

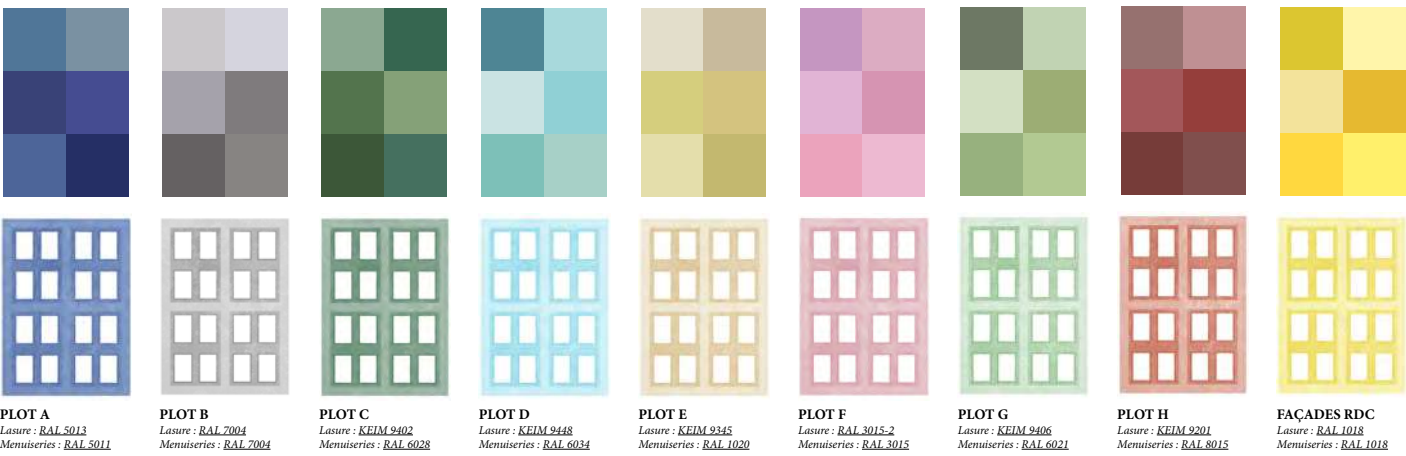
LAN



DOSSIER DE PRESSE
Janvier/Mars 2021

NOLISTRA

Le Nouveau Lieu de Strasbourg



Couleurs sur la ville.

L’îlot Saint-Urbain vient aujourd’hui achever, à Strasbourg, la ZAC Étoile. Situé entre le cimetière Saint-Urbain et le parc de l’Étoile, bordé d’un côté par la large avenue Jean Jaurès et de l’autre par la route transfrontalière E52, le nouveau quartier apparaît comme une île urbaine, une émergence colorée dans l’horizontalité des paysages de Neudorf.

Localement, le projet active un lien majeur entre le centre-ville et le quartier Neudorf. À l’échelle régionale, il constitue l’un des jalons du projet d’urbanisation « Deux rives » étendu jusqu’à Kehl en Allemagne. De ce positionnement stratégique, huit édifices réalisent aujourd’hui l’ambition urbaine de la nouvelle euro-métropole en donnant forme à un programme immobilier mixte de plus de 21500 m², comprenant 178 logements, un hôtel, des bureaux et des commerces.

De par sa taille et son ambition, c’est un nouveau morceau de ville écologique, démocratique et vivant qui se concrétise aujourd’hui.

Une île urbaine

L’îlot Saint-Urbain a su tirer parti d’une situation d’isolement relatif pour affirmer sa propre identité et générer une nouvelle intensité. C’est une île urbaine qui s’appuie d’abord sur une offre programmatique complète et autonome. Émergeants au milieu des flux, les huit volumes

du nouveau quartier reposent sur un socle actif composé de commerces de bouche et de services essentiels répartis autour d’un jardin. C’est un lieu de travail attractif et un lieu d’accueil idéalement situé pour le tourisme urbain (un hôtel Aloft est ouvert depuis septembre). Insulaire, mais parfaitement connecté au reste de la ville.

Les logements proposés en accession libre, aidée, intermédiaire, ou en logements sociaux, répondent à la diversité des parcours résidentiels. Si la mixité fonctionnelle de l’îlot dynamise le quotidien de tout usager, sa mixité résidentielle permet à chacun de s’y projeter de façon pérenne.

La durabilité des édifices est une question centrale. Chacun des bâtiments présente de hautes performances énergétiques tout en maintenant des exigences de confort élevées. Première réponse de l’architecture à la crise sanitaire que nous traversons depuis mars 2020, cette notion de confort des espaces de vie est une ambition première. Les grandes fenêtres apportent une qualité de lumière naturelle dans tous les logements, des loggias généreuses agrémentent ceux-ci d’extensions extérieures, à la fois ouvertes et intimes, nécessaires à la vie collective.

Le projet dépasse et transforme la figure moderniste de la dalle pour mettre en scène sa disparition. Le végétal occupe une place centrale dans cette stratégie : toutes les toitures terrasses et l’intégralité

du socle sont plantés. Au-delà d’offrir une rétention d’eau maximale, le principe de végétalisation de l’îlot permet de rétablir des continuités écologiques avec les espaces verts de proximité que sont le parc de l’Étoile et le cimetière Saint-Urbain. Il s’agit de dépasser les objectifs d’une écologie performancielle pour aller vers une écologie du bien-être, chez soi et dans son quartier.

La pérennité des édifices est aussi un engagement. Baudelaire, déjà, écrivait : La forme d’une ville change, hélas, plus vite que le cœur d’un mortel ! Notre époque ne saurait le contredire et l’incertitude qui la caractérise nous oblige à penser différemment la durée de vie des édifices. Les choix constructifs qui ont présidé à l’édification de l’îlot Saint-Urbain anticipent ainsi ses possibles évolutions futures : les enveloppes porteuses permettent de libérer entièrement les plateaux, la rationalité constructive laisse ouvertes toutes les possibilités d’aménagement et évolutions fonctionnelles.

Histoires de fenêtres

Autour d’un jardin commun, les huit volumes de l’ensemble Saint-urbain se resserrent en un îlot compact et dense. Les vis-à-vis et l’espacement ajusté des blocs fabriquent une domesticité de quartier et renforcent un sentiment d’appartenance. Entre le voir et le caché se joue l’intimité de la vie familiale, et l’urbanité de la vie collective.

L’architecture est ici garante d’une sociabilité du proche en même temps qu’elle s’ouvre au paysage urbain et aux horizons métropolitains. C’est l’expérience de ce rapport d’échelle spécifique et extrêmement qualitatif qui est proposé, à partir d’une réflexion fine sur la fenêtre et sa répétition.

Cette idée de la répétition de l’architecture par l’architecture elle-même est ici essentielle. C’est par elle, d’abord, que le projet convoque l’histoire de la ville. Les formes architecturales de l’îlot Saint-urbain répètent, en effet, celles du passé. Par le dessin et la composition de leurs façades, elles convoquent les façades historiques strasbourgeoises et ajoutent de nouvelles pages verticales à la capitale alsacienne. L’architecture joue de cette transmission culturelle comme d’un langage dont la fenêtre serait le premier mot.

L’architecture est aussi répétitive en elle-même. Cette posture vise une certaine neutralité et opère le lien entre les éléments qui composent les édifices, leur structure, leurs modénatures, et les corps qui les traversent. La fenêtre et sa multiplication, en lignes et colonnes, permet de relier les échelles de l’architecture et de l’homme.

Enfin, la répétition est démocratique. Peu importe qui habite derrière ces murs, depuis l’espace public, l’unicité des façades rétablit l’égalité citoyenne de ses habitants.

Histoires de couleurs

Si la fenêtre promeut des valeurs d’égalité, la couleur, quant à elle, nous parle d’identité.

À contre-courant des théories modernes de son époque, l’artiste Joseph Albers proposait une théorie des couleurs basée sur l’étude des relations des couleurs entre elles. Il affirmait que la perception d’une couleur est principalement déterminée par les couleurs voisines. Il disait que ce que l’on perçoit d’une couleur est en fait le produit d’une interaction avec ce qui l’environne, ce qui en constitue l’arrière-plan. Les théories d’Albers spatialisent ainsi l’expérience de la couleur par des rapports de voisinage. Elles nous parlent d’architecture.

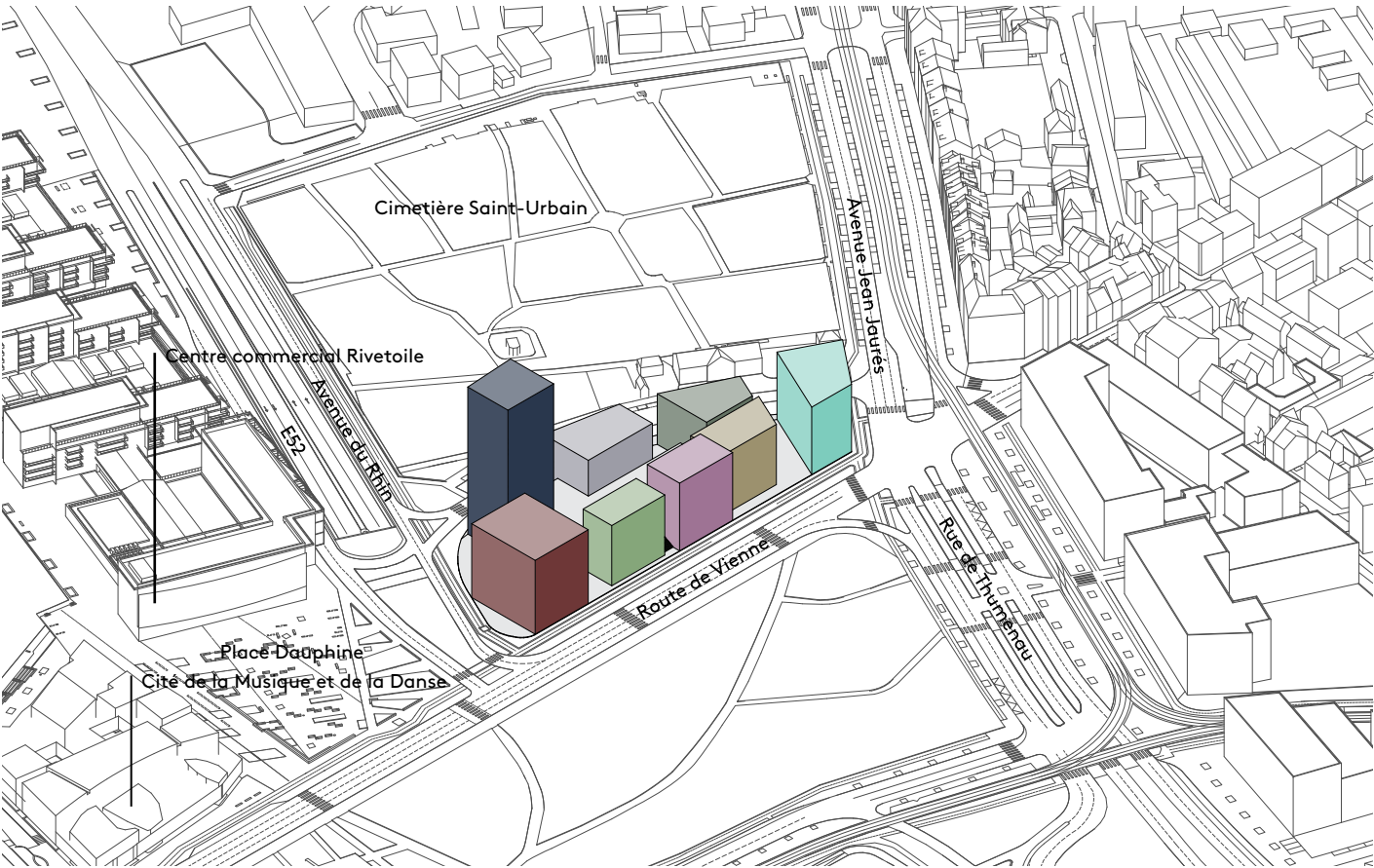
Ces rapports de voisinages sont conçus différemment et prennent d’autres significations selon l’échelle de leur appréhension.

À l’échelle de la ville, la sélection des couleurs replace l’îlot Saint-Urbain dans l’histoire strasbourgeoise. Le marron de l’hôtel fait référence aux bâtiments historiques de la ville, la cité de la musique située à proximité, aussi bien que les bâtiments de la place de la Bourse, ou encore la cathédrale construite en grès de Vosges. Le jaune olive, est un pastel que l’on retrouve dans le centre historique, notamment dans le quartier de la Petite France. La fonction de signal agit également, notamment pour la tour dont l’effet

totem est renforcée par l’appui d’une couleur bleu foncé.

À l’échelle de l’îlot, l’interaction des couleurs joue par complémentarité et distanciation des plans. Elle contribue à générer une atmosphère pacifiée apportant des qualités d’urbanité à l’espace public. Le rose est ainsi repris des façades voisines du quartier Neudorf, les vert clair et foncé, sont choisis par tonalités opposées. L’espace public devient un entre-deux coloré. Le bleu ciel rappelle lui, le petit bâtiment existant jouxtant le cimetière. Le gris, en interaction avec les autres couleurs, leur fait prendre des tonalités différentes selon les points de vue.

À l’échelle de l’édifice, et notamment pour les programmes de logements, la couleur favorise l’individuation, c’est-à-dire l’affirmation d’une identité individuelle. La couleur agit aussi comme fond, comme décor du quotidien et accompagne les interactions sociales et vivantes des habitants comme des passants. •



Vue axonométrique Nord-Ouest

CALENDRIER

- 2015 - NOVEMBRE**
Lauréats du concours restreint organisé par ADIM EST.
- 2017 - JUILLET**
Démarrage des travaux.
- 2021 - JANVIER-FÉVRIER**
Achèvement des travaux.

INFORMATIONS TECHNIQUES

- ADRESSE :**
Route de Vienne - Rue de la Colonne
ZAC Étoile, îlot ZD6, Strasbourg
- PROGRAMME :**
- 6 bâtiments, dont une tour de 18 étages, offrent au total 178 appartements ;
 - 1 bâtiment de bureaux d'environ 2 756 m²
 - 1 bâtiment accueille un hôtel 4 étoiles d'environ 4 860 m² et 123 chambres de la marque « ALOFT » - Groupe Marriott ;
 - Le programme comporte également la réalisation de 6 à 8 commerces de bouche et restaurants, occupant une surface d'environ 2 269 m² ;
 - Un jardin privatif partagé en cœur d'îlot et 211 places de stationnement en sous-sol.
- PLOT A**
62 logements en accession libre et sociale
MOA : Pierres & Territoires
SDP : 4 248 m²
- PLOT B**
30 logements locatif intermédiaire
MOA : CDC HABITAT
SDP : 1 726 m²
- PLOT C**
23 logements locatif intermédiaire
MOA : DOMIAL
SDP : 1 245 m²
- PLOT D**
Bureaux
MOA : DOMIAL / ACTION LOGEMENT
SDP : 2 756 m²
- PLOT E**
22 logements locatif social
MOA : OPHEA
SDP : 1 576 m²
- PLOT F**
24 logements locatif social
MOA : DOMIAL
SDP : 1 638 m²
- PLOT G**
17 logements accession sociale
MOA : DOMIAL
SDP : 1 224 m²
- PLOT H**
Hôtel Aloft 123 chambres
MOA : NAOS
SDP : 4 860 m²
- MOA : ADIM EST**
ENTREPRISE : URBAN DUMEZ
BUDGET : 37 M € HT
SDP : 21 542 m²
- ÉQUIPE MOE :**
LAN (architectes mandataires)
TOA (architectes associés)
BET Structure : CTE
BET Fluides : ILLIOS
BET Environnement : ARCHIMED
CONTROLE TECHNIQUE : SOCOTEC
CERTIFICATION NF HABITAT : INGEROP





Situations urbaines

Depuis le centre-ville, l'ilot Saint-Urbain s'affirme comme un ensemble autonome. Depuis Neudorf, il apparaît comme une continuité. Depuis l'E52, c'est une articulation qui opère la jonction entre les échelles infrastructurelle et urbaine. Enfin, au niveau du quartier les huit volumes constituent, dans un même geste, le front habité de la rue de Vienne et le fond bâti du parc de l'Étoile.



Le parc de l'Étoile et la rue de Vienne

Par un jeu subtil d'alignement et de retrait, les édifices animent la rue de Vienne. Le socle commercial, ainsi rendu poreux, donne lieu aux activités propres à la vie urbaine: la rue se prolonge dans les commerces, les terrasses s'installent entre les volumes, le quotidien s'immisce dans les interstices. Dans les étages, les logements et les bureaux jouissent d'une vue dégagée sur le parc de l'Étoile.





Espace public et rez-de-chaussée

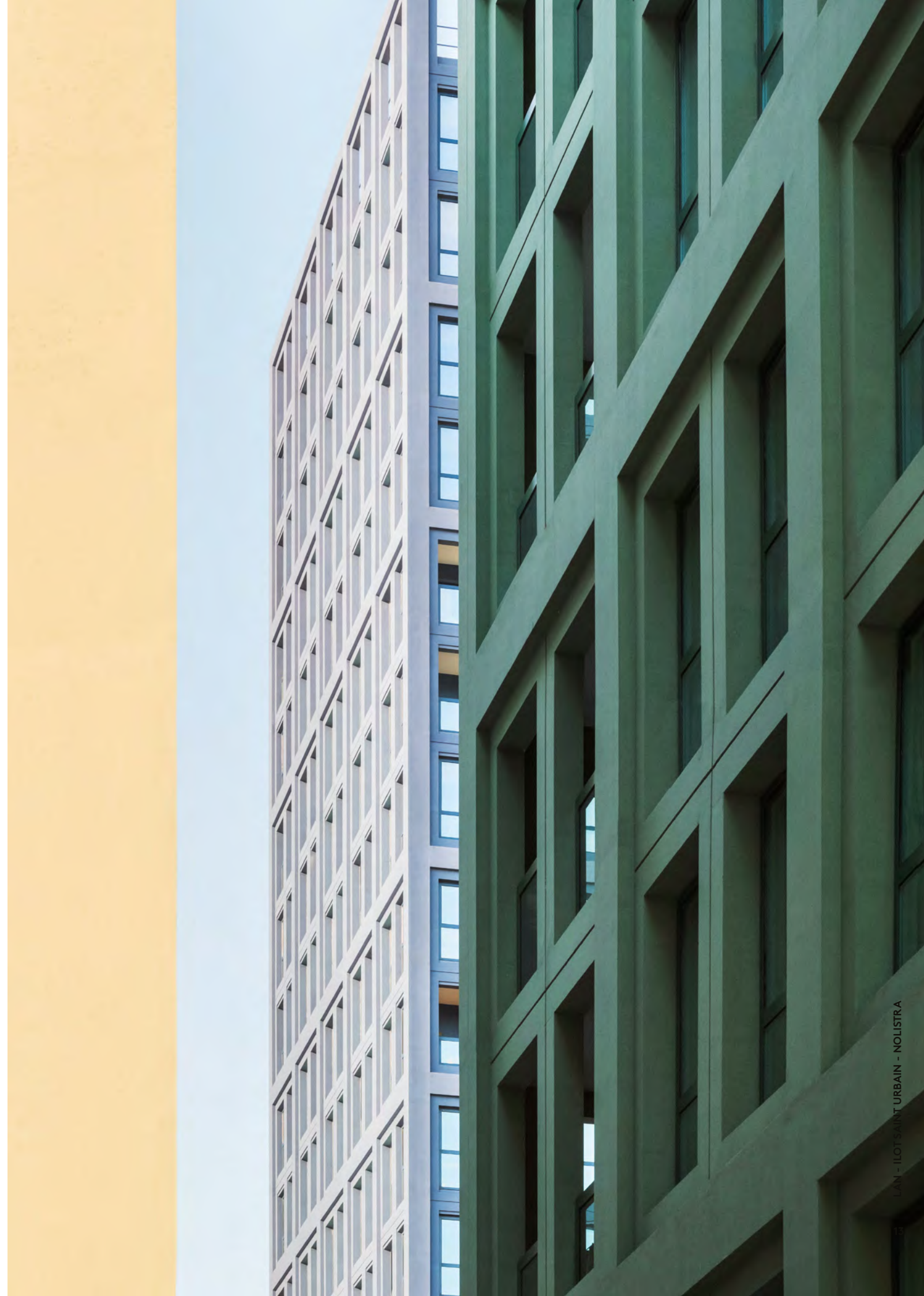
La porosité des rez-de-chaussée est renforcée par leur double hauteur et leur transparence. Grands volumes capables de 5 mètres de haut, ceux-ci offrent autant de possibles dans l'extension de l'espace public.





Le module et la trame

La fenêtre et sa multiplication, en lignes et colonnes, permet de relier les échelles de l'architecture et de l'homme. Le module élémentaire de la trame n'est pas ici la fenêtre, mais un ensemble composé de quatre ouvertures réparties sur deux niveaux, et dessinant une grande fenêtre à croisée, à la fois urbaine et structurelle. Ce renouveau XL de la fenêtre à meneau est particulièrement pertinent pour ce programme complexe composée de huit volumes à vocation métropolitaine mais à destination majoritairement domestique.





Porosité et couleurs

À l'échelle de l'ilot, l'interaction des couleurs joue par complémentarité et distanciation des plans. Elle contribue à générer de la porosité apportant des qualités d'urbanité à l'espace public. La couleur agit aussi comme fond, comme décor du quotidien et accompagne les interactions sociales des habitants.





La cour

Le végétal occupe une place centrale dans les aménagements extérieurs ainsi le socle planté donne lieu à jardin commun. Celui-ci privilégie les usages et prend le rôle d'une cour d'îlot, surélevée, offrant parcours et vues sur le lointain.



Les cadrages

La disposition savante des volumes bâti met en scène une multiplication de vues: sur le parc de l'Étoile, sur le centre-ville, sur la périphérie métropolitaine. Ce travail de cadrages est repris, à l'intérieur des édifices, par la mise en œuvre d'une diversité de percements et la création de loggias.





Les loggias

Les loggias, en plus d'être de véritables observatoires sur la ville, sont des espaces libres d'appropriation. Ces interfaces généreuses, entre intérieur et extérieur, offrent une pièce en plus aux habitants de l'ilot Saint-Urbain.





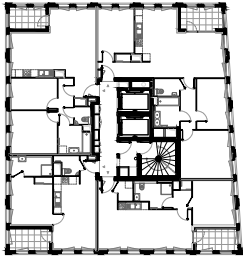
Habiter la couleur

À l'échelle de l'édifice la couleur favorise l'individuation, c'est-à-dire l'affirmation de l'identité. L'expérience de la couleur se prolonge dans les parties communes: les halls, les couloirs, les loggias, et contribuent, par la déclinaison du thème coloré, à l'unicité de chaque édifice.

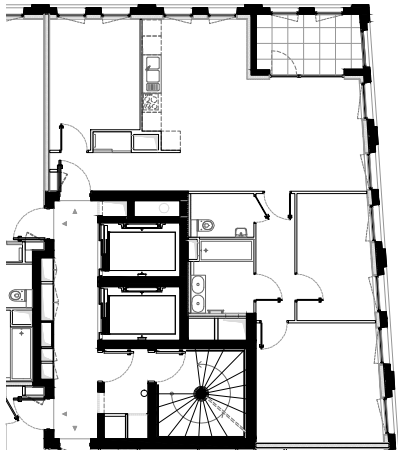


CAHIER TECHNIQUE

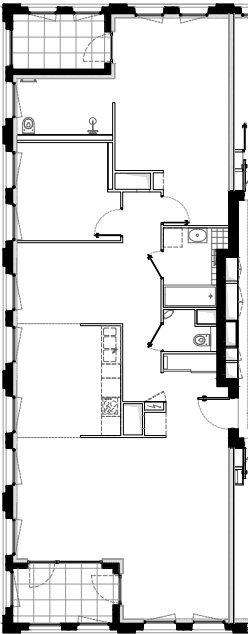
PLOT A



PLAN R+1

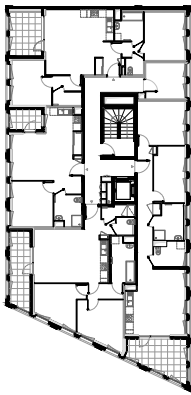


PLAN R+1 - LOGEMENT TÉMOIN - ANGLE N/E



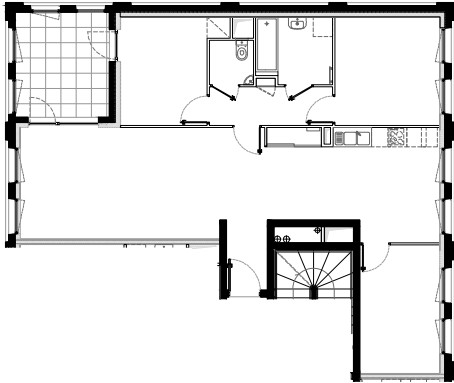
PLAN R+13 - LOGEMENT TRAVERSANT - ANGLE N/O - S/O

PLOT E

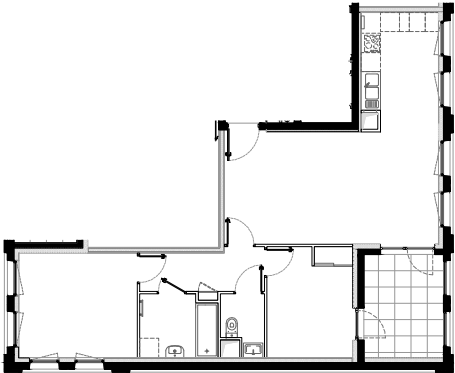


PLAN R+1

PLOT F

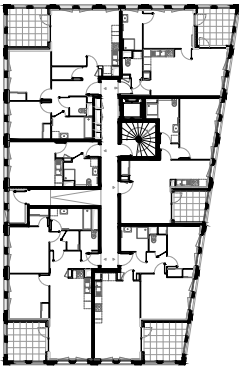


PLAN R+2 - LOGEMENT TRAVERSANT N/E-N/O

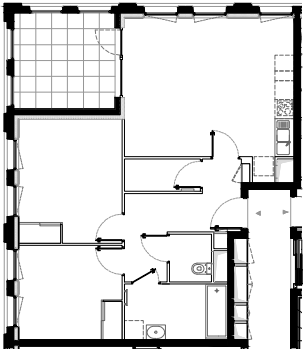


PLAN R+2 - LOGEMENT TRAVERSANT S/E-S/O

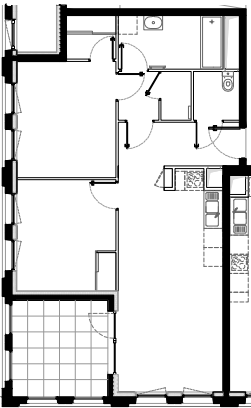
PLOT B



PLAN R+1

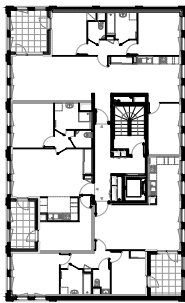


PLAN R+1 - LOGEMENT D'ANGLE N/O

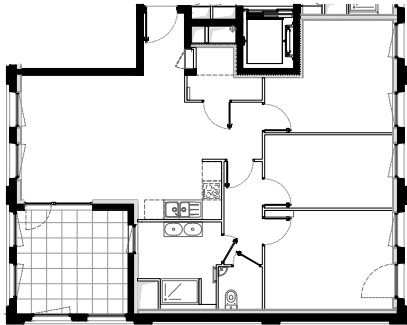


PLAN R+1 - LOGEMENT D'ANGLE S/O

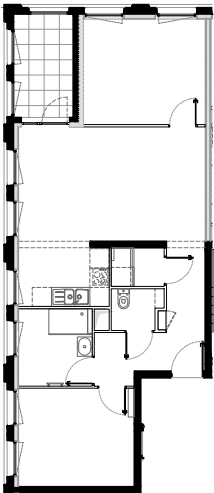
PLOT G



PLAN R+2

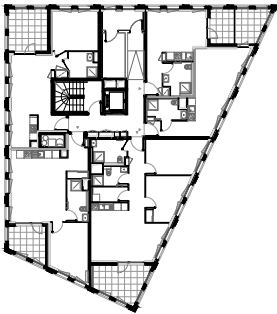


PLAN R+2 - LOGEMENT TRAVERSANT S/E-S/O

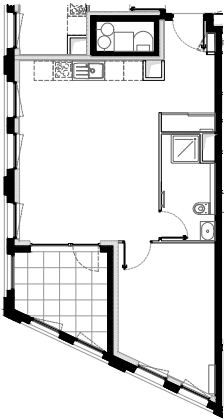


PLAN R+2 - LOGEMENT D'ANGLE N/O

PLOT C

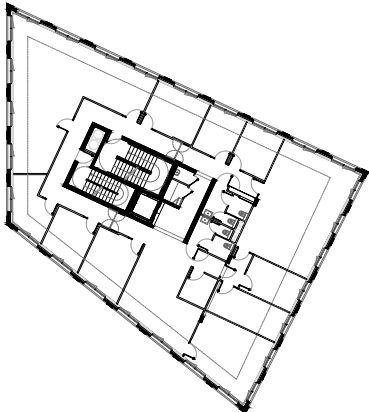


PLAN R+1



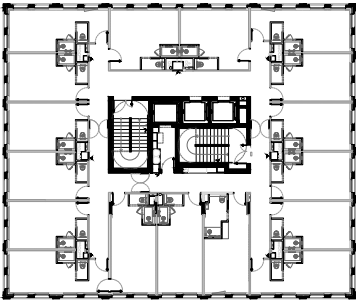
PLAN R+1 - LOGEMENT D'ANGLE S/O

PLOT D



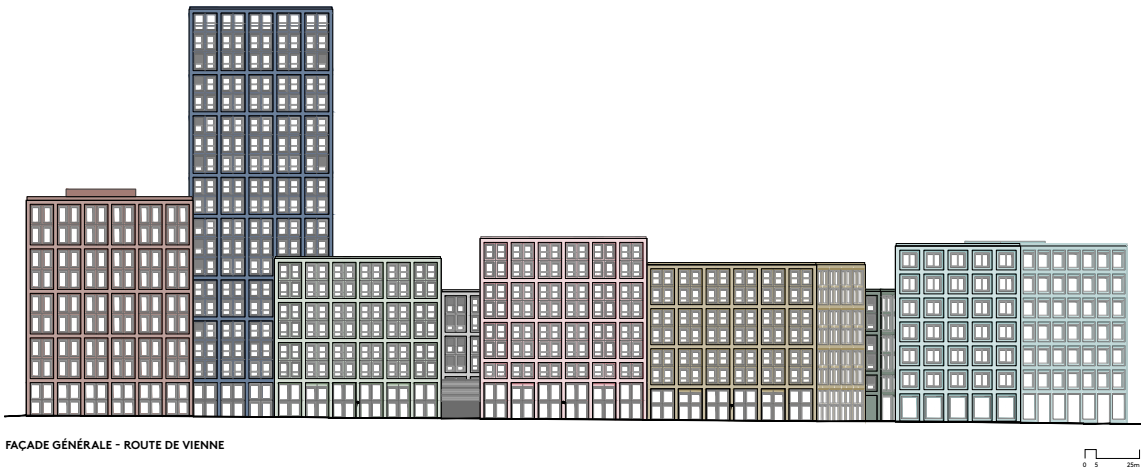
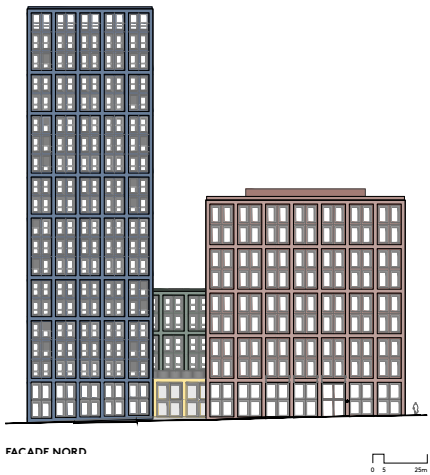
PLAN R+1

PLOT H



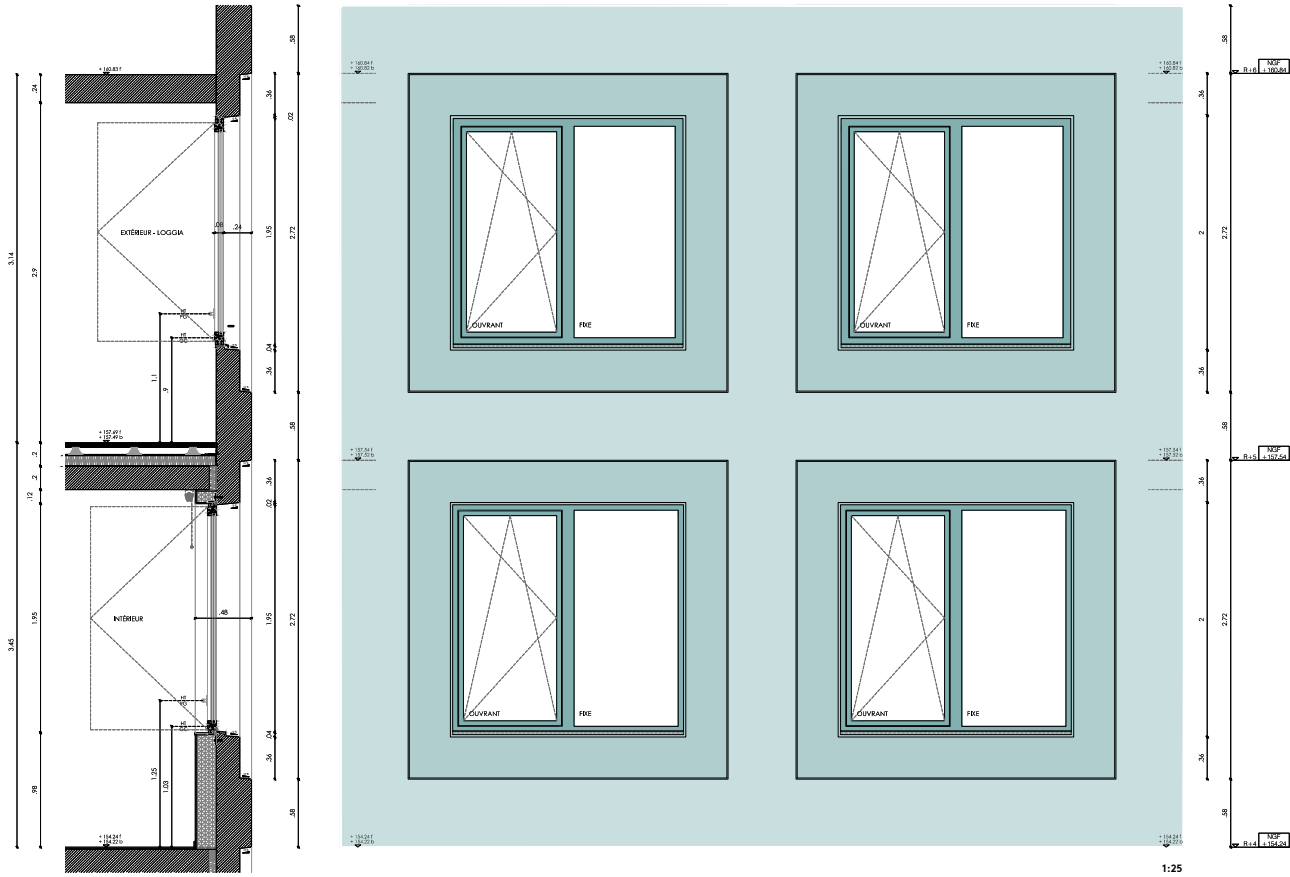
PLAN R+3-R+7

FAÇADES



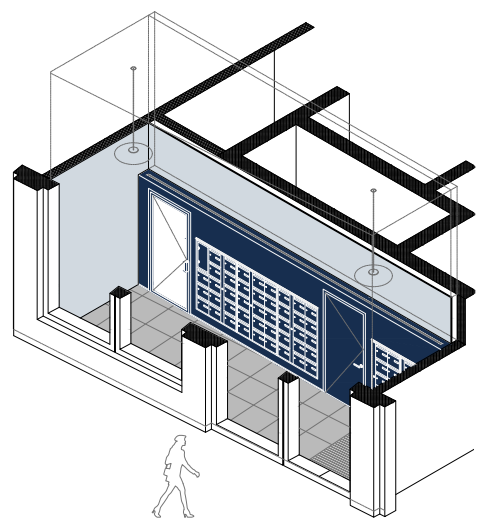
DÉTAIL DE PRINCIPE

PLOT D

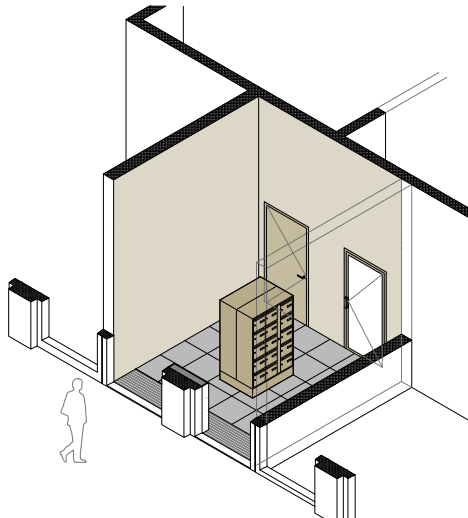


HALL D'ENTREE

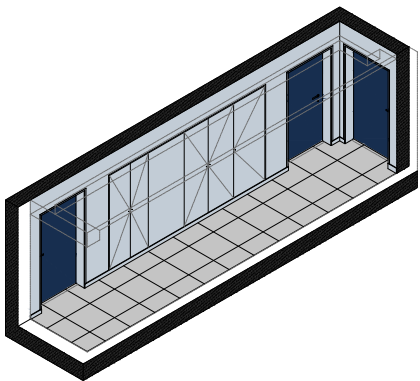
CIRCULATION COMMUNE



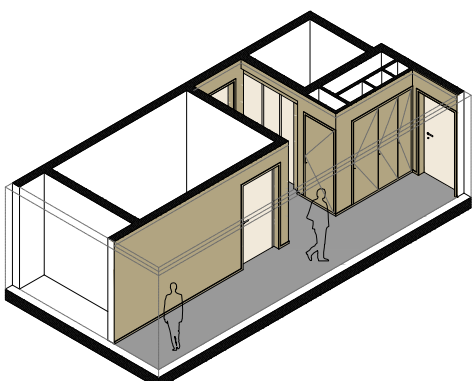
PLOT A



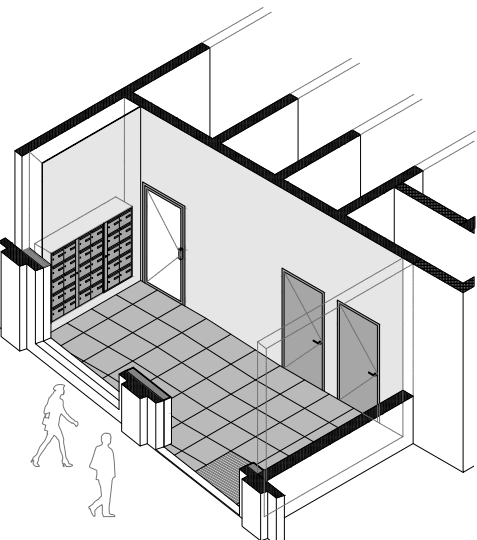
PLOT E



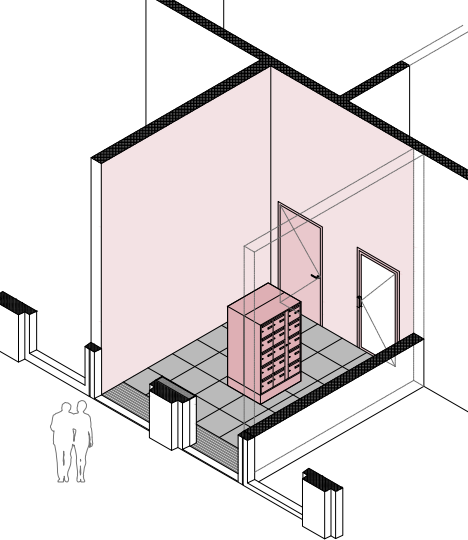
PLOT A



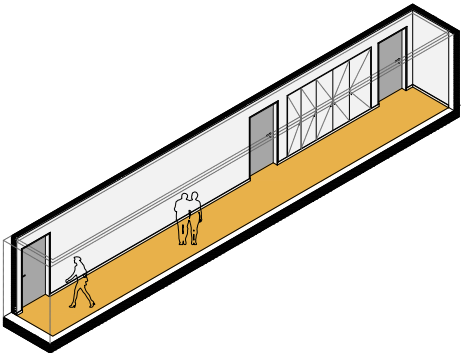
PLOT E



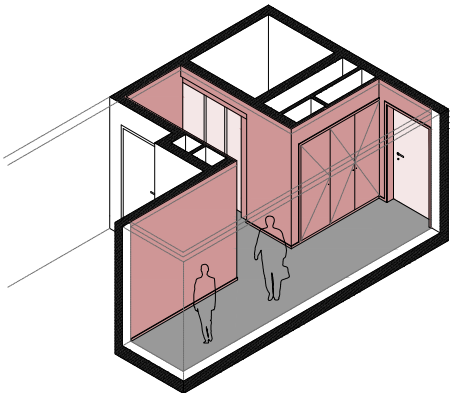
PLOT B



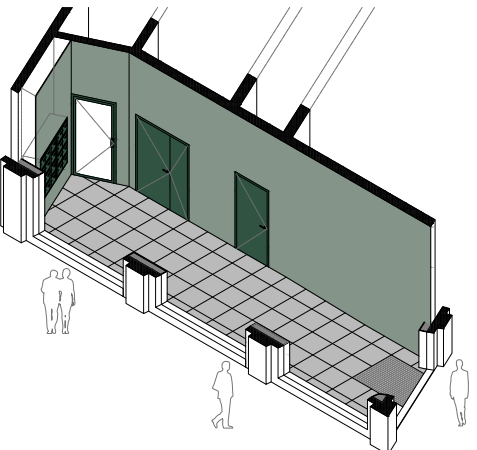
PLOT F



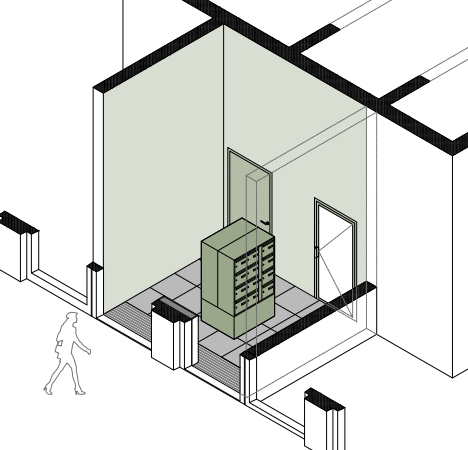
PLOT B



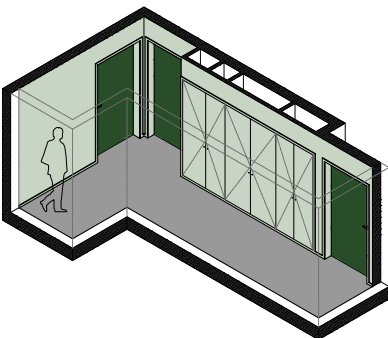
PLOT F



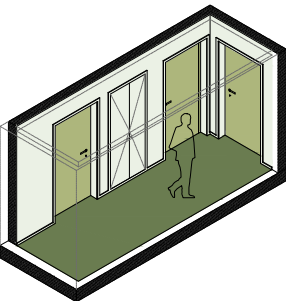
PLOT C



PLOT G



PLOT C



PLOT G



Afin de recevoir les
photographies et documents
techniques en haute définition,
contacter :

Metropolis Communication
19 rue de Turbigo
75002 Paris
T. 01 42 08 98 85
www.metropolis-paris.com
info@metropolis-paris.com

Crédits photos:
© Charly Broyez
© Lorenzo Zandri