

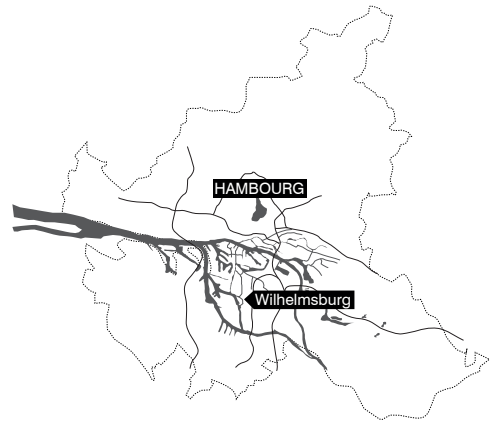


LAN

Dossier de Presse
Octobre 2013

Neue Hamburger Terrassen

Neue Hamburger Terrassen



Informations techniques

PROGRAMME : aménagement urbain et 33 logements
MO : IBA Hamburg 2013 (concours, masterplan), Neue Hamburger Terrassen GmbH (logements)
ÉQUIPE : LAN (architecte mandataire), Franck Boutté Consultants (HQE - concours), BASE (paysagiste - concours), Raissi Bidard (concours), Konerding Architekten (architecte associé pour phase chantier), Ingenieurbüro Schreyer (BET structure, énergie), RMP Stephan Lenzen (paysagiste coordinateur)
SURFACE SITE : 1,2 ha
SURFACE HABITABLE (masterplan) : env. 11.000m², soit env. 100 logements
SURFACE HABITABLE (phase architecturale) : 3.500m²
BUDGET DE CONSTRUCTION : 5,7 M € TTC, soit 1.630€/m²
SHAB (hors aménagements extérieurs)

Initié par l'IBA Hamburg 2013, ce projet urbain et architectural a fourni l'occasion d'actualiser une typologie vernaculaire, et s'est révélé être une expérience sociale.

Historique

En octobre 2008, LAN remporte le premier prix du concours international de réalisation et d'idées organisé par l'IBA Hamburg 2013, une exposition internationale de construction dont la première édition remonte à 1901. Au-delà d'une « monstration » d'architecture, l'IBA Hamburg a l'ambition d'être un véritable laboratoire d'idées et d'initiatives architecturales, urbaines, politiques et sociales, pour réfléchir à de nouvelles façons de construire la ville et d'y vivre.

Un quartier de Hamburg a été choisi comme lieu d'intervention, celui de Wilhelmsburg, où se situe le projet. La première phase urbaine du concours avait pour enjeu le dessin du plan d'aménagement urbain adopté par la suite en

Bebauungsplan (équivalent du PLU). Un an plus tard, en 2009, les lauréats dévoilent leur projet architectural pour un îlot type. Organisée par l'IBA, cette présentation est publique de façon à attirer les intéressés, et constituer par la suite des *Baugruppen*, groupements composés de particuliers désirant construire ensemble leur habitation, et assurant le rôle de maîtrise d'ouvrage. À l'issue de cette réunion publique, une *Baugruppe* comptant environ 20 foyers opte pour le projet de LAN, pour 3 îlots ; par la suite le groupe est élargi à 30 foyers, pour 4 îlots au final.

Les études architecturales débutent en juillet 2010, le permis de construire est déposé en décembre, et le chantier démarre en septembre



Ce projet a remporté le WAN Residential Award 2013.



Parti Urbain

Ce projet de logements, singulier dans son cadre d’inscription – l’IBA Hamburg 2013 –, tire de l’héritage architectural de Hambourg la *Terrasse*, un type de logements ouvrier en bande pour en restituer une version évoluée et contemporaine.

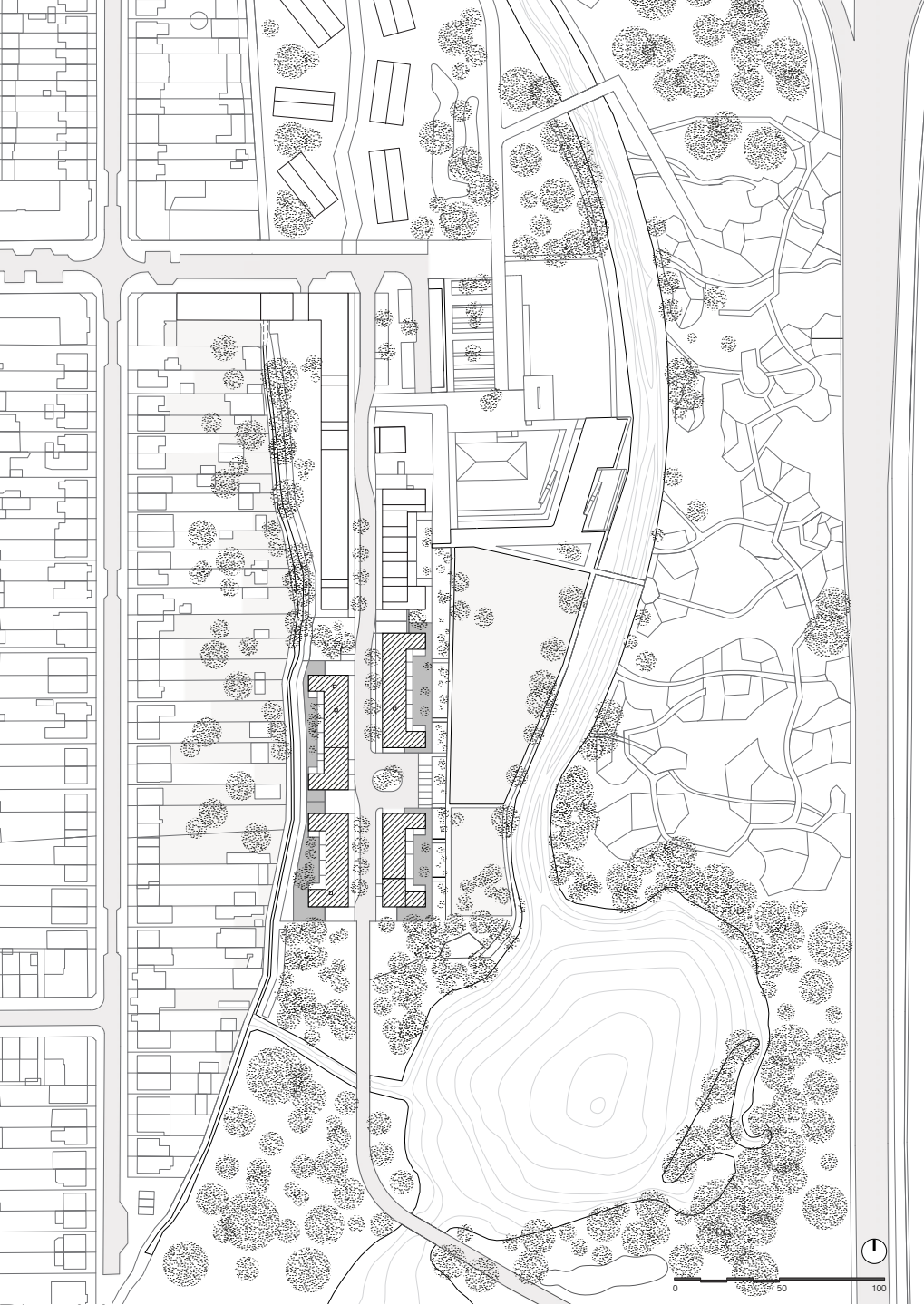
Le premier écueil dans la conception du masterplan a résidé dans l’intégration de la voiture dans le type de la *Terrasse*, en veillant notamment à limiter son impact et sa place dans les espaces publics. Pour cela, la largeur de la rue a été dimensionnée *a minima* (6m sur 13 m entre les façades opposées) et son tracé s’est fait sinueux, de façon à ralentir les circulations et inscrire au centre une perspective végétale. Les places de parking, closes, ont été regroupées aux angles des bâtiments afin de nouer une relation forte entre les rez-de-chaussée et l’espace public. Les clôtures séparant les espaces privatifs côté rue ont été gommées, tandis que l’ensemble des espaces verts ont bénéficié d’un même traitement, de façon à offrir aux riverains la possibilité de s’en approprier.

Deux espaces publics viennent rythmer ce parcours et relier la rue au paysage alentour, composé notamment d’un parc, d’un ruisseau et d’un étang. Pour le dessin des gabarits

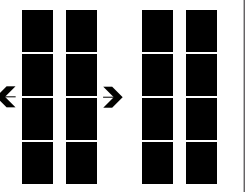
de logements, nous avons opté pour une volumétrie en forme de U afin d’accroître l’intimité des jardins et d’accentuer la connexion avec le parc situé à l’est.

Créant des intérieurs et des angles, le nouvel îlot définit trois types d’espace de socialisation : public, avec le front sur rue, collectif, avec les jardins partagés et entretenus par les habitants de l’îlot, et privé, par le biais de jardins et terrasses longeant les appartements.

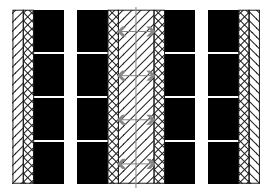
Les thèmes de la maison individuelle, de la voiture, de la définition et de la hiérarchisation des espaces publics et collectifs ainsi que de la qualité environnementale sont ici réinventés afin de produire un nouveau modèle urbain durable.



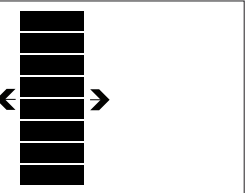
Plan Masse



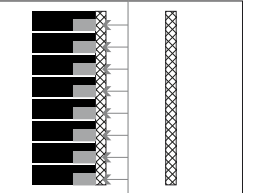
Maisons en terrasse



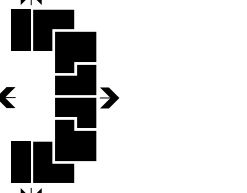
Les habitations sont traversantes et leur desserte s’effectue de façon linéaire.



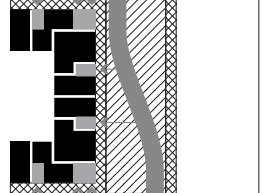
Maisons en bande



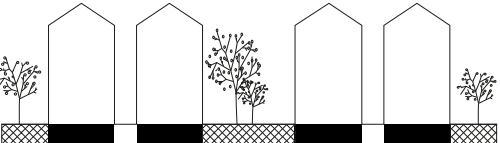
La desserte des logements est linéaire et répétitive.



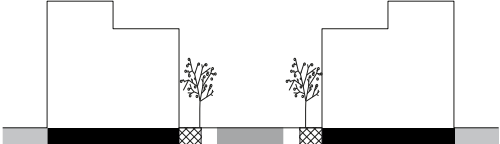
Neue Terrassen



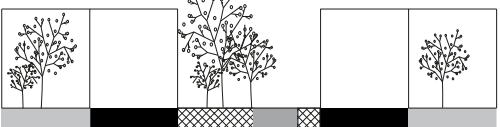
Les accès sont répartis et les parkings sont situés dans les angles.



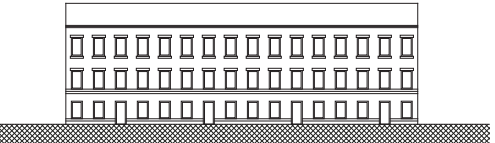
Les espaces vides sont de deux sortes:
- des cours intérieures étroites
- des allées plantées réservées aux piétons, dans lesquelles se retrouvent spontanément les riverains.



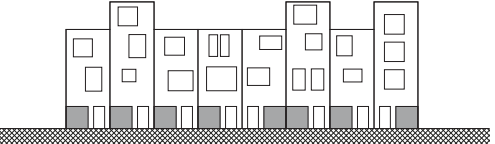
Les logements donnent sur une rue plantée, accessible aux voitures et aux piétons.



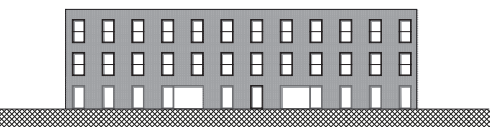
Les Neue Terrassen combinent les avantages: elles donnent d’une part sur une rue plantée où les habitants se retrouvent et d’autre part sur des jardins intérieurs privatifs et partagés.



La répétition du type conduit à une façade uniforme, où les logements individuels ne sont pas identifiables; le collectif l’emporte sur le singulier.



La juxtaposition des maisons conduit à une hétérogénéité architectonique



Le traitement architectural du bloc est cohérent. Les blocs sont différenciés par le motif du bardage en bois.

Comparaison des typologies



ci-dessus : vue ancienne de la *Falkenriedterrasse*
 ci-contre : vue des *Neue Hamburger Terrassen*





Les *Terrassen* s'ouvrent à l'est sur un parc et un bois.



La volumétrie des *Terrassen* forme un U, renfermant des espaces privés (jardins, terrasses), et des jardins collectifs.

ci-contre : la rue centrale serpente entre les immeubles, de façon à ralentir les voitures.
à droite : la modénature des façades diffère d'un immeuble à l'autre suivant la mise en œuvre du bardage bois.



Baugruppe construire avec les habitants



Dans ce projet, LAN a eu affaire à deux maîtrises d'ouvrage successives : l'IBA Hamburg 2013 pour la phase urbaine, puis les futurs résidents eux-mêmes, par l'intermédiaire d'une *Baugruppe*, pour la phase architecturale. La conséquence directe de ce changement de maîtrise d'ouvrage est la multiplication du nombre de clients, et *de facto*, d'interlocuteurs : de 1 à 80 personnes.

Comment gérer la complexité inhérente à cet accroissement ? Comment travailler en même temps à l'échelle du quartier, avec les 80 personnes de la *Baugruppe*, et à l'échelle de chaque habitation, avec chacun des 33 foyers ? Comment adapter son discours et les documents de travail à des clients dont les connaissances en architecture sont extrêmement disparates ?

Cette phase architecturale s'est révélée tantôt une gageure, lorsque les intentions des membres de la *Baugruppe* étaient contradictoires et engendraient de nets clivages, tantôt un exercice de sensibilisation de l'architecture, où pédagogie et diplomatie étaient de rigueur.

Entre juillet 2010 et décembre 2011, une quinzaine d'assemblées générales eurent lieu, réunissant la *Baugruppe*, LAN et le médiateur. Ces réunions furent complétées d'une part par 3 workshops collectifs sur la répartition des foyers, les façades et les standards d'aménagement des logements, et de l'autre par des rendez-vous individuels avec chaque foyer.

Les décisions étaient prises soit lors des assemblées générales par vote majoritaire quand elles avaient trait à l'ensemble du projet

(répartition des logements, façades, fluides, standards d'aménagement des logements, etc.) soit directement avec les foyers, si elles concernaient seulement un logement.

De leur côté, les futurs habitants mirent spontanément en place un blog et un compte Twitter ; au départ dédiées à attirer d'autres intéressés pour compléter le groupe, ces interfaces leur servirent par la suite tant à échanger les actualités du projet et du chantier, qu'à promouvoir à cette aventure. D'ailleurs, certains des résidents indiquent que de nombreuses demandes de participation leur parviennent encore. Aujourd'hui la *Baugruppe* forme une copropriété classique.



*Je m'appelle Jan,
et voici mon fils Jakob*

J : « Quand j'ai appris qu'un projet sur concours existait à Wilhelmsburg, je me suis dit qu'il fallait que je regarde ce que c'était. Et c'est comme ça que j'ai rencontré l'IBA et après quelques recherches, je suis tombé sur un site internet annonçant la recherche de maîtres d'ouvrage. Je crois que c'était le jour avant la date limite. J'ai donc envoyé rapidement un fax.

Une semaine plus tard, nous avons reçu l'invitation à l'événement de lancement. Lors de cette présentation nous avons vu les dessins, pour la première fois, et nous avons rencontré pas mal de futurs voisins. Cela nous a donné envie de faire partie de ce groupe.

L'IBA voulait que les candidats pour la *Baugruppe* soient sélectionnés également. Il fallait qu'on donne quelque chose de spécifique. Il

fallait proposer des idées intéressantes en ce qui concerne l'usage de l'espace commun et la vie communautaire.

On a beaucoup réfléchi au début, lorsque la *Baugruppe* était encore petite. Elle n'avait pas encore la taille d'aujourd'hui, il n'y avait pas encore autant de membres. Le nombre de parcelles à construire n'était même pas encore clair.

Il y avait un grand nombre d'intéressés et malheureusement, on doit les décevoir tous, parce que maintenant toutes les places sont occupées. »

*Chaque jour, il y a 3 ou 4 demandes d'intéressés,
qui aimeraient participer au projet.
D'autant plus maintenant que le projet est en construction.*



*Je m'appelle Katrin, j'ai 39 ans et je suis architecte d'intérieur.
Je m'appelle Christian, j'ai 35 ans et je suis architecte.*

K : « Nous avons commencé cette aventure grâce à un ami, qui faisait déjà partie du projet. En nous informant sur les *Neue Hamburger Terrassen*, en regardant les plans et l'environnement, nous étions tellement impressionnés qu'on s'est tout de suite dit « Pourquoi pas ? ». Christian m'a dit « Allons à la réunion *Baugruppe* pour voir comment c'est. »

On s'est aperçu rapidement qu'il ne s'agissait pas d'une structure établie, mais d'une communauté qui était en train de se développer.

C : « Nous ne voulions pas d'un appartement en ville, mais pas non plus d'une petite maison de campagne. Aucun des deux styles de vie ne nous convenait réellement. Les *Neue Hamburger Terrassen* sont un bon compromis, avec la dimension urbaine d'un côté et le parc et la verdure de l'autre. C'est ce que nous sommes en train de savourer. »

K : « Ce que je trouvais très beau, c'est qu'on a fait l'expérience des différentes saisons, comme cela fait déjà 2 ans ½ qu'on participe. On a vu deux hivers, deux étés, deux printemps, deux automnes. Ce qui nous a permis d'analyser la présence de la lumière aux différentes heures de la journée. Imaginer que l'on puisse couper des murs déjà placés parce qu'on sait qu'il y aura du soleil à cet endroit vers 15h, qui pénétrera à l'intérieur vers les escaliers, et qu'on veut que la lumière continue dans cette direction. C'est quelque chose de magnifique, le fait qu'on puisse prendre ce genre de décisions pendant le déroulement du projet. »

C : « D'un côté on trouve cette rue où les enfants peuvent jouer, et l'échange avec les autres habitants et de l'autre côté le calme et la nature. À la fois la communauté et la possibilité de s'isoler. Les plans étaient organisés d'une telle façon qu'il était possible d'intégrer un atelier, un bureau, et une maison. C'était quelque chose que j'ai toujours voulu avoir. »



Je m'appelle Marion. J'ai 48 ans et je vais emménager dans la maison avec ma compagne.

M : « Un jour, je me suis trouvée par hasard sur la parcelle, et je me suis dit : « C'est ici que je veux construire ». Je l'ai mentionné à ma copine, qui ne m'a pas prise au sérieux. Ensuite, nous avons découvert les panneaux de l'IBA, sur lesquels il était noté que la construction se faisait par une *Baugruppe*. Je me suis dit : « Oui, c'est ça ! » Notre décision a été très rapide, disons, sentimentale et rapide.

Les réunions ont parfois été assez difficiles. Comme on était nombreux, il fallait parvenir à un certain point à une décision commune. Il ne s'agit pas d'une maison unifamiliale que l'on crée pour soi-même. Il faut être capable d'accepter les décisions du groupe, comme par exemple le fait qu'on n'ait pas de fenêtres en bois. Aujourd'hui quand je regarde ces fenêtres, je me dis « Comme c'est dommage ». Mais, voilà, c'est comme ça, et on ne peut rien changer. Je ne suis pas certaine que je serais parvenue à un compromis si j'avais participé à un tel projet il y a 10 ans.

Je me rends au chantier chaque semaine. Il faut que je regarde et vérifie. Je crois que l'architecte est en train de s'énervé, celui qui est en charge du chantier, mais bon il faut qu'il s'y fasse, je reste la cliente.

*J'aime bien être sur le chantier.
J'aime bien l'idée de connaître les ouvriers qui construisent ma maison.
Je trouve que la construction est une histoire sentimentale.*

Quand Schnucki et Schnucki – c'est leurs noms – les chauffagistes ont installé les radiateurs, j'ai pris une photo d'eux et je crois que je la mettrai juste au-dessus du radiateur. »



*Je m'appelle Cordula. J'ai 43 ans et suis conseillère en carrière.
Je m'appelle Olaf, je suis architecte et j'ai 49 ans.*

C : « Il s'agissait d'une discussion assez disciplinée, pour laquelle il fallait s'entraîner. Les goûts de chacun différent et il y a bien sûr, toujours, des discussions. »

O : « Nous n'avons pas trop de liberté à partir du concept, ce qui a évité de nombreux problèmes. À chaque fois qu'il se passait quelque chose d'important sur le chantier, nous recevions un e-mail. Par exemple, à l'arrivée du premier élément de façade et son accrochement à la grue, Monsieur Bähr a pris ce moment en photo et une demi-heure plus tard nous avons reçu un e-mail et tout le monde, pratiquement, l'a eu sur l'ordinateur. C'était génial que tout le groupe y ait également veillé, et cela a fait plaisir au groupe entier.

Ce qui était extrêmement difficile dans la *Baugruppe*, c'était qu'il y avait 33 parties dans cette construction et donc 33 images qu'on essayait de réunir.

Je trouve que cette distance entre *Baugruppe* et architectes était avantageuse, pour éviter que le groupe entier n'attaque l'architecte constamment. Il y aurait une influence négative sur la communication.

Il était nécessaire d'avoir une sorte de stratégie, une idée essentielle. On a discuté avec les architectes en petits groupes sur les façades et nous n'avons alors pas eu 33 parties qui se confrontaient avec cette idée principale. »

*Quelques réunions ont même duré plusieurs heures.
Je me souviens bien d'une réunion ayant duré 5 heures.
Nous avons trouvé une solution tout à la fin, au moment où tout le monde était fatigué.*



*Je m'appelle Said.
Je suis né au Maroc, et je connais un peu cette vie de famille.*

S : « Ici, aux *Neue Hamburger Terrassen*, ce sont des gens qui ont vécu en ville mais qui veulent revenir à cette vie de communauté, sous une forme moderne.

En cherchant un lieu où habiter, nous désirions cette chose sociale, c'est-à-dire ce contact avec les voisins, avec les autres, et en même temps vivre dans une ville comme Hambourg qu'on aime bien, parce qu'elle est très riche au niveau culturel. On voulait en tout cas rester en ville. Maintenant, on a encore un plus, c'est-à-dire des voisins, des gens qui viennent de métiers différents et qui vont créer quelque chose de nouveau.

Ça va être une expérience, je ne sais pas du tout comment ça va se développer après, mais en tout cas, des personnes veulent simplement vivre et créer ensemble quelque chose. »

*Ces habitants veulent revenir à cette société, à cette vie de société, familiale.
Ce n'est pas « chacun rentre chez lui » comme tout le monde, comme ça.
Mais plutôt : quand on rentre, on a une maison où l'on va aussi rencontrer ses voisins.*





Thème et variations typologiques

L'une des ambitions du projet architectural était de rendre adéquat les habitations aux besoins – actuels et potentiels – des familles. Un autre enjeu résidait dans le désir de combiner les avantages du type de la *Terrasse* et de la maison en « bande », entre homogénéité de l'ensemble et singularité affirmée. Jouant sur écriture et configuration spatiale, ce vocabulaire permet de créer pour chaque bâtiment une identité propre tout en conservant l'harmonie de l'ensemble des quatre îlots confiés à LAN.

Par leur configuration en U, les îlots ménagent en leur centre une cour intérieure, composée de terrasses individuelles bordant les habitations, et d'un espace central planté, aménagé à la guise des habitants. La composition des façades diffère suivant leur emplacement : côté rue, elles sont rythmées régulièrement par des portes fenêtres étroites, tandis que côté cour, trois larges baies vitrées sont superposées pour offrir de larges vues et profiter de l'ensoleillement.

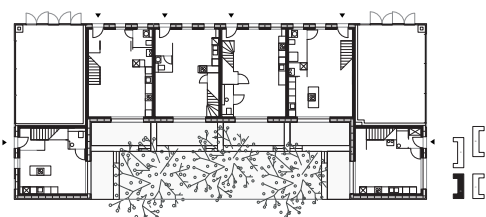
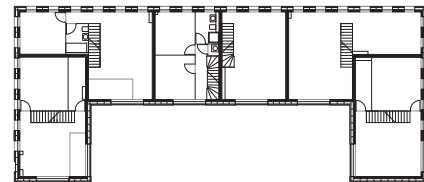
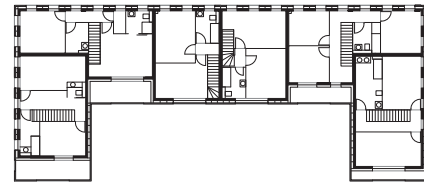
Le bardage bois diffère d'un îlot à l'autre : les variations portent sur l'orientation et la taille des tasseaux. De même, la couleur des encadrements et des couvertines en aluminium, ainsi que celle des stores est variable.

Situées dans les angles, les places de parkings sont totalement intégrées aux constructions. L'absence de clôture et un traitement similaire permettent aux jardins côté rue de se fondre avec les espaces publics paysagés, donnant ainsi l'impression d'une large allée continue. Chacun des quatre îlots compte 6 à 10 logements ; en outre, un des bâtiments offre aux résidents des celliers individuels, ainsi qu'un espace commun permettant d'accueillir les activités collectives de la *Baugruppe* (assemblées générales, fêtes, ateliers créatifs...) et les visiteurs.

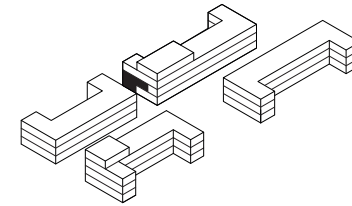
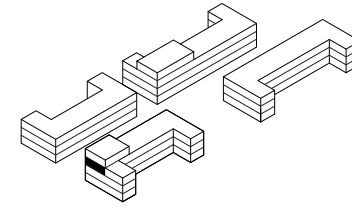
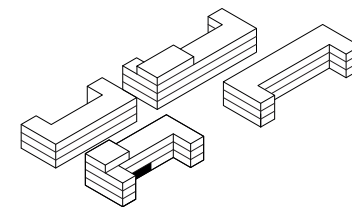
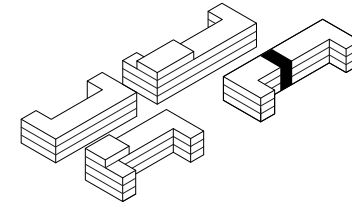
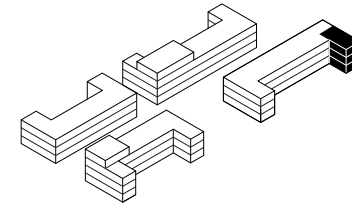
Au sein des îlots, les 33 logements sont de deux types : « maisons en bande » et logements « en étage ». Courant sur 1 ou 2 niveaux, les 13 logements « en étage » présentent une surface de 50 à 90m². Ils bénéficient chacun soit d'un accès direct au jardin avec terrasse, soit d'une loggia. Les logements en rez-de-chaussée sont pleinement accessibles et utilisables pour les personnes à mobilité réduite. Les 20 maisons en bande s'élèvent sur 3 niveaux et disposent d'un jardin privatif avec terrasse côté rue et côté cour. Suivant leur positionnement dans l'îlot, leur orientation et leur surface varient : est-ouest ou nord-sud, de 120 à 160m². Des espaces de

travail ont été intégrés aux logements à partir des requêtes des habitants : bureau, atelier graphique, salle thérapeutique, etc. D'autres éléments spatiaux, telle qu'une trémie entre le RDC et le R+1, le positionnement de l'escalier, l'ouverture de la cuisine, le nombre des chambres et de salles de bains ont été laissés au choix des habitants.

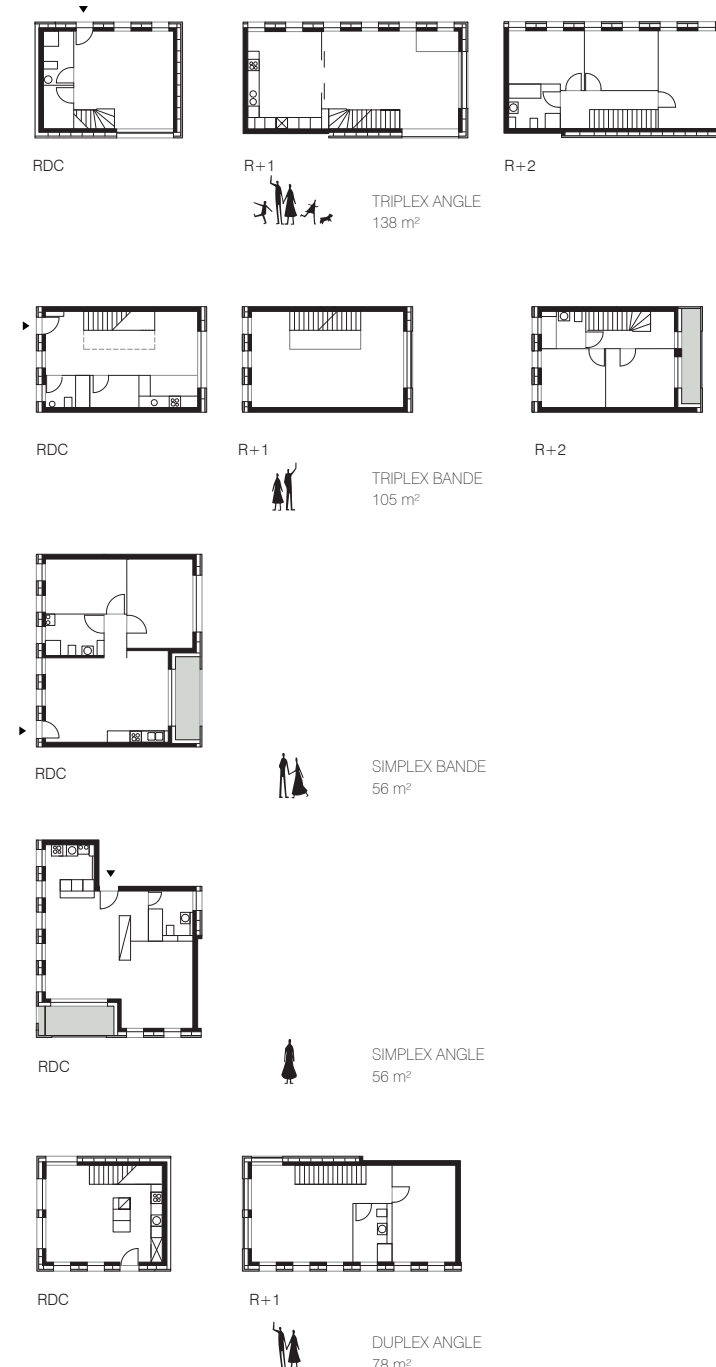
Au final, les variations affectant les aménagements, les programmes, les surfaces, les finitions matérielles, permettent d'explorer la potentialité de la typologie créée, et témoignent de sa richesse : le quartier demeure très cohérent dans son écriture architecturale, tandis que chacune des habitations est singulière.



Plan du Bâtiment D

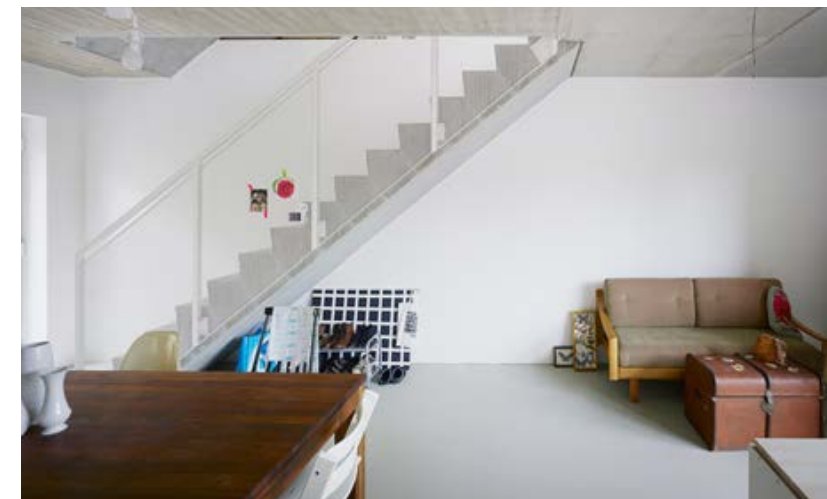


Répartition des typologies

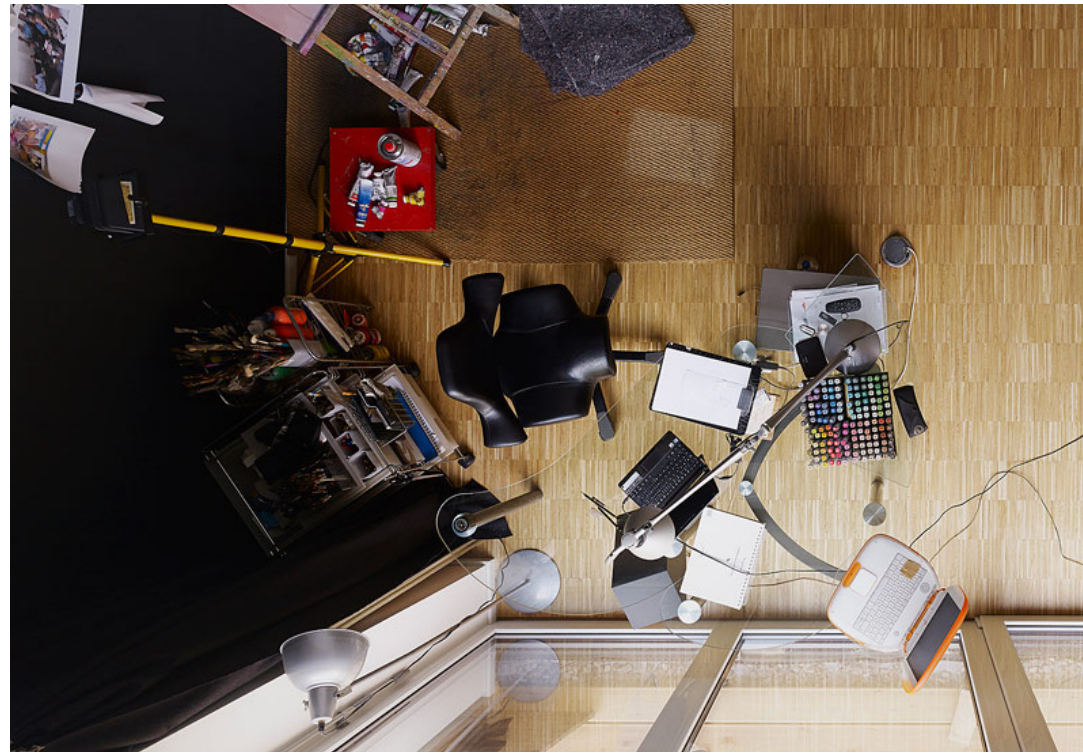




La position et les finitions de la cage d'escalier ont été choisies par chaque famille.



D'autres éléments spatiaux ont été conçus d'après les requêtes des habitants : présence d'un espace de travail, nombre de chambres et de salles de bains, présence d'une trémie entre le RDC et le R+1, ouverture de la cuisine. Au final, chaque logement est singulier dans son aménagement.



ci-contre : pour circonscrire la place de la voiture, les garages ont été regroupés dans les angles.
à droite : comptant plusieurs ruisseaux, un bois et un étang, le site présente de belles qualités paysagères.





ci-contre : des terrasses individuelles bordent les logements.
à droite : l'aménagement de chaque jardin collectif central a été laissé à la guise des habitants.



Les abords des immeubles bénéficient d'un traitement unifié et continu, pour offrir une large perspective plantée.





Reportage photographique :
Julien Lanoo

Crédits :
vue aérienne page 03 :
IBA Hamburg / www.luftbilder.de

Crédits dessins et texte :
LAN

Pour obtenir le press kit contacter :
Anne Sophie Delaveau
01 43 70 83 32
asd@lan-paris.com