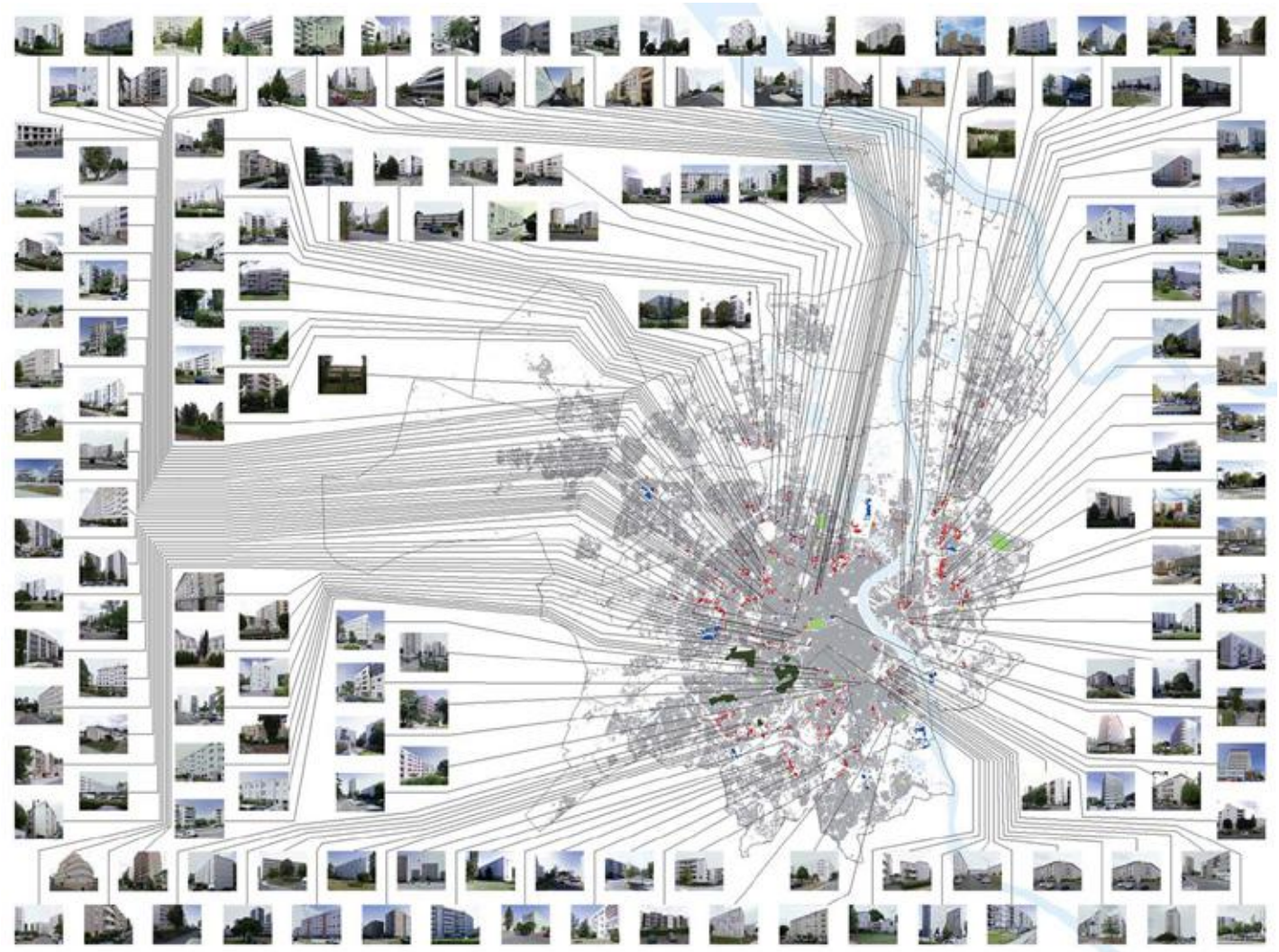
LACATON & VASSAL

Etudes urbaines

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, 50 000 LOGEMENTS NOUVEAUX

Etude de stratégie urbaine. Objectif de développement durable sur 20 ans pour les 27 communes de la communauté



La mission d'architecture, d'urbanisme et de paysage porte sur la recherche stratégique et la faisabilité de 50000 logements nouveaux sur le territoire de la CUB. La mission prend en compte l'enrayement de l'étalement urbain, la réduction des dépenses dues aux déplacements, la réduction de la production de gaz à effet de serre, la réduction de l'investissement et des charges urbaines. Elle apporte une réponse à la question du logement, à son accessibilité pour tous, à sa diversité, à sa générosité. La proposition dresse l'inventaire des situations existantes, s'attache dans une même économie à transformer les logements existants les plus fragiles et produire sur les territoires viabilisés les nouveaux logements et services. Sans démolir, sans couper, sans désorganiser les situations existantes, sans master plan mais au cas par cas, petit à petit, avec précision, délicatesse et attention.

Maître d'ouvrage
CUB Communauté Urbaine de Bordeaux
Et SPL de la CUB

Architectes Urbanistes
Frédéric Druot Architecture
Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal
Christophe Hutin

Paysage : Cyrille Marlin

Site
50188ha, 27 communes, 780000 habitants

Existants
270 000 logements existants

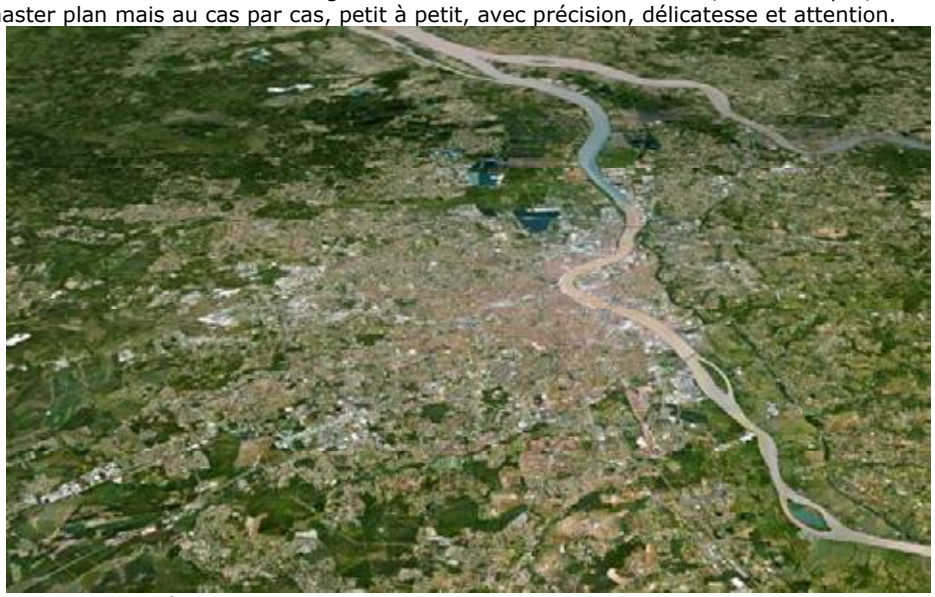
Objectif
Etudes stratégiques globales d'évolution urbaine d'ici 2030 pour la réalisation de 50000 logements nouveaux. Faisabilités opérationnelles sur des sites exemplaires suivies d'études opérationnelles

Mission par contrat:
Architecte Urbaniste, Economie et Paysage

Délais de la mission
2010-2014

Montant des Etudes :
.685M€ ht (Hors études opérationnelles)

Etudes en cours



La communauté urbaine de Bordeaux : 27 communes, 55 188 ha, 270 000 logements, 780 000 habitants. Un territoire varié capable sans modification profonde de ses structures urbaines, d'accepter une croissance annuelle de 9 000 logements

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, 50 000 LOGEMENTS NOUVEAUX

Etude de stratégie urbaine. Objectif de développement durable sur 20 ans pour les 27 communes de la communauté

METHODOLOGIE

INVENTORIER

Arpenter
Connaître
Visiter
Classer
Estimer
Compter
Mesurer
Apprécier

Evaluer

Evaluer les priorités
Evaluer les urgences
Evaluer les nécessités
Evaluer les capacités

Faire ou ne pas faire

Ne jamais démolir
Ne jamais couper d'arbre
Ne jamais désorganiser

Toujours

Optimiser
Adapter
Bricoler
Agrandir
Réutiliser
Augmenter
Ajouter
Epaissir
Additionner
Superposer
S'adosser

Donner

Donner plus de surface
Donner plus de vue
Donner plus de lumière
Donner plus de fluidité
Donner plus de services
Donner des jardins
Offrir de la diversité
Donner du plaisir

Economiser

Les énergies
Les coûts de construction
Les coûts d'aménagements
Les coûts fonciers
Les coûts de la promotion
Les coûts des charges

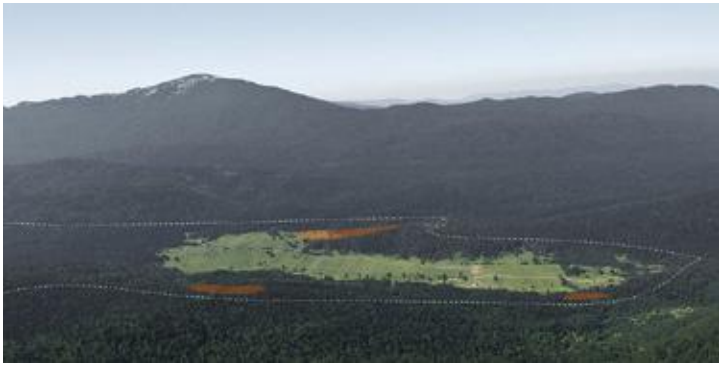
Aimer et faire aimer habiter la ville

Des centaines de situations urbaines capables :
A partir des 160 000 logements collectifs et des 80 000 logements individuels, des voiries, des égouts, des distributions, des réseaux électriques, d'eau, de gaz, de chaleur, des organisations foncières, des immeubles, des occupations, des gens, des arbres, des bestioles, existants déjà, sans désorganiser, démolir ou couper, trouver dans la multiplicité des situations, la capacité de transformer les existants et de réaliser 50 000, 100 000, 120 000 logements nouveaux…grands lumineux, faiblement consommateurs en charges et en énergies. Fabriquer ainsi la ville, par prolongement des territoires déjà viabilisés, petit à petit, au cas par cas, besoin après besoin

CRÉATION D'UNE STATION DE SKI, MONTAGNE KLEKOVACA, BOSNIE-HERZÉGOVINE

ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

Site
Klekovaca, Bosnie-Herzégovine
Date
Concours 2014
Maître d'ouvrage
GB IMMO d.o.o
Programme
Station de ski d'une capacité d'accueil de 12 000 lits (hôtels 5956 lits, 455 villas, 1328 appartements, 588 résidences), climatic health resort, commerces, équipements publics, terrains de sport, parkings 5123 places, golf
Surface
660 947 m2



framework plan boundary 383ha

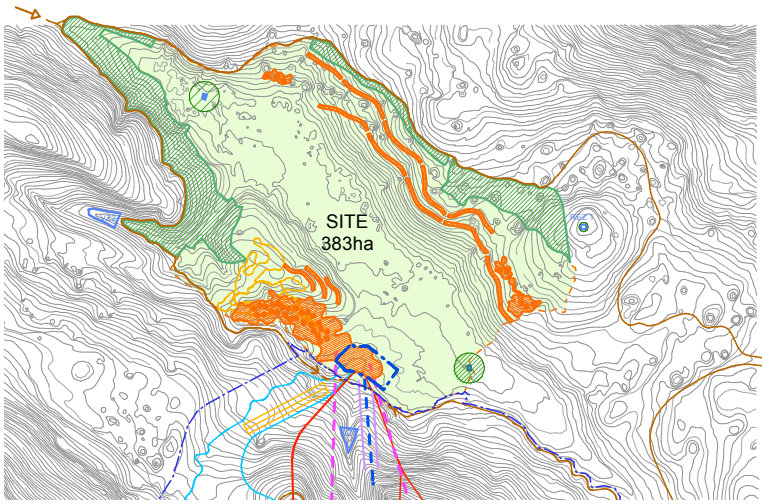
existing service roads

boundary of the protected area

project location

project buildings

skiing plateau



Un site naturel d'exception
Une immense plaine, vaste prairie cernée d'un massif forestier dense et vert sombre, au pied d'une montagne. Il impressionne par son échelle, par l'ampleur et la force de ses éléments naturels, par la radicalité de ses contrastes.

Un défi écologique à relever
Comment aborder l'intention d'un projet de développement de grande ampleur, et le souci de préserver un espace naturel puissant mais fragile ?
Peut-on installer une nouvelle infrastructure de cette dimension, dans un site naturel et peu touché, aux qualités remarquables, mais qui offre néanmoins pour la région une situation unique pour le développement du tourisme ?

Il s'agit de faire avec une extrême précaution, délicatesse, responsabilité, de savoir mesurer les limites, les seuils du site et ne pas les dépasser, de déployer une attention et une vigilance permanente, tout au long du projet pour conserver précieusement ses valeurs naturelles, les conforter durablement et permettre l'activité humaine sans dégrader ni endommager.

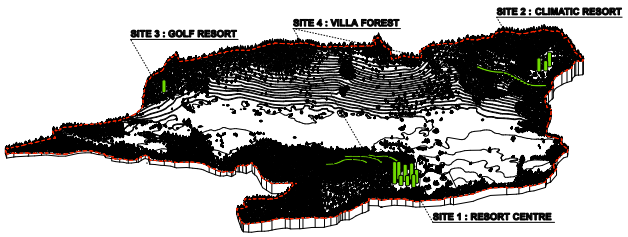
Un projet discret et resserré, économe en territoire, pour minimiser l'impact sur le site, maintenir et intégrer les fortes qualités préexistantes.
Fabriquer un lien nouveau entre habitat et milieux naturels

Intentions :

_Garder la plaine libre et intacte au coeur du site, sans construction
_Utiliser les refuges de la topographie naturelle pour se fondre dans le site et rendre le projet plus invisible possible.
Les masses boisées préservées et renforcées.
_Limiter l'impact bâti au sol, garder le sol naturel et ne pas modifier la topographie.
Développer la densité au lieu de l'étalement.
_S'installer au plus près des routes existantes en bordure du site et ne pas construire de nouvelles routes sur le terrain
_Créer une qualité d' «habiter» exceptionnelle, simple, confortable, généreuse : tous les logements, chambres ou villas, profitent également des vues, de la nature, des facilités et services offerts par le site et la station.

3 phasing construction

S=1/20,000

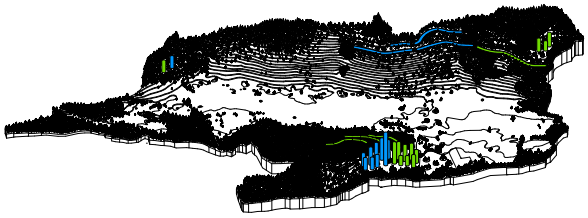


A - GLOBAL SITE SURFACE : 3 830 000 m2

PHASE 1

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1		CLIMATIC RESORT PROJECT SITE 2		GOLF RESORT PROJECT SITE 3		VILLA FOREST	
B1 - SITE 1 SURFACE:	73 186 m2	B2 - SITE 2 SURFACE:	18 621 m2	B3 - SITE 3 SURFACE:	2 302 m2	B4 - SITE 4 SURFACE:	24 239 m2
C1 - PROGRAM SURFACE:	131 523 m2	C2 - PROGRAM SURFACE:	40 595 m2	C3 - PROGRAM SURFACE:	3 282 m2	C4 - PROGRAM SURFACE:	11 948 m2
D1 - LOT COVERAGE:	38 329 m2	D2 - LOT COVERAGE:	6 040 m2	D3 - LOT COVERAGE:	1 217 m2	D4 - LOT COVERAGE:	-
E1 - CAPACITY:	2 590 beds	E2 - CAPACITY:	684 beds	E3 - CAPACITY:	76 beds	E4 - CAPACITY:	268 beds
NUMBER OF FLOORS:	1 TO 41	NUMBER OF FLOORS:	1 TO 24	NUMBER OF FLOORS:	1 TO 19	NUMBER OF FLOORS:	1
% OCCUPANCY IN THE SITE:	1 %	% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,16 %	% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,03%	% OCCUPANCY IN THE SITE:	-
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1:	0,07 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 2:	0,07 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3:	0,07 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4:	0,02 inh./m2

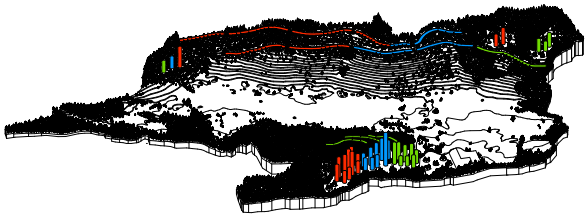
TOTAL PHASE 1		
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4:	118 348 m2	
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4:	187 348 m2	
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4:	45 586 m2	
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4:	3618 beds	
% OCCUPANCY IN THE SITE:	1,19 %	
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE:	0,06 inh./m2	



PHASE 2

RESORT CENTRE PROJECT SITE 1				GOLF RESORT PROJECT SITE 3		VILLA FOREST	
B1 - SITE 1 SURFACE:	58 654 m2			B3 - SITE 3 SURFACE:	3 530 m2	B4 - SITE 4 SURFACE:	25 100 m2
C1 - PROGRAM SURFACE:	193 487 m2			C3 - PROGRAM SURFACE:	4 182 m2	C4 - PROGRAM SURFACE:	12 580 m2
D1 - LOT COVERAGE:	32 736 m2			D3 - LOT COVERAGE:	1 948 m2	D4 - LOT COVERAGE:	1 431 m2
E1 - CAPACITY:	3 468 beds			E3 - CAPACITY:	100 beds	E4 - CAPACITY:	200 beds
NUMBER OF FLOORS:	1 TO 67			NUMBER OF FLOORS:	1 TO 25	NUMBER OF FLOORS:	1
% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,85 %			% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,05 %	% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,04 %
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1:	0,12 inh./m2			DENSITY OF POPULATION IN SITE 3:	0,06 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4:	0,016 inh./m2

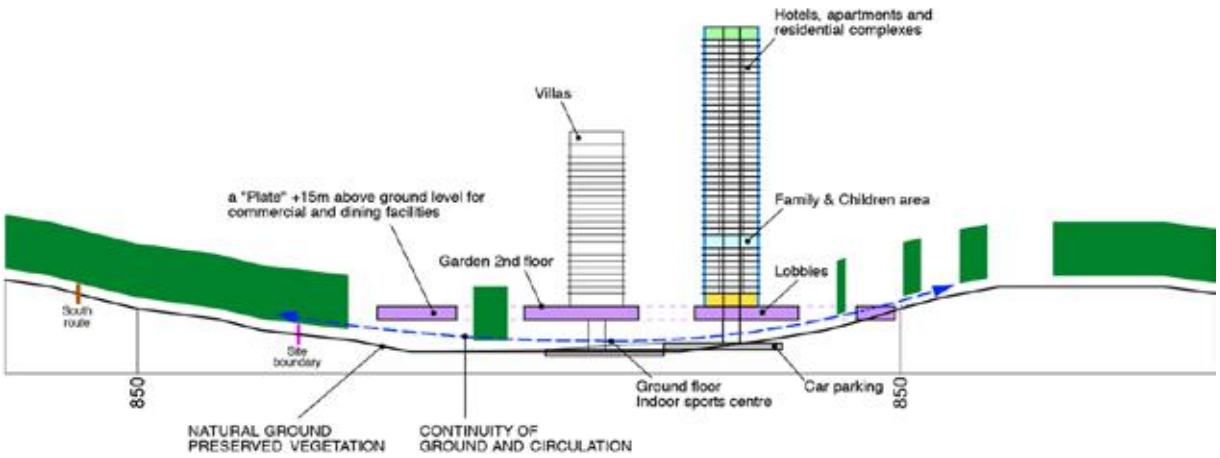
TOTAL PHASE 2		
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4:	87 284 m2	
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4:	210 249 m2	
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4:	36 115 m2	
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4:	3 768 beds	
% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,94 %	
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE:	0,09 inh./m2	



PHASE 3

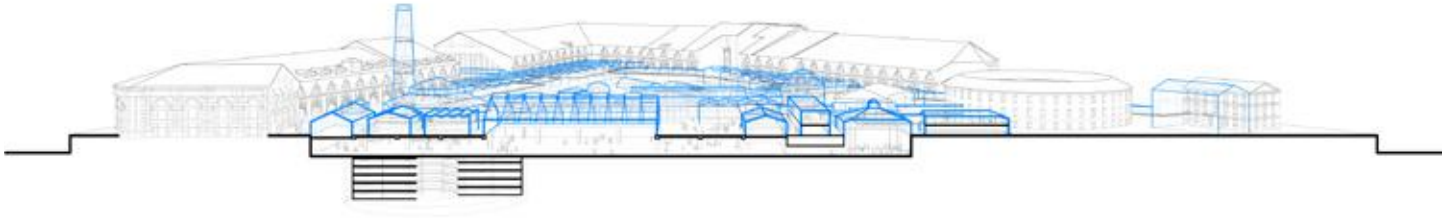
RESORT CENTRE PROJECT SITE 1		CLIMATIC RESORT PROJECT SITE 2		GOLF RESORT PROJECT SITE 3		VILLA FOREST	
B1 - SITE 1 SURFACE:	58 291 m2	B2 - SITE 2 SURFACE:	10 350 m2	B3 - SITE 3 SURFACE:	2 891 m2	B4 - SITE 4 SURFACE:	40 692 m2
C1 - PROGRAM SURFACE:	195 144 m2	C2 - PROGRAM SURFACE:	27 142 m2	C3 - PROGRAM SURFACE:	20 687 m2	C4 - PROGRAM SURFACE:	20 378 m2
D1 - LOT COVERAGE:	33 761 m2	D2 - LOT COVERAGE:	4 015 m2	D3 - LOT COVERAGE:	1 458 m2	D4 - LOT COVERAGE:	3 244 m2
E1 - CAPACITY:	3 494 beds	E2 - CAPACITY:	500 beds	E3 - CAPACITY:	300 beds	E4 - CAPACITY:	324 beds
NUMBER OF FLOORS:	1 TO 43	NUMBER OF FLOORS:	1 TO 30	NUMBER OF FLOORS:	1 TO 31	NUMBER OF FLOORS:	1
% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,88 %	% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,10 %	% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,04 %	% OCCUPANCY IN THE SITE:	0,085 %
DENSITY OF POPULATION IN SITE 1:	0,12 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 2:	0,10 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 3:	0,21 inh./m2	DENSITY OF POPULATION IN SITE 4:	0,016 inh./m2

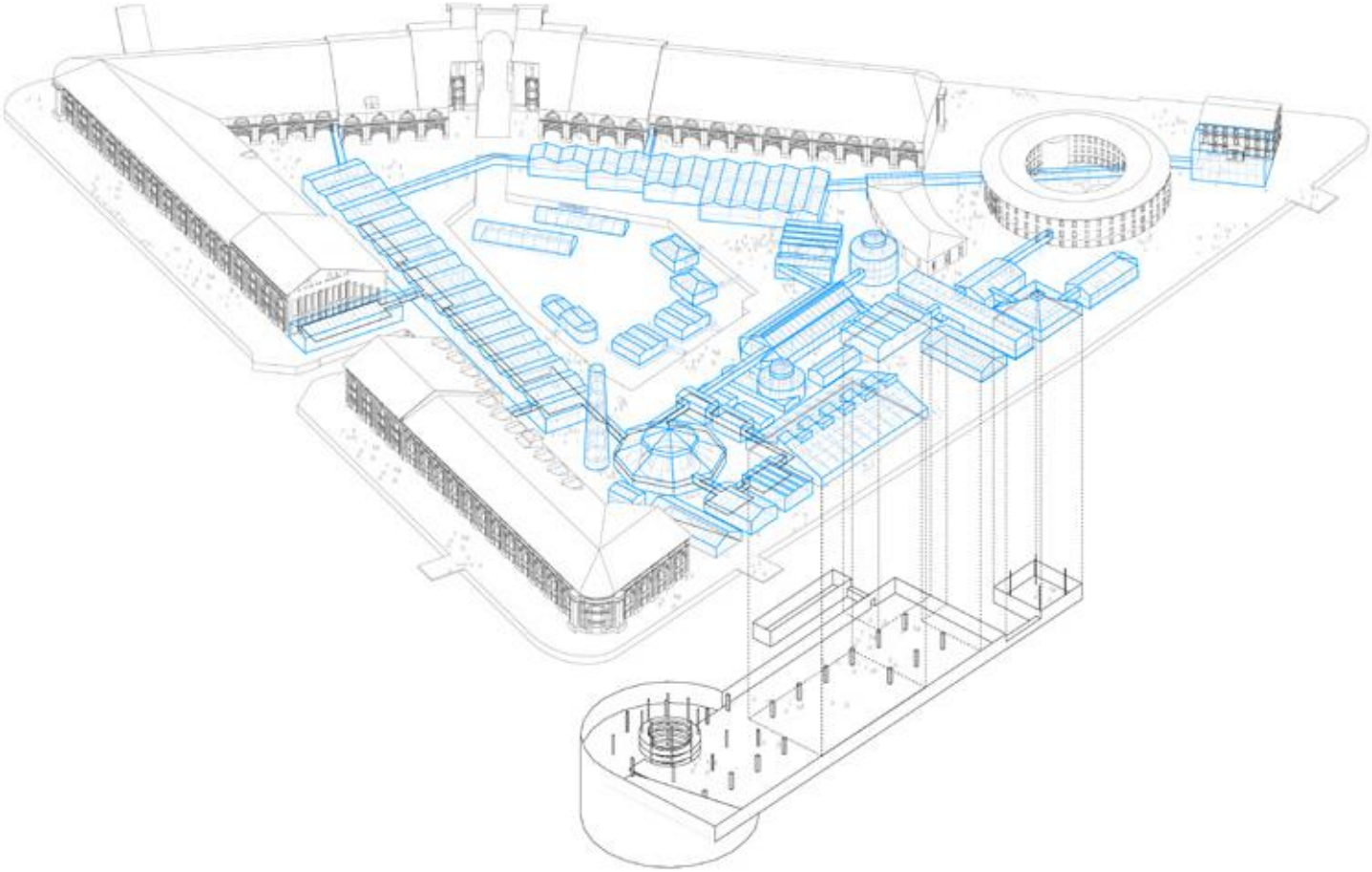
TOTAL PHASE 3		
B - PROJECT SURFACE B1 + B2 + B3 + B4:	112 224 m2	
C - PROGRAM SURFACE C1 + C2 + C3 + C4:	263 351 m2	
D - LOT COVERAGE D1 + D2 + D3 + D4:	42 479 m2	
E - CAPACITY E1 + E2 + E3 + E4:	4 618 beds	
% OCCUPANCY IN THE SITE:	1,11 %	
DENSITY OF POPULATION IN PROJECT SURFACE:	0,08 inh./m2	



NEW HOLLAND ISLAND, SAINT-PETERSBOURG
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

Site
Saint-Petersbourg, Russie
Maître d'ouvrage
Iris Foundation
Date
Concours 2011, non réalisé
Programme
Centre d'art contemporain, galeries d'art, habitation, hôtel, équipements publics, commerce et jardins
Surface
113 223 m2





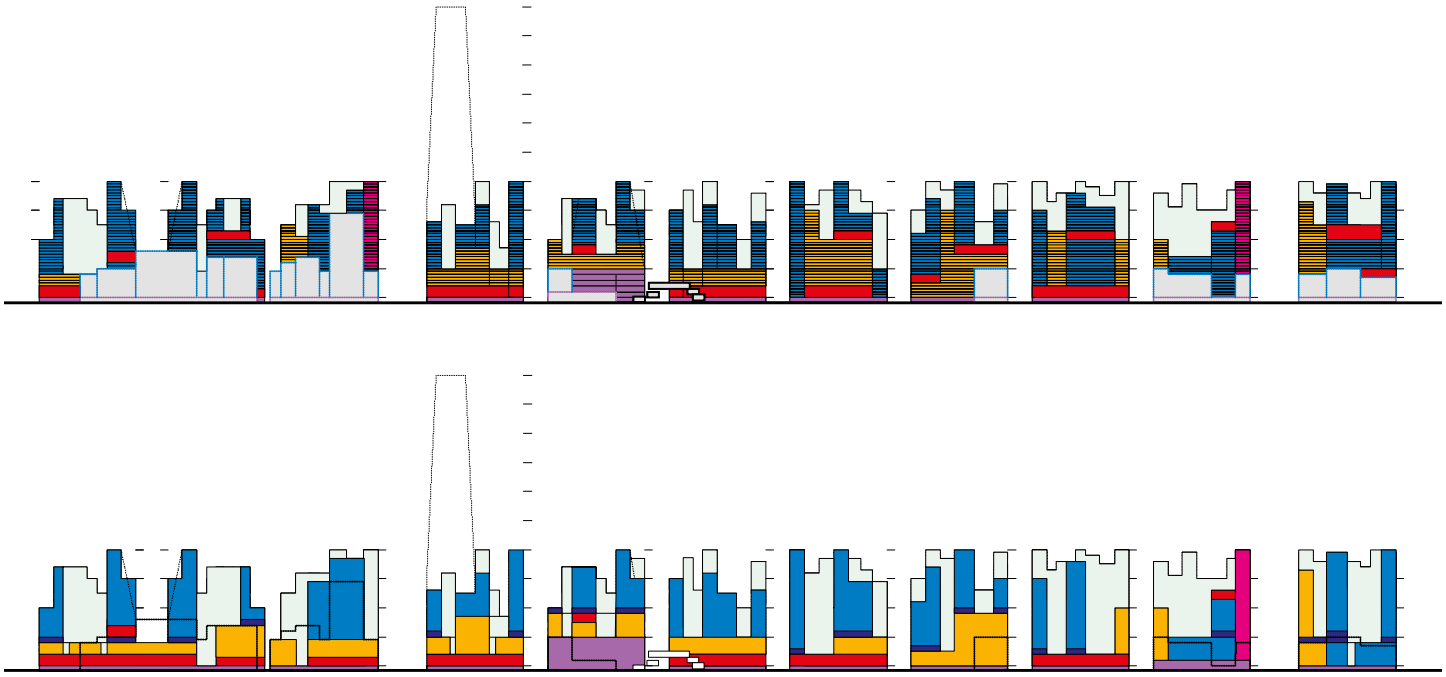
Centre d’art, galeries d’art contemporain : 12 000 m2
Commerce : 27 000 m2
Habitation : 16 600 m2
Hôtel : 10 000 m2
Équipements publics : 9 800 m2

Galeries intérieures de liaison : 1 000 m2
Jardins intérieurs : 1 400 m2
Jardins extérieurs : 29 600 m2

Stationnements : 16 000 m2

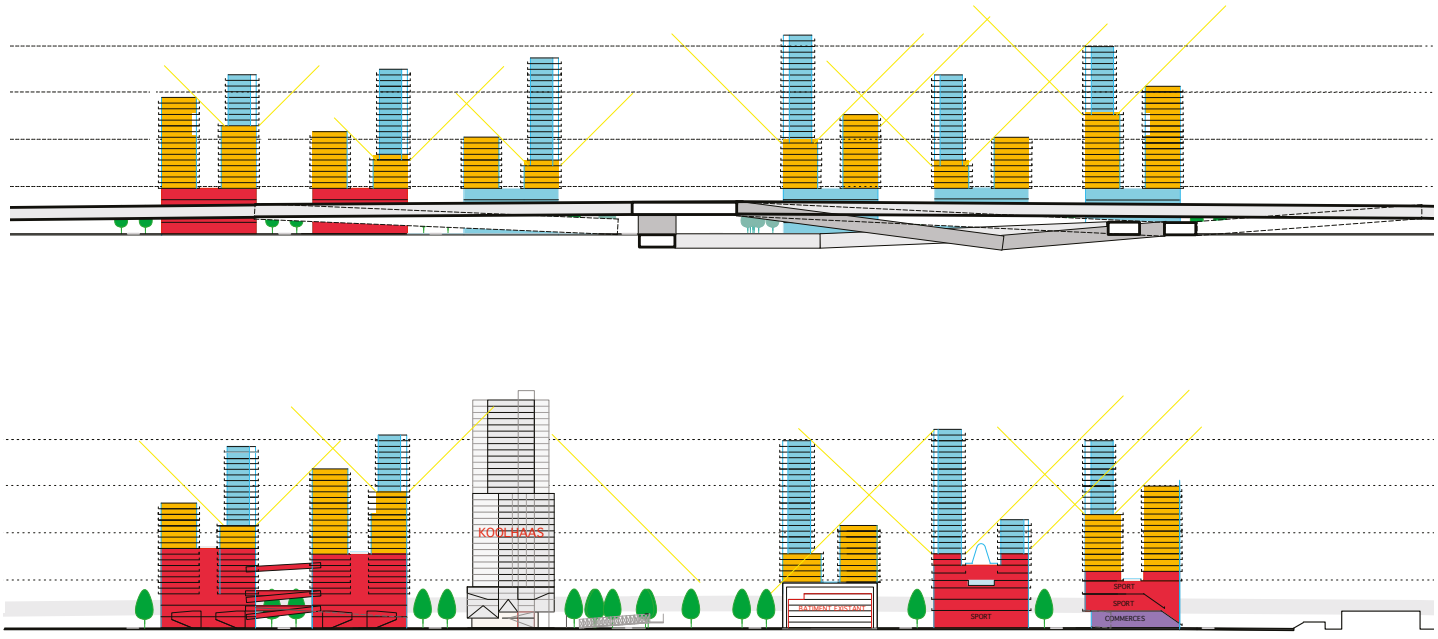
PORTE DE LA CHAPELLE, PARIS ET SAINT-DENIS
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

Site
Porte de la Chapelle, Paris et Saint-Denis
Date
2008
Programme
Atelier de réflexion de la Ville de Paris sur l'impact d'immeubles de grande hauteur à Paris
Objectifs
Définir, à l'échelle d'un quartier, sur de sites précis et localisés, un tissu urbain plus haut et plus dense permettant le développement de la ville tout en améliorant la qualité de vie



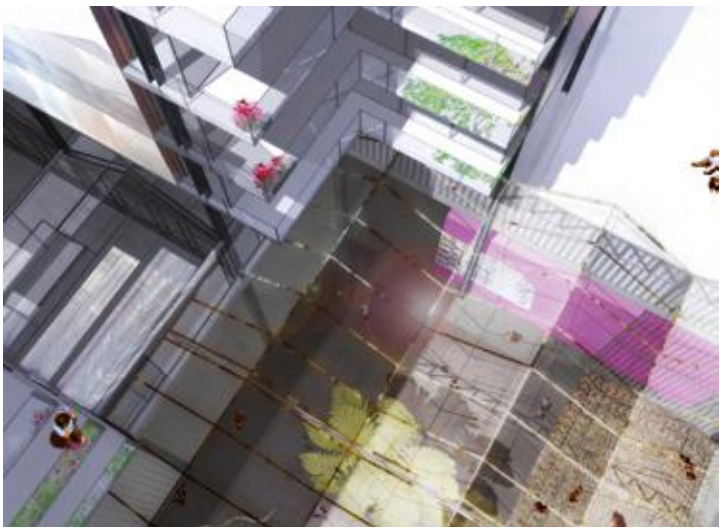
L'îlot de la Chapelle est un peu plus fin et plus long que celui de Manhattan. Il mesure 55 m sur 130 m. Cette trame n'est en fait qu'une sorte de pointillé qui se superpose sur le site et s'éfface dès qu'il y a des éléments à conserver.

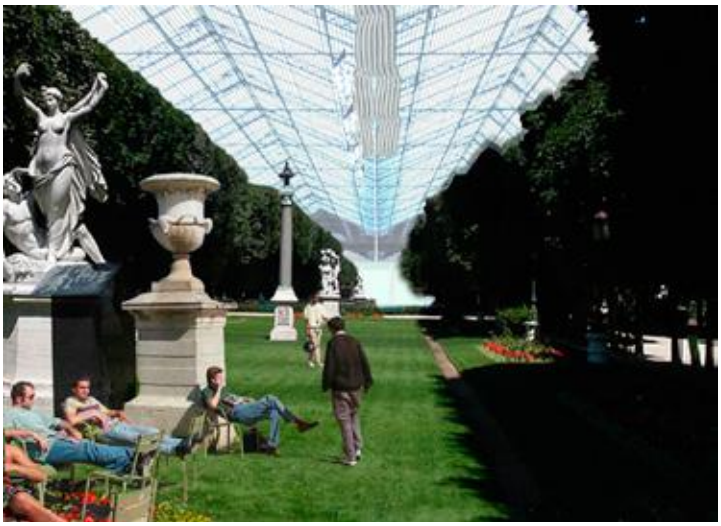
La question n'est pas de générer de l'ordre ou du désordre mais de la disponibilité. Créer une nouvelle structure permet de relancer le système en se mettant dans une situation positive et optimiste.



AMENAGEMENT D'UN QUARTIER, DUBLIN
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

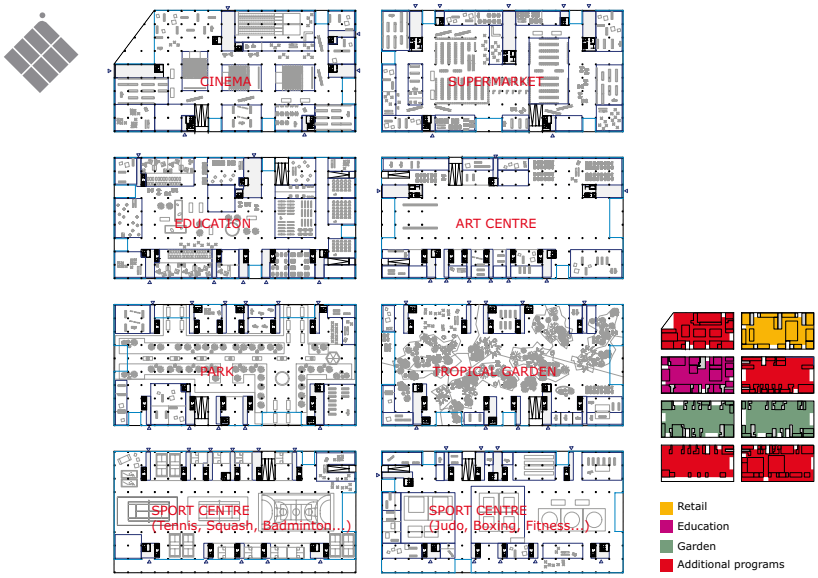
Site
Dublin, Irish Glass Bottle site
Date
Concours 2007
Non lauréat
Programme
Sur un site de 10ha :
surface construite : 397 000 m2
habitat : 245 000 m2 (2 100 logements)
surfaces commerciales : 13 900 m2
bureaux : 46 000 m2
équipements sportifs couverts, jardins publics sous serres
parking (4 180 places)





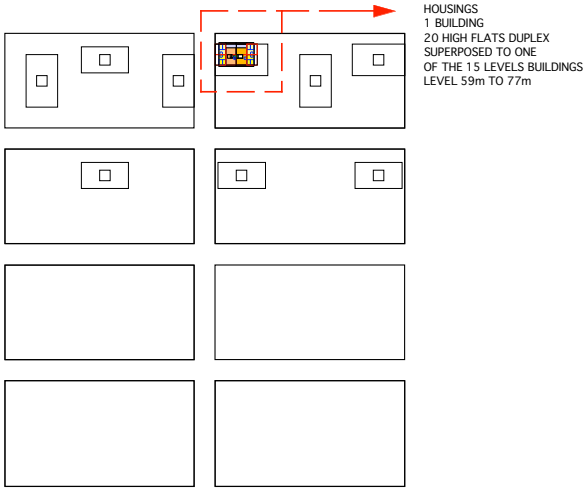
CINEMA + LEISURE	RETAIL+ SUPERMARKET	
EDUCATION	ART CENTRE	POSSIBILITY OF EXTENSION
GARDEN INDOOR	GARDEN HUMID/TROPICAL	
SPORT DRY BALL	SPORT WET +SWIMMING	

GROUNDFLOOR
LEVEL 0 (6,70 m OD)
PROGRAMS AND FUNCTIONS

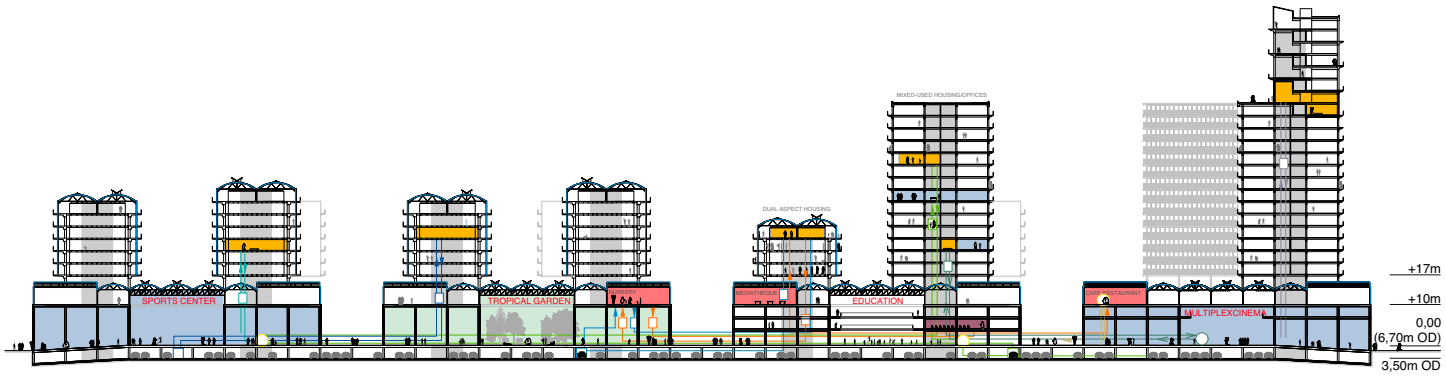


GROUNDFLOOR - INDOOR PUBLIC SPACES
LEVEL 0 - 6,70 m OD

LEVEL +10 COVERED BY GREENHOUSES



RESIDENTIAL
FROM LEVEL +59

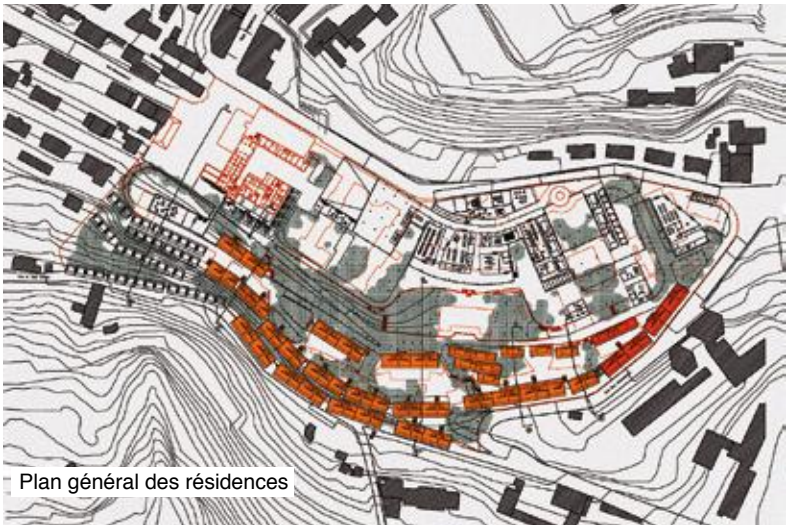


SOUTH NORTH SECTION

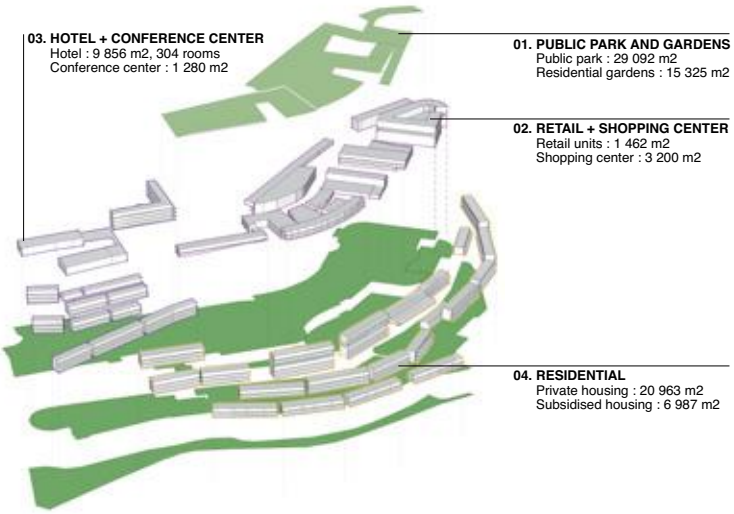
MONTELUCE, PERUGIA
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

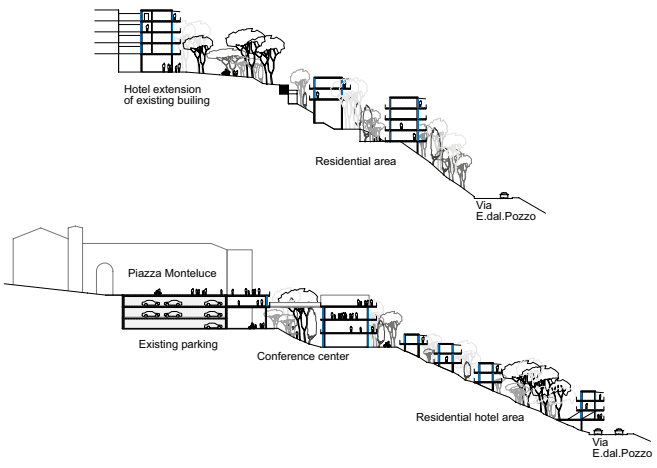
Site
Perugia, Italie
Maître d'ouvrage
BNL Fondi immobiliari SGR p.A.,
Fondo Umbria - Monteluce Unit
Date
Concours 2007

Plan masse



Plan général des résidences





Dwellings and appartments over the road

South elevation