

24/06/09

Densifier autrement ? La proposition de Loci Anima à Issy-les-Moulineaux (92)

Loci Anima, l'agence de Françoise Raynaud, associée pour l'occasion avec l'architecte japonaise Itsuko Hasegawa, a gagné le concours pour la restructuration complète du secteur du pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux (92). Un projet de 200.000m² qui "tire les leçons du passé et se projette dans l'avenir pour un environnement durable et adaptable". Découverte.

publié le 24/06/2009



Vue du pont Billancourt

Notre objectif est de faire partager notre conviction : Issy-les-Moulineaux, à travers ce projet, a l'opportunité d'inaugurer un concept d'urbanisme pionnier qui répond à la demande d'engager la reconquête des berges de la Seine en introduisant sur un site exceptionnel un programme mixte, exemplaire en matière de développement durable.

Tout d'abord il s'agit d'un programme de bureaux en deux entités distinctes de moins de 200m de hauteur. Il s'agit de logements sociaux et de logements en accession non IGH. Mais aussi de commerces et d'équipements publics ainsi qu'un parking. De toute évidence, il s'agit d'un programme de forte densité, c'est donc une question urbanistique sur la densification urbaine qui nous est posée.

Alors comment et pourquoi Issy-les-Moulineaux peut inaugurer un concept d'urbanisme pionnier adapté à l'époque ? D'abord, c'est en Réconciliant cette densité urbaine avec le plaisir d'habiter les villes, puis en étant capable d'établir un rapport plus équilibré avec le site, un rapport plus acceptable entre la dimension de ces programmes et l'échelle humaine et, enfin, en proposant une nouvelle esthétique urbaine intrinsèquement environnementale.

Notre première ambition. Pour réconcilier les densités d'aujourd'hui avec le plaisir d'habiter les villes, pour donner envie à près de 6.000 personnes et 300 familles de vivre et travailler à Issy-les-Moulineaux, nous avons conçu un nouveau quartier vivant, attrayant de jour comme en soirée, la semaine comme le WE ; pas un quartier d'affaires avec ces pieds de tours de bureaux désertés à 17h, pas un centre commercial introverti qui tourne le dos à la ville, pas une cité dortoir, mais un vrai quartier, ouvert à tous, un nouveau pôle d'attractivité. Pour concevoir ce nouveau quartier, nous avons opté pour deux partis pris forts.



Vue du deck de bois et des promenades

Premier parti pris : libérer l'espace au sol pour créer des espaces publics et des lieux de vies parce qu'avant d'économiser les énergies il faut économiser le territoire. Les plateaux de bureaux démarrent à 25m de hauteur, leurs noyaux sont réduits au minimum pour laisser place à la ville. Le sol maintenant libéré, soit 19.500m² sur 20.000m² de terrain initial. Pour ce nouveau quartier, nous avons imaginé une nouvelle scénographie.

Le plan au niveau des quais actuels est structuré autour d'un axe Nord Sud par une nouvelle voie qui traverse le site de part en part et qui relie la rue Camille Desmoulins à la rue Rouget de l'Isle et se prolonge jusqu'à la halle d'Eiffel. Un jardin autour d'un grand bassin crée une frontière naturelle et accentue encore la mise en valeur de cette halle (qui est un bâtiment remarquable recensé au PLU). Toujours au Nord, une grande esplanade publique est un lieu privilégié pour des manifestations culturelles ou autres activités. Cette esplanade est entièrement protégée d'une pergola végétale partiellement vitrée qui relie la gare à la Seine. Vue depuis le pont d'Issy, cette pergola crée le lien fonctionnel et visuel entre les deux côtés de chemin de fer. De l'autre côté de la rue Rouget de l'Isle, des boîtes en verres de différentes dimensions sont superposées, qui accueillent, entre autres, des boutiques, des services, une crèche publique.



La rue commerçante

Sur le plus grand terrain dans l'axe, à l'abri des circulations voitures, une place exposée plein sud offre le cadre idéal pour de grandes terrasses de cafés et de restaurants baignées de soleil. C'est sur cette place que débouche la rue commerçante piétonne à l'air libre qui traverse tout le site.

Cette rue commerçante piétonne est rythmée par des rues transversales qui délimitent les îlots de logements, lesquels ont tous une double ou une triple orientation et s'ouvrent côté ouest sur le quai pour faire bénéficier des plus belles vues sur la Seine au plus grand nombre. Les logements sont conçus comme une superposition de "penthouse" (petites maisons de ville sur les toits) et sont ouverts sur de grandes terrasses. Noyés dans la végétation, leur géométrie particulière permet une personnalisation de chacun des appartements. Du côté intérieur des îlots, les logements ouvrent sur un jardin et une promenade piétonne ; c'est un bon compromis entre l'habitat collectif et la maison de ville.



Vue depuis la place de la gare

Notre premier parti pris était de libérer l'espace au sol pour créer des espaces publics. Notre second parti pris est d'accéder directement à tous les éléments du programme depuis les transports en commun pour améliorer la vie au quotidien de tous. Depuis la gare, un deck de bois à claires voies relie tous les programmes entre eux ; on accède directement aux bureaux, aux commerces, aux logements. En résumé, on comprend que l'on a ainsi créé en continuité avec le tissu urbain d'Issy-les-Moulineaux et en connexion avec les réseaux existants, un nouveau centre de vie intégré dans le site et facile à vivre. Au-dessus de ce nouveau quartier vient se superposer le programme de bureaux, bâtiments en formes de T et de U.



Vue depuis le quai de Stalingrad

Notre seconde ambition est établir un rapport plus équilibré avec le site, c'est-à-dire un rapport plus acceptable entre les dimensions de ce programme et l'échelle humaine. Parce que des tours quelles qu'elles soient, quelles

que soient leurs architectures, qui avoisinent 200m créeront un repère urbain à l'échelle de la ville et, au-delà, à l'échelle du grand Paris. Pour nous, la question n'est pas de rivaliser en hauteur ni en impact ; bien au contraire, la question est d'intégrer ce repère urbain dans ce site d'exception.

C'est pourquoi nous avons conçu une nouvelle typologie de bureaux de grande hauteur qui se décompose en quatre caractéristiques principales :

- tout d'abord, les bâtiments de bureaux laisse les premiers étages libres pour garantir la mixité de la ville ;
- les bâtiments sont décomposés en petits bâtiments identifiables et repérables ;
- les bâtiments sont stratifiés par des jardins pour garantir l'équilibre entre ville et nature ;
- les bâtiments sont découpés et transpercés pour rester perméables à l'air et au soleil pour réduire l'effet de masque.



Vue depuis le pont d'Issy

En résumé, nous ne faisons pas deux tours mais cinq bâtiments superposés, d'échelle raisonnable (environ 15 étages), chaque bâtiment a sa façade identifiable et son esthétique particulière.

Pour accentuer encore la distinction entre les bâtiments, nous leur avons associés les cinq éléments qui correspondent à des thématiques environnementales :

- le bâtiment 'eau' dont la façade double peau peut intégrer un dispositif permettant une climatisation naturelle par brumisation ;
- le bâtiment 'végétal' qui a comme protection solaire un claustra végétal ;
- le bâtiment 'soleil' dont les stores à lames horizontales en verre peuvent être équipés de piles photovoltaïques ;
- le bâtiment 'métal' et ses stores en feuilles d'aluminiums perforés avec, tout en haut, une fenêtre horizontale à vue panoramique sur Paris ;
- le bâtiment 'air' dont le jardin d'altitude est protégé par un écran de verre et dont les stores sont des tubes éoliens.



Bâtiment Soleil - 'sky' terrasses

Sur le plan de la commercialisation, le fractionnement par entités de 30 à 35.000m² est beaucoup plus adapté au marché car il correspond à un plus grand panel d'entreprises. Par ailleurs, les plateaux de bureaux ont une géométrie simple facilitant les aménagements intérieurs ; ils sont vastes (2.300m² en moyenne), ils ont de très grandes zones 'd'open espace' traversantes, ils bénéficient pour l'essentiel de vues panoramiques. Nous avons aussi prévu des petits jardins à chaque niveau pour les fumeurs. A certains niveaux, les plateaux de bureaux s'ouvrent sur de véritables terrasses, jardins.

Entre ces petits bâtiments, des niveaux à l'air libre et des jardins d'altitude équivalent à des places publiques ; on retrouvera des services, des cafés, mais aussi pourquoi pas des crèches d'entreprise... Ces espaces à l'air libre permettent aux gens qui travaillent de garder une vraie proximité (moins de 8 étages) avec des espaces extérieurs pour se ménager des plages de détente et d'oxygénation. Protégé par un écran de verre, avec sa vue panoramique sur Paris, celui du bâtiment 'air' deviendra un des plus beaux jardins d'altitude. C'est, en quelque sorte, comme si les bâtiments avaient été sculptés par la lumière et les éléments.



Bâtiment A - 'sky garden'

Bien sûr, notre conception permet d'intégrer de nombreux dispositifs environnementaux : isolation par l'extérieur des façades, ventilation naturelle des bureaux, géothermie, mais aussi de la production d'énergie passive (éoliennes, piles photovoltaïques etc.) qui permettrait à chacun des bâtiments de produire environ l'équivalent de sa consommation électrique.

Au-delà de ces propositions, ce qui nous paraît plus fondamental est de pouvoir s'adapter aux évolutions technologiques. Compte tenu de l'évolution des normes environnementales, les bâtiments les plus performants aujourd'hui risquent fort d'être dépassés dans vingt ans. L'esthétique que nous proposons permet cette évolution, elle n'est pas figée mais évolutive. Dans le futur, chacun des bâtiments pourrait avoir des aspects et des techniques différentes de façades, adaptées aux normes de demain car ce qui compte dans notre concept est la diversité de chacun des éléments et l'harmonie de l'ensemble.



Bâtiment végétal

Notre proposition est un projet d'urbanisme qui est conçu par et pour un site. C'est un projet qui établit un trait d'union entre la Seine, l'île St Germain et la ville par la montée progressive des sols jusqu'à des jardins d'altitudes. Parce qu'une collection de bâtiments plantés comme des drapeaux ne fait pas la ville, nous avons créé un lien fort entre les bâtiments de bureaux ; leurs formes sont issues l'une de l'autre, elles sont complémentaires, unies comme le Ying et le Yang. Notre proposition est basée sur un lien indestructible entre cinq bâtiments tous différents mais unis par un passé monolithique commun.

Françoise Raynaud & Loci Anima (Juillet 2008)

Lire également notre article ['Chez Françoise Raynaud, l'architecture est naturelle, voire surnaturelle'](#) et consulter notre album-photos ['L'âme de Loci Anima \(Françoise Raynaud\) est dans le génie des lieux'](#).

Fiche technique

Maîtres d'oeuvre : Loci Anima & IHA

Maître d'ouvrage : AXA, General Electric

MOU : SEFRI CIME

Programme : logements 38.000m² ; équipements 12.000m² ; bureaux 140.000m² ; parking 1.900 places

Surface : 200.000m² SHON

Coût global : 600 millions d'euros

Coût au m² : 3.000 euro/m² SHON

Concours : projet lauréat