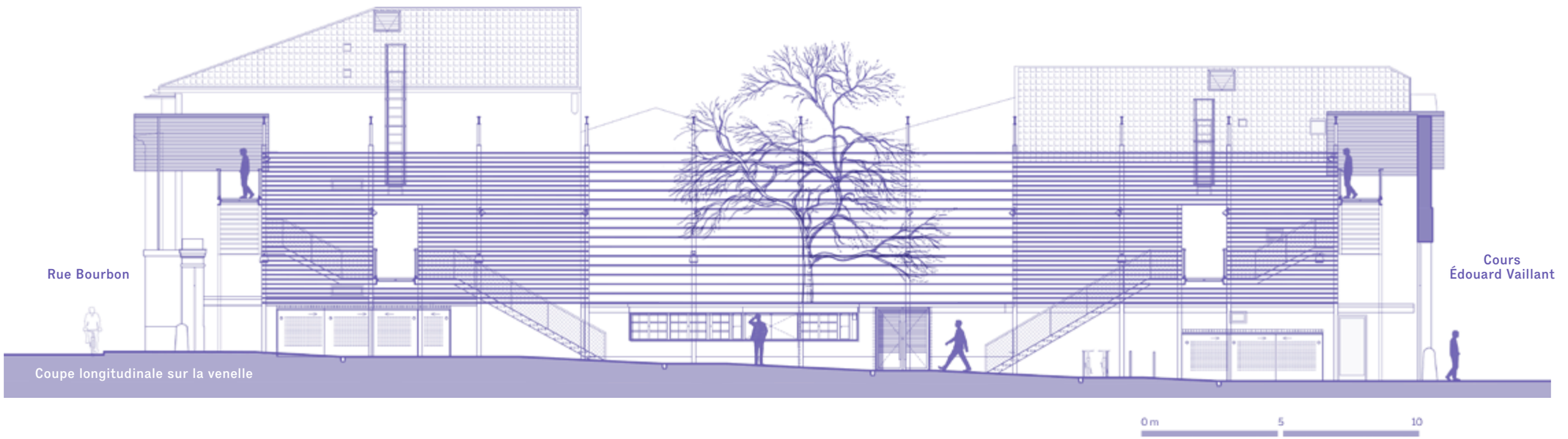
8. Éclairement artificiel
La coursive est un dispositif inhabituel pour les normes et le contrôleur. Résultat: un niveau d'éclairement exigé de 50 lux, soit près de trois fois plus que la norme d'accessibilité ne le réclame pour une circulation extérieure classique, à rez-de-chaussée. Le projet est conforme.

REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ÉTAGE





Coupe longitudinale sur la venelle

MAITRISE D'OUVRAGE
DOMOFRANCE
François Cornuz
Pierre Bonnemore
Patrick Couvrand
Frantz Charbonnier
Florence Bord
Marie-José Armanet

ACTION LOGEMENT
ALIANCE Territoires
Résidence
MOOV'ACCESS®
pour jeunes actifs

VILLE DE BORDEAUX
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT
Michèle Laruë-Charlus

MAÎTRISE D'ŒUVRE
Maîtrise d'œuvre complète
Mission mobilier & signalétique

CANAL ARCHITECTURE
Patrick Rubin,
avec Annie Le Bot,
assistés de
Clément Vulliez
et Carolin Jung

ESCAICH & PEYRE, B2S
Bureaux d'études structure

POUGET consultants
Bureau d'étude CVC-PB,
énergéticien

BETHEM puis BRYLA
Bureaux d'études electricité

ENTREPRISE GÉNÉRALE
(1er PÉRIODE)
Suspension du chantier
à 40% d'exécution

ENTREPRISES SÉPARÉES
(2e PÉRIODE)
Après suspension des travaux
d'un an, puis état des lieux,
reprise du chantier en corps
d'état séparés

DELSI (VRD)
EGB MICHEL (maçonnerie)
SOFIBAT (I.T.E.)
BOUQUET (charp. métal. & serr.)
CCCLAVERIE (couv. & charp. bois)
NIETO (menuiseries ext.)
SERVISUN (stores)
CONCEPT & DECO (plâtrerie)
SERE (Electricité)
DOMOHELIOS (photovoltaïque)
GAZ de BORDEAUX (chauff. & ECS)
SAMTEC (CVC-PB)
RIDORET (menuiserie int.)
SOPREA (sols, peinture, signal.)

HOUSSARD (Agenceur mobiliers
pour la résidence MOOV'ACCESS®)

VECOOR puis ELITE
Ordonnancement, pilotage
et coordination

QUALICONSULT
Contrôleur technique

DEKRA
Coordonnateur SPS

SURFACE
ET COÛT DES TRAVAUX
Intégrant les deux périodes
1 609 m² SHON
4 M€ HT

CERTIFICATS & LABELS
BBC Effinergie
H & E profil A

Cette publication a été éditée,
conjointement par Canal,
Domofrance et Action Logement,
à l'occasion de la livraison
de l'opération, en janvier 2015.

IMAGES
Canal architecture
LM Communiquer

DESSINS
Luc Guinguet

MAQUETTE AGORA 2012
Patrick Laurent

PHOTOGRAPHIES
Jean-François Tremege
Valérie de Calignon
Canal architecture

CONCEPTION GRAPHIQUE
Villa Böhnke
(Charles-Osmond Villa
et Benoit Böhnke)

© CANAL, Atelier d'architecture, 2015

MOOV'ACCESS® est une marque déposée
pour le compte d'Action Logement

WWW.CANAL-ARCHITECTURE.COM
BORDEAUX
Action Logement
Domofrance