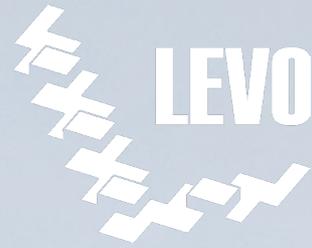




YASAR
architecture
urbanisme

NEUVILLE-EN-FERRAIN / LA VIELLE MOTTE
CONCOURS 2022-2023

NEUVILLE-EN-FERRAIN / LA VIELLE MOTTE
CONCOURS 2022-2023



NEUVILLE-EN-FERRAIN

quartier de la vieille motte

CHRONOLOGIE

2019 / L'APPEL A IDEES

Statut : Lauréat de l'appel à idées

Programme : Réhabilitation et restructuration de 94 maisons de ville en un ensemble de 168-211 logements.



Yasar Architecture
Lauréat du concours PUCA-REHA 3 2020
Plan Urbanisme Construction Architecture
(PUCA)
Ministère de la Cohésion des territoires

2019 / 2022 MATURATION DU PROGRAMME PAR VILOGIA

2022-2023 / LE CONCOURS

LAURÉAT CONCOURS

Statut : Projet abandonné par la maîtrise d'ouvrage pour des raisons de financements

Programme : Réhabilitation et restructuration de 94 maisons de ville en un ensemble de 145 logements.

Localisation : Neuville-en-Ferrain, (59)

Maîtrise d'ouvrage : Vilogia / Septalia

AMO : 3ème Opus

Procédure : Conception-réalisation

Mandataire groupement : Eiffage Construction

Maitrise d'œuvre :

Batsup (mandataire)

Yasar architecture (architecte)

Happy architecture (architecte associé)

Atelier Altern (Paysagiste)

Symoé (Environnement+Énergie)

Remix (Réemploi)

Elfy (Amiante)

Citéo (Pilote social)

Création Bois (Construction bois)

Coût : 27 M€

SDP : 8875 m²

Dates : 2022-2027

pour la petite histoire

En 2019, un appel à idée lancé par le Ministère de la Cohésion des territoires nous enthousiasme immédiatement.

L'intitulé de l'appel «**La réhabilitation lourde des logements, un levier pour la qualité architecturale, urbaine et environnementale**» nous a séduit car nous avons déjà travaillé sur ce sujet de réhabilitation lourde et qui revêt à nos yeux des enjeux qui sont ceux de notre génération d'architecte et d'urbaniste.

A ce moment, nous avons fait le choix de mettre en œuvre des principes architecturaux simples qui deviendront par la suite le socle du projet (structure bois, modularité, circuit court, réemploi, renaturation du site...).

A la fin de cet appel à idées une période de «pause» s'installe, période durant laquelle Vilogia prend le temps d'affiner le programme, de mettre en place un budget et de faire intervenir un AMO qui apportera par la suite une cohérence pour le concours en conception-réalisation.

Enfin en 2022 un concours en conception-réalisation a été lancé. Nous avons à ce moment rejoint une équipe plus conséquente et complète dirigée par Eiffage construction. Cette phase a été l'occasion de développer davantage le projet à partir des fondements que nous avons mis en place lors de l'appel à idées.

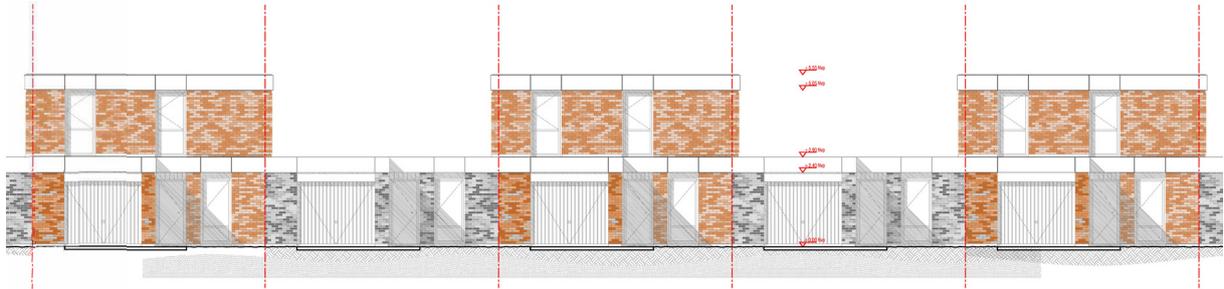
Perspective appel à idées →



PROJET PRESENTE LORS DE
L'APPEL A IDEES EN 2019

une continuité urbaine

la forme perdure et accompagne les transformations



Les deux sites supports du concours se développent à la croisée de plusieurs problématiques, chacune d'elles impactant le projet de multiples manières.

Les problématiques de densification qui caractérisent l'objet du projet sont héritées d'un besoin plus large de réponse à une demande et une attractivité forte de la commune.

Les 94 maisons individuelles construites au milieu des années 1970 sont aujourd'hui à 56% sous-occupées, alors que la pression locative est forte : 9 demandes pour 1 logement disponible et un total de 397 dossiers en attente d'affectation dans la commune.

Dans son ensemble, Neuville-En-Ferrain est une ville basse dans la majorité des tissus résidentiels qui la composent. Cependant, le long de certains axes majeurs et dans certains cas particuliers, la commune a accepté de s'ériger, de changer certains rapports d'échelles, d'évoluer.

L'habitat individuel est un élément majeur de la composante urbaine de la commune. Cet habitat ancré dans son fonctionnement a des usages très spécifiques et parfois intangibles.

Le secteur de la Vieille Motte représente pour ses habitants un espace verdoyant, à échelle humaine, proche du centre-ville et de bassins d'activités dynamiques. C'est un lieu qui possède de réelles qualités urbaines et architecturales et qui a parfaitement correspondu avec le modèle qui l'a vu naître : celui de la maison individuelle et de la cité jardin.

Au regard de l'attachement des habitants à leur quartier ainsi que les qualités présentes *in situ*, il semble primordial de développer un projet qui respecte les qualités et l'identité de l'existant tout en relevant les multiples défis que cristallisent les problématiques liées aux sites.



une continuité urbaine

la forme perdure et accompagne les transformations

deux sites, une direction

Chacun des sites dispose de problématiques inhérentes à sa localisation dans la commune, sa constitution urbaine et architecturale.

Les sites Blaise Pascal et Léon Gambetta se situent à proximité du centre ville et de certaines infrastructures collectives. Néanmoins, chacun de ces sites articulent des problématiques particulières et parfois communes (impasse, stationnement, imperméabilisation des sols, usages, densifications...).

Notre réponse a été de mettre en place des éléments architecturaux et paysagers communs au deux sites nous permettant d'apporter une cohérence à l'ensemble, sans dénaturer l'identité des lieux.

Ainsi nous proposons une hiérarchisations des espaces qu'ils soient paysagers ou architecturaux. Cette intention nous permettant d'apporter des variations et des usages propres à chaque futures typologies de logements. Ces séquences permettront également de créer des espaces privatifs et structurés dans un ensemble semi-ouvert et tourné vers la ville.

Enfin l'architecture des maisons existantes est constituée d'une rythmique très prononcée faite de pleins et de vides affirmant le caractère individuelle des maisons. Notre proposition conserve ce rythme en associant des greffes architecturales en structure bois permettant de conserver une image de maisons ancrées dans le quartier.

LÉGENDE AXONOMÉTRIES

EXISTANT

- 47-51 rue Blaise pascal 3 logements 01
- 42-64 rue Blaise Pascal 12 logements 02
- 3-19 rue Blaise Pascal 9 logements 03
- 21-33 rue Blaise Pascal 12 logements 04
- 36 logements dont 50% de sous occupation

CHEMINEMENTS/LIENS/PAYSAGE

- Jardins privatifs 05
- Square Blaise Pascal, ancienne friche 06
- Cheminements doux crée 07
- Le verger, espace paysager commun 08
- Square Jules Verne intégré au projet 09

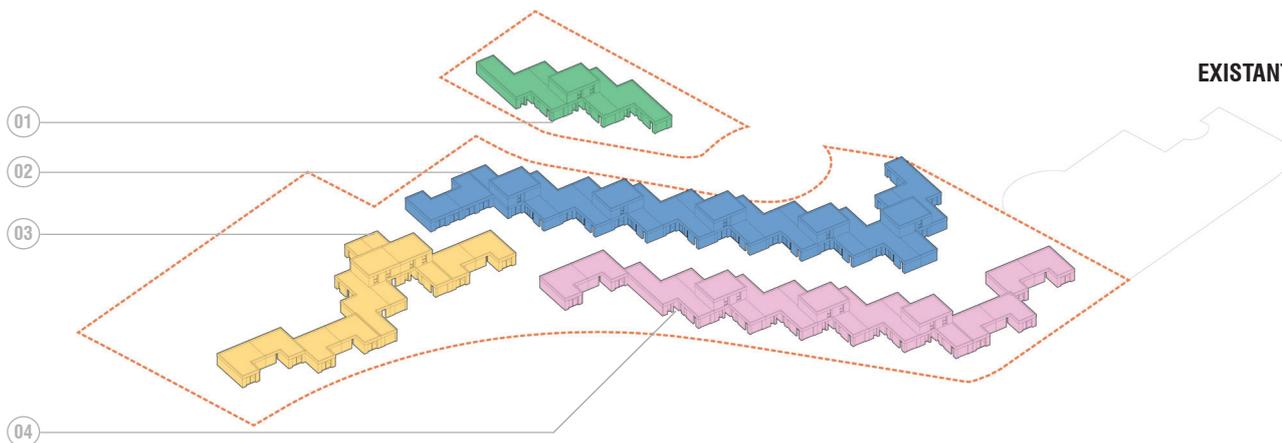
INTERVENTIONS ARCHITECTURALES

- Restructuration/Réhabilitation de l'existant 10
- Surélévation/Structure bois = 1 logement 11
- Greffes/Structure bois = 0.5 logement 12
- Additions/Structure bois = ajout d'usage 13

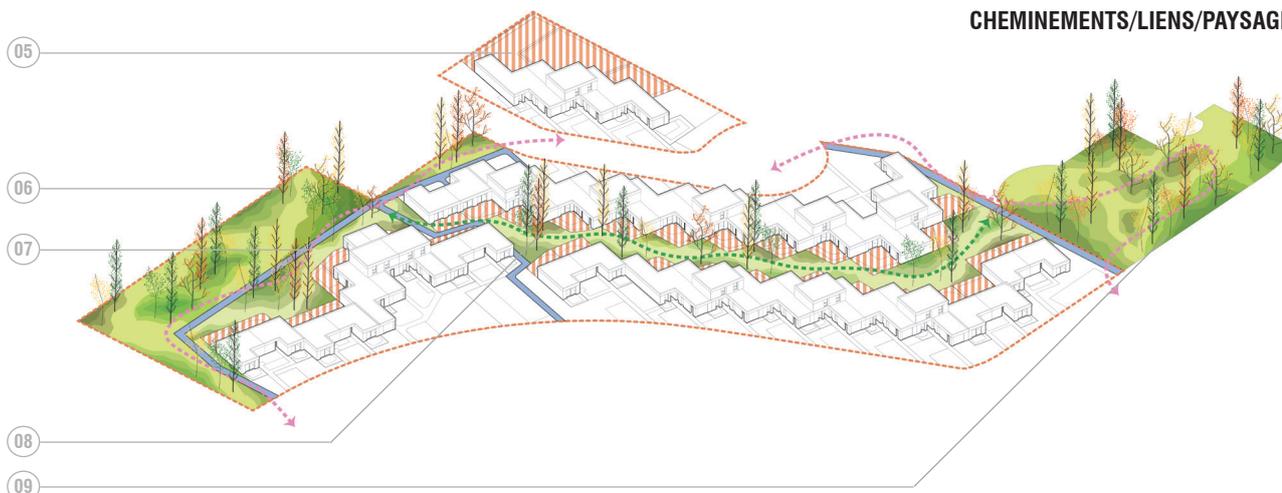
ENSEMBLE

- Ombres en quinconces 14
- Toitures terrasse végétalisées 15
- Paysage avant semi-public 16
- Stationnement 17

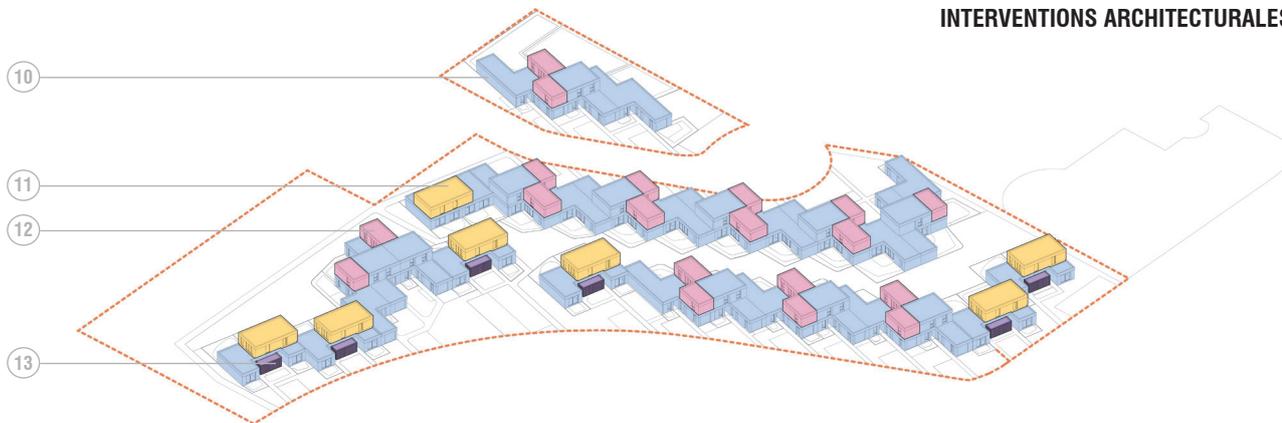
EXISTANT



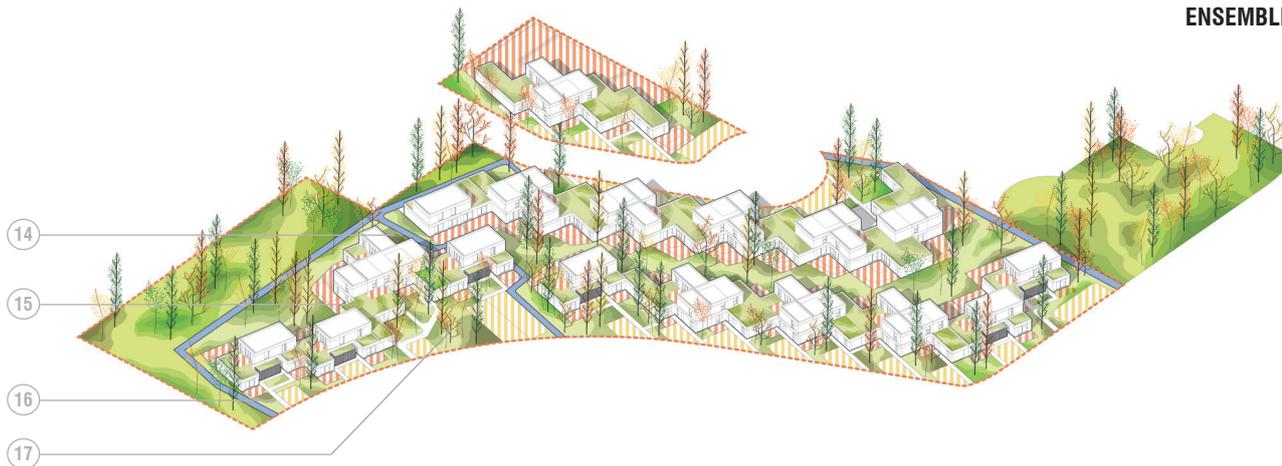
CHEMINEMENTS/LIENS/PAYSAGE



INTERVENTIONS ARCHITECTURALES

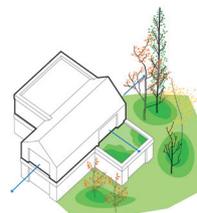
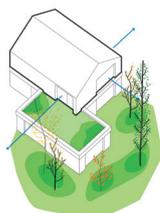
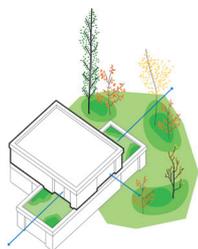
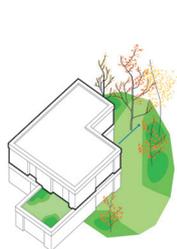


ENSEMBLE



le paysage, un lien

les usages se conservent et s'enrichissent avec les futurs habitants



Le paysage neuvilleois se compose d'une multiplicité d'éléments et d'échelles variées. Ces variations vont du parc qui a une portée métropolitaine (Les Caudreleux) aux squares, places, placettes, sentiers. La multiplicité de ces écritures paysagères qualifie l'urbanité de la commune, augmente la qualité de vie et la sensation de bien être.

L'objectif de zéro artificialisation nette dans le cadre du projet s'inscrit dans une continuité de la démarche de réflexion que nous menons vis-à-vis du site, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Ainsi, elle articule notre volonté de ne procéder à aucune démolition dans le cadre du projet mais également de préserver et développer le cadre paysager présent sur le site et la commune.

Pour ce faire, plusieurs points de réflexion issus des constats et analyses que nous avons menés nous ont permis de diriger le projet dans la direction de la ZAN :

- Aucune emprise architecturale nouvelle n'est construite au sol, le projet utilise les toitures existantes pour les surélévations.

- Le paysage avant est le support des usages quotidiens. Pour ce faire, nous avons regroupé les places de stationnements, mis en place des séquences paysagères nous permettant de hiérarchiser cette partie avant.

- Des matériaux perméables sont mis en place pour les places de parkings et les cheminements permettant à l'eau d'être absorbée sur site.

- Des espèces végétales complémentaires sont mises en place afin de favoriser le développement d'un biotope symbiotique.

Créer une atmosphère paysagère nous semblait tout aussi important au même regard que le ZAN, l'architecture et l'urbanisme. Nous avons fait le choix de définir des atmosphères au regard de la disposition des espaces verts et leurs usages.

Les parties avant du projet se développent avec une atmosphère de sous bois. Une strate arbustive basse d'une hauteur de 50/70cm accompagne les séquences d'entrée, marque les limites des stationnements, garantie une mise à distance et une intimité de certains usages.

Les parties arrières (les vergers) se composent des jardins privatifs et des vergers. Les jardins privatifs se disposent dans le prolongement des séjours. Ces jardins sont marqués par une limite constituée d'une clôture légère autour de laquelle s'articulent des massifs arbustifs.

Dans la continuité de ces jardins accessibles par un portillon se trouve un verger conçu comme un espace collectif de rencontre et appropriation.

Ainsi, chaque logement, même s'il ne dispose pas d'un jardin privatif, pourra jouir d'un espace agréable et arboré. Ce verger accompagne la plantation d'arbres fruitiers apportant une ombre légère dans cet espace partagé et favorisant de nouveaux usages.



01 Le verger

02 Jardin privé

03 Greffes architecturales en structure bois

04 Accès/adressage

05 Stationnements/poubelles

06 Garage existant transformé en logement

07 Paysage semi-public avant

08 Toiture végétalisée

09 Garage existant transformé en celliers

10 Terrasse privée

11 Celliers extérieurs

12 Escalier d'accès privé

13 Surélévation en structure bois

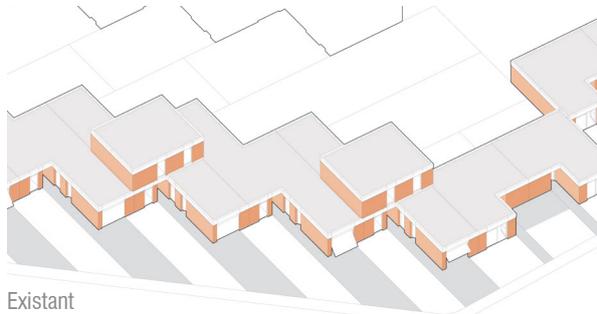
14 Cheminements en brique réemploi



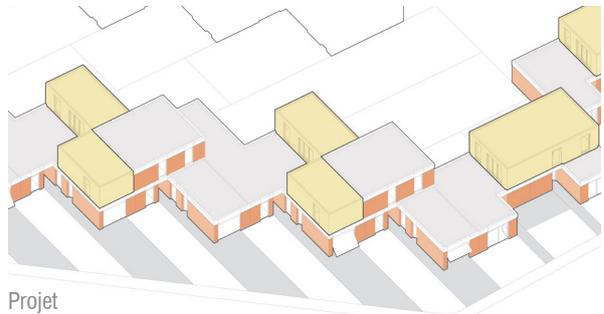


densification et usages

partager la qualité de vie



Existant



Projet

Les maisons existantes s'inscrivent dans un système architectural répétitif et fort. Ce système se caractérise par la disposition de plusieurs éléments le renforçant et apportant une cohérence à l'ensemble.

Ainsi, trois typologies principales sont mises en oeuvre dans l'existant, des T6 avec étage, des T4 et des T2. Ces typologies s'articulent de manière à préserver un système compact et à développer des qualités communes pour l'ensemble.

Se succèdent dans un phénomène d'alternance les T6 duplex et les T4. Cette rythmique permet de développer dans les étages un vide et un plein. Ce vide prend une importance toute particulière puisqu'il permet d'éviter de former un front bâti continu et homogène. Cette légèreté au regard du système apporte des qualités toutes particulières puisqu'il va limiter la projection d'ombres vers les parties arrières et en favoriser l'ensoleillement.

Cette logique inscrit les logements davantage dans leurs sites car, malgré, la compacité du système, la discontinuité en R+1 permet de lire chaque logement individuellement et renforce l'idée de maison individuelle. Cette disposition permet également de limiter les rapports de voisinage complexes, tels que les vis-vis-directs, il favorise de part sa géométrie la disposition de jardins privatifs et permet une orientation multiple de chaque logement.

Les T2 actuels s'articulent sur les extrémités du système, complétant ainsi la demande de logement par la disposition de plus petites typologies, plus adaptées aux jeunes couples, personnes seules ou seniors.

Ces T2 s'organisent par deux dans la majorité des cas, dans un phénomène de jumelage formant une figure symétrique et finie. Toutefois, ces T2 ne disposent pas de toutes les qualités des grandes typologies dans leur fonctionnement quotidien.

Ils ne disposent pas de garage pouvant servir de stockage supplémentaire, ni de place de stationnement attitrée, favorisant un stationnement sur les espaces verts.

Durant nos phase d'analyses et de recherches nous avons pu explorer une multitude de manières d'inscrire un projet dans le contexte des maisons gémeaux. Plusieurs axes principaux sont sortis de ces travaux préparatoires :

- Conserver une forme forte
- Conserver les vides
- Diriger les vues
- Conserver un rapport ensoleillement/ombres optimal
- Conserver un adressage privé et lisible
- Conserver des usages déjà en place
- Conserver des espaces paysagers privatifs
- Conserver une matérialité/identité



densification et usages

partager la qualité de vie

les qualités de l'existant

Nous avons conçu chacun des logements en gardant en mémoire les qualités des logements existants. Ainsi beaucoup de logements vont disposer d'éléments constitutifs communs.

Ces logements, peu importe leurs typologies, disposaient de multiples orientations, de vues privatives, de rapport de vis-à-vis léger, d'espaces extérieures, d'un garage, d'un adressage clair. Tous ces éléments participant au développement d'une relation de voisinage apaisée.

Ainsi, une majorité des logements développés dans le cadre du projet vont disposer des mêmes qualités citées précédemment. Le séquençage des espaces extérieurs et la mise en place d'espaces tampons garantissent intimité et tranquillité entre voisins.

Les surélévations se disposent en retrait des façades des logements existants. Cette disposition permet une qualité d'usages uniformes pour chaque logement, dans la mesure où les habitants du dessus ne verront pas directement chez leurs voisins du dessous et vice versa.

Ces prédispositions spatiales et architecturales sont pour nous un vecteur de la mixité-intergénérationnelle dans la mesure où peuvent venir cohabiter l'un à côté de l'autre un logement en accession, un logement locatif et un logement senior.

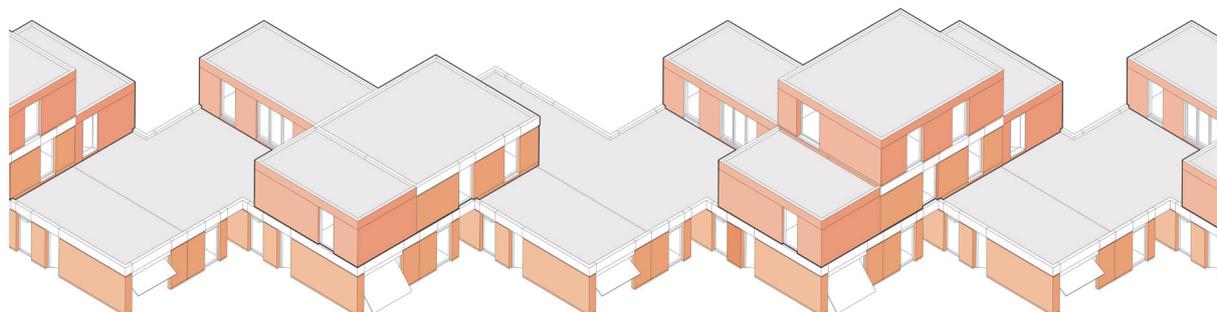
LÉGENDE PLANS

Typologies en RDC

- Séjour 01
- Jardin privatif arrière 02
- Wc 03
- Chambre 03 en R+1 04
- Chambre 02 05
- Entrée + Rangements 06
- Salle de bain 07
- Cuisine 08
- Jardinet privatif avant 09
- Chambre 01 10
- Cellier extérieur 11
- Cellier intérieur 12

modularité et évolutivité

l'intelligence de l'existant



L'articulation de plusieurs problématiques nous ont permis de définir un modèle d'architecture répliquable, modulaire et évolutif.

Tout d'abord, le dimensionnement des éléments des structures bois se fait à partir de l'existant. Nous avons, au cours des études, déterminé une méthodologie nous permettant de dimensionner l'emprise des interventions à partir des contraintes données par l'existant.

Cette méthodologie nous a également servi à dimensionner les surfaces des futurs logements, qu'ils soient au RDC ou R+1. La mise en place de cette donnée commune a permis de lier les différents étages entre eux et ainsi de transformer des logements simplex en duplex, d'agrandir ou réduire la surface de certains logements et ainsi produire une variabilité typologique bénéfique au projet.

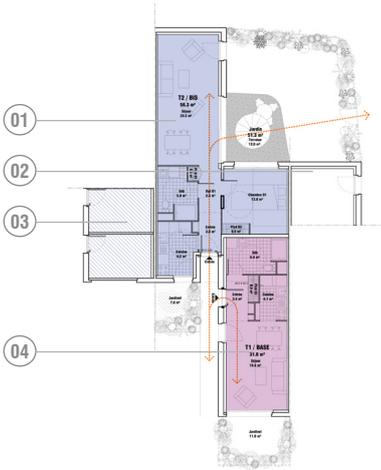
Une seconde donnée mise en place dans le cadre du projet et permettant de garantir cette mutabilité des typologies était la disposition des pièces humides.

De ce fait, nous avons déterminé des «zones actives» regroupant les pièces humides (salle de bain, wc, cuisine, cellier intérieur). Ces espaces se situent systématiquement au centre des maisons, permettant de localiser les gaines au même endroit pour les logements du dessus ou du dessous.

Ces éléments permettent de garantir une intervention contextualisée et adaptative à l'existant. Ainsi les deux modules bois formant l'emprise de l'intervention architecturale en R+1 peuvent être dupliqués et disposés sur les autres façades disponibles.

Cette flexibilité du modèle peut permettre d'augmenter ou réduire l'échelle de l'intervention tout en proposant une méthodologie de dimensionnement du logement.

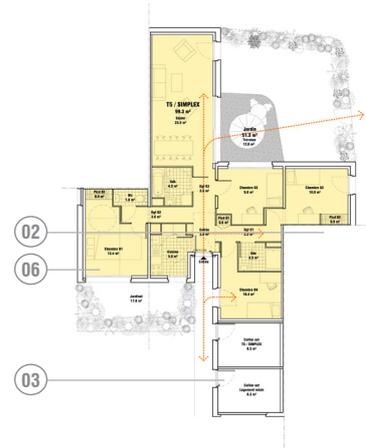
T2+T1+CELLIERS
projet



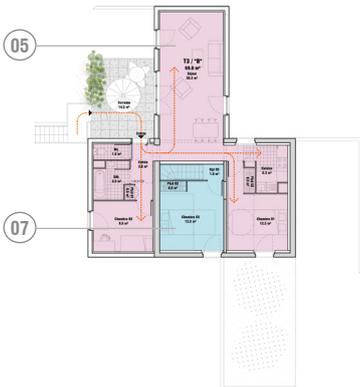
T3+T1
variation n°01



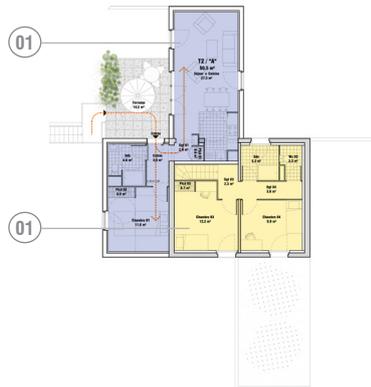
T5+CELLIERS
variation n°02



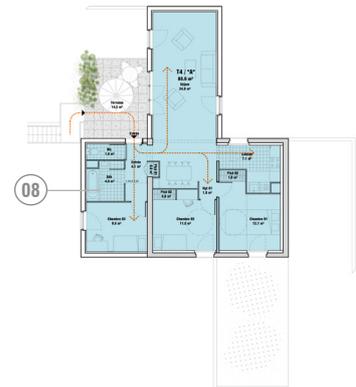
T3+T4-D
projet



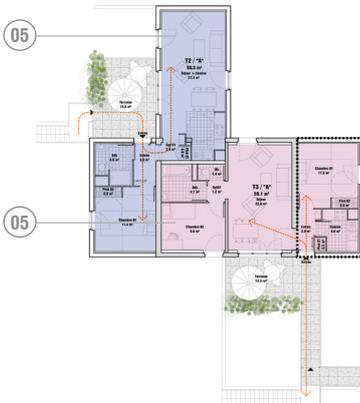
T2+T2
variation n°01



T4-SIMPLEX
variation n°02



T2+T3
+1 module variation n°01



T3+T2
+1 module variation n°02



T4+T1
+1 module variation n°03



- 01 T2
- 02 Logement voisin
- 03 Celliers extérieurs
- 04 T1
- 05 T2+Celliers ext = T3
- 06 T3 +T1 =T5
- 07 R+1 T4-duplex
- 08 T2+T2=T4 simplex

modularité et évolutivité

l'intelligence de l'existant

le petit module

Le projet met en place plusieurs critères déterminants dans ses interactions avec l'existant (structure bois, modularité, évolutivité, zones actives, etc) permettant de constituer des logements qualitatifs et contextuels.

La réplicabilité du projet est ici une résultante de la méthodologie de dimensionnement des modules bois auquel on ajoute un modèle industrialisable.

Ce procédé est garant d'une qualité de contextualisation et dimensionnement dans l'interprétation du logement.

Cependant, elle est profondément liée au mode constructif bois, léger et résilient considérant les dimensions de l'existant, et vertueuse pour l'environnement immédiat du projet.

La constitution de petits modules de dimension modeste permet d'intégrer le projet dans une logique d'évolutivité.

Il nous a semblé plus pertinent au regard de l'échelle des interventions en R+1 de répondre à cette problématique en partant du plus petit module, ce dernier étant plus adaptable.

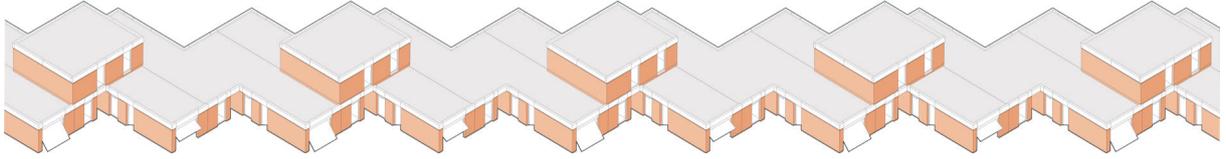
De par l'addition de plusieurs modules, nous sommes ainsi capables d'agrandir les surfaces nécessaires de manière proportionnelle et en relation à un besoin spécifique.

LÉGENDE AXOS

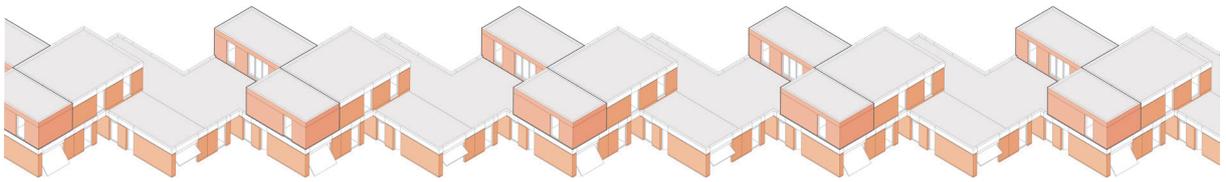
Évolutivité du projet

- 01_** alternance entre T6-duplex et T4 simplex (existant)
- 02_** Ajout de deux modules bois permettant de constituer un logement indépendant en R+1 (proposition faite dans le cadre du projet)
- 03_** Ajout d'un module supplémentaire permettant de disposer deux logements en R+1
- 04_** Ajout de deux modules supplémentaires en R+1 permettant de créer soit des duplex R+1/R+2 soit un logement indépendant en R+2
- 05_** Schéma de disposition organique des modules permettant d'adapter le projet à son contexte mais également de répondre de manière fine à un besoin du maître d'ouvrage

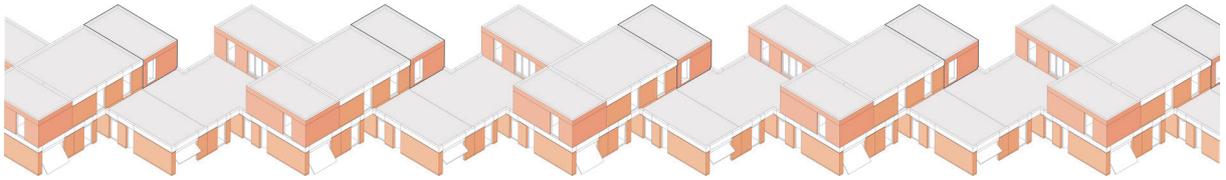
01_ Existant
+0 modules



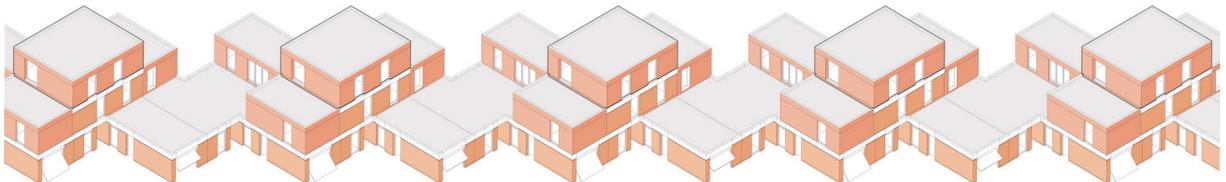
02_ Projet
+1 modules



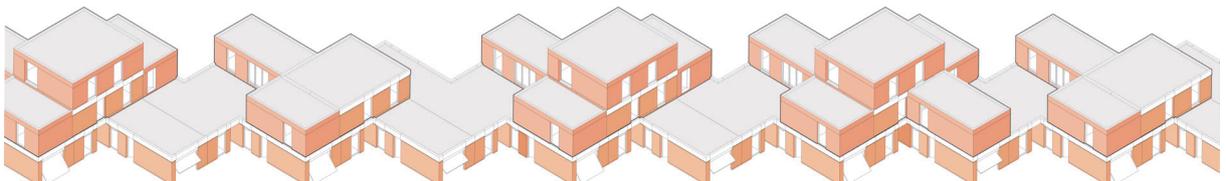
03_ Projet
+1 modules



04_ Projet
+1 modules

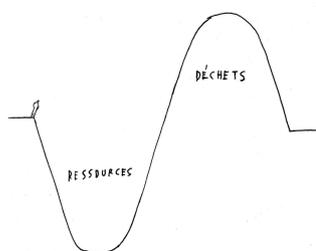
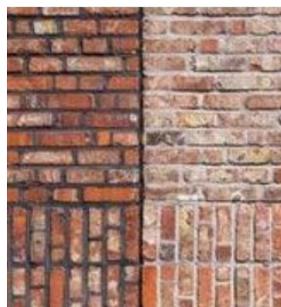


05_ Projet
+1 modules



matière et identité

un caractère très typique



Les maisons gémeaux disposent de plusieurs caractéristiques rendant le processus de projet délicat. Tout d'abord, ces structures porteuses aujourd'hui composées de briques plâtrières, de briques de façade et de planchers de faible épaisseur, imposent de mesurer l'intensité des interventions.

Les fondations composées de briques sont peu adaptées à une intervention lourde, de ce fait la question du poids du projet devient primordiale. Le choix de la structure bois a ici été motivé par de multiples raisons :

Une structure légère :

La question du poids est essentielle dans le développement du projet. La structure bois, de par sa nature, nous permettra de minimiser l'impact des interventions sur les parois, planchers et fondations de l'existant et ainsi nous inscrire de manière pérenne dans le bâti.

Une structure préfabriquable :

Notre choix s'est porté sur la structure bois pour son caractère industrialisé et préfabriquable. Dans le cadre du projet, notre partenaire Création Bois dispose de ses ateliers de montage à moins de 35 km du site.

Cette distance entre l'espace de préfabrication et l'espace de construction permet d'inscrire le projet dans une démarche de circuit-court, réduisant ainsi le bilan carbone de l'opération.

Un chantier sec :

De par ses dimensions et sa décomposition en deux sites, le projet soumettra la commune à une présence forte.

Cependant, nous avons souhaité inscrire le projet le plus possible dans une démarche de chantier sec.

Cette volonté a pour but de réduire l'impact du chantier sur les avoisinants et d'inscrire le projet dans une démarche constructive plus vertueuse de son environnement bâti.

Limiter l'impact sur les avoisinants :

Cette attention particulière du chantier sec se retrouve sous différentes formes dans le projet : aucune démolition de prévue, réemploi sur site, limitation de la quantité de béton, structure bois, etc.

Cette attention nous permet ainsi d'envisager un chantier avec une grue mobile qui se déplacerait en fonction de l'avancement du projet et de réduire la pression et la gêne sur les habitants durant le chantier.



01 T4 simplex restructuré dans son ensemble en T3/T2/T1 + Celliers.

02 Greffes architecturales en structure bois produites à moins de 30km du site permettant la mise en place de T3 en R+1.

03 T6-duplex restructuré dans son ensemble en T4/T3/T2/T1 + Celliers.

04 T2 simplex restructuré dans son ensemble, typologie conservée.

05 Surélévation en structure bois produite à moins de 30km du site permettant la mise en place d'un T2.

06 Addition en structure bois produite à moins de 30km du site permettant la mise en place de celliers extérieurs.

matière et identité

un caractère très typique

la paroi et la brique

Les façades existantes se caractérisent par deux éléments forts : la paroi et le bandeau.

Les parois sont constituées par une brique hétérogène orangée marquant très fortement le site par sa présence. Elles sont régulièrement coupées par de grandes baies vitrées à l'avant et à l'arrière, leur apportant une dimension verticale.

Cependant, malgré leurs qualités architecturales, ces parois scrutées à l'aune des critères énergétiques contemporains développent de nombreux désordres (mauvaise isolation, problématique acoustique, vieillissement etc).

Notre posture à l'égard des façades fut celle de préserver au maximum l'existant et de disposer dans une continuité d'écriture les parties neuves. De ce fait, nous avons opté pour une isolation thermique par l'intérieur. Même si ce choix diminue légèrement la surface des logements,

L'écriture architecturale des façades neuves se fait dans le prolongement des parties existantes. Les façades se découpent en deux éléments. La paroi sur laquelle est disposée une plaquette est posée de manière horizontale, s'inscrivant dans la continuité de la paroi existante.

La brique constituant les bandeaux sera posée verticalement et fera la même hauteur que le bandeau existant. Cette écriture de la façade nous permet de relier l'existant et le neuf dans une écriture commune, rendant l'intervention architecturale moins abstraite et plus contextualisée.

LÉGENDE DETAILS

- Couvertine 01
- Étanchéité bi-couche + Laine de roche 02
- Plancher CLT 03
- Poutre porteuse demi-travée 04
- Plafond BA13+Laine de roche 05
- Vêtire type Gebrik pose verticale 06
- Vêtire type Gebrik pose horizontale 07
- MOB 145*45mm + Laine de bois 08
- Doublage ITI + BA13 09
- Joint creux 10
- Bandeau béton existant restauré 11
- Doublage ITI + BA13 12
- Brique existante restaurée 13



1 rue Etienne Dolet, 75020 Paris
contact@yasar-architecture.fr
+ 33 6 67 58 73 81