

DEBAT 4

RECONCILIER DENSITE  
ET LOGEMENT INDIVIDUALISE ?

Conserver des ressources naturelles et minimiser la consommation d'énergie fossile impliquent une densification des tissus urbains existants. Mais alors que la majorité des citoyens rêve d'habiter une maison dans la nature, avec les services urbains à proximité, comment penser un habitat densifié qui attire néanmoins les habitants? Le Corbusier avait imaginé la typologie de l'«immeuble villas» supposé réconcilier maison individuelle et immeuble collectif. Cette référence est-elle encore pertinente et quelles figures d'habitat dense imaginer pour concilier la préservation des ressources et les demandes des citoyens?

## RECONCILIER DENSITE ET LOGEMENT INDIVIDUALISE

**Introduction de Roger RIEWE, architecte, GRAZ (AT) membre du comité scientifique:** Le thème général de ce débat est « Idées en mutation: les processus de réalisation en discussion », et le thème plus spécifique sera « Réconcilier densité et habitat individuel ». En 2006, plus de 50% de la population mondiale vit en ville. Nous parlons donc bien de ce sujet de l'urbanisation. Il est généralement reconnu qu'il existe plus de 20 méga-villes, comme on les nomme, à travers le monde, avec plus de 10 millions d'habitants, et il existe apparemment plus de 400 villes de plus d'un million d'habitants. D'ici 2030, les estimations avancent le chiffre de 56 actuellement, donc près de 60% de la population des pays en développement habitera en ville.

**Donc en Europe, près des 2/3 de la population vivra en ville. Ces chiffres prouvent que l'urbanisation et l'intensification des agglomérations urbaines constituent un processus irréversible. De plus, il y a également le phénomène de baisse de population, spécialement en Europe. Ces 20 dernières années, les villes en baisse de population ont été au centre de plusieurs études, spécifiquement en Europe : comment gérer ce phénomène face à la nécessité évidente de densification des tissus urbains, spécialement dans ce contexte de viabilité ; et enfin il y a les enjeux sur l'empreinte écologique, l'efficacité énergétique qui sont des critères très importants qui apparaissent dans le contexte de la densification.**

Au vu des ces développements parfois dramatiques, nous devons faire face à un certain nombre de questions portant sur la viabilité de ces densités, sur l'existence d'instruments de planification qui pourraient avoir un impact positif sur le phénomène de densité – pouvons-nous effectivement gérer ce phénomène ? Au même moment, le besoin d'analyser cette notion de densité en regard à ces complexités apparaît. Malgré le fait qu'il existe parmi les spécialistes un consensus général sur l'acceptation de ce terme, il semble également évident qu'en y regardant de plus près, cette clarté commence

à apparaître comme diffuse et vague. Donc ici également, nous serons de plus en plus vagues et diffus à mesure que nous avançons. Les architectes, urbanistes, paysagistes, planificateurs territoriaux et sociologues, ainsi que les jeunes architectes de European, utilisent le terme 'densité', mais chacun à sa manière, et c'est intéressant. Donc d'un côté, nous avons le terme classique de 'densité', utilisé dans les processus de planification urbaine, ce qu'on appelle la densité physique. Lorsque vous travaillez et pensez à l'urbanisation, aux processus de planification, aux questions de densité, cela se rapporte aux bâtiments. Et nous pouvons calculer des nombres, nous parlons de mètres carrés par zone, mètres carrés par habitants, par hectare, etc. ; et tout d'un coup, cela semble très flou et vous vous demandez : « Oh, un instant ! Est-ce que le parc est inclus ? Et la rue, elle est incluse dans ce calcul de densité ? » Nous ne le savons pas, et tout à coup, c'est très étrange et nous ne voyons que « Oh ! Il y a plein de monde, donc ça doit être dense. »

**Et nous voilà alors face à quelque chose qui n'a plus grand chose à voir avec la signification classique de la densité physique. Donc nous savons que le terme est changeant, donc nous devons penser à autre chose ; il existe peut-être une autre perception de la densité, ce qu'on appellerait une 'densité perçue'. Différentes personnes ont-elles toutes la même image de la densité, la même perception de quand une population devient dense ? Considère-t-on ce terme de la même manière selon qu'on soit en Asie ou en Amérique du Nord ou en Europe ou encore dans la zone océanique ?**

Nous le voyons comme l'image « Oh ! Il n'y a rien ici, ce n'est pas dense », qui est l'approche typique d'un architecte : pour faire quelque chose, vous prétendez toujours qu'il n'y a rien, si bien que vous, vous pouvez proposer de faire quelque chose. Vous l'utilisez comme votre propre justification pour le fait que vous faites quelque chose de juste, et vous utilisez également un autre sens du mot 'densification'. Il ne s'agit pas uniquement de la masse de constructions physiques que vous avez dans l'urbanisation traditionnelle, mais également de l'utilisation de l'espace, qui est aussi importante, si bien qu'il existe d'autres critères de mesure d'un espace densifié.

Et tout à coup, cette partie devient hautement subjective, ce qui est important et, quelque part, aussi, légitime, nous devons le prendre en compte. D'un autre côté, la façon dont nous pensons la densification traditionnelle se fait en terme de masse de constructions physiques, ce qui est très objectif, mais, pour être honnête, cela reste quelque peu subjectif également, parce que quand vous essayez de la calculer, vous essayez d'interpréter les codes locaux et régionaux.

**Une fois posé ce concept de la densification, 'densité physique' et 'densité perçue', nous pouvons avancer et se dire « à mesure que nous densifions l'espace, de quelque manière que ce soit, qu'en est-il de la vie privée ? » C'est la deuxième partie : plus nous avançons dans, disons, la densité physique, moins il y a d'espace pour l'habitat individuel. Il s'agit donc en fait d'une densification de l'habitat individuel, et de comment gérer cela dans le contexte de l'Europe. Comment envisager effectivement l'espace privé en tant que tel dans un contexte de densification?**

Et plus cela devient un problème, la densification physique passant vers la densification perçue d'une valeur, plus la frontière entre privé et public devient importante. En fait, la séquence d'espace prend une plus grande importance, à un niveau très spécial, dans ces projets. C'est un élément sur lequel nous devrions également nous concentrer, d'autant plus que les projets primés pour European se retrouvent dans ce groupe où vous avez beaucoup réfléchi à propos de la densification, de la vie privée et de la réconciliation de ces deux concepts.

La question est également de savoir si nous possédons des méthodologies de stratégies de planification pour s'attaquer au défi qui nous fait face : d'un côté, essayer de densifier, et de l'autre, faire face à la baisse de population. Nous sommes animés par une notion capitaliste, conduit par le gain financier immédiat d'un projet, raison pour laquelle nous devons nous en tenir à la signification classique du mot 'dense' ; nous pouvons réfléchir à deux fois au sujet de la capitalisation à long terme d'un projet s'il est un peu moins dense dans le sens classique du terme, mais que l'utilisation de l'espace fonctionne ; et c'est pourquoi il est de plus en plus viable et,

peut-être, de moins en moins cher que ces projets hautement densifiés, mais pas utilisés, et qui doivent être modifiés rapidement après cinq ans. Il s'agit donc d'aspects très importants, dont nous pourrions discuter en voyant maintenant les présentations de Neu-Ulm et de Salzburg par les équipes primées et les clients.

**Florian KRIEGER, architecte, Darmstadt (DE)**

**lauréat NEU-ULM E7 :** Je participe depuis longtemps à European, et lorsque l'on parle de réalisation European, alors il faut d'abord regarder loin en arrière dans le passé. Nous en sommes à European 11, et le projet que je vais vous présenter maintenant est celui d'European 7, c'est-à-dire que nous retournons en 2003. Nous avons choisi Neu-Ulm, non pas à cause de ses paysages fantastiques, mais plus pour le potentiel qui se cache derrière ses friches. Par exemple, quelles épaisseurs sont possibles ? Que peut-on imaginer ? Aujourd'hui, tout est déjà bien différent là-bas. Comme point de départ, nous avons en fait choisi un site typiquement d' « entre-ville », ce concept qui avait donné son nom à la session d'European 6 'in between Cities'. Neu-Ulm a un centre historique avec des ouvrages défensifs du XVIIe siècle, et une ville satellite des années 60, un paysage ouvert et le site lui-même est un ancien casernement qu'il s'agissait de reconvertir. Il n'y avait pas grand chose à part ces friches, pourtant chaque endroit a une spécificité : nous avons trouvé ces magnifiques vieux arbres qui entouraient à l'origine les casernes. Cela nous a tout de suite inspiré le thème pour notre projet. Cet alignement d'arbres nous a donc guidé vers ce titre, vers les « Cadres suburbains ». La première mesure à prendre devant justement consister à compléter cet alignement d'arbres et à utiliser ce thème de l'alignement pour développer des modules de construction pour l'organisation de ces nouveaux logements urbains mixtes.

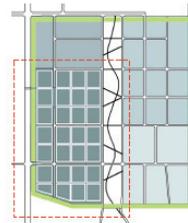
**Le thème des alignements d'arbres apparaît comme mesure pour délimiter l'espace public, mais aussi les bâtiments. Nous avons développé différents types de bâtiments, qui se situent pour leur part à une distance variable des limites des terrains. L'alignement d'arbres définit justement selon sa disposition, selon son type de construction l'espace public, et crée une bordure ou bien c'est justement l'effet des arêtes de construction**



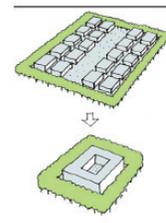
NEU-ULM E7 (DE) Florian KRIEGER architecte  
en haut vue du site  
en bas concept du concours



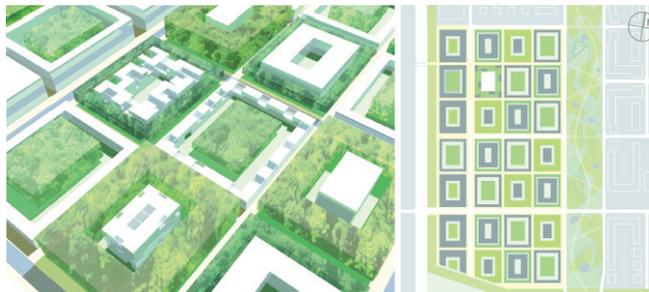
Baumbestand



Baumkranz Gesamtgebiet



Baumkranz Parzelle



du bâtiment, de par ce fait naît un espace public d'une grande variété qui changera aussi dans le temps en fonction de la végétation.

Le tout s'appuie sur un système flexible, c'est-à-dire 3 modules, qui sont interchangeable et conçus dans leur limite d'étagage de telle sorte que l'on peut les organiser librement. Et on peut jouer sur la diversité typologique ainsi que sur différents scénarii d'épaisseur. C'était une volonté forte de répondre au concours avec un système tout à fait ouvert. Voici certaines esquisses d'espaces publics qui peuvent en découler.

Après le concours, nous avons fait le premier pas dans la réalisation du projet avec la municipalité de Neu-Ulm pour un plan-cadre qui prenait déjà la direction d'une compression spatiale. Comme c'est la plupart du temps le cas, on a d'abord une idée qu'il faut faire ensuite évoluer. Cela a fait le plus grand bien aux typologies des bâtiments, sans ternir l'idée de base. Nous avons dû par la suite développer des modèles exceptionnels, car j'ai imaginé quelque chose de plus précis. Dans le cadre de ce remaniement, nous avons approfondi le thème des alignements d'arbres et avons pris conscience du potentiel contenu dans le thème des coloris et de l'évolution dans le temps, car il est évident que les arbres peuvent montrer au printemps leur floraison et en automne il en résulte des coloris complètement différents.

Le thème de la couleur joue dorénavant un grand rôle dans la conception des bâtiments mais aussi dans les éléments du paysage. En effet, les arts plastiques sont naturellement toujours présents en arrière-plan comme mode d'inspiration et Klimt est maintenant tout à fait adapté comme référence du projet actuel.

**Parallèlement à ce remaniement de l'urbanisme, nous avons observé attentivement chaque type de bâtiments. Une rangée de maisons jumelées qui donne sur les espaces publics et délimite des terrasses circulables orientées Sud-Ouest. Une tour avec ses appartements en étage, et le projet réalisé à ce jour, un îlot compact avec ses appartements de 50 à 75m2, des habitations commandées avec une limite de coûts pour des gens à faibles revenus.**

Comme c'est souvent le cas, la nature n'arrive pas vraiment à suivre les constructions et les plantations sont encore jeunes. Cela changera avec le temps, le thème de l'alignement d'arbres même s'il est déjà intégré aura besoin de temps pour se renforcer.

Le thème pour la forme du bâti est celle du façonnage sculptural donné par des loggias agencées en décalé et qui font référence à des typologies différentes dans ce programme étroitement défini du logement social aidé. Nous n'avons pas de petites maisons, nous n'avons pas de grands appartements, nous n'avons que trois tailles, mais nous avons une grande variété de types d'habitation, qui reflète la diversité des conceptions et modèles de logements des futurs habitants. Nous avons donc aussi essayé de travailler en couleur, dans le sens où les loggias n'apparaissent pas comme des trous sombres dans ce volume de constructions, mais grâce à la couleur claire, grâce à ce jaune, elles ressortent davantage et rendent les lieux de séjour des appartements plus attractifs. La structure très simple est mise en valeur dans les étages par les portiques. L'appartement T3 de 75m<sup>2</sup>, qui n'est vraiment pas un petit logement, et qui est destiné à des gens à faibles revenus. Lorsque l'on regarde de plus près dans ces appartements, on aperçoit un exemple typique de ces loggias décalées: une enfilade de pièces avec une salle de séjour plutôt cloisonnée, un espace repas dans le portique qui permet d'avoir un appartement traversant vers le portique.

On peut l'empiler, car les cellules sanitaires sont disposées les unes au dessus des autres, c'est justement le cadre fixe et structurel tout autour du portique qui doit être disposé de manière superposée pour des raisons domotiques. Donc, un empilement vers l'intérieur et un jeu libre vers l'extérieur desquels en résultent des plans différents. Dans ce type, on a transporté l'idée de l'alignement d'arbres dans la cour intérieure, qui est agencé simplement comme une « pièce verte », quasiment comme un espace intérieur sans toit pour les habitants.

**C'est important pour la qualité de vie de réunir des lieux couverts et un espace commun. En effet, nous pensons qu'il y a un gros potentiel dans la réunion des deux et par conséquent dans la stimulation des deux. Le chemin vers l'appartement en est d'autant plus intéressant que je peux jeter un œil dans la cour, regarder ce**

**qu'il se passe, je regarde dans le portique d'en face et inversement tout ceux qui se trouvent dans la cour ont les portiques comme tribunes.**

L'attitude des maîtres d'ouvrage et des architectes est orientée vers une économie des coûts, donc on a utilisé de véritables éléments préfabriqués, les balustrades métalliques simplement zinguées et la couleur qui donne à l'ensemble sa qualité de vie. Ce qui est très beau dans ce bâtiment, bien que ce soit soumis à une norme énergétique très élevée, c'est d'avoir pu faire des hauteurs de bâtiments très étroites pour les normes actuelles grâce à cette solution de portiques qui permet à nouveau de pouvoir y glisser des passages couverts. C'est-à-dire que je vais de l'extérieur vers la cour. Il faut souligner tout de même que l'espace habitable s'écoule vers l'extérieur dans la loggia, ce passage sans seuil, que l'on peut voir ici, est aménagé pour les handicapés et a certainement toujours une qualité architecturale.

Tout notre projet sur le plan urbain est construit sur un jeu de bâtiments flexibles et nous avons découvert lorsque l'on travaille avec des instruments innovants, qu'ils peuvent être utilisés dans le cadre d'un processus, d'une manière que l'on ne s'était pas imaginé. Bien que nous voulions toujours que ces trois typologies soient présentes, nous ne pouvions pas nous imposer contre la décision de la ville dans une discussion trop intensive sur le bâti et l'espace public. Et nous avons été obligé de passer d'un projet dissymétrique à un projet symétrique. Neu-Ulm est une ville baroque, où la symétrie est censée être installée et nous nous sommes accommodés de la situation de la symétrie et nous nous sommes dit que nous devions en faire quelque chose et ainsi avons donc obtenu le contrat de construire le même avec la même société de construction, car ce premier bloc à tout autant plu aux sociétés de logements qu'aux habitants. Nous avons vu juste les normes énergétiques modifiées, avec un autre mode de réalisation mais en respectant le projet de base. Cela nous a à nouveau amené à réfléchir intensément au thème de la couleur afin d'y apporter des signes de distinctions. Différencier les deux jumeaux. Le revêtement sombre à l'extérieur avec les loggias claires à l'intérieur pour le premier îlot, nous voulions pour ce second îlot inverser le principe. Ici, c'est plus la stratification de ces trois corps de construction, ici un espace coloré rouge comme les enfers pourrais-je dire, puis un élément de construction flottant et les combles. Et voilà



NEU-ULM E7 (DE) Florian KRIEGER architecte  
réalisation îlot 1 vues et plans



le jumeau précédemment évoqué dans une autre teinte. En conclusion nous avons été commissionnés pour le troisième bloc, qui est, comme je l'ai dit, plus construit comme une stratification horizontale.

Des magasins, un cabinet médical sont là pour intégrer un usage public, même s'il aurait pu y en avoir davantage. Nous avons découpé des coupes lumineuses, ce sont des boîtes à service, devant les unités commerciales. Cette forme d'aménagement permet de créer un garage sous-terrain. Nous mélangeons donc pratiquement un monde de garage avec une piazza coperta, plus exactement un espace public en forme d'arcades et ouvert sur la place. Au dessus, nous retrouvons le thème de la cour intérieure verte, donc c'est quasiment le grand frère de ces deux autres blocs avec une ouverture hexagonale et des petits passages couverts qui permettent de rentrer dans les appartements par la cour. Nous sommes très satisfaits de la qualité des éléments préfabriqués en béton, de leur teinte et nous espérons qu'ils contribueront joliment à cette représentation de l'espace coloré.

**Roger RIEWE:** J'espère que vous avez également la possibilité, pendant les phases de réalisation, d'exécuter votre idée de conception urbaine. Qu'en est-il des arbres ? Vous avez dit, évidemment, que les arbres doivent grandir, ils sont petits, mais y a-t-il moins d'arbres maintenant ?

**Florian KRIEGER :**

**Nous avons mis en place une sorte de règlement, qui a été intégré dans le plan d'occupation des sols et qui a été prescrit aux maîtres d'œuvre, c'est-à-dire planter tant d'arbres d'une même essence sur les parcelles privées. Ainsi, nous sommes sûrs de l'homogénéité du code couleur. Je ne sais pas, si c'est vraiment le même nombre d'arbres que dans le concours, mais on doit s'en approcher, ils doivent maintenant grandir et sont arrosés tous les jours.**

**Roger RIEWE:** C'est un projet que vous pouvez aller voir demain, mais si vous y aller dans 20 ans, il sera très différent, et c'est cela qui est formidable. Écoutons maintenant le client au sujet des phases de réalisation, comment ce projet a été développé.



NEU-ULM E7 (DE) Florian KRIEGER architecte  
en haut repérage des 3 typologies en dessous réalisation îlot 2  
en bas vue îlot 3 en réalisation



**Eckhard RIEPER, représentant du site de NEU-ULM (DE):** J'ai suivi l'évolution du projet de près et j'ai senti les conflits qui sont parfois apparus. J'ai été pendant 20 ans chef d'entreprise d'une grande société similaire de construction de logements, et connais donc l'entreprise NUWOG, qui a construit ce projet et je gère un bureau de conseil en projets. Sur le site, il y avait des casernes où au début des années '50 les Américains sont venus s'installer. Lors de la première Guerre du Golfe, cette unité américaine qui était stationnée ici, est partie pour le Koweït et n'est jamais rentrée à la fin de la guerre. Cela signifiait que toute cette surface est tombée en friches en quasiment une nuit, puis la République Fédérale d'Allemagne a racheté le terrain aux Américains pour la laisser sans aucune réglementation. Le terrain fut ensuite vendu à la mairie et à la NUWOG. L'ensemble du terrain était scellé, construit, avec un revêtement au sol d'1,50m en épaisses plaques de béton pour que les Panzers (blindés) et les énormes porte-missiles puissent rouler dessus. Ça n'était qu'un désert de béton. En 1993 environ, il y a eu un énorme mouvement d'immigration venant d'Europe Centrale. Avec la chute de l'URSS, la chute du rideau de fer, un nombre inimaginable de réfugiés de l'Est est arrivé à l'Ouest. En Allemagne, cela provoqua une pénurie de logements à tel point qu'on ne savait pas où loger toutes ces personnes. On en comptait des centaines de milliers par an qui demandaient un nouveau logement. Alors on a fait un projet puis il y a eu un concours d'idées, qui prévoyait 5 500 à 6 000 personnes pour ces quartiers et ce plan a été intégré dans un plan d'occupation des sols et on se mit avec entrain à vendre, à commercialiser les terrains. Malheureusement ce fut bientôt un échec, car l'afflux des migrants diminua et la masse de construction, les différentes typologies, qui avaient été prévues, s'avèrent inadaptées pour des plus petits promoteurs. La ville se trouva devant le problème de posséder un terrain immense pour lequel elle avait dépensé des millions pour la destruction des plaques de béton, la viabilisation qui devait être faite. Ce que l'on peut observer aujourd'hui en Espagne, en France, en Grèce... était la situation en Allemagne dans le début des années 2000. Les budgets publics s'effondrèrent, bien sûr dans de moindres proportions qu'aujourd'hui, dans nos pays frontaliers, il n'y avait plus d'argent. Et ce fut une chance pour European : Helmut Mildner, le PDG de la société, a persuadé le maire de faire un nouvel essai, car l'ancien concept n'était plus vraiment réalisable et le maire lui a donné raison. En

2003, la ville de Neu-Ulm s'est portée candidate à European 7 en collaboration avec NUWOG, cela a été décidé en 2003, et le nouvel essai a été concrètement commencé en 2003. La ville et la société NUWOG voulaient appliquer le projet de Florian Krieger dans la mesure du possible tel quel. Mais il y a eu quelques problèmes, notamment en ce qui concerne l'application du concept de verdure. Les discussions sur la législation dans l'écriture du plan d'occupation des sols ont été interminables. Ces discussions ont même failli faire échouer le processus. Nous avons été ensuite confrontés au problème des conduites de gaz de ville qui faisaient partie du transfert.

**Le concours a été lancé en 2003 et en 2008 nous avons commencé à construire. Entre temps, la moitié du temps a été consacré à des discussions dans le cadre de la création du droit à la construction et du plan local d'urbanisme. Ça n'est qu'au moment où l'affaire menaçait de foncer droit dans le mur, que l'ancien maire qui faisait partie à l'époque de la commission, a pris la parole contre son administration et a imposé que ça soit fait comme dans la forme actuelle.**

Le projet de Florian Krieger ne concerne plus 5 500 à 6 000 habitants, mais seulement 3 500 environ. On a en fait pratiquement divisé la densité en deux. Le processus de commercialisation a été relancé, même s'il régnait parfois un peu d'attentisme, l'affaire se mit à nouveau en marche. Apparemment, ce qui a été proposé ici maintenant est plus conforme aux lois du marché. Entre 2006 et 2008, il y a eu la construction du premier bloc compact qui était configuré aux normes standard... Lorsqu'il a été configuré, il y a eu certains conflits entre le maître d'ouvrage et l'architecte lorsque le maître d'ouvrage a voulu passer un contrat d'architecte très spécial, un contrat de planification générale, c'est-à-dire qu'il voulait que l'architecte prenne en charge non seulement l'architecture, le planning physique mais aussi toutes les compétences des ingénieurs spécialisés, l'aménagement paysager... Finalement, on s'est mis d'accord sur le contrat. Mais le problème pour un architecte d'European, qui dans le fond construit ses premiers bâtiments, un premier projet d'une ampleur de 5 millions d'euros, c'est de devenir presque par hasard le planificateur général. Le maître d'œuvre avait sa propre concep-

conception des normes qu'il a appliquée dans d'autres bâtiments. L'accès aux handicapés est un point, une certaine qualité de la surface n'a pas été prise en compte pour les sols en bois, le maître d'œuvre a évité les systèmes d'isolation thermique, certainement pour des raisons idéologiques. Puis il y a eu un problème de coût. L'ensemble après un nouveau chiffrage devait coûter 1 169€/m<sup>2</sup> et cela n'a pas été sans mal. Lors de l'inauguration, Florian Krieger a dit lors de son petit discours « il fallait faire des économies pour que ça ne grince pas. ». En fait, le maître d'ouvrage ne voulait pas renoncer à ses prétentions, et d'un autre côté, il était le représentant de l'ouvrage dans la région. L'architecte part, mais le maître d'ouvrage reste dans le coin. Florian Krieger devait avancer dans ce climat conflictuel et il fallait réussir. En 2008, les préparatifs étaient enfin prêts et tout avait été rédigé scrupuleusement avant le démarrage du chantier. Nous avons la sécurité des coûts, grâce à l'aide d'un planificateur de coûts externe qui a fait tout le management financier. Il a déterminé le budget avec l'aide de l'architecte, puis a repris en charge le contrôle des coûts permettant ainsi au projet de se dérouler avec ces mêmes valeurs de 1 169€ par m<sup>2</sup>. Les oppositions se sont donc fait sentir surtout lors de la rédaction du plan d'occupation des sols, lors de la commande, lors de l'optimisation des normes, et du coup des frais en découlant. Lorsque l'on veut arriver à de tels résultats, il faut un maître d'ouvrage qui fait du projet le sien, surtout qui se plonge dedans et qui soit ouvert au débat.

**Le maître d'ouvrage ne doit pas être intéressé par un projet plus ou moins bon marché, mais il doit être intéressé par un projet qui optimise la qualité. Et il doit être un maître d'ouvrage, et cela vaut pour tous les autres, spécialement pour ceux qui travaillent dans le contexte European, qui veut créer un climat de changement tant dans le domaine social que dans le domaine économique, mais aussi dans l'environnement politique. C'est par cet engagement qu'il peut rendre un plan possible.**

**Roger RIEWE:** N'est-il pas contradictoire que le terme de densité, qui est toujours un bon point de repère pour des appartements peu onéreux, signifie ici 'dé-densification', et les appartements ne seront-ils pas plus cher s'ils ont moins

de mètres carrés ?

**Eckhard RIEPER:** Effectivement, cela a été un problème, parce qu'avec 500 ou 600 habitants, vous aviez des chiffres considérablement différents à propos des coûts de développement, d'accès, d'infrastructure, etc., et quand la décision a été prise de dé-densifier, de réduire la densité, cela a pris du temps de discuter du budget avec les personnes de la Ville, d'arriver à un accord sur le fait que nous avons maintenant une situation différente. Après une discussion de près de six mois pour en sortir, finalement, la raison principale fut de dire qu'il fallait vendre rapidement, faute de quoi les investisseurs resteraient longtemps assis sur leur argent. Et ça a marché.

**Florian KRIEGER:**

**À propos de la densité dans ce projet, il y avait également une troisième phase de re-densification conforme à notre idée initiale de produire une densité très forte. Ensuite, le concours pour l'autoroute a réduit la densité à 400 habitants, et ensuite, en débutant le projet après le concours, nous avons à nouveau augmenté la densité. Pas à 600, mais un nombre honorable de mètres carrés a été ajouté. Cela est dû au programme de logement à bas prix. Cela concerne également notre autre projet autour des trois blocs ; la densité et le nombre de mètres carrés ont été augmentés.**

Nous sommes donc maintenant à un niveau qui est plutôt urbain. Dans ces bâtiments que nous avons appelés des bâtiments monolithes de 6 étages, maintenant il y a des bâtiments de 7 étages et des logements pour étudiants, nous avons donc un mélange sain de groupes et d'habitants, mais en même temps, il y a beaucoup de gens qui vivent autour de la place centrale, raison pour laquelle nous espérons qu'il y aura un environnement habitable.

**Ines NIZIC, architecte Vienne (AT)/Zagreb (HR) membre du comité scientifique:** En parlant de densité, nous ne parlons pas uniquement de densité physique, mais également de densité d'un espace ouvert, d'activités, ce qui est arrivé avec ces cadres verts est intéressant, parce

que pour moi, le concept des cadres verts est une partie importante de votre projet. En fait, ils sont maintenant traduits dans un concept d'arboretum, pour moi, le concept de cadre traite plus de la structure, de l'espace intermédiaire ; le concept d'arboretum traite plus de la biodiversité : quelle fut la difficulté dans le processus de modification et d'adaptation, en gardant en tête de rester fidèle à l'idée de départ ?

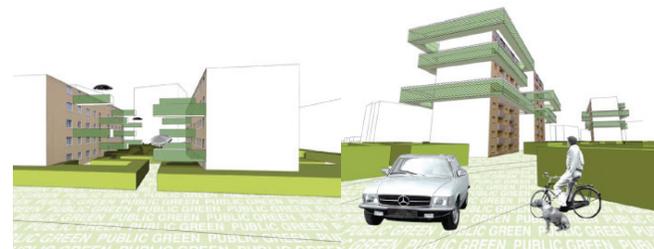
**Florian KRIEGER:** Je ne pense pas que nous ayons eu tant de problèmes au niveau de la planification de cette architecture paysagère, pas plus que dans les phases suivantes, mais nous avons rencontré un problème légal lors de l'intégration de cet aspect de devoir planter des arbres sur un terrain privé. C'est un élément très spécial par rapport au plan légal de toute la zone qui n'est pas très commun en Allemagne, mais ils l'ont intégré et cela fonctionne.

**Eckhard RIEPER:** Toutes les parcelles appartiennent à la Ville, et lorsqu'elles ont été vendues, la Ville a réussi à intégrer dans le contrat un paragraphe sur la façon de gérer l'espace vert.

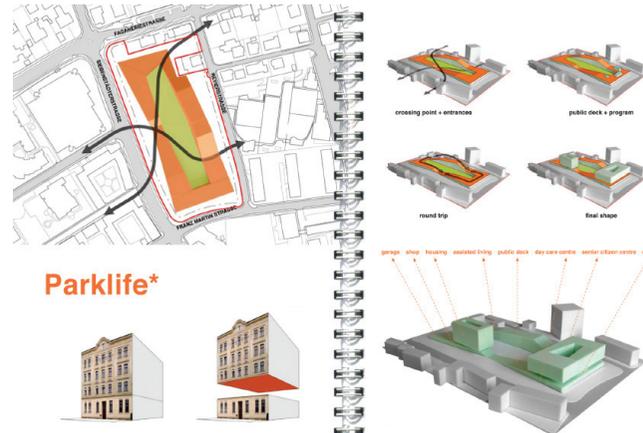
**Roger RIEWE:** Penchons-nous maintenant sur un autre exemple de réussite à Salzburg, en Autriche.

**Rolf TOUZIMSKY, Daniela HEROLD, bureau d'architecture TOUZIMSKY HEROLD & MEHLEM Linz (AT) lauréats SALZBURG E7 (AT).** En 2003, nous avons gagné European 7 à Salzburg et dirigé le projet « Parklife », qui était en fait très simple à réaliser pour nous. Il s'agit d'une structure en îlot, que nous reformons et adaptons selon les constructions. Cette méthode résulte en réalité d'un processus d'élaboration à partir d'une esquisse, que nous avons développée nous-même au fur et à mesure de nos projets. Notre projet questionne les exploitations possibles d'une surface en friche et de quelle manière ces utilisations peuvent-être combinées entre elles. Pour un autre projet, par exemple, nous avons développé la notion d'espaces-pièces communicants pour exploiter les possibilités de communication visuelle existantes entre les éléments de construction et leur utilisation.

**A Salzburg, dans la localité de Salzburg-Lehn notre projet « Parklife » s'inscrit dans un environnement attendant hétérogène : structures**



SALZBURG E7 (AT) arch : TOUZIMSKI HEROLD & MEHLEM architectes  
ci dessus le concept de la haie niveau concours  
en dessous le site et le projet de réalisation Parklife



déchiquetées, immeubles d'habitations divers d'époques différentes, gratte-ciel en forme de pointe et bâtiments urbains en filigrane, sculptures en forme de îlots et maisons individuelles. Mais cette partie de la ville possède une singularité, c'est qu'elle possède beaucoup d'espaces verts. Nous avons intégré ces éléments d'urbanisme dans notre concept architectural d'European 7. Afin d'ouvrir ces espaces verts semi publics et de les rendre publics, nous avons tendu un filet vert en forme de diagramme sur tout le projet et la ville de Lehm et ainsi réalisé un élément de communication entre ces différentes structures. Pour structurer ces espaces verts, nous utilisons une méthode de plantation très classique, la haie.

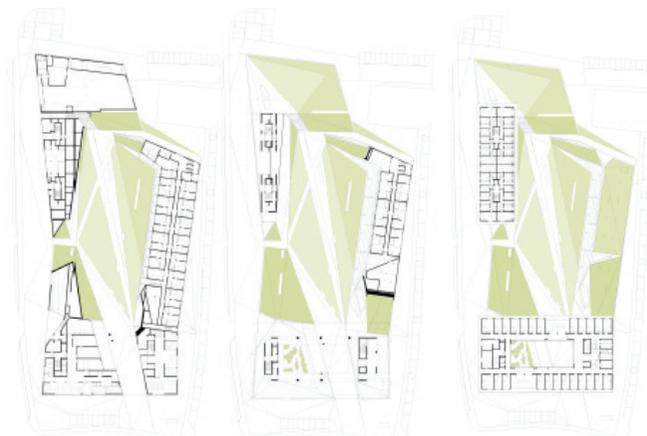
La haie est très usitée et peut naturellement être taillées dans des formes offrant des possibilités spatiales multiples. On le voit, par exemple, dans les zones pavillonnaires où les haies peuvent être taillées comme dans des espaces publics, ou inversement autours de gratte-ciel, les haies peuvent relier et créer des espaces plus intimes qui servaient avant aux habitants dans les zones semi publiques pour créer un nouvel espace. Ainsi nous pourrions développer le rôle des haies dans les éléments construits. Nous avons abordé le projet de telle manière que nous avons considéré les haies comme un élément architectural à part entière, c'est pour nous un nouvel élément urbain. Nous avons développé un schéma de calcul et un programme de développement.

Le but de ce concours était de créer un parc de 3 000m2 dans ce secteur. Nous avons imaginé qu'une grande haie est comme la représentation d'un îlot-cube, et les haies se différencient entre elles par la manière dont elles sont coupées, une taille horizontale pouvant créer deux éléments de construction. Nous les avons remplies à l'aide de ces programmes dans la partie inférieure du corps des bâtiments, superposé avec les surfaces de communication de la ville. Les formes des bâtiments sont simples et pragmatiques au dessus de cette base, entre cette sorte de couvercle ouvert qui fonctionne en correspondance directe avec le parc dans l'espace intérieur. Nous nous sommes toujours posés la question : peut-on traverser du regard un bâtiment et jusqu'où peut-il aller? Le regard part de l'intérieur et va vers l'extérieur.

Concernant la réalisation du projet, le projet est aujourd'hui habitable après une période de travaux de deux ans, les bâtiments ont été loués à partir de novembre 2011 et sont occupés depuis plus de 6 mois, sauf pour l'un d'entre eux. Le projet est constitué de 3 types d'habitations : les appartements surveillés pour personnes âgées, le foyer pour personnes âgées et les appartements classiques aux étages supérieurs. Le socle est de forme concentrique avec des espaces publics. Au Sud, nous avons un centre de jour, qui communique avec le centre pour personnes âgées. Il y a aussi un espace pour des commerces, un supermarché et dans la partie supérieure les appartements surveillés. En dessous, se trouve un jardin pour enfants qui est au rez-de-chaussée. Entre le rez-de-chaussée et le premier étage se trouve une partie semi publique qui est située juste en dessous du niveau des appartements. C'est à la fois un jardin pour les seniors et une aire de jeu et de repos pour les habitants. Sur le plan, juste au dessus, les appartements avec deux désenclavements et des niches, dans chacune d'entre elles 4 appartements avec des balcons circulants. Au Sud se trouve le centre pour seniors avec un atrium, une rue parcourue par les habitants. Sur le plan de la typographie du paysage, nous avons le corps de bâtiment, l'entresol et à partir du premier étage d'appartements, les appartements sont surélevés par rapport au niveau de la rue et possèdent une vue dégagée. A partir du 4ème étage, la vue est panoramique sur les collines vallonnées de Salzburg et de la région du Hohensalzburg. Pour éviter des frais supplémentaires, nous avons dû utiliser en partie les troncs des arbres comme échafaudages et couper l'accès du parc au public. Dans la structure du bâtiment, il était très important pour nous de respecter et conserver la profondeur, en accord avec l'urbanisme de la ville. En plus des terrasses privées des appartements, il y a des terrasses communes pour les habitants.

**Roger RIEWE:** Lorsque je vois ou entends votre présentation, tout paraît si simple ; il y a la conception, ensuite vous remportez le concours, et puis le projet est réalisé... Pour être architecte depuis plus de 20 ans, je sais que cela peut être parfois difficile, et je suis curieux d'en apprendre plus sur la face cachée de l'histoire.

**Daniela HEROLD:** Si on regarde les coulisses de ce projet où il y a eu des phases d'attente, comme pour le projet précédent. Je l'avais déjà mentionné, le concours était en 2003, la



SALZBURG E7 (AT) arch : TOUZIMSKI HEROLD & MEHLEM architectes  
en haut réalisation Parklife maquette et plans

en bas photo réalisation depuis la rue



débuté en 2011. Ce sont en tout 7 années, mais durant lesquelles nous n'avons jamais douté de la réalisation du projet.

**Markus STURM, directeur de l'agence de l'habitat « Die Salzburg », SALZBURG (AT):** En tant que gérant de la société coopérative de construction, je représente la maîtrise d'ouvrage. Fondamentalement, nous sommes très contents d'avoir participé à ce concours européen. Nous avons beaucoup appris et nous sommes très fiers d'avoir pu participer à un projet d'une telle ampleur qui, en quelque sorte, repousse les frontières de notre région. Nous avons fait la connaissance d'un bureau d'architectes exceptionnels et finalement pu, dans notre domaine, réaliser un très beau projet. A l'origine, c'était la volonté du département d'urbanisme de la ville que nous participions à ce projet européen. On nous a conseillé de participer, car cela aurait une image positive, aussi bien pour la ville de Salzburg que pour notre entreprise. Nous avons donc décidé de nous inscrire, malgré la lenteur de la procédure. En 2003, cela ne posait pas de problème car le terrain n'était pas encore vide. A l'époque, il y avait encore un garage, la succursale devait être détruite. Nous devions attendre que le terrain soit libre pour décontaminer le sol, avant de commencer avec la construction du chantier. Dans ce contexte, l'horizon du temps ne posait pas encore un problème. Finalement, nous avons reçu les résultats du concours, à ce moment des bureaux nous ont été mis à disposition avec les architectes Touzimsky Herold & Mehlem Linz. Pour notre part, aussi bien que pour le cabinet d'architectes, ce n'est pas la volonté qui manquait pour commencer la réalisation du chantier. Et du fait que ce concours était une initiative de la section d'urbanisme, soutenu par les membres de la mairie et du conseil municipal de Bardusch, nous avons dès le départ la ville de notre côté et nous formions une très bonne équipe. Malgré les différents changements inhérents au projet et les phases où nous ne savions pas comment continuer le projet financièrement, nous nous sommes tous soutenus mutuellement afin de mener à bien le projet. Nous sommes une entreprise de construction à but non lucratif, cela signifie que nous travaillons uniquement pour des chantiers publics et que nous dépendons financièrement de l'argent public. Nos budgets sont serrés, nous avons un plafond de loyer dans notre budget que nous ne pouvons pas dépasser, ceci malgré les exigences la région de Salzburg et du bureau d'architectes et la pression car un tel

projet est très long. Mon rôle en tant que gérant, n'est pas de me mêler du processus de réalisation mais de constituer l'équipe de réalisation, de donner des objectifs clairs. Même dans les situations où la tension montait entre les différentes équipes, en raison des problèmes financiers, il était de mon devoir de mettre mes émotions de côté et de réinstaurer une base de discussion neutre dans l'équipe afin de pouvoir continuer le projet. J'ai des années d'expérience derrière moi et parfois lors du projet, j'ai vu des équipes qui travaillaient les unes contre les autres au lieu de travailler ensemble.

**Mes collaborateurs, dans le domaine du bâtiment, sont tenus de respecter leurs budgets, malgré le fait qu'on leur fasse remarquer que la qualité architecturale ne doit en aucun cas diminuer malgré les changements dans le projet. Le concept de départ doit être, envers et contre tout, conservé afin que les architectes puissent suivre et s'identifier au projet. A l'inverse, nous attendions une énorme flexibilité de l'équipe d'architectes dont ils ont fait preuve tout au long du projet, sans pour autant abandonner leur identité propre.**

Comme mentionné précédemment, mon but n'est pas d'embellir la situation et nous étions constamment sous pression concernant le budget. Heureusement que nous avons utilisé la nature pour nous aider, l'abattage d'arbres pour les échafaudages était financièrement plus intéressant pour nous. Nous avons dû bien sûr, lors de ce chantier, faire face à certains problèmes. Le quartier de Lehn a le plus haut taux de densité de la ville de Salzburg, c'est le quartier qui s'est le plus développé entre les années '50 et '70, avec des lacunes de construction. Aujourd'hui, ce quartier a vieilli et subi des problèmes sociaux. Il est également surchargé en raison de la circulation qui y est très dense. De plus il a besoin d'adresses supplémentaires. Ainsi ce n'est pas un chantier, mais plusieurs chantiers qui ont été réalisés dans ce quartier, d'un très bon niveau architectural et qui ont été un franc succès. Un autre élément important de ce projet était le facteur social. La mixité sociale et le mélange des générations ont été un des facteurs principaux du succès de ce projet. L'autre facteur expliquant le succès de ce projet est la solution architecturale face à la densité de population du quartier. Finalement



SALZBURG E7 (AT) arch : TOUZIMSKI HEROLD & MEHLEM architectes  
en haut : réalisation Parklife vue de la rue  
en bas : photo réalisation depuis la plateforme interne



ce projet fût pour nous un franc succès et nous sommes plus que satisfaits du résultat.

**Roger RIEWE:** Vous avez pu remarquer qu'il y a un profond respect entre partenaires au sein de l'équipe, un respect en terme de responsabilités du côté du client, mais aussi du côté de l'architecte, responsable de la réalisation du projet. Il dit que celui-ci ne devrait pas uniquement suivre les plans qu'il a dessinés et qui lui ont valu d'être primé, mais que des adaptations sont nécessaires pour pouvoir fonctionner. Je pense qu'il s'agit d'une conciliation très intéressante qui vient d'être mise en avant. Cela pourrait également concerner, dans le futur, les gagnants d'European 11.

On se rend compte qu'un processus de réalisation est très complexe, et ce à différents niveaux : le financement, le budget, l'équipe, la mise en place de l'équipe, le client, les personnes et l'équipe, les politiques qui le portent ; qu'on le veuille ou non, c'est donc extrêmement complexe. Revenons aux premières étapes avant de commettre des erreurs : quand vous remportez le projet, quelle sera la seconde étape, la phase de réalisation, et plus spécifiquement au vu du sujet que nous avons sur la table : réconcilier densité et habitat individuel.

**En tant qu'architectes, nous sommes bien entendu conscients de notre responsabilité d'essayer de densifier tout ce que nous trouvons, parce que le paysage naturel n'est plus aussi vaste qu'avant. Afin de ne pas le gâcher, nous voulons tout ranger dans une sorte de cadre urbain ; d'un autre côté, nous savons, à partir de ces études de cas et des projets de recherche qui ont été réalisés, que le plus grand souhait des habitants est d'avoir une maison avec un jardin, un chat, un chien, etc. Comment pouvons-nous effectivement gérer ces opinions opposées entre le processus de planification et le souhait des habitants ?**

Les deux projets présentés ici abordent déjà le sujet d'une certaine manière, et maintenant je crois que nous allons avancer dans ce sujet de densification et d'habitat privé, en essayant de rassembler ces deux éléments. Voyons voir comment les jeunes équipes dynamiques primées d'European 11,



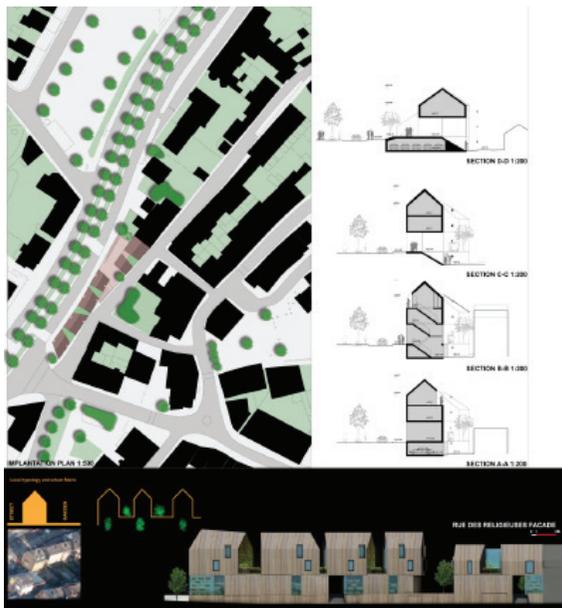
ça, car alors il ne reste plus grand-chose du projet initial.

**L'autre élément, c'est que chaque maison n'a que 10m<sup>2</sup> de jardin, le reste, c'est du paysage, et je pense que c'est une idée formidable, et je pense que nous devrions développer cela. Dans un sens, c'est le même projet que l'on trouve au Nord de Copenhague, les célèbres maisons à patio dans des paysages ouverts du célèbre architecte danois Jørn Utzon. Ça signifie que vous avez un paysage assez grand pour une densité plutôt basse, mais vous pouvez dire que celle-ci n'affecte pas le paysage. L'autre problème concerne ensuite la mobilité et l'accès, mais si vous pensez aux styles de vie des années à venir, les gens travailleront de chez eux et n'iront au bureau qu'une fois par semaine, ce qui sera aussi très écologique.**

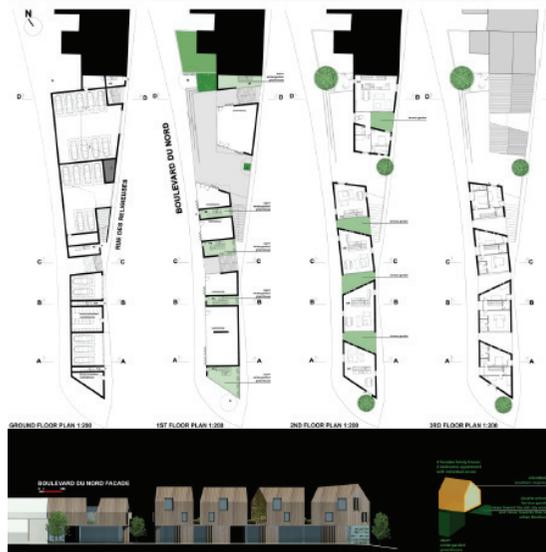
Je pense que nous devons réfléchir en ces termes et j'espère que vous ne serez pas contraints à trop de compromis.

**Roger RIEWE:** Voyons maintenant un autre site, celui de Marche-en-Famenne, en Belgique. Nous avons cette situation intéressante, avec une équipe primée originaire de Bucarest, une ville avec beaucoup de trafic, et maintenant, vous lancez ce projet dans une ville qui est très petite, un site délimité avec beaucoup de précision et à haute densité. Le problème des voitures est posé, et d'un autre côté nous avons le thème très spécifique de la densification et de l'intimité ; comment gérer tout cela ?

**Anca Diana POPESCU (RO), Sorin POPESCU (RO), lauréats MARCHE-EN-FAMENNE (BE):** Je ne sais pas si notre projet porte sur la densification, c'est quelque chose comme remplir un vide, ou ramener une unité, que la ville ajuste par elle-même ; nous avons juste rempli un espace qui était un peu vide et laid. C'était donc plutôt une réponse au site. Nous avons essayé d'obtenir une densification, mais une densification qui soit viable. Nous avons donc mis là le moins de contenu possible ; des maisons avec des espaces, des espaces privés, un peu de porosité, un peu de mouvement. C'est comme un passage. Nous ne voulions pas obtenir de la densité ; nous voulions obtenir une non-densité, c'est donc



MARCHE EN FAMENNE E11 (BE) L'espace des rencontres  
arch : Anca Diana POPESCU, Sorin POPESCU (RO)



plutôt le contraire.

Je pense que nous devons trouver un équilibre entre densité et non-densité ou espace ouvert, qui est la plus petite quantité de densité disponible. Nous pensons qu'une petite ville a besoin de densité parce que son caractère est d'être très petite et dense, mais parfois, la densité est simplement insupportable, ce n'est pas la bonne réponse. En Belgique, qui est un petit pays, la question des « maisons à 4 façades » c'est-à-dire des maisons solitaires est posée et on cherche à les éviter. Nous avons donc suivi ce point de vue et nous avons intégré quelques maisons mitoyennes. Nous ne savons si c'est la bonne réponse à une échelle générale, mais sur ce bout de terrain, nous le sentions comme ça. Bon, nous n'avons pas encore passé notre commission, mais apparemment, la Ville vient d'approuver le projet, ce qui est bon signe.

**Ines NIZIC:** Sur le site de Dublin, le projet primé traite également de l'habitat privé et de la densité, avec une interaction entre ces deux phénomènes, et les directives du concours portent sur une rénovation sociale et économique du site, qui est en fait un quartier de docks. Ce projet très poétique se base sur l'idée de stratification des espaces public et privé, en utilisant le paysage vertical ; il combine tous les éléments classiques connus des maisons en rangée, ce qui signifie que la mémoire du passé est une part très importante de ce projet.

**Caroline O'DONNELL (IE), lauréate à DUBLIN (IE):** Le contexte existant est une série de maisons en rangée d'une zone industrielle du XIXe siècle. C'est déjà très dense, et ce que nous faisons dans ce projet, c'est d'essayer d'en retirer des éléments, tant à une grande échelle, en maintenant l'idée de rangées, qu'en s'inspirant également d'éléments de ces habitations pour perpétuer la mémoire.

**Mais ce qui est important en terme de densité, c'est que, même si nous restons proches de la situation déjà présente, parce qu'elle est déjà assez dense, nous essayons d'aspirer ensemble les éléments d'habitation ou de construction afin de créer de l'espace pour une aire verte commune et l'espace intermédiaire collectif urbain. Je dirais en fait que l'échelle est plus importante que la densité, parce qu'elle main-**

tient la petite échelle des maisons en rangée, mais de face, tout est plus ou moins étendu vers le haut afin de commencer à parler à l'échelle des docklands et des grues et des bâtiments industriels que l'on voit sur le front de mer.

En terme d'habitat privé, il est également intéressant de noter que les maisons en rangée ont une façade avant et arrière bien marquée, alors que normalement, les deux façades avant se font face, et les deux façades arrière également. Ce projet retourne plus ou moins le concept. Il y a toujours une façade avant qui fait face à une façade arrière, si bien qu'il y a un côté très ouvert sur un espace vert particulier, et un côté fermé pour que deux voisins, même s'ils sont assez proches, ne puissent pas regarder à travers la fenêtre l'un de l'autre. Chaque espace vert est visible et géré par les personnes d'un côté, tandis que les personnes de l'autre côté gèrent l'espace vert suivant. Malheureusement, comme beaucoup de pays européens, nous avons une petite crise en Irlande, si bien que nous n'avons pas de commission pour le moment, et nous n'avons pas de client, et il n'y a pas beaucoup de communication avec Europan Irlande... Nous avons entendu parler aujourd'hui de réalisations à des moments où régnait un climat économique différent ; comment pouvons-nous repenser le processus quand nous avançons sans vraiment de soutien financier ?

**Bernd VLAY, responsable Europan Autriche:** Je crois que vous avez raison, que la situation économique globale a changé. Mais en Autriche, ça n'a pas changé pour le logement public. Et nous devons savoir que c'est un projet de logements publics, les coûts sont restreints, donc dans ce contexte, il s'agit avant tout d'être inventif dans la réalisation de la qualité. Mais je pense que la question est plutôt celle de quand apporter l'aide d'Europan et de la stratégie à développer dans le processus.

**Nous avons cette hypothèse que la réalisation débute avec les directives du concours, parce qu'à Salzburg, c'était une sorte de densité bonus, un deal avec la Ville, j'ai négocié que nous modifierions le découpage du site, nous l'améliorerions et nous y créerions une plus grande densité. Nous avons un C.O.S. de 1.0 et nous**



DUBLIN E11 (IE) CounterSpace projet lauréat  
arch : Caroline O'DONNELL (IE)



nous sommes dit « ok, 10% en plus pour la qualité pour que le propriétaire du site gagne de l'argent », avec cet argent, il finançait le projet Europan et au final, tout le processus commençait à être mis en place dès le début. Après les résultats du concours, je n'avais plus rien à faire, parce que cela avait été fait en amont du concours.

Donc je pense que c'est vraiment cette attitude de regarder où peut-on intervenir le mieux en tant que Europan est importante car elle dépend de chaque processus. Parfois, nous devons aider beaucoup pendant la phase de réalisation, et je pense qu'une leçon que j'ai apprise avec Europan, c'est que ce n'est pas seulement le processus de conception de l'architecte, quand il dessine un bâtiment, qui est intéressant, mais c'est également la conception du processus de quelque chose qui est au moins aussi créatif que le projet architectural. Si bien qu'à Vienne, nous avons inventé beaucoup de procédures qui n'existaient pas avant Europan, nous avons inventé par exemple un concours pour les développeurs qui déposent un projet à Europan afin d'être partenaires du projet primé à Europan. Bien sûr, cela n'était possible qu'avec le consentement de la Ville pour inventer de nouvelles procédures, et je pense que ceci est très important ; Europan n'est réussi que si le concept de créativité n'est pas seulement un concept architectural, je pense que ça doit être un concept de stratégie globale, depuis la vision urbaine jusque la préparation du processus et les problèmes tactiques et stratégiques dans les différentes phases de celui-ci.

**Ines NIZIC:** Est-ce le but d'Europan d'intégrer le développeur au projet depuis le début ou voulez-vous adopter une approche différente à cela ?

**Bernd VLAY:** L'agence de l'habitat ne participait pas au concours en tant qu'acteur actif, il n'était qu'un observateur et je pense que c'était une bonne manière de l'impliquer. Nous avons déjà parlé de ceci, il s'agit du risque que vous prenez avec Europan, et je pense que si vous essayez de tout déterminer pendant la phase de l'idée du projet et d'impliquer un client local, avec tous les paramètres locaux et les réglementations de construction, vous limiterez énormément le potentiel du concours. C'est pourquoi je pense

qu'il est plus intéressant de prendre des développeurs qui sont prêts à prendre des risques et uniquement observer et faire confiance pendant la phase du concours et de la définition urbaine, et sont assez ouverts pour ensuite s'impliquer dans un processus créatif intéressant. Je ne suis pas d'accord donc pour faire la même chose que dans n'importe quelle autre compétition, et ensuite vous commencez à créer tout un ensemble de régulations et vous limitez énormément les possibilités dans la phase de concours. Evidemment, je pense qu'il est important d'avoir la position d'un client dans le jury, mais cela devrait être plutôt une position stratégique, comme vous le disiez, une position capable de relier le projet aux questions de capacités de développement de celui-ci.

Mais nous ne pensons pas qu'il soit possible de réaliser un projet sur une base de travail 'en tête à tête' de l'idée du concours au projet final ; à European, je pense que la phase du concours est une pré-phase pour un processus beaucoup plus grand qui vient ensuite. Il ne s'agit pas uniquement d'un concours ; c'est la toute première phase de quelque chose qui doit être soutenu pendant un long moment avant de se voir couronné de succès.

**Patrick WHEELER (GB), Jane LARMOUR (GB) mentionnés à DUBLIN (IE):** Pour parler de densification, lorsque nous avons commencé à étudier le site, nous avons admis le contexte local de basse densité, enfin, haute densité, mais pour un contexte peu élevé, et nous avons étudié les débuts du logement dublois, qui sont généralement vus sous un jour positif en rapport à cette typologie de maisons de ville géorgienne. Nous avons amené cela pour apporter un peu d'autonomie au site ; en le divisant par couches d'une manière particulière, nous pouvions en augmenter la densité. Nous avons travaillé sur l'idée de la reconfiguration d'une petite maison géorgienne afin de créer des logements qui soient entre la petite maison et l'appartement.

Chaque unité devait bénéficier de son propre espace privé externe, mais également de jardin commun au centre avec une piscine, à accès et usage collectifs, une plaine de jeux pour les enfants et des zones privées pour les résidents. C'est une façon différente d'utiliser le terrain sur cette zone, plutôt qu'en ayant des jardins à l'arrière ; nous mettons tout cela ensemble pour encourager l'activité de façon supervisée et confortable.



DUBLIN E11 (IE): EAST WALL LOT projet mentionné  
arch : Patrick WHEELER, Jane LARMOUR (GB)



**En termes de densification également, la nature peu élevée des environs ne pouvait soutenir la densité que nous voulions introduire sur le site, donc nous avons considéré les bâtiments industriels dans le quartier et en avons tiré parti pour augmenter la hauteur générale et bloquer les dimensions. Il y a quelque chose dans leurs formes qui font référence au passé du site, je pense d'une manière un peu romantique, mais également assez fonctionnelle.**

**Roger RIEWE:** Venons-en au site de VARSOVIE (PL). La Pologne reçoit, avec l'Ukraine, le prochain Euro de football, et les autorités sont donc concentrées sur cet événement très spécial. Et aujourd'hui, vous vous occupez du projet European au milieu de tout cela, à Varsovie.

**Tomasz ZEMLA, représentant du site de VARSOVIE (PL) :** Nous avons proposé ce site parce qu'un grand stade y est construit et nous voulions profiter de l'impact de cet investissement et que celui-ci rayonne sur tout le quartier. Il est certain que cette partie de la ville mérite un nouvel urbanisme, de nouveaux investissements, c'est peut-être trop idéaliste, mais j'espère que cela va fonctionner que ce n'est qu'une question de temps. Le nouveau stade est prêt, le championnat sera terminé d'ici un mois et ensuite nous devons faire face à une réalité difficile : que faire ensuite ? J'espère que le processus va continuer de la même manière qu'il a débuté, parce qu'il y a beaucoup de chose qui ont lieu là.

Nous avons proposé aux deux équipes, les mentionnés et les lauréats, d'être impliqués dans le processus de fabrication du master plan, le processus de planification, de faire partie de l'équipe des planificateurs, c'est donc là la première étape dans le processus d'introduction et de réalisation du concept. Le fait est que la situation sur le site actuellement est plutôt dynamique, en tout cas à ma connaissance. Je n'ai pas encore traité avec des développeurs potentiels ou parlé à qui que ce soit, parce que nous venons juste de commencer à parler d'une sorte de coopération. Il n'y a pas encore de plan masse ; il y en a un qui va être développé, donc c'est très difficile pour moi de répondre à cette question. Au sujet des phases, oui, j'ai phasé le projet, j'y ai réfléchi évidemment, mais tout dépend du comment. Certains sites sont encore utilisés par

par des industries actives ; c'était le cas, en tout cas, au moment du concours, ils nous ont déclaré qu'ils allaient quitter le site.

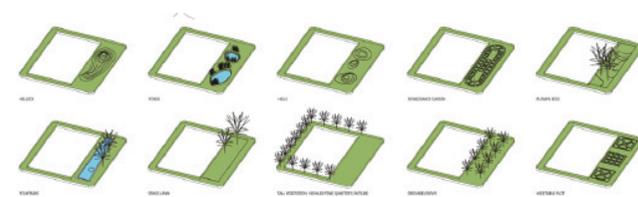
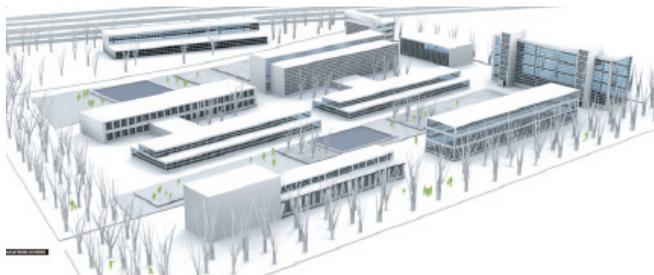
**Roger RIEWE :** Je pense qu'un élément que nous devrions mettre en avant est que vous avez observé que cette zone à Varsovie traversait des changements considérables, et, je pense, un changement plutôt rapide, et en plus de la construction du stade, il y a également deux ou trois autres choses...

**Tomasz ZEMLA:** Ce que je voulais dire avec ce projet, c'est qu'évidemment, ces investissements vont jouer ce rôle d'impact qui pourrait faire démarrer les choses, il n'y a pas que cela, mais la construction d'une station de métro est également prévue dans un futur proche, et d'autres choses encore. Ce que je voulais dire, c'est que cet endroit possède beaucoup de qualités, et un fort potentiel qui repose sur ce qui est déjà présent aujourd'hui. Je voulais montrer que cet endroit pouvait se développer à partir de ces qualités pour conserver l'identité de l'endroit, parce que je sens que cela est plus important en terme de potentiel, vous voyez, un gain en qualité générale, que les gros investissements qui sont faits autour du site.

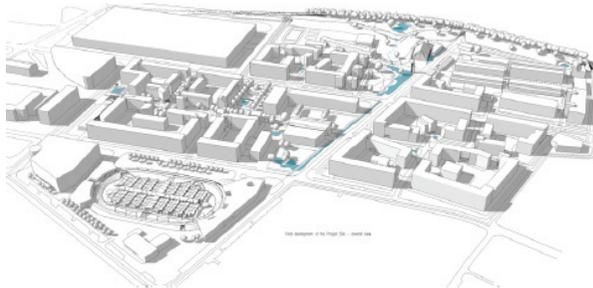
**Ines NIZIC:** A LEEUWARDEN (NL), nous avons un projet primé et un projet lauréat ; les deux traitent de paysage ainsi que de densité physique et perçue. Les directives du concours portent sur un concept de zone résidentielle unique reliée à l'eau dans la tradition des habitations à quai de Leeuwarden. Le projet primé crée un paysage hybride basé sur un équilibre entre l'eau, la ville et les terres agricoles, établissant une transition entre le contexte rural et urbain. La question de la densité physique et perçue est très importante ; comment la relation entre ces deux types de densité est-elle traduite ?

**F. Javier CASTELLANO PULIDO (ES), Tomas GARCIA PIRIZ (ES), lauréats Leeuwarden (NL) et San Bartolomé (ES):**

**En fait, notre projet n'est pas vraiment concentré sur la densité, puisqu'elle était donnée ; il se concentre plutôt, comme vous l'avez dit, sur la façon dont la ville peut rejoindre la campagne.**



en haut VARSOVIE E11 (PL): projet lauréat L-M-S Urban scale  
arch : Marcin Skrzypczyk, Barbara Skrzypczyk (PL)  
en bas VARSOCIE E11 (PL) projet mentionné Taking from within  
arch : Mateusz Herbst (PL)



LEEUWARDEN E11 (NL) : nieuwaTERGArden  
arch : F. Javier CASTELLANO PULIDO, Tomas GARCIA PIRIZ (ES)



**Ce qui nous paraît très important, c'est la façon dont cette densité donnée et que l'on prend en compte peut dialoguer avec l'échelle de la campagne pour créer un espace transitoire.**

Il nous semblait important d'étudier la façon dont la ville de Leeuwarden a grandi, comment elle s'est construite au milieu de la campagne, ce sont là des éléments que nous prenons en compte pour travailler. C'était une question de densité d'échelles. Nous imaginons toujours comment une ferme peut devenir une maison, et comment des maisons traditionnelles suburbaines peuvent devenir un nouveau type de projet de logement. Notre projet travaille avec deux échelles de densité dans un réseau agricole ; au départ, il y avait des appartements et des îlots, vous pouvez voir une tour et une grosse ferme, et ce type de maisons basses et détachées qui entretient un dialogue charmant avec l'eau et les autres éléments. Ce qui était très important, je pense que c'est plutôt clair, c'est que l'ensemble des 16 grilles du réseau agricole était maintenu, tous les canaux. Ce projet cible les personnes qui apprécient la proximité de l'eau, chaque maison possède son propre accès pour bateau, et un lien doit être établi avec le réseau agricole existant. Donc tous les canaux que vous voyez là sont existants, en augmentation. Nous conservons également la structure, les chemins historiques qui forment la structure générale.

En réfléchissant à la question de densité, je pense qu'il s'agit d'un problème qui se situe dans toute l'architecture, et que ce n'est pas seulement un problème contemporain. Nous pouvons étudier les anciennes densités pour apprendre du passé et de tous les problèmes rencontrés aujourd'hui dans la ville, des typologies hybrides et des usages mixtes, la densité au même niveau que l'habitat privé – nous pouvons trouver cela dans les anciens bâtiments, dans la vieille ville. Nous trouvons très intéressant d'étudier le passé de chaque lieu et d'essayer de faire de l'architecture contemporaine basée sur ce que nous avons appris. Nous sommes maintenant dans le processus de développer notre idée. Nous avons un bon feeling, mais le processus n'est pas encore terminé. Nous avons eu une réunion intéressante avec les clients, nous avons organisé un workshop d'une semaine, et ils ont finalement approuvé le master plan. Nous en sommes très satisfait et avons entamé les discussions avec la société des logements, qui sera commissionnée pour le premier bâtiment.

**Fausto CUZZOCREA (IT), Alina LIPPIELLO (IT), Leonardo ZUCCARO MARCHI (IT), mentionnés à Leeuwarden (NL),:** Etant donné que notre premier élément était la reconnexion avec la ville, nous avons effectué une première analyse du développement de la ville, et nous avons découvert qu'il était très important de créer un nouvel espace intermédiaire entre le centre-ville, avec ses nouveaux développements, et la campagne. Nous avons pris une esquisse de Escher comme référence principale. Escher était un artiste né à Leeuwarden, il a dessiné des esquisses d'oiseaux, de mélanges de paysages ruraux et urbains, et nous avons utilisé cela comme premier thème principal. Le deuxième fut évidemment l'eau, 45% du territoire est recouvert d'eau, celle-ci devient l'élément principal de la structure du site, elle devient l'élément-paysage, un élément durable, elle devient même un élément d'intimité puisque chaque maison possède une vue et un accès à l'eau

**En ce qui concerne la densité, nous avons créé différents types de plateaux surélevés parce que le projet aurait dû être divisé en trois parties, et nous avons, au milieu, les doigts, qui peuvent être composés de différentes propositions de densité. Nous proposons différentes densités : on peut soit élever un doigt ce qui constitue un paysage, ou un jardin urbain, jusqu'à ce que la densité soit obtenue avec différentes habitations. L'élément le plus intéressant pour la densité est probablement le 'Venice Bay', qui est une sorte de bâtiment dans lequel nous pouvons envisager une structure avec un parking en sous-sol et différentes densités. Nous avons des maisons avec des patios et une entrée qui s'effectue à partir de l'eau.**

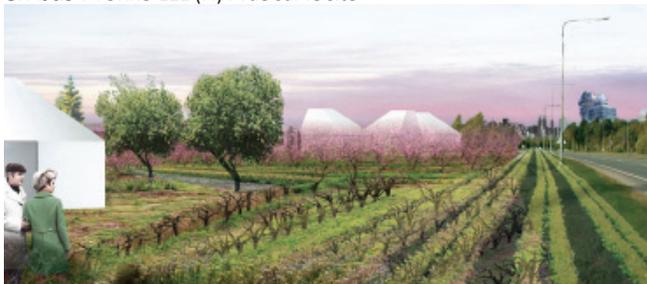
**Roger RIEWE:** Ce projet est très intéressant et les choses avancent très vite ; d'un côté, il est nécessaire que European Pays-Bas le soutienne, mais d'un autre, j'imagine qu'on ressent beaucoup de plaisir à soutenir un tel projet ?

**Emmie VOS, responsable European Pays-Bas:** Oui, évidemment, c'est très agréable de soutenir un tel projet. Pour l'instant, la communication entre la municipalité, la société des logements et les architectes se passe bien, mais



en haut LEEUWARDEN E11 (NL) : nieuwaTERGArden  
arch : F. Javier CASTELLANO PULIDO, Tomas GARCIA PIRIZ (ES)

en bas : TURKU E11 (FI) : vue sur le site



dès qu'ils mettront trop de temps à reprendre contact l'un avec l'autre, je pense que nous pourrions aider. Ce que nous faisons habituellement, c'est donner à l'équipe primée la possibilité d'être suivie par un mentor, une personne qui peut les conseiller spécifiquement sur leur projet. En tant qu'European Pays-Bas, nous n'intervenons que sur demande. Nous avons toujours parmi nous un ancien primé d'European, et l'idée principale de ces primés, c'est que dès que vous remportez European, vous êtes un architecte adulte et n'avez plus besoin d'être trop « maternel »... Pour les bureaux et architectes étrangers, nous conseillons de collaborer avec un architecte local ou, à tout le moins, national dans notre pays.

**Roger RIEWE:** Voyons maintenant comment s'est déroulé le projet de TURKU (FI).

**Timo HINTSANEN, Osku UURASMAAN représentants du site de TURKU (FI):** A Turku, l'équipe mentionnée est finlandaise, elle est donc une équipe nationale ; mais elle vient d'une autre ville, et apporte donc des idées fraîches. En tant que ville, nous sommes très contents des résultats et travaillons déjà avec ce projet, mais cela n'est que la première étape. Nous travaillons déjà sur la phase suivante et apportons de petites modifications au plan, simplement quelques réorganisations du trafic. En ce qui concerne le plan d'aménagement urbain, nous allons suivre l'équipe primée. La tâche difficile sera de décider qui dessinera les maisons ; ce n'est pas à la ville de décider. Nous devons trouver des moyens de nous assurer que l'équipe primée puisse dessiner au moins quelques maisons, ce qui serait la solution idéale. En ce qui concerne le lauréat, c'est une proposition très intéressante mais nous ne la considérons pas comme une solution pour ce contexte, c'est plutôt une idée très intéressante à utiliser à un autre endroit – ici, nous abordons le sujet de la densité et de l'intimité puisque cette solution pourrait être meilleure dans un environnement plus dense, avec des logements plus grands et pas de jardins privés. Nous pourrions considérer cette solution autour du thème de l'espace public, mais sans doute dans une zone urbaine plus dense.

**Mark BAIZAR (AT), Peter STEC (SK), mentionnés à TURKU (FI):** Je pense que la question de la densité et de l'intimité dans ce cas sert la discussion au sujet de la proposition. Il est très un peu surprenant que notre projet semble

urbain ou trop dense pour ce site suburbain, parce que nous avons en fait commencé par une analyse de la définition de la banlieue à un niveau conceptuel ; je voudrais parler de ceci dans un premier temps, et ensuite revenir à l'idée d'intimité que nous avons. Nous avons d'abord étudié le texte de Thomas Sievert sur la banlieue, nous avons essayé de le lire à partir d'une nouvelle interprétation conceptuelle. Le site se situe clairement à la limite entre Turku et Kaarina, ce sont deux villes, et il s'agit d'une zone suburbaine à 100%, mais nous avons essayé de les associer autour de l'idée d'une ville avec une grille et d'une impasse suburbaine fermée de l'autre côté. Thomas Sievert optimise trois principaux paramètres: la distance au paysage, la distance au transport et la distance au commerce. Il est amusant de constater que la basse densité de la banlieue résulte peut-être juste d'une mauvaise interprétation de celle-ci, parce qu'il s'agit d'une approche additive dans laquelle vous avez une maison, un jardin, une maison, un jardin, ce qui crée une géométrie qui se développe simplement en densité basse. Nous avons étudié de nouveaux concepts de limite et de nouvelles géométries, comme les fractales, pour imaginer des figures géométriques qui auraient des limites infinies, mais sur une zone finie. Nous avons inversé les cours urbaines à densité plutôt haute et une limite infinie. Nous essayons de maximiser la friction entre les cours urbaines introverties à densité très limitée et les doigts paysagers.

**Tel était le problème : maximiser la friction avec le paysage en minimisant la zone de transport, qui est concentrée sur ces cours. Les maisons ont leur propre jardin, elles sont juste construites sur une pente, ce qui est très privé, et ensuite cela devient une zone plus publique. Donc au lieu d'avoir deux jardins qui se font face, des schémas de principe, nous avons une zone entre ces jardins qui est plus publique. La question des gens de Turku était « est-ce que cela fonctionne ? », parce que vous abandonnez une partie des zones privées à des zones publiques, je ne dirais pas totalement ouvertes à tous, mais plutôt à usage local.**

Nous nous sommes rendus compte que, de même que lorsque vous divisez la densité matérielle et la densité per-



en haut TURKU E11 (FI) : Orchards Avenues  
arch : Mark BAIZAR (AT), Peter STEC (SK)

en bas PORVOO (FI) Embroidery  
arch : Valtteri HEINONEN, Pia SJOROOS (FI)



çue, vous pouvez également diviser l'intimité en intimité construite, c'est-à-dire des clôtures, etc., et l'intimité perçue, ou, je dirais, comportementale. Pour avoir vécu aux Pays-Bas, nous avons comparé cette situation avec ce qui se passe là-bas avec les fenêtres : un roi voulait pouvoir regarder dans les intérieurs sans laisser cette liberté aux autres personnes, si bien que vous n'aviez pas de rideaux, mais vous ne pouviez pas observer les intérieurs des maisons. Donc le roi pouvait regarder, mais pas les gens normaux, vous avez de larges baies vitrées, beaucoup de lumière, mais vous n'êtes pas supposés pouvoir regarder. En fait, à une échelle urbaine, c'est ce qui se passe à Turku, vous n'avez pas de clôtures autour des terrains, et si, à nouveau, vous observez, sur nos schémas de principe, quelles sont les parties privées, vous pouvez voir que toutes ces zones vertes sont en fait des zones qui ne sont pas privées, elles sont utilisées par les communautés. C'est à ça que nous pensions pour ces avenues-vergers, nous aurions créé ces zones et des vergers qui puisse être traversés linéairement. Nous espérons que les gens utiliseront ces espaces avec un contrôle interne, peut-être que cela ne fonctionnerait pas en Europe centrale, mais avec un peu de chance, peut-être en Finlande.

Je voulais également ajouter qu'une de nos préoccupations principales était également de dépasser le cliché que, dans une zone suburbaine, un bâtiment n'est qu'un bâtiment au milieu d'un jardin ; il y a un chien et probablement une famille... Il y a un film australien dans lequel il y a, à la fin, un commentaire plutôt ironique sur l'urbanisme et le tourisme, où des personnes arrivent dans une zone rurale et pour ne pas succomber à la saleté, ils la couvrent simplement avec un tapis vert. Nous essayons également de traiter ce qui est réellement urbain, et comment vivre dans une zone rurale en combinant une urbanité intense, mais avec la sensation d'être dans une véritable banlieue ou dans un espace vert. Aux Pays-Bas, en fait, tout est ville, il n'y a plus de division entre les villes ; la campagne est véritablement une ville. En venant de la côte, vous pouvez voir différents grades de densité et de densité basse, mais vous ne pouvez plus distinguer les villes. C'était donc une préoccupation pour nous à Turku : comment répondre à cela dans cette zone, comment trouver un système qui réponde à cette question.

**Valtteri HEINONEN (FI), Pia SJOROOS (FI), lauréats à PORVOO (FI):** A Porvoo, je pense qu'il s'agit d'un site

beaucoup plus grand que ceux que nous avons vus précédemment ? **La préoccupation principale ici est l'urbanisme et le master plan, notre idée principale était de maintenir la zone construite assez dense, et, à l'opposé de cela, maintenir les zones vertes très larges et unifiées.** Cela nous a amené à une solution qui est étroitement liée à la typologie de Porvoo.

Nous avons décidé que sur les bords de la rivière, les immeubles pouvaient être un peu plus ouverts pour offrir une meilleure vue depuis les appartements sur le paysage et la rivière. Ensuite, il y aurait un autre type de typologie de l'autre côté de la route principale, des immeubles à jardin secret comme nous les avons appelés ; ils seraient un peu plus comme des endroits cachés. Il y aurait donc différents types de typologies pour que différents types de personnes puissent y trouver leur bonheur. Comme je l'ai dit, la situation à Porvoo est qu'ils ont peu d'autres sites aussi grands. C'est une zone pour plus ou moins 300 personnes et le master plan sera débuté prochainement, mais nous ne savons encore quand, mais nous aurons peut-être quelque chose à faire là-dedans.

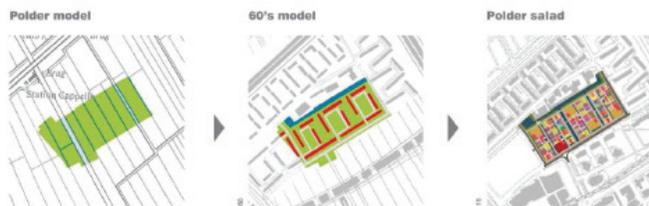
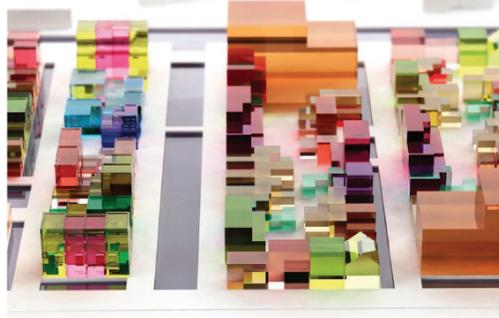
**Amélie FONTAINE (FR), César VABRE (FR), mentionnés à REIMS (FR):** Nous sommes l'équipe mentionnée pour le site de Reims, en France, et nous travaillons actuellement sur un site universitaire qui ne le sera plus bientôt. L'objectif de la ville de Reims est de promouvoir le logement dans cette zone grâce à une nouvelle desserte ferroviaire proche du site. Nous essayons de développer une nouvelle hiérarchie sur le site, qui est pour l'instant assez détaché des quartiers. **Notre objectif sur ce site était de créer un grand espace ouvert, avec une grande ouverture sur le paysage, et, en même temps, travailler sur la typologie du logement.** Il y a deux typologies principales : nous travaillons sur la typologie individuelle, nous avons une sorte d'entaille qui pénètre cette typologie ; c'est comme un système modulaire qui permet différentes typologies pour la maison familiale ou les petites unités individuelles pour des étudiants ou des couples. A une échelle plus grande, nous essayons également d'intégrer le boulevard à l'entour, et de construire une typologie plus dense.

**Elena CHEVTCHENKO (NL), Ken THOMPSON (NL), lauréats CAPELLE AAN DEN IJSSEL (NL):** A propos de



en haut REIMS E11 (FR) : paysage hors limites  
arch : Amélie FONTAINE, César VABRE (FR)

en bas CAPRELLE AAN DEN IJSSEL E11 (NL) Polder Salad  
arch Elena CHEVTCHENKO, Ken THOMPSON (NL)



la question de la densité dans notre projet à Capelle aan den IJssel, aux Pays-Bas, nous avons appelé notre projet 'Polder Salad' parce que c'est réellement une métaphore de la façon dont la densité a été traitée dans ce projet, ce que nous avons trouvé sur le site, c'est la façon dont la densité est traitée actuellement et nous avons vu cela comme des « chips » sur un morceau de laitue mouillée. C'est ce que nous voulions revisiter à cet endroit avec une approche plus diversifiée de la densité. Souvent, quand on aborde la densité en termes de nombres, on oublie que les statistiques sont quelque chose d'abstrait, une moyenne, et ce que nous voulions faire, c'est de dire quelque chose à ce propos et sur le fait que la densité peut être diverse et que ce qui est durable, c'est la diversité.

**Ines NIZIC :** Je voudrais ajouter à cela ce qui me paraît être à ne pas négliger ; que le fait de considérer l'intimité et la densité n'est absolument pas une question abstraite. Je veux dire, quiconque a déjà vécu dans une maison, c'est-à-dire tout le monde, où les voisins se disputent à côté, où vous entendez le bébé du voisin pleurer, ou quelqu'un marcher avec talons hauts sur le plancher à l'étage ; il s'agit vraiment de ces choses, comme de ne pas regarder chez les voisins quand on regarde dehors, ce qui signifie que la largeur de la rue, l'orientation directe de votre maison va vers l'avant ou les côtés, et, comme l'équipe primée de Dublin le mentionnait, vous ne devez pas nécessairement regarder dans le jardin de vos voisins. Je voudrais également commenter le premier point, un des premiers projets présentés traitait d'un endroit sans voiture ; d'accord, vous pouvez vous imaginer penser ou rêver d'un endroit sans voiture, mais en y réfléchissant, un jour, vous pourriez avoir besoin qu'une ambulance vienne jusqu'à votre porte. Tous les jours, vous reviendrez chez vous avec quelques courses, et vous n'aurez pas envie de marcher jusque la porte avec vos courses sous la pluie. A travers tout le processus European, tout le monde répète que nous avons besoin de rêver, etc. ; mais nous gérons des questions très pratiques, qui sont si proches de nous.